

Ludwik Cichowicz
Wiceprezydent Komisji Kodyfikacyjnej

Pożyczki w żytnich, listach rentowych i w dolarowych listach zastawnych.

W numerze 83 Dz. Ustaw, pozycja 645, ogłoszone zostało rozporządzenie Rady Ministrów z 30 lipca 1923 r. w przedmiocie zmian statutu Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego i Banku Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego.

Z rozporządzeniem tem ogłoszony został równocześnie Jako załącznik do § 1 rozporządzenia dodatek do statutu Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego. W dodatku tym trzy rodzaje zaprowadzono pożyczek Ziemstwa Kredytowego:

1. pożyczki zwyczajne, — w markowych listach zastawnych,
2. pożyczki dodatkowe:

a) w listach rentowych żytnich,

b) w listach zastawnych dolarowych.

Pożyczki zwyczajne są pożyczkami amortyzacyjnymi, zabezpieczonemi na nieruchomościach dłużników zwykłemi hipotekami markowemi, natomiast pożyczki dodatkowe nie amortyzują się i mają być zabezpieczane na nieruchomościach ziemskich nie w formie hipotek, lecz jako długi realne w dziale II księgi wieczystej, przyczem podano w nawiasie §§ 110,5 i 1199 niemieckiego kodeksu cywilnego. Pożyczki dodatkowe w żytnich listach rentowych oraz pożyczki dodatkowe w dolarowych listach zastawnych udziela się wyłącznie na posiadłości ziemskie. Pierwsze w równowartości pewnej ilości metrycznych centnarów żyta odpowiednio do oszacowania ziemi i to w miarę szacunku na hektar ziemi od 4 metrycznych centnarów do 16 metrycznych centnarów, względnie od 8-miu dolarów do 32 dolarów na hektar.

Pożyczki w żytnich listach rentowych procentują się po 6% z dodatkiem 1% na koszta administracyjne, zatem po 7%, pożyczki zaś w listach zastawnych dolarowych po 8% z dodatkiem 1% na koszta administracyjne, razem zatem po 9%.

Procenty od pożyczek w żytnich listach zastawnych opłacane będą w markach polskich w miarę cen 1 metrycznego

centnara żyta na podstawie przeciętnych notowań giełdy w Poznaniu w czasie od 1 kwietnia do 1 czerwca i w czasie od 1 października do 1 grudnia, a w braku notowań na podstawie urzędowego oświadczenia Wielkopolskiej Izby Rolniczej w Poznaniu w dniu 5 czerwca i 5 grudnia, wydanego i ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego, Pomorskiego i Śląskiego oraz w Dzienniku Poznańskim.

Procenty od dolarowych listów zastawnych opłaca się natomiast w dolarach. Zwłokę od zaległych proc. opłaca się według zwyczaju bankowego. Udzielanie pożyczek przeprowadza wyłącznie Bank Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego za prowizją bankową. Pożyczki żytnie i dolarowe dłużnik spłacić może i musi na 1 lipca 1933 r. W wyjątkowych wypadkach może Dyrekcja Ziemstwa Kredytowego zgodzić się na rychlejszą spłatę, a ma prawo żądać rychlejszej spłaty, jeżeli zachodzą warunki przewidziane w S 7 A. 1. a-l.

Pożyczki dodatkowe powitać należy sympatycznie, bo uprawniają do nadziei, że przyczynią się znowu do oszczędności tak bardzo pożądanej a przez ustawę naszą walutową i ciągłą dewaluację marki naszej wprost uniemożliwionej. Kto oszczędza, ten traci. Niestety!

Jednakowoż nie o gospodarzem znaczeniu dodatkowych pożyczek pragnąłbym pomówić i nad nim się zastanowić, jeno przyjrzyć się pragnąłbym tym pożyczkom dodatkowym z stanowiska prawnego.

Statut Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego z 8 czerwca 1922 r. Dz. Ustaw nr. 57 pozycja 519 przewidują tylko jeden sposób ubezpieczenia pożyczek przez Ziemstwo udzielanych i to ubezpieczenie przez hipoteki, na które wystawiane bywają listy hipoteczne.

