

JULIAN DĄBEK

Notariusz w Wodzisławiu na Górnym Śląsku

O UPORZĄDKOWANIE KSIĄG WIECZYSTYCH NA ZIEMIACH ZACHODNICH POLSKI

Rozporządzenie Prezydenta Rzplitej Polskiej z dnia 27 czerwca 1934 r. Dz. U. nr 57 poz. 502 wprowadziło w życie kodeks handlowy. W dalszych rozporządzeniach Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 lipca 1934 r. Dz. U. nr 59 poz. 511, tudzież w przepisach wprowadzających kodeks handlowy zawarte są postanowienia, które zmierzają do uporządkowania rejestrów handlowych. Ustawodawca Polski miał na uwadze, że rejestry handlowe skutkiem zmiany państwowości, jako też stosunków gospodarczych muszą być uporządkowane z urzędu, względnie musi być rozbudzona inicjatywa kupców rejestrowych przez udzielanie jak najdalej idących ulg w opłatach sądowych i stemplowych. Skutki tych rozporządzeń okazały się bardzo zbawienne, a sprawa uporządkowania rejestrów handlowych znajduje się na dobrej drodze.

To poprzedziwszy, pragnę uzasadnić konieczność analogicznego uporządkowania ksiąg wieczystych na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej.

Na wstępie uważam za wskazane wyjaśnić w jaki sposób to u siebie przeprowadziła Rzesza Niemiecka.

Po głośnym orzeczeniu Sądu Najwyższego R. P. z dnia 25 lutego 1921 r. w sprawie C 186/21, w związku z tym wywołanej akcji naukowo-prawniczej w Polsce i za granicą została wydana w Niemczech ustawa waloryzacyjna. Za ustawą waloryzacyjną Rząd Rzeszy wydał: ustawę o pełnowartościowych hipotekach stałych z dnia 23 VI 1923 r., oraz rozporządzenia wykonawcze z dnia 29 VI, 5 X, 2 i 6 XI 1923 r., tudzież 17 IV 1924 r., nadto ustawę o pełnowartościowych hipotekach stałych z dnia 2 II 1928 r., rozporządzenia dotyczące dalszego ułatwiania obrotu hipotecznego w sprawach waloryzacyjnych z dnia 18 VI 1926 r. oraz wykonania końcowych ustaw waloryzacyjnych z dnia 1 V 1931 r., -wreszcie rozporządzenie Prezydenta Rzeszy z dnia 10 X 1931 r. o zmianie obliczenia wartości hipotek i innych należności w markach w złocie.

Powyższe ustawy miały ułatwić obrót hipoteczny przez ustalenie stałych wartości dla wszelkiego typu zobowiązań hipotecznych-

Z ustabilizowaniem marki niemieckiej okazała się konieczność oczyszczenia k. w. z długów, które nie zostały zwaloryzowane, względnie ujawnione jako zwaloryzowane. Dnia 18 VII 1930 r. wydana została ustawa o oczyszczeniu k. w. wraz z rozporządzeniami z dnia 30 I 1930 r. celem umożliwienia i przeprowadzenia ustawy o oczyszczeniu k. w. i ustawy dotyczącej niemiecko-polskiego układu waloryzacyjnego z dnia 17 VII 1929 r. oraz z dnia 10 XI 1931 r. o terminie płatności w sprawach waloryzacyjnych.

Rząd polski przez ustawy i rozporządzenia starał się opanować inflację oraz następstwa poinflacyjne w dziedzinie walutowo-gospodarczej, jednak nie wydał dotychczas tak koniecznej ustawy o uporządkowaniu ksiąg wieczystych (k. w.).

Na ziemiach zachodnich R. P. należałoby uporządkowanie przeprowadzić w najszerszym zakresie, jest bowiem konieczne, aby w k. w.:

W dziale II zlikwidowano wpisy zabezpieczające:

- a) Uprawnienia o charakterze pańszczyźnianym,
- b) służebności gruntowe sprzeczne z porządkiem prawnym,
- c) prawa, tzw. ściśle osobiste, osób dawno zmarłych.

W dziale III uporządkowano hipoteki wszelkiego typu, długi gruntowe i rentowe w walutach nieistniejących.

Podczas kilkuletniej praktyki w wydziałach hipotecznych w województwie Poznańskim i na Górnym Śląsku, zapoznałem się i spisałem jaskrawe typy wpisów w dziale II k. w., które podaję poniżej:

Obowiązek zakupu piwa z browaru lub karczmy X.

Obowiązek posyłania dwóch dorosłych córek do posługi do dworu X.

Obowiązek dostarczania furmanek do dworu X.

Obowiązek sadzenia drzew owocowych na drodze dworskiej względnie publicznej.

Obowiązek płacenia czynszu.

Obowiązek płacenia dziesięcin itp. świadczeń na rzecz dworu X.

