

161
JAKUB GLASS

USTAWA HIPOTECZNA
DLA DROBNEJ WŁASNOŚCI
ZIEMSKIEJ

(PROJEKT Z UZASADNIENIEM)

WARSZAWA — 1929
SKŁAD GŁÓWNY W KSIĘGARNI F. HOESICKA.

**USTAWA HIPOTECZNA
DLA DROBNEJ WŁASNOŚCI ZIEMSKIEJ**

JAKUB GLASS

USTAWA HIPOTECZNA
DLA DROBNEJ WŁASNOŚCI
ZIEMSKIEJ

(PROJEKT Z UZASADNIENIEM)

WARSZAWA — 1929
SKŁAD GŁÓWNY W KSIĘGARNI F. HOESICKA.



69906

I.

Uzasadnienie ogólne potrzeby nowelizacji ustawy hipotecznej w stosunku do małej własności *)

Projektowana ustawa hipoteczna dla małej własności, zachowując wszystkie zasady ustawy hipotecznej z r. 1818, w tym kształcie, jak ona obowiązuje w dawnym Królestwie Polskiem oraz na terenie Ziemi Wschodnich, wprowadza następujące zmiany natury formalnej:

1) akty dobrej woli nie będą nadal sporządzane w księdze hipotecznej, ale przedstawiane będą do ksiąg wieczystych.

2) przedstawienie może mieć miejsce bądź przez złożenie osobiste, bądź przez przesłanie przy wniosku piśmiennym. Przedstawione czynności wciągnięte będą do dziennika hipotecznego, którego numer będzie niezwłocznie zapisany na marginesie wykazu hipotecznego.

3) notariusz może sporządzić czynność, dotyczącą praw hipotekowanych, jedynie po złożeniu mu dowodu, że dana osoba figuruje w wykazie czystym wpisem.

4) każda jednostka gospodarza ma swój własny wykaz hipoteczny: łączenie w jednym wykazie nieruchomości, należących do różnych właścicieli, jest niedopuszczalne.

5) w wykazie hipotecznym nie będzie zastrzeżeń z każdej czynności. Zastrzeżenie wpisuje się do wykazu jedynie wraz z wydaniem przez sędziego decyzji zawieszającej, i to na czas ściśle oznaczony, po upływie którego zastrzeżenie zostaje skreślone z urzędu.

*) Praca niniejsza złożona została na konkurs na projekt ustawy, nowelizującej obowiązujące w b. Królestwie Polskiem i na Ziemiach Wschodnich ustawodawstwo hipoteczne w zastosowaniu do drobnej własności. Konkurs ogłosił w r. 1927 Wydział Ekonomiki Rolnej Drobnych Gospodarstw Wiejskich Państwowego Instytutu Naukowego Gospodarstwa Wiejskiego w Puławach. Na posiedzeniu Sądu Konkursowego z dnia 21 stycznia r. 1928 praca ta odznaczona została nagrodą

6) wydział hipoteczny decyduje jednoosobowo, nie zaś kolegialnie. Pisarz hipoteczny, jako twórca wniosków hipotecznych i stały członek wydziału hipotecznego, przestaje istnieć. Funkcje jego będą nadal polegały na zarządzaniu archiwum hipotecznym, strzeżeniu nietykalności akt wieczystych i prowadzeniu wykazu hipotecznego.

Reforma, przezemnie projektowana, przedstawia dogodności następujące:

a) cała manipulacja hipoteczna jest prostsza i tańsza.

Wyłączony jest udział dwóch urzędników dobrej woli, notariusza i pisarza hipotecznego, którzy dotychczas pobierają obaj opłatę od każdej czynności, i to według taksy dosyć wysokiej, co bez potrzeby podwaja koszt. Kosztowne wnioski są usunięte i zastąpione przez podanie, które strona może napisać sama (według gotowego wzoru). Czynności, przedstawiane do hipoteki, rozważa sędzia hipoteczny jednoosobowo, tak samo, jak to się praktykuje w innych dzielnicach: wielkopolskiej i małopolskiej.

b) wykaz hipoteczny będzie nieskomplikowany, ponieważ każda jednostka gospodarcza będzie miała wykaz oddzielny, i łączenie kilku jednostek gospodarczych w jednym wykazie jest z natury rzeczy wyłączone.

c) w tych warunkach wystarcza jednoosobowy wydział hipoteczny. Kolegialność i tak dotychczas była fikcją: wszystko faktycznie rozstrzygał zawsze pisarz hipoteczny, zwłaszcza w wydziałach hipotecznych powiatowych, o chwiejnym komplecie. Pisarz hipoteczny potrzebny jest w dotychczasowym systemie hipotecznym do sporządzania skomplikowanych wniosków, mających na celu rozplątywanie tych zawikłań, do jakich prowadzi dzisiejszy system zastrzeżeń w braku przepisu, któryby, jak to ma miejsce w hipotece niemieckiej (§ 19 ust. hip. z r. 1897) i w austriackiej (§ 99 us. 2 ust. o ks. publ. z r. 1871), nie dozwalał osobom, niejawnym z wykazu, sporządzania dalszych aktów hipotecznych.

Wyczechowski stworzył w r. 1818 ustawę hipoteczną, doskonale pomyślaną i bardzo odpowiednią dla tej sfery stosunków, dla której była przeznaczona: dla większej własności oraz dla 8 miast wojewódzkich (art. 162). Ustawa ta, opierając się na systemie oddzielnej księgi hipotecznej dla każdej nieruchomości, była w tym zakresie stosunków bardzo pożyteczna. Akty sporządzane były w samej księdze, co upraszczało kwestję pierwszeństwa. Przy tym systemie każdej czynności towarzyszyć mogło zapisanie zastrzeżenia do wykazu: można było logicznie przypuszczać, że notariusz, mając przed sobą cały wykaz hipoteczny, prawdopodobnie nie przyjąłby aktu, ze

stanem hipotecznym niezgodnego. Jeżeli szło o ujawnienie aktu zeznanego pozahipotecznie, wyroku albo innego tytułu, należało go złożyć osobiście, co nie było uciążliwe, ponieważ w tej sferze, której interesy miała na względzie ustawa z r. 1818, każda osoba interesowana z łatwością, mogła się wyreńczyć pełnomocnikiem, który otrzymywał w tym celu upoważnienie notarialne i szczegółowe do danej czynności. Wnioski, na zasadzie takich aktów lub innych tytułów pozahipotecznych zeznawane, przyjmował pisarz hipoteczny, kontynuator tradycji dawnych trybunałów polskich, który następnie w kolegium trzech sędziów wszystkie czynności rozpatrywał i zatwierdzał.

Wszelako i ta ustawa hipoteczna dla większej własności miała odrazu jedną wielką lukę, niezapełnioną przez późniejsze ustawodawstwo polskie, którego źródło w lat kilkanaście po wydaniu ustawy wyszło blisko na wiek cały: oto ustawa nie oznaczyła dokładnie, kiedy i w jakiej drodze ulegają skreśleniu zastrzeżenia, nie powiedziała również, czy osoby jawne tylko przez zastrzeżenie, miały prawo sporządzać dalsze czynności hipoteczne. Praktyka hipoteczna, zamiast lukę w ustawie możliwie ścieśnić, rozszerzyła ją jeszcze przez interpretację jak najbardziej dowolną. Opierając się na aforyzmie Dutkiewicza, „że prawo zabezpieczeniu sprzyja”, praktyka wydziałów hipotecznych, nie miarkowana przez orzecznictwo wyższych instancji, do których skargi na decyzje wydziałów hipotecznych w owym czasie dochodziły rzadko, przyjęła, że czynności hipoteczne zeznawać mogą nie tylko osoby, jawne z wykazu choćby przez zastrzeżenie, ale nawet i takie osoby, które wcale w wykazie nie figurowały, których związek z jawnymi z wykazu przez zastrzeżenie miał być dopiero udowodniony. Tak np. zgłasza się ktoś do księgi hipotecznej i twierdzi — nie składając aktu zejścia, — że właściciel nieruchomości, figurujący w wykazie przez zastrzeżenie, nie żyje, że po ogłoszeniu po nim postępowania spadkowego będzie przy zamknięciu postępowania wylegitymowany jego siostrzeniec przedstawia akt, mocą którego od owego siostrzeńca nabył nieruchomość, i projektuje do działu II treść na swoje imię. Wydział hipoteczny, zamiast wnioskowi zatwierdzenia odmówić zastrzeżenie skreślić, niezależnie zaś od tego poczynić kroki celem pociągnięcia notariusza, który nie zawahał się tego rodzaju aktu ujawnić w księdze hipotecznej do odpowiedzialności dyscyplinarnej, — porzestaje na tem że czynność zawiesza aż do ogłoszenia postępowania po właścicielu i ujawnienia w wykazie praw jego siostrzeńca, tem samem zastrzeżenie w wykazie pozostawia (przykład autentyczny, z praktyki jednego z lepszych wydziałów hipotecznych zaczerpnięty, zresztą bynajmniej nie odosobniony).