Pożyczki zaś dodatkowe ubezpieczane być mają jako dług a raczej jako ciężar realny w drugim dziale księgi wieczystej przeznaczonej wedle ustawy o księgach gruntowych do zapisywania ciężarów i ograniczeń, nie zaś do zapisywania pożyczek.

Odwolanie się w dodatku do statutu na S 1105 n. k. c. wskazuje na to, że nowe te pożyczki mają być ubezpieczone w formie ciężarów realnych, których istota polega na tem, że dłużnik ma obowiązek uiszczać z gruntu wierzycielowi świadczenia powrotne.

Nazwa „dług realny” użyta w dodatku do statutu jest z względu na cytat § 1105 nieodpowiednia i nie odpowiada też przekładowi urzędowemu kodeksu cywilnego, jakie wydało

Ministerstwo Sprawiedliwości. Nazwy długu używa się w przeciwstawieniu do ciężaru dla oznaczenia wpisów, przeznaczonych dla trzeciego działu księgi wieczystej, są to hipoteki, długi gruntowe i długi rentowe.

Powoływanie się w dodatku do statutu Ziemstwa na § 1199 k. c. przemawia za tem, że miano na myśli długi rentowe, wprowadzone przez kodeks cywilny niemiecki i które jak hipoteki powinny być zapisywane w trzecim dziale księgi wieczystej, tak samo jak zwykły dług gruntowy. Dług rentowy jest bowiem długiem gruntowym i należy do oddziału trzeciego.

Ponieważ mimo to wyraźnie przewidziany został jedynie sposób ubezpieczenia w drugim oddziale, przeto uważać należy odesłanie do S 1199 za nieodpowiednie.

Dług rentowy w myśl § 1199 polega na tem, że właściciel gruntu ma obowiązek wypłacać w regularnych powrotnych terminach pewną sumę pieniężną, równocześnie musi być podana suma, przez której spłatę dług rentowy może być ablutowany i suma ta abluicyjna musi być w księdze wieczystej podana.

Ponieważ nie tak pojęte są, zdaniem mojem, w dodatku do statutu pożyczki dodatkowe, dlatego sędzę, że chodzić może wedle dodatku do statutu jedynie o ubezpieczenie w formie ciężarów realnych w myśl § 1105 n. k. c.

Sposób zabezpieczenia przewidziany w dodatku statutowym nie uważam za szczęśliwy i nie da on się, zdaniem mojem, wytłumaczyć względami konieczności, któraby każdy inny sposób zabezpieczenia wykluczała.

Ziemstwa Kredytowe zajmują w prawodawstwie niemieckiem i pruskim uprzywilejowane stanowisko. Artykuł 167 ustawy wprowadzającej do n. k. c. utrzymuje w mocy wszelkie ustawowe przepisy Państw związkowych, które się odnoszą do Ziemstw Kredytowych istniejących w chwili wejścia w życie n. k. c. Ustawodawstwo pruskie utrzymało w mocy w artykule 21 ustawy wykonawczej do ustawy o księgach gruntowych wszelkie statutowe przepisy istniejących w Prusach Ziemstw Kredytowych. Zastrzeżenie, uczynione w artykule 167 ustawy wprowadzającej do wykonawczej i potwierdzenie takowego w art. 21 ustawy n. k. c. do u. o. ks. gr. ma to znaczenie, że nie tylko te przepisy statutowe, które istniały w chwili wprowadzenia n. k. c. obowiązywały, zachowały nadal swoją moc, lecz jeszcze dalej idące, a mianowicie, że mogą one i po wejściu w życie n. k. c. być zmieniane (zobacz wyrok Sądu Rzeszy tom 55 strona 258 oraz wyrok w tomie

64 strona 214, w którym Sąd Rzeszy wypowiada zasadę, że statuty Poznańskiej Landszafty należycie zatwierdzone i ogłoszone mają znaczenie obiektywnych każdego wiążących norm prawnych).

