



# KOMISJA KODYFIKACYJNA RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

---

PODSEKCJA II PRAWA CYWILNEGO.

TOM I. ZESZYT 2.

---

## TREŚĆ NUMERU:

### DRUGI REFERAT PRZYGOTOWAWCZY

do prac nad skodyfikowaniem jednolitego  
prawa ksiąg ziemskich

(ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych),

obejmujący zestawienie tez, które mają być  
podstawą projektu ustawy,

w opracowaniu głównego referenta projektu,  
prof. dr. FRYDERYKA ZOLLA.

WARSZAWA, 1931.

325560



34619

## PRZEDMOWA.

Tezy, poniżej sformułowane, które mają być podstawą projektowanej ustawy, podaję w formie artykułów dla lepszej przejrzystości. Artykuły, jakie mam zamiar po przeprowadzeniu dyskusji w Podsekcji prawa rzeczowego, zredagować jako projekt ustawy, wymagać będą jeszcze gruntowniejszego opracowania, przy pominięciu wielu zdań, obecnie w tezach wyrażonych, które nie nadają się do tekstu ustawy.

Tezy swe opieram na wywodach, przedstawionych w referacie I-ym, wydrukowanym w tomie I-ym z. 1 czasopisma „Komisja Kodyfikacyjna R. P.; Podsekcja II Prawa cywilnego“. Referat ten oznaczać będę R. I.

Wyprzedzam tezy kilku propozycjami terminologicznymi.



## KILKA PROPOZYCYJ TERMINOLOGICZNYCH.

Wyrazy „hipoteka“, „hipoteczny“ ograniczyć — zgodnie z powszechną, światową terminologją naukową oraz z polską terminologją z przed podziałów Polski — do oznaczania prawa zastawu, przy którem zastawca pozostaje nadal dzierżycielem (posiadaczem) przedmiotu, zastawem obciążonego.

Pozatem: Księgi *hipoteczne*, nazywać *ziemskimi* albo *gruntowymi*,

wykaz *hipoteczny* — wykazem *ziemskim* albo księgowym, albo wykazem dobra nieruchomości,

prawo *hipoteczne* (t. j. prawo, które może być wpisane do ksiąg) — prawem *księgowem*,

„majątność ziemska“ (b. Król. Kongr.), „ciało hipoteczne“ (b. dziel. austr.) i „grunt“ (b. dziel. pr.) — „*dobrem nieruchomem*“ lub „posiadłością“.



# TEZY.

## CZEŚĆ I. KSIĘGI ZIEMSKIE. PRAWA KSIĘGOWE.

### ROZDZIAŁ I. PRZEDMIOTY PRAW KSIĘGOWYCH

#### *Art. 1.*

Dobrem nieruchomem i przedmiotem praw księgowych jest w rozumieniu projektu:

1) Ograniczona płaszczyznami pionowymi, jako jednostka obrotu prawnego, przestrzeń ziemi (choćby pokryta wodą) ze wszystkim, co z nią jest połączone w sposób trwały — t. zw. *nieruchomość*.

2) Pokład minerałów, wyłączony z nieruchomości z mocy prawa lub na podstawie czynności prawnej — jako *przedmiot własności górniczej*.

3) Budynki już istniejące lub w przyszłości powstać mające na przestrzeni pewnej nieruchomości, t. zw. *zabudowa*, wyłączona z nieruchomości na podstawie czynności prawnej i wpisu do księgi ziemskiej.

4) *Część domu* (jedno lub kilka mieszkań, piętro), którą jako odrębną jednostkę obrotu prawnego wyłączono z nieru-

chomości przez czynność prawną i przez wpis do księgi ziemskiej.

#### *Art. 2.*

Za jedną nieruchomość uważa się także wszystkie ziemie łącznie, chociaż położone w różnych gminach, a nawet w różnych powiatach, ale służące do ruchu kolei żelaznej, czy to publicznej, czy też takiej prywatnej, która stanowi odrębną jednostkę gospodarczą, a nie jest np. tylko kolejką, założoną w majątku ziemskim do przewożenia buraków. W tym bowiem ostatnim przypadku parcele kolejowe są tylko częścią nieruchomości.

#### *Art. 3.*

Dla każdego dobra nieruchomego (art. 1 i 2) prowadzi właściwy ze względu na jego położenie sąd grodzki odrębną księgę ziemską.

Dla kolei żelaznej, przeznaczonej dla publicznego użytku, jeżeli właściciel żądać będzie założenia księgi (art. 4), podobnie jak dla kolei prywatnej, stanowiącej odrębne dobro nieruchome, ma być założona tylko jedna księga, a to przy tym sądzie grodzkim, w którego obrębie ma siedzibę główny zarząd kolei (art. 2).

#### *Art. 4.*

Mogą na żądanie właściciela, ale nie muszą być zakładane i prowadzone księgi:

a) dla dóbr nieruchomych, należących do Państwa i takich osób prawnych, które powstały jako podmioty majątków, wydzielonych z dóbr państwowych w ostatnich 10-u latach na podstawie ustaw i innych przepisów;

b) dla dóbr, należących do samorządowych związków terytorjalnych (zwłaszcza gmin);

c) dla dóbr, przeznaczonych do użytku publicznego, bez względu na to, czy są własnością osób prywatnych, czy osób prawnych publicznych, czy też nie są niczyją własnością, jak wody publiczne, brzegi morza i t. p.



### *Art. 5.*

Dobro nieruchome jest jednostką przedmiotową w obrocie prawnym. Może być więc sprzedawane, kupowane, darowywane, zapisywane przez czynności na przypadek śmierci, wnieszone jako posag i t. p. Tylko jako całość może być przedmiotem praw księgowych, zwłaszcza własności, służebności gruntowych i osobistych oraz innych praw rzeczowych; hipotek, zastawów antychretycznych, przywilejów i innych praw zastawniczych, jak praw z długów gruntowych i rentowych; — dalej praw obligacyjnych, po stronie biernej z dobrem nieruchomem związanych, jak zwłaszcza ciężarów realnych, praw odkupu, pierwszeństwa kupna, najmu i dzierżawy.

### *Art. 6.*

Jednakże służebność gruntowa może być ograniczona do pewnej fizycznej części dobra nieruchomego; np. „prawo drogi na parceli katastr. X, na wschodnim jej brzegu, szerokości  $\frac{1}{2}$  metra, a długości 5 metrów, na przestrzeni na mapie literami a b c określonej“. Ale i tak określona służebność ciąży o tyle na całym dobrze nieruchomem, że w razie egzekucyjnej sprzedaży tegoż, gdy służebność nie ma być przejęta przez nabywcę, wynagrodzenie za zniesienie jej obciąża niepodzielnie cenę kupna z pierwszeństwem, określonym wpisem księgowym.

To samo ma zastosowanie co do służebności osobistej mieszkania, tudzież prawa najmu.

### *Art. 7.*

Aby ustanowić prawo księgowe na fizycznej części dobra nieruchomego, trzeba wprzód lub równocześnie przeprowadzić zmianę księgową w jego rozciągłości.

Zmiana taka może nastąpić przez dopisanie lub odpisanie w księdze ziemskiej części dobra nieruchomego (parceli).

Przez odpisanie gaśnie skuteczność wszystkich na dobrze nieruchomem istniejących wpisów w odniesieniu do części od-

pisanej, a przez dopisanie rozciąga się na nią skuteczność tych wpisów.

#### *Art. 8.*

Odpisanie części dobra nieruchomego może nastąpić na wniosek jedynie właściciela dobra nieruchomego, jeżeli na niem nie ciąży żadne prawo na rzecz innej osoby, albo jeżeli z oddzielonej części tworzy się nowe dobro nieruchome z nową księgą ziemską, do której wpisuje się wszystkie obciążenia dotychczasowe — w szczególności hipoteki w przymocie hipoteki łącznej.

#### *Art. 9.*

W innych przypadkach odpisanie części dobra nieruchomego, wolne od ciężarów dotychczasowych, może nastąpić w zasadzie tylko za zgodą osób uprawnionych z ciężarów, t. j. na podstawie t. zw. deklaracji eksoneracyjnej.

#### *Art. 10.*

Deklaracja eksoneracyjna jest zbyteczna, jeżeli osoba, z ciężaru uprawniona, zawiadomiona o zamierzonym odpisaniu w sposób przepisany dla doręczenia pozwu, nie wniesie sprzeciwu przeciw zamierzonemu odpisaniu do dni 60-u.