Przy takiej „liberalnej” praktyce wydziałów hipotecznych marginesy wykazów hipotecznych zaczęły się pokrywać całym lasem zastrzeżeń. Dopełnił miary rygor *de non alienando*, stały towarzysz każdego obliżu hipotecznego. A zatem, dzięki zbytniemu lakonizmowi ustawy w stosunku do zastrzeżeń i niedołężnej praktyce wydziałów hipotecznych, stale idących po linii najmniejszego oporu — mdła decyzja zawieszająca narazie mniej zawsze wydział hipoteczny naraża, aniżeli śmiała decyzja odmowna przy jednoczesnym skreśleniu zastrzeżenia — nawet w stosunku do własności większej wystąpiły na jaw rażące braki naszego systemu hipotecznego.

Atoli z biegiem czasu nadeszło nowe stadium stosunków ekonomicznych: wytworzenie się własności drobnej i rosnąca parcelacja wielkich obszarów rolnych. Temu układowi stosunków obowiązujący system hipoteczny nie mógł sprostać. Już prawo o przywilejach i hipotekach z r. 1825, wprowadziwszy w zasadzie hipotekę dla drobnej własności, przy utworzonych jednocześnie wydziałach hipotecznych powiatowych, wydało plód martwy, jak przekonywa praktyka całego stulecia, — zgoła do życia niezdolny.

Wadliwym był przedewszystkiem pseudo-kolegialny komplet powiatowego wydziału hipotecznego, w którym zarówno sędzia pokoju, postronnymi obowiązkami zaprządnięty, jak i trzeci przygodny członek kolegium — notariusz, adwokat lub aplikant — byli jedynie figurantami i pozostawiali wszystko do rozstrzygnięcia pisarza hipotecznego, który o własnych wnioskach decydował naprawdę jednoosobowo.

Przy systemie hipotecznym funkcjonującym w wydziałach okręgowych, na zasadzie ustawy z r. 1818, akty dobrej woli są sporządzane w rzeczy samej przeważnie — w każdym razie w znacznej większości wypadków — w samej księdze, co nadaje całemu systemowi hipotecznemu pewien sens wewnętrzny. Tymczasem „akta hipoteczne”, wprowadzone na podstawie art. 12 prawa z r. 1825 przy utrzymaniu poza tem zasad ustawy hipotecznej z r. 1818 (art. 10 prawa z r. 1825), zachowując obowiązkowe składanie czynności do hipoteki osobiście, każdą czynność dobrej woli dzieliły na dwa stadia: akt urzędowy przed notariuszem i wniosek w aktach przed pisarzem. To niepotrzebnie zdwajało koszta. Utrzymanie systemu zastrzeżeń i wadliwego sposobu ich wykreślenia doprowadziło i tutaj do wielkiej komplikacji wykazu, o wiele jeszcze uciążliwszej w hipotece powiatowej, przy sporządzaniu wszystkich czynności pozahipotecznie, obok gorszego składu osobowego zwierzchności hipotecznej. Z pozostawionego sobie prawa zakładania w miejsce „aktów” całkowitych ksiąg hipotecznych,

w których notariusze, urzędujący w gmachu hipoteki, mogli bezpośrednio sporządzać czynności, wydziały hipoteczne powiatowe rzadki tylko czyniły użytek.

W braku jakiegokolwiek przymusu hipotecznego (art. 11) rezultat 100-letniego funkcjonowania hipoteki powiatowej w b. Królestwie Polskiem był bardzo nikły: rejestrowała ona przeważnie nieruchomości w małych miastach i w osadach, podczas gdy drobna własność ziemska prawie wcale nie ulegała regulacji hipotecznej. W praktyce hipoteka powiatowa albo nie rozwijała się wcale, — przeważna ilość archiwów hipotecznych powiatowych ma zarejestrowanych po kilkaset zaledwie nieruchomości, — albo w tych wypadkach, gdy znajdowała dla siebie szerszy teren działalności w postaci większego miasta, rozwijała się całkiem nieprawidłowo. Wydział hipoteczny w jednym z wielkich miast przemysłowych w b. Królestwie Polskiem przedstawia potworny typ hipoteki powiatowej, w której nie założono ani jednej księgi hipotecznej, gdzie przeto każda czynność przechodzi z konieczności dwa kosztowne i przewlekłe stadja: aktu przed notariuszem i wniosku przed pisarzem hipotecznym. Jest to sprowadzenie systemu hipoteki powiatowej do absurdu.

W tych warunkach uważam, że system hipoteki powiatowej w b. Królestwie Polskiem po upływie lat 100 zbankrutował całkowicie, i dlatego proponuję obowiązkowe przeniesienie akt hipoteki powiatowej w terminie, nie dłuższym od lat trzech, do nowozakładanej hipoteki powiatowej dla małej własności. Przepisów przechodnich, koniecznych dla rozstrzygnięcia trudnej kwestji, jak postąpić z dotychczasowymi zastrzeżeniami, tutaj nie proponuję, jako nie należących do „ustawy hipotecznej dla małej własności“.

W zasadniczej niezgodzie z hipoteką dla małej własności jest system księgi hipotecznej, w której sporządzane są oryginalne akty wieczyste. System ten wymaga koniecznie osobnej księgi dla każdej choćby najdrobniejszej jednostki gospodarczej, co najmniej potrzebniej zwiększa koszta i zapycha archiwum hipoteczne olbrzymią ilością ksiąg. Wszelkie próby regulowania w jednej księdze hipotecznej kilku odrębnych jednostek gospodarczych wydawały fatalne wyniki. Konieczność jednej wspólnej treści do działu drugiego, obejmującej wszystkich właścicieli (art. 108 instr. z r. 1819, art. 18 instr. dla kanc. hip. z r. 1919), jako wynik zasady jednego wspólnego wykazu w jednej księdze hipotecznej, z natury rzeczy staje się powodem mnóstwa zastrzeżeń w działale drugim jeden chociażby właściciel, nie mogący wejść do wykazu czystym wpisem, z konieczności wyrzuca na margines wszystkich innych właścicieli, po-

mimo że ci, prócz faktycznego figurowania w jednej księdze hipotecznej, nic z tamtym właścicielem nie mają wspólnego. W ten sposób w dziale drugim powstaje w krótkim czasie chaos nie do opisanía. Dział czwarty (wierzytelności), który obejmuje w kolejnym szeregu, przy jednej wspólnej numeracji, długi kilku lub kilkunastu (niekiedy kilkuset) właścicieli ziemskich, nic z sobą wspólnego nie mających, urąga również wszelkim zasadom jawności hipotecznej.

Proces parcelacji majątków ziemskich prowadzi się u nas od lat kilkudziesięciu, tak samo jak w chwili obecnej w warunkach pod względem hipotecznym wręcz fatalnych. Parcelują się majątki większe, mające bez wyjątku hipotekę okręgową. Działki rozparcelowane nie przenoszą się do hipoteki powiatowej, lecz pozostają w hipotece okręgowej. Przy faktycznej niemożności założenia osobnej księgi hipotecznej dla każdej parceli kilkomorgowej parcelanci pozostają de facto, pomimo przepisu art. 15 ustawy, w jednej wspólnej księdze, która tworzy w ten sposób zazwyczaj prawdziwe monstrum hipoteczne. Faktycznie w każdym okręgowym archiwum hipotecznym jest po kilkaset ksiąg hipotecznych, stanowiących zagadki i rebusy hipoteczne, prawie niemożliwe do rozplątania. Nie potrzebuję dodawać, jak tego rodzaju stosunki wpływają na kosztą każdej czynności i jak demoralizują personel hipoteczny. Zjadliwa krytyka hipoteki, z jaką coraz częściej spotykamy się w literaturze („dobrodziejstwo hipoteki maleje, czasami znika, a nawet może obrócić się na niekorzyść, gdy chodzi o małe gospodarstwo chłopa“, Bekerman, „Kilka luźnych uwag o reformie spadkobrania włościńskiego“, Gaz. Sąd., 1927, str. 300), ma źródło przedewszystkiem w wadliwie urządzonej hipotece dla obszarów rozparcelowanych.

Proponowane niekiedy półśrodki („w drodze wyjątku, przy podziale nieruchomości i przejściu poszczególnych jej części do rozmaitych właścicieli, w jednej księdze wieczystej może być uregulowanych po kilka takich części, nie więcej jednak, niż po dziesięć“, art. 23 projektowanej przez Zjazd notariuszów i pisarzy hipotecznych w Warszawie w r. 1923 nowej instrukcji hipotecznej, Prz. Not. 1923, Nr. 5 i 6, str. 93. „Przy udzielaniu pożyczek... Bank (Państwowy Bank Rolny) może zgodzić się na uregulowanie w jednej księdze hipotecznej pewnej oznaczonej przez siebie ilości nieruchomości ziemskich (działek) różnych właścicieli“. § 3 przepisów z 14.I.1926, Mon. Pol., Nr. 28 z r. 1926) są to smutne paliatywy, nie doprowadzające do żadnych dobrych wyników. Parcelację można przeprowadzić na zdrowych pod względem hipotecznym podstawach, jedynie zrywając z systemem księgi hipotecznej i przenosząc

działki do hipoteki powiatowej na zasadach, w niniejszym projekcie przedstawionych: dla każdej jednostki gospodarczej musi być założony oddzielny wykaz hipoteczny.

