

DR JÓZEF GÓRSKI

Radca Prokuratury Generalnej w Poznaniu

O PROJEKCIE PRAWA RZECZOWEGO

I.

W lipcu 1937 r. ukazał się w druku projekt prawa rzeczowego, uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej.

Projekt ten zarówno przez swój układ jak i przez swoją treść wzbudzi niewątpliwie duże zainteresowanie w kołach prawniczych i wywoła wśród nich żywą dyskusję.

Pod względem układu swego projekt pomyślany jest jako odrębna i zamknięta w sobie całość, mogąca wejść w życie niezależnie od reszty działów prawa cywilnego, podobnie jak to miało miejsce z kodeksem zobowiązań.

Projekt dzieli się na osiem tytułów, które z kolei dzielą się na działy, rozdziały, oddziały, obejmujące łącznie 445 artykułów.

Pod względem ujętych przez postanowienia projektu materii prawnych można by podzielić go na cztery części. W pierwszej części projekt traktuje o przedmiotach prawa rzeczowego, do których zalicza się rzeczy i dobra nie będące rzeczami. W drugiej części znajdują się przepisy dotyczące różnych praw rzeczowych. Trzecia część poświęcona jest przepisom odnoszącym się do ksiąg wieczystych i obejmuje zarówno formalne jak i materialne prawo ksiąg wieczystych. Czwartą wreszcie część stanowi osobny tytuł traktujący o posiadaniu.

Układ ten stanowi niewątpliwie novum w porównaniu z dotychczasowym stanem prawnym obowiązującym we wszystkich dzielnicach. Novum to polega na łącznym zgrupowaniu przepisów, odnoszących się do przedmiotów praw rzeczowych i samych praw rzeczowych, oraz przepisów odnoszących się do ksiąg wieczystych.

Układ taki uznać należy za szczęśliwy. Wszystkie bowiem objęte w projekcie materie prawne wykazują między sobą dużą łączność i słusznie też zgrupowane zostały w jednej całości.

O ile idzie o treść przepisów zawartych w projekcie, to i ona wykazuje poważne inowacje w stosunku do analogicznych postanowień zawartych w przepisach obecnie obowiązujących. Włączone

zostały do projektu pewne instytucje, zawarte dotąd w ustawach szczegółowych.

I tak np. art. 3 postanawia, że „nieruchomościami są grunty (dziedziny) oraz złoża minerałów, objęte polem górniczym lub naftowym”. Albo art. 17 postanawia, iż „przemiotem praw rzeczowych są także dobra majątkowe nie będące rzeczami, jak w szczególności utwory literackie lub artystyczne, chronione przez prawo autorskie, opatentowane wynalazki, zarejestrowane wzory, przedsiębiorstwa, wierzytelności i inne prawa majątkowe, prąd elektryczny i inne postacie energii”.

Oba wspomniane przepisy nie zawierają zasadniczo norm nowych. Przez zamieszczenie ich jednak w projekcie podniesiono je niejako hierarchicznie do godności zasad ogólnych.

Przepisów podobnych spotykamy w projekcie więcej.

Poza tym projekt zawiera cały szereg instytucyj nowych.. Do instytucyj takich należy np. własność czasowa (art. 99—112), prawo zatrzymania (176—182), prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 231—242), zastaw na przedsiębiorstwie (art. 306—318), ostrzeżenie o zamiarze zbycia lub obciążenia nieruchomości (art. 417—422). Wreszcie treść instytucyj znanych obecnemu prawu rzeczowemu uległa w projekcie niejednym zmianom.

II.

Nie jest naszym zamiarem omówienie wszystkich tych zmian i inowacyj. Pragniemy jedynie na niektóre postanowienia projektu zwrócić uwagę.

a) Przepisy o rzeczach wzorowane są w projekcie zasadniczo na postanowieniach kcn. i wykazują małe tylko odchylenia od tych postanowień.

Ciekawą inowację wprowadzają przepisy zawarte w art. 7, 8 i 13. W szczególności art. 7 postanawia, że „nie uważa się za części składowe gruntu (dziedziny) przedmiotów, które uprawniony z tytułu służebności albo prawa najmu lub dzierżawy, ujawnionego w księdze wieczystej, połączył z cudzą dziedzina w wykonaniu swego prawa”.

