Library special

ПОЛЬСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ПРАВО.

Д 53360

Сочиненіе В. Дуткевича.

ПЕРЕВОДЪ СЪ ПОЛЬСКАГО.

ИЗДАНІЕ
РЕДАКЦІОННОЙ КОММИСІИ ПО СОСТАВЛЕНІЮ
ГРАЖДАНСКАГО УЛОЖЕНІЯ.

Lo 3262

С.-ПЕТЕРБУРГЪ.
1883.

Zbiory specjalne
BIBLIOTEKA UNIWERSYTECKA w Warszawie DUBLET D.53360
BIBLIOTEKA UNIWERSYTECKA im. Jerzego Giedroycia w Białymstoku FUW0297395
315803
UNIWERSYTET W BIAŁYMSTOKU BIBLIOTEKA UNIWERSYTECKA

Въ Государственной Типографіи.

ПРЕДИСЛОВІЕ КЪ ПЕРЕВОДУ (*).

Польскій ипотечный уставъ 1818 г. занимаетъ весьма важное мѣсто въ ряду прочихъ ипотечныхъ законодательствъ, уже потому, что положенныя въ основу его начала выработались исторически, путемъ вѣковаго опыта.

Возникновеніе ипотечнаго устройства въ Польшѣ относится еще къ концу XVI столѣтія, именно къ 1588 г., когда впервые были введены ипотечныя начала *гласности* и *старшинства*. Дальнѣйшее развитіе этихъ началъ заключалось въ законахъ 1768 и 1775 гг. Послѣ раздѣла Польши въ ней поперемѣнно имѣли обязательную силу всѣ извѣстныя въ Европѣ ипотечныя системы (австрійская, прусская, французская). Такимъ образомъ, составители ипотечнаго устава 1818 г. располагали безпри-

(*) Ср. статью І. И. Карницкаго: *о введеніи ипотечной системы въ Царствѣ Польскомъ по законамъ 1818 и 1825 годовъ* (журн. Гр. и Угол Права 1878, кн. 5—6, стр. 57—96) и записку Н. Фрейберга: *объ ипотечномъ устройствѣ въ Царствѣ Польскомъ* (изд. Госуд. Канцеляріи 1862 г.).

мѣрнымъ почти въ другихъ странахъ богатствомъ матеріаловъ и практическихъ свѣдѣній по этой части законодательства. Если прибавить за симъ, что, принимая въ расчетъ требованія науки, они съумѣли избѣжать излишней теоретичности, а напротивъ, неуклонно руководились соображеніями практической пользы, то понятнымъ становится тотъ фактъ, что составленный ими ипотечный уставъ оказался вполнѣ соотвѣтствующимъ практическимъ нуждамъ и потребностямъ, и хотя изданъ болѣе 70 лѣтъ тому назадъ, но съ небольшими лишь измѣненіями, продолжаетъ дѣйствовать и понынѣ, не вызывая нигдѣ жалобъ или заявленій о необходимости въ существенной передѣлкѣ его.

Не малое значеніе для успѣха ипотечной реформы въ Царствѣ Польскомъ имѣло и учрежденіе земскаго кредитнаго общества, послѣдовавшее одновременно съ изданіемъ ипотечнаго устава и способствовавшее быстрому развитію земельнаго кредита и поднятію цѣнъ на земли.

Основныя черты польской ипотечной системы указаны уже въ §§ 246 и 247 настоящаго сочиненія и въ предисловіи къ нему автора. Поэтому, не входя въ подробный разборъ постановленій ипотечнаго устава 1818 г., мы ограничимся здѣсь лишь указаніемъ нѣкоторыхъ болѣе выдающихся особенностей его.

Прежде всего слѣдуетъ замѣтить, что подобно прусскому ипотечному уставу 1783 г., послужившему для него главнымъ образцомъ, и въ противоположность кодексу Наполеона, уставъ 1818 г. исходитъ изъ начала полнѣйшей ипотечной гласности. Всѣ вотчинныя права,

за немногими лишь исключеніями, подлежатъ оглашенію въ ипотечныхъ книгахъ, пріуроченныхъ къ опредѣленнымъ вотчиннымъ единицамъ—имѣніямъ. Тайныя ипотеки и ипотеки общія, т. е. относящіяся ко всему имуществу должника, не допускаются. Ипотечныя книги признаются гласными и достовѣрными; пріобрѣтенныя на основаніи ихъ права пользуются, при наличности извѣстныхъ условій (напр. добросовѣстности), безповоротностью, наступающею при ипотекахъ—по истеченіи шести недѣль, при прочихъ вотчинныхъ правахъ немедленно по внесеніи статьи о нихъ въ ипотечную книгу. Установляется цѣлая система охранительныхъ отмѣтокъ въ обезпеченіе правъ и возраженій, не подлежащихъ немедленному, въ видѣ окончательныхъ статей, внесенію въ ипотечную книгу. Вводится особое производство о наслѣдствѣ, наступающее въ случаѣ смерти собственника записаннаго въ ипотечной книгѣ имѣнія или права. Что касается порядка совершенія вотчинныхъ актовъ по уставу 1818 г., то отличительною чертой его является тѣсная, неразрывная связь, установленная между совершеніемъ вотчинныхъ актовъ и внесеніемъ по нимъ статей въ ипотечную книгу.

Въ ипотечной книгѣ сосредоточивается все производство по данному имѣнію.

Начальныя страницы ея посвящены *ипотечному указателю*, предназначенному для внесенія ипотечныхъ статей.

Слѣдующія страницы образуютъ собой такъ называемую *договорную книгу*.

За общее правило принято, что вотчинные акты изла-

гаются непосредственно въ договорной книгѣ. Въ тѣхъ случаяхъ, когда актъ, на которомъ основана просьба о внесеніи ипотечной статьи, совершенъ внѣ договорной книги, напр. заграницей,—онъ все же пріобщается къ ней путемъ внесенія въ нее такъ называемаго *заявленія* (wniosek), т. е. краткаго протокола о представленіи акта.

Сообразно такому устройству ипотечной книги, вотчинные акты совершаются, по общему правилу, въ самой ипотечной канцеляріи, особыми состоящими при ней нотаріусами (прежде регентами). Самое старшинство правъ, вносимыхъ въ ипотечный указатель, опредѣляется нумераціей актовъ или заявленій въ договорной книгѣ. Одновременно съ совершеніемъ акта или внесеніемъ заявленія въ договорную книгу нотаріусъ обязательно вноситъ въ соотвѣтствующую графу и отдѣлъ ипотечнаго указателя такъ называемую *предостерегающую отмѣтку*, охраняющую мѣсто и старшинство для акта либо заявленія, по которому она внесена. Дальнѣйшее производство лежитъ уже на обязанности ипотечнаго начальства, безъ опредѣленія котораго, постановляемаго коллегіально, ни одна статья не можетъ быть внесена въ ипотечный указатель.

Это пріуроченіе вотчинныхъ актовъ и статей, по нимъ вносимыхъ, къ одной ипотечной книгѣ составляетъ своеобразную особенность устава 1818 г., отличающую его отъ всѣхъ существующихъ ипотечныхъ системъ. Другая особенность дѣйствующаго въ привислянскихъ губерніяхъ ипотечнаго устройства заключается въ допущеніи для цѣлой категоріи недвижимостей нѣкоторыхъ облегченій и отступленій отъ общепринятаго порядка.

Сообразно тому, въ привислянскомъ краѣ различаются: *губернская ипотека* и *ипотека уѣздная*.

Губернской ипотекѣ подлежатъ городскія недвижимости въ губернскихъ городахъ (кромѣ Петрокова) и болѣе значительныя сельскія имѣнія, уѣздной—недвижимости во всѣхъ прочихъ городахъ и мелкіе сельскіе участки.

Различіе между губернскою и уѣздною ипотекою сводится, въ общихъ чертахъ, къ слѣдующему:

1) устройство губернскихъ ипотекъ было обязательно,—ипотеки уѣздныя заводятся по желанію владѣльцевъ;

2) первоначальное устройство губернскихъ ипотекъ производилось особыми ипотечными коммисіями;—уѣздныя ипотеки устраиваются состоящими при мировыхъ судьяхъ уѣздными ипотечными отдѣленіями (прежде мировыми судами), при чемъ для отдѣльныхъ имѣній заводятся не ипотечныя книги, какъ при губернскихъ ипотекахъ, а особыя ипотечныя дѣла, по содержанію впрочемъ почти ничѣмъ не отличающіяся отъ ипотечныхъ книгъ;

3) завѣдываніе губернскими ипотеками сосредоточено въ губернскихъ городахъ при окружныхъ судахъ;—уѣздныя ипотеки находятся въ вѣдѣніи уѣздныхъ ипотечныхъ отдѣленій, состоящихъ при мировыхъ судьяхъ;

наконецъ, 4) жалобы на опредѣленія губернскихъ ипотечныхъ отдѣленій (прежде и ипотечныхъ коммисій) приносятся въ варшавскую судебную палату (прежде въ апелляціонный судъ);—опредѣленія уѣздныхъ ипотечныхъ отдѣленій подлежатъ обжалованію въ окружные суды.

Точной разграничительной черты между недвижимостями, относящимися къ губернской и къ уѣздной ипотекѣ, въ законѣ не проведено. Законъ не воспрещаетъ даже владѣльцамъ при устройствѣ новыхъ ипотекъ присоединиться къ тому или другому учрежденію, по усмотрѣнію. Это вызывало прежде большія неудобства, ибо одно и то же имѣніе оказывалось нерѣдко числящимся и въ губернской, и въ уѣздной ипотекѣ, что дѣлало возможнымъ двойной залогъ его въ ущербъ кредиторамъ. Во избѣжаніе подобныхъ злоупотребленій приняты въ 1835 г. мѣры къ тому, чтобъ одно и то же имѣніе не значилось одновременно и въ губернской, и въ уѣздной ипотекѣ.

На практикѣ, такъ какъ ссуды выдаются земскимъ кредитнымъ обществомъ лишь подъ имѣнія, состоящія въ губернской ипотекѣ,—собственный интересъ побуждаетъ болѣе крупныхъ владѣльцевъ къ устройству губернскихъ ипотекъ для своихъ имѣній. Наоборотъ, владѣльцамъ мелкихъ и малоцѣнныхъ имѣній выгоднѣе обращаться къ уѣзднымъ ипотечнымъ отдѣленіямъ, которыя и ближе, и дешевле губернскихъ; къ тому же и ссуды изъ земскаго кредитнаго общества подъ участки менѣе 90 морговъ (46 десятинъ 210 кв. саж.) выдаются

лишь подъ условіемъ правильнаго обмежеванія участка и отсутствія въ немъ чрезполосицы и, слѣдовательно, для большинства мелкихъ владѣльцевъ недоступны въ виду издержекъ и затрудненій, связанныхъ съ правильнымъ обмежеваніемъ участковъ и уничтоженіемъ въ нихъ чрезполосицы, столь обыкновенной при раздробленности землевладѣнія.

Изъ приведенныхъ краткихъ объясненій видно, что ипотечный уставъ 1818 г. отнюдь не страдаетъ излишнимъ подражаніемъ иностраннымъ образцамъ, а напротивъ представляетъ много своеобразныхъ особенностей, заслуживающихъ серьезнаго вниманія и изученія.

Онъ не могъ, поэтому, не быть принятъ въ соображеніе при выполненіи Редакціонною Коммисіей Высочайше возложеннаго на нее въ 1882 г. труда по начертанію правилъ объ укрѣпленіи правъ на недвижимое имущество, причемъ за отсутствіемъ въ нашей юридической литературѣ полныхъ и обстоятельныхъ изслѣдованій польскаго ипотечнаго законодательства (*) возникла надобность въ переводѣ на русскій языкъ одного изъ польскихъ комментаріевъ къ ипотечному уставу 1818 г.

Предметомъ перевода было избрано настоящее сочи-

(*) На русскомъ языкѣ имѣются лишь: записка Н. Фрейберга *объ ипотечномъ устройствѣ въ Царствѣ Польскомъ*, изданная Государственною Канцеляріею въ 1862 г., и изданное въ 1876 г., носящее чисто практическій характеръ сочиненіе: «*Законы о ипотекахъ, дѣйствующіе въ Царствѣ Польскомъ, разъясненные польскими комментаріями К. Юзефовича*» (составилъ М. К. Юзефовичъ).

неніе В. Дуткевича, которое, не смотря на то, что оно писано сорокъ лѣтъ тому назадъ, до сихъ поръ остается единственнымъ классическимъ сочиненіемъ по польскому ипотечному праву.

Самые сложные ипотечные вопросы разработаны въ немъ съ замѣчательной глубиною и ясностью. Важное мѣсто удѣлено при этомъ историческому изслѣдованію старопольскаго права и иностраннымъ законодательствамъ, особенно прусскому.

Отношеніе ипотечныхъ законовъ 1818 и 1825 гг. къ дѣйствующему въ привислянскомъ краѣ кодексу Наполеона, вызывающее на практикѣ многочисленныя затрудненія, разобрано въ немъ чрезвычайно подробно, при чемъ устранено не одно сомнѣніе.

Не маловажное достоинство этого сочиненія составляетъ отсутствіе въ немъ излишней сухости и педантичности. Напротивъ, вездѣ просвѣчиваетъ живой интересъ автора къ занимающему его предмету, и на каждомъ шагу встрѣчаются остроумныя разсужденія и указанія; примѣромъ могутъ служить страницы о безповоротности при принудительномъ залогѣ, читаемыя съ невольнымъ интересомъ.

Вотъ причины, побудившія избрать именно сочиненіе Дуткевича для перевода на русскій языкъ.

Переводъ этотъ можетъ быть полезенъ и юристамъ—практикамъ, не знающимъ польскаго языка, при примѣненіи ипотечныхъ законовъ 1818 и 1825 гг., ибо и какъ практическое руководство, сочиненіе Дуткевича считается лучшимъ и является настольною книгою польскихъ юристовъ.

Вслѣдствіе преобразованія въ 1875 г. судебной части въ привислянскомъ краѣ, произошли нѣкоторыя, хотя не существенныя измѣненія и въ ипотечномъ устройствѣ. Подробное указаніе всѣхъ такихъ измѣненій потребовало бы цѣлаго самостоятельнаго изслѣдованія; поэтому въ переводѣ приведены лишь важнѣйшія изъ нихъ.

Текстъ статей законовъ 1818 и 1825 гг. буквально заимствованъ изъ изданнаго въ 1870 г. II Отдѣленіемъ С. Е. И. В. К. перевода гражданскихъ законовъ губерній Царства Польскаго.

Въ концѣ перевода, въ видѣ приложеній, помѣщены: 1) таблицы, указывающія, въ какихъ параграфахъ идетъ рѣчь объ отдѣльныхъ статьяхъ упомянутыхъ въ сочиненіи законовъ; 2) предметный указатель; 3) важнѣйшія дополнительныя къ законамъ 1818 и 1825 гг. постановленія и инструкціи, и 4) образецъ польской ипотечной книги.

Что касается прилагаемаго образца польской ипотечной книги, то онъ требуетъ нѣкоторыхъ поясненій. Прежде всего слѣдуетъ замѣтить, что онъ назначенъ исключительно для того, чтобъ дать лицамъ, не знакомымъ съ польскимъ ипотечнымъ производствомъ, понятіе о содержаніи статей, вносимыхъ въ ипотечный указатель, равно и о содержаніи актовъ и заявленій, записываемыхъ въ договорной книгѣ.

Польская ипотечная книга состоитъ, какъ извѣстно, изъ трехъ частей:

1) ипотечнаго указателя,

2) договорной книги

и 3) собранія документовъ.

1. Ипотечный указатель.

Въ ипотечномъ указателѣ обращаютъ на себя прежде всего вниманіе предостерегающія отмѣтки (zastreżenia), По каждому акту или заявленію, влекущему за собой внесеніе статьи въ ипотечный указатель, обязательно вносится въ особую графу предостерегающая отмѣтка, назначеніе которой заключается въ сохраненіи ипотечнаго мѣста и старшинства для даннаго акта или заявленія.

Лишь при статьяхъ, внесенныхъ при первоначальномъ заведеніи ипотечной книги, не имѣется предостерегающихъ отмѣтокъ, ибо по утвержденіи регуляціоннаго протокола всѣ проектированныя въ немъ статьи вносятся одновременно и, слѣдовательно, предостерегающія отмѣтки являются совершенно ненужными.

Статьи, утратившія силу, обыкновенно зачеркиваются въ ипотечномъуказателѣ красными чернилами (за исключеніемъ статей I отдѣла) для того, чтобы облегчить обзоръ указателя и составленіе въ случаѣ надобности формальныхъ съ него копій; это, впрочемъ соблюдается не во всѣхъ ипотечныхъ отдѣленіяхъ, такъ какъ графы исключеній уже показываютъ, какія статьи исключены изъ ипотечнаго указателя.

Порядокъ записки ипотечныхъ долговъ въ пользу земскаго кредитнаго общества заслуживаетъ особаго упоминанія въ виду нѣкоторыхъ особенностей его.

Прежде всего вносится самимъ собственникомъ въ договорную книгу актъ о вступленіи его въ земское кредитное общество, а въ ипотечный указатель охранительная отмѣтка о предполагаемомъ займѣ (ср. № 7 въ IV отдѣлѣ прилагаемаго образца указателя); этотъ актъ служитъ между обществомъ и заемщикомъ договоромъ, обезпечивающимъ исполненіе взаимныхъ обязательствъ на случай утвержденія займа главнымъ правленіемъ общества. Что касается охранительной отмѣтки о предполагаемомъ займѣ, то ею обезпечивается для кредиторовъ, занимающихъ первое мѣсто въ ипотекѣ, возможность преимущественно предъ прочими кредиторами занять слѣдующее по старшинству свободное мѣсто послѣ обязательной уступки перваго мѣста въ пользу общества.

За актомъ о вступленіи въ общество и за внесеніемъ охранительной отмѣтки о предполагаемомъ займѣ слѣдуютъ: утвержденіе займа главнымъ правленіемъ общества, совершеніе акта о займѣ въ договорной книгѣ, предъявленіе повѣреннымъ общества закладныхъ листовъ въ ипотечномъ отдѣленіи и замѣна, по требованію повѣреннаго общества, охранительной отмѣтки чистою статьею о займѣ, которая записывается въ передаточной рубрикѣ рядомъ съ охранительною отмѣткой (см. передаточную рубрику IV отдѣла настоящаго образца, къ № 7). По удовлетвореніи, закладными листами, кредиторовъ, занимающихъ первое мѣсто, статья о займѣ въ

пользу общества переносится на первое мѣсто въ IV отдѣлѣ указателя, именно въ передаточную рубрику рядомъ съ ипотечными долгами, на мѣсто коихъ становится ипотека въ пользу земскаго кредитнаго общества (ср. передат. гр. IV отдѣла настоящаго образца къ № 1, 4 и 6 А и Б); о послѣдовавшемъ удовлетвореніи кредиторовъ закладными листами записывается одновременно и въ графѣ исключеній.

Гораздо проще порядокъ записки ипотеки въ пользу земскаго кредитнаго общества, когда собственникъ, не имѣя ипотечныхъ кредиторовъ, самъ получаетъ закладные листы, ибо тогда охранительная отмѣтка и чистая статья о займѣ въ пользу общества прямо записываются подъ первымъ нумеромъ IV отдѣла указателя, первая въ главной рубрикѣ, вторая въ передаточной.

При назначеніи имѣнія въ продажу по взысканію земскаго кредитнаго общества, по просьбѣ повѣреннаго общества въ договорную книгу имѣнія вносятся: 1) оффиціальная копія разрѣшенія главнаго правленія на продажу имѣнія и 2) условія, на которыхъ должна послѣдовать продажа. Вмѣстѣ съ тѣмъ, въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя отмѣчается, что имѣніе назначено въ продажу по взысканію земскаго кредитнаго общества на условіяхъ, означенныхъ въ договорной книгѣ (ср. ст. 3—5 Постан. Сов. Упр. Ц. П. $\frac{28\text{ іюня}}{10\text{ іюля}}$ 1860 г., дн. зак., т. 56, стр. 74—86; ср. также № 13 въ III отдѣлѣ образца указателя).

2. Договорная книга.

Договорная книга, въ которой или непосредственно

излагаются акты, лежащіе въ основаніи ипотечныхъ записей, или записываются заявленія по актамъ и документамъ, въ ней не изложеннымъ, напр. по судебнымъ опредѣленіямъ и рѣшеніямъ, по завѣщаніямъ, предбрачнымъ договорамъ и прочимъ актамъ, совершеннымъ внѣ ипотечной канцеляріи,—помѣщается въ одномъ томѣ съ ипотечнымъ указателемъ, за которымъ непосредственно слѣдуетъ. Акты и заявленія вносятся въ нее за текущими нумерами. За каждымъ актомъ или заявленіемъ обязательно идутъ: проектъ вносимой по оному ипотечной записи и опредѣленіе ипотечнаго начальства о внесеніи таковой. Въ началѣ договорной книги помѣщается, также за текущимъ № (1), регуляціонный протоколъ, въ коемъ описывается ипотечное состояніе имѣнія въ моментъ заведенія для него ипотечной книги, и за коимъ слѣдуетъ проектъ ипотечнаго указателя и опредѣленіе ипотечнаго начальства объ утвержденіи таковаго. Затѣмъ уже идутъ текущіе акты и заявленія.

3. Собраніе документовъ.

За договорной книгою слѣдуетъ собраніе документовъ, т. е. акты и документы, хранящіеся въ прикрѣпленномъ къ каждому тому ипотечной книги портфелѣ. Здѣсь помѣщаются: довѣренности, далѣе акты и документы, по которымъ внесены въ договорную книгу заявленія, напр. выписи завѣщаній, предбрачныхъ договоровъ, купчихъ и закладныхъ, совершенныхъ внѣ ипотечной канцеляріи, копіи судебныхъ рѣшеній и опредѣленій и т. п.

При собраніи документовъ всегда имѣется опись имъ.

ПРЕДИСЛОВІЕ АВТОРА.

Отмѣненный изданнымъ въ 1818 г. закономъ *объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имущества, о привилегіяхъ и ипотекахъ* раздѣлъ 18-ый книги 3-й французскаго гражданскаго кодекса *о привилегіяхъ и ипотекахъ* посвященъ былъ исключительно привилегіямъ и долгамъ, обременяющимъ недвижимыя имущества.

Въ болѣе обширномъ объемѣ развивались германскія ипотечныя законодательства, распространяющіяся не только на долги, но также и на право собственности и другія права на недвижимыя имущества; потому-то и книги, предназначенныя для записи означенныхъ правъ, называются въ этихъ законодательствахъ книгами не однѣхъ *ипотекъ*, но *имѣній и ипотекъ—Grund-und Hypothekenbücher*.

При желаніи замѣнить раздѣлъ 18-ый книги 3-й французскаго гражданскаго кодекса собственнымъ нашимъ ипотечнымъ правомъ, которое удовлетворяло бы всѣмъ современнымъ потребностямъ, достаточно было возвратиться къ исконнымъ нашимъ началамъ, то есть къ

достопамятному закону 1588 года, и возвести новое строеніе на этой основѣ, положенной почти за три вѣка назадъ.

Честь выполненія столь славной задачи пришлась на долю сейма 1818 г.; значительная, однакоже, часть заслуги принадлежитъ преждевременно для пользы края умершему, предпослѣднему Главному Директору Правительственной Коммисіи Юстиціи Антону *Вычеховскому*, какъ представившему тотъ проектъ, который, сдѣлавшись закономъ, явился существеннымъ благодѣяніемъ для нашего общества и составилъ одно изъ истинныхъ украшеній нашихъ учрежденій,—какъ автору закона, если, съ одной стороны, и не свободнаго отъ недостатковъ, присущихъ всякому творенію рукъ человѣческихъ, то, съ другой стороны, отличающагося глубиною замысла, богатствомъ и согласованностью подробностей, притомъ построеннаго на столь твердыхъ началахъ и такъ искусно, что, не ослабляя его основы, не нарушая цѣлости, не колебля сущности, возможно ввести въ него всякія внутреннія усовершенствованія и улучшенія. Это весьма важно, ибо измѣненіе самаго духа закона 1818 г. и нарушеніе его цѣлости причинило бы существенный вредъ, какъ самому ипотечному институту, такъ и прочности земельныхъ правъ и кредиту, отъ этой прочности зависящему. Законъ 1818 г. стремился объединить въ одно цѣлое и по возможности улучшить все то, что содержалось полезнаго въ ипотечномъ отношеніи въ законодательствахъ французскомъ и германскомъ; онъ стремился, именно, къ упорядоченію правъ собственно-

сти на недвижимыя имущества и всякихъ иныхъ вотчинныхъ правъ, какъ то: ограниченій права собственности, вѣчныхъ обремененій и сервитутовъ; кромѣ того, законъ этотъ ввелъ существенныя измѣненія въ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами и въ правилахъ объ опекѣ.

Раздѣлъ 18-ый книги 3-й французскаго гражданскаго кодекса состоялъ въ тѣсной связи съ другими постановленіями того же кодекса. Если бы единственною задачею закона 1818 г. было замѣнить этотъ раздѣлъ, то вліяніе его распространилось бы лишь на упомянутыя постановленія. Но законъ 1818 г., распространивъ свою задачу какъ на ипотечные вопросы, французскому законодательству неизвѣстные, такъ и на другіе, неипотечные, объ имущественныхъ отношеніяхъ супруговъ и объ опекахъ, долженъ былъ затронуть и въ самомъ дѣлѣ затронулъ глубже, нежели можно было предполагать по его заглавію, цѣлость гражданскаго законодательства. Потому-то, хотя въ заглавіи мы читаемъ что: «законъ этотъ постановляется въ замѣну раздѣла 18-го книги 3-й гражданскаго кодекса», хотя въ первомъ пунктѣ статьи 163 и выражено, что: «раздѣлъ 18-ый книги 3-й гражданскаго кодекса перестаетъ считаться обязательнымъ въ каждомъ воеводствѣ со времени вступленія настоящаго закона въ дѣйствіе, въ очереди, предписанной статьею 145»,—однакоже, во второмъ пунктѣ той же ст. 163 опредѣлено, что: «съ того же времени всѣ постановленія прежнихъ законовъ, съ настоящимъ закономъ несогласныя, перестаютъ быть обязательными».

Французская ипотека служила къ оглашенію, и то неполному, однихъ лишь долговъ на недвижимостяхъ; тайныя ипотеки парализовали принятую въ ней систему гласности (publicité),—такъ что она не представляла никакой гарантіи даже въ тѣхъ узкихъ предѣлахъ, которые ей были отведены.

Полная гласность является душою нашей ипотеки. Этотъ живительный нервъ проходитъ чрезъ всѣ органы прекрасной системы ея: онъ проведенъ чрезъ всѣ развѣтвленія правилъ, уже не въ тѣсныхъ предѣлахъ французской ипотеки, въ отношеніи однихъ лишь долговъ, а и въ отношеніи всякихъ правъ на недвижимыя имущества, за исключеніемъ привилегій и нѣкоторыхъ поземельныхъ сервитутовъ. Поэтому-то наша ипотечная система представляетъ основанное на ипотечномъ указателѣ ручательство въ дѣйствительномъ существованіи всѣхъ тѣхъ правъ на недвижимости, которыя ею обезпечены и въ ипотечной книгѣ оглашены. Уже одно это обстоятельство, являющееся главнымъ отличіемъ польской ипотеки отъ французской, не могло остаться безъ могущественнаго вліянія на гражданскій кодексъ.

Начало кодекса, что: «никто не можетъ перенести на другого болѣе правъ, чѣмъ самъ имѣетъ», должно было уступить передъ безусловною гласностью и достовѣрностью правъ, основанныхъ на ипотечномъ указателѣ. Для того, чтобы эта достовѣрность возъимѣла надлежащее дѣйствіе, требовалось, чтобы право собственности на недвижимыя имѣнія не могло быть иначе переносимо, какъ только тѣмъ лицомъ, на чье имя записано имѣніе, при-

томъ лишь по ипотечному акту, т. е. по акту оффиціальному, и лишь посредствомъ переписки правооснованія (titulus) въ ипотечныхъ книгахъ.

За устраненіемъ выше приведеннаго начала кодекса должно было послѣдовать устраненіе и его послѣдствій. Такъ напр., продажа чужаго имѣнія должна почитаться дѣйствительною, если только пріобрѣтатель дѣйствовалъ добросовѣстно и основывался на ипотечномъ указателѣ; отсюда же, при условіи добросовѣстности, вытекаетъ возможность пріобрѣсти правильно требованіе, уже утратившее силу, но не исключенное изъ ипотечнаго указателя.

Безусловная гласность влечетъ за собою и то послѣдствіе, что никакое право не дѣлается вещнымъ, вотчиннымъ, т. е. не прикрѣпляется къ имѣнію, если оно не оглашено. Вслѣдствіе того устраняется искъ изъ-за скрытыхъ, оказавшихся впослѣдствіи на имѣніи, обремененій; отсюда слѣдуетъ и невозможность отысканія имѣнія (виндикаціи) изъ рукъ третьяго пріобрѣтателя, равно и недопустимость такихъ исковъ, которые, хотя по общимъ началамъ права допускаются противъ третьяго лица, какъ то: искъ о недѣйствительности, объ уничтоженіи и объ отмѣнѣ актовъ, но въ ипотечномъ указателѣ не отмѣчены или не извѣстны отвѣтчику изъ другихъ источниковъ.

Собственное изобрѣтеніе автора проекта закона 1818 г., составляющее одно изъ отличительныхъ свойствъ и преимуществъ нашей ипотеки, именно: установленное, въ видахъ прочности земельныхъ правъ и устраненія перерывовъ въ разъ послѣдовавшей регистраціи собственности, наслѣдственное производство, регулирующее на-

слѣдственныя права въ теченіе извѣстнаго рѣшительнаго срока по смерти собственника, устранило то начало французскаго права, что право собственности по наслѣдству переходитъ на наслѣдниковъ въ силу самаго закона—*de plein droit*.

Признавъ извѣстныя права предметомъ ипотечной регистраціи, слѣдовало и переходъ ихъ признать зависящимъ не отъ передачи акта объ уступкѣ (цессіи), но какъ и переходъ самаго права собственности на недвижимое имѣніе,—отъ записки акта пріобрѣтенія въ ипотечныя книги. Введенная непоколебимость правъ третьихъ пріобрѣтателей указала и на необходимость устраненія давности въ отношеніи правъ, внесенныхъ въ ипотечный указатель.

Строго говоря, законъ 1818 года замѣнилъ не только раздѣлъ 18-й книги 3-й гражданскаго кодекса, но также и многія другія правила кодекса, такъ что нѣкоторыя изъ нихъ оказались безусловно и вообще отмѣненными, другія же, сохранивъ существованіе и силу внѣ ипотечныхъ отношеній, въ области послѣднихъ потеряли всякое значеніе.

Тридцатилѣтній опытъ представляетъ зрѣлище частой борьбы противоположныхъ началъ закона 1818 года и гражданскаго кодекса. Эта борьба двухъ, въ основаніи, различныхъ законодательствъ возбудила важный вопросъ о томъ, въ чемъ и какъ далеко гражданскій кодексъ измѣненъ дѣйствіемъ ипотечныхъ законовъ и въ чемъ онъ подвергся лишь вліянію сихъ послѣднихъ.

Важные эти вопросы я намѣренъ разобрать и по воз-

можности разрѣшить въ настоящемъ комментаріи ипотечнаго права, дѣйствующаго въ Царствѣ Польскомъ.

Для полноты моего сочиненія я представилъ въ введеніи обзоръ древней польской ипотеки, неправильно, быть можетъ, называемой *облятами* (oblaty), а также главнѣйшихъ началъ ипотеки прусской и ея различій отъ системы австрійской, наконецъ и краткій очеркъ ипотеки французской.

Объясненію закона 1818 года я придалъ форму комментарія, помѣстивъ въ соотвѣтствующихъ мѣстахъ и статьи закона о привилегіяхъ и ипотекахъ, изданнаго въ 1825 году, опустивъ подробный разборъ какъ правилъ первоначальной записки ипотекъ, которыя я считалъ имѣвшими лишь временное значеніе, такъ и правилъ, содержащихся въ ст. 72 по 110 включительно закона 1818 г., которыя отмѣнены закономъ 1825 г.

Параграфы 158 по 186 и 235 по 241 включительно содержатъ въ себѣ отступленія, оправдываемыя какъ ихъ важностью, такъ и связью ихъ съ главнымъ предметомъ настоящаго труда,—а именно: *первое*—объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами въ прежней Польшѣ, потомъ по французскому кодексу, по закону 1818 года и наконецъ нынѣ существующія по 1-й книгѣ польскаго гражданскаго уложенія 1825 г.; *второе*—о недѣйствительности по гражданскому кодексу въ примѣненіи къ ипотечнымъ законоположеніямъ.

Не скрываю отъ себя и не нахожу нужнымъ оправдывать передъ читателемъ ни важности предпринятаго труда, ни затрудненій, при немъ встрѣченныхъ,

ни недостатковъ въ его выполненіи. Я желалъ удовлетворить общую потребность, восполнить чувствуемый нынѣ недостатокъ въ комментаріи къ ипотечнымъ законамъ. Цѣль мою я буду считать достигнутою и усилія мои вознагражденными, если, возбудивъ и давъ толчокъ многимъ важнымъ юридическимъ вопросамъ, я доставлю лицамъ, свѣдущимъ въ этомъ предметѣ и стремящимся къ общей пользѣ, поводъ къ болѣе глубокому разбору этихъ вопросовъ и къ болѣе подробной разработкѣ ихъ.