Obowiązek przemiału zboża w młynie X.

Powyższe ciężary z 19 wieku prawnie istnieją, gdyż są upewnione przez wpis do k. w., faktycznie dawno wygasły. Przytoczone przykłady muszą wywołać uśmiech czytelnika, kiedy dowie się, że są one w obrocie hipotecznym przedmiotem troskliwej opieki Wy-

działów Hipotecznych, a jako prawnie upewnione na gruncie, przenoszone są przy parcelacji z gruntu macierzystego na nowe wykazy hipoteczne, do tzw. łącznej odpowiedzialności.

Wykreślenie z urzędu wymiaru lub wycugu, zwanych także dożywociem lub zaopatrzeniem na starość, wpisanych do k. w. przed przeszło 100 laty jest nieodzowną koniecznością. Jasnym bowiem jest, że wierzyciele powyższych wpisów musieliby, według daty wpisu w k. w. liczyć dziś sto kilkadziesiąt lat. Przenoszenie zatem takich wpisów przy parcelacji na nowe wykazy hipoteczne do łącznej odpowiedzialności uznać należy jako absurd.

Natomiast na wniosek właściciela gruntu winien być wykreślony wymiar, jeżeli z akt gruntowych wynika, że uprawnieni przekroczyli sto lat życia (tzw. domniemanie zgonu).

Przedkładanie Wydziałom Hipotecznym, w tak niewątpliwie prostych wypadkach dokumentów śmierci, celem uzyskania wykreślenia wymiaru lub dożywocia, jest zbędną formalnością, powodującą niepotrzebne koszty. Dostarczenie dokumentu śmierci jest często niemożliwe, gdyż miejsce zgonu uprawnionego jest niewiadome. Poszukiwania dawno zmarłych trwają nieraz lata, a za wywiady, dokumenty zgonu lub sądowe uznanie za zmarłego płacą obywatele polscy władzom i urzędom zagranicznym wygórowane opłaty.

Interesanci zgłaszający się do sędziego hipotecznego o wykreślenie powyższych ciężarów wskazują słusznie na nieporządki w ich wykazie hipotecznym, prosząc jednocześnie o usunięcie tychże.

Nieporządki te powstały po dekreтах fryderycjańskich, po uwłaszczeniu włościan dekretem królewskim z dnia 7 VII 1808 r. oraz na skutek parcelowania majątków ziemskich. Po roku 1815 Wydziały Hipoteczne jeszcze nie prowadziły spraw hipotecznych jednolicie, a Polacy zwłaszcza włościanie, niewładający językiem niemieckim, nie umieli skutecznie bronić swych praw. Długoletnia niewola pod zaborcą pruskim była główną przyczyną, że trzy generacje właścicieli nieruchomości w swoim czasie zaniedbały porządkowanie wykazów hipotecznych. Po powołaniu do życia urzędów katastralnych i wydaniu nowej ordynacji hipotecznej z dnia 5 V 1872 r., razem z ustawą o nabywaniu własności, dokonano stopniowo ujednostajnienia nowych wpisów hipotecznych. Uporządkowanie zatem działu II powinno zacząć się od tego okresu wstecz, przy czym za celowe uważałbym ustalenie terminu 1 I 1877 r. Wszystkie więc wpisy w dziale II dokonane przed 1 I 1877 r. uległyby rewizji i uporządkowaniu.

Według dzisiejszego stanu prawnego, chociażby interesant udowodnił, że dziś nie istnieją dwór, młyn, karczma, na rzecz których

wpisano wymienione uprawnienia, że w miejscu, w którym nieruchomość jest położona, założono staw rybny, wybudowano wioskę oraz, że odnośne służebności gruntowe sprzeciwiają się obowiązującemu porządkowi prawnemu, sędzia hipoteczny nie może wniosku o wykreślenie uwzględnić dla braku zgody uprawnionego. W takiej dla interesanta kłopotliwej sytuacji, sędziowie przeprowadzają formalne dochodzenia, korespondując z ewentualnie dającymi się wysledzić następcami prawnymi uzyskując czasem zgodę na wykreślenie jednego lub drugiego ciężaru z odnośnego wykazu k. w.; jednakże są to wypadki nieliczne. Sędzia hipoteczny nadto nie ma obowiązku w tej formie zajmować się tymi sprawami dla braku odpowiednich przepisów.

Przechodzimy z kolei do działu III k. w. W dziale III winne ulec uporządkowaniu wszystkie hipoteki, długi gruntowe i rentowe, opiewające na talary pruskie, reichsmarki i marki polskie, a więc waluty nieistniejące.