W stosunku do własności drobnej należy zerwać stanowczo z arystokratyczną, kosztowną, a niedogodną księgą hipoteczną, wprowadzić natomiast system oddzielnej karty dla każdej jednostki gospodarczej w jednej ogólnej księdze wieczystej. Wszystkie dokumenty, odnoszące się do praw rzeczowych danej jednostki gospodarczej, będą składane osobno i będą stanowiły oddzielne dla każdej nieruchomości akty wieczyste. Akty wieczyste będą mieściły w sobie akty notarialne, na których się opiera stan czynny i bierny każdej nieruchomości, podania i odezwy, przy których akty te są przesyłane, wyroki i inne orzeczenia władz sądowych i administracyjnych, z daną nieruchomością związane, decyzje sędziego hipotecznego, dokumenty, dotyczące wręczenia decyzji i t. d. Słowem karta gruntowa będzie odpowiadała dotychczasowemu wykazowi hipotecznemu, którego nazwę projekt niniejszy zachowuje, akty zaś wieczyste odpowiadać będą dotychczasowej księdze umów i zbiorowi dokumentów.

Zwracam uwagę, że koncepcja, jaką tutaj proponuję, nie mająca, oczywiście, pretensji do jakiegokolwiek oryginalności, — nie stanowi, jak to się u nas zwykle przypuszcza, specjalnej właściwości hipoteki germańskiej. W rzeczy samej koncepcja jednej karty gruntowej dla każdej nieruchomości w ogólnej księdze wieczystej na pewien okrąg ziemski, znaną jest nie tylko hipotece niemieckiej (§ 3 ust. hip. z r. 1897) i austriackiej (§§ 1 i 2 ust. o ks. publ. z r. 1871), ale również systemowi rosyjskiemu rejestracji praw do nieruchomości (art. 53 ros. ust. not. z r. 1866) oraz świeżo przez ustawodawcę francuskiego wprowadzonej w Alzacji i Lotaryngji księdze gruntowej (dekret z dnia 18 listopada 1924 r. o prowadzeniu księgi gruntowej w departamentach Wyższego Renu, Niższego Renu i Mozeli *).

Karta gruntowa może być bądź realna, dla poszczególnych nieruchomości, bądź personalna, obejmująca wszystkie nieruchomości, należące do jednego właściciela, jak to wyraźnie przewiduje ustawa hipoteczna z r. 1818 i nasz projekt, oraz jak to — co do karty personalnej — ze względu na wielkie rozproszkowanie własności, zrealizował w praktyce co do Alzacji i Lotaryngji ustawodawca francuski.

*) Art. 3. Il est tenu un livre foncier pour les immeubles situés dans chaque circonscription foncière

Art. 4. Pour chaque propriétaire il est établi... un feuillet du livre foncier destiné à l'inscription de tous les immeubles lui appartenant dans la même circonscription foncière.

Komunikacja z wydziałem hipotecznym odbywać się będzie, stosownie do życzenia strony, bądź przez złożenie aktu lub innego tytułu osobiście, bądź przez przesłanie tytułu przy wniosku z żądaniem zapisania treści do wykazu. Dawny wniosek przed pisarzem hipotecznym będzie zastąpiony przez wniosek z żądaniem ujawnienia tytułu, spisany przez stronę lub jej pełnomocnika. Sama procedura projektowania redakcji treści, w obecnej ustawie hipotecznej przekazana stronie, przy pomocniczej jeno roli pisarza hipotecznego lub notariusza, dotychczas prowadząca się w praktyce do czczej fikcji, (faktycznie treść układał stale pisarz lub notariusz czyniący) będzie obecnie taka, że strona może zaprojektować redakcję treści, właściwie zaś treść układa sędzia hipoteczny. Stan taki o wiele bardziej odpowiada rzeczywistości, w przeciwieństwie do dotychczasowej fikcji.

Wykaz hipoteczny składa się w naszym projekcie z tych samych rubryk i kolumn, co i dotychczas. Zachowana będzie i kolumna zastrzeżeń, przeznaczenie jej jednak będzie nieco odmienne. Do kolumny zastrzeżeń będzie przede wszystkim zapisywany numer dziennika hipotecznego, do którego wciągnę będą podania, numer ten wszakże sędzia zakreśla jednocześnie z rozpoznaniem danej czynności. Poza tem w kolumnie zastrzeżeń nie będą czynione zastrzeżenia z każdej czynności, ale po załatwieniu czynności w wypadku decyzji zawieszającej, sędzia zarządzi zapisanie zastrzeżenia, ze wskazaniem w każdym poszczególnym przypadku terminu prekluzyjnego do zadośćuczynienia decyzji, po którego upływie zastrzeżenie zostaje z urzędu skreślone. Sądzę, że zapobiegnie to stanowczo gromadzeniu się zastrzeżeń w wykazie, zwłaszcza, gdy notariusz będzie mógł sporządzić akt, ulegający ujawnieniu w wykazie hipotecznym, jedynie po złożeniu mu dowodu, że prawa danej osoby figurują w wykazie wpisanym.

Należy w tem miejscu zwrócić uwagę na dwie kwestje istotne: przymusu hipotecznego i pierwiastkowej regulacji hipotecznej.

Termin „przymus hipoteczny” jest naszemu projektowi obcy, bynajmniej jednak nie samo pojęcie. Regulacja hipoteczna drobnej własności jest według projektu obowiązująca przy parcelacjach, prowadzonych w drodze wykonania ustawy rolnej, przy udziale Państwowego Banku Rolnego oraz na zasadzie ustawy o scalaniu gruntów. Rzecz prosta, że wobec obowiązkowości regulacji hipotecznej w powyższych wypadkach, traci, stosownie do art. 152 projektu, moc obowiązującą § 75 rozporządzenia Ministra Reform Rolnych z dnia 29 kwietnia r. 1926

do ustawy o scalaniu gruntów (Dz Ust. Nr 52, poz. 306/1926), wyłączający regulację hipoteczną przy scalaniu gruntów na obszarach Ziemi Wschodnich aż do wprowadzenia tam wydziałów hipotecznych powiatowych. Według projektu, tworzone przy komasacji nieruchomości będą, tak na Ziemiach Wschodnich, jak również i w okręgu sądowym białostockim, regulowane w czasowych wydziałach hipotecznych okręgowych dla drobnej własności.

Projekt nigdzie nie przeprowadza maksymalnej granicy pomiędzy „małą własnością” a własnością większą — tak jak jej nie przeprowadzało prawo o przywilejach i hipotekach z r. 1825 w stosunku do hipoteki dotychczasowej. Faktycznie za należące do małej własności projekt poczytuje wszystkie nieruchomości, powstające w drodze ustawy o wykonaniu reformy rolnej, przy udziale P. B. R. oraz w drodze komasacji, nadto te nieruchomości, które mają obecnie hipotekę uregulowaną w wydziałach powiatowych. Jednakże projekt nie stawia przeszkód do uregulowania, — bez względu na obszar i wartość — w wydziale hipotecznym dla małej własności zarazem tych nieruchomości, których właściciele życzyć sobie tego będą przy przyszłej regulacji pierwiastkowej, jak również przeniesienia — na żądanie właścicieli — do hipoteki dla małej własności tych nieruchomości, które uregulowane są obecnie w wydziale hipotecznym okręgowym. Być może, że w razie pomyslnego rozwiązania sprawy hipoteki dla własności mniejszej, forma ta okaże się praktyczną i dla większej własności, przed którą w takim razie niema oczywiście powodu zamykać drogi do odmiennego systemu hipotecznego.

Niezależnie jednak od tego, jakie będą u nas kiedyś losy obecnej hipoteki okręgowej, projekt ustawy hipotecznej dla małej własności nie może nie mieć na względzie tych nieruchomości ziemskich, które utworzyły się w b. Królestwie Polskim przy prowadzonej tutaj od lat zgorą 30 w dość szybkim tempie parcelacji, a które, jak wyżej, z wielką dla właścicieli i dla porządku hipotecznego krzywdą prawie bez wyjątku uregulowane zostały w hipotece okręgowej, we wspólnych dla szeregu nieruchomości księgach hipotecznych. Dla tych nieruchomości powinny być wydane w czasie najbliższym przepisy przechodnie, celem przeniesienia ich do hipoteki powiatowej. Nie wchodzi to jednak w zakres ustawy niniejszej, która ma przede wszystkim na celu prawidłowe postawienie sprawy regulacji hipotecznej w związku z reformą rolną i komasacją.