Писано въ Варшавѣ 9 декабря 1849 года.

ВВЕДЕНІЕ.

§ 1. Наши предки не имѣли понятія объ ипотекѣ въ дѣйствительномъ смыслѣ этого слова. Первоначальное законодательство о ней не упоминаетъ. Терминъ «ипотека», даже и послѣ закона 1588 года, не былъ въ употребленіи и встрѣчается только въ городскомъ правѣ. Находящееся же въ собраніи узаконеній (volumina legum) выраженіе: «modo hypothecae», означаетъ не ипотеку, а заставное владѣніе (zastaw), на что авторъ «Отрывочныхъ замѣчаній о существованіи ипотеки» (1) не обратилъ вниманія. На недвижимыхъ имѣніяхъ обезпеченіе установлялось посредствомъ застава, соединеннаго съ владѣніемъ (inscriptio obligationis de facto). Позднѣе сдѣлался извѣстенъ и вошелъ въ употребленіе другой видъ застава (inscriptio certi debiti ad certum tempus obligati), въ силу котораго кредиторъ лишь въ случаѣ неплатежа долга въ установленный срокъ вступалъ во владѣніе имѣніемъ (zajazd robił). Только послѣ этихъ двухъ формъ заставныхъ договоровъ образовался договоръ ипотечный (obligatio in bonis assecurata), въ силу коего пріобрѣталось на недвижимомъ имѣніи обезпеченіе или право вещное со старшинствомъ, которое опредѣлялось временемъ внесенія записи въ крѣпостныя книги (do akt wieczystych)

(1) Всеобщій мѣстный дневникъ (Dziennik powszechny krajowy) 1834 года.

подлежащаго суда (in foro proprii districtus). Ипотечный договоръ вошелъ въ употребленіе въ началѣ XVI вѣка, какъ думаетъ Штейнеръ (1), мнѣніе котораго поддерживаетъ и Адамъ Жидовскій (2) слѣдующими словами: «До того времени въ нашемъ правѣ начало старшинства (potioritas) не было извѣстно. Только послѣ образованія трибунала (петроковскаго) практика ввела начало старшинства, которое понималось различно; потомъ изданъ былъ законъ 1588 года, который, опредѣливъ это начало точнѣе, уяснилъ его для судебной практики. А до того времени объемъ права опредѣлялся не искомъ о старшинствѣ (actio potioritatis), а искомъ объ устраненіи взысканій, обращенныхъ на имѣніе (causa pro deportatione citationis per possessorem intentata).»

Чтобы понять это, слѣдуетъ знать, что предъявленіе иска, позыва (pozwu) (3), по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія давало право, по присужденіи искового требованія, обратить взысканіе на это имѣніе (citatio afficiebat bona). Поэтому, если заставный или иной владѣлецъ не желалъ допустить обращеніе взысканія, послѣдствіемъ котораго былъ вводъ во владѣніе (immissya) или передача (tradycya) имѣнія, то долженъ былъ въ теченіе года требовать устра-

(1) Steiner. Ueber Pfandesverschreibungen auf adlige Güter. Thorn 1803.

(2) Жидовскій Адамъ. Potioritas. Варшава 1631 г.

(3) Позывъ, служившій въ польскомъ и литовскомъ судопроизводствѣ началомъ и основаніемъ иска, составлялся истцомъ въ формѣ повѣстки отъ имени судебнаго мѣста. Этою повѣсткою отвѣтчикъ вызывался на судъ ко времени предстоящей сессіи для представленія объясненій на требованія истца. Въ позывѣ обязательно означались: фамиліи истца и отвѣтчика, судъ, въ который и срокъ, къ которому долженъ явиться отвѣтчикъ, также обстоятельства дѣла, требованія истца и пр. По утвержденіи помощникомъ секретаря суда позывъ передавался судебному приставу (возному) для врученія отвѣтчику или для доставленія въ мѣстожительство его либо въ имѣніе, буде у отвѣтчика было таковое. Позывъ къ неосѣдлому или безвѣстно отсутствующему отвѣтчику выставлялся приставомъ на дверяхъ суда. Новаковскій: «Очеркъ судоустройства и гражданскаго процесса по бывшимъ статуту литовскому и конституціямъ». С.-Петербургъ 1863 г. *Прим. перев.*

ненія иска и доказать, что, въ виду принадлежащаго ему преимущественнаго, лучшаго права владѣнія, обращеніе взысканія на имѣніе не можетъ послѣдовать.

§ 2. Въ такомъ положеніи находился вопросъ, когда былъ изданъ законъ 1588 года (1) слѣдующаго содержанія: «Подтверждая во всеобщее свѣдѣніе дѣйствительность записей, въ предупрежденіе заблужденій со стороны людей, дающихъ деньги подъ залогъ обремененныхъ уже имѣній, постановляемъ: кто первый пріобрѣтетъ право и запись (prawo i zapis) на какомъ либо имѣніи, тому будетъ принадлежать старшинство и, хотя бы кто на основаніи позднѣйшей записи, получилъ, въ порядкѣ понудительнаго исполненія, владѣніе имѣніемъ съ правомъ обращенія доходовъ послѣдняго на удовлетвореніе своей претензіи,— сумма, обезпеченная первой записью, все же пользуется преимуществомъ и идетъ впереди, за исключеніемъ того случая, если бы кто уже въ теченіе трехъ лѣтъ владѣлъ имѣніемъ (triennalis possessor), или если бы первая запись, въ силу самаго закона, оказалась ничтожною.

«Во избѣжаніе же обмановъ и злоупотребленій (fraus et dolus), предписываемъ, чтобы всякія записи, внесенныя въ книги городскія или земскія (księge grodskie lub zemskie) не по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, переносились (per modum oblatae), для свѣдѣнія каждаго, въ подлежащія земскія или городскія книги, по мѣсту нахожденія этого имѣнія, кредиторомъ, должникомъ или слугою котораго либо изъ нихъ.

«Старшинство такой записи будетъ опредѣляться днемъ перенесенія ея въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги.

(1) Volumen legum II, стр. 1219.

«Предупреждаемъ также, что если бы какіе акты были внесены, по стачкѣ, въ ущербъ кредиторамъ или по какой либо причинѣ оказались подозрительными, то кредиторы, въ ущербъ которымъ послѣдовало внесеніе ихъ, могутъ оспаривать внесенную по нимъ запись».

§ 3. Мы можемъ похвалиться тѣмъ, что гдѣ удерживалась система тайной и общей ипотеки, т. е. гдѣ не было гласности и спеціальности, тамъ не было и гласныхъ книгъ; у насъ же въ 1588 году введена и гласность, и спеціальность ипотеки, ибо дѣло не въ названіи, а въ сущности.

Законъ 1588 года вводитъ начало: qui prior tempore potior jure,—начало, служащее основаніемъ ипотечной системы. Этотъ законъ *прежде всего* подтверждаетъ правила о дѣйствительности записей вообще, т. е. всякихъ договоровъ и обязательствъ (ибо таково значеніе выраженій: inscriptio, zapis), изъ чего слѣдуетъ, что всякое установленіе вещнаго права, а въ особенности: договоръ купли-продажи, безусловный и съ правомъ выкупа, договоръ заставный, долгъ, обременяющій имѣніе, договоръ аренды, пожизненное владѣніе, установленіе приданаго—подлежали явкѣ (recognitio) или засвидѣтельствованію (roboratio) въ судѣ, ибо дѣйствительность записей зависѣла отъ совершенія ихъ въ судѣ, въ порядкѣ, предписанномъ статутомъ.

Во вторыхъ, заботясь о лицахъ, дающихъ деньги подъ залогъ обремененныхъ уже имѣній, во избѣжаніе заблужденій съ ихъ стороны, законъ постановляетъ: кто первый пріобрѣтетъ право и запись на извѣстномъ опредѣленномъ имѣніи (ad bona aliqua), тому принадлежитъ преимущество, и тотъ имѣетъ старшее право.

Въ третьихъ, владѣніе, основанное на позднѣйшей записи, этого старшинства не уничтожаетъ; присужденная судебнымъ рѣшеніемъ, на основаніи первой записи, сумма имѣетъ преимущество, за исключеніемъ того слу-

чая, если бы кто либо, будучи введенъ во владѣніе имѣніемъ *ex lucro*, владѣлъ имъ три года, ибо въ этомъ случаѣ такого, хотя и позднѣйшаго кредитора ограждаетъ давность, или если бы первая запись оказалась недѣйствительною, неформальною (1).

Въ четвертыхъ, желая обезпечить за правомъ на старшинство вещный характеръ, предупредить обманы и зло-

---

(1) По польскому праву того времени вслѣдствіе иска ипотечнаго кредитора о взысканіи должной ему суммы съ имѣнія, ему передавалось во владѣніе самое имѣніе натурою, что́ однако не препятствовало другимъ кредиторамъ, обезпеченнымъ ипотекою того же имѣнія, возбудить (до истеченія срока давностнаго владѣнія) конкурсное производство (potioritas, exdivisio), состоявшее въ судебной оцѣнкѣ имѣнія и въ раздѣлѣ его натурой между тѣми ипотечными кредиторами, коихъ суммы помѣщались, въ порядкѣ старшинства, въ цѣнѣ имѣнія. Части имѣнія, соразмѣрныя должнымъ суммамъ, передавались затѣмъ отдѣльнымъ кредиторамъ въ собственность. Само собой разумѣется, что если производство было возбуждено старшимъ кредиторомъ, нежели тотъ, который владѣлъ имѣніемъ по взысканію суммы, равной или превышающей цѣну имѣнія, или если одинъ изъ помѣщенныхъ кредиторовъ удовлетворилъ, по соглашенію, всѣхъ другихъ причитающимися имъ суммами, то имѣніе передавалось нераздѣльно этому кредитору въ собственность. Равнымъ образомъ, непомѣщенный кредиторъ могъ выкупить имѣніе (reluere) за оцѣночную сумму у старшихъ кредиторовъ. Трехлѣтній срокъ давности исчислялся со ввода во владѣніе (intromissio) и внесенія о томъ записи въ акты подлежащаго земскаго суда, каковые обряды непремѣнно соблюдались при исполненіи рѣшенія о присужденіи суммы съ имѣнія; вступленіе же во владѣніе безъ формальнаго ввода и внесенія записи о томъ не вело къ пріобрѣтенію имѣнія по давности. Авторъ и имѣлъ въ виду сказать, что основанное на позднѣйшей записи владѣніе, установившееся безъ ввода и записи (напр. въ случаѣ добровольнаго предоставленія владѣнія должникамъ) или хотя и удовлетворяющее этимъ формальнымъ условіямъ, но не превратившееся еще въ собственность, не препятствуетъ старшему кредитору осуществить свое право на преимущественное удовлетвореніе т. е. на передачу ему имѣнія или части его, соразмѣрной суммѣ. Но если младшій кредиторъ, введенный во владѣніе имѣніемъ на основаніи рѣшенія, присудившаго причитающуюся ему сумму ко взысканію, пріобрѣлъ это имѣніе посредствомъ трехлѣтней давности, то ипотека какъ старшаго, такъ и всякаго вообще другаго кредитора окончательно погашалась.

Ex lucro значитъ: на основаніи рѣшенія, присудившаго сумму, обезпеченную имѣніемъ. *Lucrum* обозначало сумму долговаго требованія, которая одна присуждалась по иску кредитора къ должнику объ удовлетвореніи. Если засимъ должникъ не уплатилъ присужденной суммы, то по новому рѣшенію онъ присуждался къ возмѣщенію причиненныхъ его неисправностью убытковъ, *perlucra*. *Прим. перев.*

употребленія, законъ постановляетъ, чтобы всякаго рода записи (inscriptiones) (здѣсь говорится уже не только о долгахъ, но и о всякихъ договорахъ, изъ которыхъ можетъ вытекать вещное право), которыя были бы явлены въ какихъ либо книгахъ, городскихъ или земскихъ не по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, переносились (per modum oblatae) для всеобщаго свѣдѣнія въ подлежащія, по мѣсту нахожденія этого имѣнія, книги земскія или городскія кредиторомъ, должникомъ или слугою котораго либо изъ нихъ. Здѣсь мы встрѣчаемъ полнѣйшую, безусловную гласность, ибо недостаточно было, чтобы договоръ объ установленіи ипотеки на извѣстномъ имѣніи былъ явленъ въ городскомъ или земскомъ судѣ (grod lub ziemstwo) (1), а нужна была еще явка его въ земскомъ или городскомъ судѣ именно того округа, гдѣ находилось имѣніе, а если бы договоръ не былъ явленъ или засвидѣтельствованъ въ подлежащемъ, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, земскомъ или городскомъ судѣ, то нужно было, ради гласности, для доведенія его во всеобщее свѣдѣніе, перенести его въ подлежащія мѣстныя книги. Что эта гласность весьма хо-

(1) *Городскіе, гродскіе суды* (judicia castrensia) получили свое названіе отъ слова «гродъ», потому что бывшее правительство, жалуя разновременно своихъ старостъ укрѣпленными городами и замками, по королевскимъ привилегіямъ предоставляло имъ и судебную часть. Судьи, писаря и регенты избирались ужъ самимъ старостой, которому пожаловано было гродское имѣніе. *Земскіе суды* (judicia terrestria) учреждены въ 1447 г. Эти суды, состоявшіе изъ судьи, засѣдателей и писаря, первоначально рѣшали только одни маловажные гражданскіе между дворянами споры. Впослѣдствіи кругъ ихъ дѣйствій былъ значительно расширенъ. Во всякомъ случаѣ они всегда имѣли большее значеніе, нежели гродскіе суды, которые вѣдали лишь нѣкоторыя уголовныя дѣла и самыя простыя, маловажныя гражданскія дѣла, также приводили въ исполненіе рѣшенія всѣхъ другихъ судебныхъ мѣстъ. Гродскимъ судамъ было предоставлено также принимать акты къ засвидѣтельствованію и къ запискѣ въ книги, но съ тѣмъ ограниченіемъ, что совершенныя въ сихъ судахъ крѣпости и записи на недвижимое имущество теряли свою силу, коль скоро не были послѣ того, въ теченіе одного года, перенесены въ книги земскаго суда того округа, гдѣ находилось это недвижимое имѣніе. Новаковскій, §§ 3—5. *Прим. перев.*

рошо понималась,—видно изъ слѣдующихъ словъ Адама Жидовскаго: «Всѣ записи должны быть гласны для того, чтобы кредиторы не впадали въ заблужденіе, но чтобы каждый, справившись съ книгами, видѣлъ, можетъ ли онъ безопасно дать въ заемъ свои деньги; для того, чтобы кредиторъ не давалъ денегъ, зная о недобросовѣстности своего должника, свѣдѣнія о которомъ можетъ легко получить въ своемъ повѣтѣ (1), а о происходящемъ въ книгахъ другихъ мѣстностей какъ бы могъ онъ узнать?»

Въ пятыхъ, въ словахъ: «старшинство этой записи опредѣляется временемъ перенесенія означеннаго акта въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги» установлено понятіе о старшинствѣ. Не днемъ явки акта въ судѣ другой мѣстности, но днемъ внесенія или перенесенія акта въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги опредѣлялось старшинство, и это перенесеніе (oblatio), какъ само собою разумѣется, только тогда было необходимо, когда не послѣдовало явки или засвидѣтельствованія акта въ судѣ по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія.

Наконецъ, *въ шестыхъ*, въ послѣднемъ пунктѣ законъ 1588 года опредѣляетъ, что записи (договоры), составленныя, по стачкѣ, для обмана кредиторовъ или почему либо подозрительныя, могутъ быть оспорены тѣми лицами, права которыхъ ими нарушаются. Это—actio Pauliana.

Такимъ образомъ, мы имѣли полнѣйшую гласность; наши книги служили для оглашенія не только обремененій, лежащихъ на имѣніяхъ, но и переходовъ права собственности; недостаточно было явки или засвидѣтельствованія акта въ судѣ,

(1) Высочайшими указами 29 сентября 1842 г. и 9 августа 1846 г. (дп. зак., т. XXX, стр. 280 и т. XXXIV, стр. 452), существовавшіе до того времени обводы и повѣты замѣнены: первые—уѣздами, а вторые—округами; вмѣсто же 8 воеводствъ учреждено 5 губерній. Губе и Новаковскій: «Гражданскіе законы губерній царства польскаго», ч. 2-я, пп. уст., приложенія, стр. 30. *Прим. перев.*

а требовался еще вводъ во владѣніе (intromissya, wwiązanie) съ внесеніемъ его въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги. Мы имѣли спеціальныя ипотеки на опредѣленныхъ недвижимыхъ имѣніяхъ, и хотя допускалось обезпеченіе обязательствъ всѣмъ недвижимымъ имуществомъ должника, но это не составляло ипотеки, ибо, какъ удостовѣряетъ Завадскій, подобное обезпеченіе имѣло силу лишь личнаго обязательства (chirographo adaequabatur). Такимъ образомъ, законъ 1588 года не только ввелъ ипотеку, но далъ общее правило на случай столкновенія кредиторовъ или конкурса, основанное на такъ называемомъ началѣ старшинства (potioritas).

§ 4. Ипотека пріобрѣталась посредствомъ внесенія акта, установляющаго ипотеку, въ назначенныя для того книги, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, подлежащаго обремененію; это было основаніемъ гласности. Первымъ главнымъ условіемъ было совершеніе акта порядкомъ, предписаннымъ въ статутѣ. Если этотъ актъ былъ явленъ не въ подлежащемъ судѣ, а въ городскомъ или земскомъ судѣ другой мѣстности, то онъ не установлялъ ипотеки и не давалъ старшинства; для сообщенія ему вещнаго характера необходимо было перенести его въ книги подлежащаго земскаго или городскаго суда. Перенесеніе это называлось oblata; вслѣдствіе того и ипотеку нашу стали называть oblata, хотя не совсѣмъ правильно, потому что oblata была только средствомъ сдѣлать актъ гласнымъ, если онъ не былъ прямо въ подлежащемъ судѣ явленъ или засвидѣтельствованъ (1).

Вслѣдствіе неправильнаго пониманія или незнанія дѣла

(1) *Recognitio* есть явка акта въ судѣ. *Roboratio* есть засвидѣтельствованіе домашняго акта (akt priwatny) въ судѣ. *Oblatio* есть перенесеніе изъ неподлежащихъ книгъ въ подлежащія книги.

могъ явиться вопросъ: возникала ли ипотека въ силу засвидѣтельствованія, или только въ силу перенесенія акта въ подлежащія книги? Перенесеніе акта, само по себѣ, не имѣло бы никакого значенія, если бы ему не предшествовала явка или засвидѣтельствованіе акта. Перенесеніе акта было необходимо, если явка или засвидѣтельствованіе акта послѣдовали не въ подлежащемъ судѣ. Перенесеніе акта, ни въ какомъ судѣ не явленнаго и не засвидѣтельствованнаго, не могло установить ипотеку.

Такимъ образомъ, основаніемъ польской ипотеки служила явка или засвидѣтельствованіе акта въ подлежащемъ судѣ; а если актъ явленъ былъ или засвидѣтельствованъ въ неподлежащемъ судѣ, то такимъ основаніемъ служило перенесеніе акта въ подлежащія книги. Въ первомъ случаѣ старшинство опредѣлялось временемъ явки или засвидѣтельствованія въ судѣ; во второмъ—временемъ перенесенія акта въ подлежащія книги.

§ 5. Поэтому, мы имѣемъ право утверждать, что мы первые, можетъ быть, имѣли вполнѣ развитую ипотеку, ибо прусская ипотека существуетъ только съ 1722 года (1). Каждое вещное право зависѣло отъ вписанія въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги. Исключеніе сдѣлано лишь для сестеръ, *jure victorum* (2): по закону

(1) Odier, des systèmes hypothécaires. Genève 1840, стр. 26.

(2) Кредиторы брата или братьевъ, признанныхъ по суду (jure victorum) не исполнившими лежащаго на нихъ обязательства надѣлить сестеръ приданымъ, обязаны были выдѣлить это приданое изъ имѣнія, коимъ ихъ долговыя требованія были обезпечены, съ преимуществомъ передъ собственными суммами. Право сестеръ на приданое пользовалось тайною ипотекой. Сеймовый законъ 1588 г. по этому предмету носитъ заглавіе *о сестрахъ de jure victorum*. Нелишне присовокупить, что по польскому наслѣдственному праву отцовскія имѣнія переходили къ сыновьямъ въ полномъ составѣ, дочери же получали денежныя суммы въ видѣ приданаго и, вмѣстѣ съ тѣмъ, взамѣнъ недвижимой наслѣдственной доли, равной съ братьями по размѣру. Такимъ образомъ, право сестеръ на при-

1588 года (1), кредиторы или владѣльцы обязаны были надѣлить ихъ приданымъ, буде онѣ прежде таковаго не получили, независимо отъ того, было ли объ этой обязанности упомянуто въ книгахъ или нѣтъ, если только не была пропущена давность.

Однако, мы не имѣли полнаго ипотечнаго устройства. Всѣ акты записывались въ одну книгу, слѣдовательно, надобно было ихъ розыскивать; эвикціонные капиталы (2) ослабляли прочность ипотеки; наконецъ, мы не имѣли продажи съ публичнаго торга: заложенное имѣніе дѣлилось на части или отдавалось въ общей суммѣ тѣмъ кредиторамъ, требованія которыхъ покрывались цѣною имѣнія. Признавая правильнымъ основаніе нашей ипотеки, ученый профессоръ Мацеіовскій (3) замѣтилъ, однако, что нашимъ предкамъ слѣдовало сдѣлать еще нѣсколько шаговъ дальше; но въ чемъ должно было заключаться это движеніе впередъ, онъ не объяснилъ. Мнѣніе же его (4) о томъ, что старшій кредиторъ, послѣ продажи имѣнія, первый получалъ причитавшуюся ему сумму, потомъ удовлетворялся кредиторъ, слѣдующій по старшинству записи, и такъ далѣе,—должно быть признано простою ошибкой, ибо этого быть не могло, разъ не было продажи съ публичнаго торга.

даное и обязательство братьевъ уплатить таковое возникало одновременно съ открытіемъ наслѣдства и потому пользовалось старшинствомъ передъ кредиторами братьевъ, которые могли пріобрѣсти и внести обезпеченіе своихъ требованій лишь послѣ открытія наслѣдства и перехода имѣній къ ихъ должникамъ, т. е. въ то время, когда уже имѣнія эти были обременены не зависящею отъ внесенія въ земскіе акты ипотекой сестеръ. *Прим. перев.*

(1) Vol. legum II, стр. 1219.

(2) *Эвикціонными капиталами* именовались такія суммы, которыя хотя были обезпечены на имѣніи позднѣйшею записью, однако въ силу постановленія закона пользовались преимуществомъ передъ старшими по времени записями. *Прим. перев.*

(3) Исторія славянскихъ законодательствъ, т. 4, стр. 471.

(4) Тамъ же, т. 4, стр. 469

§ 6. Законъ 1588 года не только ввелъ ипотеку, т. е. обезпеченіе записанныхъ долговъ на недвижимомъ имѣніи, но преподалъ и правила для разрѣшенія споровъ о старшинствѣ между кредиторами, обращающими взысканіе на одно и тоже имѣніе. Подобные споры (causa potioritatis) возникали въ тѣхъ случаяхъ, когда имѣніе чрезмѣрно обременено было долгами, ибо, какъ уже было указано, въ то время не существовало еще продажи съ публичнаго торга для распредѣленія цѣны имѣнія между кредиторами въ порядкѣ ипотечнаго старшинства. Въ силу записи (inscriptio) происходилъ, просто, вводъ во владѣніе обремененнымъ имѣніемъ (immissya). Съ признаніемъ начала старшинства послѣднее стало опредѣляться временемъ пріобрѣтенія права и внесенія или перенесенія записи; споръ о старшинствѣ замѣнилъ, такимъ образомъ, прежній искъ объ устраненіи обращенныхъ на имѣніе взысканій (proces o zniesienie pozwu na dobrach położonego). Посмотримъ, что говоритъ Жидовскій въ указанномъ уже сочиненіи:

«Трибуналъ, отстранивъ временно владѣльца, предписывалъ лицамъ, обращающимъ взысканіе на одно и то же имѣніе, разобраться между собою. Здѣсь разъяснялось, за кѣмъ изъ нихъ должно быть признано право на имѣніе; опредѣлялось также и взаимное старшинство оставленныхъ судомъ на имѣніи требованій».

Тотъ, кому было отказано въ обращеніи взысканія на имѣніе, могъ, удовлетворивъ выше его стоящихъ кредиторовъ, получить вмѣсто нихъ имѣніе, и это право сохранялось за нимъ въ теченіе 30 лѣтъ.

Кредиторъ, пріобрѣвшій владѣніе имѣніемъ въ силу старшинства (ex potioritate), становился вѣчнымъ владѣльцемъ (miał perpetuam possessionem) и такъ же, какъ заставный владѣлецъ (possessor obligatorius), не былъ обязанъ отчетностью, владѣя имѣніемъ на правѣ собственности (jako własność).

Отъ лицъ, владѣющихъ имѣніемъ въ силу старшинства или застава, отличался владѣлецъ въ силу судебнаго рѣшенія, послѣдовавшаго въ спорномъ порядкѣ (ex decreto czyli w przezyskach). Такого владѣльца законъ 1726 года (1) прямо обязываетъ къ полной отчетности (ad calculum per omnia tenebitur). Что же касается владѣльца, пріобрѣвшаго владѣніе въ силу старшинства, то законъ 1775 года, въ главѣ о заставныхъ договорахъ и о владѣніи въ силу старшинства (more potioritatis) (2), прямо постановляетъ, что онъ не отдаетъ отчета въ доходахъ.

Заставный владѣлецъ дѣлался собственникомъ по прошествіи 30 лѣтъ, если заставный договоръ не былъ возобновленъ. Владѣніе въ силу судебнаго рѣшенія и въ силу старшинства (possessor traditorius et ex potioritate) подлежало выкупу.

Заставъ, установленный на срокъ (obligatio sub lapsu), превращалъ владѣльца въ собственника по истеченіи срока и по рѣшенію суда, который, по истеченіи срока, за неуплату долга, присуждалъ имѣніе въ вѣчное потомственное владѣніе (jure hereditario vigore lapsus perpetui tenendam habendam et possidendam, какъ говоритъ Завадскій (3)) заставному кредитору.

Законъ 1676 года (4) предписываетъ трибуналамъ разрѣшать споры о старшинствѣ на основаніи закона 1588 года о силѣ записей, не вдаваясь въ дальнѣйшія соображенія; поэтому, едва ли основательно сказано въ Исторіи славянскихъ законодательствъ (5), будто нашему законодательству неизвѣстно понятіе о такъ называемой ипотекѣ и старшинствѣ (obligatio in bonis assecurata, potioritas recessuata

(1) Vol. legum V, стр. 357.
(2) Завадскій. Processus judiciarius.
(3) Vol. leg. VI, стр. 357.
(4) Томъ 4, стр. 470.
(5) Vol. legum, стр. 441.

abjurata), упоминаніе о которыхъ мы находимъ въ судебной практикѣ и у Завадскаго. Этого невозможно сказать въ виду упомянутыхъ законовъ 1588, 1676 и 1775 гг. Слѣдуетъ еще прибавить, что законъ 1726 г. (1) установляетъ пошлину съ судебныхъ рѣшеній по спорамъ о старшинствѣ правъ (decretum liquidationis et collocationis jurium in causa potioritatis). Слѣдовательно, наши законы знали споры о старшинствѣ. Практика указала только, какимъ способомъ и когда владѣлецъ, пріобрѣвшій владѣніе въ силу старшинства, могъ освободиться отъ выкупа (reluicya), о чемъ будетъ сказано ниже.

§ 7. Изъ вышесказаннаго видно, что начало старшинства вытекаетъ изъ закона 1588 года.

Должникъ или его наслѣдникъ, отдавая имѣніе на удовлетвореніе требованій кредиторовъ, уступали владѣніе— recessum faciebant; отсюда употребительное въ практикѣ выраженіе: «potioritas recessuata». Должникъ, однако, не терялъ вслѣдствіе того права собственности; поэтому, онъ могъ выкупить имѣніе у владѣльцевъ, ибо давность, по закону 1588 г. (2), къ такимъ имѣніямъ не примѣнялась. Если же онъ уступалъ имѣніе подъ присягою (potioritas abjurata), то онъ права выкупа не имѣлъ, и владѣлецъ становился дѣйствительнымъ собственникомъ.

§ 8. Законъ 1588 г., установивъ, что старшинство считается со дня перенесенія акта о правѣ въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги, не опредѣлилъ, когда именно актъ долженъ быть перенесенъ въ подлежащія книги; но такъ какъ съ перенесеніемъ акта соединено было опредѣленіе момента и возможность пріі-

(1) Vol. legum VI, стр. 443.
(2) Vol. legum II, стр. 1213.

обрѣтенія вещнаго права, то, кажется, и не нужно было опредѣлять срокъ. Статутъ Альберта назначилъ годичный срокъ для перенесенія акта, а Завадскій, писавшій послѣ изданія закона 1588 г., говоритъ о годѣ и шести недѣляхъ; однакоже, статутъ этотъ, должно быть, былъ забытъ, если въ 1768 г. сеймъ призналъ нужнымъ опредѣлить срокъ.

§ 9. Вотъ содержаніе закона 1768 г. (1).

«Въ виду умножившихся между жителями польской короны случаевъ обмана вслѣдствіе явки въ городскихъ и земскихъ судахъ неподлежащей мѣстности сдѣлокъ о вещныхъ правахъ (transakcye wieczyste) и неперенесенія ихъ въ срокъ, предписанный закономъ, а особенно въ статутѣ Великаго Княжества Литовскаго въ раздѣлѣ 7, въ артикулѣ 2, въ главѣ: «если бы кому нужно было не въ земскіе сроки (2) вписать актъ въ книги подлежащаго воеводства, а гдѣ они раздѣлены на повѣты, подлежащаго повѣта, по мѣсту нахожденія имѣнія»,—мы не только подтверждаемъ силу этого статута для воеводствъ, въ которыхъ обыкновенно имъ руководились, но распространяемъ его и на все Королевство и постановляемъ, что всякія сдѣлки какъ вѣчныя, такъ и срочныя и личныя (transakcye wszelkie tak wieczyste jako i doczesne, ręczne), также сдѣлки о пожизненномъ владѣніи (dożywocia) и записи (zapisy), явленныя въ

(1) Vol. leg. VII, tit. złączenie Trybunału koronnego, стр. 708.

(2) Городскіе и земскіе суды имѣли опредѣленные въ законѣ сроки засѣданій: городскіе суды ежегодно по четыре сессіи, каждая въ 28 дней, а земскіе суды три сессіи по 6 недѣль. Сессіи въ городскихъ судахъ именовались рочками, а въ земскихъ судахъ—роками или каденціями. Для рочковъ назначены были: мартъ, май, августъ и декабрь съ 1-го по 28-е число, кромѣ послѣдняго мѣсяца, въ коемъ судъ закрывалъ присутствіе 23-го числа. Каденціи начинались на другой день Богоявленія Господня, Св. Троицы и Св. Михаила. Впрочемъ, сроки этихъ сессій подвергались неоднократно разнымъ перемѣнамъ, въ указанномъ же видѣ существовали преимущественно въ литовскихъ провинціяхъ. Новаковскій, § 39. *Прим. перев.*

неподлежащихъ городскихъ и земскихъ судахъ, если, согласно означенному статуту Великаго Княжества Литовскаго, не будутъ перенесены въ книги подлежащаго воеводства или повѣта, гдѣ находится недвижимое имѣніе: въ мирное время—въ ближайшую или слѣдующую за ней сессію суда, а въ случаѣ войны или язвы—въ теченіе года и 6 недѣль по прекращеніи ихъ,—признаются во всѣхъ судахъ ничтожными и не имѣющими силы».

Этотъ законъ, распространяя обязательную силу артикула 2, раздѣла 7-го литовскаго статута на коронныя польскія земли, включая сюда и правило артикула 3-го раздѣла 7-го, въ общемъ идетъ гораздо дальше означенныхъ артикуловъ и даже измѣняетъ ихъ содержаніе, ибо артикулъ 2-й имѣетъ такое заглавіе: «*если кому необходимо сдѣлать запись (uczynić zapis) не въ земскіе сроки*» и постановляетъ, что «если кто хочетъ переуступить свое имѣніе на вѣчныя времена въ такое время, когда земскій судъ не засѣдаетъ, то долженъ явить актъ въ городской судъ и перенести актъ объ уступкѣ имѣнія въ книги земскаго суда въ теченіе двухъ ближайшихъ очередныхъ сессій суда, подъ страхомъ недѣйствительности записи». Въ артикулѣ 3-мъ, подъ заглавіемъ «правила о перенесеніи актовъ изъ книгъ городскаго суда въ книги суда земскаго», статутъ говоритъ уже не только объ отчужденіи права собственности, но и о другихъ сдѣлкахъ, постановляя, что если бы актъ въ продолженіи двухъ очередныхъ судебныхъ сессій, по случаю войны или мора, не могъ быть перенесенъ, то это должно быть совершено въ ближайшую судебную сессію по прекращеніи этихъ препятствій. Законъ 1768 г. во вступленіи говоритъ о вѣчныхъ сдѣлкахъ (wieczyste transakcye), т. е. сдѣлкахъ, переносящихъ право собственности, къ числу коихъ причисляется и заставъ, но въ диспозитивной части законъ постановляетъ, что всякаго рода сдѣлки, какъ безсрочныя, такъ и срочныя и личныя, также договоры о пожизненномъ владѣніи и запи-

си, явленныя въ неподлежащихъ городскихъ и земскихъ судахъ и въ теченіе ближайшей или слѣдующей за ней сессіи суда, а въ случаѣ войны или моровой болѣзни въ теченіе одного года и 6 недѣль по прекращеніи этихъ обстоятельствъ, не перенесенныя, согласно статуту, въ книги подлежащаго (по мѣсту нахожденія имѣнія) воеводства или повѣта, почитаются ничтожными и во всѣхъ судахъ должны быть признаваемы не имѣющими силы.