Od wydania ustawy waloryzacyjnej upłynęło już przeszło 14 lat; w tym czasie większa część hipotek została zwaloryzowana na złote polskie. Niewielka zaś ilość spraw waloryzacyjnych, zawisłych jeszcze w rękach grodzkich, wskazuje, iż ust. waloryz. z 1924 r. wypełniła swoje zadanie. Mimo to, przy przeglądaniu działu III napotyka się bardzo często na niezwaloryzowane hipoteki w walutach nieistniejących. Widziałem wykazy, na których zapisane były liczne hipoteki (rekord wynosił 44 pozycje) o np. takich kwotach: 2 talary, 2 srebrne grosze i 3 fenigi, 5 srebrnych groszy i 2 fenigi, 8 talarów i 2 fenigi itd. itd. Za hipotekami w talarach były zapisane hipoteki w markach niemieckich, a wreszcie hipoteki w markach polskich. Przyjrawszy się (wpisanym często makaronizmem łacińsko-niemieckim) hipotekom w talarach pruskich i reichsmarkach, zdołałem ustalić typy następujące: z tytułu zobowiązań prywatnoprawnych, orzeczeń sądowych, kosztów sądowych i grzywien nałożonych przez władze zaborców. Przy parcelowaniu znów z wielką troskliwością, zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, wymienione talary, reichsmarki i miliony miarek polskich, przenosi się na nowe wykazy hipoteczne do łącznej odpowiedzialności. Nasuwa się uzasadnione pytanie, czy w przyszłości ten prymitywny system ma być nadal utrzymany? Właściciele takich i podobnie obciążonych wykazów hipotecznych zwracają się do sądu z prośbą o wykreślenie wpisów w walutach nieistniejących. Ponieważ wierzyciel hipoteczny dawno został splacony i od kilkadziesiątu lat nie żyje, przeto wykreślenie może nastąpić po uzyskaniu zgody spadkobierców. Tymczasem spadkobiercy są nieznanymi, a niejednokrotnie

zmarli, wobec czego potrzebna jest zgoda spadkobierców spadkobierców. Można by ostatecznie przeprowadzić umorzenie długów hipotecznych w postępowaniu wywoławczym, jednakże droga ta nie zawsze prowadzi do celu, a samo postępowanie wywoławcze przed sądem jest zbyt długotrwałe i kosztowne. Powyższe utrudnienia prawne można by pokonać, uzyskując ustanowienie sądowego kuratora dla nieznanych spadkobierców, po czym tegoż kuratora należałoby zawiadamiać, celem wyrażenia zgody na wykreślenie hipotek w nieistniejących walutach. Praktyka wykazuje, że kurator z ostrożności nie godzi się na wykreślenie i odmawia przyzwolenia na "wykreślenie, wobec czego trzeba go zapożywać do sądu, żądając zasądzenia. Naprawdę powołują się właściciele na akta gruntowe, z których pośrednio wynika, że wierzyciel hipoteczny został spłacony, przedkładają kwity prywatne względnie powołują się na świadków. Dopóki zmarły wierzyciel nie przemówi przez usta spadkobierców, względnie ustanowionego kuratora sądowego, albo wreszcie nie przedłoży wyroku wykluczającego, wykreślenie hipotek w walutach nieistniejących jest niedopuszczalne.

W podobnej sytuacji znalazła wyjście Rzesza Niemiecka w ustawie o oczyszczaniu k. w., ustalając czasokres zawity, po upływie którego, hipoteki niezwaloryzowane wraz z listami hipotecznymi tracą moc prawną (par. 8 rozdział 2, cytowanej ustawy). Przepis ustawy jest słuszny, nie pozbawia wierzyciela jego na gruncie upewnionych praw, lecz stwarza korzystniejszą sytuację prawną dla właściciela gruntu, gdyż wierzyciel musi w ustalonym czasie zgłosić swoje pretensje u dłużnika hipotecznego celem przeprowadzenia waloryzacji.

W naszych warunkach sytuacja właścicieli nieruchomości miejskich lub wiejskich, bardzo często małorolnego lub parcelanta na kilkuset metrach kwadratowych (o ile chodzi o stan prawny jego wykazu hipotecznego) jest jeszcze bardziej powikłana, gdyż oprócz talarów i marek niemieckich, dochodzą obciążenia w markach polskich. Właściciele takich zanieczyszczonych wykazów hipotecznych ponieśli by ofiary, gdyby można ich uwolnić od tych fikcyjnych długów, które obniżają wartość zastawniczą i sprzedażną nieruchomości. Pod ciężarem tych wpisów w dziale II i III obrót hipoteczny jest bardzo utrudniony, gdyż długi fikcyjne w talarach, markach niemieckich i markach polskich wymienia się w wyciągach k. w., w listach hipotecznych, odstraszać kredyt prywatny od lokowania oszczędności na tzw. drugich, trzecich i dalszych hipotekach.