Co się tyczy ważnej sprawy pierwiastkowej regulacji hipotecznej, to regulacja ta będzie tania, dostępna dla ludności i szybka. Wszystkie potrzebne tutaj dokumenty można przesy-

łać pocztą. Sędzia hipoteczny dokumenty rozważa; w wyjątkowych wypadkach, gdy mogą zachodzić kwestje, wymagające bliższego wyjaśnienia, żąda stawiennictwa osobistego lub zbadania strony interesowanej przez miejscowego sędziego pokoju. Załatwiwszy sprawę decyzją, zakomunikowaną stronom (prawie zawsze bez osobistego ich stawiennictwa), zarządza jedną publikację w organie urzędowym (bezpłatną) i wyznacza stronom termin ostateczny do regulacji, który, zależnie od uznania sędziego i okoliczności sprawy, może wynosić od 1 do 3 miesięcy. W terminie tym stawiennictwo stron osobiste również nie jest obowiązkowe. Wystarczy nadesłać dokumenty lub powołać się na dokumenty, nadesłane uprzednio. Zatem w normalnych warunkach regulacja pierwiastkowa może być przeprowadzona bez stawiennictwa osobistego i prawie bez kosztów (koszta zebrania dokumentów i przesłania ich pocztą oraz stempel od wniosku i opłata za treści), w przeciągu 2—3 miesięcy.

Projekt zrywa z fikcją kolegjalności wydziału hipotecznego, wprowadzając natomiast rozstrzygnięcie przez sędziego jednostkowego, jak to ma miejsce w innych ustawodawstwach hipotecznych. Dotychczasowi pisarze hipoteczni hipotek powiatowych, którzy, pomimo wysokiej taksy od czynności, skarżą się na trudne warunki ekonomiczne, mogą być spożytkowani przez państwo na stanowisku sędziów pokoju, z delegacją do wydziałów hipotecznych dla małej własności.

Wogóle przez zniesienie kosztownych ksiąg hipotecznych, a zwłaszcza przez zniesienie o wiele kosztowniejszych wniosków u pisarza hipotecznego, — księgę wieczystą, jedną na pewien okrąg sądowy, z oddzielną kartą dla każdej nieruchomości, zakłada państwo — wydatki zarówno na regulację pierwiastkową jak i na czynności hipoteczne wogóle ulegną znakomitej redukcji: pozostają czynności dobrej woli u notariusza, stempel od wniosku i opłata od treści do wydziału hipotecznego.

Jednakże wydział hipoteczny powinien być bliski ludności, jak to, z wyjątkiem Ziemi Wschodnich, spotykamy we wszystkich częściach Polski, jak to ma miejsce również we Francji i w biurach hipotecznych w Alzacji i Lotaryngii. Wprowadzone przez rozporządzenie Prezydenta z dnia 17 maja r. 1927 o zmianach w przepisach hipotecznych na Ziemiach Wschodnich zapisywanie ostrzeżenia o zachowaniu pierwszeństwa hipotecznego dla zamierzonej sprzedaży nieruchomości lub obciążenia jej długiem, zapożyczony z hipoteki austriackiej, gdzie zresztą przepis ten w praktyce bardzo rzadko znajdował zastosowanie, bliskiego dla ludności wydziału hipotecznego nie zastąpi.

Dopuszczenie przesyłania do hipoteki wniosków pocztą

jest niewątpliwie zewszecmiar celowe. Jednakże użyteczny ten środek nigdy całkowicie nie usunie zachodzącej w pewnych wypadkach potrzeby skomunikowania się osobistego pomiędzy interesantami a wydziałem hipotecznym. Z powodu tego nieliczne wydziały hipoteczne okręgowe na rozległych obszarach Ziemi Wschodnich nawet w związku z obecną reformą nie przestaną być anomalią.

Dla tego też projekt jedynie w charakterze środka tymczasowego, ponieważ jako malum necessarium, proponuje utworzenie tam, gdzie hipoteka powiatowa prawne (Ziemia Wschodnie) lub faktycznie (okrąg sądowy białostocki) wprowadzoną nie została, wydziałów okręgowych dla małej własności. Wszelako i w tych częściach państwa założenie wydziałów hipotecznych powiatowych powinno być najbliższą troską ustawodawcy, względnie (w okręgu białostockim) Ministra Sprawiedliwości.

Na zakończenie jedna istotna uwaga. Przy tego rodzaju uproszczeniu, przyspieszeniu i potaniu całej manipulacji hipotecznej, jak to proponuje projekt, utrzymanie równoległego drugiego sposobu rejestracji praw do nieruchomości, na zasadzie ustawy notarialnej rosyjskiej, (nie przedstawiającego żadnej rękojmi wiary publicznej już ze względu na całkowite wyłączenie jawności wobec znanej prawu zasady tajemnicy kancelaryjnej; art. 190 i 192 ust. not.) — wydaje się rzeczą zgoła zbędna. To też projekt rejestrację w drodze ustawy notarialnej rosyjskiej całkowicie usuwa.

Projekt niniejszy, utrzymując nietknięte wszystkie zasady hipoteki polskiej; zasadę pierwszeństwa, rękojmi wiary publicznej, jawności materialnej kierunku pozytywnego, szczególności, hipoteki umownej, sądowej i prawnej oraz wzajemnego ich do siebie stosunku, a przedewszystkiem stosunek systemu hipotecznego do przejścia prawa własności nieruchomości, usuwa z wielkiego dzieła Wyczechowskiego jedynie stronę formalną — samego urzędzenia ksiąg hipotecznych, które dla drobnej własności okazało się nie tylko kosztownem i niepraktycznym, ale w praktyce po prostu niewykonalnym.

Właściwie jednak i w tym zakresie projekt nasz harmonijnego dzieła Wyczechowskiego w niczem nie narusza: ustawa hipoteczna z r. w 1818, założeniu swym przeznaczona wyłącznie dla większej własności, pozostaje i nadal w całej rozciągłości nietknięta. Niefortunną myśl zastosowania przepisów tej ustawy do mniejszej własności, bez przeprowadzenia w niej zmian koniecznych ze względu na inny całkiem zakres stosunków, powziął dopiero ustawodawca z r. 1825. Atoli w opraco-

waniu i uchwaleniu prawa o przywilejach i hipotekach z r. 1825 światły nasz hipotekarz nie brał, jak wiadomo, udziału.

Otóż projekt niniejszy przy pewnych inowacjach natury formalnej przeprowadza zasadniczo i umożliwi ważną sprawę regulacji hipotecznej dla drobnej własności, regulacji, która, wbrew temu, co utrzymują różni niepowołani sędziowie, jest dla drobnej własności niezbędną — ona to zapewnia łatwy obieg nieruchomości, ona jest podstawą kredytu rzeczowego, przede wszystkim zaś kredytu długoterminowego, który, zwłaszcza przy ewentualnej reformie spadkobrania włościańskiego (wprowadzeniu czegoś w rodzaju Anerbenrecht), przedstawia się jako *conditio sine qua non* pomyslnego rozwoju własności mniejszej.

Przy wprowadzeniu w życie w ogólnych zarysach mojego projektu — obok wielu zmian w szczegółach, które niewątpliwie okażą się potrzebne — utrzymujemy nietkniętą w zasadniczym jej zrębie piękną budowę hipoteki polskiej, oraz przeprowadzamy jednocześnie w centralnym dziale stosunków cywilnych — w ustroju hipotecznym — ujednostajnienie stosunków prawnych na rozległym obszarze dawnego zaboru rosyjskiego, ujednostajnienie, które nowela hipoteczna z dnia 17 maja r. 1927 zasadniczo podważa.

II.

Nowelizacja obowiązujących w b. Królestwie Kongresowym i w województwach wschodnich przepisów hipotecznych w zastosowaniu do małej własności ziemskiej.

A. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 14/26 kwietnia r. 1818.

Art. 1. Wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie własności dóbr nieruchomości, (art. 5), ścieśnienie (art. 6), obciążenie (art. 7), zwolnienie od obciążeń (art. 9), teźże własności, wszelkie podobne czynności, które się ściągają do praw hipotekowanych (art. 8, 9), dla uzyskania skutku, w art. 11 i 12 opisanego, powinny być sporządzane w formie urzędowej, przez strony osobście lub przez pełnomocników urzędownie umocowanych.

Czynności, powyżej wymienione, gdy są zawarte za granicą, powinny być sporządzone według formy danego kraju.

Art. 2. Notariusz może sporządzić czynność, dotyczącą nieruchomości, mającej uregulowaną hipotekę i ulegającą ujawnieniu w wykazie hipotecznym, nie inaczej, jak po złożeniu mu urzędowego dowodu, że osoba, której praw akt dotyczy, jest zapisana w wykazie czystym wpisem.