Art. 8 zaś postanawia, że „maszyn połączonych z gruntem (dziedzina) nie uważa się za jej część składową, jeżeli przed połączeniem będzie ujawnione w księdze wieczystej, że nie należą one do właściciela albo że wchodzą w skład przedsiębiorstwa”.

Kwestie we wspomnianym artykule uregulowane, budziły w praktyce zawsze poważne wątpliwości i powodowały skutek tego wiele sporów, na które nie będzie obecnie już miejsca.

Według art. 13 grunt może stanowić przynależność pola górniczego lub naftowego.

b) Zasadniczą zmianę w dotychczasowym stanie prawnym zawierają postanowienia projektu dotyczące przeniesienia własności w drodze czynności prawnej *inter vivos*.

W odniesieniu do nieruchomości zasadniczą normę zawiera art. 38, który opiewa:

„§ 1. Do umownego przejścia (przeniesienia) własności nieruchomości potrzeba umowy w rozumieniu kodeksu zobowiązań, zawartej między właścicielem a nabywcą i obejmującej bezwarunkową zgodę stron na niezwłoczne przejście własności oraz wpisu nabywcy jako właściciela do księgi wieczystej.

§ 2. Zgoda stron na niezwłoczne przejście własności może być wyrażona także w akcie późniejszym”.

Postanowienia zawarte w powyższym artykule odbiegają swą treścią zarówno od postanowień zawartych w przepisach obowiązujących w województwach zachodnich, jak również w przepisach obowiązujących na terenie b. zaboru rosyjskiego. W szczególności po myśli § 873 i 925 kcn. własność na rzeczach nieruchomości nabywa się przez zgodę stron, będącą abstrakcyjnym oświadczeniem woli właściciela i nabywcy oraz przez wpis do księgi wieczystej. Na zasadzie zaś kodeksu Napoleona własność nieruchomości nabywa się przez ważną umowę zbycia, a uwidocznienie w księgach hipotecznych jest konieczne jedynie celem ochrony praw nabywcy wobec osób trzecich.

Podobne natomiast postanowienie do przepisu zawartego w art. 38 projektu zawiera prawo austriackie, według którego do nabycia własności nieruchomości nie wystarcza ani sama tylko kausalna umowa stron, ani abstrakcyjna zgoda stron i przepisanie własności w księdze hipotecznej, ale wymagane jest posiadanie zarówno ważnego tytułu, którym może być w szczególności kausalna umowa właściciela z nabywcą oraz wpis nowonabywcy do księgi wieczystej. (Zoll: Prawo Cywilne, tom II, wyd. 3, str. 72—76).

Projekt, jak widzimy, poza wymogiem wpisu do księgi wieczystej, pozostającym w związku z całokształtem przepisów obejmujących materialne i formalne prawo ksiąg wieczystych, wymaga do nabycia własności umowy kausalnej, nie zadowolając się sama tylko abstrakcyjną zgodą stron. Zgoda taka jest wprawdzie przez art. 38 wymagana, ale tylko jako jeden z punktów względnie tylko jako uzupełnienie umowy kausalnej, bez której zgoda sama żadnego skutku wywołać by nie mogła.

Ustawodawca, podobnie jak to dał temu wyraz już w kodeksie zobowiązań, również w prawie rzeczowym stara się unikać czynności abstrakcyjnych, gdyż wymóg umowy kauzalnej przewiduje nie tylko do przeniesienia własności nieruchomości, ale do ustanowienia, zmiany i przelewu również innych praw rzeczowych.

Natomiast w związku z tym podpada, iż według art. 45 projektu do przeniesienia własności rzeczy ruchomej wymagana jest tylko zgoda właściciela i nabywcy (a więc nie umowa kauzalna) oraz, jeżeli ustawa inaczej nie stanowi, przeniesienie posiadania rzeczy.

c) Własność czasowa może być ustanowiona w wypadku przeniesienia własności gruntu przez Skarb Państwa, samorządowy związek terytorialny lub inną osobę prawa publicznego, jeżeli uczynione zostanie zastrzeżenie, że z nadejściem oznaczonego terminu powróci ona automatycznie do zbywcy (art. 99). Termin powrotu wynosić może od lat 30 do 100 i może być przedłużony (art. 100). Nabywca czasowy zostaje wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, a przysługujące zbywcy prawo powrotu wpisuje się jako ograniczenie prawa własności (art. 102). Projekt nie zna natomiast instytucji prawa zabudowy.

d) Niezwykle ważne i interesujące są przepisy zawarte w art. 231 odnoszące się do instytucji prawa rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Według art. 231 projektu w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości służy w granicach wygasłej hipoteki prawo rozporządzania miejscem opróżnionym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przechodzi na każdorazowego właściciela nieruchomości (art. 235). Przy egzekucji z nieruchomości nie uwzględnia się opróżnionych miejsc hipotecznych (art. 236).