Co się tyczy hipotek zabezpieczających z tytułu kosztów sądowych i grzywien nałożonych przez władze zaborcze, a opiewających

także na talary i reichsmarki, władze polskie powinny zrezygnować z tychże, i w przyszłej ustawie o oczyszczaniu ksiąg wieczystych hipoteki powyższe, umorzyć, nakazując wykreślanie tychże z urzędu.

Celem umożliwienia Wydziałom Hipotecznym zadosyćczenia żądaniu uporządkowania k. w. podaję następujące wytyczne, które mogłyby stanowić podstawę legislacyjną, nienaruszając poza tym obowiązującej ustawy o księgach wieczystych.

Wykreślenie wpisów w dziale II k. w.

1. Na wykreślenie wpisów wzgl. ostrzeżeń na wpis, obejmujących świadczenia o charakterze pańszczyźnianym nie potrzeba zezwolenia osoby uprawnionej, o ile wpis został dokonany przed 1 I 1877 r. Wydziały Hipoteczne winne współdziałać przy wykreślaniu wątpliwych służebności gruntowych, sprzecznych z obowiązującym porządkiem prawnym.
2. Wykreśla się dożywocia:
z urzędu, jeżeli od daty wpisu upłynęło sto lat,
na wniosek, jeżeli na podstawie akt gruntowych będzie wykazane, że uprawniony przekroczył sto lat życia, a od daty wpisu upłynęło 50 lat.
3. Do złożenia wniosku jest uprawniony, kto wykaże interes prawny.

Uporządkowanie działu III k. w.

1. Wierzyciel hipoteczny może składać wnioski o wpisanie przewartościowanej wierzytelności do wykazu k. w. w miejscu, zabezpieczonym wpisem hipotecznym lub ostrzeżeniem do 31 XII 1939 r. Jeżeli do tego terminu nie złożono wniosku o wpis, wówczas hipoteki w talarach, markach niemieckichwzględnie polskichwraz listami hipotecznymi tracą moc prawną i będą wykreślone na wniosek właściciela gruntu względnie osoby, która wykaże interes prawny.
2. Na wniosek wierzyciela wpisana będzie hipoteka z prawem kolejności na następnym wolnym miejscu, jeżeli skutkiem zaniedbania powyższego terminu została wykreślona na przysługującym miejscu w k. w. W tym wypadku nie potrzeba zgody właściciela gruntu w myśl par. 19 ustawy o księgach wieczystych. Utworzenie nowego listu hipotecznego bez zgody właściciela będzie wykluczone. Nowej hipoteki nie wpisuje się, o ile po wymienionym terminie nastąpi zmiana własności, wzgl. wpłynął wniosek o wpisanie nowego właściciela.
3. Powyższe przepisy stosuje się analogicznie do długów gruntowych i rentowych oraz ciężarów realnych.

4. Bezpłatnie i z urzędu będą umorzone i wykreślone hipoteki, opiewające na talary względnie marki niemieckie z tytułu kosztów sądowych względnie z tytułu grzywien, przynależnych Skarbowi Państwa. O wykreśleniu tychże hipotek nie będzie się zawiadamiać zainteresowanych.

Postanowienia końcowe.

1. Sprzeciwy, ostrzeżenia, wzmianki o przetargach, względnie zarządach przymusowych, które okażą się bezprzedmiotowe w związku z uporządkowaniem k. w., będą wykreślone z urzędu.
2. Zabezpieczona wpisem hipotecznym odpowiedzialność osobista pozostanie nienaruszona.

Przedstawiając w najogólniejszym zarysie wytyczne do uporządkowania ksiąg wieczystych, chciałbym jeszcze podkreślić korzyści, jakie odniesie społeczeństwo. Przede wszystkim podwyższy się wartość w ten sposób oddłużonych nieruchomości miejskich jako też wiejskich, co w konsekwencji podniesie wartość majątku narodowego. Wzrosną możliwości udzielania kredytu hipotecznego, gdyż podniesie się granica pupilarnego zabezpieczenia. Przyspieszy się spolszczenie wykazów hipotecznych, odciążą się w znacznym stopniu Wydziały Hipoteczne i inne urzędy, spowoduje się potaniecie obrotu hipotecznego.

Z drugiej strony uporządkowanie k. w. nie będzie wymagało wydatków administracyjnych, przeciwnie przysporzy Państwu dochód w postaci opłat sądowych.

Niewątpliwie uporządkowanie k. w. w całej Polsce należy do spraw, których załatwienie oddawna oczekuje społeczeństwo. Na ziemiach zachodnich omawiany problem jest dojrzały do rozstrzygnięcia i mógłby ustawowo znaleźć rychłe załatwienie ku wielkiemu zadowoleniu Górnego Śląska, Poznańskiego i Pomorza.

Należy oczyścić przedpole z chwastów, a przewidując przyszły bieg zdarzeń przygotować grunt dla polskiego prawa rzeczowego i ustroju ksiąg wieczystych.