Art. 2-a. Czynność, dotyczącą przeniesienia prawa własności dóbr nieruchomości, notariusz czyniący obowiązany jest w ciągu dni trzech od daty jej sporządzenia przesłać z urzędu do właściwego wydziału hipotecznego, przy wniosku o ujawnienie jej w wykazie hipotecznym.

Jeżeli czynność, dotycząca przeniesienia prawa własności dóbr nieruchomości jest sporządzona za granicą, obowiązek przesłania aktu do właściwego wydziału hipotecznego ciąży na nabywcy.

Wszelkie inne czynności, podlegające ujawnieniu w wykazie hipotecznym, składa osobiście, albo przesyła do właściwego wydziału hipotecznego, przy wniosku, na którym podpis notarialnie jest uwierzytelniony, strona interesowna lub jej pełnomocnik, urzędownie do tego upoważniony. Do przesłania aktu może być również upoważniony notariusz czyniący.

Art. 3. Czynności, zawarte nie podług przepisu art. 1, choćby były zawierane na piśmie, nie mogą być wciągnięte do wykazu hipotecznego.

Art. 4 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 5 do wykazu hipotecznego *).

Art. 6 do wykazu hipotecznego.

Art. 7 do wykazu hipotecznego.

Art. 8 do wykazu hipotecznego.

Art. 9 z wykazu hipotecznego,

Art. 10 w wykazie hipotecznym

Art. 11 do wykazu hipotecznego,

Art. 12 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 13 do wykazu hipotecznego

Art. 14 Dla małej własności ziemskiej w każdej gminie zakłada się jedną księgę wieczystą. W razie potrzeby gmina może być podzielona na okręgi hipoteczne, z których każdy ma oddzielną księgę wieczystą.

Księga wieczysta składa się z odpowiedniej ilości tomów, z których każdy mieści w sobie pewną ilość wykazów hipotecznych. Wykazy hipoteczne każdej gminy lub okręgu hipotecznego mają numerację kolejną.

Art. 14-a. Dla każdej jednostki gospodarczej zakłada się w księdze wieczystej oddzielny wykaz hipoteczny.

*) To znaczy, że art 5 projektowanej ustawy hipotecznej dla drobnej własności utrzymuje art. 5 ust. hip. z r. 1818 w brzmieniu dotychczasowym, przy zastąpieniu jedynie wyrazów „do ksiąg hipotecznych” wyrazami „do wykazu hipotecznego”. Ta sama uwaga — mutatis mutandis — ma zastosowanie również do artykułów: 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 21, 31, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 45, 46, 51, 53, 54, 56, 57, 58, 61, 63, 64, 65, 70, 71, 111, 120, 121, 123, 126, 129, 133, 135, 137, 138, 139 ustawy z r. 1818 tudzież do art. 16, 17, 19 prawa z r. 1825.

Gdyby majątność skadała się z różnych posiadłości, do jednego właściciela należących i pod ogólnem imieniem nabywanych i obciążanych, wtenczas dla wszystkich razem może być jeden wykaz hipoteczny, choćby która z przyległości położona była za obrębem wydziału hipotecznego właściwej posiadłości głównej.

W przypadku dopiero rozdzielenia takowej majątności utworzony będzie później dla każdej nieruchomości oddzielny wykaz hipoteczny.

Art. 15. Wykaz hipoteczny prowadzony jest według wzoru, przesłanego w r. 1819 przez Komisję Sprawiedliwości dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego.

Art. 15-a. Wykaz hipoteczny przeznaczony jest:

a) Do zapisywania treści na zasadzie czynności, sporządzonych stosownie do art. 1,

b) do zapisywania treści na jednostronne żądanie na zasadzie zapadłego wyroku lub innych tytułów.

Art. 15-b. Dla każdego wykazu hipotecznego prowadzone są oddzielne akta wieczyste.

Akta wieczyste stanowią: składane osobiście lub przesyłane do wydziału hipotecznego przy wniosku strony interesowanej lub notariusza akty, wyroki i wszelkie inne dokumenty, decyzje sędziego hipotecznego i wszelkie dokumenty, odnoszące się do praw rzeczowych danej nieruchomości. Wszystkie te dokumenty, zeszywane w porządku chronologicznym, przechowywane są w oddzielnej tece.

Art. 16. Składane lub przesyłane do wydziału hipotecznego wnioski o zapisanie treści do wykazu wciągane są do prowadzonego w tym celu dziennika hipotecznego, z oznaczeniem roku, miesiąca i dnia nadesłania, celem zapewnienia pierwszeństwa hipotecznego do czasu rozpoznania nadesłanych przy wniosku dokumentów przez sędziego hipotecznego.

Na zasadzie nadesłanego wniosku pisarz hipoteczny niezwłocznie wpisuje na marginesie odpowiedniego działu wykazu hipotecznego numer dziennika hipotecznego.

Art. 17 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 18. Przy zawarciu umowy, albo przy złożeniu lub przesłaniu wniosku o wpis treści, strona interesowana może zaprojektować redakcję treści, jaką ma być wciągnięta do wykazu hipotecznego, albo powołać się na jeden z wzorów, podanych w instrukcji, jaką władny jest wydać Minister Sprawiedliwości.

Oświadczenie to sędziego hipotecznego będzie miał na względzie przy ułożeniu treści do wykazu hipotecznego.

Art. 19 Ustęp 1 (pozostaje dotychczasowy).

Ustęp 2 pomija się.

Art. 20. Wszelkie wnioski stron interesowanych, złożone lub przesłane do wydziału hipotecznego i wciągnięte do dziennika hipotecznego, roztrąsanymi będą przez sędziego hipotecznego, którego obowiązkiem jest uważać: czyli czynność lub żądanie nie sprzeciwia się prawom trzeciego, wiadomym z wykazu hipotecznego, czyli treść zaprojektowana, mająca być wciągnięta do wykazu hipotecznego, nie obejmuje w sobie więcej nad osnowę umowy lub dokumentu, czyli czynność jest tego rodzaju, że może sprawić zamierzony przez stronę skutek, czyli nie uchybiono przepisom prawa, na których polega ważność czynu lub istota hipotek. Dopiero przez uznanie zwierzchności hipotecznej, iż akt nie podlega powyższym zarzutom, przybiera takowy akt znamię wiary publicznej względem każdego trzeciego, mającego czynność z właścicielem gruntu lub prawa hipotecznego (art. 30, 32, 53, 55, 60, 61, 131, 146).

Art. 20-a. Sędzia hipoteczny załatwia wnioski stron interesowanych kolejno, w porządku numerów, jakimi są zaopatrzone w dzienniku hipotecznym, i po załatwieniu każdego wniosku odpowiedni numer dziennika na marginesie wykazu hipotecznego skreśla. Jednakże jeżeli dwa lub kilka wniosków dotyczą tego samego prawa hipotecznego, sędzia wnioski te załatwia równocześnie.

Art. 21. Pomija się powołanie na art. 153.

Art. 22. Gdy akt przez zwierzchność hipoteczną zatwierdzonym będzie, treść zaprojektowana umowy lub dokumentu do wykazu hipotecznego wciągnięta i wzmianka o zatwierdzeniu uczynioną będzie w wykazie hipotecznym.

Art. 23. Nie obowiązuje.

Art. 24. Ekstrakty z wykazów hipotecznych są tylko kopjami wierzytelności, których przedawać, przelewać, obciążać nie wolno, lecz nabycie jakiegobądź rodzaju, którego celem jest, aby uzyskać prawo rzeczowe, powinno być jawnem przez wpisanie tytułu do wykazu hipotecznego.

Art. 25. Strony mogą między sobą skutek czynności uczynić zawisłym od zatwierdzenia przez zwierzchność hipoteczną. W tym wypadku czynność niezatwierdzona uważaną będzie za niedoszłą.

Gdyby taki warunek umówiony nie był, a sędzia hipoteczny uważał, że wniosek pod rozpoznanie przechodzący nie ulega zatwierdzeniu, bądź wnioskowi zatwierdzenia odmawia, gdy wniosek nie stanowi żadnej podstawy do wpisu hipotecznego, bądź wniosek zawiesza i wyznacza stronie termin do usunięcia przeszkody w zatwierdzeniu. Termin ten liczy się od dnia uprawomocnienia się decyzji zawieszającej.

Art. 25-a. Wydając decyzję zawieszającą, sędzia jednocześnie poleca zapisać w wykazie hipotecznym zastrzeżenie dla treści, której wniesienia żądano. Po bezskutecznym upływie wskazanego w decyzji terminu do usunięcia przeszkody, sędzia zastrzeżenie z urzędu skreślić poleca.

Art. 26 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 27. Każdy żądający wpisu obowiązany jest obrać sobie zamieszkanie w obrębie Rzeczypospolitej Polskiej. Wolno jest odmienić zamieszkanie obrane z obowiązkiem wybrania i wskazania innego. Wszelkie wręczenia, ściągające się do praw i obowiązków, do wykazu hipotecznego wniesionych, dział się będą w temże obranem zamieszkanu.

