

Dr. Alfred Ohanowicz
Profesor Uniwersytetu Poznańskiego

W sprawie listów zastawnych dolarowych i żytnich Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego

W prasie codziennej kilkakrotnie poruszano w ostatnich czasach kwestję zabezpieczenia hipotecznego pożyczek udzielanych w listach zastawnych dolarowych i w listach rentowych żytnich przez Poznańskie Ziemstwo Kredytowe. Pojawiły się nawet głosy, stwierdzające niezgodność spisów hipotecznych z obowiązującymi przepisami, a stąd możliwość zakwestionowania ich. Sprawa ta, poza jej doniosłością gospodarczą, dotyka całego szeregu ciekawych i ważnych problemów prawniczych i dlatego też sądzę, że przedstawienie jej i zbadanie wzbudzi zainteresowanie ogółu prawników.*

Dodatek II. do statutu Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego (P. Z. Kr.) zatwierdzony uchwałą Rady Ministrów z 30. VII. 1923 Dz. U. Nr. 83 poz. 645 przewiduje udzielanie pożyczek dodatkowych w formie a) listów rentowych, opiewających na żyto (§ 4 a), b) listów zastawnych opiewających na dolary St. Zjedn. A. P. (§ 4 b). Pozatem istnieją wedle statutu „pożyczki zwyczajne” (§ 3), udzielane w listach zastawnych, opiewających na marki polskie. Jako zabezpieczenie pożyczek zwyczajnych wymienia statut w § 3 hipotekę, natomiast w §§ 4 a i 4 b mówi, że pożyczki dodatkowe będą zainstabulowane jako dług realny (N. K. C. §§ 1105 i 1199) w dziale II księgi wieczystej”, przyczem odnośnie do pożyczek dolarowych dodaje jeszcze zastrzeżenie w słowach „nie przesadzając późniejszych zmian ustaw państwowych” (§ 4 b), wreszcie

* Treść niniejszego artykułu zaczerpnięta jest w znacznej części z opinii prawnej, jaką przedstawiłem Dyrekcji Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego, której za uprzejmą pomoc w udostępnieniu i zebraniu materiałów składam niniejszem podziękowanie.

w dodanych do statutu i jego integralną część tworzących wzorach listów zastawnych zaznaczone jest przy listach żytnich i dolarowych, że posiadacz listu ma prawo do ostatecznego pokrycia swoich pretensji z h i p o t e k i innych zapisów, zainstabulowanych na rzecz Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego w księgach wieczystych Stowarzyszonych.

Przepisy te, o ile dotyczą zabezpieczenia pożyczek żytnich i dolarowych, są dość skomplikowane. Z przytoczonych w nawiasie §§ 1105 i 1199 wynikałoby, że używając terminu „dług realny”, miano na myśli z jednej strony „ciężar realny”, t. j. obciążenie gruntu tej treści, że uprawnionemu należy uiszczać z gruntu świadczenia powrotne (§ 1105), z drugiej zaś dług rentowy, który jest niczem innym, jak długiem gruntowym, ustanowionym w ten sposób, że w terminach regularnie się powtarzających należy płacić z gruntu pewną oznaczoną sumę pieniężną (§ 1199). Są to więc dwie zupełnie różne instytucje prawne, i przepisy o urządzeniu ksiąg gruntowych odmiennie je traktują, nakazując ciężary realne wpisywać w dziale II, natomiast długi rentowe jak wszelkie inne długi gruntowe w dziale III.

Co do sposobu, w jaki owe długi rentowe i ciężary realne mają zabezpieczyć pretensje Poznańskiego Ziemstwa Kredytowego z tytułu pożyczek, to o zabezpieczeniu bezpośrednim tak jak przy hipotece nie może być mowy, bo przedewszystkiem zarówno ciężar realny, jak i dług rentowy są prawami samoistnymi, a nie akcesoryjnymi, a zatem z natury rzeczy nie można skonstruować między nimi a pretensją pożyczkową tak ścisłego związku, jak to się ma rzecz przy hipotece lub zastawie, a powtóre treść roszczeń z nich wynikających jest zupełnie inna niż treść roszczenia pożyczkowego, albowiem tam chodzi o świadczenia powrotne z gruntu, względnie świadczenia pieniężne w terminach regularnie się powtarzających, tu o zwrot jednorazowy pewnego kapitału.

Co najwyżej możliwemby było zabezpieczenie pośrednie, ale wówczas treść zapisu ciężaru realnego względnie długu rentowego nie mogłaby być identyczna z treścią pretensji pożyczkowej.