#### *Art. 11.*

Wniesiony sprzeciw może być pozbawiony mocy prawnej:

a) przez orzeczenie sądowe, uzyskane w postępowaniu procesowym, a wydane na tej podstawie, że interes majątkowy wnoszącego sprzeciw, nie będzie przez odpisanie na szwank narażony; że np. mimo odpisania wierzyciel hipoteczny będzie miał i nadal dla swej wierzytelności wystarczające bezpieczeństwo. Sąd wydaje takie orzeczenie na podstawie swobodnego uznania.

b) jeżeli sprzeciw pochodzi od wierzyciela hipotecznego, przez natychmiastową spłatę długu zhipotekowanego wraz z należnościami ubocznymi, hipotecznie lub ustawowo (przez

przywilej) zabezpieczonemi. Wierzycielowi, którego pretensja nie jest płatna, zastrzega się jednak prawo żądania wynagrodzenia za szkodę, jaką ponosi wskutek przedwześnie uiszczonej zapłaty. Pretensja ta nie wstrzymuje zamierzonego odpisania.

### *Art. 12.*

Na wniosek proszącego o odpisanie należy w wykazie uwidocznić zamiar wydzielenia części dobra nieruchomego. Uwidocznienie to (zastrzeżenie) ma ten skutek, że późniejsze wpisy praw na dobrze nieruchomem nie mogą przeszkodzić wolnemu od ciężarów odpisaniu.

## ROZDZIAŁ II. KSIĘGA ZIEMSKA.

### *Art. 1.*

Księga ziemska składa się z dwóch części:

1) z Wykazu ziemskiego, 2) ze Zbioru dokumentów (aktów)

W sądzie grodzkim prowadzącym księgę, powinny znajdować się według gmin sporządzone kopje map katastralnych, \*) gdzie zaś takich map dla braku katastru niema, musi być sporządzona przez geometrę urzędowego dla każdego dobra nieruchomego osobna mapka, która będzie dodana do księgi jako jej 3-a część.

### *Art. 2.*

Wykaz ziemski rozpoczyna się od nagłówka, obejmującego liczbę porządkową wykazu, oznaczenie posiadłości (np. Hotel pod Różą przy ulicy Florjańskiej l. 25. Zabudowa na nieru-

---

\*) Zaprowadzenie takich kopij w sądach nastąpi — tam gdzie ich niema (w b. dzielnicy pruskiej) — z urzędu, w miarę środków finansowych Rządu, w drodze zarządzenia Minist. Sprawiedl. w porozumieniu z Minist. Skarbu.

Skalę dla map określi rozp. wykonawcze Ministra Sprawiedliwości.

chomości przy aleji Słowackiego l. 98,—do r. 1990) i właściwego sądu grodzkiego. Liczby porządkowe wykazów w każdej gminie biegną od 1. Liczba wykazu jest zarazem liczbą Księgi ziemskiej.

Wykaz składa się z 4-ch działów.

### *Art. 3.*

Dział I wykazu zawiera:

1) Spis parcel katastralnych według ich oznaczeń rodzajowych (np. dom, staw, las, grunt orny i t. p.) i liczb katastru, a gdzie katastru nie ma, dokładne opisanie posiadłości, jej położenia w gminie, jej rozmiarów i powołanie się na mapę, sporządzoną przez urzędowego geometrę, a dołączoną do księgi, jako jej trzecia część.

Będą tu dalej wpisane zmiany, które w obszarze dobra nieruchomego nastapia bądź to na podstawie czynności prawnych, bądź też w inny sposób, np. przez siły przyrody. Zmiany trzeba z urzędu uwidocznic także na mapie, dołączonej do księgi.

Tu zatem będą uwidocznione także wydzielienia z nieruchomości: zabudowy, części domu lub pokładów mineralnych które nie opierają się na mocy prawa, ale na czynności prawnej; — tudzież zmiany w tych wydzieleniach.

Wpisy powyższe są przymusowe.

Ponadto mogą być wpisane na wniosek właściciela lub wierzyciela hipotecznego: wartość dobra nieruchomego, granica obciążenia, czysty dochód, jako podstawa opodatkowania, cena kupna, którą zapłacono za nieruchomość i t. p. wskazówki co do wartości nieruchomości, jednakże z podaniem czasu (daty), z którego takie podstawy oznaczenia wartości nieruchomości pochodzą.

2) Wpisy wszystkich praw realnych, t. zn. praw połączonych z dobrem nieruchomem, a więc służebności gruntowych, w których ta posiadłość jest gruntem panującym, praw rzecznych, ciężarów gruntowych, związanych po stronie czynnej z dobrem nieruchomem, praw polowania i rybołówstwa,

o ile te prawa nie są przynależnością posiadłości z mocy prawa (ale nie wpisy praw polowania i rybołówstwa, służących tylko właścicielowi z umów obligacyjnych). Nie wpisuje się t. zw. służebności legalnych jako wynikających z mocy prawa.

Tu też wpisuje się zmiany w tych prawach i ich wygaśnięcie.

Wpisy pod 2 podane są przymusowe.

#### *Art. 4.*

Dział II wykazu przeznaczony jest:

1) Na wpis własności i wielkości udziałów idealnych, jakie mają współwłaściciele.

2) Na wpis ograniczeń w rozporządzaniu dobrem, które dotyczą tylko właścicieli w dziale II-gim wpisanych, a nie są ogólnymi ścieśnieniami własności, bez względu na daną osobę właściciela, lub ograniczeniami dającymi prawa rzeczowe innym osobom. Tu się więc wpisze małoletność właściciela, ubezwłasnowolnienie z powodu marnotrawstwa, upadłość, zakaz alienacji, dotyczący tylko pewnego właściciela, wdrożenie przeciw właścicielowi sprzedażnego postępowania egzekucyjnego, zarządu przymusowego i t. d. Tu się także wpisuje śmierć właściciela i wdrożenie postępowania spadkowego.

W dziale II-im wpisuje się dalej zmiany i wygaśnięcia, jakie w prawach i faktach pod 1 i 2 wpisanych następują.

Wszystkie powyższe wpisy w dziale II-gim są przymusowe.

#### *Art. 5.*

W Dziale III-cim wpisuje się:

1) Ciężary, ścieśniające własność — z wyjątkiem praw zastawniczych, ciężarów realnych i praw obligacyjnych, a więc wpisuje się służebności gruntowe, obciążające tę posiadłość, służebności osobiste, prawa powierzchni, dzierżawy wieczyste (o ile nie są prawami własnościowymi?), także inne ograniczenia (zacieśnienia) własności o charakterze rzeczowym, obowiązującym każdego właściciela, jak ordynacje lub substytucje, a nawet i takie, które obciążają tylko obecnego właściciela, ale

dają innemu z czasem prawo rzeczowe, jak substytucja powiernicza, ustanowiona na rzecz jednego substytutu, dalej zakazy alienacyjne rzeczowe, t. j. o bezwzględnym charakterze (np. uzasadnione przy przeprowadzeniu reformy rolnej). Nie wpisuje się służebności legalnych (z ustawy wynikających).

2) Tak osobiste, jak i rzeczowe ograniczenia, którym podlegają w rozporządzaniu swemi prawami osoby w dziale III-cim wpisane, jako uprawnione z ciężarów pod 1 podanych. np. że użytkownik został ubezwłasnowolniony, że otwarto do jego majątku upadłość, że poddano prawo użytkowania zarządowi przymusowemu.

Tu wpisuje się także śmierć uprawnionego z ciężaru, np. śmierć użytkownika, śmierć jednego ze substytutów, przyczem ewentualnie wykreśla się równocześnie wpisany ciężar, np. użytkowanie, ewentualnie substytucję, jeżeli ona przez śmierć jednego substytutu wygaśła i t. p.

W dziale III-im wpisuje się dalej zmiany i wygaśnięcia, jakie w prawach lub faktach pod 1 i 2 wpisanych nastąpią.

Wszystkie powyższe wpisy w dziale III-cim są przymusowe.

