

STANISŁAW BZOWSKI

Notariusz w Kaliszu

CZY POTRZEBA W POLSCE UKŁADAĆ NOWE PRAWO HIPOTECZNE?

Do postawienia tego pytania pobudziła mnie praca dr. Fryderyka Zolla, zamieszczona w Przeglądzie Notarjalnym za miesiąc kwiecień, czerwiec 1931 r., str. 137, pod tytułem „Projekt ustawy hipotecznej”. Po przeczytaniu tej pracy zwróciłem uwagę, że w pracy tej wzmianki niema o polskim prawie hipotecznym, uchwalonem na Sejmie 1818 r., ani o prawie o przywilejach i hipotekach z r. 1825, jak również nie wspomina, że prawo to obowiązuje w Królestwie Kongresowem przeszło sto lat zgórą, że na fundamencie tego prawa powstało i rozwinęło się Towarzystwo Kredytowe Ziemskie i cały szereg Towarzystw Kredytowych Miejskich, przez które wydane listy zastawne obiegają po całej prawie Europie. Prawo hipoteczne obowiązujące w byłem Królestwie Kongresowem, przeszło próbę bardzo dokładnej krytyki przez prawników polskich w sądach polskich i w Senacie i zostało bardzo poważnie skomentowane przez Walentego Dutkiewicza, profesora prawa cywilnego i pomocnika Naczelnego Prokuratora w IX-tym departamencie rządzącego Senatu. Oprócz tego prawo hipoteczne posiada bardzo poważną literaturę, że wspomnę między innymi profesorów i sędziów: Hubego, Józefowicza, Jeziorańskiego, Prejsa, Piaseckiego i wielu innych, którzy pisali w tej materji cały szereg prac bądź w Gazecie Sądowej, bądź w oddzielnie wydanych rozprawach. Nie mogę pojąć, że pan profesor Zoll, układając swój projekt prawa hipotecznego nie wspomniał o djarjuszu sejmowym Królestwa Polskiego z roku 1818, w którym był obszernie i szczegółowo debatowany projekt prawa hipotecznego i zatwierdzony przez obydwa organa prawodawcze, jak również nie wspomina o djarjuszu Sejmu i Senatu z r. 1825, gdzie również było debatowane i zatwierdzone prawo o przywilejach i hipotekach z roku 1825 i instrukcja hipoteczna z tegoż roku. W swoim zaś projekcie prawa hipotecznego profesor Zoll opuszcza całą historję powstania i rozwoju hipoteki w Polsce i jakby jej nie było, przystępuje do ułożenia nowego projektu prawa hipotecznego, nie zwracając uwagi, że większa część ludności w Polsce tak zżyła