Postanowienia te łączą się z przepisem art. 224, według którego wygaśnięcie wierzytelności pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki. Gdyby nie postanowienia art. 231 i nast. normalną kolejną rzeczy w miarę spłat wierzytelności zabezpieczonych hipotekami, korzystającymi z wyższego stopnia pierwszeństwa, hipoteki z niższym stopniem pierwszeństwa posuwałyby się automatycznie naprzód. Przez stworzenie prawa rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym posuwanie się takie jest w zasadzie wykluczone i może mieć miejsce tylko wówczas, gdy właściciel nieruchomości z prawa tego nie skorzysta przed wdrożeniem egzekucji z nieruchomości (argum. z art. 236).

Z postanowień projektu nie wynika wyraźnie, czy prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym jest prawem ulegającym zajęciu egzekucyjnemu. Postanowienia art. 235 łącznie z art. 5 i 9 projektu wskazywałyby na to, że prawo to jest częścią składową nieruchomości i jako takie nie może stanowić przedmiotu odrębnych praw rzeczowych. Zajęcie egzekucyjne nie stwarza jednak żadnego prawa rzeczowego, choć daje ono wierzycielowi na zasadzie art. 637 kpc. możliwość wykonywania wszelkich praw właściciela, a więc i ustanowienia hipotek na miejscu opróżnionym. Zagadnienie to posiada w praktyce ogromną doniosłość i byłoby wskazanym, ażeby przez jedno wyjaśniające zdanie usunąć nasuwające się wątpliwości.

Zauważyć należy, że projektowi nie jest znany dług gruntowy, rentowy ani dług gruntowy właściciela.

e) Przepisy odnoszące się do ksiąg wieczystych przewidują obowiązkowe założenie ksiąg wieczystych dla wszelkich nieruchomości i uwidacznianie w nich wszelkich praw rzeczowych. Wyjątek przewidziany jest jedynie dla nieruchomości, będących własnością Skarbu Państwa lub związków samorządu terytorialnego (art. 339—340). Dla każdej nieruchomości założona ma być oddzielna księga wieczysta (art. 341). Księga wieczysta zawiera cztery działy, w których ujawnia się prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz inne wpisy, przewidziane w ustawie. W szczególności poza prawami rzeczowymi ujawnieniu ulegają prawa i roszczenia osobiste, jako to:

1. prawa najmu lub dzierżawy;
2. prawo pierwokupu;
3. prawo odkupu, roszczenia wynikające z przyrzeczenia sprzedaży oraz inne roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości;
4. roszczenie o ustanowienie, przeniesienie, zmianę treści lub pierwszeństwa albo zniesienie praw rzeczowych lub ciężarów realnych (w formie ostrzeżenia o roszczeniu osobistym);
5. roszczenia wynikające ze sprzedaży lasów na wyrąb, pokładów mineralnych albo innych części składowych nieruchomości;
6. ostrzeżenia o zamiarze zbycia lub obciążenia nieruchomości oraz inne ostrzeżenia przewidziane przez prawo.

Księgi wieczyste są jawne (art. 348). Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właścicieli sądów grodzkich, a w szczególności do sędziego oraz pomocniczo do sekretarza sądowego (art. 369 do 371).

Na odmowę wpisu służy zażalenie do sądu okręgowego, które należy wnieść w terminie dwutygodniowym od daty doręczenia po-

stanowienia z tym, że sędzia hipoteczny może sam uczynić zadość żądaniu wyrażonemu w zażaleniu (art. 381). Na postanowienie sądu okręgowego, wydane w przedmiocie zażalenia, służy załączemu się skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego, którą wnieść należy w terminie miesięcznym (art. 382). Przeciwno dokonanemu wpisowi nie jest dopuszczalne zażalenie. Uchylenia lub zmiany wpisu można dochodzić tylko w drodze powództwa (art. 383).