#### *Art. 6.*

W dziale IV-ym wpisuje się:

1) Wszelkie prawa zastawnicze, tak hipoteki, jak zastawy antychretyczne, prawa z długów gruntowych i rentowych, tudzież ciężary realne. Wpisuje się tu także prawa bezwzględne, na tych prawdach ustanowione, a więc prawa nadstawu. Nie wpisuje się zaś przywilejów, jako praw zastawniczych, ciążących z ustawy na dobrach nieruchomych. Jednak na wniosek stron interesowanych i te prawa wpisane być mogą.

2) Ograniczenia tak osobiste, jak i rzeczowe, jakim podlega uprawniony z praw pod 1) wymienionych w rozporządzaniu swem prawem, że np. wierzyciel został z powodu obłąkania ubezwłasnowolniony, że wierzytelność hipoteczna, albo ciężar realny są częścią składową majątku ordynacyjnego, albo majątku substytucją obciążonego, że wierzytelność hipoteczna zo-

stała w drodze egzekucyjnej zajęta i t. p. Tu wpisuje się śmierć uprawnionych i wdrożenie po nich postępowania spadkowego.

W dziale IV-ym wpisuje się dalej zmiany i wygaśnięcia, jakie w prawach lub faktach pod 1) i 2) wpisanych następują, w szczególności, że wierzytelność hipoteczna została na inną osobę przelana, że została wierzycielowi, popierającemu egzekucję, przekazana egzekucyjnie w celu ściągnięcia lub w miejsce zapłaty, że wierzytel M. odstąpił swe pierwszeństwo hipoteczne wierzycielowi N. i t. p.

Wszystkie powyższe wpisy pod 1) i 2) podane są przymusowe, z wyjątkiem wpisu przywilejów.

3) Dział IV służy wreszcie do wpisywania praw obligacyjnych oraz zmian i wygaśnień, którym te wpisane prawa ulegną, a więc do wpisywania i wykreślenia praw najmu lub dzierżawy, prawa odkupu, pierwszeństwa kupna, praw wynikających z kupna i sprzedaży o dostawę przedmiotów kupionych (np. drzewa z lasu, mleka), prawa spółki. Przepis ten nie dotyczy praw, które są tytułem nabycia lub zmiany praw bezwzględnych, gdyż naówczas wpisy ich następują w myśl poprzednio podanych przepisów.

Ograniczeń osób tylko obligacyjnie uprawnionych w rozporządzaniu majątkiem nie wpisuje się do wykazu.

Wpisy pod 3 podane następują tylko na żądanie i za zgodą osób interesowanych.

#### *Art. 7.*

Prócz faktów i praw, wyżej w art. 2—6 podanych, wpisuje się do wykazu ziemskiego fakty i roszczenia w rozdziale IV-ym wymienione.

#### *Art. 8.*

Wykreślenia zupełne następują w ten sposób, że oprócz wpisu wyraźnego, wypowiadającego, że inny wpis zostaje wykreślony, podkreśla się w wykazie atramentem czerwonym wpis, który traci moc prawną.

Jeżeli umorzenie następuje częściowo, podkreśla się wpis,

który traci częściowo moc prawną, linią czerwoną, ale przerywaną.

#### *Art. 9.*

Przy każdym wpisie ma być na końcu zamieszczona liczba porządkowa dokumentu, na którego podstawie wpis nastąpił. Mimo tego zamieszczenia liczby, zasada wiarygodności ksiąg ziemskich ma znaczenie tylko co do treści wpisów w wykazie zamieszczonych, chyba, że w wykazie wyraźnie powołano się na dokładnie oznaczony ustęp dokumentu (art. 12).

#### *Art. 10.*

Bliższe postanowienia co do sposobu prowadzenia wykazów określi rozporządzenie wykonawcze.

#### *Art. 11.*

Zbiór dokumentów składa się z oryginałów lub przez Urząd ksiąg ziemskich \*) uwierzytelnionych odpisów dokumentów, na których podstawie nastąpiły wpisy do wykazu. Słowa „dokumenty“, rozumieć należy w najszerszym znaczeniu; są to więc np. umowy, rozporządzenia woli ostatniej, sądowe wyroki, dekrety dziedzictwa i inne uchwały w postępowaniu niespornem, nakazy zapłaty, protokoły sądowe z oświadczeniami stron i t. d. i t. d. Jeżeli strony nie dostarczą same odpisów, których zgodność z oryginałem (w braku innej legalizacji) ma uwierzytelnić Urząd ksiąg ziemskich, wówczas należy wcielić oryginał do zbioru dokumentów. Dokumenty oznacza się liczbami porządkowymi, zaczynającymi się od 1 dla każdej księgi ziemskiej.

#### *Art. 12.*

Tylko do wpisów w wykazie odnoszą się materialne zasady jawności ksiąg ziemskich (zwłaszcza zasada ich wiarygodno-

---

\*) Przy każdym sądzie ziemskim ma istnieć — według moich dalszych propozycji — urząd powołany do prowadzenia ksiąg ziemskich, zwany „Urzędem ksiąg ziemskich“.



ści), a nie do dokumentów, znajdujących się w zbiorze — tak że zbiór dokumentów w księdze ma tylko znaczenie posiłkowe i służy do uzasadnienia i objaśnienia wpisów w wykazie uskuteczniionych — podobnie, jak mapa katastralna i mapa dobra nieruchomego (art. 9).

### *Art. 13.*

Urząd ksiąg ziemskich będzie prowadził kilka ksiąg pomocniczych. Założenie ich i prowadzenie będzie unormowane w rozporządzeniu wykonawczem.

W szczególności należy prowadzić:

a) Dziennik Urzędu ksiąg ziemskich, do którego wpisywać się będzie z podaniem dnia, godziny i minuty każdy wniosek o wpis, jaki wejdzie do sądu ziemskiego (Urzędu ksiąg ziemskich).

b) Alfabetyczny indeks osób, mających jakiegokolwiek do ksiąg wpisane prawa z podaniem liczby księgi i miejsca w wykazie, gdzie prawa dla nich wpisano.

## ROZDZIAŁ III. JAWNOŚĆ FORMALNA KSIĄG ZIEMSKICH I STOPIEŃ KSIĘGOWY

### *Art. 1.*

Każdemu wolno pod nadzorem urzędnika ksiąg ziemskich w zwykłych godzinach urzędowych przeglądać wykazy ziemskie, sporządzać z nich odpisy i wypisy ołówkiem, tudzież stawiać wnioski w Urzędzie ksiąg ziemskich o wydanie odpisów prostych lub uwierzytelnionych, jakoteż wyciągów z wykazów księgowych. Wolno też każdemu zasięgać informacji w Urzędzie o istotnej treści wniesionych do sądu ziemskiego podań, uwidoczniionych w wykazie tylko przez zapiski (art. 2).

Jednakże właściwy sędzia ziemski może odmówić na wniosek urzędnika ksiąg ziemskich wglądu w wykazy oraz brania z nich odpisów osobie, co do której istnieją poważne podstawy

do przypuszczenia, że żądania jej nie są uzasadnione żadną racjonalną potrzebą.

Dokumenty złożone w zbiorze dokumentów, ich odpisy i mapy może przeglądać i brać z nich odpisy i kopje tylko, kto ma w tem prawny interes. Czy taki interes zachodzi, o tem w razie wątpliwości rozstrzyga właściwy sędzia ziemski.

#### *Art. 2.*

Każdy wniosek o wpis, natychmiast, gdy wpłynie do dziennika Urzędu ksiąg ziemskich, będzie zaznaczony zwykłym ołówkiem (przez liczbę i daty dziennika) w wykazie na tem miejscu, w którym ma nastąpić zamierzony wpis.

Zaznaczenie to, zwane „zapiskiem wniosku“ uskutecznia urzędnik ksiąg ziemskich.

Zapisek wniosku nie ma miejsca, jeżeli wniosek o wpis jest tak niejasny lub sprzeczny ze stanem księgowym, iż nie można oznaczyć miejsca, w którymby zamierzony wpis miał nastąpić, albo jeżeli wniosek zwraca się przeciw osobie, niewpisanej w wykazie jako uprawniony podmiot. W razie wątpliwości rozstrzyga właściwy sędzia ziemski, czy lub gdzie „zapisek wniosku“ w wykazie zamieścić.

#### *Art. 3.*

Nikt nie może tłumaczyć się nieznanomością wpisów w wykazie uskuteczniionych, ani wniosków niezadowolonych, a przez zapiski w wykazie zaznaczonych.

#### *Art. 4.*

Wpis główny (Rozdział IV, art. 2) uzasadnia domniemanie, że stan, odpowiadający wpisowi, prawnie istnieje.