Art. 28. Każdemu właścicielowi nieruchomości, każdemu mającemu zabezpieczone jakie prawo na teże nieruchomości i tym, co od nich uzyskali pozwolenie, wolno jest przejrzeć w każdym czasie wykaz hipoteczny, akta wieczyste i dziennik hipoteczny. Innym wtenczas tylko przez pisarza hipotecznego lub, w przypadku odmówienia, przez sędziego hipotecznego dozwolonem będzie jej przejrzanie gdy sędziemu lub pisarzowi udowodnią potrzebę oświecenia się z hipoteki.

Co się rzekło o przejrzaniu, stosuje się oraz do żądania wpisu. Przeglądanie nie może nastąpić, jak tylko w obliczu pisarza, który odpowiedzialny jest za całość i nietykalność akt i ksiąg.

Art. 29. Urząd hipoteczny dla małej własności ziemskiej stanowi wydział hipoteczny powiatowy.

Wydział hipoteczny powiatowy składają jeden lub więcej miejscowych sędziów pokoju, wydelegowanych do czynności hipotecznych przez zebranie ogólne miejscowego sądu okręgowego. Jeden z sędziów wydelegowany zostaje jako sędzia przewodniczący.

Sędzia hipoteczny orzeka w sprawach hipotecznych jednoosobowo.

Sędzia hipoteczny, nie wzywając stron, rozstrząsa wnioski, przedstawiane do wydziału hipotecznego, aby im nadać znamię wiary publicznej (art. 20), choćby żadnego sporu nie było, rozważanie zaś istotnych sporów należeć będzie do drogi sądowej.

Przy wydziale hipotecznym urzęduje pod nadzorem sędziego hipotecznego przewodniczącego kancelarja hipoteczna, składająca się z pisarza hipotecznego i odpowiedniej liczby urzędników kancelaryjnych.

Pisarz hipoteczny zarządza archiwum hipotecznem przy wydziale hipotecznym powiatowym, w którym przechowują się księgi i akta wieczyste danego okręgu sądowego, ma nadzór nad całością i nietykalnością ksiąg wieczystych, które znajdują się

pod jego bezpośrednią opieką i odpowiedzialnością, wydaje wszelkiego rodzaju wypisy, odpisy i świadectwa z wykazów hipotecznych i akt wieczystych, wykonywa decyzje sędziego hipotecznego w sprawach hipotecznych, podpisuje zastrzeżenia i treści, których wniesienie do wykazu sędzia zarządził.

Szczegółowe przepisy o wykazach hipotecznych i aktach wieczystych obejmuje instrukcja hipoteczna.

Art. 29-a. Wydział hipoteczny powiatowy decyzje swoje wręcza stronom interesowanym z urzędu.

Art. 29-b. Decyzje wydziału hipotecznego powiatowego ulegają w terminie miesięcznym od daty wręczenia zaskarżeniu do sądu okręgowego.

Od decyzji sądu okręgowego służy w terminie przez prawo przepisany skarga do Sądu Najwyższego.

Art. 29-b. W okręgach, w których wydziały hipoteczne powiatowe dotychczas wprowadzone nie zostały, urząd hipoteczny dla małej własności ziemskiej stanowi wydział hipoteczny okręgowy, urzędujący przy miejscowym sądzie okręgowym.

Wydział hipoteczny okręgowy dla małej własności ziemskiej składa jeden z sędziów sądu okręgowego, specjalnie do czynności hipotecznych przez zebranie ogólne miejscowego sądu okręgowego wydelegowany.

Do wydziału hipotecznego okręgowego dla małej własności mają zastosowanie przepisy ustępów 3 — 7 art. 29 oraz art. 29-a.

Obowiązki pisarza hipotecznego przy wydziale hipotecznym okręgowym dla małej własności sprawuje pisarz hipoteczny, urzędujący przy miejscowym sądzie okręgowym.

Art. 29-d. Decyzje wydziału hipotecznego okręgowego dla drobnej własności ulegają w terminie miesięcznym od daty wręczenia zaskarżeniu do sądu apelacyjnego.

Od decyzji sądu apelacyjnego służy w terminie przez prawo przepisany skarga do Sądu Najwyższego.

Art. 30 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 31 do wykazu hipotecznego.

Art. 32, 33 (pozostają dotychczasowe).

Art. 34 do wykazu hipotecznego.

Art. 35 w wykazie hipotecznym.

Art. 36 do wykazu hipotecznego.

Art. 37 do wykazu hipotecznego.

Art. 38 w wykazie hipotecznym;

Art. 39 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 40 do wykazu hipotecznego.

Art. 41 p. 2 do wykazu hipotecznego
 Art. 43, 44 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 45 w wykazie hipotecznym.
 Art. 46 do wykazu hipotecznego.
 Art. 47—50 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 51 w wykazie hipotecznym.
 Art. 52 (pozostaje dotychczasowy).
 Art. 53 do wykazu hipotecznego.
 Art. 54 do wykazu hipotecznego.
 Art. 55 (pozostaje dotychczasowy).
 Art. 56 do wykazu hipotecznego.
 Art. 57 wykaz hipoteczny.
 Art. 58 do wykazu hipotecznego.
 Art. 59, 60 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 61 do wykazu hipotecznego.
 Art. 62 (pozostaje dotychczasowy).
 Art. 63 z wykazu hipotecznego.
 Art. 64 do wykazu hipotecznego.
 Art. 65 do wykazu hipotecznego.
 Art. 66—69 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 70 do wykazu hipotecznego.
 Art. 71 do wykazu hipotecznego.
 Art. 111 do wykazu hipotecznego.
 Art. 112—114 (pozostają dotychczasowe).

Art. 115. Tylko taka umowna hipoteka jest ważną, którą bądź w tytule urzędowym ustanawiającym wierzytelność, bądź w urzędowym akcie późniejszym, wyraża w szczególności naturę i położenie każdej z nieruchomości, rzeczywiście należących do dłużnika, na których on hipotekę wierzytelności przyjmuje. Każde z dóbr jego teraźniejszych może być imiennie poddane hipotece. Na dobra, których własność jest dopiero spodziewana, nie można zaciągać obowiązku hipotecznego.

Art. 116—119 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 120 z wykazu hipotecznego... do wykazu.
 Art. 121 do wykazu hipotecznego.
 Art. 122 (pozostaje dotychczasowy).
 Art. 123 z wykazu hipotecznego.
 Art. 124, 125 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 126 do wykazu hipotecznego.
 Art. 127, 128 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 129 do wykazu hipotecznego.
 Art. 130—132 (pozostają dotychczasowe).
 Art. 133 do wykazu hipotecznego.
 Art. 134 (pozostaje dotychczasowy).
 Art. 135 do wykazu hipotecznego).

Art. 136 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 137 do wykazu hipotecznego).

Art. 138 do wykazu hipotecznego).

Art. 139. Wszelkie do wydziału hipotecznego przedstawione ostrzeżenia, nim do itd.

Art. 140. Celem wywołania nieruchomości do regulacji pierwiastkowej, strona interesowana składa osobiście lub przesyła do wydziału hipotecznego, przy wniosku, z podpisem należycie poświadczonym, dokumenty, potrzebne do stwierdzenia praw swoich do nieruchomości, w tej liczbie, o ile to jest możliwe. plan i rejestr pomiarowy.

W razie uznania przez sędziego hipotecznego dokumentów, przedstawionych przez stronę, za niedostateczne, sędzia hipoteczny zawiadamia o tem stronę interesowaną dla uzupełnienia dowodów, w razie zaś konieczności władny jest bądź zażądać stawiennictwa osobistego strony zainteresowanej, bądź jej przesłuchania przez sędziego pokoju, w którego okręgu strona ma mie sce zamieszkania.

Wraz ze zgłoszeniem wniosku o wywołanie nieruchomości do regulacji pierwiastkowej, dla nieruchomości tej są zakładane akty wieczyste.

Art. 141. Sędzia hipoteczny, o ile uważa, że żądaniu wywołania nieruchomości do regulacji pierwiastkowej można uczynić zadość, wyznacza termin od jednego do trzech miesięcy, celem zgłoszenia się osób interesowanych do wydziału hipotecznego.

Art. 142. Wiadomość o wywołaniu nieruchomości do regulacji pierwiastkowej w wyznaczonym w tym celu terminie ogłoszona będzie bezpłatnie we właściwym według położenia dóbr dzienniku urzędowym.

Art. 143. W terminie wyznaczonym strony interesowane zwracają się osobiście lub za pośrednictwem poczty do wydziału hipotecznego, składają lub przesyłają dokumenty, potrzebne celem ostatecznego stwierdzenia swych praw, i żądają ich ujawnienia w nowozakładanym wykazie hipotecznym. Strony mogą przytem zaprojektować treści, jakie mają być do wykazu hipotecznego wciągnięte, co sędzia hipoteczny będzie miał na względzie przy rozpoznawaniu dzieła regulacji pierwiastkowej.