Rygorowi projektu odnośnie do ksiąg wieczystych i praw rzeczowych odpowiada zarówno domniemanie prawdziwości w odniesieniu do praw jawnych z księgi wieczystej jak i ochrona dobrej wiary na korzyść tych osób, które przez czynność prawną nabywają prawo rzeczowe albo prawa z ciężaru realnego (art. 394 i 395).

Pewne osłabienie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi przepis art. 41: „jeżeli nabywca nieruchomości, zawierając ze zbywcą umowę, wiedział, że na mocy wcześniejszej czynności prawnej, mogącej być podstawą wpisu, zbywca był zobowiązany do przeniesienia własności tejże nieruchomości na rzecz innej osoby — osobie tej służy przeciwko zbywcy i nabywcy w terminie rocznym od daty wpisu powództwo o przepisanie na nią własności”.

f) W przepisach traktujących o posiadaniu przeprowadzone jest rozróżnienie pomiędzy posiadaniem rzeczy i posiadaniem praw oraz między posiadaniem a dzierżeniem. Wydaje nam się, iż projekt, wychodząc ze słusznego założenia, że: „posiadanie jest to stan faktycznego władztwa nad rzeczą”, zupełnie niepotrzebnie i bez należytych podstaw, które by pozwalały na odróżnienie posiadania rzeczy od posiadania praw — rozróżnienie to przeprowadza, przez co wypadają niejasności w dalszych artykułach projektu. W szczególności w art. 427 znajdujemy postanowienie, iż „domniemywa się, że posiadaczowi służy posiadane przezeń prawo”. Na korzyść jakiego prawa domniemanie to ma przemawiać, trudno się z tego postanowienia domyślić.

III.

Opracowany projekt jest — jako całość — dziełem stanowiącym poważny dorobek polskiej myśli prawniczej. Przez swą budowę i przez treść zawartych w nim postanowień projekt ten jest dziełem oryginalnym, starającym się nie tylko przejąć z obowiązujących ustawodawstw znane i wypróbowane instytucje i poszczególne postanowienia, ale nie wahającym się również wprowadzić doniosłych innowacyj, w szczególności w odniesieniu do praw rzeczowych na nieruchomościach i łączących się z nimi przepisów o księgach wieczystych. Przymus hipoteczny w podwójnym znaczeniu, jako przymus ujawniania w księgach wieczystych wszelkich nieruchomości oraz jako przymus ujawniania w nich wszelkich praw rzeczowych,

odnoszących się do nieruchomości, stanowić będzie głęboki przełom w tych dzielnicach Państwa, które przymusu podobnego dotąd nie znają.

Podobnie doniosłe znaczenie mieć będzie ujednoczenie ksiąg wieczystych i postępowania. Podkreślić należy zniesienie przez projekt instytucji pisarzy hipotecznych i powierzenie na całym obszarze Państwa prowadzenia ksiąg wieczystych sędziom grodzkim.

Powszechność i obowiązkowość przepisów, odnoszących się do ksiąg wieczystych, wymaga jak największego uprzywilejowania tej instytucji osobom zainteresowanym. Stać się to może drogą potaniaenia wszelkich aktów i czynności notarialnych wymagających uwiadczenia w księgach wieczystych, jak również potaniaenia opłat sądowych. W omawianym projekcie, niestety, zrozumienia dla tej myśli nie znajdujemy. Projekt wymaga bowiem zbyt wielu formalności i zbyt wielu aktów notarialnych, aby koszty z aktami tymi połączone mogli ponosić właściciele drobnych nieruchomości. A dla nich przecież, gdyż jest ich miliony, prawo hipoteczne się tworzy! Pod tym względem trzeba będzie projekt dostosować do możliwości płatniczych drobnych posiadaczy rolnych, gdyż w przeciwnym razie całe prawo hipoteczne stanie się fikcją. Ludność bowiem wszelkie transakcje załatwiać będzie z pominięciem formy notarialnej i z pominięciem ksiąg wieczystych. A tego rodzaju efekt niewątpliwie nie leżał w intencji autorów projektu.