Statut sięgnął tu do konstrukcji prawnej dość niezwyklej i trudnej do zrealizowania, mając możliwość zabezpieczenia pożyczek żytnich i dolarowych zwyczajną hipoteką. Uczyniono to zaś, jakby wskazywał zwrot zużyty w § 4 b, wspominający o możliwości późniejszych zmian ustaw państwowych, z pewnej obawy, jak się później okaże płońskiej, czy będzie dopusz-

czalne zabezpieczenie tych pożyczek za pomocą hipotek i z tego powodu na wszelki przypadek chciano sobie zawarować możliwość zabezpieczenia ich w inny sposób.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że statut nie miał zamiaru przez to wykluczyć możliwość zabezpieczenia pożyczek żytnich i dolarowych w sposób zwyczajny i najwłaściwszy, to jest zapomocą hipotek. Wynika to jasno z porównania osnowy § 3 z §§ 4 a i 4 b. W § 3, gdzie mowa jest o pożyczkach zwyczajnych, wylicza statut warunki, pod jakimi Poznańskie Ziemstwo Kredytowe udziela wogóle pożyczek w listach zastawnych. Otóż wśród tych warunków na pierwszym miejscu wymienione jest ustanowienie hipoteki w wysokości kapitału, procentów, kosztów itd. Że warunki te odnoszą się nie tylko do pożyczek markowych, ale do wszelkich pożyczek udzielanych w listach zastawnych, wynika najpierw z dosłownego brzmienia przepisu, który żadnych ograniczeń w tym kierunku nie zawiera, a powtóre ze sposobu ujęcia przepisów §§ 4 a i 4 b. Tu już te warunki nie są ponownie wyliczane, choć nie może być żadnej kwestji, że odnoszą się one i do tych rodzajów pożyczek, tj. żytnich i dolarowych. Np. §§ 4 a i 4 b nie wspominają o obowiązku zabezpieczenia budynków od ognia, a przecież nikt nie może twierdzić, że biorący pożyczkę, będzie wobec tego wolny od owego obowiązku, który nań nakłada § 3. Z układu więc przepisów widać, że § 3 wymienia ogólne warunki, pod jakimi Poznańskie Ziemstwo Kredytowe udziela wszelkich pożyczek w listach zastawnych, na cokolwiekby one opiewały, a § 4 a i 4 b, powołując się na § 3, zawierają nadto specjalne przepisy dla pożyczek żytnich i dolarowych. Ogólne przepisy zatem nie będą obowiązywać odnośnie do tych ostatnich pożyczek tylko wtedy, jeśli specjalne normy §§ 4 a i 4 b. wyraźnie je uchylają, albo regulują tę samą kwestję w sposób, do tego stopnia odmienny, że z przepisami ogólnymi § 3 pogodzić się on nie da. Ani § 4 a, ani § 4 b nie wykluczają wyraźnie możliwości zabezpieczenia pożyczek żytnich i dolarowych za pomocą hipoteki, natomiast mówią o innych zabezpieczeniach, tj. o ciężarach realnych i długach rentowych. Są to wprawdzie odmiennie sposoby zabezpieczenia, ale w tym związku nie można ich uznać za przeciwstawienie zabezpieczeniu hipotecznemu. Cel wedle intencji statutu jest i w § 3, i 4 a i 4 b jeden i ten sam, tj. uzyskanie zabezpieczenia dla pożyczki, a jeśli po ogólnym sposobie ubezpieczenia, wskazanym w § 3 statut w następnych §§ wymienia jeszcze inne zabezpieczenia, to stawia je obok, a nie zamiast pierw-

szego. Pozostawia zatem do wyboru albo hipotekę, albo ciężar realny względnie dług rentowy. Na trafność takiej interpretacji wskazuje też wzmianka we formularzach listów zastawnych żytnich i dolarowych, iż posiadacz listów ma prawo do ostatecznego pokrycia swojej pretensji z hipotek i innych zapisów etc, co byłoby zupełnie niezrozumiałe, gdyby przyjąć, że pożyczki żytnie i dolarowe mogą być zabezpieczone tylko ciężarami realnymi i długami rentowymi, a nie także hipotekami.

Zachodzi jednak dalsza kwestja a mianowicie, czy wpis hipotek w życie względnie w dolarach w statucie, jak z powyższego widzimy, przewidziany nie natrafi na przeszkody ze względu na przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności z uwagi na §§ 1113, 1115 k. c. i 28, 54 ust. o ks. gr. Tu jednakowoż trzeba zaznaczyć, że Poznańskie Ziemstwo Kredytowe, jak wogóle Ziemstwa Kredytowe mają specjalne przywileje. Art. 167 ust. wprowadz. do n. k. c. utrzymał w mocy wszelkie ustawowe przepisy państw związkowych, odnoszących się do Ziemstw Kredytowych, istniejących w chwili wejścia w życie kodeksu i to samo uczynił art. 21 pruskiej ustawy wykonawczej do ustawy o ks. gr. Zastrzeżenia te zarówno judykatura¹⁾, jak i literatura²⁾ interpretują w ten sposób, że nie tylko przepisy statutowe, które istniały w chwili wprowadzenia n. k. c, zachowały nadal swą moc, ale i że po wejściu w życie n. k. c. mogą być dalej zmieniane (art. 218 ust. wprowadz. do k. c.). Przepisy zatem kodeksu cywilnego mają wobec Ziemstw Kredytowych i ich statutów tylko znaczenie posiłkowe. Z tego powodu mogą n. p. statuty rozporządzić, że ma być zapisana hipoteka dla pretensji o wysokości narazie nieustalonej, albo, że hipoteka ma powstać wogóle bez wpisu do księgi wieczystej.³⁾ W tym stanie rzeczy odpada także przeszkoda do wpisu hipotek w życie czy w dolarach, jakaby mogła istnieć z uwagi na przepisy prawa powszechnego.