Art. 144. Każdy z interesowanych, któryby się nie zgłosił najpóźniej w dniu oznaczonym, uważany jest, jakoby się zrzekł prawa rzeczowego

Prawo jego stanie się osobistem w ten sposób, iż może być w każdym czasie wykonanem przeciw temu, który był osobiście obowiązany lub jego sukcesorom uniwersalnym, lecz

nie może być wniesionem do wykazu hipotecznego; gdyby już dobra przeszły w ręce trzeciego, a choćby się jeszcze znajdowały w ręku osobiście zobowiązanego, wciągnięcie do wykazu hipotecznego nie może szkodzić ani zabierać pierwszeństwa temu, który uzyskał wpis poprzedzający.

Art. 145. Oświadczenia interesowanych, bądź zgodne, bądź różniące się, będą zapisanemi w wykazie hipotecznym. W przypadku niezgodności uczyniona będzie w projekcie do wykazu hipotecznego wzmianka o sporze, a rozwiązanie sporu należeć będzie do właściwej drogi sądowej.

Art. 146. W braku sporów sędzia hipoteczny, o ile dowody uznaje za dostateczne, czynność regulacji pierwiastkowej zatwierdza.

Art. 147. Regulacji hipotecznej w wydziale hipotecznym powiatowym ulegają obowiązkowo:

a) nieruchomości, powstające przy parcelacji w drodze ustawy o wykonaniu reformy rolnej z dnia 28 grudnia r. 1925.

b) nieruchomości, powstające przy parcelacji przy udziale Państwowego Banku Rolnego.

c) nieruchomości, powstające na zasadzie ustawy o scaleniu gruntów z dnia 31 lipca r. 1923.

d) nieruchomości, uregulowane obecnie w wydziałach hipotecznych powiatowych, funkcjonujących na terytorjum województw białostockiego, lubelskiego, kieleckiego, łódzkiego i warszawskiego.

Art. 148. Mogą być nadto, na żądanie właścicieli, regulowane w wydziałach hipotecznych powiatowych:

a) nieruchomości, nie mające dotychczas uregulowanej hipoteki, a nie podpadające pod żaden z wypadków, w artykule poprzedzającym wymienionych (art. 147), których właściciele żądają regulacji pierwiastkowej w wydziale hipotecznym powiatowym.

b) nieruchomości, uregulowane dotychczas w wydziałach hipotecznych okręgowych, których właściciele żądają przeniesienia hipoteki do wydziału hipotecznego powiatowego.

Art. 149. W wypadkach parcelacji, prowadzonej w drodze ustawy o wykonaniu reformy rolnej albo przy udziale Państwowego Banku Rolnego lub w związku ze scaleniem gruntów, nowozakładane parcele, niezależnie od tego, czy były dotychczas uregulowane hipotecznie lub nie, otrzymują hipotekę obowiązkowo w wydziale hipotecznym powiatowym, do którego przesyłane są z urzędu, na wniosek instytucji parcelującej lub przeprowadzającej scalenie gruntów, odpowiednie dokumenty.

Art. 150. W okręgach, w których wydziały hipoteczne powiatowe dotychczas wprowadzone nie zostały, regulację hipoteczną w wypadkach, w artykule poprzedzającym (149) przewidzianych, prowadzi wydział hipoteczny okręgowy dla małej własności ziemskiej (art. 29-c).

Art. 151. Nieruchomości, mające obecnie uregulowaną hipotekę w wydziałach powiatowych na terenie województw białostockiego, kieleckiego, lubelskiego, łódzkiego i warszawskiego, będą uregulowane w wydziale hipotecznym powiatowym, utworzonym na podstawie niniejszej ustawy, w terminie, wskazanym w przepisach przechodnich, który nie może przekraczać lat trzech.

Art. 152. Jeżeli właściciel nieruchomości, uregulowanej dotychczas w wydziale hipotecznym okręgowym, zażąda uregulowania hipoteki w wydziale hipotecznym powiatowym funkcjonującym w tym okręgu na podstawie niniejszej ustawy, wydział hipoteczny okręgowy prześle księgę hipoteczną do wydziału hipotecznego powiatowego, który dołączy księgę do akt wieczystych i prowadzić będzie rejestrację hipoteczną według zasad niniejszej ustawy.

Art. 153. Z chwilą wejścia w życie niniejszej ustawy tracą w stosunku do hipoteki dla małej własności ziemskiej moc obowiązującą wszelkie przepisy dotychczasowych praw, z niniejszą ustawą niezgodne.

B. Prawo o przywilejach i hipotekach z dnia 13 czerwca r. 1825.

Art. 1 — 9 (pozostają dotychczasowe).

Art. 10. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości o przywilejach i hipotekach z d. 26 kwietnia 1818 r. będzie od-tąd obowiązującym względnie wszelkich nieruchomości, tudzież praw i kapitałów hipotekowanych, przedmiotem hipoteki być mogących, z modyfikacjami, w niniejszej ustawie wskazanemi.

Art. 11 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 12 pomija się.

Art. 13—15 (pozostają dotychczasowe).

Art. 16 do wykazu hipotecznego.

Art. 17 do wykazu hipotecznego.

Art. 18 (pozostaje dotychczasowy).

Art. 19 do wykazu hipotecznego.

Art. 20—24 (pozostają dotychczasowe).

C. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach, w brzmieniu z r. 1919.

Powtarza się wszystkie przepisy, mieszczące się w dziale A, z wyjątkiem art. 29, 29-a, 29-b, 29-c, 29-d, 147 — 152, w miejsce których wchodzi przepisy następujące:

Art. 29. W obrębie każdego wydziału hipotecznego przy sądzie okręgowym tworzy się wydział hipoteczny okręgowy dla małej własności ziemskiej.

Wydział hipoteczny okręgowy dla małej własności ziemskiej stanowi jeden z sędziów sądu okręgowego, specjalnie do czynności hipotecznych przez zebranie ogólne sądu wydelegowany.

Sędzia hipoteczny delegowany orzeka jednoosobowo.

Sędzia hipoteczny delegowany, nie wzywając stron, roztrząsa wnioski, przedstawione do wydziału hipotecznego, aby im nadać znamię wiary publicznej (art. 20), choćby żadnego sporu nie było, rozważanie zaś istotnych sporów należeć będzie do drogi sądowej.

Przy wydziale hipotecznym okręgowym dla małej własności ziemskiej urzęduje pod nadzorem sędziego hipotecznego delegowanego kancelarja hipoteczna, składająca się z pisarza hipotecznego i odpowiedniej liczby urzędników kancelaryjnych.

Obowiązki pisarza hipotecznego przy wydziale hipotecznym okręgowym dla małej własności ziemskiej sprawuje pisarz hipoteczny, urzędujący przy miejscowym sądzie okręgowym.

Pisarz hipoteczny zarządza archiwum hipotecznem przy wydziale hipotecznym okręgowym dla małej własności ziemskiej, w którym przechowują się księgi i akta wieczyste danego okręgu sądowego, ma nadzór nad całością i nietykalnością ksiąg wieczystych które znajdują się pod jego bezpośrednią opieką i odpowiedzialnością, wydaje wszelkiego rodzaju wypisy, odpisy i świadectwa z wykazów hipotecznych i akt wieczystych, wykonywa decyzje sędziego hipotecznego delegowanego w sprawach hipotecznych, podpisuje zastrzeżenia i treści, których wniesienie do wykazu sędziego delegowanego zarządził.

Szczegółowe przepisy o wykazach hipotecznych i aktach wieczystych obejmuje instrukcja hipoteczna.

Art. 29a. Wydział hipoteczny okręgowy dla małej własności ziemskiej decyzyje swoje wręcza stronom interesowanym z urzędu.

Art. 29b. Decyzje wydziału hipotecznego okręgowego dla małej własności ziemskiej ulegają, w terminie miesięcznym od daty wręczenia, zaskarżeniu do sądu apelacyjnego.

Od decyzji sądu apelacyjnego służy w terminie przez prawo przepisany skarga do Sądu Najwyższego.

Art. 147. Regulacji hipotecznej w wydziale hipotecznym okręgowym dla małej własności ziemskiej ulegają obowiązkowo:

- a) nieruchomości, powstające przy parcelacji w drodze ustawy o wykonaniu reformy rolnej z dnia 28 grudnia r. 1925,
 - b) nieruchomości, powstające przy parcelacji przy udziale Państwowego Banku Rolnego,
 - c) nieruchomości, powstające na zasadzie ustawy o scalaniu gruntów z dnia 31 lipca r. 1923.
- Art 148 — 152. Pomija się.

III.

Uzasadnienie poszczególnych projektowanych przepisów projektu.

Dział A.

Art. 1 us. 1 pomija wymaganie szczególności pełnomocnictwa, zgodnie z wnioskiem Zjazdu N. i P. H. z września r. 1923 (Prz. Not., 1923, Nr. 5 i 6, str. 80) *).