się z prawem hipotecznym, uważa je za swoje i nie widzi żadnej potrzeby zamiany na nowe prawo hipoteczne. Prawnicy zaś z Kongresówki uważają, że rozszerzenie hipotecznego prawa polskiego na dzielnice po austriacką i po pruską, jak to w dalszym ciągu udowodnimy, nie przedstawiałoby żadnej trudności, a posłużyłoby ku większemu zjednoczeniu i zcaleniu wszystkich trzech dzielnic Polski. Pan profesor Zoll przed przedstawieniem jednolitego prawa hipotecznego robi kilka propozycji terminologicznych, nad którymi bliżej zastanowić się nam wypadnie: wyrazy hipoteka i hipoteczny należy ograniczyć do oznaczenia prawa zastawu, przy którym zastawca pozostaje nadal posiadaczem zastawionego przedmiotu, jakoby zgodnie z powszechną światową terminologią naukową oraz z polską terminologią z przed podziału Polski. To ograniczenie wydaje nam się nie celowe, bo poco ograniczać termin hipoteczny jednego prawa zastawu, kiedy życie prawnicze, nauka prawa polskiego, rozszerzyły ten termin dla określenia pojęć: hipoteczne prawo własności, hipoteczna wierzytelność, serwituty i rygory, na nieruchomościach dla osób trzecich zabezpieczone hipotecznie. Poza tem księgi hipoteczne profesor Zoll proponuje nazwać ziemskimi albo gruntowymi (Grundbücher). Wykaz hipoteczny ma być nazwany wykazem ziemskim albo księgowym, albo wykazem dobra nieruchomego (das Gut). Prawo hipoteczne, które ma być wpisane do ksiąg, radzi nazwać prawem księgowym, co już nie odpowiada ani przyjętej terminologii ani istocie tego terminu, bo pojęcie: prawo księgowe nie oznacza tej specjalnej nazwy, a jest pojęciem ogólnem, powstałem przez wpisanie go do jakichś ksiąg. Wreszcie majątność ziemska lub ciało hipoteczne (b. dzielnica austriacka) i grunt (b. dzielnica pruska) nazwać dobrem nieruchomem; wobec tego, że nauka polska jak i życie polskie wyrobiły dla tego pojęcia daleko lepsze terminy, jak: dobra ziemskie i nieruchomości miejska. Tu musimy zauważyć, że pan profesor Zoll pozostaje pod wpływem Anschlusu Berlina z Wiedniem; jest przekonany, że prawo hipoteczne niemieckie jest ostatnim wyrazem pojęć naukowych i nie zauważył, że hipoteka polska i prawo hipoteczne polskie w niczem nie ustępuje prawu niemieckiemu, a nawet pod niektórymi względami przewyższa prawo niemieckie. Takiego gruntownego opracowania prawa hipotecznego, jakie jest w dziele profesora Walentego Dutkiewicza — Niemcy wcale nie mają. Wykład prawa o zobowiązaniach i wogóle prawa cywilnego przez profesora Władysława Holewińskiego stoi na równi z komentarzami francuskimi i belgijskimi, a ci ostatni pod względem teorii i wogóle pojęć prawnych znacznie przewyższają naukę niemiecką. Dalej w projekcie profesora Zolla następują tezy, określające dobra nieruchome i przedmioty praw księgowych i tak: za dobra nieruchome uważa się: 1. ograniczona płaszczyznami piono-

wemi przestrzeń ziemi, 2. pokład minerałów, wyłączony z nieruchomości jako przedmiot własności górniczej, 3. budynki istniejące lub mające powstać, 4. część domu (jedno piętro, jedno lub kilka mieszkań). Za jedną nieruchomość uważa się wszystkie ziemie łączne, położone w różnych gminach lub nawet powiatach, na których została zbudowana kolej publiczna lub prywatna. Dla każdego dobra nieruchomego prowadzi ze względu na położenie właściwy sąd grodzki odrębną księgę ziemską. Z przytoczonych majątków z pracy dr. Zolla wynika, że one nie wytrzymują najłżejszego porównania z przepisami prawa hipotecznego, obowiązującego od stu lat w b. Królestwie Kongresowem. Prawo polskie hipoteczne jest lepsze, jaśniejsze i trwalej zapewnia prawo własności i wszystkie inne prawa na nieruchomości, o czym miałem możność przekonać się wizytując wydziały hipoteczne w Poznaniu, Krakowie, we Francji i we Włoszech, przyczem w Polsce każde prawo hipoteczne do nieruchomości opiera się na dokumencie zeznanym przed notariuszem lub na wyroku sądowym, a oprócz tego wniosek o wpisaniu prawa do wykazu bywa rozpatrywany przez Wydział Hipoteczny, który go albo zatwierdza i wpisać do wykazu nakazuje, albo zawiesza, albo też odrzuca. W tych ostatnich dwóch wypadkach można uzyskać zatwierdzenie wniosku po usunięciu braków jakie wniosek zawiera. Z tych względów uważam, że niema potrzeby układać i tworzyć nowego prawa hipotecznego, a należałoby go rozszerzyć obowiązującą w Królestwie Kongresowem ustawę hipoteczną na Wielką i Małą Polskę i wtedy cała Rzeczpospolita pod względem prawa własności byłaby całkowicie zjednoczoną. To zjednoczenie można przeprowadzić z całą łatwością. Przy każdym Sądzie Okręgowym tak w Małopolsce jak i w Wielkopolsce trzeba by otworzyć wydział hipoteczny dla większych nieruchomości miejskich, dlatego, że zarówno jedne jak i drugie nieruchomości zazwyczaj korzystają z kredytu w instytucjach, które zwykle w większych miastach się znajdują. Przy Wydziale Hipotecznym Sądu Okręgowego urzęduje jeden lub dwóch pisarzy hipotecznych, którzy komplet stanowią: dwóch sędziów i pisarz hipoteczny z prawem głosu. Oprócz tego należy otworzyć Wydziały Hipoteczne przy Sądach Grodzkich dla mniejszych nieruchomości ziemskich i mniejszych, gdzie również ustanowiony pisarz hipoteczny przyjmuje wnioski i przedstawia je na posiedzeniu swego Wydziału Hipotecznego, komplet którego stanowią: sędzia grodzki i jeden z miejscowych notariuszów lub adwokat i sposób załatwiania wniosków jest ten sam, co w Wydziale Hipotecznym Sądu Okręgowego. Z wszelką łatwością dałoby się zmienić Wydziały Hipoteczne w Małej i Wielkopolsce, zaprowadzając księgi hipoteczne, oddzielną dla każdej nieruchomości na zasadzie ksiąg, akt i dowodów, znajdujących się w obecnych Wydziałach Hipotecznych. Taka nowa