Вмѣсто того, чтобы въ дополненіе къ закону 1588 г. установить срокъ для перенесенія актовъ, вмѣсто того, чтобы точнѣе опредѣлить устройство назначенныхъ для внесенія ихъ книгъ,—въ 1768 г. постановлено болѣе того, что было нужно, а не особенно удачною редакціею возбуждено не одно сомнѣніе. Принятъ новый терминъ «*трансакціи*», что означаетъ тоже, что договоры, контракты (umowy, kontrakty), для которыхъ было уже общее выраженіе *inscriptio;* употреблено также и старинное общее выраженіе *запись*, употребленіе котораго въ старинномъ общемъ смыслѣ рядомъ съ выраженіемъ «*всякихъ трансакцій*»—едва ли правильно. Законъ 1588 г. говоритъ о записяхъ (zapisy), касающихся недвижимыхъ имѣній, такъ же какъ и статутъ литовскій; законъ 1768 г. говоритъ о перенесеніи сдѣлокъ (transakcye) срочныхъ, которыя называетъ также личными, ибо не слѣдуетъ думать, чтобы здѣсь рѣчь шла о домашнихъ актахъ, роспискахъ, такъ какъ законъ положительно говоритъ о сдѣлкахъ срочныхъ, личныхъ, явленныхъ въ неподлежащихъ городскихъ или земскихъ судахъ. Отсюда возникаетъ сомнѣніе, что значатъ сдѣлки срочныя и личныя (transakcye doczesne reczne). Сдѣлки вѣчныя (transakcye wieczyste) суть тѣ, которыя переносятъ право собственности; къ числу ихъ относился и заставъ, по истеченіи 30 лѣтъ превращавшійся въ собственность. Всякія другія сдѣлки, не заключающія въ себѣ отчужденія, именуются *срочными;* сюда относятся въ особенности долги, обезпеченные на недвижимыхъ имѣніяхъ, что подтверждаетъ законъ 1726 г. (1), установляющій пошлину съ не имѣющихъ постояннаго характера записей, т. е. съ записей о долгахъ, обезпеченныхъ на имѣніи (ab inscriptionibus temporalibus scilicet obligationis bonorum simplicis debiti). Съ сожалѣніемъ приходится сознаться, что въ 1768 г. сеймъ не улучшилъ дѣла, а, наоборотъ, затемнилъ прежній законъ. Несомнѣнно только, что законъ 1588 г. былъ дополненъ установленіемъ срока для перенесенія актовъ изъ неподлежащихъ книгъ въ подлежащія подъ страхомъ недѣйствительности.

§ 10. Законъ 1775 г. вводитъ новый порядокъ оглашенія всѣхъ, изъ какого бы источника они не происходили, шляхетскихъ долговъ, оставляя за подлежащими книгами прежняго устройства только оглашеніе вещныхъ правъ и перенося въ отдѣльный городской протоколъ (protokoł grodowy) долги, которые вѣроятно разумѣлись закономъ 1768 г. подъ срочными-личными сдѣлками. Законъ 1775 г. гласитъ такъ: (2) «Обезпеченіе долговъ. Желая предотвратить раззореніе шляхетскихъ состояній и, вмѣстѣ съ тѣмъ, положить преграду возникающимъ нынѣ непрерывнымъ спорамъ и процессамъ о долгахъ, обыкновенно обременяющихъ шляхетскія имѣнія, предписываемъ всѣмъ городскимъ судамъ, какъ въ коронныхъ, такъ и въ литовскихъ земляхъ, завести особый протоколъ для лицъ, заключающихъ долги. Въ протоколъ этотъ обязательно вносится долгъ каждаго лица, занимающаго деньги. Никакія другія сдѣлки, кромѣ долговъ обывателей даннаго воеводства, уѣзда или повѣта, не должны быть въ этотъ протоколъ записываемы. Если же должникъ занялъ денежную сумму не въ своемъ повѣтѣ, а въ какой либо отдаленной провинціи, то кредиторъ, дающій ему эту

(1) Vol. legum VI, стр. 443.
(2) Vol. legum VIII, стр. 178.

BIBLIOTEKA UNIWERSYTET W BIAŁYMSTOKU

сумму, подъ оффиціальный ли актъ (zapis urzędowy), или подъ домашнюю росписку либо подъ вексель, долженъ отослать свой актъ въ подлежащій, по отношенію къ должнику, городской судъ для внесенія его въ вышеуказанный протоколъ въ теченіе года и 6 недѣль, подъ опасеніемъ потери, въ противномъ случаѣ, отданной въ заемъ суммы. Что же касается долговъ, дѣлаемыхъ за границею, то мы предписываемъ коронной коммисіи финансовъ завести протоколъ, въ который кредиторы, дающіе въ займы деньги, должны вписывать всякаго рода долги, дѣлаемые за границей польскими обывателями, а также всякаго рода векселя, подъ страхомъ потери отданныхъ въ займы суммъ въ случаѣ несоблюденія настоящаго закона».

Изъ этого закона, изданнаго для должниковъ шляхетскаго сословія, видно, что всякаго рода акты, какъ оффиціальные, такъ и домашніе, служащіе доказательствомъ займа, подлежали внесенію въ особый протоколъ, подъ страхомъ потери права на данную въ заемъ сумму. Яснѣе нельзя было выразиться, а между тѣмъ были лица, по мнѣнію которыхъ потеря права ограничивалась лишь вещнымъ правомъ или ипотекою.

Этотъ законъ установляетъ важное нововведеніе. Именно изъ него вытекаетъ, что и домашній актъ, росписка, вексель могли быть предъявлены для внесенія въ протоколъ. Это нововведеніе, кажется, допущено было недостаточно осторожно, ибо оно дозволяетъ установлять ипотеку посредствомъ домашняго акта, никѣмъ не засвидѣтельствованнаго и должникомъ не признаннаго. Могло возникнуть также сомнѣніе и о томъ, куда предъявлять договоры, въ которыхъ, кромѣ займа, установлялись и другія права, напр. заставъ *(inscriptio ad certum tempus debiti certi);* достаточно ли было записать или перенести его въ указанный выше особый протоколъ? Это новое производство, сколько намъ извѣстно, не вошло въ общее употребленіе въ краѣ.

§ 11. Здѣсь мы не будемъ разбирать вопроса о давности по польскому праву. Для нашего предмета достаточно указать, что долгъ, записанный или перенесенный въ подлежащія книги, погашался только надлежащею платежною роспискою, и, слѣдовательно, ипотечные долги давности не подлежали. Пріобрѣтеніе недвижимыхъ имѣній по давности безъ ввода во владѣніе не допускалось; а такъ какъ вводъ во владѣніе не могъ послѣдовать безъ правооснованія, то само собой понятно, почему не допускалась здѣсь давность трехъ лѣтъ и трехъ мѣсяцевъ, не смотря на то, что она установлена была статутомъ Казиміра Великаго (1). Поэтому, ошибаются тѣ, которые недопущеніе давности выводятъ изъ закона: *bona nullo jure adempta* (2), тѣмъ болѣе, что этотъ законъ изданъ лишь для королевскихъ имѣній, т. е. для опредѣленія отношеній между королевскими и земскими имѣніями, и къ земскимъ имѣніямъ, самъ по себѣ, не примѣняется.

§ 12. Метрики (metryki) коронныя и литовскія, въ отношеніи переходовъ права собственности на недвижимыя имѣнія, считались подлежащими книгами наравнѣ съ земскими. Это былъ остатокъ древняго правила о томъ, что акты отчужденія могли быть совершаемы въ канцеляріи или у канцлеровъ короля, какъ верховнаго судьи государства (3). Въ литовскомъ статутѣ (4) сказано: «актъ долженъ быть явленъ передъ нами, Государемъ, или въ нашей земской канцеляріи». Въ законѣ 1635 г. (5), воспрещающемъ духовенству пріобрѣтать рыцарскія имѣнія, постановлено слѣдующее: «Предписываемъ какъ городскимъ, такъ и земскимъ должност-

(1) Vol. legum I, стр. 19.
(2) Vol. legum II, стр. 1013.
(3) Vol. legum I, стр. 326 de inscriptione Castrensi.
(4) Литовскій статутъ, раздѣлъ VII, арт. 1.
(5) Vol. legum. III, стр. 854.

нымъ лицамъ и мѣстамъ не вносить въ книги трибуналовъ (1) и земскихъ и городскихъ судовъ, а также въ воеводскія книги, никакихъ договоровъ даренія или купли-продажи, въ силу которыхъ имѣнія выходятъ изъ дѣйствительнаго владѣнія рыцарскаго сословія. Это правило распространяется и на метрики наши польско-литовскаго края (utriusque gentis)». Отсюда видно, что акты объ отчужденіи недвижимыхъ имѣній, лишь бы не духовенству, могли быть вносимы въ метрики. Это нисколько не вредило гласности, ибо вмѣстѣ съ явкою акта необходимъ былъ вводъ во владѣніе, который подлежалъ оглашенію въ подлежащихъ земскихъ книгахъ, такъ что каждый легко могъ удостовѣриться въ перемѣнѣ собственника. Но такъ какъ допущеніе записки въ метрики другихъ правъ, а въ особенности долговъ, съ правомъ старшинства уничтожило бы гласность, обезпеченную всѣми законами 1588, 1768 и 1775 гг., то слѣдуетъ придти къ тому выводу, что за исключеніемъ отчужденія, всякаго рода иныя вещныя права, а въ особенности долги, подлежали оглашенію въ подлежащихъ книгахъ, и, слѣдовательно, записка ихъ въ метрики не давала вещнаго права на старшинство, если они не были перенесены въ подлежащія, по мѣсту нахожденія недвижимаго имѣнія, книги. Такое мнѣніе высказалъ и Чацкій (2), мотивируя его тѣмъ, что «свѣдѣнія о каждомъ юридическомъ дѣйствіи должны быть доступны тѣмъ, кому нужны эти свѣдѣнія, для воспрепятствованія завладѣніямъ или обманамъ». Ни Завадскій, ни Жидовскій не допускаютъ изъятій въ отношеніи способа оглашенія актовъ для пріобрѣтенія старшинства.

(1) Въ Польско-литовскомъ королевствѣ существовало два трибунала: одинъ, учрежденный въ 1587 г.,—въ самой Польшѣ, другой, открытый три года спустя,—въ литовскихъ провинціяхъ. Новаковскій, § 123, стр. 86—87. *Прим. перев.*

(2) О литовскихъ и польскихъ законахъ. Т. II, стр. 166, nota 1512.

§ 13. Хотя мы часто читаемъ въ древнихъ актахъ, что должникъ записываетъ эвикцію (1) или обезпеченіе на всемъ имуществѣ движимомъ и недвижимомъ, настоящемъ и будущемъ, на капиталахъ или своихъ долговыхъ требованіяхъ, но это обезпеченіе, не установляя ипотеки, не имѣло никакихъ послѣдствій.

Не было также никакой формы, посредствомъ которой можно было бы получить обезпеченіе на капиталахъ, внесенныхъ въ подлежащія книги. Законъ, говоря о лицахъ, дающихъ въ заемъ деньги подъ залогъ обремененныхъ уже имѣній, не имѣлъ въ виду капиталовъ, долговыхъ требованій (summy, wierzytelności); поэтому, для перевода капиталовъ было одно лишь средство: переуступка (cessya, transfuzya, zlewek).

§ 14. Такъ какъ при разсмотрѣніи нашей ипотечной системы мы будемъ переводить и объяснять правила прусской системы, служившей для нашей образцомъ, то здѣсь достаточно будетъ указать общія начала ея (2):

1) Прусская ипотечная книга служитъ для оглашенія всякихъ правъ, касающихся недвижимыхъ имѣній, т. е. права собственности, всякихъ ограниченій и обремененій, а также и долговъ. Установляются права, на которыя распространяется ипотечный порядокъ, только посредствомъ внесенія въ ипотечную книгу, которое можетъ послѣдовать на основаніи судебнаго опредѣленія. Тайная ипотека вовсе не существуетъ; ипотека можетъ быть лишь гласная и спеціальная;

(1) Записаніе эвикціи значило по польскому праву принятіе на себя однимъ контрагентомъ въ отношеніи другаго—продавцомъ относительно покупателя—отвѣтственности на случай, еслибъ купленное имѣніе было отсуждено отъ пріобрѣтателя и вообще на случай обращенія къ сему послѣднему какихъ либо требованій третьими лицами, простирающими права на имѣніе. *Прим. перев.*

(2) Здѣсь имѣется въ виду прусскій ипотечный уставъ 1783 г., замѣненный, какъ извѣстно, законами 5 мая 1872 г. *Прим. перев.*

установить ее можно только на опредѣленномъ имѣніи, хотя бы условлена была ипотека на всемъ имуществѣ должника.

2) Такъ какъ внесеніе въ ипотечную книгу происходитъ съ разрѣшенія суда, то она служитъ для третьихъ лицъ ручательствомъ безповоротности (niewzruszalność) права, въ ипотечномъ порядкѣ оглашеннаго. Однако, для пріобрѣтателей имѣнія не съ публичнаго торга безповоротность наступаетъ лишь по истеченіи рѣшительнаго срока. Требованія, внесенныя на имѣніе, становятся въ отношеніи пріобрѣтателей безповоротными лишь по истеченіи 38 дней (1).

3) Старшинство опредѣляется временемъ поступленія (presentatio) актовъ, служащихъ основаніемъ къ записке въ ипотечную книгу.

4) Существуетъ и законная ипотека, возникающая безъ договора, въ силу самаго закона; но значеніе ея обусловлено внесеніемъ въ ипотечную книгу.

5) Нѣтъ судебной ипотеки въ томъ смыслѣ, чтобы рѣшеніе, присуждающее требованіе, тѣмъ самымъ давало право на ипотеку; допускаются, однако, охранительныя отмѣтки (protestacye).

6) Давность на ипотечныя права не распространяется, пока они не исключены изъ ипотечной книги.

§ 15. Весьма сходна съ прусскою ипотечною книгою австрійская книга (tabula) (2), также служащая для внесенія всякихъ правъ на недвижимыя имѣнія, также состоящая подъ контролемъ суда, отъ рѣшенія котораго зависитъ внесеніе въ нее актовъ. Австрійская ипотечная система такъ же, какъ прусская, основана на началахъ гласности и

(1) Отсрочка наступленія безповоротности по прусскимъ законамъ 5 мая 1872 г. не имѣетъ мѣста. *Прим. перев.*

(2) Здѣсь имѣется въ виду австрійское гражданское уложеніе 1811 г., постановленія котораго, касающіяся ипотекъ, существенно измѣнены закономъ 25 іюля 1871 г. *Прим. перев.*

спеціальности; она отличается отъ прусской лишь устройствомъ книгъ.

Безповоротность, въ отличіе отъ прусской ипотечной системы, наступаетъ здѣсь только по истеченіи трехлѣтней давности (1). Есть между австрійской и прусской системами и та еще разница, что по прусскимъ законамъ для установленія ипотеки необходимъ актъ оффиціальный, а по австрійской системѣ домашній актъ, подписанный стороною съ двумя, такъ называемыми, табулярными свидѣтелями, даетъ право на внесеніе статьи въ ипотечную книгу (intabulatio) (2). И прусская, и австрійская системы допускаютъ охранительныя отмѣтки, которыя въ австрійскомъ правѣ называются пренотаціями, не только для обезпеченія вещныхъ правъ, но и личныхъ, напримѣръ, долговаго требованія. Обѣ допускаютъ (посредствомъ такъ называемой субинтабуляціи, субинскрипціи) установленіе ипотеки на правахъ, обезпеченныхъ ипотекою. Прусская ипотека знаетъ, кромѣ того, залоговыя выписи (wykazy, Hypothekenscheine), подлежащія передачѣ внѣ ипотечныхъ книгъ.

§ 16. Послѣ ипотечныхъ системъ прусской и австрійской система кодекса (3) не могла встрѣтить у насъ сочувствіе, такъ какъ не соотвѣтствовала ни нашимъ понятіямъ, ни на-

(1) По австрійскому ипотечному закону 25 іюля 1871 г. внесенныя статьи могутъ быть оспариваемы: въ теченіе 30 дней, если постановленіе о внесеніи статьи вручено въ округѣ судебной палаты, которой подвѣдомственно ипотечное установленіе, 60 дней, если оно вручено внѣ округа этой судебной палаты, и 3 лѣтъ, если сторона, противъ которой внесена статья, вовсе о ней не увѣдомлена (зак. 25 іюля 1871 ст. 127 и 64). *Прим. перев.*

(2) Внесеніе окончательныхъ статей въ ипотечную книгу допускается закономъ 25 іюля 1871 г. (ст. 31) лишь на основаніи оффиціальныхъ актовъ или такихъ актовъ домашнихъ, въ коихъ подпись сторонъ засвидѣтельствована судебнымъ или нотаріальнымъ порядкомъ. *Прим. перев.*

(3) т. е. гражданскаго кодекса Наполеона, получившаго обязательную силу въ бывшемъ герцогствѣ варшавскомъ съ 1 мая 1808 г. *Прим. перев.*

шимъ потребностямъ. Пріобрѣтавшій имѣніе или дававшій подъ него деньги желалъ быть увѣреннымъ въ своемъ правѣ, а такого ручательства система кодекса не представляла. Запись въ книгу была только способомъ оглашенія долговъ, обременяющихъ имѣніе, но и въ отношеніи ихъ она не служила достаточнымъ ручательствомъ, въ виду допущенія тайныхъ ипотекъ и неувѣренности въ томъ: кто состоитъ собственникомъ имѣнія? У насъ думали, что транскрипція правооснованій собственности (transkripcya tytułów przenoszących własności) была именно повѣркою переходовъ права собственности. По закону 11 брюмера VII года, она, собственно, и имѣла такое назначеніе, но во время преній по кодексу, назначеніе это какимъ то непонятнымъ образомъ было измѣнено, и транскрипція признана необходимою лишь для очищенія имѣній отъ ипотекъ (purge des hypothèques, oczyszczenie hipoteki) и для охраненія преимущественныхъ правъ продавца на слѣдующую ему покупную цѣну. Вотъ краткій очеркъ правилъ, имѣвшихъ въ нашемъ краѣ обязательную силу, начиная съ 1 мая 1808 г., до самаго введенія новой ипотечной системы.

1) Отвѣтственности подлежитъ все имущество должника: оно становится какъ бы залогомъ (pignus responsionis) для кредиторовъ. А такъ какъ оно не всегда достаточно для удовлетворенія всѣхъ кредиторовъ, то слѣдовало разрѣшить вопросъ, въ какомъ порядкѣ осуществляются права кредиторовъ. Если нѣтъ основанія для преимущественнаго удовлетворенія кого либо изъ кредиторовъ, то всѣ кредиторы удовлетворяются по соразмѣрности. Основаніемъ для преимущественнаго удовлетворенія служатъ привилегіи и ипотеки.

§ 17. 2) Нѣкоторымъ долгамъ самъ законъ присвоиваетъ преимущество, называемое привилегіею. Привилегія можетъ распространяться на все движимое и недвижимое имущество

или лишь на опредѣленное движимое либо недвижимое имущество.

3) На всякомъ движимомъ имуществѣ пользуются привилегіей:

а) судебныя издержки;

б) издержки на погребеніе;

в) издержки по послѣдней болѣзни;

г) жалованье слугамъ за истекшій и текущій годъ;

д) плата за съѣстные припасы и за всякаго рода поставки на содержаніе дома, причитающаяся за послѣдніе 6 мѣсяцевъ, для оптовыхъ торговцевъ—за послѣдній годъ.

4) На опредѣленной движимости пользуются привилегіею:

а) отдающіе недвижимое имѣніе въ аренду или наемъ, въ обезпеченіе арендной или наемной платы,—на произведеніяхъ земли (produkty) и на внесенномъ въ это имѣніе движимомъ имуществѣ (in invectis et illatis);

б) хранитель вещи за издержки на храненіе ея—на этой самой вещи;

в) закладодержатель (zastawnik)—на движимой вещи, отданной ему въ закладъ;

г) продавецъ—на проданной вещи въ обезпеченіе цѣны ея, если вещь находится еще въ рукахъ покупщика;

д) содержатель гостинницы за все, доставленное гостю—на вещахъ его, въ гостинницѣ находящихся;

е) перевозчики за провозъ вещей—на перевозимыхъ вещахъ;

ж) требованія казны, возникающія изъ неправильныхъ дѣйствій чиновниковъ—на внесенномъ ими въ залогъ имуществѣ.

5) На всемъ недвижимомъ имуществѣ имѣютъ привилегію долги, исчисленные въ п. 3-мъ.

6) На опредѣленномъ недвижимомъ имѣніи пользуются привилегіей:

а) продавцы въ обезпеченіе цѣны,—на проданномъ недвижимомъ имѣніи;

б) лицо, давшее въ заемъ деньги для пріобрѣтенія имѣнія,—на этомъ пріобрѣтенномъ имѣніи;

в) сонаслѣдники въ обезпеченіе могущихъ причитаться имъ приплатъ—на подвергшемся раздѣлу имѣніи;

г) архитекторы, подрядчики и другіе за постройку или ремонтъ зданій—на этихъ зданіяхъ;

д) лицо, давшее деньги въ заемъ,—на удовлетвореніи, слѣдующемъ лицамъ, въ п. г упомянутымъ.

7) Для сохраненія привилегіи на нѣкоторыхъ опредѣленныхъ недвижимыхъ имѣніяхъ требуется соблюденіе извѣстныхъ формальностей, а именно:

въ случаяхъ, показанныхъ подъ пп. а и б, требуется транскрипція акта пріобрѣтенія (1);

въ случаѣ п. б—инскрипція (2);

въ случаѣ пп. г и д—изслѣдованіе состоянія зданія передъ началомъ постройки или ремонтировки и такое же изслѣдованіе по окончаніи постройки или ремонта, и составленіе протоколовъ о томъ.

Если формальности эти не были соблюдены, то привилегія утрачивается, но только привилегія, ибо въ обезпеченіе этихъ требованій можетъ быть установлена ипотека, которая имѣетъ силу со дня внесенія ея. Что касается привилегіи продавца и лица, дающаго въ заемъ деньги для пріобрѣтенія имѣнія, то нужно замѣтить, что она сохраняется, просто, въ силу транскрипціи; однако, законъ предписываетъ, безъ просьбы съ чьей либо стороны, вносить статью о слѣдующей съ покупщика цѣнѣ имѣнія для предупрежденія третьихъ лицъ, которыя бы пожелали дать въ заемъ деньги

(1) *Транскрипціею* называется полное внесеніе въ ипотечную книгу правооснованія собственности.

(2) *Инскрипціею* или интабуляціею называется краткое означеніе права.

подъ имѣніе. Это, безъ сомнѣнія, было причиною того, что у насъ думали, будто для сохраненія привилегіи нужна инскрипція, и такъ мало вообще поняты были у насъ ипотечныя правила, что намъ случилось читать рѣшеніе суда послѣдней инстанціи, которымъ, въ виду невнесенія статьи о слѣдующей съ покупщика цѣнѣ имѣнія,—ипотечнымъ кредиторамъ было дано предпочтеніе предъ кредиторомъ привилегированнымъ, т. е. продавцомъ.

При стеченіи привилегированныхъ кредиторовъ, на первомъ мѣстѣ стоятъ кредиторы, указанные въ п. 3, а за ними слѣдуютъ кредиторы, указанные въ п. 4.

§ 18. 8) Ипотека есть вещное право (prawo rzeczowe czyli na rzeczy), т. е. право на вещь, къ которой она относится, въ силу коего пріобрѣтается право получить въ ипотечномъ порядкѣ удовлетвореніе изъ цѣны имѣнія, вырученной чрезъ продажу его съ публичнаго торга. Ипотека недѣлима и слѣдуетъ судьбѣ недвижимаго имѣнія, въ чьи бы руки послѣднее не перешло.

9) Основаніемъ ипотеки можетъ быть или законъ, или судебное рѣшеніе, или договоръ, вслѣдствіе чего ипотека бываетъ:

1) законная (prawna),

2) судебная (sądowa),

3) договорная (umowna).

Первыя двѣ—общія (ogólne), т. е. онѣ простираются и могутъ простираться на все недвижимое имущество должника, настоящее и будущее. Договорная ипотека есть ипотека спеціальная и можетъ простираться лишь на такія имѣнія, которыя принадлежатъ дѣйствительному должнику, и на которыхъ именно установлено должникомъ ипотечное обезпеченіе. Законная ипотека не зависитъ отъ внесенія ея въ ипотечныя книги, почему и называется тайною (tajna). Предметомъ ипотеки служатъ недвижимыя имѣнія съ ихъ принадлежностями, а также право пользовладѣнія (prawo użytko-

wania) недвижимымъ имѣніемъ; на движимомъ имуществѣ нельзя установлять ипотекъ.

§ 19. 10) Не зависящую отъ внесенія, тайную ипотеку имѣютъ:

а) жены на имѣніяхъ мужей;

б) малолѣтніе и состоящіе подъ законнымъ прещеніемъ на имѣніяхъ опекуновъ.

Законною, но не тайною, не изъятою отъ внесенія ипотекою пользуются: казна, гмины и публичныя учрежденія— на имѣніяхъ сборщиковъ и администраторовъ.

Время возникновенія ипотеки для лицъ, указанныхъ въ пп. а и б, считается съ момента возникновенія соотвѣтствующихъ правоотношеній, т. е. брака и опеки; въ нѣкоторыхъ случаяхъ—съ момента возникновенія требованія. Ипотека законная, равно какъ и судебная, хотя онѣ и общія, могутъ, смотря по обстоятельствамъ, подвергаться ограниченію.

§ 20. 11) Ипотека судебная проистекаетъ: 1) изъ судебныхъ рѣшеній какъ въ присутствіи сторонъ, такъ и заочно постановленныхъ, окончательно или только временно разрѣшающихъ споръ;

2) изъ домашнихъ актовъ, признанныхъ или провѣренныхъ въ судѣ (код. гр. судопр. [1] ст. 193 и слѣд.);

3) изъ третейскихъ рѣшеній, снабженныхъ исполнительною надписью,

и 4) изъ рѣшеній, постановленныхъ иностранными судами, если мѣстные суды признали ихъ имѣющими обязательную силу.

---

[1] Подъ кодексомъ гражданскаго судопроизводства разумѣется здѣсь французскій кодексъ гражданскаго судопроизводства, дѣйствовавшій въ губерніяхъ царства польскаго до распространенія на нихъ въ 1875 г. устава гр. судопр. 1864 г. *Прим. перев.*

§ 21. 12) Ипотеку могутъ обѣщать или установлять только тѣ лица, которыя въ правѣ распоряжаться недвижимымъ имѣніемъ, составляющимъ предметъ ипотеки. Лица, имѣющія лишь условное или подлежащее отмѣнѣ право распоряженія, могутъ установить ипотеку, зависимую отъ права собственности, т. е. подлежащую прекращенію.

Имѣнія несовершеннолѣтнихъ, лицъ, состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, и лицъ отсутствующихъ, пока владѣніе ими предоставлено лишь временно [1], могутъ подлежать обремененію ипотекою только въ случаяхъ, въ законѣ указанныхъ, съ соблюденіемъ установленныхъ формъ, или въ силу судебнаго рѣшенія.

Для установленія договорной ипотеки необходимъ актъ оффиціальный, совершенный въ краѣ. Актомъ, совершеннымъ за границею, ипотека не можетъ быть установлена, развѣ бы иное было постановлено въ международныхъ трактатахъ. Только имѣнія, дѣйствительно принадлежащія должнику, могутъ быть обременяемы ипотекой, при томъ лишь въ опредѣленной, означенной въ актѣ суммѣ; будущія имѣнія ипотекѣ не подлежатъ.

Для записки требованія условнаго или на неопредѣленную сумму требуется приблизительная оцѣнка требованія на деньги.

§ 22. 13) Ипотечное производство не состоитъ подъ надзоромъ суда. Для него установленъ особый чиновникъ, обязанный представить залогъ и подчиненный суду, называемый «*хранителемъ ипотекъ*» (konserwator hipoteczny). Онъ обязанъ вести слѣдующія книги:

а) *Журналъ* (dziennik, journal), въ который долженъ ежедневно записывать вкратцѣ, за текущими нумерами, всѣ за-

---

[1] Ср. ст. 46—61 и 345—321 гражданскаго уложенія царства польскаго 1 іюня 1825 г. *Прим. перев.*

явленія о транскрипціи, интабуляціи и экстабуляціи. Журналъ этотъ ежедневно заканчивается проведеніемъ черты.

б) *Книгу инпроссацій* (księga ingrossacyjna), предназначенную для внесенія актовъ о переходѣ правъ собственности (транскрипція).

в) *Книгу интабуляцій и экстабуляцій* (księga intabulacyi i extabulacyi), предназначенную для внесенія долговъ. Она собственно и есть ипотечная книга, въ которую акты вносятся въ хронологическомъ порядкѣ; бумаги, остающіяся у хранителя, т. е. заявленія (borderaux), росписки, онъ сохраняетъ въ особыхъ связкахъ, пронумеровывая ихъ согласно нумераціи ипотечныхъ книгъ.

г) *Ипотечный реестръ* (repertorium hipoteczne) какъ для книги ингроссацій, такъ и для книги интабуляцій, въ который записываются названія имѣній или № ихъ и вмѣстѣ съ тѣмъ въ отдѣльныхъ графахъ отмѣчается, подъ какими №№ вписаны статьи въ книгу ингроссацій или интабуляцій.

д) *Книгу арестовъ* (księga zaaresztowań) для вписанія или зарегистрованія арестовъ (zajęcie dóbr), налагаемыхъ на имѣнія, предназначенныя къ продажѣ съ публичнаго торга.

Всѣ книги должны быть прошнурованы и перенумерованы; пробѣлы въ нихъ не допускаются. Хранители ипотекъ должны выдавать справки объ ипотечномъ положеніи имѣній. Если такая справка выдана пріобрѣтателю послѣ транскрипціи, и въ ней пропущена какая либо статья, то пріобрѣтатель свободенъ отъ обязательства, котораго касается эта статья, а отвѣтствуетъ хранитель.

§ 23. 14) Лицо, просящее о транскрипціи, представляетъ хранителю ипотекъ только актъ о переходѣ права собственности безъ всякаго заявленія; равнымъ образомъ, и лицо, просящее объ исключеніи статьи, представляетъ актъ, на основаніи коего должно послѣдовать исключеніе. Лицо, просящее объ инскрипціи или интабуляціи, представляетъ два

экземпляра заявленій (borderaux), къ коимъ присоединяется и актъ, служащій основаніемъ инскрипціи. Заявленія должны быть одинаковаго содержанія и должны заключать въ себѣ:

а) имя и фамилію, мѣстожительство и званіе кредитора и избранное мѣстожительство въ округѣ, подвѣдомственномъ хранителю ипотекъ;

б) имя, фамилію, мѣстожительство и званіе должника;

в) день совершенія и родъ акта;

г) сумму, подлежащую обезпеченію ипотекою съ относящимися сюда условіями касательно процентовъ или срока уплаты;

д) описаніе имѣній, на коихъ установляется ипотека.

Хранитель переписываетъ въ книгу интабуляцій заявленіе, на которомъ дѣлаетъ отмѣтку о внесеніи статьи, и возвращаетъ просителю вмѣстѣ съ актомъ, 2-й же экземпляръ заявленія оставляетъ у себя. Если вносится законная ипотека, то не требуется ни описанія имѣнія, ни обозначенія времени возникновенія и рода правооснованія. Исключеніе статей дѣлается посредствомъ отмѣтки на полѣ статьи. Заявленія, сдѣланныя въ одинъ и тотъ же день, имѣютъ равное старшинство, независимо отъ того, были-ли они поданы въ разные часы, утромъ или пополудни. Старшинство ипотекъ опредѣляется днемъ внесенія статьи, за исключеніемъ тайныхъ ипотекъ, не зависящихъ отъ внесенія въ ипотечныя книги.

Инскрипція дѣйствительна только въ продолженіи 10 лѣтъ, въ теченіе каковаго срока вписанныя статьи должны быть обязательно возобновляемы. Не имѣетъ силы статья, внесенная въ теченіе 10 дней предъ открытіемъ несостоятельности; равнымъ образомъ, недѣйствительны статьи, внесенныя кредиторами наслѣдства послѣ его открытія, если наслѣдство принято на инвентарномъ правѣ. Записать можно только требованіе къ должнику - собственнику

имѣнія; если же сдѣлка объ ипотекѣ состоялась въ то время, когда должникъ былъ собственникомъ, то требованіе можетъ быть записано даже на проданныхъ имѣніяхъ въ теченіе 15 дней послѣ транскрипціи (ст. 834 код. гр. суд.), за исключеніемъ случая принудительной продажи имѣнія, ибо въ этомъ случаѣ требованія не могутъ быть вносимы съ самаго дня присужденія имѣнія пріобрѣтателю. Какое значеніе имѣетъ транскрипція?