#### *Art. 5.*

Stopień księgowy (pierwszeństwo) każdego wpisu liczy się od chwili, w której wniosek o wpis wpłynął do Urzędu właści-

wego Sądu ziemskiego. Jeżeli wnioski wpłynęły równocześnie i dotyczą tego samego przedmiotu księgowego, mają stopień księgowy wspólny.

## ROZDZIAŁ IV. RODZAJE WPISÓW W WYKAZIE ZIEMSKIM (KSIĘGOWYM).

### *Art. 1.*

Trzy rodzaje wpisów — oprócz zapisków wniosków — uskutecznią się w wykazach: 1) Wpisy główne, 2) Zastrzeżenia, 3) Ostrzeżenia lub uwagi.

#### A. O WPISACH GŁÓWNYCH

### *Art. 2.*

Przedmiotem wpisów głównych są: powstawanie, przeniesienie i inne zmiany, tudzież wygaśnięcie następujących praw:

1) praw rzeczowych, 2) praw zastawniczych, 3) praw z ciężarów realnych, 4) praw odkupu, pierwszeństwa kupna, najmu i dzierżawy i innych praw obligacyjnych do korzystania z dobra nieruchomego.

### *Art. 3.*

ad 1) Do praw rzeczowych w rozumieniu niniejszego projektu należą prawa, łączące sobą uprawnioną prawnym węzłem bezpośredniej władzy z dobrem nieruchomem, skutecznej przeciw trzecim; a mianowicie: własność, prawo zabudowy, służebności gruntowe i służebności osobiste: użytkowanie, używanie i mieszkanie; ponadto, utrzymujące się po dziś dzień na ziemiach polskich — jako pozostałość dawnych stosunków agrarnych i politycznych — różne co do treści, dziedziczne prawa korzystania z obcego dobra nieruchomego, jakoto prawa dzierżawne wieczyste, czynszowo wieczyste, prawa po-

wierzchni z obowiązkiem opłacania czynszów; dalej antychretyczne prawo zastawu; wreszcie prawo zatrzymania.

#### *Art. 4.*

Do praw zastawniczych w rozumieniu niniejszego projektu należą — oprócz zastawu antychretycznego, będącego prawem rzeczowem — następujące prawa: prawo zastawu hipoteczne (hipoteka), prawa z długu pruntowego i z długu rentowego oraz prawo z przywileju, dającego uprzywilejowanemu już z mocy ustawy prawo zaspokojenia pretensji z dobra nieruchomości.

#### *Art. 5.*

Prawa w art. 2 pod l. 1, 2 i 3 wymienione ulegają przymusowi wpisu z wyjątkiem prawa zatrzymania i prawa z przywileju, które są przedmiotem wpisu tylko, jeżeli taką jest wola uprawnionego.

Prawa w art. 2 pod l. 4 określone są przedmiotem wpisu, jeżeli taka jest wola osób węzłem obligacyjnym związanych.

#### *Art. 6.*

Wpisy główne następują na wniosek osób, uprawnionych z wpisu lub roszczących sobie prawa do wpisu, albo z wpisu obowiązanych. Z urzędu wpisy główne mają być uskutecznione tylko wtedy, gdy ustawa tego w przypadkach szczegółowo określonych wyraźnie żąda.

Jednak, o tyle, o ile zachodzi obowiązek wpisu, właściwy sąd ziemski, jeżeli dowie się o prawach pozaksięgowo nabytych, zmienionych lub umorzonych, zmusi karami porządkowymi strony do postawienia wniosków o przepisane ustawowo wpisy oraz do przedłożenia sądowi potrzebnych w tym celu dokumentów i złożenia takichże oświadczeń.

#### *Art. 7.*

Wpis główny wyrażać powinien: rodzaj prawa (czy własność, czy użytkowanie, czy służebność przechodu, przejazdu

i t. p.), przy prawach zastawniczych także wysokość wierzytelności z odsetkami, jaką prawo zastawnicze zabezpiecza; nadto osobę uprawnionego i tytuł nabycia i zmiany. Nie potrzeba wymienienia osoby uprawnionego, jeżeli nim nie jest pewna osoba, lecz każdorazowy właściciel innego dobra nieruchomego, ale wówczas musi być owo dobro nieruchome wymienione. Nie potrzeba wpisu tytułu umorzenia przy wykreśleniu prawa.

Jeżeli powyższe daty nie dadzą się krótko wyrazić, natenczas można powołać się w wykazie na dokładnie oznaczyć się mające ustępy dokumentu, który służył za podstawę wpisu, a to z tym skutkiem, że powołane ustępy będzie się uważać, jak gdyby były wpisane do wykazu (Rozdział II, art. 9 i 12).

### *Art. 8.*

Wpis główny może nastąpić tylko pod następującemi warunkami:

1) Podstawą wpisu musi być dokument publiczny, uzasadniający swą treścią dany wpis, np. wyrok sądowy, przyśadzający prawo własności lub uznający to prawo, dekret dziedzictwa, akt notarialny, protokół sądowy lub inny urzędowy, w zakresie działania urzędu spisany i t. p.

Jeżeli chodzi o wpis, nie ulegający przymusowi, albo o wykreślenie prawa, wystarczy jako podstawa wpisu dokument prywatny, wyrażający, jeżeli nie chodzi o wykreślenie prawa, tytuł. Dokument musi być wystawiony w formie do ważności przepisanej. Podpis osoby, która prawo swe traci lub ogranicza, musi być sądownie lub notarialnie uwierzytelniony. Oświadczenie złożone w sądzie, nie potrzebuje być legalizowane, ma bowiem charakter dokumentu publicznego.

2) Osoba, która prawo traci lub ogranicza, musi złożyć na piśmie wyraźne oświadczenie, że na wpis zezwala. Zezwolenie nie jest potrzebne, jeżeli dokument, uzasadniający wpis, jest tytułem egzekucyjnym, uzasadniającym wpis wbrew woli uprawnionej osoby. Zezwolenie na wpis może mieścić się w dokumencie pod 1) określonym. Jeżeli zezwolenie na wpis wyrażo-

ne zostaje osobno, musi być podpis sądownie lub notarialnie uwierzytelniony.

3) Podpis na pełnomocnictwie, na którego podstawie pełnomocnik działa, musi być sądownie lub notarialnie uwierzytelniony, jeżeli mocodawca ma swe prawo utracić lub ograniczyć, a nadto musi opiewać na dokonanie zamierzonego wpisu, jeżeli nie jest pełnomocnictwem ogólnem, wystawionem nie później, aniżeli przed rokiem, licząc od wniesienia podania o wpis w sądzie ziemskim.

4) Dokument musi być wolny od takich zewnętrznych wad, któreby osłabiały jego wiarygodność (np. wskrobane lub wytarte słowa, arkusze nienumerowane i niezeszyte należycie i t. p.).

Muszą też być w sposób niewątpliwy oznaczone osoby interesowane, przedmiot wpisu, tytuł, o ile jest potrzebny, miejsce i dzień wystawienia dokumentu.

5) Wpis może nastąpić zgodnie z treścią dokumentu tylko przeciw osobie, która w chwili wniosku o wpis, przedstawionego sądowi ziemskiemu, jest wpisana w wykazie jako właściciel dobra nieruchomego lub prawa, względem których wpis ma nastąpić, lub zostaje równocześnie jako uprawniony wpisana, albo jeżeli jej pozaksięgowe następstwo w prawo, o jakie idzie, zostanie wykazane za pomocą dokumentów, któreby uzasadniały wpis.

## B. O ZASTRZEZENIACH

### *Art. 9.*

Zastrzeżenia celem jest uzasadnić dla przyszłego wpisu głównego w czasie, gdy niema jeszcze warunków formalnych do uzyskania wpisu głównego, stopień księgowy, wpisem zastrzeżenia uzasadniony. Jeżeli na podstawie zastrzeżenia nastąpi wpis główny, wpisowi temu służyć będzie stopień księgowy zastrzeżenia, lub w treści zastrzeżenia uzasadniony.

Wpisy zastrzeżeń są dopuszczalne w przypadkach przewidzianych w art. 10—14.