Art. 1 us. 2 był potrzebny ze względu na redakcję dotychczasowego art. 2, który, żądając w razie sporządzenia aktu za granicą dostatecznego sprawdzenia wyciągów, zdawał się wymagać formy notarialnej nawet wtedy, gdy w danym kraju forma notarialna nie była obowiązującą.

Art. 2. Przepis ten reguluje w sposób stanowczy ważną sprawę praw osób, nie zapisanych do wykazu czystym wpisem. Wzorowany jest na jasnym przepisie art. 44 ustawy francuskiej z 1 czerwca 1924 r. o wprowadzeniu ustawodawstwa francuskiego do Alzacji i Lotaryngii. Usuwa wątpliwości, jakie budzi redakcja rozporządzenia z 17.V.1927 o zmianach w przepisach hipotecznych w woj. wschodnich (punkt 29).

Art. 2a rozróżnia, w ślad za rozporządzeniem z 17.V.1927 r., czynności, dotyczące przeniesienia prawa własności, od wszelkich innych. Unika przytem niebezpiecznego dualizmu tego ostatniego rozporządzenia (równoległe przesyłanie czynności przez notariusza i przez stronę) i nie zapomina o aktach, sporządzonych zagranicą, do których rygor tego artykułu nie może mieć zastosowania.

Art. 14 wzorowany jest na §§ 2 i 3 ust. hip. niemieckiej.

Art. 14a us. 2 i 3 uwzględnia dopuszczalność t. zw. kart personalnych. Przepis ten, istniejący i w ust. z r. 1818 (art. 15 us. 5) nie znalazł zresztą w praktyce zastosowania.

Art. 16 przewiduje zapisywanie do dziennika hipotecznego wszystkich wniosków, przedstawianych do wydziału hipotecznego, niezależnie od tego, czy są one zgłaszane osobiście,

*) Por. J. Glass „Jak należy rozumieć pełnomocnictwo szczególne na tle polskiej ustawy hipotecznej”. Gaz. Sąd., 1924, str. 773.

czy przesyłane pocztą. Przepis art. 15a ust. hip. w brzmieniu rozporządzenia z 17.V 1927 r., który nakazuje zapisywanie do dziennika jedynie podań, przesyłanych pocztą, grzeszy brakiem konsekwencji i może się stać przyczyną licznych wątpliwości w kwestji pierwszeństwa.

Art. 18. Pod rządem ust. hip. z r. 1818, gdy czynność każda była bądź w księdze sporządzana, bądź wnoszona przez stronę osobiście, możliwe było wspólne projektowanie treści przez stronę i urzędnika aktowego. Przy obecnym systemacie projekt strony może być tylko fakultatywną propozycją, która nie wiąże sędziego.

Art. 20 zawiera tylko konieczne w związku z przepisami poprzedniami zmiany redakcyjne tak samo, jak art. 3—14 i art. 22.

Art. 20a załatwia ważną kwestję kolizji pierwszeństwa, jaka może powstać wobec dopuszczalności przesyłania wniosków pocztą.

Wzorowany jest na § 17 ust. hip. niem.

Art. 25. Przepis ustępu 1 ma w praktyce zastosowanie przy wypłacie pożyczek kredytu długoterminowego: wypłata listów zastawnych nie może pozostawać w zawieszeniu, zależnie od losów decyzji zawieszającej, lecz musi być rozstrzygnięta doraźnie. Zdanie 2 tegoż ustępu jasno określa skutek niezatwierdzenia czynności przez wydział hipoteczny i wyrażnie w tym wypadku wyłącza decyzję zawieszającą. Rozszerzać wyjątkowy wypadek ustępu 1 aż do ewentualnego zatwierdzenia czynności przez instancję wyższą, jak to czyni rozporządzenie z 17.V 1927 r., niema żadnego powodu.

W ustępie 2 artykuł 25 reguluje ważną sprawę decyzji zawieszających i odmownych. W wypadku decyzji odmownej, gdy „wniosek nie stanowi żadnej podstawy do wpisu hipotecznego”, czynność nie pozostawia śladu w wykazie, tak samo, jak i w hipotece niem. (§ 81 ust. hip. niem.) oraz w hipotece austriackiej (§ 99 us. 2 ust. o ks. publ.). Czas doprawdy zacząć traktować „księgę wieczystą” poważnie i nie zanieczyszczać nadal wykazów ujawnianiem żądań do oczywistości bezprawnych. Skarga do instancji wyższych i ewentualna odpowiedzialność sędziego hipotecznego dostateczny stanowią hamulec przed samowolą zwierzchności hipotecznej.

W wypadku decyzji zawieszającej termin do usunięcia przeszkód, czyli do złożenia dokumentu, przedstawienia dodatkowych wyjaśnień — wyznacza według swego uznania sędzia hipoteczny. Stosownie do okoliczności może wystarczyć termin, dajmy na to, trzydniowy, tygodniowy, albo miesięczny; poco stawiać zgóry, jak to czyni redakcja dotychczasowa art.

25, ogólny termin roczny, który w wielu wypadkach sankcjonuje jedynie nadmierną opieszałość stron.

Art. 25a rozstrzyga drażliwą sprawę zastrzeżeń, biorąc rozbrat stanowczy z systemem dotychczasowym zastrzeżeń uprzednich, przy każdej czynności. Zastrzeżenie zapisywane bywa po rozpoznaniu czynności, z zarządzenia sędziego, i to tylko w wypadku decyzji zawieszającej, po upływie zaś wskazanego przez sędziego terminu musi być z urzędu skreślone.

Art. 29, mieszczący w sobie zasady nowego ustroju władz hipotecznych z jednoosobowym sędzią orzekającym i z pisarzem hipotecznym, jako zarządcą archiwum hipotecznego i stróżem wykazu hipotecznego, dostatecznie znalazł objaśnienie w uzasadnieniu ogólnem.

Art. 29a. Wobec tego, że przy proponowanym systemie hipotecznym kontakt osobisty stron interesowanych z wydziałem hipotecznym może być nieraz bardzo luźny, zawiadomienie ich o każdej zapadłej decyzji, tak jak się to praktykuje w innych dzielnicowych ustawodawstwach polskich, wydało się pożytecznem.

Art. 29c. Przeznaczony jest dla okręgu sądowego białostockiego na wypadek, gdyby utworzenie w tym okręgu wydziałów hipotecznych powiatowych miało tymczasowo nastęrczać większe trudności.

Art. 115. Skreslenie tutaj kilkunastu wyrazów z dawnej redakcji tego przepisu okazało się koniecznem wobec odmiennej techniki hipotecznej.

Art. 140 i następne, dotyczące sprawy regulacji pierwiastkowej, znalazły również dostateczne wyjaśnienie w uzasadnieniu ogólnem. Według artykułu 144 prekluzja prawa rzeczowego nie dotyka tego, kto się nie zgłosi „naipóźniej w dniu oznaczonym”. W rzeczy samej konieczność bezwarunkowego zgłaszania się ściśle w terminie wyznaczonym bez možnosti wcześniejszego stwierdzenia swych praw, mogłaby być dla niektórych osób interesowanych, np. dla wierzycieli — zanadto krępująca.

Art. 153. Powtarza przepis art. 163 us. 1 ust. hip. z r. 1818 (art. 156 ust. hip. dla Ziemi Wschodnich).

Dział B.

Prawo o przywilejach i hipotekach z r. 1825 był to właściwie przepis, pozbawiony prawdziwej siły żywotnej. Z tego też względu i projekt niniejszy, wprowadzając wydziały hipoteczne powiatowe dla małej własności, nawiązuje nie do prawa z r. 1825, ale do ustawy z r. 1818. Zaznacza to zresztą nowa

redakcja art 10 prawa z r. 1825, która odwołuje się do „niniejszej ustawy“, jako stanowiącej jedną zwartą w sobie całość.

Dział C.

Wszystkie przepisy nowoprojektowane stosują się zarówno do ustawy z r. 1818, jak i do ustawy w brzmieniu z r. 1919, i dlatego tutaj powtórzone nie zostały. Kilka artykułów odrębnych dla Ziem Wschodnich przytoczono w tem miejscu specjalnie.

Stwierdzić ponadto należy, że projekt niniejszy milcząco usuwa ustęp 2 art. 1 ust. hip. dla Ziem Wschodnich, wprowadzający fakultatywną rejestrację własności nieruchomości na podstawie ustawy notarialnej rosyjskiej — ponieważ, jak to w uzasadnieniu ogólnem bliżej wywiedzione zostało, tamtą rejestrację, wobec uproszczonego obecnie systemu hipotecznego, po czytuje za zbędną.

Zaznaczam w końcu, że projekt niniejszy trzyma się tekstu ustawy w brzmieniu z r. 1919, nie znowelizowanej przez rozporządzenie z 17 maja 1927 r.

20

UNIWERSYTET WROCLAWSKI
Bibl. Wydz. Prawa i Admin.

69906 II

69906