§ 24. 15) Выше было уже указано, что по ипотечному закону 11-го брюмера VII г., транскрипція служила для повѣрки переходовъ права собственности. Это разумное постановленіе ставило дѣйствительность перехода права собственности для третьихъ лицъ въ зависимость отъ транскрипціи актовъ пріобрѣтенія. Соглашеніе, договоръ, сами по себѣ, этой силы не имѣли.

Позднѣйшій пріобрѣтатель имѣлъ преимущество передъ первымъ пріобрѣтателемъ, если представилъ свой актъ для внесенія въ ипотечную книгу, и только тотъ считался собственникомъ недвижимаго имѣнія, кто значился таковымъ въ книгѣ инпроссацій. Эта спасительная ипотечная система, обезпечивающая и каждаго пріобрѣтателя недвижимаго имѣнія, и каждаго, дающаго деньги въ заемъ подъ имѣніе, система полной гласности, при обсужденіи 18 раздѣла гражданскаго кодекса отвергнута, правда, незначительнымъ большинствомъ голосовъ и удержано начало: nemo plus juris in alterum transferre potest, quam ipse habet. Даже пріобрѣтатель съ публичнаго торга, путемъ принудительнаго отчужденія, не былъ обезпеченъ отъ вещныхъ исковъ и эвикцій (ст. 731 код. гр. суд.). Исчезло самое важное достоинство хорошаго ипотечнаго законодательства, а транскрипція осталась совершенно съ другою цѣлью и съ другимъ, нежели прежде, назначеніемъ, т. е. осталась какъ средство очищенія имѣній отъ ипотекъ, закрытія ипотечной книги для дальнѣйшихъ статей

(zatamowanie wpisów) и сохраненія за продавцемъ привилегіи въ полученіи недоплаченной ему покупной цѣны имѣнія. У насъ сначала ошибочно полагали, что транскрипція была укрѣпленіемъ права собственности (ustalenie prawa własności), но вскорѣ догадались, что это было совсѣмъ иначе. Можно было представить свой актъ для транскрипціи, но дѣйствительный собственникъ, прежде пріобрѣвшій имѣніе, хотя бы не представилъ своего акта, оставался собственникомъ (1).

§ 25. 16) Такъ какъ транскрипція служитъ средствомъ очищенія имѣній отъ ипотекъ, то посмотримъ, какъ таковое производится.

Пріобрѣтатель (le tiers détenteur) обремененнаго долгами имѣнія относительно ипотечныхъ кредиторовъ обязанъ, по своему выбору: или уплатить всѣ долги, лежащіе на имѣніи, или отказаться въ пользу кредиторовъ отъ имѣнія, которое въ такомъ случаѣ назначается въ продажу. Пріобрѣтатель имѣетъ, кромѣ того, право очистить пріобрѣтенное имъ имѣніе отъ ипотечныхъ обремененій и для этого долженъ переписать имѣніе на свое имя или совершить транскрипцію. Потомъ онъ обязанъ вручить ипотечнымъ кредиторамъ выписку (wyciąg) акта пріобрѣтенія съ указаніемъ цѣны или оцѣнки имѣнія, выписку изъ акта транскрипціи и описаніе ипотечнаго положенія имѣнія. При этомъ онъ долженъ изъявить готовность представить, на удовлетвореніе кредиторовъ, договорную цѣну или сумму указанной оцѣнки

---

(1) Слѣдуетъ имѣть въ виду, что настоящій комментарій писанъ до изданія закона 23 марта 1855 г., существенно измѣняющаго постановленія кодекса о переходѣ вещныхъ правъ на недвижимыя имѣнія. Всѣ акты и договоры объ этихъ правахъ признаны, по этому закону, подлежащими записке въ реестры у хранителей ипотекъ и, для пріобрѣтенія права относительно третьихъ лицъ, такая записка объявлена безусловно необходимою. Tripier. Les codes français (изд. 1882 г.), прилож., стр. 361—363. *Прим. перев.*

имѣнія. Каждый кредиторъ въ правѣ требовать, чтобы имѣніе было назначено въ продажу съ публичнаго торга, но не иначе, какъ съ надбавкой на $^1/_{10}$ часть противъ цѣны или оцѣнки, объявленной пріобрѣтателемъ. Такимъ образомъ, или кредиторы соглашаются на заявленіе третьяго пріобрѣтателя, или производится публичная продажа. Оба пути ведутъ къ очищенію имѣнія отъ ипотекъ. Законъ даетъ также средство для очищенія имѣній и отъ тайныхъ ипотекъ.

§ 26. 17) Привилегіи и ипотеки уничтожаются:

а) прекращеніемъ главнаго обязательства;

в) отреченіемъ со стороны кредитора;

с) очищеніемъ имѣнія отъ ипотекъ;

д) давностію, не смотря на возобновленіе статей, которое должно совершаться черезъ 10 лѣтъ. Право ипотечнаго иска противъ самого должника прекращается тридцатилѣтнею давностію, какъ и право на всякій другой искъ; третій же пріобрѣтатель освобождается отъ ипотечнаго иска по истеченіи срока, необходимаго для давностнаго пріобрѣтенія по законному правооснованію и подъ условіемъ добросовѣстности. Одно внесеніе ипотечной записи не прерываетъ ни той, ни другой исковой давности (ср. посл. ч. ст. 2180 фр. гр. код.).

ПОЛЬСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ ПРАВО.

РАЗДѢЛЪ I.

Предварительныя объясненія.

§ 27. *Ипотечный уставъ, утвержденный на сеймѣ 1818 г.*, помѣщенный въ V томѣ дневника законовъ, состоитъ изъ *163* статей. Онъ замѣнилъ собою раздѣлъ 18 книги III гражданскаго кодекса. Однако, изъ этого раздѣла сохранили обязательную силу общія правила о привилегіяхъ: ст. 2092—2102 включительно, а также статья 2104; кромѣ того, дѣйствію новаго устава не подлежали ипотеки уѣздныя (hipoteki powiatowe), которыя заводились на основаніи раздѣла 18-го (1). Только въ 1825 г. утвержденъ законъ о привилегіяхъ и ипотекахъ, состоящій изъ 24 статей, помѣщенныхъ въ IX томѣ дневника законовъ. Подчинивъ всѣ недвижимыя имѣнія въ краѣ новому ипотечному порядку, этотъ законъ вполнѣ отмѣнилъ 18 разд. гражд. кодекса и въ то же время дополнилъ правила о привилегіяхъ, вслѣдствіе чего ст. 42-я ипотечнаго устава 1818 г. утратила силу.

Кромѣ того, въ 1825 г. введена въ дѣйствіе 1-я книга гражд. улож. (т. X дневн. зак.), содержащая правила объ опекахъ и объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами, и съ тѣхъ поръ сдѣлались излишними измѣненія по этимъ предметамъ, введенныя въ главѣ V отдѣленіи 1-мъ ипотечнаго устава 1818 г., которыя также были отмѣнены статьею 1 правилъ о введеніи въ дѣйствіе гражд. уложенія 1825 г. Такимъ образомъ, по отношенію къ ипотекѣ имѣютъ обязательную силу: изъ устава 1818 г. статьи 1—72, за исключеніемъ ст. 42 и статьи 111—163; изъ закона 1825 г. о привилегіяхъ и ипотекахъ—ст. 1—24 и изъ книги I гражд. уложенія 1825 г. ст.: 205, 206, 461, 462, 464, 511. Въ настоящемъ изслѣдованіи правила ипотечнаго закона 1825 года и тѣ, которыя заключаются въ I книгѣ гражд. улож., изложены въ подлежащихъ для нихъ мѣстахъ. Кромѣ этихъ правилъ, имѣются еще двѣ ипотечныя инструкціи правительственной комиссіи юстиціи: 1) для ипотекъ губернскихъ — отъ 20 марта, 30 іюня 1819 г., и 2) для ипо-

---

(1) Какъ увидимъ ниже, ипотечное устройство въ губерніяхъ царства польскаго представляетъ два вида: ипотеку губернскую и ипотеку уѣздную. *Прим. перев.*

текъ уѣздн. отъ 22 декабря 1825 г., и $^{2}/_{14}$ мая 1835 г., а также постановленіе князя царскаго намѣстника объ апелляціяхъ отъ 22 января 1822 г.; всѣ эти правила помѣщены въ сборникѣ распоряженій и правилъ, касающихся введенія въ дѣйствіе ипотечнаго устава, изданномъ въ Варшавѣ въ 1847 г., а постановленіе 22 января 1822 г. объ апелляціяхъ, кромѣ того, въ дневникѣ законовъ, томѣ 7, стр. 237.

§ 28. Самое заглавіе ипотечнаго устава: «Законъ объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имѣнія, о привилегіяхъ и ипотекахъ, вмѣсто 18 раздѣла книги III гражданскаго кодекса (prawo o ustaleniu własności dòbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu 18 księgi III kodeksu cywilnego) показываетъ, что цѣлью этого устава было не только введеніе иныхъ ипотечныхъ началъ, чѣмъ тѣ, которыя мы имѣли въ кодексѣ, но также упорядоченіе правъ собственности (uregułowanie tytułòw własności) на недвижимыя имѣнія и всѣхъ правъ, до сихъ имѣній относящихся.

§ 29. Такъ какъ къ введенію ипотечнаго порядка, къ такъ называемому первоначальному устройству ипотекъ (perwiastkowa regulacya hipoteczna), одновременно въ цѣломъ краѣ встрѣчались препятствія, то положено было вводить новый порядокъ постепенно, посредствомъ особыхъ коммисій, и для каждаго воеводства опредѣленъ былъ особый рѣшительный срокъ (termin prekluzyjny).

Правила о подготовительныхъ къ первоначальному устройству новой ипотеки дѣйствіяхъ помѣщены въ ст. 140 — 144, а правила о первоначальномъ устройствѣ новаго ипотечнаго порядка въ ст. 145 — 161. Правила эти, въ свое время уже исполненныя, мы разбирать не будемъ, ибо хотя они и содержатся въ самомъ законѣ, но въ сущности являются переходными правилами.

§ 30. Однако, прежде чѣмъ приступить къ изложенію отдѣльныхъ правилъ, необходимо разсмотрѣть предварительно вопросъ о томъ: съ какого времени ипотечный уставъ, обнародованный 20 іюля 1818 г., получилъ обязательную силу, какъ относительно началъ чисто ипотечныхъ, такъ и относительно другихъ, включенныхъ въ ипотечный уставъ постановленій, а въ особенности правилъ объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами и объ опекахъ?

Ипотечный уставъ, опредѣляя въ ст. 162, что правила его касаются только имѣній и ипотекъ земскихъ, а также и тѣхъ городовъ, въ которыхъ имѣется земскій судъ, т. е. гражданскій трибуналъ (sąd ziemski tojest tribunał cywilny), для прочихъ имѣній оставилъ въ силѣ ипотечныя правила кодекса; поэтому, къ уѣздной ипотекѣ и послѣ того примѣнялись правила кодекса, что прекратилось лишь 1 января 1826 г., въ силу закона $^{1}/_{13}$ іюня 1825 г. А такъ какъ съ введеніемъ ипотечнаго устава измѣнены были правила объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами, то возникъ вопросъ: касаются-ли постановленія ипотечнаго устава 1818 г. объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами, подобно правиламъ ипотечнымъ, только имѣній земскихъ и городовъ, въ которыхъ есть земскій судъ, и получили ли они обязательную силу одновременно съ правилами ипотечными, или же прямо со дня обнародованія?

Возникъ также вопросъ: получилъ ли ипотечный уставъ силу въ каждомъ отдѣльномъ воеводствѣ съ началомъ срока, назначеннаго для заведенія ипотечныхъ книгъ, или же только по истеченіи рѣшительнаго срока? Эти сомнѣнія возникали въ виду п. 3 ст. 163, опредѣляющаго, что правила, изложенныя въ статьяхъ 123, 140, 141, 142, 143, 144, подлежатъ исполненію во всемъ краѣ со времени обнародованія настоящаго устава, слѣдовательно,—разсуждая отъ противнаго,—другія правила подлежатъ исполненію, соотвѣт-

ственно пункту 1 и 2 той же статьи, со времени вступленія настоящаго устава въ дѣйствіе, согласно очереди, указанной въ ст. 145. Такимъ образомъ, отсюда вытекаетъ, что ипотечный уставъ, за исключеніемъ вышеупомянутыхъ шести статей, получилъ обязательную силу въ каждомъ отдѣльномъ воеводствѣ въ моментъ окончанія рѣшительнаго срока, ибо только съ этого момента теряютъ силу и 18 раздѣлъ III книги гражданскаго кодекса, и всѣ правила прежнихъ законовъ, несогласныя съ настоящимъ ипотечнымъ уставомъ.

Вопросъ о томъ, началось ли дѣйствіе правилъ объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами совмѣстно съ правилами чисто ипотечными, весьма важенъ для всѣхъ тѣхъ супруговъ, которые вступили въ бракъ между 20 іюля 1818 г. и 31 декабря 1825 г. и не опредѣлили своихъ имущественныхъ отношеній предбрачнымъ договоромъ (umowa przedślubna), ибо согласно ст. 12 правилъ о введеніи въ дѣйствіе гражданскаго уложенія 1825 г., имущественныя отношенія между супругами обсуждаются по правиламъ того закона, который дѣйствовалъ во время заключенія брака. Менѣе важенъ этотъ вопросъ по отношенію къ опекамъ, ибо дѣла, изъ нихъ возникшія, покрылись уже давностію.

Для надлежащаго рѣшенія этого вопроса слѣдуетъ выяснить: были ли правила объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами постановлены для супруговъ, независимо отъ того, имѣли ли послѣдніе до вступленія въ бракъ постоянное мѣстожительство въ округѣ, на который распространялся ипотечный уставъ, и независимо отъ того, имѣло ли лицо, вступающее въ бракъ, имущество и какое именно, или же, напротивъ, примѣненіе этихъ правилъ зависѣло отъ означенныхъ обстоятельствъ.

Правила объ имущественныхъ отношеніяхъ не могли быть установлены съ принятіемъ въ соображеніе постояннаго мѣстожительства бракосочетающихся, потому что

можно жить въ мѣстѣ, на которое ипотечный уставъ не распространяется, и въ то же время владѣть земскимъ имѣніемъ или капиталами, на такомъ имѣніи обезпеченными; мало того: можно жить въ мѣстности, на которую правила ипотечнаго устава распространяются, и не имѣть въ немъ никакой недвижимости, а имѣть ее въ уѣздѣ: можно, наконецъ, переселиться изъ такой мѣстности въ мѣстность, въ которой ипотечный уставъ не дѣйствуетъ. Какъ же опредѣлить эти отношенія въ томъ случаѣ, когда одинъ изъ будущихъ супруговъ жилъ въ мѣстности, на которую дѣйствіе ипотечнаго устава простиралось, а другой въ мѣстности, гдѣ продолжали дѣйствовать ипотечныя правила кодекса? Точно также едва ли могли права, вытекающія изъ семейнаго союза, опредѣляться такъ или иначе, смотря по тому, имѣютъ ли супруги имущество и какое именно, владѣютъ ли этимъ имуществомъ оба супруга, или одинъ и который именно изъ нихъ. Въ какихъ же отношеніяхъ состояли бы тѣ, у которыхъ, при вступленіи въ бракъ, не было ни имѣній земскихъ, ни обезпеченныхъ ипотекою капиталовъ, ни недвижимостей городскихъ, если бы потомъ одинъ изъ супруговъ, случайно или посредствомъ даренія, пріобрѣлъ значительное земское имѣніе? Какія правила примѣнять къ лицамъ, живущимъ въ деревняхъ, къ владѣльцамъ колоній и мельницъ, къ вѣчнымъ арендаторамъ (wieczyste dzierżawcy)? Въ какихъ бы отношеніяхъ состояли супруги, имѣющіе только наличные капиталы, не обезпеченные ипотекою, если бы потомъ жена пріобрѣла земское имѣніе, а мужъ недвижимость въ городѣ, въ которомъ пѣтъ гражданскаго трибунала? Отъ такихъ случайностей не могутъ зависѣть правоотношенія по имуществу.

Правила объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами и примѣняются независимо отъ того, есть ли у супруговъ какое либо имущество или нѣтъ, въ частности, есть ли у нихъ земское имѣніе или капиталы, фабрика или торговое

предпріятіе, независимо отъ того, живутъ ли они въ деревнѣ или въ городѣ. Отношеніе касается лицъ, а не земли, дома или капитала. Правда, въ Пруссіи встрѣчаются мѣстные статуты, отъ которыхъ зависитъ рѣшеніе вопроса о томъ должна ли быть между супругами общность имуществъ; но о введеніи такихъ статутовъ у насъ въ 1818 г. даже и не думали.

Ипотечныя правила служатъ къ укрѣпленію договоровъ, насколько договоры эти подлежатъ обезпеченію недвижимыми имѣніями; они, равнымъ образомъ, служатъ къ укрѣпленію имущественныхъ отношеній между супругами; но какъ обезпечиваемые ипотекою договоры подлежатъ особымъ правиламъ, ихъ касающимся, такъ и договоры предбрачные или, при отсутствіи ихъ, имущественныя отношенія между супругами по закону подлежатъ отдѣльнымъ, независимымъ отъ ипотечныхъ, правиламъ.

Въ то время, когда явилась потребность въ учрежденіи ипотечной системы, которая бы ограждала и пріобрѣтателей недвижимыхъ имѣній, и лицъ, помѣщающихъ подъ залогъ имѣній капиталы,—правила кодекса объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами казались неудобными, ибо при отсутствіи предбрачнаго договора, ими установлялась общность имуществъ супруговъ, которой подлежали: все движимое имущество, доходы, имущество недвижимое и имущество пріобрѣтенное. Казалось, такой порядокъ недостаточно обезпечиваетъ дочерей помѣщиковъ, имѣющихъ приданое, а потому, на случай незаключенія предбрачнаго договора, введена, какъ законная форма, система приданаго (rząd posagowy), главная черта которой состоитъ въ неотчуждаемости имущества, даннаго въ приданое (inalienabilitas, warunek niealienowaniu). Эта система, частью французская, частью старо-польская, неудобна для самихъ землевладѣльцевъ и вполнѣ непригодна для большинства жителей края. Не принято въ расчетъ, что законная форма имущественныхъ отношеній, главнымъ образомъ, необходима для тѣхъ, у кого не въ обычаѣ заключать предбрачные договоры. Эти новыя правоотношенія установлены были вмѣстѣ съ правилами ипотечными, хотя строго говоря, они имѣютъ съ ними соприкосновеніе только въ томъ, что женамъ принадлежитъ законная ипотека на имѣніяхъ мужей. Такимъ образомъ, предметъ, совершенно независимый отъ постановленій ипотечнаго права, былъ подведенъ, въ отношеніи вступленія въ силу, подъ одно съ ними правило только потому, что былъ совмѣстно съ ними урегулированъ закономъ. Отсюда то могъ возникнуть особый вопросъ о томъ, съ какого времени началась обязательная сила правилъ устава $^{14}/_{26}$ апрѣля 1818 г. относительно измѣненій въ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами и нѣкоторыхъ несогласныхъ съ кодексомъ правилъ объ опекахъ.

Для приведенія въ дѣйствіе ипотечныхъ правилъ, въ основаніи которыхъ лежатъ совершенно иныя начала, совершенно иная организація, требовалось прежде всего заведеніе ипотеки, первоначальное устройство ея. Правила объ имущественныхъ отношеніяхъ не требовали особаго первоначальнаго устройства; ихъ достаточно было обнародовать для того, чтобы они получили обязательную силу. Въ иномъ положеніи находились правила чисто ипотечныя.

Прежде всего нужно было принять мѣры къ выполненію приготовительныхъ дѣйствій, предписываемыхъ въ ст. 140, 141 и 144; затѣмъ, въ виду приближающагося конца срока, назначеннаго для возобновленія статей, внесенныхъ по правиламъ кодекса, слѣдовало объявить о недопущеніи дальнѣйшаго возобновленія статей. Эти правила становились обязательными во всемъ краѣ со времени обнародованія устава; такъ гласитъ и п. 3 статьи 163 ипотечнаго устава. Для выполненія приготовительныхъ дѣйствій дано было около года времени; потомъ опредѣлены были сроки для введенія новаго ипотечнаго порядка, которое должно было послѣдо-

вать во всемъ краѣ отъ 1 іюля 1819 г. до 31 декабря 1825 г. Только по введеніи новаго ипотечнаго устройства, т. е. по перепискѣ въ новыя книги правооснованій собственности на имѣнія земскія и на недвижимости въ городахъ, въ коихъ находились гражданскіе трибуналы, по внесеніи ограниченій правъ на эти недвижимыя имѣнія и вѣчныхъ обремененій, а также долговъ, лежащихъ на каждомъ недвижимомъ имѣніи въ отдѣльности, наконецъ, по истеченіи рѣшительнаго срока,—только послѣ всего этого можно было дать ипотечному порядку полный правильный ходъ; тоже говоритъ и ст. 29 и 1 пунктъ ст. 163. Пока не были заведены ипотечныя книги, соотвѣтствующія новой системѣ,—ипотечныя сдѣлки должны были совершаться по правиламъ кодекса съ небольшими только отступленіями, вытекавшими изъ статей 142, 143 и 144 новаго ипотечнаго устава; ибо нельзя же было пріостановить теченіе ипотечнаго оборота. Это опредѣляетъ ст. 76 инструкціи 30 іюня 1819 г. прав. коммисіи юстиціи, и потому то въ 1-омъ пунктѣ ст. 163 ипотечнаго устава говорится, что только по мѣрѣ введенія новаго ипотечнаго порядка въ каждомъ изъ воеводствъ прекращается обязательная сила 18-го раздѣла гражданскаго кодекса, а вмѣстѣ съ тѣмъ въ пунктѣ 2 опредѣляется, что съ того же времени, т. е. съ истеченіемъ рѣшительнаго срока, отмѣняются и всѣ постановленія прежнихъ законовъ, съ настоящимъ уставомъ несогласныя.

О какихъ постановленіяхъ идетъ здѣсь рѣчь, не объ имущественныхъ ли отношеніяхъ между супругами и объ опекахъ? Совсѣмъ нѣтъ. Законодатель говоритъ здѣсь о тѣхъ, имѣющихъ связь съ началами чисто ипотечными, правилахъ, которыхъ ипотечный уставъ особо не поименовываетъ, за исключеніемъ развѣ ст. 37, въ которой прямо упоминается ст. 1674-я гражданскаго кодекса; а такихъ правилъ не мало, какъ напр.: статья 57 ипотечнаго устава, въ которой постановлено, что въ увѣдомленіи объ уступкѣ правъ,

обезпеченныхъ ипотекою, нѣтъ надобности, между тѣмъ какъ на основаніи ст. 1690 и 1691 гражданскаго кодекса для переуступки требованія заявленіе о переуступкѣ было необходимо, или статья 65 ипотечнаго устава, не допускающая предъявленія противъ третьяго пріобрѣтателя капитала возраженій о зачетѣ, что противорѣчитъ ст. 1295 гражданскаго кодекса. Вотъ эти то правила, на которыя будетъ указано въ настоящемъ изслѣдованіи, и которыя несогласны съ ипотечными постановленіями, теряютъ силу, насколько они касаются правъ, обезпеченныхъ ипотекою, ибо въ отношеніяхъ не ипотечныхъ они силы своей не утратили. Въ этомъ смыслѣ ст. 163 ипотечнаго устава оказывается необходимою, и хотя, повидимому, она вызывала затрудненія, но въ дѣйствительности никакихъ затрудненій нѣтъ. Законодатель даже и не думалъ, чтобы измѣненіе правилъ объ имущественныхъ отношеніяхъ и объ опекахъ вводилось постепенно, вмѣстѣ съ устройствомъ ипотеки; это измѣненіе получило силу со дня обнародованія устава и сдѣлалось обязательнымъ для всего края съ тою лишь особенностью, что тайныя ипотеки въ пользу женъ, несовершеннолѣтнихъ и лицъ, состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, если не были внесены въ ипотечныя книги, согласно ст. 144 ипотечнаго устава, теряли силу относительно имѣній, подлежащихъ дѣйствію новаго ипотечнаго устройства, черезъ годъ по обнародованіи устава. На тѣхъ же имѣніяхъ, на которыя новая ипотека не распространялась и для которыхъ оставалась въ силѣ ипотека кодекса, тайныя ипотеки, въ пользу женъ на имѣніяхъ мужей, въ пользу несовершеннолѣтнихъ и состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ на имѣніяхъ опекуновъ, оставались въ силѣ до самаго примѣненія къ нимъ новой ипотечной системы, т. е. до 1 января 1826 г. Только съ наступленіемъ этого дня дѣйствительность ихъ поставлена была въ зависимость отъ внесенія въ ипотечныя книги, для чего статья 13-я ипотечнаго закона 1825 г. установила

годичный срокъ. Такимъ образомъ, съ 1 января 1827 г. тайныя ипотеки перестали существовать во всемъ краѣ.

Мы сказали, что измѣненія, внесенныя закономъ въ область имущественныхъ отношеній между супругами и опекъ, сдѣлались обязательными или, по крайней мѣрѣ, должны были сдѣлаться обязательными для всѣхъ жителей края со времени обнародованія устава; но слѣдуетъ замѣтить, что главнѣйшею мыслью сейма было обезпечить неприкосновенность приданаго; мысль эту мы разовьемъ, когда дойдемъ по порядку до разсмотрѣнія этого предмета. А теперь, сводя все сказанное къ одному, не остается, кажется, сомнѣнія въ томъ, что правила объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами и объ опекахъ получили обязательную силу со дня обнародованія устава; съ этого времени сдѣлались обязательными и правила о приготовительныхъ ко введенію новаго ипотечнаго порядка дѣйствіяхъ, т. е. ст. 123, 140, 141, 142, 143, 144. Правила, касающіяся первоначальнаго устройства ипотеки, получали обязательную силу въ каждомъ изъ бывшихъ воеводствъ по мѣрѣ того, какъ до нихъ въ этомъ отношеніи доходила очередь. Прочія ипотечныя правила вошли въ дѣйствіе съ истеченіемъ рѣшительнаго срока. Слѣдуетъ замѣтить здѣсь же, что въ статьѣ, помѣщенной въ Ѳемидѣ (w Themidzie) (т. 2, стр. 120), выражено противуположное мнѣніе: авторъ научно доказываетъ, что правила объ имущественныхъ отношеніяхъ, введенныя уставомъ 14 апрѣля 1818 г., получили обязательную силу въ семь различныхъ сроковъ, означенныхъ въ п. 2 ст. 163 и 145 ипотечнаго устава; онъ утверждаетъ также, что правила объ имущественныхъ отношеніяхъ начали дѣйствовать съ начала срока, назначеннаго для первоначальнаго устройства ипотеки, и что въ воеводствѣ Краковскомъ правила эти *имѣли обязательную силу только одинъ годъ*. Позднѣе тотъ же авторъ измѣнилъ нѣсколько свое мнѣніе

въ статьѣ, помѣщенной въ Библіотекѣ Варшавской (w Bibliotece Warszawskiej), въ т. 1, 1841 года: именно, онъ утверждаетъ, будто правила эти получили обязательную силу съ окончаніемъ рѣшительнаго срока, такъ что въ Краковскомъ воеводствѣ они *обязательной силы вовсе не имѣли*. Легко усмотрѣть, что мнѣніе это ошибочно, а также и то, что авторъ, не смотря на увѣренія его, что онъ держался здраваго толкованія закона и въ результатѣ получилъ несомнѣнную теоретически-практическую правду, уклонился отъ надлежащихъ началъ толкованія законовъ.

Общія положенія.

Статьи 2, 3 и 4 закона о привилегіяхъ и ипотекахъ 6 августа 1825 года.

Ст. **2.** Кто обязался лично, тотъ отвѣчаетъ, по принятому на себя обязательству, всѣмъ своимъ имуществомъ движимымъ и недвижимымъ, настоящимъ и будущимъ (ст. 2092 гражданскаго кодекса).

Ст. **3.** Когда стоимость предмета, обращеннаго на удовлетвореніе долговыхъ обязательствъ, за вычетомъ судебныхъ издержекъ по наложенію ареста, по продажѣ и распредѣленію, окажется недостаточною для удовлетворенія всѣхъ явившихся кредиторовъ, то удовлетвореніе производится соразмѣрно долговой претензіи каждаго, если однимъ изъ нихъ не предоставлено, на законныхъ основаніяхъ, старшинство передъ другими (ст. 2093 гражданскаго кодекса).

Ст. **4.** Законныя основанія старшинства суть привилегіи и ипотеки (ст. 2094 гражданскаго кодекса).

§ 31. Лично дѣлается обязаннымъ тотъ, кто самъ при-

нялъ на себя обязательство, т. е. кто заключилъ договоръ или совершилъ дѣяніе, изъ коего возникаетъ отвѣтственность.

Его общіе или долевые наслѣдники, продолжая и представляя личность наслѣдодателя, отвѣтствуютъ тоже лично за исключеніемъ тѣхъ, которые принимаютъ наслѣдство на правѣ инвентарномъ: эти послѣдніе имуществомъ, имъ принадлежащимъ, не отвѣтствуютъ.

Если кредиторы наслѣдства не допускаютъ смѣшенія наслѣдства съ имуществомъ наслѣдника, то наслѣдникъ не можетъ уплатить свои долги изъ наслѣдственнаго имущества. Кто не вступалъ въ обязательство, а къ нему обращаютъ требованіе, потому что онъ владѣетъ вещью, съ которою связаны чужія права, тотъ обязанъ вещно (rzeczowo, ex nexu reali). Это различіе мы находимъ въ ст. 68 ипотечнаго устава. Существуютъ еще личныя обязательства, которыя не переходятъ на наслѣдниковъ, какъ напр. наемъ услугъ. Но здѣсь подъ личнымъ обязательствомъ разумѣется личное право (osobiste prawo, jus ad rem, persönliches Sachenrecht), какъ противоположность праву на вещь (jus in re). Въ статьѣ 2-ой настоящаго закона выражено то начало, что всякое имущество должника, обязаннаго лично, отвѣтствуетъ предъ кредиторами; оно какъ будто имъ заложено, хотя и не было имъ прямо указано, и это относится не только къ имуществу, которое принадлежало должнику во время возникновенія обязательства, т. е. къ имуществу настоящему, но и къ тому, которое можетъ достаться ему впослѣдствіи, т. е. къ имуществу будущему. Каждый кредиторъ въ правѣ обратить взысканіе на то имущество должника, на какое пожелаетъ. Малолѣтніе и состоящіе подъ законнымъ прещеніемъ пользуются той льготой, что нельзя обратить взысканіе на ихъ недвижимое имѣніе, если имущество движимое окажется достаточнымъ (ст. 2206 гражданскаго кодекса).

Судъ не можетъ также дозволить продажи съ публичнаго торга недвижимаго имѣнія, если годовой доходъ достаточенъ для удовлетворенія требованія и переведенъ на кредитора (ст. 2212 гражданскаго кодекса).

Кредиторъ, не имѣющій ипотеки, въ правѣ обратить взысканіе на всякое имущество должника, и ни одинъ изъ ипотечныхъ кредиторовъ не можетъ ему въ этомъ воспрепятствовать. Кредиторъ, имѣющій ипотеку на извѣстномъ опредѣленномъ имѣніи, можетъ обратить взысканіе только на это имѣніе, а на другое имущество, ипотечно ему не заложенное, только въ томъ случаѣ, если заложенное имѣніе окажется недостаточнымъ для уплаты долга (ст. 2209 гражданскаго кодекса). Изъ правила, что должникъ отвѣтствуетъ всѣмъ своимъ имуществомъ, имѣется однако исключеніе, ибо жалованье, получаемое военными и гражданскими чиновниками, можетъ подвергаться взысканію или аресту только до размѣра, правительствомъ опредѣленнаго (ст. 580 гр. код. судопр.).

Взысканіе вовсе не можетъ быть обращено на предметы, исчисленные въ ст. 581 код. гр. судопр., за исключеніемъ случая, указаннаго въ ст. 582 того же кодекса. Эмеритальныя пенсіи, по ст. 39 постановленія $^{4}/_{16}$ марта 1835 г., считаются алиментами, и потому на нихъ взысканіе также не можетъ быть обращено, за исключеніемъ случая, когда взысканіе производится за алименты же, или въ возмѣщеніе издержекъ на содержаніе лица, получающаго эмеритальную пенсію (ср. ст. 592, 593 код. гр. судопр. и ст. 1981 гражданскаго кодекса) (1).

§ 32. Согласно статьѣ 3 всѣ кредиторы имѣютъ равное

---

(1) Согласно ст. 1554 уст. гр. судопр. 1864 г. (изд. 1883 г.). «Взысканіе не можетъ быть обращено на пенсіи и капиталы алиментарные, опредѣленные судомъ, за исключеніемъ того случая, когда взысканіе сіе производится за самые же алименты. *Прим. перев.*

право на удовлетвореніе, хотя бы требованія ихъ возникли въ разное время, если только кто либо изъ нихъ не имѣетъ по закону старшинства.

Если имущество, на которое обращено взысканіе, недостаточно для удовлетворенія всѣхъ требованій, то удовлетвореніе производится по соразмѣрности.

§ 33. Законными основаніями старшинства по закону признаются только привилегіи и ипотеки; слѣдовательно, то обстоятельство, что одинъ изъ кредиторовъ первый обратилъ взысканіе или наложилъ арестъ, что онъ ходатайствовалъ о продажѣ, что открылъ имущество—не можетъ служить основаніемъ старшинства. Однако, слѣдуетъ замѣтить, что судебныя издержки по обращенію взысканія, по продажѣ и по распредѣленію, какъ подлежащія до распредѣленія вычету, пользуются привилегіей.