### *Art. 10.*

Zastrzeżenie na podstawie powództwa nastąpi, gdy mający roszczenie o wpis (także o wykreślenie) wnieśnie pozew w sądzie cywilnym lub zrobi doniesienie karne z powodu wpisu uzyskanego przez czyn karygodny. Obojętną jest rzeczą, czy roszczenie jego jest bezwzględne (np. ktoś nabył prawo służebności przez zasiedzenie i żąda wpisu w drodze powództwa), czy względne (np. ktoś żąda wpisu prawa własności na podstawie kontraktu kupna—sprzedaży).

Zastrzeżenie oparte na powództwie zostaje wpisane, gdy tego żąda powód w procesie cywilnym lub ten, kto zrobił w swym interesie doniesienie karne.

Zastrzeżenie zostanie wykreślone z urzędu: a) gdy powództwo oddalono prawomocnie, b) gdy powód wprowadził w procesie zwycięży, ale na podstawie prawomocnego orzeczenia nie wnieśnie do dni 60-tych od doręczenia mu orzeczenia, lub w razie innego ostatecznego załatwienia lub umorzenia procesu, wniosku o wykreślenie zastrzeżenia lub o wpis główny i wykreślenia zastrzeżenia.

### *Art. 11.*

Gdy sąd odrzuci wniosek o wpis główny, należy to odrzucenie wpisać z urzędu, by przez to zastrzec stopień dla wpisu głównego, na przypadek, gdyby w razie odwołania (zażalenia lub wniesienia innego środka prawnego) wyższa instancja poleciła dokonanie wpisu. Z urzędu należy też wykreślić zastrzeżenie dokonane na podstawie odrzucenia wniosku o wpis główny, jeżeli odrzucenie urosło w moc prawa, albo gdy wyższa instancja na wpis główny pozwoliła, a uprawniony nie wniósł podania o wpis do dni 60-tych.

Nie podpada jednak pod pojęcie odrzucenia wniosku o wpis główny, w powyższem znaczeniu, gdy sąd zwraca podanie celem uzupełnienia braków nieistotnych, t. j. takich, iż mimo ich chwilowego istnienia, stopień księgowy, uzasadniony podaniem o wpis, może być nadal utrzymany.

### *Art. 12.*

Gdy sąd pozwolił na wpis główny lub na zastrzeżenie, a osoba interesowana, do wykazu już wpisana lub mająca być wpisana, wnosi przeciw zarządzeniu wpisu zażalenie (lub inny środek prawny), należy z urzędu wpisać, że zażalenie wniesiono, by na wypadek przychylnego załatwienia zażalenia, zastrzec stopień dla wykreślenia lub zmiany w drodze zażalenia uzyskanej. Również z urzędu należy to zastrzeżenie wykreślić, gdy zażalenie zostało prawomocnie odrzucone, albo gdy wyższa instancja przychyliła się do zażalenia, a temsamem zostanie wykreślony opugnowany wpis główny lub zastrzeżenie.

### *Art. 13.*

Na wniosek właściciela lub innego uprawnionego, do wykazu wpisanego, można zastrzec stopień dla wpisu głównego, który ma być przeciw tym uprawnionym w przyszłości dokonany. Uprawniony może w szczególności zastrzec pierwszeństwo dla pozbycia, obciążenia, podziału lub wykreślenia prawa.

Przy zastrzeżeniu stopnia dla hipoteki niezbędną rzeczą jest podanie maksymalnej sumy wierzytelności, która ma być hipotecznie zabezpieczona. Przy zastrzeżeniu innych praw należy podać sumę surrogacyjną, jeżeli uprawniony chce, aby taka suma została potem we wpisie głównym podana.

Można, ale nie potrzeba wymieniać osób, dla których zastrzeżenie ma miejsce.

Uchwała sądowa, zezwalająca na wpis zastrzeżenia, może być wydana tylko w jednym egzemplarzu z pieczęcią sądową. Należy na niej zamieścić potwierdzenie Urzędu ksiąg ziemskich, że zastrzeżenie wpisano. Tylko ta osoba może żądać wpisu głównego na podstawie zastrzeżenia, która z wnioskiem o wpis przedłoży oryginał uchwały sądowej.

Jeżeli w ustawach szczegółowych, przewidujących możliwość takiego zastrzeżenia (choćby pod innymi nazwami), nie-



ma oznaczonego innego czasokresu \*), zastrzeżenie ma moc prawną do dni 60-ciu, licząc ten okres od daty uchwały zezwalającej na wpis zastrzeżenia. Jeżeli chodzi o zastrzeżenie dla wpisać się mającej hipoteki, okres ten przedłuża się do dni 180-ciu. Koniec czasokresu powinien być w zastrzeżeniu wyrażony.

Z wpisem głównym, dokonany na podstawie zastrzeżenia, należy z urzędu wykreślić zastrzeżenie. Również z urzędu należy wykreślić zastrzeżenie, jeżeli w okresach wyżej wymienionych nie wpłynął wniosek o wpis główny na podstawie zastrzeżenia.

Przedłużenie okresów powyższych (60 lub 180 dni) nie jest dopuszczalne, jeżeli po wpisie zastrzeżenia wpłynęły wnioski o dalsze wpisy lub zastrzeżenia, mogące kolidować z prawem, dla którego zastrzeżenie nastąpiło.

Osoba, na której rzecz zastrzeżenia dokonano, legitymująca się uchwałą sądową, może zezwalać na zastrzeżenia dalsze, któreby obciążały wpisane dla niej prawo (np. przyszły nabywca nieruchomości, może dozwolić na zastrzeżenie hipoteki, którą swe przyszłe prawo obciąży). Jednak takie dalsze zastrzeżenia tracą moc prawną i będą z urzędu wykreślone, gdy na podstawie zastrzeżenia pierwszego nie nastąpi wpis główny (?).

#### *Art. 14.*

Jeżeli sąd lub inna władza publiczna na podstawie przepisów obowiązujących wydają takie orzeczenia lub zarządzenia, które mają lub mogą być podstawą do późniejszego wpisu głównego, należy na wniosek tej władzy lub na wniosek osoby interesowanej zabezpieczyć przez wpis zastrzeżenia stopień dla

---

\*) Takie odrębne postanowienia mieszczą się np. w ustawie z dn. 18 października 1921, Dz. U. Nr. 87, poz. 636, według której adnotacja zamiaru pozbycia nieruchomości w myśl § 53 u. h. p. będzie skuteczna przez lat trzy od dnia dozwolenia adnotacji, jeżeli zamierzone jest pozbycie nieruchomości przez parcelację za pośrednictwem instytucji upoważnionej do parcelacji; dalej w §§ 37 i 38 austr. noweli III-ciej z roku 1916, dotyczących prawa rozporządzania hipoteką przez właściciela i t. p.

wpisu głównego, zastrzeżeniem uzasadniony. Z urzędu należy wykreślić takie zastrzeżenie, gdy ono straci swój cel.

Zarządzeniami władz, o których tu mowa, są między innymi:

a) Nieprawomocne orzeczenia sądowe pierwszej lub wyższej instancji, przyznające jakieś prawo lub odmawiające go. Zastrzeżenia na podstawie takich orzeczeń nie mają miejsca, jeżeli powód postarał się poprzednio o zastrzeżenie stopnia dla prawa, zmiany lub wykreślenia tegoż na podstawie powództwa (art. 10).

b) Zarządzenia sądów lub innych władz publicznych, choćby tylko tymczasowe, które mają na celu zabezpieczenie na przyszłość wpisu prawa, zmiany lub wykreślenia tegoż; w szczególności należą tu zarządzenia władz publicznych, mające na celu zabezpieczenie (w granicach ustawowych) roszczeń Skarbu państwa lub innych funduszy publicznych (aby mogły być zaspokojone z dóbr nieruchomości lub praw na nich wpisanych).

c) Orzeczenia wywłaszczeniowe, nie nadające się jeszcze do przeprowadzenia wpisów głównych, i w związku z nimi zostające uchwały, na których podstawie przyjęto sumy odszkodowawcze do depozytu sądowego.

d) Uchwały sądowe, przyjmujące do depozytu sądowego sumy na umorzenie wierzytelności hipotecznych.

e) W postępowaniu egzekucyjnym nieprawomocna uchwała przybicia nieruchomości, nieprawomocny przekaz wierzytelności hipotecznej, wydany w miejscu zapłaty.

f) Zarządzenie przymusowego wykupu nieruchomości na cele parcelacji (art. 19 ust. 2 i art. 22 ustawy z dn. 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej, Dz. u. Nr. 1, poz. 1, z r. 1926).

g) Wdrożenie postępowania scaleniowego w myśl art. 18 ustawy o scalaniu gruntów z dn. 31 lipca 1923 r. Dz. U. Nr. 92, poz. 833, z r. 1927 — tudzież w myśl art. 108 rozp. Prez. R. P. z dn. 16 lutego 1928 o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli, Dz. u. nr. 23, poz. 202 i t. d.