Na mocy tego zastrzeżenia orzecznictwo niemieckie i nauka niemiecka przyznawają Ziemstwu Kredytowemu prawo zmieniania wprost przepisów prawa materialnego, rzeczowego, zawartego w n. k. c. Stąd statut Poznańskiej Landszafty mógł być przy amortyzacji hipotek Landszaftowych wykluczyć powstawanie długów gruntowych i zaprowadzić postanowienie, że udział w funduszu amortyzacyjnym i rezerwowym przechodzi jako część składowa nieruchomości w myśl § 96 n. k. c. na każdorazowego właściciela. Wolno dalej stanowić Ziemstwu Kredytowemu także inne odbieżności od przepisów w kodeksie. Mogą mianowicie statuty rozporządzić, że ma być zapisana hipoteka dla pretensji, której wysokość nie da się ustalić, albo też, że hipoteka ma powstać wogóle bez wpisu do księgi hipotecznej (zobacz orzeczenie Kammergerichtu w zbiorach Johow tom 35 A 274). Przepisy zatem kodeksu cywilnego mają wobec Ziemstw Kredytowych i ich statutów tylko znaczenie posiłkowe (zobacz Oberneck das Reichsgrundbuch recht wydanie 4, tom 2, strona 570 b. oraz Güthe, Grundbuchordnung für das deutsche Reich tom 2, trzecie wydanie, strona 1408, uwaga 3). Statuty Landszaft Pruskich wymagały do swej prawomocności zatwierdzenia przez króla (art. 62 konstytucji pruskiej).

Zatwierdzenie to królewskie zastępuje dzisiaj w myśl ustawy uzgodniającej z 23 czerwca 1921 r. (Dz. Ustaw nr. 75 pozycja 511 art. 14) zatwierdzenia Rady Ministrów.

Wobec takiego stanu prawnego, dzisiaj jeszcze istniejącego na korzyść Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego, nie było potrzeby zdaniem mojem uciekać się do konstrukcji ciężarów realnych, lecz można było postanowić, że zabezpieczenie także dodatkowych pożyczek nastąpić może w formie hipotek za udzieleniem listów hipotecznych.

Mając prawo zmieniania ustaw swoich i to wbrew istniejącym przepisom n. k. c, mogło Poznańskie Ziemstwo Kredytowe w zatwierdzonych statutach postanowić, że mogą być zapisywane hipoteki nie tylko w markach, ale także i w życie i dolarach i na nie mogą być wydawane listy hipot., jakkolwiek wedle kodeksu § 1113 i ustawy o księgach gruntowych § 28 uważać należy hipoteki w obcych walutach i w życie za niedozwolone. Kodeks bowiem wymaga dla hipotek sum w pe-

wnej wysokości, a § 28 ustawy o księgach gruntowych zezwala na wpis jedynie w walucie państwowej (Reichswährung).

W Niemczech umożliwiono już przez osobne ustawy zapisy hipotek w walucie obcej oraz hipotek żytnich lub w innych wartościach.

U nas przywilej taki istnieje tylko dla Ziemstw Kredytowych, które już istniały w naszej dzielnicy 1 stycznia 1900 r. Z przywileju takiego należało być zdaniem mojem, skorzystać, zwłaszcza, że prawo ustawowe udzielania pożyczek w funtach, dolarach lub frankach francuskich za zabezpieczeniem hipotecznym tj. hipotekami, w obcej walucie, które się intabuluje u nas w III oddziale księgi wieczystej, ma także Towarzystwo Kredytowe Przemysłu Krajowego. (Rozporządzenie z 28 lutego 1921 r. Dz. Ustaw nr. 34 pozycja 203).

Możeby i u nas zalecało się przywileje zaciągania hipotek w życie lub w innym mierniku towarowym, albo w obcej walucie uprzystępnąć wszystkim obywatelom w drodze ustawy ogólnej.

Równocześnie trzeba by jednak zmienić artykuł 6 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez obcokrajowców (Dz. Ustaw nr. 31 pozycja 178), bo dopóki bowiem prawo obcokrajowca brania udziału w licytacji nieruchomości uzależnionem będzie od zezwolenia Rady Ministrów do nabycia danej nieruchomości, pożyczek zagranicznych nie uzyskamy.

W ustawie zezwalającej na zaciąganie pożyczek w obcej walucie, możnaby zastrzec przeciw Ministerstwu Skarbu prawo udzielania zezwolenia na ich zaciąganie ze względów na ogólnopaiństwową gospodarkę.