Законъ объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имущества, о привилегіяхъ и ипотекахъ (утвержд. 14 (26) апрѣля 1818 г.).

Глава первая.

О правооснованіяхъ (o tytułach).

Ст. **1.** Всякаго рода сдѣлки (czynności) между живыми, долженствующія имѣть своимъ послѣдствіемъ переходъ права собственности на недвижимыя имѣнія (ст. 5), ограниченіе этого права (ścieśnienie) (ст. 6), обремененіе (obciążenie) его (ст. 7) и освобожденіе отъ обремененій, равно какъ и сдѣлки того же рода, касающіяся правъ, обезпеченныхъ ипотекою (praw hipotekowanych) (ст. 8 и 9), должны быть совершаемы въ подлежащей, по мѣсту нахожденія недвижимыхъ имуществъ, канцеляріи, сторонами лично или чрезъ повѣренныхъ, для сего особо и оффиціальнымъ порядкомъ (urzędownie) уполномоченныхъ.

Ст. **2.** Сдѣлки, въ предшедшей статьѣ обозначенныя, дозволяется совершать и не въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріи, и даже за границей, лишь бы, въ послѣднемъ случаѣ, онѣ были совершены оффиціальнымъ, установленнымъ въ иностранномъ государствѣ порядкомъ, а выписи ихъ потомъ надлежащимъ образомъ были засвидѣтельствованы. Сдѣлки, совершенныя не въ подлежащей канцеляріи или за границей, дабы имѣть послѣдствія, означенныя въ статьяхъ 11 и 12, должны быть предъявлены въ подлежащую, по мѣсту нахожденія недвижимыхъ имуществъ, канцелярію. Заинтересованныя стороны, предъявляющія ихъ, обязаны явиться лично или чрезъ повѣренныхъ, для сего особо и оффиціальнымъ порядкомъ уполномоченныхъ.

Ст. **3.** Сдѣлки, совершенныя не на основаніи правилъ статей 1 и 2, хотя бы и были совершены письменно, не могутъ быть внесены въ ипотечныя книги.

Ст. **4.** Что касается формы другихъ правооснованій, то настоящій законъ ни въ чемъ не измѣняетъ постановленій нынѣ дѣйствующаго кодекса; что же касается гласности (publicité), то нижеслѣдующія правила относятся ко всякаго рода правооснованіямъ, за исключеніемъ только привилегій (ст. 40 и 42) и нѣкоторыхъ сервитутовъ (służebność) (ст. 45).

§ 34. Статьи 1 и 2 имѣютъ своимъ источникомъ статутъ Сигизмунда Августа 1550 г. (V. leg. II, стр. 598).

Ни одинъ судъ не можетъ принимать словесныхъ заявленій сторонъ. Заявленія могутъ быть дѣлаемы лишь въ актахъ, для совершенія которыхъ, согласно выше разсмот-

рѣнному закону 1588 г. о дѣйствительности записей, требуется, чтобъ совершитель акта обладалъ дѣеспособностью и находился въ здравомъ умѣ. Статья 1 опредѣляетъ, что всякаго рода сдѣлки между живыми, долженствующія имѣть своимъ послѣдствіемъ переходъ права собственности на имѣніе, а слѣдовательно: купля-продажа, мѣна, дареніе, сдѣлки о всякаго рода ограниченіяхъ права собственности, какъ-то: договоры о вѣчной арендѣ, о правѣ выкупа или преимущественной покупки, о пожизненномъ владѣніи, о заставномъ владѣніи, сдѣлки объ ипотекѣ и всякія подобнаго рода сдѣлки, касающіяся правъ, обезпеченныхъ ипотекою, договоры объ освобожденіи отъ указанныхъ обремененій или долговъ должны быть совершаемы въ подлежащей, по мѣсту нахожденія недвижимыхъ имѣній, канцеляріи. Въ этой статьѣ далѣе опредѣляется, что они должны быть совершаемы оффиціальнымъ порядкомъ у одного изъ регентовъ (нынѣ нотаріусовъ) округа, въ которомъ находится имѣніе, что они должны быть изложены въ договорной книгѣ, назначеніе которой, согласно ст. 15 ипотечнаго устава, въ этомъ и заключается. Выраженіе: «не въ подлежащей по мѣсту нахожденія имѣнія канцеляріи» имѣетъ въ виду сдѣлки, совершенныя нотаріальнымъ порядкомъ (1). Законодатель, стремясь къ полнѣйшей гласности во всемъ, касающемся недвижимыхъ имѣній, опредѣлилъ мѣсто совершенія ипотечныхъ сдѣлокъ, при чемъ постановилъ, чтобы онѣ совершались непремѣнно оффиціальнымъ порядкомъ. Ипотечныя сдѣлки можно совершать черезъ повѣреннаго, особо и оффиціальнымъ порядкомъ къ тому уполномоченнаго. Въ ст. 2, дѣлая исключеніе лишь относительно мѣста, а не относительно оффиціальной формы совершенія акта, напротивъ положительно требуя такой формы, уставъ дозволяетъ совершать вышеозначенныя сдѣлки не въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріи, а порядкомъ нотаріальнымъ, внѣ договорной книги, и даже за границею, лишь бы онѣ были совершены по оффиціальной, принятой за границею формѣ и засвидѣтельствованы (legalizowane); но такъ какъ только внесеніе въ подлежащую ипотечную книгу установляетъ или даетъ вещное право, то сдѣлка, совершенная порядкомъ нотаріальнымъ (т. е. не у подлежащаго нотаріуса) или за границею, должна быть внесена въ подлежащую ипотечную книгу.

(1) Здѣсь подъ совершеніемъ акта нотаріальнымъ порядкомъ слѣдуетъ разумѣть совершеніе его у неподлежащаго нотаріуса, ибо это писано до послѣдовавшаго 19 февраля 1875 г. распространенія положенія о нотаріальной части на губерніи царства польскаго, когда мѣсто нынѣшнихъ нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечныхъ канцеляріяхъ, занимали такъ называемые регенты. *Прим. перев.*

Внесеніе это въ прежнее время могло быть сдѣлано какимъ бы то ни было лицомъ, напр. управляющимъ; теперь же необходимо явиться лично или черезъ повѣренныхъ, оффиціально и особо къ тому уполномоченныхъ. Почему требуется личная явка сторонъ или оффиціальное и особое уполномочіе, если самый актъ, установляющій ипотеку, совершенъ порядкомъ оффиціальнымъ? На этотъ вопросъ редакторъ ипотечнаго устава отвѣтилъ слѣдующимъ образомъ (1):

«Опытъ показалъ, что это необходимо для собственной пользы сторонъ. Должностное лицо, въ иномъ мѣстѣ совершавшее актъ, не читало ипотечныхъ книгъ. Если ему представлена выписка изъ ипотечной книги, то чѣмъ гарантируется, что со дня выдачи выписки въ ипотечныхъ книгахъ не произошло никакихъ измѣненій? Часто случается ошибка въ числахъ, въ названіяхъ и т. п., въ особенности, если актъ совершенъ за границею. Когда актъ поступитъ въ подлежащую канцелярію, то какая потребуется переписка (со сторонами), пока дѣло надлежащимъ образомъ не выяснится, сколько уйдетъ времени и издержекъ, а между тѣмъ въ книгахъ явятся путаница и противорѣчія».

(1) Протоколы сейма 1818 г., томъ III, стр. 21.

Если сдѣлка совершена внѣ ипотечной канцеляріи — порядкомъ нотаріальнымъ или за границею, то полномочіе можетъ содержаться въ самомъ актѣ, подлежащемъ внесенію въ ипотечную книгу, и можетъ быть дано одной изъ сторонъ, именно той, которая пріобрѣтаетъ право. Можетъ возникнуть вопросъ о томъ, обязана ли сторона, въ пользу которой послѣдовало судебное рѣшеніе или изъявлено одностороннее согласіе на исключеніе статьи, представить ихъ лично или можетъ сдѣлать это черезъ повѣреннаго, оффиціально и особо къ тому уполномоченнаго? Хотя ст. 2 говоритъ объ актахъ добровольныхъ, къ числу коихъ судебное рѣшеніе не принадлежитъ, однако, если законъ не различаетъ, а въ ст. 15 п. б ставитъ прямо наравнѣ лицъ, требующихъ внесенія акта, совершеннаго внѣ ипотечной канцеляріи, съ лицами, требующими внесенія статьи на основаніи судебнаго рѣшенія или по инымъ правооснованіямъ, то этотъ вопросъ можно рѣшить лишь въ томъ смыслѣ, что статьи во всѣхъ этихъ случаяхъ могутъ быть вносимы въ ипотечныя книги только лично самою стороною или черезъ повѣреннаго, оффиціально и особо къ тому уполномоченнаго. Срокъ для внесенія акта, совершеннаго не въ подлежащей канцеляріи или за границею, не назначенъ, ибо этого вовсе и не нужно; кто не внесъ акта въ ипотечную книгу, тотъ не имѣетъ вещнаго права, а имѣетъ только правооснованіе, титулъ къ пріобрѣтенію ипотеки, имѣетъ не ипотеку, а личное право (ст. 11).

Постановивъ въ ст. 1 и 2, что для дѣйствительности всякаго рода сдѣлокъ между живыми требуется совершеніе ихъ въ подлежащей канцеляріи или, если сдѣлки совершены внѣ канцеляріи, но во всякомъ случаѣ оффиціальнымъ порядкомъ,—внесеніе ихъ въ подлежащую книгу, и объявивъ въ ст. 4, что касательно формы другихъ правооснованій не вводится никакихъ измѣненій въ правилахъ дѣйствующаго кодекса, уставъ тѣмъ самымъ указываетъ, что вводимыя

имъ измѣненія относятся къ сдѣлкамъ между живыми. Но что́ разумѣетъ здѣсь уставъ подъ другими правооснованіями? Статья первая касается *правооснованій между живыми*; слѣдовательно, другія правооснованія, упоминаемыя въ ст. 4, подъ ст. 1-ую не подходятъ, а въ особенности *правооснованія на случай смерти*. Относительно формы завѣщаній не послѣдовало никакихъ измѣненій, равно какъ и относительно принудительной продажи, раздѣловъ, предбрачныхъ договоровъ, мировыхъ сдѣлокъ между кредиторами и несостоятельнымъ должникомъ. Относительно этихъ правооснованій, насколько изъ нихъ можетъ возникнуть вещное право, требуется только, чтобы они были гласными. Отъ гласности освобождены лишь привилегіи и нѣкоторые сервитуты, издавна существующіе, ибо вновь возникающіе сервитуты, для дѣйствительности относительно третьихъ лицъ, должны быть внесены въ ипотечныя книги.

§ 35. При столь ясномъ требованіи ст. 1 о томъ, чтобъ сдѣлки между живыми, долженствующія имѣть послѣдствіемъ переходъ права собственности, совершались порядкомъ оффиціальнымъ, а также при столь ясно выраженномъ въ ст. 4 указаніи законодателя, что кромѣ сдѣлокъ между живыми, относительно формы другихъ сдѣлокъ не вводится никакихъ измѣненій, наконецъ, въ виду высказаннаго въ мотивахъ къ ипотечному уставу сожалѣнія (1) о томъ, что дѣйствующій кодексъ допускаетъ заключеніе договоровъ о куплѣ-продажѣ недвижимыхъ имѣній домашнимъ порядкомъ (prywatnie), вслѣдствіе чего древней польской ипотечной системѣ отдается мотивами преимущество въ томъ, что по ней нельзя было пріобрѣсти имѣнія иначе, какъ на основаніи записки въ судѣ (zapis sądowy),—достойно вниманія, что у насъ существуетъ мнѣніе, будто правило части 2 ст. 1582 граж-

(1) Протоколы сейма 1818 года, т. II, стр. 76 и 77.

данскаго кодекса о возможности совершенія договоровъ купли-продажи недвижимыхъ имѣній домашнимъ порядкомъ не подверглось измѣненію. Когда законъ ясно говоритъ, что извѣстная сдѣлка должна быть совершаема *оффиціальнымъ порядкомъ* и что всѣ несогласныя съ симъ узаконенія теряютъ силу, нельзя сомнѣваться въ волѣ законодателя. Не подлежитъ сомнѣнію, что по польскимъ законамъ договоръ купли-продажи недвижимаго имѣнія могъ быть заключаемъ лишь путемъ записи въ судѣ, по формѣ, статутомъ предписанной. Въ формѣ домашняго акта (*хирографа*, какъ у насъ говорили) купля-продажа была недѣйствительна; тѣмъ менѣе имѣла она силу, если была совершена словесно. Прусское земское право, которое послужило образцомъ для нашей ипотечной системы, относительно продажи недвижимыхъ имѣній въ ст. 15 раздѣла 10 части 1 гласитъ такъ: «всѣ объявленія воли и договоры, посредствомъ коихъ дѣлается распоряженіе о правѣ собственности на недвижимыя имѣнія, должны быть являемы въ судѣ или юстицъ-комиссару». Въ томъ, что ипотечный уставъ заимствовалъ это правило изъ прусскаго закона, какъ мотивы, такъ и текстъ закона не допускаютъ сомнѣнія; ст. 143 ипотечнаго устава также служитъ неопровержимымъ доказательствомъ того, что законодатель призналъ оффиціальную форму необходимою для сдѣлокъ между живыми о правѣ собственности на недвижимыя имѣнія, и никоимъ образомъ нельзя выводить изъ упомянутой статьи 143 заключеніе, будто ипотечный уставъ предписалъ соблюденіе оффиціальной формы только на время до введенія новаго ипотечнаго порядка, такъ что послѣ его введенія это предписаніе утратило силу. Кто вдумается въ смыслъ закона и въ его мотивы, кто не пожелаетъ толковать его вкривь и вкось, тотъ не можетъ понять статью, о коей идетъ рѣчь, иначе, какъ въ томъ смыслѣ, что законодатель хотѣлъ устранить домашній порядокъ совершенія сдѣлокъ о переходѣ права собственности на недвижимыя имѣнія, хотя новый ипотечный порядокъ, установившій въ ст. 1 оффиціальную форму, какъ единственно допускаемую, не былъ еще введенъ.

Если бы французская ипотечная система исходила изъ точки зрѣнія полнаго оглашенія правооснованій собственности, то мы не встрѣтили бы въ кодексѣ того противорѣчія, что для установленія ипотеки, хотя бы на незначительную сумму, требуется, подъ страхомъ недѣйствительности, актъ оффиціальный, а для перехода права собственности на недвижимое имѣніе достаточно домашняго акта. Профессоръ Белло въ оффиціальныхъ мотивахъ къ закону объ уничтоженіи въ женевскомъ кантонѣ переходовъ права собственности на недвижимыя имущества посредствомъ домашнихъ актовъ считаетъ недосмотромъ редакціи 1582 ст. неразличеніе способовъ пріобрѣтенія недвижимыхъ имѣній и движимости.

Въ этомъ вопросѣ мы привыкли обращаться къ комментаторамъ кодекса; однако несомнѣнно, что если бы одинъ изъ полнѣйшихъ комментаторовъ кодекса, именно Тролонъ, этотъ великій юристъ, писалъ свой знаменитый и ученый коментарій подъ вліяніемъ нашего земскаго права, то мы не встрѣтили бы у него мнѣнія, что недвижимыя имѣнія можно отчуждать домашнимъ порядкомъ. Сомнѣніе, которое можетъ возникнуть въ этомъ вопросѣ, вытекаетъ изъ редакціи ст. 3. Эта статья имѣетъ своимъ источникомъ ст. 16 раздѣла 10 части 1 прусскаго земскаго права, которая гласитъ такъ: «на основаніи домашняго, хотя бы письменнаго контракта нельзя внести правооснованіе собственности въ ипотечную книгу». Но въ связи съ нимъ находится ст. 17 такого содержанія: «однако, такой договоръ имѣетъ значеніе пунктаціи; поэтому, на основаніи его можно требовать судебнымъ порядкомъ совершенія формальнаго судебнаго акта» (ср. ст. 60, 61 и 62 прусскаго ипотечнаго устава 1783 г., раздѣлъ 2).

Изъ этихъ двухъ статей составлена ст. 3 ипотечнаго

устава: «сдѣлки, совершенныя несогласно съ правилами статей 1 и 2, хотя бы и были совершены письменно, не могутъ быть внесены въ ипотечныя книги». Говорится ли здѣсь объ актѣ домашнемъ, или же объ актѣ оффиціальномъ, въ которомъ не соблюдены формы, предписанныя статьями 1 и 2?

Съ достовѣрностью рѣшить этотъ вопросъ нельзя, но кажется, выраженіе: «хотя бы письменно» слѣдуетъ принимать въ смыслѣ акта домашняго. О томъ, какія послѣдствія можетъ имѣть домашній актъ относительно перехода права собственности,—рѣчь будетъ потомъ; что же касается формы, то слѣдуетъ замѣтить, что ясныя правила статей 1, 2, 4 и 143 ипотечнаго устава не могутъ быть ослаблены сомнительною редакціею статьи 3. Можно бы обойтись и безъ нея, но разъ она существуетъ и имѣетъ силу закона, мы должны придавать ей значеніе, согласное съ смысломъ цѣлаго, согласное съ основными началами, по которымъ, коль скоро актъ не облеченъ въ формы, предписанныя статьями 1 и 2, онъ не есть актъ ипотечный; но уставъ не лишаетъ его силы ни для предъявленія иска о правѣ собственности, если только продавецъ не уступилъ уже оное, ни для требованія вознагражденія, если бы право собственности законно перешло къ третьему лицу, лишь бы домашній актъ составленъ былъ согласно съ правилами статьи 1325 гражданскаго кодекса.

Глава вторая.

Объ ипотечныхъ книгахъ.

Ст. **5.** Право распоряжаться собственностью недвижимыхъ имуществъ пріобрѣтается внесеніемъ правооснованія ея пріобрѣтенія въ ипотечныя книги.

§ 36. Источникъ этой статьи—ст. 55 раздѣла 2-го прусскаго ипотечнаго устава: «тотъ, на чье имя внесено въ ипотечную книгу правооснованіе собственности (titulus possessionis), пріобрѣтаетъ чрезъ это право распоряжаться имѣніемъ по ипотечной книгѣ» (ср. съ ст. 6 части 1-й раздѣла 10 прусскаго земскаго права). Здѣсь слѣдуетъ разрѣшить важный вопросъ о томъ, какимъ образомъ переносится право собственности на вещь (transmissio). Въ Римѣ, какъ извѣстно, для перенесенія права собственности недостаточно было одного договора или правооснованія къ пріобрѣтенію права собственности (titulus adquirendi), а требовалась наличность и способа пріобрѣтенія (modus adquirendi), который состоялъ въ передачѣ (traditio); отсюда начало: *traditionibus, sed non nudis pactis, dominia rerum transferuntur*. Это начало усвоило большинство законодательствъ, и у насъ вводъ во владѣніе, (wwiązanie, intromissya) былъ способомъ пріобрѣтенія. Въ этомъ, дѣйствительно,заключалась полная гласность не потому, что судебный приставъ (wozny) шляхетскаго сословія вводилъ новаго собственника во владѣніе имѣніемъ и указывалъ границы, съ оповѣщеніемъ о томъ и сосѣдей, но потому, что протоколъ о вводѣ пріобщался къ подлежащимъ земскимъ актамъ.

Австрійское уложеніе, равнымъ образомъ, для перехода права собственности требуетъ передачи, и въ ст. 1053 постановлено, что: «договоръ купли-продажи, какъ и мѣна, принадлежитъ къ числу правооснованій пріобрѣтенія права собственности. Самое пріобрѣтеніе совершается лишь посредствомъ передачи; до передачи продавецъ сохраняетъ право собственности, т. е. остается собственникомъ вещи». Для перехода права собственности на недвижимыя имѣнія австрійское уложеніе въ ст. 431 требуетъ внесенія правооснованія пріобрѣтенія въ ипотечныя книги.

Прусское право относительно недвижимыхъ имѣній не требуетъ передачи, но требуетъ внесенія правооснованія пріобрѣтенія въ ипотечную книгу и этимъ внесеніемъ обусловливаетъ возможность распоряжаться имѣніемъ, а въ отношеніи третьихъ лицъ только того признаетъ собственникомъ, за кѣмъ имѣніе записано въ ипотечной книгѣ (1).

§ 37. Французское право относительно перехода права собственности отличается отъ другихъ. Статья 1138 кодекса вводитъ новое начало: самое соглашеніе сторонъ переноситъ право собственности, передача не нужна; самый договоръ производитъ уже это послѣдствіе: «*conventio est non solum titulus, sed et modus adquirendi*». Для перехода права собственности на недвижимое имѣніе не требуется переписки имѣнія на пріобрѣтателя, которой, какъ мы выше видѣли, требовалъ законъ 11-го брюмера VII года. Французскій законъ, объявивъ, что никто не можетъ перенести на другаго больше правъ, нежели сколько самъ имѣетъ (ст. 2182), какъ послѣдствіе этого начала, призналъ, что тотъ изъ пріобрѣтателей почитается первымъ, дѣйствительнымъ пріобрѣтателемъ, кто имѣетъ ранѣе совершенный или старѣйшій договоръ купли или мѣны; отсюда вытекаетъ, что продажа чужой вещи недѣйствительна, независимо отъ того, зналъ ли пріобрѣтатель о томъ, что она чужая или нѣтъ (ст. 1599 кодекса); вслѣдствіе этого, даже купившій имѣніе съ публичнаго торга не защищался отъ иска о правѣ собственности постановленіемъ о присужденіи ему купленнаго имѣнія, ибо, на основаніи статьи 2182 гражданскаго кодекса, ст. 731

(1) Утвержденіе, что по прусскому земскому праву для пріобрѣтенія недвижимости не требовалось передачи ея, едвали правильно. По крайней мѣрѣ въ оффиціальныхъ мотивахъ къ прусскимъ законамъ 5 мая 1872 г. высказывается противоположный взглядъ. Ср. статью А. Лыкошина: «Вотчинныя установленія и вотчинное производство въ Пруссіи» (журн. гр. и угол. пр. за 1886 г., прилож., стр. 81). *Прим. перев.*

код. гр. суд. объявляетъ, что окончательное присужденіе имѣнія на торгѣ переноситъ только то право на присужденное имѣніе, какое принадлежало должнику, отъ котораго оно отсуждено. Единственную защиту пріобрѣтатель имѣлъ въ 10 и 20-лѣтнемъ владѣніи или въ пріобрѣтательной давности (usucapio). Таковы начала кодекса относительно перехода права собственности на недвижимыя имѣнія; что касается движимыхъ вещей, то кодексъ содержитъ въ себѣ другія начала. Касательно ихъ дѣйствуетъ то правило, что «владѣніе равносильно правооснованію» (ст. 2279 код.). Поэтому, если бы движимая вещь продана было послѣдовательно нѣсколькимъ лицамъ, то вопросъ о правѣ собственности разрѣшился бы не временемъ пріобрѣтенія, а фактомъ передачи; тотъ сохранилъ бы право собственности, кому вещь была передана, хотя бы правооснованіе его возникло позже (ст. 1141 код.); отъ него, однако, требуется добросовѣстность. То общее начало, что продажа чужой вещи недѣйствительна, относительно движимыхъ вещей можетъ имѣть примѣненіе только въ слѣдующихъ случаяхъ: 1) при недобросовѣстности пріобрѣтателя; 2) когда вещь была потеряна и 3) когда вещь была краденая (ст. 2279 код.). Такимъ образомъ, право собственности на движимыя вещи въ отношеніи къ третьимъ лицамъ переходило не вслѣдствіе договора, а вслѣдствіе передачи (traditio), и эти правила, какъ касающіяся движимыхъ вещей, не были измѣнены ипотечнымъ уставомъ.

Перенесеніе права собственности на вещи безтѣлесныя, т. е. на обязательства и иски, считается относительно третьихъ лицъ послѣдовавшимъ со времени увѣдомленія должника о переуступкѣ либо выраженнаго должникомъ въ оффиціальномъ актѣ согласія на переуступку (ст. 1690 код.). Отсюда вытекаетъ, что не смотря на послѣдовавшую въ оффиціальномъ порядкѣ переуступку, до тѣхъ поръ, пока о переуступкѣ не извѣщенъ должникъ, дол-

говое требованіе или переуступленное право, относительно третьихъ лицъ, т. е. относительно самого должника и относительно кредиторовъ правоуступателя, считается собственностью послѣдняго и, потому, наложеніе на него ареста до извѣщенія должника о переуступкѣ имѣетъ то значеніе, что если взысканіе, въ обезпеченіе котораго послѣдовалъ арестъ, будетъ признано подлежащимъ удовлетворенію, то долговое требованіе считается непереуступленнымъ и, какъ таковое, переходитъ къ кредитору, наложившему арестъ. Далѣе, изъ вышеуказаннаго слѣдуетъ, что позднѣйшій пріобрѣтатель требованія, хотя бы пріобрѣлъ его домашнимъ порядкомъ, становится кредиторомъ по требованію, если только раньше другихъ успѣлъ извѣстить должника объ уступкѣ ему требованія.

Должникъ до полученія извѣщенія о переуступкѣ въ правѣ произвести платежъ первоначальному кредитору и зачесть имѣющееся у него встрѣчное требованіе, хотя бы таковое возникло послѣ переуступки, лишь бы только до извѣщенія должника о таковой. Время совершенія переуступки не имѣетъ здѣсь значенія.

§ 38. Согласно ипотечному уставу, право собственности переносится посредствомъ внесенія въ ипотечныя книги правооснованія къ пріобрѣтенію собственности. Редакція разсматриваемаго правила какъ въ нашемъ, такъ и въ прусскомъ правѣ недостаточно точна. Прежнюю римскую передачу, древній польскій вводъ во владѣніе замѣнило внесеніе въ ипотечный указатель (wykaz hipoteczny); это—дѣйствіе явное, достовѣрное, не подлежащее сомнѣнію относительно времени. Нашъ законъ не выражается такъ рѣшительно, какъ выражаются по этому предмету нѣкоторыя другія законодательства, принявшія систему полной гласности, какъ напр. голландскій кодексъ, который въ статьѣ 710 содержитъ такое правило: «переходъ права собствен-

ности на недвижимое имѣніе совершается единственно путемъ внесенія правооснованія къ пріобрѣтенію въ назначенныя для сего книги». Если, однако, только посредствомъ внесенія правооснованія собственности въ ипотечную книгу пріобрѣтается право распоряжаться имѣніемъ, составляющее сущность права собственности, если изъ нѣсколькихъ пріобрѣтателей тотъ становится собственникомъ, кто первый запишется въ ипотечную книгу (ст. 36 ипотечнаго устава), то слѣдовательно, право собственности на недвижимыя имѣнія переходитъ съ внесеніемъ правооснованія пріобрѣтенія въ ипотечныя книги, и потому, пока правооснованіе не внесено, не смотря на совершеніе договора купли-продажи, собственникомъ считается продавецъ, числящійся въ ипотечномъ указателѣ собственникомъ. Это мнѣніе самымъ рѣшительнымъ образомъ подтверждается статьей 143 ипотечнаго устава, опредѣляющею, что со дня обнародованія этого устава договоръ купли-продажи, хотя и оффиціальнымъ порядкомъ совершенный, не переноситъ права собственности, а установляетъ лишь личное обязательство передать это право; изъ него не возникаетъ вещнаго права (jus in re), а только личное (jus ad rem). Такимъ образомъ, право собственности на недвижимое имѣніе несомнѣнно пріобрѣтается путемъ переписки его на пріобрѣтателя, но какъ у насъ вообще полагаютъ, это имѣетъ мѣсто только по отношенію къ третьимъ лицамъ.

§ 39. Вопросъ о томъ, имѣетъ ли мѣсто, въ силу договора, служащаго основаніемъ къ внесенію въ ипотечную книгу и совершеннаго въ неподлежащей канцеляріи или за границею, переходъ права собственности въ отношеніи сторонъ, т. е. продавца и покупателя, весьма важенъ для опредѣленія послѣдствій случайныхъ событій, какъ-то: ухудшенія имѣнія и приращеній. Всѣмъ извѣстно начало: casum sentit dominus. Теперь въ случаѣ напр. пожара, происшед-

шаго послѣ заключенія договора, на кого падаетъ убытокъ? Если мы примемъ за основаніе, что право собственности перешло на пріобрѣтателя въ силу самаго договора, то должны признать, что убытокъ падаетъ на пріобрѣтателя. Если признаемъ, что право собственности переходитъ съ внесеніемъ пріобрѣтателя въ ипотечныя книги, то должны отнести убытокъ на счетъ продавца.

Которое изъ этихъ двухъ предположеній правильно? Въ ипотечномъ уставѣ нигдѣ не сказано, чтобы внесеніе правоосновапія пріобрѣтенія переносило право собственности только по отношенію къ третьимъ лицамъ, и чтобы по отношенію къ продавцу и пріобрѣтателю право собственности возникало изъ самаго договора; напротивъ, въ немъ говорится вообще, безъ всякаго различія, что право распоряженія пріобрѣтается посредствомъ внесенія правоосновапія въ ипотечныя книги.

Если бы мы признали, что внесеніе пріобрѣтателя въ ипотечную книгу имѣетъ своимъ послѣдствіемъ переходъ права собственности только по отношенію къ третьимъ лицамъ, а по отношенію къ договаривающимся сторонамъ переходъ этотъ наступаетъ въ силу самаго договора, то мы въ одно и то же время имѣли бы двухъ собственниковъ, изъ которыхъ тотъ, который значится въ ипотечной книгѣ, имѣетъ право распоряженія и ни на минуту не переставалъ его имѣть; рядомъ же съ нимъ пріобрѣтатель — другой собственникъ, безъ права распоряженія, т. е. безъ права собственности.

Такая непослѣдовательная система должна вести къ запутанности, изъ которой трудно выбраться. Римская система совершенно послѣдовательна, полна; договоръ купли-продажи даетъ личное право (jus ad rem); я могу требовать, чтобы тотъ, кто продалъ мнѣ имѣніе, сдѣлалъ меня собственникомъ его, совершилъ передачу. Договоръ даетъ дѣйствительную возможность пріобрѣтенія, но не есть самое

пріобрѣтеніе; онъ даетъ личный искъ (actio personalis), но не даетъ вещнаго права, не даетъ вещнаго иска (actio realis), не установляетъ jus in re. Пріобрѣтатель имѣетъ право иска противъ продавца, но не искъ о самомъ имѣніи, такъ что, если по пріобрѣтеніи имъ имѣнія послѣднее отчуждено кому либо другому на законномъ основаніи, т. е. было этому другому передано, то первому пріобрѣтателю не принадлежитъ никакого права на имѣніе, владѣлецъ котораго, въ силу передачи, свободенъ отъ вещнаго иска.

Такая ясная, полная система, не говоря объ ея достоинствахъ, не ведетъ къ запутанности, не порождаетъ затрудненій, которыхъ нельзя было бы разрѣшить. По этой системѣ недвижимое имѣніе, сгорѣвшее до передачи, сгорѣло для продавца, хотя бы это случилось послѣ заключенія договора. Система французская, противоположная римской, равнымъ образомъ ясна и полна: право собственности переходитъ съ совершеніемъ договора. Ст. 1138 кодекса ясно и точно объясняетъ, что съ этого времени послѣдствія случайныхъ событій падаютъ на кредитора, т. е. на пріобрѣтателя, хотя бы передача еще не послѣдовала.

По этимъ двумъ системамъ ясно, на кого въ вышеприведенномъ случаѣ падаетъ утрата вещи, и на этомъ же основаніи разрѣшается вопросъ объ ухудшеніи вещи и о приращеніяхъ ея.

Переходя къ разрѣшенію этого вопроса по двойственной системѣ, желающей и ипотечный уставъ не нарушить, и требованія кодекса соблюсти, мы должны были бы признать, что утрата падаетъ на счетъ пріобрѣтателя.

Пойдемъ далѣе. Если продавецъ потомъ вторично продалъ то же самое имѣніе, и позднѣйшій пріобрѣтатель записался въ ипотечныя книги, то первый пріобрѣтатель не получаетъ имѣнія, ибо статья 36 признаетъ право за тѣмъ, кто совершилъ явное и гласное дѣйствіе, служащее способомъ пріобрѣтенія права собственности. Первый вовсе не пріобрѣлъ

права собственности; онъ имѣлъ только правооснованіе къ пріобрѣтенію; право собственности оставалось все время за продавцомъ и перешло къ позднѣйшему пріобрѣтателю съ перепиской имъ имѣнія на свое имя. По этой системѣ продавецъ можетъ распоряжаться правомъ собственности, которое пріобрѣтателю не принадлежитъ, ибо онъ не переписалъ на себя имѣнія по ипотечной книгѣ. Но если въ промежутокъ времени между заключеніемъ договора и внесеніемъ пріобрѣтателя недвижимость сгоритъ, то неужели убытокъ падетъ на того, кто не имѣлъ права ею распоряжаться, не былъ вовсе ея собственникомъ? Наша ипотечная система стоитъ между римскимъ и французскимъ правомъ или, иначе говоря, она—система римская, съ тѣмъ измѣненіемъ, что для перехода права собственности требуетъ не передачи, а внесенія пріобрѣтателя въ ипотечныя книги, и потому даннаго примѣра мы не могли бы разрѣшить иначе, какъ въ томъ смыслѣ, что убытокъ отъ пожара падаетъ на продавца, если недвижимость сгорѣла до переписки ея на имя пріобрѣтателя въ ипотечной книгѣ.