### C. O OSTRZEŻENIACH (UWAGACH)

#### *Art. 15.*

Inne wpisy, w ustawie uzasadnione, nie podpadające ani pod pojęcia wpisów głównych, ani zastrzeżeń, nazywają się ostrzeżeniami lub uwagami.

Ostrzeżeniami są zwłaszcza wpisy następujących faktów:

a) Ograniczenia osobiste w zarządzie majątkiem osób uprawnionych z wpisów i ich zniesienia: jako to małoletność, przedłużenie ojcowskiej lub opiekunczej władzy, ubezwłasnowolnienie chorego lub słabego umysłowo, usamowolnienie małoletniego i t. p. Wpisuje się także śmierć uprawnionego, wdrożenie postępowania celem uznania go za zmarłego, znikłego lub zaginionego i uznanie go za takiego i t. p.

b) Kroki egzekucyjne, zarządzone co do dobra nieruchomości lub jakiegoś wpisanego prawa (z wyjątkiem tych, które jak uchwała przybicia, lub przekaz w miejsce zapłaty są podstawą zastrzeżenia, względnie wpisu głównego) — jako to egzekucyjna wykonalność wierzytelności hipotecznej, wdrożenie zarządu przymusowego lub postępowania sprzedażnego, ogłoszenie terminu licytacyjnego, odmówienie przybicia, egzek. przekaz w celu ściągnięcia i t. d.

c) Tymczasowe zarządzenia, jeżeli nie są podstawą zastrzeżeń, — jak np. zakaz alienacji, wydany jako tymczasowe sądowe zarządzenie.

d) Wniesienie skargi pauliańskiej.

e) Wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej i wniesienie skargi hipotecznej.

Ad b—e. Ostrzeżenia pod b—e podane powodują nie tylko ogólny skutek wszystkich wpisów, że niewiadomością faktów wpisanych nikt tłumaczyć się nie może, ale nadto, że fakt przez ostrzeżenie uwidoczniiony wywiera pełną moc przeciw każdemu późniejszemu nabywcy prawa do wykazu wpisanego.

f) Że hipoteka ciąży łącznie na kilku dobrach nieruchomości.

g) Że dobro nieruchomości należy do majątku ordynacyjnego, że prawo dowolnego rozporządzania dobrem nieruchomości jest ograniczone podstawieniem powierniczym, że posiadłość nie może być alienowana i obciążona w myśl art. 54 ustawy o wykonaniu reformy rolnej z dn. 28 grudnia 1925 r. (Dz. u. Nr. 1, poz. 1, z r. 1926), lub że istnieją inne zakazy alienacyjne, że do majątku otwarto upadłość i t. p.

h) Że maszyny, połączone z nieruchomością, są cudzą własnością, t. zn. nie właściciela dobra nieruchomości (p. § 297a kod. cyw. austr., § 1120 kod. cyw. niem.).

i) Że urząd ziemski odmówił zezwolenia na przeniesienie własności (art. 5 ust. 2 rozp. tymcz. Rady Ministrów z dn. 1 września 1919, Dz. u. Nr. 73, poz. 428).

k) Że nieruchomość wolna jest od przymusowej parcelacji (art. 16, ust. 5, ust. z dn. 28 grudnia 1925 r. Nr. 1, poz. 1, z r. 1926).

l) Że w myśl art. 63 ustawy z 28 grudnia 1925 (p. wyżej) instytucji pewnej odebrano upoważnienie do przeprowadzenia parcelacji.

m) Że orzeczeniem władzy konserwatorskiej, w myśl art. 3 ust. 3 rozp. Prezyd. R. P. z dn. 6 marca 1928 o opiece nad zabytkami, uznano nieruchomość lub jej część za zabytek.

n) Odwołania przeciw dozwoleń ostrzeżeń wyżej wymienionych i t. p.

W braku innych szczegółowych postanowień, ostrzeżenia takie, jak wyżej zaznaczone pod a), b) lub m), n) następują z urzędu, a ostrzeżenia pod c), d), e), f), h), na żądanie stron interesowanych.

## ROZDZIAŁ V. JAWNOŚĆ MATERJALNA (WIARYGODNOŚĆ) WYKAZÓW KSIĘGOWYCH (ZIEMSKICH)

### A. STRONA POZYTYWNA JAWNOŚCI

#### *Art. 1.*

Kto sporządza ważną czynność prawną pod tytułem obciążliwym (obciążającym) w zaufaniu, że wpisy praw w wykazie księgi ziemskiej są zgodne ze stanem prawnym, nabędzie przez wpis, na podstawie tej czynności dokonany, prawo niewzruszalne, choćby wpisy poprzednie nie były zgodne ze stanem prawnym.

#### *Art. 2.*

Nie może powołać się na działanie w zaufaniu do prawdziwości wpisu w znaczeniu art. 1, kto był w złej wierze, t. zn. kto wiedział, że wpisy praw w wykazie nie są zgodne ze stanem prawnym lub kto w normalnych warunkach o tej niezgodności wiedzieć musiał (był powinien).

Nie może ponadto powołać się na działanie w zaufaniu do prawdziwości wpisu własności egzekuta (zobowiązanego), kto kupił dobro nieruchome, sprzedane w drodze sądowej licytacji przymusowej, jeżeli właściciel, do księgi niewpisany, zgłosił w sądzie egzekucyjnym przed rozpoczęciem licytacji, że egzekut (zobowiązany) nie jest właścicielem.

Nie można powoływać się na działanie w zaufaniu do prawdziwości wpisów głównych, gdy z wpisów tego samego wykazu wynika, że stan prawny jest sporny, wątpliwy lub wzruszalny.

### B. STRONA NEGATYWNA JAWNOŚCI

#### *Art. 3.*

Przez wpis do wykazu zostają przy sukcesji szczegółowej nabyte, zmienione i umorzone prawa rzeczowe i prawa zastawnicze na dobrach nieruchomych.

#### *Art. 4.*

Jednak skutki prawne, przewidziane w art. 3, mają miejsce, jeżeli wpis opiera się na ważnym tytule i na ważnym prawie poprzednika księgowego. Warunek prawa poprzednika odpada, jeżeli z wpisu uprawniony działał w zaufaniu do prawdziwości wpisu swego poprzednika (art. 1 i 2).

Warunkiem powyższych skutków prawnych (art. 3 i 4) nie są zmiany w posiadaniu.

#### *Art. 5.*

Warunki w art. 4 podane są zbyt liczne, gdy z wpisu uprawniony posiadał prawo zgodnie z wpisem i w dobrej wierze przez lat trzy.

#### *Art. 6.*

Nabycie, zmiany i umorzenie praw rzeczowych dokonane, bez ich wpisu w wykazie, jedynie przez prawne zmiany w posiadaniu, lub jedynie na podstawie przepisów szczegółowych prawa cywilnego lub ordynacji egzekucyjnych, nie żądających wpisu, wywierają skutek nabycia, zmiany i umorzenia praw rzeczowych tylko przeciw osobom, które nie mogą powołać się na działanie w zaufaniu do prawdziwości wpisów w wykazie.

#### *Art. 7.*

Zmianami prawnymi w znaczeniu art. 6-go są jedynie zmiany dokonane za wolą dotychczasowego posiadacza lub bez względu na tę wolę, gdy trwają nieprzerwanie przez lat trzydzieści.

#### *Art. 8.*

Na same tytuły, obowiązujące strony do dokonania zmian w zakresie praw rzeczowych i zastawniczych, mogą powoływać się ze skutkiem prawnym osoby z nich uprawnione przeciw trzecim osobom (innym osobom, aniżeli z nich obowiązany), jedynie wtedy, gdy te trzecie (inne) osoby o tytułach praw-

nich wiedziały, a mimo to ich nie uwzględniały w swych czynnościach prawnych w sposób niezgodny z uczciwością w obrocie.

Działania nieuczciwe (w złej wierze) uważa się za czyny bezprawne (niedozwolone) wobec osób pokrzywdzonych.