Zauważyć jednak muszę, że niektórzy autorowie niejednokrotnie podnosili wątpliwości, co do interpretacji art. 167 ust. wprowadz. do n. k. c., bądź to zajmując stanowisko, że nie sam statut, ale tylko ustawa krajowa może stwarzać dla

¹⁾ R. G. Z. 55, 258; 64, 214.

²⁾ Por. *Cichowicz* z *Ruchu prawn. i ekon.* z r. 1924 str. 1 n. oraz autorów tam cytowanych.

³⁾ Por. orzeczenie Kammergerichtu u *Johov'a* T. 35 A. 274.

Ziemstw Kredytowych odmienne od powszechnego prawa normy, bądź też wręcz twierdząc, że niedopuszczalne jest w drodze statutu przełamywanie podstawowych przepisów powszechnego prawa rzeczowego, a w szczególności w tym przypadku zasady oznaczalności hipoteki. Zapatrywania te jednakowoż dopiero w ostatnich czasach wywarły pewien wpływ na judykaturę niemiecką, a mianowicie Kammergericht w orzeczeniu z 24. 4. 1924¹⁾, zmieniając swe dotychczasowe stanowisko (co zresztą wyraźnie zaznacza), przychyliła się do ścieśniającej wykładni artykułu 167 ust. wprowadcz. do n. k. c. w ten sposób, że odmienne unormowanie przez Ziemstwa Kredytowe dopuszczalne jest jedynie z uwzględnieniem zasad prawodawstwa powszechnego. Z tego powodu odmówił wpisu hipoteki dla pożyczki spłacalnej tylko w listach zastawnych. Natomiast judykatura polska, jak wynika z wydanego mniej więcej w tym samym czasie orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8. 3. 1924 - lcz. 14. X. 5/24²⁾ obstate przy dawnym zapatrywaniu i interpretuje artykuł 167 ust. wprowadcz. w sposób zgodny z dotychczasową praktyką. Zmiana zatem judykatury nastąpiła w Niemczech, a nie w Polsce.

Odnośnie do listów dolarowych sprawa od czasu wydania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 27. 4. 1924 — Dz. Ust. Nr. 36, poz. 385, straciła na aktualności, ponieważ wpis hipotek w walutach obcych został powszechnie dozwolony, a okoliczność, że w pewnych przypadkach ma prawo Ziemstwo żądać spłaty pożyczki w listach zastawnych względnie dłużnikowi przysługuje wybór między zapłatą w listach lub w dolarach, nie stoi na przeszkodzie nawet przy bardzo rygorystycznej wykładni przepisów n. k. c. wpisowi hipoteki³⁾.

W praktyce — jak mnie poinformowano — Poznańskie Ziemstwo Kredytowe wszystkie bez wyjątku pożyczki w listach żytnich i dolarowych zabezpieczyło za pomocą wpisu zwykłych hipotek, a w żadnym przypadku przez wpis ciężaru realnego lub długu rentowego. Nastąpiło to na podstawie umów zawartych między Dyрекcją Poznańskiego Ziemstwa

¹⁾ Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts T. 2, str. 366.

²⁾ Orzecznictwo Sądów polskich, T. III, str. 211.

³⁾ Por. orzeczenie Kammergerichtu z 15. listopada 1923 r. w Rechtsprechung des Oberlandesgerichts, T. 43, str. 230.

Kredytowego a pełnomocnikami biorących pożyczki. Umowy takie zawierają tylko zezwolenie na wpis hipoteki, a nie wspominają o ciężarach realnych i długach rentowych. Pełnomocnictwa zawierały wyraźne upoważnienie do „dokonywania wpisów pożyczek i wszelkich innych wpisów i wykreśleń w księdze gruntowej”. O braku zatem zgody czy porozumienia się interesowanych co do sposobu zabezpieczenia, nie może być tu mowy, tembardziej, że wpisy te zostały prawomocnie już dokonane i interesowani ani sprzeciwów, ani innych środków prawnych nie wnieśli.

Wobec tego nie sądzę, by wpisy hipotek zabezpieczające pożyczki, udzielone w listach żytnich i dolarowych, mogły być skutecznie zakwestjonowane, w czym mię utwierdza jeszcze powołane powyżej orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8. 3. 1924, zajmujące analogiczne stanowisko. Prawa zatem posiadaczy listów zastawnych dolarowych i żytnich są najzupełniej zgodnie z statutem zabezpieczone.