Возьмемъ такой примѣръ: Павелъ продаетъ Петру недвижимость 1 января безъ внесенія Петра въ ипотечныя книги, потомъ ту же самую недвижимость Павелъ продаетъ Ивану 4 января съ внесеніемъ продажной сдѣлки въ договорную книгу; 3 января недвижимость сгорѣла. На кого падаютъ послѣдствія этой случайности?

Не на Ивана, ибо когда онъ пріобрѣлъ недвижимость, то послѣдняя уже сгорѣла, и слѣдовательно отсутствовалъ предметъ продажи (ст. 1108 кодекса). Относя утрату на счетъ Петра, впадемъ въ то противорѣчіе, что если бы недвижимость не сгорѣла, то Петръ все равно ея бы не получилъ, ибо она сдѣлалась бы собственностію Ивана; слѣдовательно, если она сгорѣла, несправедливо относить послѣдствія утраты на Петра. По нашей системѣ утрата падаетъ на Павла.

§ 40. Легко предвидѣть возраженіе, что такое рѣшеніе вопроса ослабляетъ силу торжественныхъ договоровъ, что данное слово лишается значенія; но такое возраженіе мы признаемъ неосновательнымъ.

Въ Римѣ, гдѣ данное слово уважалось, никто не жаловался на подобное правило. Каждый зналъ, что переходъ права собственности совершается въ моментъ передачи. Пока передача не послѣдовала, пріобрѣтатель имѣлъ личное право (jus ad rem), а не вещное (jus in re). Сила договора не ослабляется тѣмъ, что законодатель для такого важнаго предмета, какъ переходъ права собственности, предписываетъ опредѣленныя формы. Никто не жалуется на то, что у насъ есть правило, по которому предбрачный договоръ не имѣетъ силы, если о немъ не упомянуто въ актѣ о бракосочетаніи; никто не жалуется на правило о томъ, что для дѣйствительности даренія необходимо принятіе со стороны одареннаго, или на то, что желающій сдѣлать завѣщаніе можетъ совершить его только въ формѣ, закономъ предписанной.

Вѣдь изъ установленія формы для перехода права собственности на недвижимыя имѣнія вовсе не вытекаетъ дозволенія или поощренія къ тому, чтобы договоры не исполнялись свято. Если собственникъ одну и ту же вещь продаетъ послѣдовательно двумъ лицамъ, то онъ совершаетъ дѣяніе, закономъ воспрещенное; но пріобрѣтатели не совершили никакого проступка, и вопросъ о томъ, кто изъ нихъ сдѣлался собственникомъ,—долженъ быть рѣшенъ закономъ. Ипотечный уставъ въ ст. 36 и рѣшаетъ, что собственникомъ считается тотъ, кто первый совершилъ дѣйствіе, которое вмѣстѣ съ договоромъ влечетъ за собой переходъ права собственности.

Оставимъ, поэтому, двойственную систему въ сторонѣ, ибо она во всякомъ случаѣ самая вредная и сопряжена съ наибольшими трудностями и противорѣчіями.

Систему, нами защищаемую, самымъ положительнымъ образомъ подкрѣпляютъ ст. 11 и 143 ипотечнаго устава, которыя каждое правооснованіе къ пріобрѣтенію права называютъ правомъ личнымъ, пока оно не внесено въ ипотечныя книги; а потому, пока имѣніе не переписано на пріобрѣтателя, послѣдній, хотя бы право его основывалось на формальнѣйшемъ актѣ, не имѣетъ вещнаго иска противъ того, на чье имя имѣніе переписано въ книгѣ, хотя бы правооснованіе этого лица къ пріобрѣтенію было позднѣйшее.

§ 41. Теперь остановимся на вопросѣ о томъ, какія послѣдствія можетъ имѣть домашній актъ относительно перехода права собственности. При объясненіи ст. 3 мы указали, что ипотечный уставъ требуетъ совершенія договора оффиціальнымъ порядкомъ: или изложенія его въ самой ипотечной, т. е. въ договорной книгѣ или, по крайней мѣрѣ, совершенія его въ такой формѣ, которая требуется для внесенія статьи о договорѣ въ ипотечную книгу. Этимъ домашніе акты устраняются, тѣмъ болѣе, что ипотечный уставъ требуетъ оффиціальнаго порядка совершенія договоровъ даже тамъ, гдѣ новый порядокъ еще не могъ быть введенъ, и ипотечныя сдѣлки совершаются по прежнему порядку (ст. 143 ипотечнаго устава). Въ статьѣ 3 сказано, что въ ипотечную книгу можетъ быть внесенъ только актъ, составленный по формѣ, статьями 1 и 2 предписанной.

О значеніи домашнихъ актовъ въ ипотечномъ уставѣ ничего не сказано. Какъ толковать это умолчаніе? Не иначе, какъ въ томъ смыслѣ, что домашній актъ имѣетъ всѣ тѣ послѣдствія, какія присвоены ему кодексомъ, за исключеніемъ тѣхъ, которыя устранены ипотечнымъ уставомъ; а ипотечный уставъ именно постановляетъ, что посредствомъ домашняго акта нельзя пріобрѣсти недвижимое имѣніе;

слѣдовательно, за домашнимъ актомъ не остается иныхъ послѣдствій, кромѣ личнаго обязательства перенести право собственности. На основаніи домашняго акта можно требовать заключенія формальнаго договора; то же постановлено и въ прусскомъ земск. правѣ, въ раздѣлѣ 10 части I ст. 17. Въ женевскомъ кантонѣ, гдѣ статья 1582 французскаго гражданскаго кодекса отмѣнена, и принято то начало, что для пріобрѣтенія недвижимаго имѣнія необходимъ актъ, совершенный оффиціальнымъ порядкомъ, т. е. то же, что требуется и нашимъ закономъ, мы находимъ слѣдующія правила относительно домашнихъ актовъ:

«Домашніе акты не могутъ отнынѣ служить правоосновaніемъ къ внесенію статей о правѣ собственности въ ипотечныя книги. Тѣмъ не менѣе, независимо отъ иска объ убыткахъ, домашній актъ даетъ каждой изъ сторонъ право требовать, путемъ личнаго иска, превращенія акта въ нотаріальный. Въ случаѣ отказа одной изъ сторонъ въ согласіи на превращеніе домашняго акта въ нотаріальный, согласіе ея замѣняется, по постановленію суда, послѣдовавшимъ по личному иску судебнымъ рѣшеніемъ».

Тѣ же послѣдствія должны быть присвоены домашнимъ актамъ и у насъ, разъ ст. 3 не лишила ихъ всякаго значенія и не объявила ихъ недѣйствительными. Но во всякомъ случаѣ между актомъ, совершеннымъ оффиціальнымъ порядкомъ, и актомъ домашнимъ существуетъ большая разница: первый составляетъ ипотечное правооснованіе, установляетъ правооснованіе къ пріобрѣтенію собственности (titulus adquirendi dominii) и, по внесеніи въ ипотечныя книги, влечетъ за собой переходъ права собственности; домашній же актъ служитъ основаніемъ только для иска; для установленія ипотеки онъ не имѣетъ значенія, служа основаніемъ лишь для пріобрѣтенія судебной ипотеки.

§ 42. Относительно перехода права собственности на дви-

жимое имущество кодексъ остался безъ измѣненія. Собственность на такое имущество переносится въ силу самаго договора, но, какъ уже сказано въ § 37, то начало, что продажа чужой вещи недѣйствительна, лишь въ томъ случаѣ примѣняется къ пріобрѣтателю, и вещь, находящаяся въ его владѣніи, лишь въ томъ случаѣ можетъ быть отобрана отъ него путемъ иска, если онъ зналъ, что вещь была чужая и не принадлежала продавцу, или если вещь была украдена либо потеряна. Въ случаѣ покражи или утраты вещи искъ о правѣ собственности на нее можетъ быть предъявленъ къ пріобрѣтателю въ теченіе трехъ лѣтъ.

§ 43. Что касается правъ, обезпеченныхъ ипотекою, то они, какъ составляющія предметъ ипотечной книги, подобно самымъ недвижимымъ имѣніямъ, переходятъ посредствомъ внесенія правоосновавій къ пріобрѣтенію ихъ въ ипотечныя книги (ст. 57 и 8 ипотечнаго устава). Вслѣдствіе измѣненій, послѣдовавшихъ относительно перехода права собственности на недвижимыя имѣнія между живыми, отмѣняются вполнѣ или въ части статьи 711, 1138, 1590, 1690 гражд. кодекса и ст. 731 кодекса гр. судопроизводства, поскольку эти статьи относятся къ переходу упоминаемыхъ въ нихъ правъ.

§ 44. Какія правила установить для перехода права собственности на имѣнія, не внесенныя еще въ ипотечныя книги? Какою руководствоваться здѣсь аналогіею? Придать ли, въ отношеніи перехода права собственности, рѣшающее значеніе самому договору либо передачѣ, которая для движимаго имущества имѣетъ то же значеніе, что внесеніе пріобрѣтателя въ ипотечныя книги, или же остаться при статьѣ 1138 кодекса? По нашему мнѣнію, въ тѣхъ весьма рѣдкихъ на практикѣ случаяхъ, когда имѣніе не внесено въ ипотечныя книги, слѣдуетъ принять за аналогію движимое

имущество и вопросъ о старшинствѣ пріобрѣтенія рѣшать на основаніи владѣнія, конечно, подъ условіемъ добросовѣстности; постановленіе же статьи 1138 кодекса принять нельзя, ибо ст. 1138 потеряла обязательную силу вслѣдствіе правила, выраженнаго въ п. 2 статьи 163 ипотечнаго устава.

О переходѣ права собственности по другимъ правоосновавіямъ, по случаю смерти (mortis causa), мы скажемъ послѣ.

§ 45. Здѣсь слѣдуетъ еще сказать о даренін, какъ правооснованіи, переносящемъ право собственности между живыми.

Дареніе движимаго имущества почитается дѣйствительнымъ лишь въ той мѣрѣ, въ какой послѣдовала либо передача подаренной вещи во исполненіе даренія, либо точная оцѣнка подаренныхъ вещей съ приложеніемъ росписи ихъ къ акту о даренін (ст. 948, 2279 гр. кодекса).

Дареніе правъ и долговыхъ требованій, не подлежащее никакой особой формѣ, обсуждается на основаніи общихъ правилъ. Нѣкоторые, какъ напр. Боалё (1), допускаютъ косвенное (w sposòb uboczny) дареніе въ формѣ уступки правъ, цессіи; по нашему мнѣнію, вѣрнѣе совершать дареніе въ видѣ формальнаго даренія, ибо иначе всегда можетъ возникнуть вопросъ объ уплатѣ валюты. Кромѣ того, не слѣдуетъ забывать, что дареніе долговаго требованія по отношенію къ третьимъ лицамъ имѣетъ силу только съ момента извѣщенія о немъ должника (debitor cessus). Дареніе права, обезпеченнаго ипотекою, можетъ послѣдовать только ипотечнымъ порядкомъ. Дареніе недвижимыхъ имѣній, для дѣйствительности относительно третьихъ лицъ, должно быть внесено въ ипотечныя книги (ст. 939 и 941 гражданскаго

(1) Boilleux, т. I, стр. 598.

кодекса). Эта форма заступила мѣсто прежней записки въ судебные акты, которая требовалась для всякаго дареніи. Транскрипція столь безусловно необходима для перехода права собственности на подаренное недвижимое имѣніе, что даже знаніе третьими лицами о дареніи не можетъ служить противъ нихъ защитой; это, основываясь на статьѣ 1071, утверждаетъ и Цахаріэ (1), одинъ изъ самыхъ глубокихъ знатоковъ кодекса. Слѣдовательно, относительно дареніи удержалось основное начало закона 11-го брюмера VII года. Вотъ правила кодекса о дареніи.

По нашимъ ипотечнымъ законамъ дареніе недвижимаго имѣнія и правъ, обезпеченныхъ ипотекою, подчиняется правиламъ ст. 1 и 2 ипотечнаго устава, и право собственности переносится внесеніемъ акта дареніи въ ипотечныя книги. Правила о дареніи долговыхъ требованій, не обезпеченныхъ ипотекою, и движимаго имущества ипотечнымъ уставомъ не измѣнены. Статьи 939—942 гражданскаго кодекса подверглись тому измѣненію, что вмѣсто транскрипціи требуется внесеніе въ ипотечныя книги; здѣсь собственно измѣнена только форма. Дареніе на случай смерти, допускаемое лишь въ договорахъ предбрачныхъ (ob favorem matrimonii), въ пользу будущихъ супруговъ или одного изъ нихъ, и являющееся въ дѣйствительности назначеніемъ общаго наслѣдника, вступаетъ въ силу лишь по смерти дарителя, при жизни котораго оно имѣетъ только то послѣдствіе, что назначившій такимъ образомъ по себѣ наслѣдника не можетъ ни дарить своего имущества, ни отказывать его по завѣщанію. Въ другаго рода распоряженіяхъ даритель вовсе не ограничивается и можетъ, поэтому, продать имѣніе и обременять его долгами. Такъ какъ подобное дареніе не переноситъ на одареннаго права собственности при жизни дарителя, слѣдовательно, одаренный не можетъ быть записанъ собственникомъ, то кодексъ для этого рода дареніи, составляющаго договорное назначеніе наслѣдника, транскрипціи вовсе не требуетъ. Такое дареніе есть собственно ограниченіе въ безмездномъ распоряженіи; поэтому, пока живъ даритель, можно бы, въ силу дареніи на случай смерти, требовать внесенія въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя статьи, ограничивающей собственника, въ виду дареніи на случай смерти, въ правѣ дарить имущество. Такая охранительная отмѣтка (ostrzezenie) необходима, потому что иначе, въ виду ипотечной гласности, другой, одаренный при жизни дарителя, имѣлъ бы право переписать имѣніе на свое имя. Но если бы даритель продалъ имѣніе, то вышеуказанное ограниченіе, при внесеніи пріобрѣтателя по возмездной сдѣлкѣ въ ипотечную книгу, подлежало бы исключенію. Само собою разумѣется, что дареніе на случай смерти подходитъ не подъ правила ст. 1 и 2, а подъ правило ст. 4 ипотечнаго устава. Каждый легко замѣтитъ, что дареніе на случай смерти представляетъ единственный въ нашемъ правѣ случай, въ которомъ дозволяется вступать въ договоръ о будущемъ наслѣдствѣ (ст. 1130 гражданскаго кодекса); потому то такое наслѣдованіе называется договорнымъ наслѣдованіемъ (successya umowna, successio pactitia, l' institution contractuelle), отъ котораго точно такъ же, какъ и отъ всякаго наслѣдованія, можно отказаться, ибо договорный наслѣдникъ (umowny successor) отвѣтствуетъ за долги и обремененія наслѣдства на томъ же основаніи, какъ и всякій другой наслѣдникъ.

У насъ имѣются еще дареніи, дѣлаемыя супругами въ пользу другъ друга въ предбрачномъ договорѣ или, во время брака, въ обыкновенной формѣ. Супруги могутъ дѣлать другъ другу двоякаго рода дареніи: или при жизни, или на случай смерти, т. е. могутъ дарить другъ другу имущество настоящее, или же имущество, которое

(1) Zachariae, т. IV, стр. 286.

будетъ на лицо въ моментъ смерти дарителя. Дареніе при жизни, установленное въ предбрачномъ договорѣ, переноситъ право собственности, и потому, если предметомъ его является недвижимое имѣніе, подлежитъ по кодексу транскрипціи, а на основаніи ипотечнаго устава — внесенію въ ипотечную книгу. Всякое дареніе, сдѣланное однимъ супругомъ другому во время брака, можетъ подлежать отмѣнѣ, касается ли оно имущества настоящаго, опредѣленнаго или имущества будущаго. Поэтому, всякое дареніе между супругами, послѣдовавшее во время брака, есть дареніе на случай смерти въ томъ смыслѣ, что только смерть дарителя дѣлаетъ дареніе безповоротнымъ. Но если одаренный умираетъ раньше, то дареніе уничтожается, т. е. утрачиваетъ силу, и подаренная вещь остается въ имуществѣ дарителя.

Дареніе, сдѣланное однимъ изъ супруговъ другому во время брака, не переноситъ на одареннаго права собственности на подаренную вещь. Ни транскрипція по кодексу, ни внесеніе въ ипотечную книгу по ипотечному уставу не могутъ придать ему значеніе, котораго оно не имѣло съ самаго начала при своемъ возникновеніи. Поэтому, Цахаріэ (1) весьма правильно сравниваетъ это дареніе съ отказомъ «ist gleich als ein Vermächtniss zu betrachten». При такомъ дареніи правооснованіе собственности не подлежитъ перепискѣ въ ипотечныя книги, ибо даритель можетъ во всякое время отмѣнить дареніе или положительнымъ о томъ заявленіемъ, или косвенно посредствомъ продажи.

Иное дѣло—дареніе имущества настоящаго по предбрачному договору; этого рода даренія переносятъ право собственности на одареннаго или, правильнѣе говоря, служатъ правооснованіемъ для перехода собственности посредствомъ внесенія правооснованія пріобрѣтенія въ ипотечную книгу.

(1) Т. IV, стр. 367, 3-е изданіе.

Такого рода даренія при жизни, въ пользу супруговъ, послѣдовавшія со стороны третьихъ лицъ или со стороны одного изъ супруговъ въ пользу другаго, отличаются отъ обыкновеннаго даренія тѣмъ, что могутъ быть совершены подъ зависящимъ отъ воли дарителя условіемъ о томъ, что они уничтожаются, если бракъ не состоится или будетъ признанъ недѣйствительнымъ, и тѣмъ, что оно почитается дѣйствительнымъ и безъ положительнаго заявленія о принятіи его.

Дареніе, сдѣланное однимъ изъ супруговъ другому, имѣетъ ту отличительную черту, что не подлежитъ отмѣнѣ по поводу послѣдующаго рожденія дѣтей у дарителя.

§ 46. Здѣсь слѣдуетъ объяснить, какія условія акта о дареніи должны быть вносимы въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя для дѣйствительности относительно третьихъ лицъ, и какія имѣютъ силу для 3-хъ лицъ безъ внесенія въ ипотечную книгу.

Одни условія вытекаютъ изъ природы даренія, другія — изъ договора.

Условія, вытекающія изъ природы даренія, суть: а) то, что оно подлежитъ отмѣнѣ въ случаѣ послѣдующаго рожденія дѣтей у дарителя; б) по случаю неблагодарности (ст. 953 гр. код.); в) то, что оно подлежитъ сбавкѣ, если превышаетъ часть, по закону подлежащую свободному распоряженію (ст. 920 гр. код.).

Условія, вытекающія изъ договора, состоятъ въ томъ: г) что дареніе подлежитъ отмѣнѣ въ случаѣ неисполненія условія, подъ которымъ оно было сдѣлано (ст. 953 гр. код.); д) что въ силу условія о возвратѣ на случай, если бы одаренный умеръ раньше дарителя, подаренное имущество должно возвратиться къ сему послѣднему (ст. 951 гр. код.).

Условія, указанныя въ пп. а и б, не включаются въ дого-

воръ; они имѣютъ силу и безъ того. Каждый вѣдь обязанъ знать законы, а кто ихъ не знаетъ, тотъ самъ виноватъ, такъ какъ каждый, прочтя въ ипотечномъ указателѣ, что собственникъ пріобрѣлъ имѣніе на основаніи дареніа, долженъ знать, что дареніе можетъ быть отмѣнено въ случаѣ рожденія дѣтей у дарителя и что оно можетъ подлежать сбавкѣ; объ этомъ нѣтъ надобности упоминать въ ипотечномъ указателѣ, такъ какъ это достаточно объяснено въ статьяхъ 929, 960 и 963 гр. кодекса.

Впрочемъ, что можно было бы сказать въ ипотечномъ указателѣ, кромѣ того, что: «помните, что мы имѣемъ кодексъ, а въ немъ находятся статьи 929, 960 и 963»; объ этомъ всякій знаетъ или, по крайней мѣрѣ, всякій долженъ знать. Qui nescit quod scire debet, quod omnes sciunt, est in culpa.

Условія, указанныя въ п. в, также не слѣдовало бы прописывать въ указателѣ; но если бы послѣдовали дѣйствія, въ коихъ выражается неблагодарность, и даритель захотѣлъ получить подаренное имущество обратно, то онъ долженъ внести охранительную отмѣтку объ искѣ въ силу статьи 958 гражд. кодекса, и всѣ распоряженія одареннаго подаренным имуществомъ, послѣдовавшія до внесенія такой охранительной отмѣтки, почитаются дѣйствительными.

Здѣсь не лишнее замѣтить, что лица, желающія купить подаренныя имѣнія или дать подъ нихъ деньги взаймы, должны дѣлать это съ большой осторожностію, чтобы не потерпѣть убытковъ. Слѣдуетъ также знать, что дареніе, будучи частнымъ правоосновавіемъ, не обязываетъ одареннаго къ уплатѣ долговъ дарителя, если они не обезпечены ипотекою. Иное дѣло—дареніе общее (darowizna ogólna): здѣсь одаренный отвѣтствуетъ за долги дарителя (1).

Что касается условій втораго рода, указанныхъ въ пп. г

(1) Zachariae, т. IV, стр. 289 и слѣд.

и д, то они должны быть означаемы въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя, т. е. въ случаѣ подъ буквою г должны быть записаны условія дареніа, а въ случаѣ подъ буквою д должно быть записано условіе объ отмѣнѣ дареніа. Объ этихъ условіяхъ, какъ не вытекающихъ изъ существа дареніа (choses accidentelles), никто не обязанъ ни знать, ни догадываться. Статьи 952 и 954 гражд. код., какъ не соотвѣтствующія ипотечной гласности, потеряли у насъ обязательную силу вслѣдствіе п. 2 ст. 163 ипотечнаго устава.

§ 47. Остается здѣсь разрѣшить еще важный вопросъ, возникающій изъ статей 859, 860, 865 и 883 гражд. кодекса.

Если дареніе при жизни сдѣлано было одному изъ родственниковъ, который по смерти дарителя призывается къ наслѣдству, и кромѣ него имѣются еще и другіе сонаслѣдники, то одаренный, предъявивъ свои права на наслѣдство, буде онъ не освобожденъ отъ обязанности къ возврату подаренныхъ или отказанныхъ ему наслѣдодателемъ предметовъ, долженъ возвратить подаренное ему недвижимое имѣніе въ наслѣдственную массу. Отчужденіе одареннымъ недвижимаго имѣнія кодексъ признаетъ дѣйствительнымъ и не требуетъ возврата имѣнія отчужденнаго въ натурѣ; но если одаренный сдѣлалъ долги, то въ случаѣ возврата имѣнія, ипотеки, установленныя одареннымъ или противъ него присужденныя, уничтожаются. Какъ согласить это съ ипотечнымъ уставомъ?

Касательно отчужденія не представляется никакого затрудненія, такъ какъ оно признается дѣйствительнымъ и по кодексу; но права и капиталы, обезпеченные ипотекою, должны ли остаться на имѣніи, когда оно возвращается въ массу, или же они подлежатъ исключенію въ силу статьи 865 гражд. кодекса? Казалось бы, что они остаются въ силѣ даже и по кодексу, ибо кому дозволяется большее, тотъ мо-

жетъ дѣлать и меньшее; кто имѣетъ право продать, тому слѣдовало бы дозволить и обременять имѣніе долгами. Между тѣмъ, по ст. 859 и 860 кодекса, отчужденіе недвижимаго имѣнія остается въ силѣ, а ипотека по ст. 865 уничтожается.

Такое положеніе есть послѣдствіе статьи 2125 кодекса, по коей имѣющій условное или срочное право собственности или право собственности, подлежащее отмѣнѣ либо уничтоженію, установляя ипотеку, подчиняетъ ее тѣмъ же самымъ ограниченіямъ, которыми обусловлено его право собственности. Повтореніе этой статьи кодекса мы находимъ въ ипотечномъ уставѣ въ ст. 113-й, съ тою только разницею, что въ ней прибавлено: «если эти ограниченія оглашены въ ипотечномъ указателѣ». Какого рода охранительную отмѣтку можно бы внести въ разбираемомъ нами случаѣ? Нельзя никакой, кромѣ слѣдующей: «вносится охранительная отмѣтка о томъ, что въ случаѣ возврата имѣнія въ наслѣдственную массу ипотеки, по силѣ ст. 865 гражд. кодекса, подлежатъ уничтоженію»; но такая охранительная отмѣтка опять таки заключала бы въ себѣ лишь указаніе на постановленія закона о возвратахъ въ наслѣдственную массу, а вѣдь законъ почитается общеизвѣстнымъ. Второй отдѣлъ ипотечнаго указателя, изъ котораго каждый можетъ видѣть, въ силу какого правоосновапія имѣніе пріобрѣтено собственникомъ, а именно, что оно подарено, уже достаточно предупреждаетъ, что какъ въ случаѣ превышенія части, подлежащей по закону свободному распоряженію, дареніе подлежитъ сбавкѣ, такъ и въ случаѣ возврата въ наслѣдственную массу уничтожаются ипотеки, установленныя одареннымъ лицомъ.

Обратимся теперь ко второму случаю ипотеки, установленной сонаслѣдникомъ на части или долѣ не отдѣленной, т. е. до раздѣла. Продающій изъ даннаго опредѣленнаго имѣнія свою долю, т. е. ту идеальную часть напр. $^1/_3$ или $^1/_4$, въ которой онъ призывается къ наслѣдству,

не продаетъ права наслѣдованія (droit à la succession). Противъ покупщика такой доли не примѣняется право выкупа, т. е. на него не распространяется правило статьи 841 гражд. кодекса; но онъ изъ пріобрѣтенной имъ неотдѣленной доли (part indivise) можетъ ничего не получить, если по раздѣлу продавцу изъ этого имѣнія ничего не причитается или вслѣдствіе возвратовъ, или вслѣдствіе взаимныхъ расчетовъ. Такой пріобрѣтатель не можетъ утверждать, что его продавецъ непремѣнно долженъ получить эту долю (partem quotam) въ натурѣ или, въ случаѣ продажи съ публичнаго торга, изъ цѣны имѣнія; онъ не имѣлъ въ недвижимомъ имѣніи никакой опредѣленной, выдѣленной въ натурѣ, отграниченной, состоящей въ отдѣльномъ пользованіи или распоряженіи части; поэтому пріобрѣтатель долженъ подчиниться послѣдствіямъ раздѣла: вѣдь изъ ипотечнаго указателя онъ видѣлъ, что сонаслѣдники владѣютъ имуществомъ нераздѣльно (pro indiviso).

Если бы предметомъ отчужденія была денежная сумма, записанная въ пользу сонаслѣдниковъ въ извѣстныхъ, опредѣленныхъ доляхъ, безъ оговорки, что это долговое требованіе подлежитъ раздѣлу или вѣрнѣе послѣдствіямъ раздѣла, то, кажется, правопріниматель, вслѣдствіе переуступки ему опредѣленной суммы, дѣлается несомнѣннымъ ея собственникомъ, хотя бы сонаслѣдники при раздѣлѣ, вслѣдствіе взаимныхъ расчетовъ, оказались имѣющими требованія къ правоуступателю, ибо для раздѣла ипотечнаго капитала нужно лишь означеніе доли или суммы, въ которой онъ принадлежитъ сонаслѣдникамъ.

Что касается установленія однимъ изъ сонаслѣдниковъ ипотеки на идеальной долѣ (pro indiviso), то всѣ согласны въ томъ, что если по раздѣлу сонаслѣднику, установившему ипотеку, не причитается вовсе доли изъ того опредѣленнаго имѣнія, на которомъ онъ установилъ ипотеку, то установленная ипотека уничтожается и исключается изъ ипотеч-

наго указателя. Кредиторъ не можетъ жаловаться, что былъ введенъ въ заблужденіе, ибо онъ могъ видѣть изъ ипотечнаго указателя, что имѣніе находится въ общемъ владѣніи (pro indiviso); никто не утверждалъ, что должникъ его при раздѣлѣ получитъ свою долю именно изъ такого то имѣнія; никто не увѣрялъ, что должникъ на свою долю ничего еще не получилъ; онъ долженъ знать, что только при раздѣлѣ выясняется, достанется ли и что̀ именно каждому изъ сонаслѣдниковъ, что по статьѣ 828 гражд. кодекса при раздѣлахъ производятся взаимные расчеты; долженъ знать, что сонаслѣдники, въ силу статьи 829, обязаны къ возвратамъ въ наслѣдственную массу, что тѣ изъ сонаслѣдниковъ, которые на свои доли ничего не получили, имѣютъ право на предварительный выдѣлъ долей, равныхъ имуществу, подлежащему возврату (prélévemens) (ст. 830 код.); наконецъ, онъ долженъ знать, что по ст. 883 гражд. кодекса (это составляетъ особенность французскаго права) каждый сонаслѣдникъ предполагается получающимъ приходящуюся ему по раздѣлу долю непосредственно изъ рукъ наслѣдодателя и на другія доли не имѣетъ никакого права, поэтому, той доли, которая ему никогда не принадлежала, никоимъ образомъ не могъ обременять долгами. То, что здѣсь говорится о договорной ипотекѣ, тѣмъ болѣе примѣняется къ ипотекѣ судебной и законной. Ипотека сохраняется лишь тогда и въ той мѣрѣ, когда и въ какой мѣрѣ доля сонаслѣдника, установившаго ипотеку, будетъ выдѣлена именно изъ даннаго имѣнія.

Ст. **6.** Ограниченія права собственности (scieśnienie własności) на недвижимыя имущества (ст. 43), особенно вѣчныя обремененія (ст. 44) (ciężary wieczyste) и поземельные сервитуты (ст. 45), должны быть оглашены внесеніемъ правоосновапій въ ипотечныя книги.

Ст. **7.** Всѣ обремененія собственности (obciążenia własności) на недвижимыя имущества (глава V), за исключеніемъ привилегій, должны быть оглашены внесеніемъ правоосновапій въ ипотечныя книги (ст. 40 и 42).

Ст. **8.** Тѣ права, ипотекою обезпеченныя (ст. 7), коими кредиторъ можетъ распоряжаться, передаются и обременяются тѣмъ же порядкомъ, какъ и самыя недвижимости. Всякая сдѣлка этого рода должна быть оглашена внесеніемъ правоосновапія въ ипотечныя книги.

Ст. **9.** Освобожденіе недвижимыхъ имуществъ и правъ, ипотекою обезпеченныхъ, отъ лежащихъ на нихъ стѣсненій (ст. 6, 7 и 8) должно быть оглашено посредствомъ исключенія статьи изъ ипотечныхъ книгъ.

§ 48. Статьи 6 и 7 заключаютъ въ себѣ развитіе статей 1, 2 и 4-ой. Все, что касается недвижимаго имѣнія, должно быть оглашено въ ипотечномъ указателѣ, а именно: ограниченія права собственности, вѣчныя тягости, земельные сервитуты, какъ сельскіе, такъ и городскіе, т. е. все то, что относится къ III отдѣлу ипотечнаго указателя; затѣмъ, всякія обремененія, т. е. долги, лежащіе на имѣніи, или собственно ипотеки, за исключеніемъ привилегій, исчисленныхъ въ ст. 40 и 42, т. е. все то, что относится къ IV отдѣлу ипотечнаго указателя. Мы не будемъ останавливаться здѣсь на этихъ подробностяхъ; мѣсто имъ ниже, когда дойдетъ очередь до этого предмета.

Въ статьѣ 8 опредѣлено, что права и капиталы, обезпеченные ипотекою, которые могутъ быть предметомъ ипотеки точно такъ же, какъ и самыя недвижимыя имѣнія, обре-

меняются и переуступаются тѣмъ же порядкомъ, какъ и самыя имѣнія.

§ 49. Законъ благопріятствуетъ всякому освобожденію отъ обремененій; это—исконное начало. Нашъ ипотечный уставъ, давая ручательство въ достовѣрности ипотечнаго указателя и не допуская введенія въ заблужденіе лицъ, добросовѣстно положившихся на это ручательство, опредѣлилъ въ ст. 9, что освобожденіе имѣній и правъ, обезпеченныхъ ипотекою, отъ обремененій можетъ послѣдовать, относительно третьихъ добросовѣстныхъ пріобрѣтателей, лишь путемъ исключенія статей объ обремененіяхъ изъ ипотечнаго указателя. Ибо хотя и можно уступить право большее противу права, принадлежавшаго самому правоуступателю, но это ипотечное начало не столь далеко идетъ, чтобы кто либо на основаніи судебной или законной ипотеки могъ отыскивать то, что не существуетъ, и притомъ противъ лица, которое ему ничего не должно. Такимъ образомъ, формальная платежная росписка, составленная въ надлежащей формѣ, возвращеніе долговаго акта, зачетъ, обновленіе не уничтожаютъ долга по отношенію къ третьему добросовѣстному пріобрѣтателю по возмездной сдѣлкѣ, хотя уничтожаютъ долгъ по отношенію къ лицу, предъявляющему требованіе на основаніи судебнаго рѣшенія. Отсюда вытекаетъ, что п. 2 ст. 1234 и ст. 1271, 1282, 1283, 1289 и 1290 гражд. кодекса не могутъ служить основаніемъ къ возраженіямъ противъ третьихъ пріобрѣтателей, если не было внесено охранительной отмѣтки въ обезпеченіе этихъ возраженій.

Ст. **10.** Кто считаетъ за собою какое либо изъ означенныхъ въ статьяхъ 5, 6, 7 и 8 правъ, основательность коихъ можетъ быть доказана лишь судебнымъ порядкомъ, тотъ можетъ ихъ за собою обезпечить по-

средствомъ внесенія охранительной отмѣтки (ostrzeżenie) въ ипотечныя книги, на основаніи статьи 137.