#### *Art. 9.*

Wpis praw obligacyjnych, w rozdziale IV w art. 2-im pod l. 4) wymienionych, wywiera ten skutek, że dłużnikiem z nich jest każdorazowy właściciel dobra nieruchomości, że więc zobowiązanie zostaje związane z tem dobrem, a nadto i ten skutek, że prawa te, w razie egzekucyjnej sprzedaży dobra nieruchomości, będą w odpowiedni sposób uwzględnione, t. zn. albo przejęte przez nowonabywcę, albo dadzą podstawę do udziału przy rozdziale ceny kupna.

#### *Art. 10.*

Jeżeli zmiany w zakresie praw rzeczowych lub zastawniczych nastąpiły pozaksięgowo bądź to w sposób pierwotny, bądź też w sposób pochodny, ale w drodze sukcesji ogólnej, albo przez prawne zmiany w posiadaniu, a podlegają przymusowi wpisu, uprawniony z nich powinien poczynić wnioski o wpis stanu prawnego do wykazu.

Niezastosowanie się do tego postanowienia pociąga za sobą następstwa w art. 6-tym rozdziału IV-go przewidziane.

**CZĘŚĆ II. TYMCZASOWE UJEDNOSTAJNIENIE —  
POZA WŁAŚCIWĄ TREŚCIĄ USTAWY  
O SĄDOWYCH KSIĘGACH ZIEMSKICH —  
RÓŻNYCH PRZEPISÓW DZIELNICOWYCH.**

**ROZDZIAŁ I. FORMA AKTU NOTARJALNEGO.**

*Art. 1.*

Do ważności umowy, przez którą ktoś zobowiązuje się do przewłaszczenia dobra nieruchomego lub ustanowienia na niem prawa rzeczowego lub prawa zastawniczego, trzeba aktu notarialnego.

**ROZDZIAŁ II. PRAWA NA CZĘŚCI DOMU.**

*Art. 1.*

Część domu staje się odrębnem dobrem nieruchomem (Część I. Rozdział I, art. 1, l. 4) przez księgowe wydzielenie jej z nieruchomości, istnieje jako odrębne dobro nieruchome przez okres czasu w wykazie księgowym oznaczony, poczem z mocy prawa zamienia się w niewydzieloną część nieruchomości, przyczem prawa na niej ustanowione wygasają. Do wydzielenia potrzeba zgody właściciela nieruchomości.

Część domu może być wydzielona z nieruchomości najmniej na lat 20, a najwięcej na lat 60. Jednak na rok przed upływem okresu wydzielenie może być przedłużone za zgodą właściciela nieruchomości przez odpowiedni wpis do wykazów nieruchomości i części domu.

*Art. 3.*

Wydzielenie części domu z nieruchomości może nastąpić tylko pod warunkiem, że wnioskodawca przedłoży dokument, określający z mocą prawną, w jakim stosunku właściciel części



domu obowiązany jest wobec właściciela nieruchomości do ponoszenia kosztów utrzymania domu (w szczególności dostępu do części domu), koniecznej odbudowy domu i wszelkich ciężarów publicznych i prywatnych, obciążających nieruchomość, tudzież do ponoszenia długów, hipotecznie zabezpieczonych. W razie, gdy po wydzieleniu powstaną pod tym względem wątpliwości, strony mogą udać się do sądu o ich uchylenie, przyczem sędzia kierować się będzie swobodnem uznaniem. Sędzia może także ustanowić potrzebne w danych warunkach służebności.

Prawa osób trzecich nie mogą ulec żadnej zmianie, o ile nie zajądą warunki w Części I-ej, w Rozdziale I-ym, w art. 7-ym i następnych przewidziane.

#### *Art. 4.*

Wrazie egzekucyjnej sprzedaży wydzielonej części domu, zajmujący ją właściciel, jak i jego prawonabywcy (użytkowca, użytkownik, najemca) korzystają z przepisów o ochronie lokatorów. Właściciel części domu, zajmujący ją dla siebie, będzie od-tąd uważany za najemcę i będzie płacił komorne, które w braku porozumienia stron oznaczy sąd według swobodnego uznania przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. Przepis ten wejdzie w zastosowanie także, gdy prawo właściciela części domu wygaśnie skutkiem upływu okresu, na jaki część domu została z nieruchomości wydzielona.

### ROZDZIAŁ III. PRZEDAWNNIENIE, ZASIEDZENIE I PRZEMILCZENIE (PRZEDAWNNIENIE UMARZAJĄCE I NABYWCZE)

#### *Art. 1.*

Własność (do księgi wpisana) na pokładach mineralnych, wydzielonych przez czynność prawną z nieruchomości, na zabudowie i części domu wygasa przez przedawnienie na rzecz wolności właściciela nieruchomości, jeżeli właściciele pokła-

dów mineralnych, zabudowy i części domu swych praw przez lat 30 wcale nie wykonywują. Jeżeli równocześnie właściciel nieruchomości treść tych praw wykonywa, wykonywając swą własność jako wolną od tych obciążeń, a właściciele pokładów mineralnych, zabudowy i części domu nie wnoszą przeciw niemu skargi do lat 10, natenczas gaśnie ich prawo przez przemilczenie 10-letnie.

#### *Art. 2.*

Służebności tak gruntowe, jak osobiste, wpisane do księgi, ulegają przedawnieniu na podstawie ich niewykonywania przez lat 30-ści. Jeżeli do księgi nie były wpisane, ulegają przedawnieniu, gdy przez rok nie były wykonywane.

Przepisy w ustępie pierwszym podane mają zastosowanie i co do zastawu antychretycznego.

#### *Art. 3.*

Prawa zastawnicze (poza zastawem antychretycznym), t. j. hipoteka, dług gruntowy i rentowy, ulegają przedawnieniu, jeżeli wierzyciel swych praw wcale nie wykonywa przez lat 30. Ale przez przedawnienie traci prawo tylko osoba, do księgi jako wierzyciel wpisana. Samo prawo istnieje nadal, dopóki nie zostanie z księgi wykreślone, na rzecz właściciela nieruchomości. Roszczenia osobiste o spłatę kapitału i o poszczególne świadczenia periodyczne ulegają nadal przedawnieniu według praw dzielnicowych.

#### *Art. 4.*

Prawo z ciężarów realnych ulega przedawnieniu 30-letniemu. Do przedawnienia poszczególnych świadczeń periodycznych stosować należy przepisy praw dzielnicowych.

Co do przedawnienia innych praw obligacyjnych, do wykazu wpisanych, utrzymuje się w mocy przepisy praw dzielnicowych.

#### *Art. 5.*

Przedawnienie pozaksięgowe praw, do wykazów wpisanych nie ma znaczenia, — dopóki te prawa nie zostaną wykreślone — wobec osób, które mogą zasłonić się działaniem w zaufaniu do prawdziwości wpisów księgowych. (Część I. Rozdział V, art. 1 i nast.).

#### *Art. 6.*

Kto, nie będąc właścicielem, posiada bez przerwy własność na dobrze nieruchomem (dobro nieruchome) w dobrej wierze, a nie jest do księgi jako właściciel wpisany, nabywa to prawo po latach 30-u.

Jeżeli prawo własności wykonywującego je w dobrej wierze niewłaściciela jest na jego rzecz w wykazie wpisane, natenczas do zasiedzenia wystarczy upływ lat trzech. (Część I. Rozdział V, art. 5).

#### *Art. 7.*

Przepisy art. 6 mają zastosowanie do służebności tak osobistych, jak i gruntowych, do praw wieczystej dzierżawy, wieczystego czynszu i praw powierzchni, tudzież do ciężarów realnych i do zastawu antychretycznego.

#### *Art. 8.*

Inne prawa zastawnicze, wpisane bez prawnych podstaw do wykazu, nie mogą być wzruszone, jeżeli roszczenie o ich wykreślenie przedawni się według przepisów praw dzielnicy, przyczem jednak okres przedawnienia wynosi lat 3.

#### *Art. 9.*

Prawa rzeczowe przez zasiedzenie pozaksięgowe nabyte (art. 6 i 7) są bez znaczenia — dopóki nie zostaną do wykazu wpisane — wobec osób, które, nie wiedząc o nich, mogą zasłonić się działaniem w zaufaniu do prawdziwości wpisów księgowych.