księga składałaby się z trzech części: 1. z wykazu hipotecznego, 2. z księgi umów, gdzie spisywanoby wszelkie wnioski i umowy i rozpoznawano takowe przez Wydział Hipoteczny i 3. ze zbioru dokumentów, w którym załączanoby i podszywano za numerami kolejnymi wszelkie załączniki, mapy i akty, zarówno dawniejsze, pochodzące z dawnych akt i ksiąg hipotecznych, jak i nowe składane przy nowych wnioskach. Wykaz hipoteczny składa się z 4-ch działów, które służą: I. do opisania nieruchomości, do II. wpisuje się właściciela nieruchomości, do działu III. zapisują się: serwituty i wszelkiego rodzaju ciężary, ograniczenia i rygory, bądź wieczyste, bądź czasowe i w IV dziale zabezpieczają się długi i wogóle wszelkie wierzytelności, obciążające nieruchomość. Oprócz tego w każdym dziale są rubryki do robienia zastrzeżeń, wykreśleń i ustąpienia praw. Apelacje o decyzji Wydziału Hipotecznego Sądu Okręgowego należy podawać do właściwego Sądu Apelacyjnego, a na decyzje Wydziału Hipotecznego Sądów Grodzkich do właściwego Sądu Okręgowego. Wprowadzenie ustawy hipotecznej tak w Wielkopolsce jak i w Małopolsce nie napotyka na trudności, wobec dużego zastępu w jednej i drugiej prowincji uzdolnionych prawników, z których wielu otrzyma korzystne posady pisarzy hipotecznych, a ludność miejscowa potrafi ocenić wartość i użyteczność nowego prawa. Koszty zaś dla Skarbu pokryje podatek hipoteczny, a dla właścicieli większych nieruchomości koszt założenia księgi hipotecznej nie przewyższy 100 zł, a dla właścicieli mniejszych 50 zł. Pomijając cały szereg szczegółów, a mając na uwadze przytoczone wyżej okoliczności, uważamy, że tworzenie dla Polski nowego prawa hipotecznego jest całkowicie zbyteczne, a rozszerzenie polskiego prawa hipotecznego na Wielkopolskę i Małopolskę będzie zewszeczmiar dla ludności użyteczne i posłuży ku ściślejszemu zjednoczeniu oddzielnych prowincyj w jedną niepodzielną całość.