То же правило относится и къ освобожденію отъ обязательствъ, когда этого требуетъ должникъ отъ кредитора (ст. 9) судебнымъ порядкомъ (ст. 34, 61, 62, 64, 65, 120, 132—140, 153).

§ 50. Съ принятіемъ за основное начало, что пріобрѣтатель имѣнія не отвѣтствуетъ ни предъ дѣйствительнымъ, но въ ипотечномъ указателѣ не означеннымъ собственникомъ, ни за долги продавца имѣнія, если они не показаны въ ипотечномъ указателѣ, возникла необходимость въ ипотечныхъ охранительныхъ отмѣткахъ (ostrzeżenia hipoteczne). Эти охранительныя отмѣтки можно вписывать не только въ обезпеченіе исковъ о правѣ собственности, о правѣ на сервитутъ или объ иныхъ правахъ на имѣніе, но и въ обезпеченіе на недвижимомъ имѣніи долговаго требованія, дабы и послѣ перехода имѣнія въ третьи руки можно было обратить на имѣніе взысканіе, удовлетворить изъ него долговое требованіе.

Въ статьѣ 10-й исчислено, въ какихъ случаяхъ тотъ, кто только судебнымъ порядкомъ можетъ доказать принадлежность ему права, въ правѣ требовать охранительной отмѣтки для обезпеченія послѣдствій своего иска противъ третьихъ лицъ.

Ипотечный уставъ принялъ то начало, что если имѣніе или право, обезпеченное ипотекою, переходитъ не по общему преемству (titulo universali), какъ то по наслѣдованію или общему отказу, то оно отвѣтствуетъ только за то, что значится въ ипотечныхъ книгахъ. Поэтому, для обезпеченія за собою какого либо права, именно возможности требовать удовлетворенія изъ имѣнія, хотя бы имѣніе это было отчуждено лицомъ, на которомъ лежитъ обязательство, нѣтъ инаго средства, какъ внести охранительную отмѣтку на

основаніи правилъ ст. 137 ипотечнаго устава. Эта прибавка «на основаніи статьи 137», не находящаяся въ первоначальной редакціи, сдѣлана была по предложенію сеймовой комисіи изъ опасенія облегчить слишкомъ внесеніе охранительныхъ отмѣтокъ. Дѣйствительно, всякія подобныя опасенія устраняются, разъ внесеніе охранительныхъ отмѣтокъ допускается лишь подъ условіемъ соблюденія требованій ст. 137.

§ 51. Охранительныя отмѣтки могутъ быть вносимы третьимъ заинтересованнымъ кредиторомъ или лицомъ, готовящимся предъявить искъ, и самимъ должникомъ.

Со стороны кредитора или истца могутъ быть вносимы охранительныя отмѣтки въ слѣдующихъ случаяхъ:

а) въ обезпеченіе права собственности или общей собственности;

б) въ обезпеченіе всякихъ вещныхъ правъ на недвижимое имѣніе, указанныхъ въ ст. 43, 44 и 45 ипотечнаго устава;

в) въ обезпеченіе права на ипотеку по долговому требованію;

г) охранительная отмѣтка объ обращеніи взысканія на недвижимое имѣніе по ст. 677 код. гр. судопр., подлежащая внесенію по просьбѣ каждаго заинтересованнаго лица;

д) охранительная отмѣтка объ ограниченіи собственника въ правѣ распоряженія имѣніемъ вслѣдствіе назначенія къ нему совѣтника (przydanie doradcy), нахожденія его подъ законнымъ прещеніемъ, гражданской смерти его, несостоятельности, уступки имущества въ пользу кредиторовъ;

е) о смерти собственника.

Существуютъ еще такъ называемыя zastrzeżenia—отмѣтки (1):

ж) отмѣтка въ обезпеченіе условія о неотчуждаемости имущества, т. е. о томъ, что имѣніе или капиталъ, обезпеченный ипотекою, не могутъ быть отчуждаемы;

з) отмѣтка объ общности имуществъ;

и) отмѣтка о возвращеніи на прежнее мѣсто, т. е. о сохраненіи за собою прежняго мѣста, утраченнаго вслѣдствіе неправильно послѣдовавшаго исключенія права, обезпеченнаго ипотекою, изъ ипотечнаго указателя (ст. 121).

Со стороны должника, т. е. собственника имѣнія, могутъ быть вносимы охранительныя отмѣтки:

і) о недѣйствительности требованія, записаннаго въ ипотечной книгѣ (ст. 61);

к) о неуплатѣ валюты (ст. 64);

л) о зачетѣ долга (ст. 65);

м) о правѣ удержать неуплаченную покупную сумму за имѣніе въ виду неисполненія продавцомъ условій продажи (ст. 65);

н) о погашеніи долга посредствомъ уплаты (ст. 120).

Всѣ эти отмѣтки могутъ относиться и къ правамъ, обезпеченнымъ ипотекою.

§ 52. Статья 10 дозволяетъ обезпечивать охранительными отмѣтками такія права, которыя могутъ быть доказаны только судебнымъ порядкомъ, такія права, которыя еще окончательно не опредѣлены, или правооснованіе которыхъ не подлежитъ еще внесенію въ ипотечныя книги; она даетъ также должнику возможность обезпечить за собой противъ каждаго третьяго пріобрѣтателя право на возраженія, подлежащія разсмотрѣнію въ судебномъ порядкѣ.

Всѣ исчисленныя въ ст. 10 охранительныя отмѣтки по формѣ подходятъ подъ ст. 137 ипотечнаго устава; всѣ онѣ имѣютъ цѣлью обезпечить или самое право (pro conservando jure), или мѣсто для ожидаемой ипотеки (pro conservando loco), или воспрепятствовать переходу не существующаго, но записаннаго на имѣніи обремененія къ

(1) Zastrzeżenie въ настоящемъ переводѣ переводится вездѣ словами: «предостерегающая отмѣтка»; но здѣсь это выраженіе употреблено не въ техническомъ его значеніи, почему и переведено просто словомъ «отмѣтка». *Прим. перев.*

третьимъ лицамъ, сопряженному съ лишеніемъ силы, по отношенію къ этимъ лицамъ, возраженій о прекращеніи, уплатѣ или о несуществованіи по какимъ либо причинамъ права либо долговаго требованія.

Такъ какъ правило ст. 10 ясно исчисляетъ всѣ права и возраженія, которыя могутъ быть доказаны только порядкомъ судебнымъ и подлежатъ обезпеченію охранительными отмѣтками въ порядкѣ, указанномъ въ ст. 137 ипотечнаго устава, и такъ какъ далѣе ст. 10 не допускаетъ никакого исключенія, не дѣлаетъ никакого различія между правами, касающимися недвижимыхъ имѣній, то мы остановимся на вопросѣ о томъ, откуда могло явиться мнѣніе, будто ст. 10 дозволяетъ вносить охранительныя отмѣтки для обезпеченія вещнаго права (jus in re), какъ напр. права собственности, сервитута, лежащаго на имѣніи, но не допускаетъ охранительныхъ отмѣтокъ объ ипотекѣ въ обезпеченіе личнаго взысканія.

Это ошибочное мнѣніе основывается на постановленіи ст. 138 ипотечнаго устава, что судебное рѣшеніе, коимъ присуждается личное долговое требованіе, хотя бы и не вошло еще въ законную силу, будучи внесено въ ипотечную книгу, сохраняетъ для этого требованія мѣсто въ ипотечной книгѣ. Внесенное такимъ образомъ судебное рѣшеніе является по этому взгляду ни чѣмъ инымъ, какъ охранительною отмѣткою. Слѣдовательно, внесеніе охранительной отмѣтки въ силу ст. 137 не можетъ имѣть мѣсто въ обезпеченіи личныхъ долговыхъ требованій (подпадающихъ дѣйствію ст. 138), а допускается лишь въ обезпеченіе правъ вещныхъ (jura in re), которыя и помимо ипотечной книги, по общимъ юридическимъ началамъ, признаются вещными. Что касается насъ, то мы не можемъ найти въ ст. 137 ипотечнаго устава ничего такого, что могло бы дать поводъ къ двумъ противоположнымъ мнѣніямъ, ибо это правило лишь опредѣляетъ или точнѣе указываетъ форму и условія просьбъ о внесеніи и самаго внесенія охранительныхъ отмѣтокъ, упоминаемыхъ въ статьѣ 10.

Для опроверженія ошибочнаго мнѣнія, будто бы ст. 10, въ связи со ст. 132 п. в и ст. 137 ипотечнаго устава, не даетъ права требовать охранительной отмѣтки въ обезпеченіе денежнаго долговаго требованія, достаточно было бы сослаться на общее начало, въ силу котораго тамъ, гдѣ законъ не дѣлаетъ различія, судья дѣлать его не долженъ. Статья 10, исчисляя случаи обезпеченія исковъ охранительными отмѣтками, упоминаетъ между ними объ обремененіяхъ или ипотекахъ, ибо глава V говоритъ объ ипотекахъ, а поэтому, относясь къ дѣлу попросту, значеніе ст. 10 въ связи съ ст. 7 слѣдуетъ искать въ томъ, что тотъ, кто считаетъ себя имѣющимъ право на требованіе, могущее быть доказаннымъ въ судебномъ порядкѣ, можетъ внести охранительную отмѣтку для сохраненія за собою мѣста и возможности удовлетворить свое требованіе изъ стоимости имѣнія. Въ тѣсномъ значеніи слова, ипотека есть вещное право, посредствомъ котораго пріобрѣтается возможность удовлетворенія права или личнаго требованія изъ стоимости имѣнія, къ которому это право или требованіе относится. Но такъ какъ эту новую теорію стремится оправдать статья, помѣщенная въ Библіотекѣ Варшавской (Biblioteka Warszawska) (томъ 4, 1845 г., стр. 520), то намъ слѣдуетъ ближе познакомиться съ этою теоріею.

Трудно найти какую либо разумную причину, по которой законодатель, допуская охранительныя отмѣтки въ обезпеченіе вещныхъ правъ, касающихся имѣнія, не допускалъ бы охранительныхъ отмѣтокъ для обезпеченія денежныхъ требованій, по которымъ можетъ быть обращено взысканіе на имѣніе должника.

Какой поводъ могъ бы имѣть законодатель обнаруживать такую заботливость объ обезпеченіи вещныхъ правъ и такъ легко относиться къ утратѣ денежнаго требованія, можетъ

быть, гораздо большей цѣнности? Цѣль законодателя—обезпечить всѣ права. Такой мысли, чтобы за лицомъ, имѣющимъ какое либо право, вещное или непосредственно относящееся къ данному имѣнію или къ данной ипотекѣ, могло быть охраняемо только это право, но не долговое требованіе, законодатель нигдѣ не высказалъ. Законъ имѣлъ въ виду всякіе иски (pretensye), которые могли бы быть предъявлены противъ собственника имѣнія. Разбирая текстъ ст. 10, мы находимъ, что кто еще судебнымъ порядкомъ хочетъ доказывать свои права и въ числѣ ихъ такія, которыя могутъ относиться къ имѣнію, тотъ въ правѣ свой искъ обезпечить охранительною отмѣткою. Зачѣмъ же наспловать ясный законъ, указывая, что законодатель разумѣлъ здѣсь только вещныя права, т. е. (слова автора статьи) «права, прямо къ опредѣленной недвижимому имѣнію или къ опредѣленнымъ ипотечнымъ требованіямъ относящіяся», но не имѣлъ въ виду правъ личныхъ? Какая же могла бы быть польза отъ недопущенія охранительныхъ отмѣтокъ въ обезпеченіе личныхъ требованій? По истинѣ не видимъ таковой. Законодатель не издаетъ законовъ безъ цѣли и безъ пользы. Неужели было бы согласно съ справедливостію, если бы мы могли внести охранительную отмѣтку въ обезпеченіе принадлежащаго намъ напр. права прохода черезъ чужой дворъ и не могли сдѣлать того же въ обезпеченіе нашего долговаго требованія, которое, можетъ быть, составляетъ для насъ единственное средство къ существованію? Положимъ, ручаясь за кого либо, чья состоятельность хорошо намъ извѣстна, мы обязываемся съ нимъ солидарно, взявъ отъ него документъ о томъ, что онъ одинъ сдѣлалъ весь долгъ, и что въ случаѣ уплаты нами долга мы имѣемъ право взыскать съ него уплаченное. Потомъ случилось такъ, что кредиторъ взыскалъ съ насъ весь долгъ. Имѣя полученный отъ должника документъ и доказательство уплаты солидарнаго долга, мы по ст. 137 въ правѣ внести охранительную отмѣтку и

такимъ образомъ обезпечить себя отъ послѣдствій, которымъ мы могли бы подвергнуться, если бы нашъ должникъ совершилъ отчужденіе имѣнія или обременилъ его долгами.

По новой теоріи мы должны бы были дождаться судебнаго рѣшенія, а дождавшись его, могли бы ничего не получить. Неужели такова была мысль законодателя, чтобы ради теоретической точности лишать людей средствъ къ спасенію?

Намъ кажется, есть основаніе утверждать, что въ пользу новой теоріи не говорятъ ни мысль закона, ни текстъ, ни соображенія пользы, и въ этомъ случаѣ слѣдуетъ отнестись съ благодарностью къ нашей судебной практикѣ, не послѣдовавшей за этою теоріею, а держащейся закона. Въ защиту новой теоріи вышеуказанная статья приводитъ еще слѣдующіе аргументы:

1. Статья 132 опредѣляетъ значеніе и предѣлы примѣненія статьи 137, а по силѣ этой статьи внесенія охранительной отмѣтки можно требовать, когда стороною, желающею судебнымъ порядкомъ доказать какія либо права на имѣніе или на ипотечныя долговыя требованія, предъявлена повѣстка о вызовѣ. Такимъ образомъ, правило этой статьи, касаясь только вызова по иску о правѣ на имѣніе и на ипотечныя долговыя требованія, не относится къ вызову по искамъ о правахъ, относящихся исключительно къ лицу.

2. Ст. 132 согласована съ ст. 10, а указанныя въ послѣдней ст. 7 и 8 не говорятъ о правахъ личныхъ, а только о правахъ вещныхъ, называемыхъ ипотеками.

3. Если бы ст. 138 не имѣла въ виду, что личныхъ требованій нельзя обезпечивать охранительными отмѣтками раньше постановленія судебнаго рѣшенія, то статья эта коснулась бы и судебныхъ рѣшеній о правахъ вещныхъ.

4. По прусскому уставу, по образцу котораго выработана наша ипотечная система, охранительною отмѣткою можно обезпечивать только вещныя права, ибо въ ст. 290

ипотечнаго устава положительно опредѣлено: wegen bloss persönlicher Anforderungen findet keine Protestation statt.

Вотъ главные аргументы; разберемъ ихъ каждый въ отдѣльности:

1) Статья 132 собственно исчисляетъ роды охранительныхъ отмѣтокъ: она не заключаетъ въ себѣ никакого законодательнаго правила; въ п. в она выражается въ общихъ чертахъ, не повторяя всего содержанія статьи 10, къ которой она относится, а никакое общее правило не отмѣняетъ особыхъ правилъ другой статьи. Статья 132 п. в говоритъ: «когда предъявлена повѣстка о вызовѣ въ судъ отъ стороны, желающей доказать судебнымъ порядкомъ какое-либо право на имѣнія или на права, обезпеченныя ипотекою»; тутъ законъ не указываетъ, какія это именно права, потому что ихъ спеціально опредѣлила статья 10. Слѣдовательно, предѣлы статьи 137 опредѣлены не въ статьѣ 132, а въ статьѣ 10, которая, относительно формы и условій внесенія охранительныхъ отмѣтокъ, ссылается на статью 137. Эта послѣдняя статья, равнымъ образомъ, вкратцѣ повторяетъ сущность статьи 10: «частное лицо (можетъ быть и публичное учрежденіе), желающее на случай постановленія въ его пользу судебнаго рѣшенія внести охранительную отмѣтку для обезпеченія себѣ послѣдствій вещныхъ правъ, обязано и т. д.». Значитъ, и эта статья не дѣлаетъ различія между правами, въ обезпеченіе вещнаго характера которыхъ можно требовать внесенія охранительной отмѣтки, а отсюда вытекаетъ, что можно исходатайствовать внесеніе охранительной отмѣтки для всякаго рода правъ, указанныхъ въ ст. 10; иными словами, предоставляется обезпечивать за всякаго рода правами вещныя послѣдствія т. е. старшинство и возможность осуществить ихъ противъ всякаго третьяго пріобрѣтателя. Но само собою разумѣется, что права чисто личныя, не имѣющія отношенія къ ипотечнымъ книгамъ, не могутъ

быть обезпечиваемы посредствомъ охранительной отмѣтки, какъ напр. наемъ услугъ.

2) Что касается 2-го аргумента, то здѣсь, должно быть, произошло какое либо юридическое недоразумѣніе. Никто не отрицаетъ, что статья 132 согласна съ статьею 10; никто не можетъ отрицать, что въ статьѣ 10 сдѣлана ссылка на статьи 7 и 8, но изъ того, что статьи 7 и 8 говорятъ объ ипотекахъ, именно, что всѣ ипотеки должны быть гласны и что права, обезпеченныя ипотекою, должны быть переуступаемы и обременяемы тѣмъ же порядкомъ, какъ и самыя недвижимыя имѣнія, никто не можетъ заключить, будто поэтому не можетъ имѣть мѣста обезпеченіе охранительною отмѣткою долговаго требованія, которое кто-либо желаетъ доказать судебнымъ порядкомъ. Статьи 7 и 8 говорятъ объ ипотекахъ, но статья 10 говоритъ: «кто считаетъ за собою одно изъ правъ или долговыхъ требованій, означенныхъ въ ст. 7, основательность коихъ можетъ быть доказана лишь судебнымъ порядкомъ, тотъ можетъ ихъ за собою обезпечить посредствомъ охранительной отмѣтки». Для каждаго долговаго требованія можно получить судебную ипотеку; почему же нельзя обезпечить за собой послѣдствій будущей судебной ипотеки? У кого уже есть ипотека, т. е. правооснованіе для пріобрѣтенія ипотеки, тотъ нуждается не въ охранительной отмѣткѣ, а во внесеніи окончательной записи (dopełnienie wpisu), или въ интабуляціи. А кто еще не имѣетъ правооснованія, но желаетъ пріобрѣсти его исковымъ порядкомъ, каковое пріобрѣтеніе судебныхъ ипотекъ совершается простымъ присужденіемъ долговой суммы, тотъ можетъ имѣть интересъ въ обезпеченіи посредствомъ охранительной отмѣтки возможности получить удовлетвореніе по судебному рѣшенію, и это ему позволяетъ статья 10. Разъ въ статьѣ 49 опредѣлено, что существуютъ судебныя ипотеки, а въ ст. 10 значится, что кто отыскиваетъ исковымъ порядкомъ право на ипотеку, тотъ можетъ требо-

вать внесенія охранительной отмѣтки,—всякій споръ долженъ бы прекратиться, ибо ни къ чему не служитъ вступать въ борьбу съ закономъ и здравымъ смысломъ.

3) 3-й аргументъ есть единственный, который на первый взглядъ можетъ ввести въ сомнѣніе, но при болѣе внимательномъ разсмотрѣніи его сомнѣніе это исчезаетъ, такъ что и статья 138 не оправдываетъ новой теоріи.

Статья 10 опредѣляетъ, что судебная ипотека вытекаетъ изъ вошедшаго въ законную силу судебнаго рѣшенія; но, по примѣру кодекса, статья 138 дѣлаетъ исключеніе, установляя, что рѣшеніе, присуждающее долговое требованіе, хотя бы и не вошло въ законную силу, даетъ условную ипотеку (hipoteka warunkowa), т. е. обезпечиваетъ требованію старшинство въ ряду прочихъ ипотекъ, на случай вступленія рѣшенія въ законную силу. Это постановленіе закона, наряду съ правиломъ о томъ, что можно внести охранительную отмѣтку на случай благопріятнаго судебнаго рѣшенія, небезполезно, ибо не всегда можно имѣть необходимыя для внесенія охранительной отмѣтки доказательства; часто доказательство можетъ быть добыто только при производствѣ дѣла, или путемъ присяги, или посредствомъ допроса сторонъ по обстоятельствамъ дѣла и по пунктамъ либо допроса свидѣтелей, или изъ заключенія свѣдущихъ людей.

Если на основаніи такихъ доказательствъ послѣдуетъ судебное рѣшеніе, то его можно внести въ ипотечныя книги, и это внесеніе рѣшенія сохраняетъ присужденному требованію старшинство въ ряду прочихъ ипотекъ. Законъ, правда, говоритъ о личныхъ искахъ, какъ о случаѣ наиболѣе обыкновенномъ, но по духу статьи 11 всякое право, отыскиваемое судебнымъ порядкомъ, можно назвать личнымъ, ибо только съ внесеніемъ судебнаго рѣшенія въ ипотечную книгу оно становится правомъ вещнымъ. Поэтому, если бы было присуждено инаго рода право, которое прежде не было обезпечено охранительной отмѣткой, то оно могло бы быть обезпечено на основаніи судебнаго рѣшенія; если бы напр. предметомъ рѣшенія было право собственности, или если бы присуждены были иныя права, то судебное рѣшеніе могло бы быть, въ обезпеченіе присужденнаго права (pro conservando jure), внесено въ ипотечную книгу, и это не противорѣчило бы духу закона. Слѣдуетъ еще здѣсь добавить, что если бы законодатель не допускалъ внесенія по односторонней просьбѣ охранительной отмѣтки въ обезпеченіе личнаго иска, то въ постановленіи князя царскаго намѣстника, отъ 26 апрѣля 1826 года ст. 9 п. е, не упоминалось бы о подобнаго рода охранительныхъ отмѣткахъ; между тѣмъ, въ немъ именно говорится объ отмѣткѣ въ обезпеченіе денежнаго иска по требованію, записанной въ IV отдѣлѣ ипотечнаго указателя. Очень сходныя съ этимъ правила помѣщены въ проектѣ для женевскаго кантона; тамъ допускаются отмѣтки какъ въ томъ случаѣ, когда окончательныя записи не могутъ быть внесены немедленно, такъ и въ случаѣ личнаго иска. Въ обоихъ случаяхъ отмѣтка вносится или по предварительному распоряженію предсѣдателя, или на основаніи судебнаго рѣшенія, присуждающаго требованіе, хотя бы и не вошедшаго еще въ законную силу (en vertu d'une ordonnance provisionelle, ou d'un jugement de condamnation, lors même qu'il ne serait point passé en force de chose jugée). Первая форма соотвѣтствуетъ нашему опредѣленію (rezolucya), состоявшемуся по односторонней просьбѣ, т. е. статьѣ 137 ипотечнаго устава; вторая—рѣшенію, присуждающему личное требованіе, или статьѣ 138 ипотечнаго устава. Здѣсь находится и мудрое правило о томъ, что отмѣтка имѣетъ силу только въ теченіе извѣстнаго срока, и если въ этотъ срокъ не будетъ замѣнена окончательной записью (czysty wpis), то теряетъ силу.

4) Остается 4-й аргументъ. Прусскому закону не была извѣстна судебная ипотека въ томъ смыслѣ, чтобы самое присужденіе личнаго требованія установляло ипотеку. По-

этому, не было бы ничего удивительнаго, если бы прусскій законъ не допускалъ охранительной отмѣтки въ обезпеченіе личныхъ исковъ; но справимся съ закономъ, дѣйствительно ли это такъ было. Ст. 290 ипотечнаго устава, на которую была сдѣлана ссылка, говоритъ: wegen *bloss* persönlicher» т. е. чисто-личныхъ. Выраженіе *bloss* (только, чисто) употреблено здѣсь не даромъ; оно не исключаетъ возможности обезпеченія охранительными отмѣтками личныхъ правъ (jura ad rem). На это обращаетъ вниманіе и Меркель (1). Изъ самаго прусскаго устава (ст. 153) оказывается, что можно обезпечить долговое требованіе отмѣткою, а ст. 417 и 418 раздѣла 20 части 1 прусскаго земскаго права устраняютъ всякія въ томъ сомнѣнія. Но, хотя бы по прусскимъ законамъ и не допускалась охранительная отмѣтка по личному долговому требованію, ипотека по которому не была условлена между сторонами, и хотя бы нельзя было требовать здѣсь обезпеченія отъ должника,—во всякомъ случаѣ по нашимъ законамъ вопросъ находится въ иномъ положеніи. Почтенный авторъ не обратилъ вниманія на то, что у насъ каждое требованіе, которое можетъ быть присуждено, подлежитъ обезпеченію общей судебной ипотекой (hipoteka ogólna sądowa), или иными словами, каждое требованіе составляетъ право, о которомъ говоритъ ст. 7 или глава V ипотечнаго устава, а потому у насъ каждое требованіе, хотя бы не обезпеченное договорной ипотекой и не относящееся къ опредѣленному имѣнію или къ опредѣленному ипотечному капиталу, вслѣдствіе самаго присужденія его въ исковомъ порядкѣ получаетъ судебную ипотеку, т. е. простирается на всѣ недвижимыя имѣнія должника и можетъ быть обезпечено охранительной отмѣткой. Въ самомъ текстѣ закона

(1) Neuer Commentar zur allgemeinen Gerichts-Deposital—und Hypotheken-Ordnung, т. 2, стр. 307 и 308.

приведенъ случай, въ которомъ дозволяется охранять личное долговое требованіе, личный искъ. Именно въ ст. 121 ипотечнаго устава; ибо чѣмъ же будетъ исключенное изъ ипотечной книги долговое требованіе, какъ не личнымъ правомъ? а законъ дозволяетъ кредитору, желающему снова попасть въ ипотечную книгу, внести охранительную отмѣтку.

Но неопровержимое подтвержденіе того, что личное долговое требованіе можетъ быть обезпечено охранительной отмѣткой, лишь бы въ удостовѣреніе его существованія представлены были достаточныя доказательства, мы имѣемъ въ статьѣ 137, которая дозволяетъ вносить охранительную отмѣтку на основаніи опредѣленія уголовнаго суда, въ обезпеченіе могущаго причитаться вознагражденія. Хотя авторъ статьи и считаетъ это исключеніе подтвержденіемъ его теоріи но само собою ясно, что о вознагражденіи убытковъ, причиненныхъ преступленіемъ, говорится отдѣльно лишь потому, что здѣсь установлена иная форма, а именно не нужно обращаться въ гражданскій судъ съ просьбою о присужденіи убытковъ: самъ уголовный судъ, на основаніи доказательствъ, собранныхъ во время судебнаго слѣдствія, присуждаетъ таковые. Не требуется даже предъявленія иска или просьбы въ порядкѣ гражданскомъ, если судъ уголовный присудитъ вознагражденіе, не обративъ дѣла къ суду гражданскому. Въ виду ясности вопроса, можетъ быть, этихъ доводовъ и слишкомъ много.

Въ заключеніе, считаемъ лишь долгомъ замѣтить, что опасенія многихъ, будто при допущеніи охранительныхъ отмѣтокъ въ обезпеченіе личныхъ требованій недвижимыя имѣнія могутъ быть обременены множествомъ мнимыхъ требованій,—неосновательны. На это возраженіе, сдѣланное на сеймѣ, редакторъ ипотечнаго устава отвѣтилъ слѣдующимъ образомъ: «нѣкоторымъ лицамъ казалось, что легко можно запутать чужую собственность посредствомъ

внесенія охранительныхъ отмѣтокъ. Если бы это было такъ, то настоящій уставъ совмѣщалъ бы въ себѣ цѣли, одна другой противорѣчащія; но въ томъ, что это не такъ, убѣждаютъ особенныя правила ст. 137. Угроза личнымъ задержаніемъ на случай невозмѣщенія убытковъ, причиненныхъ неправильно внесенною охранительной отмѣткою, будетъ удерживать богатыхъ отъ притѣсненія бѣдныхъ и отъ злоупотребленія разными степенями мѣръ взысканія. Впрочемъ, каждый можетъ освободиться отъ этой строгой мѣры взысканія уплатою слѣдующаго съ него долга» (1). Наконецъ, при объясненіи статьи 137 мы будемъ имѣть возможность нагляднѣе доказать, что при строгомъ исполненіи правилъ этой статьи не слѣдуетъ опасаться дурныхъ послѣдствій отъ охранительныхъ отмѣтокъ.

Ст. **11**. Всякаго рода правооснованія (ст. 1, 2, 4), которыя, по внесеніи ихъ въ ипотечныя книги, установляютъ вещное право (jus reale), до внесенія ихъ въ тѣ книги суть только права личныя (jus personale).

§ 53. Источникомъ этого правила послужила ст. 411 разд. 20 части I прусскаго земскаго права: «только посредствомъ дѣйствительнаго внесенія въ вотчинныя книги (Grundbücher) пріобрѣтается ипотечное право (prawo hipoteczne)». Всѣ права, которыя намъ могутъ принадлежать, суть или вещныя, или личныя: jura in re или realia, jura ad rem или personalia; отъ сихъ послѣднихъ отличаются права надъ лицами (jus personarum), какъ напр. власть мужа, власть родительская. Изъ этихъ правъ вытекаютъ соотвѣтствующія имъ средства защиты или иски: *actiones reales aut vindicationes* и *actiones personales aut condictiones*. Существуютъ

(1) Протоколы сейма 1818 г. т., III, стр. 22.

еще *actiones in rem scriptae*, которые, хотя по природѣ своей суть личные иски, но могутъ быть вчинаемы противъ каждаго владѣльца вещи, составляющей предметъ обязательства; таковы суть, напр. искъ объ уничтоженіи договора вслѣдствіе убыточности, искъ объ отмѣнѣ договора вслѣдствіе неуплаты договорной суммы, искъ о выкупѣ.

Наша статья дѣлитъ всѣ права: на вещныя права, дающія право на вещь, независимо отъ того, въ чьемъ владѣніи она находится, въ каковомъ случаѣ главнымъ предметомъ отвѣтственности является вещь, и на права личныя, въ силу коихъ можно обратить взысканіе на вещь лишь настолько, насколько она находится въ рукахъ лично обязавшагося лица, на которомъ, такимъ образомъ, и лежитъ главная отвѣтственность. По ипотечному уставу нѣтъ actiones in rem scriptae, если пріобрѣтатель не предупрежденъ ипотечнымъ указателемъ, прямо или въ силу самаго закона: *прямо*, напр. въ случаѣ внесенія въ ипотечный указатель условія объ отмѣнѣ купли-продажи, о правѣ преимущественной покупки, объ убыточности; *въ силу самаго закона*, если напр. пріобрѣтатель прочтетъ въ ипотечномъ указателѣ, что имѣніе пріобрѣтено посредствомъ даренія; самъ законъ предупреждаетъ его, что въ случаѣ рожденія дѣтей у дарителя имѣніе можетъ возвратиться къ дарителю, или дареніе подвергнуться сбавкѣ вслѣдствіе превышенія части, подлежащей свободному распоряженію, о чемъ говорено выше, при разборѣ статьи 5.

Права вещныя суть: право собственности, сервитуты и ипотеки. По ст. 11 права становятся вещными лишь съ внесеніемъ ихъ въ ипотечную книгу; это—послѣдствіе безусловной гласности. Право не слѣдуетъ за имѣніемъ, не связано съ нимъ (n'a pas de suite), если не записано въ ипотечной книгѣ. Исключеніе составляютъ нѣкоторыя привилегіи.

Поэтому, противъ третьяго добросовѣстнаго пріобрѣтателя не можетъ быть предъявленъ вещный искъ; отъ третьяго

лица нельзя напр. требовать никакихъ сервитутовъ, не оглашенныхъ въ ипотечной книгѣ, если только они не установлены до заведенія ипотечной книги и не освобождены ипотечнымъ уставомъ отъ внесенія въ ипотечный указатель.

Правило статьи 11 сильно подтверждаетъ нашъ взглядъ на моментъ перехода права собственности, изложенный при разсмотрѣніи ст. 5. Имѣющій договоръ о пріобрѣтеніи не имѣетъ еще права собственности, не имѣетъ вещнаго права; у него есть только правооснованіе къ пріобрѣтенію, а самое пріобрѣтеніе совершается посредствомъ внесенія правоосновавія въ ипотечную книгу; пока этого не послѣдовало, пріобрѣтатель имѣетъ лишь личное право, jus personale, какъ выражается ст. 11.

Ст. **12.** Старшинство вещнаго права зависитъ отъ старшинства ипотечной статьи (wpis). Между статьями, внесенными въ одинъ и тотъ же день, старшинство установляется порядкомъ нумеровъ. Если бы, въ одно и то же время, представлено было нѣсколько документовъ для внесенія въ книгу, то тотъ документъ долженъ быть внесенъ прежде, который старше по времени совершенія; если же время ихъ совершенія одно и тоже, то и старшинство для нихъ должно быть равное. Актовый писарь или регентъ (1) обязаны выдавать сторонамъ, если онѣ того потребуютъ, свидѣтельство о нумерѣ, подъ коимъ, въ порядкѣ поступленія, актъ будетъ записанъ въ ипотечную книгу.