*Art. 10.*

Kto wykonywa faktycznie prawa właściciela na wydzielonych przez czynności prawne pokładach mineralnych, na części domu lub na zabudowie przez lat 30-ści w dobrej wierze, a nie postarał się o wpis wydzielenia do wykazu, nabywa tylko służebność osobistą, nieprawidłową.

**ROZDZIAŁ IV. O „POSUWANIU SIĘ NAPRZÓD PRAW  
ZASTAWNICZYCH”,  
I O „HIPOTECĘ WŁAŚCICIELA”,**

**ROZDZIAŁ V. O „LISTACH HIPOTECZNYCH”  
tudzież**

**ROZDZIAŁ VI. O ZASADZIE „SURROGACJI”**

będą przedmiotem osobnego, dodatkowego referatu, kończącego się sformułowaniami w artykuły tezami (p. o ich zamierzonej treści Referat I, str. 66—70).

**CZĘŚĆ III. WŁADZE I POSTĘPOWANIE W SPRAWACH  
KSIĄG ZIEMSKICH.**

będzie przedmiotem oddzielnego referatu.

**CZĘŚĆ IV. PRZEPISY O WPROWADZENIU W POLSCE  
KSIĄG ZIEMSKICH WEDŁUG NOWEJ USTAWY.**

*Art. 1.*

Gdy dobro nieruchome (posiadłość) zmienia właściciela, czy to w drodze spadku, czy w drodze umowy, czy w drodze egzekucji, wówczas na koszt nowego właściciela należy dla te-

go dobra przy właściwym sądzie grodzkim utworzyć nowy wykaz i zbiór dokumentów (ewentualnie i mapkę) i w ten sposób założyć nową księgę ziemską według niniejszej ustawy.

Gdzie istniała już należycie prowadzona księga, tam przenosi się do nowego wykazu wszystkie jeszcze aktualne wpisy z dawnej księgi, z powołaniem się na dawną księgę, a do zbioru dokumentów wciela się tylko dokumenty, będące podstawą nowych wpisów. W dawnej księdze należy wpisać, że dla posiadłości prowadzi się odtąd nową księgę z podaniem jej oznaczenia.

Jeżeli dobro nieruchome nie było dotąd wpisane do księgi, musi być nowa księga utworzona i urządzona na podstawie opisu i wymiaru dobra oraz zbadania i ustalenia istniejących na niem praw.

## *Art. 2.*

Do przeprowadzenia zadań w art. 1 określonych, powołać należy tam, gdzie chodzi tylko o przeniesienie wpisów z dawnej księgi do nowej, osobnego sędziego przy sądzie grodzkim, t. zw. sędziego ziemskiego, który wydawać będzie urzędowi ksiąg ziemskich odpowiednie polecenia. Gdzie zaś ma być założona nowa księga bez przenoszenia wpisów z dawnej księgi (gdyż posiadłość nie była dotąd wcale przedmiotem wpisu, albo księga, w której była wpisana, zniszczała, albo wpisy w niej są błażutne, nie odpowiadające istniejącemu stanowi rzeczy \*), tam zadanie założenia księgi powierza się komisji, w której skład wchodzi, jako przewodniczący sędzia ziemski, a jako członkowie notariusz, który dokonał transakcji, pisarz hipoteczny, gdzie taki istnieje, geometra rządowy i naczelnik urzędu ksiąg ziemskich. Głos decydujący ma przewodniczący. Inni członkowie mają głos doradczy. Gdy założenie księgi nie jest spowodowane transakcją notarialną, tam do komisji ma wejść wy-

---

\*) O tem, czy taki przypadek zachodzi, rozstrzygać będzie na wniosek sędziego ziemskiego sąd okręgowy. Rzecz ta będzie głównie praktyczną co do ksiąg rustykalnych w Małopolsce.

znaczony przez naczelnika sądu drugi sędzia, notariusz lub adwokat.

### *Art. 3.*

Na podstawie wpisów, istniejących w dotąd prowadzonej księdze, a gdzie nie było ksiąg lub gdzie wpisy były bałamutne, na podstawie przeprowadzenia dochodzeń wstępnych, które ureguluje rozporządzenie wykonawcze, sędzia ziemski (ewentualnie przy współdziałaniu komisji, p. art. 2) ułoży tymczasowy projekt nowego wykazu.

O wygotowaniu tego projektu sąd zawiadomi osoby z projektowanych wpisów uprawnione i zobowiązane, a nadto i takie, których zgłoszeń nie uwzględniono, a w drodze edyktu i takie, których prawa lub roszczenia nie są sądowi znane, — z wezwaniem, by w okresie krótkim, przez sąd oznaczonym, zgłosiły należycie umotywowane wnioski o zmiany w projekcie tymczasowym.

Na podstawie takich zgłoszeń, przeprowadzone będą dalsze dochodzenia w trybie, określonym przez rozporządzenie wykonawcze, po których zakończeniu sędzia ziemski ułoży projekt stanowczy (końcowy) wykazu, i zarządzi na jego podstawie założenie nowej księgi.

Przeciw decyzjom sędziego ziemskiego powziętym w postępowaniu niniejszym artykułem wskazanem, niema środków prawnych.

### *Art. 4.*

Sąd zawiadomi o założeniu nowej księgi osoby z wpisów w niej uprawnione i zobowiązane, a nadto takie, których zgłoszenia pominięto, a zarazem w drodze edyktu poda do wiadomości publicznej, że dla posiadłości, którą w edykcie należy określić, założono nową księgę.

### *Art. 5.*

Od daty edyktu, która oznacza datę założenia księgi nowej, może każdy, kto się czuje w prawach swych pokrzywdzony,

wnieść zarzuty do sądu ziemskiego w okresie sześciu miesięcy. Zarzuty należy z urzędu do wykazu księgowego wpisać jako ostrzeżenia.

Na podstawie wniesionych zarzutów sędzia ziemski przeprowadzi rozprawę z osobami, które wniosły zarzuty i z osobami, przeciw którym wpisom zarzuty są skierowane, i będzie starał się spór załatwić w drodze ugodowej, poczem zarządzi ewentualnie zmiany w wpisach; gdyby do ugody nie przyszło, odeśle osoby, podtrzymujące zarzuty, na zwykłą drogę prawa.

Roszczenia tych osób, które wniosły zarzuty w ciągu 6-ciu miesięcy, przedawniają się w czasie, w prawach dzielnicowych oznaczonym, przyczem jednak przedawnienie, rozpoczęte przed założeniem nowej księgi (data edyktu) wstrzymuje się przez rok od założenia nowej księgi, a przedawnienie roszczenia, które powstało przy założeniu nowej księgi, nie może skończyć się przed rokiem od założenia księgi.

Niewniesienie zarzutów w powyższym okresie sześciomiesięcznym nie pozbawia wprawdzie osób, pokrzywdzonych wpisami do nowej księgi, roszczeń uzasadnionych w prawach dzielnicowych, ale wstrzymanie biegu przedawnienia, w poprzednim ustępie przewidziane, niema zastosowania co do ich roszczeń.

#### *Art. 6.*

W okresie sześciomiesięcznym, przewidzianym w poprzednim artykule, nie może nikt powoływać się na zaufanie do prawdziwości wpisów w nowym wykazie skuteczniejszych.

#### *Art. 7.*

Nad tem, by wdrożono postępowanie celem założenia księgi przy zmianie właściciela, czuwać ma z urzędu notariusz, który sporządził akt transakcji, względnie sąd spadkowy, jeżeli zmiana właściciela dokonana została przez śmierć dotychczasowego właściciela, względnie sąd egzekucyjny, gdy zmiana nastąpiła przez sprzedaż egzekucyjną, a jeżeli zmiany następują w dro-

dze postępowania scaleniowego lub reformy rolnej — także władze do tych akcji powołane.

#### *Art. 8.*

Postanowienia art. 1—6 należy stosować z odpowiednimi zmianami także wtedy, gdy właściciel obciąża nieruchomość hipoteką, przyczem notariusz, powołany do sporządzenia zapisu dłużnego i hipotecznego, powinien czuwać nad tem, by sądowi przedłożono wnioski o założenie nowej księgi dla posiadłości.

### **CZĘŚĆ V. PRZEPISY PRZECHODNIE I KOŃCOWE.**

Tezy do tej części będą ułożone po uchwaleniu w Podsekcji tez, dotyczących poprzednich części.