§ 54. (См. ст. 8, п. 2 и ст. 30 прусскаго ипотечнаго устава). «Ведущій ипотечныя книги обязанъ отмѣтить на

(1) Съ 19 февраля 1875 г. нотаріусъ, замѣнившій собой, при совершеніи актовъ, прежнихъ актоваго писаря регента. *Прим. перев.*

прошеніи день и часъ; это называется помѣтой о поступленіи (praesentatum). Если къ ведущему книгу одновременно поступитъ отъ суда нѣсколько просьбъ о внесеніи, то порядокъ внесенія ихъ опредѣляется не числомъ, которымъ онѣ помѣчены, а временемъ ихъ поступленія, при чемъ принимается во вниманіе не только день, но и часъ». По нашему уставу старшинство вещнаго права зависитъ отъ порядка внесенія его въ ипотечную книгу. Изъ самаго устройства ипотечныхъ книгъ вытекаетъ разница съ прусскимъ уставомъ. У насъ не подается никакихъ прошеній, но вносятся акты и заявленія въ договорную книгу; по времени внесенія ихъ и опредѣляется старшинство. Въ случаѣ представленія въ одинъ и тотъ же день нѣсколькихъ актовъ, старшинство опредѣляется порядкомъ нумеровъ, ибо каждый актъ имѣетъ отдѣльный нумеръ. Если явится одновременно нѣсколько лицъ, напр. если заявлено къ внесенію нѣсколько нотаріальныхъ актовъ, то старшинство опредѣляется временемъ совершенія ихъ, т. е. актъ, ранѣе совершенный, имѣетъ старшинство передъ позднѣйшимъ; если акты составлены въ одинъ и тотъ же день, и просьбы о внесеніи ихъ въ ипотечную книгу поступятъ одновременно, то и старшинство ихъ будетъ равное. Такъ какъ здѣсь нумеръ имѣетъ большое значеніе, ибо имъ опредѣляется старшинство, то статья 12 опредѣляетъ, что регентъ (теперь нотаріусъ), которому представленъ актъ или какое либо заявленіе, обязанъ выдать сторонамъ, если онѣ о томъ будутъ просить, удостовѣреніе въ томъ, подъ какимъ текущимъ нумеромъ данный актъ записанъ въ ипотечномъ указателѣ. Удостовѣреніе о нумерѣ по договорной книгѣ (księga wieczysta) не служило бы удостовѣреніемъ нумера по ипотечному указателю (wykaz hipoteczny), такъ какъ нумера актовъ и заявленій въ договорной книгѣ не согласуются съ нумерами ипотечнаго указателя. Какъ говорилъ намъ одинъ изъ нашихъ ученыхъ

регентовъ, выдача такихъ удостовѣреній не въ обычаѣ, ибо регентъ не можетъ знать навѣрное, какой нумеръ займетъ актъ въ ипотечномъ указателѣ, не зная положительно, какіе изъ актовъ будутъ утверждены.

Мѣсто въ ипотечномъ указателѣ сохраняется посредствомъ предостерегающей отмѣтки (zastrzeżenie), которую регентъ, на основаніи ст. 23 ипотечнаго устава, обязанъ ex officio сдѣлать въ ипотечномъ указателѣ тотчасъ же по принятіи акта.

Ст. **13.** Правило ст. 12 не примѣняется къ явкѣ заинтересованныхъ лицъ, предписанной статьями 125—132. Если бы, однако, явился кредиторъ, производящій свое правооснованіе отъ лица, послѣ котораго открылось наслѣдство, то старшинство должно считаться со дня предъявленія пріобрѣтательнаго акта для внесенія въ ипотечныя книги, если этотъ актъ совершенъ порядкомъ, предписаннымъ для ипотечныхъ сдѣлокъ, и если въ немъ предоставлено право на ипотеку.

§ 55. Въ предъидущей статьѣ законодатель опредѣлилъ, въ какомъ порядкѣ слѣдуютъ ипотеки, само собою разумѣется, не только договорныя, но и судебныя и законныя, ибо ни одна ипотека не освобождена отъ внесенія въ книгу. Въ ст. 13 уставъ дѣлаетъ исключеніе для такихъ правъ, которыя заявлены послѣ внесенія въ ипотечную книгу отмѣтки о смерти собственника имѣнія или обезпеченнаго ипотекою права и поставлены въ зависимость отъ смерти этого лица. Заявленія о такихъ правахъ не подчиняются порядку, указанному въ ст. 12; здѣсь никто не получаетъ старшинства по времени заявленія о правѣ, ибо по внесеніи въ ипотечный указатель, т. е. въ III отдѣлъ его, отмѣтки о томъ, что производится дѣло о наслѣдствѣ, пріостанавливается внесеніе всякаго рода статей. Въ этомъ случаѣ для всѣхъ назначается

одинъ шестимѣсячный срокъ; поэтому, явка раньше или позже, лишь бы она послѣдовала въ теченіе назначеннаго срока, не имѣетъ здѣсь вліянія на опредѣленіе старшинства, и всѣ считаются явившимися въ одно и тоже время. Не слѣдуетъ однако понимать это такъ, будто нѣтъ никакого старшинства между явившимися кредиторами наслѣдства. Изъ правила ст. 13 вытекаетъ, что, не смотря на смерть собственника, внесеніе въ ипотечную книгу всѣхъ актовъ, послѣдствія которыхъ имѣли наступить при жизни сторонъ, считается дѣйствительнымъ, если послѣдовало до внесенія въ ипотечный указатель, на основаніи оффиціальнаго акта, отмѣтки о смерти собственника. Положимъ, собственникъ по совершенному оффиціальнымъ порядкомъ не въ подлежащей канцеляріи акту продалъ имѣніе или переуступилъ права̀; пріобрѣтатель можетъ переписать на себя имѣніе, и въ производствѣ о наслѣдствѣ не будетъ надобности; права пріобрѣтателя не зависятъ отъ смерти собственника. Но можетъ ли пріобрѣтатель внести въ ипотечную книгу договоръ, совершенный при жизни собственника, послѣ того, какъ кто-либо изъ заинтересованныхъ въ наслѣдствѣ лицъ уже огласилъ въ ипотечномъ указателѣ возбужденіе производства о наслѣдствѣ?

По нашему мнѣнію,—можетъ, и отмѣтка о производствѣ дѣла о наслѣдствѣ должна быть исключена, ибо ни наслѣдникъ по закону, ни отказоприниматели ничего получить не могутъ.

Первый, какъ представитель личности наслѣдодателя, не можетъ препятствовать переходу права собственности, совершившемуся при жизни наслѣдодателя вслѣдствіе продажи; прочіе, если бы былъ сдѣланъ въ ихъ пользу отказъ по завѣщанію (такое завѣщаніе, въ силу статьи 1038 кодекса, считается безмолвно отмѣненнымъ), равнымъ образомъ, по наступленіи рѣшительнаго срока ничего не могли бы получить; ибо гдѣ есть правооснованіе къ прі-

обрѣтенію собственности (titulus dominii adquirendi), а способъ пріобрѣтенія (modus adquirendi), состоящій во внесеніи правоосновапія въ ипотечныя книги, ни въ чемъ отъ продавца не зависитъ, тамъ производство о наслѣдствѣ не имѣло бы никакой цѣли. Сказанное о пріобрѣтателѣ имѣнія относится и къ кредиторамъ, производящимъ ипотечное правоосновапіе отъ собственника; они, если явятся до внесенія отмѣтки о смерти, могутъ записаться со старшинствомъ, обезпеченнымъ статьею 12; если же они явятся послѣ внесенія въ ипотечный указатель отмѣтки о томъ, что: *производится дѣло о наслѣдствѣ*, то для нихъ, по мѣрѣ явки, статья 13 обезпечиваетъ старшинство, если только они имѣютъ дѣйствительное правоосновапіе къ пріобрѣтенію ипотеки. Хотя ст. 13 обезпечиваетъ старшинство для кредитора, имѣющаго договорную ипотеку, но такое же старшинство слѣдуетъ, по аналогіи, признать и за тѣмъ, кто имѣетъ вошедшее въ законную силу судебное рѣшеніе противъ лица, послѣ котораго открылось наслѣдство, или имѣетъ правоосновапіе для законной ипотеки. Не имѣющій судебнаго рѣшенія, вошедшаго въ законную силу, имѣлъ бы только условную ипотеку, въ силу статьи 138.

Ст. **14.** Ипотечныя книги (księge hipoteczne) состоятъ изъ трехъ частей каковы:

а) договорная книга (księga umów wieczystych);

б) собраніе документовъ (zbior dokumentów) пріобщаемыхъ къ договорной книгѣ, и

в) ипотечный указатель (wykaz hipoteczny).

Ст. **15.** Договорная книга назначена:

а) для вписанія ипотечныхъ сдѣлокъ (transakcye hipoteczne), совершаемыхъ въ подлежащей канцеляріи, по мѣсту нахожденія имѣній;

б) для вписанія предложеній и заявленій (wnioski i oświadczenia) сторонъ, требующихъ внесенія статей по сдѣлкамъ, совершеннымъ не въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріи или за границей, либо требующихъ внесенія въ книгу статей на основаніи рѣшеній судебныхъ мѣстъ или по другимъ правоосновапіямъ.

Первыя страницы договорной книги предназначаются для ипотечнаго указателя.

Договорная книга должна быть переплетена, каждая страница перенумерована прописью, а въ концѣ книги должно быть помѣщено засвидѣтельствованіе о томъ, изъ какого числа страницъ она состоитъ.

Для каждаго сельскаго имѣнія должна быть особая книга, хотя бы оно состояло изъ разныхъ частей, принадлежащихъ разнымъ собственникамъ, лишь бы только эти части расположены были въ одномъ уѣздѣ и составляли имѣніе подъ однимъ названіемъ; однако, каждая изъ этихъ частей должна быть обозначена въ ипотечномъ указателѣ въ алфавитномъ порядкѣ.

Если бы, однако, имѣніе состояло изъ разныхъ частей, принадлежащихъ одному собственнику и пріобрѣтаемыхъ и обременяемыхъ подъ однимъ общимъ названіемъ, то для всѣхъ частей, въ совокупности, можетъ быть заведена одна книга, хотя бы даже какая либо часть находилась за предѣлами подлежащей, по мѣсту нахожденія главной части имѣнія, канцеляріи.

Только въ случаѣ раздѣла такого имѣнія, для каждаго отдѣльнаго участка должна быть впослѣдствіи заведена особая книга. Въ городахъ перваго и втораго разряда (1) для каждаго болѣе значительнаго дома должна

(1) На основаніи этого постановленія и статьи 162 ипот. уст. подлежали ипотечному устройству дома, находящіеся въ городахъ, въ которыхъ были учреждены гражданскіе трибуналы (т. е. въ Варшавѣ, Калишѣ, Радомѣ, Люблинѣ,

быть отдѣльная книга; меньшіе дома, вмѣстѣ взятые, могутъ быть, по усмотрѣнію ипотечной коммисіи, соединены въ одной книгѣ, но въ ипотечномъ указателѣ слѣдуетъ отдѣлять ихъ цифрами.

Ст. **16.** Собраніе документовъ, предъявляемыхъ при совершеніи договоровъ на мѣстѣ, составляетъ вторую часть ипотечной книги. На каждомъ документѣ должна быть сдѣлана помѣта лицами, его предъявляющими, и актовымъ писаремъ. Отдѣльныхъ собраній документовъ должно быть столько, сколько есть отдѣльныхъ договорныхъ книгъ.

Ст. **17.** Договоръ или документъ можетъ, по существу своему, заключать въ себѣ двоякаго рода обязательства: одни, которыя обязываютъ только лицо, другія, которыя касаются имѣнія и правъ, обезпеченныхъ ипотекою. Сущность обязательствъ втораго рода должна быть внесена въ ипотечный указатель, назначеніе котораго состоитъ въ томъ, чтобы изображать по каждому недвижимому имѣнію, въ сокращенномъ видѣ, всѣ измѣненія, касающіяся какъ самаго имѣнія, такъ и правъ, обезпеченныхъ ипотекою, а равно и въ томъ, чтобы каждый заключающій сдѣлку былъ избавленъ отъ чтенія всего содержанія договоровъ и актовъ и отъ разсмотрѣнія, какія обязательства могутъ относиться только къ лицу, и какія къ имѣнію или къ правамъ, обезпеченнымъ ипотекою.

Сѣдлецѣ и Плоцкѣ, какъ въ городахъ перваго разряда; въ Кѣльцахъ же, Ломжѣ и Сувалкахъ какъ въ городахъ 2-го разряда). Ипотечное устройство въ другихъ городахъ дозволено закономъ 1825 г. о привилегіяхъ и ипотекахъ. Губе и Новаковскій, т. II, ипот. уст., стр. 78. *Прим. переводч.*

§ 56. Устройство ипотечной книги отличается отъ другихъ законодательствъ той же системы: это—новая мысль, принадлежащая редактору нашего устава. Ипотечная книга только одна; она въ переплетѣ, а при книгѣ—папка, въ родѣ портфеля, съ нею соединенная, для храненія доказательствъ, актовъ, на основаніи коихъ статьи вносятся въ книгу. Самая книга дѣлится на двѣ части: начальныя страницы назначены для составленнаго въ видѣ таблицы краткаго указателя всѣхъ правъ, касающихся имѣнія; эта часть называется *ипотечнымъ указателемъ*. Другая часть, т. е. страницы, слѣдующія за ипотечнымъ указателемъ, предназначены для вписанія ипотечныхъ актовъ и всякаго рода заявленій. Все вкратцѣ означенное въ ипотечномъ указателѣ должно быть въ полномъ изложеніи предварительно записано въ книгѣ, которую, заимствуя древній польскій терминъ, назвали: *księga wieczysta (acta perpetuitatis)*. Всѣ акты вписываются въ нее по очереди, за текущими нумерами. Какъ говоритъ статья 15, эта книга предназначена для вписыванія ипотечныхъ сдѣлокъ (transakcye—наслѣдіе старинной терминологіи, не особенно удачной), т. е. договоровъ, изъ которыхъ вытекаютъ ипотеки или иныя права, могущія касаться имѣнія, либо перемѣны въ правѣ собственности или его переходы; она служитъ также для записыванія всякихъ предложеній и заявленій сторонъ. Если самый актъ совершенъ не въ подлежащей канцеляріи или за границею, то составляется протоколъ о предъявленіи этого акта вмѣстѣ съ просьбой о внесеніи его въ ипотечный указатель; а самый актъ кладется въ папку, которая считается третьею частію ипотечной книги, принимая указатель за отдѣльную часть. Предъявленные документы должны быть помѣчены сторонами и писаремъ (нынѣ секретаремъ или нотаріусомъ) для того, чтобы на нихъ можно было ссылаться. Помѣта состоитъ въ собственноручномъ начертаніи каждымъ изъ этихъ лицъ начальной буквы фамиліи и имени. То же дѣ-

лается, когда требуется внесеніе статьи на основаніи судебнаго рѣшенія или въ силу закона, или если требуется внесеніе какой-либо охранительной отмѣтки: заявленіе всегда вносится въ договорную книгу въ формѣ протокола, а документы кладутся въ папку, называемую собраніемъ документовъ.

Каждое сельское имѣніе получаетъ особую книгу, хотя бы оно состояло изъ разныхъ частей, принадлежащихъ разнымъ собственникамъ, лишь бы части эти находились въ одномъ уѣздѣ и составляли имѣніе подъ однимъ названіемъ; но въ такомъ случаѣ отдѣльныя части имѣнія должны обозначаться въ ипотечномъ указателѣ буквами.

Равнымъ образомъ, одну книгу получаетъ имѣніе, состоящее изъ разныхъ частей, если всѣ эти части принадлежатъ одному собственнику и пріобрѣтаются и обременяются подъ однимъ общимъ названіемъ, хотя бы та или другая часть находилась внѣ округа подлежащей канцеляріи, т. е. прежде въ другомъ воеводствѣ, а теперь въ иной губерніи, а вѣрнѣе въ округѣ другаго гражданскаго трибунала. Если бы въ одной книгѣ было записано нѣсколько отдѣльныхъ имѣній, или (въ городахъ) нѣсколько домовъ, принадлежащихъ разнымъ собственникамъ, то для нихъ должно быть заведено столько ипотечныхъ указателей, сколько отдѣльныхъ имѣній. Въ случаѣ раздѣла, каждая часть будетъ составлять отдѣльное имѣніе и должна получить особую книгу; въ каждую изъ книгъ вписываются всѣ лежащія на имѣніи обремененія.

§ 57. Ипотечный указатель или краткое означеніе всѣхъ событій, относящихся къ имѣнію либо къ правамъ, обезпеченнымъ ипотекою, содержитъ въ себѣ сущность ипотечныхъ правъ и обязательствъ, полное описаніе которыхъ заключается въ договорной книгѣ и въ собраніи документовъ; онъ дѣлится, по образцу прусской ипотечной книги, на

отдѣлы, которыхъ въ прусской книгѣ три (называются они рубриками), а въ нашемъ указателѣ четыре.

Отдѣлъ I служитъ для означенія названія и для описанія недвижимаго имѣнія. Если въ пользу этого имѣнія установленъ какой-либо сервитутъ, то онъ также подлежитъ внесенію въ I отдѣлъ, какъ и всякаго рода иныя принадлежности имѣнія. Какъ ограниченіе права собственности, сервитутъ долженъ быть записанъ въ III отдѣлѣ указателя имѣнія, имъ обремененнаго. Внесеніе его лишь въ I отдѣлъ господствующаго имѣнія (praedium dominans) не имѣло-бы никакого значенія.

Отдѣлъ II указываетъ, кто собственникъ описаннаго въ I отдѣлѣ имѣнія; онъ заключаетъ въ себѣ 4 графы, изъ которыхъ: въ первую вносятся предостерегающія отмѣтки, во второй означается собственникъ, въ третьей—правооснованія пріобрѣтенія права собственности и въ четвертой—стоимость имѣнія.

Отдѣлъ III назначенъ для всякаго рода ограниченій права собственности, вѣчныхъ обремененій и сервитутовъ. Этотъ отдѣлъ раздѣленъ на пять графъ, изъ которыхъ первая служитъ для предостерегающихъ отмѣтокъ, вторая—для означенія денежной суммы, буде таковая составляетъ предметъ статьи, третья—для вписанія самого права съ указаніемъ правооснованія и дня утвержденія акта, четвертая—для исключаемыхъ изъ указателя денежныхъ суммъ, пятая—для обозначенія акта, въ силу коего производится исключеніе статьи. Во всѣхъ случаяхъ обязательно отмѣчается время утвержденія акта и указывается нумеръ акта и страницы договорной книги, на которыхъ изложено содержаніе сдѣлки, внесенной въ видѣ статьи въ ипотечный указатель.

Отдѣлъ IV и есть собственно ипотечная книга; въ немъ записываются всякаго рода долги, обременяющіе имѣніе. Въ этомъ отдѣлѣ также пять графъ, которыя назначены:

первая—для предостерегающихъ отмѣтокъ, вторая—для означенія денежной суммы, третья—для означенія правооснованій ипотеки; четвертая—для исключенія денежныхъ суммъ изъ указателя; пятая—для означенія акта, въ силу коего послѣдовало исключеніе суммы.

Въ III и IV отдѣлахъ на другой половинѣ листа имѣется почти такой же отдѣлъ, какъ и на первой половинѣ, назначенный для переуступокъ и обремененій и имѣющій также пять графъ: первую—для предостерегающихъ отмѣтокъ; вторую—для означенія денежныхъ суммъ; третью—для означенія правооснованій, въ силу коихъ послѣдовала переуступка или обремененіе; четвертую—для исключенія денежныхъ суммъ; пятую—для означенія правооснованій, въ силу коихъ послѣдовало исключеніе статей.

Отмѣтка о спорѣ записывается тамъ же, гдѣ могло бы быть записано самое право, если бы не было оспариваемо. Отмѣтка же объ искѣ о правѣ собственности на все имѣніе или на часть его записывается въ III отдѣлѣ, ибо она составляетъ ограниченіе въ правѣ безусловнаго отчужденія.

§ 58. Если въ договорѣ сторонъ заключаются какъ обязательства чисто личныя, не относящіяся вовсе къ имѣнію, такъ и обязательства, касающіяся имѣнія или могущія обременять его, то только эти послѣднія вносятся въ ипотечный указатель; первыя, хотя о нихъ заключенъ договоръ совокупно со вторыми, и они значатся въ одномъ и томъ же актѣ, не могутъ быть внесены въ ипотечный указатель. Но можетъ случиться, что въ договорѣ помѣщены условія, касающіяся имѣнія, которыхъ однако стороны не хотятъ вносить въ ипотечный указатель: такая ихъ воля должна быть исполнена. Можетъ также случиться, что у сторонъ было намѣреніе внести въ указатель то, что относится къ имѣнію, что можетъ обременять имѣніе, но таковое внесеніе не послѣдовало или по неправильному пониманію дѣла, или по

ошибкѣ. Во всѣхъ этихъ случаяхъ условіе, не внесенное въ ипотечный указатель, не пріобрѣтаетъ вещнаго характера, необязательно для третьихъ лицъ, не смотря на то, что оно находится въ договорной книгѣ или въ собраніи документовъ; и хотя бы третье лицо о томъ знало, его нельзя обвинить въ недобросовѣстности, ибо третье лицо не можетъ догадываться, по какимъ поводамъ стороны, имѣя возможность внести то или другое условіе въ ипотечный указатель, этого не сдѣлали; для него рѣшительное значеніе имѣетъ только ипотечный указатель (ст. 19 ипот. устава). Третьи лица не обязаны къ прочтенію договоровъ и документовъ; имъ нѣтъ надобности приводить въ извѣстность, можетъ ли то или другое обязательство лежать на имѣніи или на правахъ, обезпеченныхъ ипотекою. Это—послѣдствіе безусловной гласности, съ полною строгостію проведенной въ нашемъ уставѣ. Право не слѣдуетъ за вещью, не имѣетъ вещнаго характера, если не оглашено въ ипотечномъ указателѣ. Часто случается, что у насъ придаютъ добросовѣстности слишкомъ широкое значеніе. Добросовѣстность состоитъ въ томъ, чтобы пріобрѣтатель не зналъ, что пріобрѣтаемое имъ имѣніе принадлежитъ другому дѣйствительному собственнику, а не тому лицу, которое значится въ ипотечномъ указателѣ; чтобы пріобрѣтатель суммы, обезпеченной ипотекою, не имѣлъ свѣдѣнія о томъ, что пріобрѣтаемая имъ сумма, хотя и значится въ ипотечномъ указателѣ, но уже какимъ либо образомъ погашена (utorzona); чтобы пріобрѣтатель имѣнія не зналъ о существованіи права, являющагося вещнымъ въ силу общегражданскихъ законовъ и подлежащаго осуществленію непосредственно на самомъ имѣніи, какъ напр. земельный сервитутъ и аренда вѣчная или срочная. Все это такія права, которыя не имѣютъ отдѣльнаго отъ вещи существованія и осуществленія, которыя не будучи осуществлены на вещи, не могутъ быть перенесены на лицо, а утрачиваютъ свое

бытіе, исчезаютъ, которыя внѣ непосредственнаго отношенія къ вещи не имѣютъ никакого значенія.

Но если мы знаемъ о принадлежности долговаго требованія какому либо лицу, которое можетъ обезпечить свое требованіе ипотекою, но этого не дѣлаетъ, то, пріобрѣтая имѣніе или капиталъ, мы не подлежимъ упреку въ томъ, что мы знали о возможности для этого третьяго лица получить обезпеченіе на имѣніи. Его право имѣетъ вѣдь свое отдѣльное существованіе, отдѣльное осуществленіе; оно не перестанетъ существовать, хотя бы не было обезпечено на томъ имѣніи, которое мы пріобрѣли.

Иное дѣло, если бы мы пріобрѣтали денежную сумму, о которой знаемъ, что она уже уступлена кому либо другому не въ подлежащей канцеляріи, ибо разъ мы переписали эту сумму на себя, то для лица, ее ранѣе пріобрѣвшаго, она исчезла. Такимъ образомъ, знаніе однимъ изъ кредиторовъ о томъ, что у другихъ есть ипотечныя правоосновапія, что другія могли бы получить ипотеку, не имѣетъ значенія; ему принадлежитъ полное право ихъ предупредить, и ему вовсе нѣтъ надобности оглядываться на другихъ. Словомъ, здѣсь имѣетъ полное примѣненіе основное начало: *vigilantibus jura scripta*.

Ст. **18.** При заключеніи договоровъ, стороны должны условиться относительно редакціи той статьи, которая должна быть внесена въ ипотечный указатель. Когда статья, на основаніи закона, должна быть внесена въ ипотечныя книги по одностороннему требованію, то лицо, требующее внесенія статьи, равнымъ образомъ, обязано предложить редакцію статьи, подлежащей внесенію въ ипотечный указатель.

Ст. **19.** Если бы составленная сторонами редакція статьи, по существу своему, заключала въ себѣ менѣе, чѣмъ самый договоръ, либо особое условіе или условія договора, а также если бы содержаніе какого либо условія было вовсе пропущено, то хотя сего рода ошибки не могутъ приносить ни пользы, ни вреда самимъ договаривающимся сторонамъ, однако, по отношенію ко всякому третьему лицу, положившемуся на правильность и достовѣрность ипотечнаго указателя, силу имѣетъ только содержаніе ипотечнаго указателя.

Актовый писарь или регентъ (нынѣ нотаріусъ), совершая актъ, долженъ, по своей обязанности, разъяснять сторонамъ правила предшедшей и настоящей статьи, а равно предложить имъ проектъ редакціи статьи, выражающій вкратцѣ и съ достаточною ясностію все то, что по существу относится къ недвижимому имѣнію или къ правамъ, обезпеченнымъ ипотекою.

§ 59. По прусскому ипотечному уставу, редакцію статьи составляетъ судъ, а должностное лицо, ведущее ипотечныя книги, вноситъ ее въ книгу; по нашему уставу заботиться о своихъ интересахъ предоставлено самимъ сторонамъ. Этотъ порядокъ имѣетъ за себя многое. Должностное лицо не лишено здѣсь вліянія: оно можетъ дать совѣтъ, сдѣлать предложеніе, на его обязанности лежитъ дать сторонамъ надлежащія разъясненія, если имъ не къ кому за этимъ обратиться; но ни дѣйствовать за нихъ, ни навязывать имъ свое мнѣніе должностное лицо не можетъ. Во всякомъ случаѣ, какъ при двустороннемъ договорѣ, такъ и при одностороннемъ заявленіи, всегда должна быть представлена редакція статьи, подлежащей внесенію въ ипотечный указатель. Писарь или регентъ (нотаріусъ) долженъ указать сторонамъ на необходимость составленія редакціи статьи и предложить ея проектъ. Ипотечное отдѣленіе, хотя имѣетъ обширную власть, ибо дѣйствуетъ въ

силу государственнаго уполномочія, не можетъ однако редактировать статьи для указателя; стороны должны о ней условиться, она должна исходить отъ нихъ. Составленіе редакціи—дѣло немаловажное. При безусловной гласности, принятой нашимъ уставомъ, никто не обязанъ предполагать, что статья составлена такъ, а не иначе лишь по ошибкѣ; здѣсь стороны дѣйствуютъ сами, являются сами вершителями своего дѣла, и никто не можетъ угадать намѣренія ихъ, не можетъ ручаться за то, что онѣ именно такъ, а не иначе хотѣли огласить свои права, что онѣ хотѣли поставить каждое третье лицо въ извѣстность о намѣреніи своемъ: именно столько, а не болѣе связать съ имѣніемъ; развѣ кто запрещалъ имъ выразить это въ редакціи статьи? Совсѣмъ другое дѣло между договаривающимися сторонами: для нихъ то, что внесено въ ипотечный указатель, такъ же обязательно, какъ и то, что осталось личнымъ обязательствомъ. Только для третьихъ пріобрѣтателей или дающихъ деньги въ заемъ законъ представляетъ ручательство за достовѣрность ипотечнаго указателя, за то, что имѣніе или капиталы принадлежатъ тому, кто въ ипотечномъ указателѣ значится собственникомъ или кредиторомъ, что имѣнія обременены только такими обязательствами, которыя записаны въ указателѣ.

Ст. **20.** Всякаго рода сдѣлки и требованія сторонъ, представляемыя актовымъ писарямъ или регентамъ (нынѣ нотаріусамъ), должны быть разсмотрѣны ипотечнымъ начальствомъ, которое обязано обращать вниманіе на то, не противорѣчитъ ли сдѣлка правамъ третьяго лица, внесеннымъ въ ипотечныя книги, не заключаетъ ли въ себѣ составленная сторонами или стороною редакція статьи, подлежащей внесенію въ ипотечный указатель, чего либо болѣе противъ содержанія самаго договора или акта; можетъ ли сдѣлка, по

роду своему, имѣть тѣ послѣдствія, какія сторонами имѣлись въ виду; не нарушены ли законы, на которыхъ основывается сила сдѣлки или существо ипотекъ. Только вслѣдствіе признанія ипотечнымъ начальствомъ, что актъ не заключаетъ въ себѣ ни одного изъ вышеозначенныхъ недостатковъ, такой актъ пріобрѣтаетъ силу общественной достовѣрности (wiara publiczna) по отношенію ко всякому третьему лицу, вступающему въ сдѣлки съ собственникомъ имѣнія или права, обезпеченнаго ипотекою (ст. 30, 32, 53, 55, 60, 61, 131 и 161).

§ 60. Изъ многочисленныхъ и очень подробныхъ правилъ прусскаго ипотечнаго устава о томъ, на какія обстоятельства судъ, при утвержденіи ипотечныхъ сдѣлокъ, долженъ обращать вниманіе и какъ онъ долженъ при этомъ поступать, нашъ законодатель образовалъ одну статью съ правилами о томъ, что каждая сдѣлка, каждая просьба или заявленіе объ установленіи ипотеки, прежде внесенія въ ипотечный указатель, должны быть утверждены ипотечнымъ начальствомъ или, иначе говоря, ничто не можетъ быть внесено въ ипотечный указатель безъ опредѣленія ипотечнаго начальства, утверждающаго сдѣлку и установляющаго, какая статья должна быть внесена въ ипотечный указатель.

Разъ уставъ принялъ за основаніе, что ипотечный указатель безусловно достовѣренъ для каждаго пріобрѣтателя, то должны были быть придуманы средства къ тому, чтобы всѣ вносимыя въ указатель статьи были законны. Отсюда возникла необходимость въ утвержденіи (zatwierdzenie, homologacya) ипотечныхъ сдѣлокъ. Разъ установленная, съ истеченіемъ рѣшительнаго срока для цѣлаго края, достовѣрность ипотечнаго указателя поддерживается посредствомъ утвержденія вносимыхъ въ него статей. А такъ какъ

укрѣпленіе правъ собственности (ustalenie własności) на имѣніи и преемство правъ, обезпеченныхъ ипотекою, могли бы быть прерываемы смертію собственниковъ, то уставъ принялъ полезную мѣру—особенный рѣшительный срокъ при перепискѣ правоосновапій послѣ смерти собственника; такимъ образомъ поддерживается непрерывная цѣпь ипотечной достовѣрности.

Касательно утвержденія ипотечныхъ сдѣлокъ уставъ преподаетъ для ипотечнаго начальства слѣдующія правила, которыми оно обязано руководствоваться при утвержденіи сдѣлокъ. Начальство обязано наблюдать за тѣмъ:

1) чтобы сдѣлка не противорѣчила правамъ третьихъ лицъ, оглашеннымъ въ ипотечныхъ книгахъ;

2) чтобы редакція статьи, подлежащей внесенію въ ипотечный указатель, не заключала въ себѣ чего либо бо̀льшаго противъ содержанія самаго договора или акта;

3) чтобы сдѣлка, по роду своему, могла имѣть тѣ послѣдствія, которыя стороны имѣютъ въ виду;

4) чтобы она не нарушала законовъ, отъ которыхъ зависитъ дѣйствительность ея;

5) чтобы ею не нарушались существенныя, касающіяся ипотекъ, правила.

Всѣ ипотечныя сдѣлки должны быть совершаемы регентами (нынѣ нотаріусами) въ земской канцеляріи, путемъ изложенія ихъ въ договорной книгѣ.

Внѣшнія формальности, подлежащія соблюденію при совершеніи актовъ, опредѣлены нотаріальнымъ уставомъ(1), условія же внутреннія или правила, отъ соблюденія которыхъ зависитъ дѣйствительность самой сдѣлки, т. е.

(1) Съ 19 февраля 1875 г. положеніемъ о нотаріальной части 1866 г., съ незначительными лишь измѣненіями, изложенными въ правилахъ 19 февраля 1875 г. о примѣненіи къ варшавскому судебному округу положенія о нотаріальной части. *Прим. перев.*

купли-продажи, мѣны и другихъ правооснованій, опредѣляются общимъ гражданскимъ правомъ. Облечь актъ въ законную форму съ внѣшней стороны лежитъ на обязанности регента (нынѣ нотаріуса), исполненіе условій внутреннихъ зависитъ отъ сторонъ и отъ регента (нотаріуса). Регентъ (нотаріусъ), совершающій актъ, долженъ удостовѣриться въ правоспособности лица, уступающаго какое либо право, совершающаго отчужденіе или установляющаго ипотеку, въ томъ, что этому лицу принадлежитъ право распоряженія и тѣмъ правомъ, коимъ онъ намѣренъ распорядиться, въ томъ, что право это укрѣплено, оглашено по ипотечной книгѣ, а также въ самоличности того, кому право принадлежитъ. Совершаемая сдѣлка должна соотвѣтствовать существеннымъ условіямъ, требуемымъ для дѣйствительности ея; въ чемъ именно заключаются существенныя условія каждаго договора въ отдѣльности, опредѣляется общимъ гражданскимъ правомъ, которое здѣсь, какъ выходящее за предѣлы предмета, разсматриваться не будетъ.

Регентъ (нотаріусъ) редактируетъ состоявшіяся между сторонами соглашенія, послѣ чего стороны, вмѣстѣ съ регентомъ (нотаріусомъ), составляютъ редакцію статьи, подлежащей внесенію въ ипотечный указатель, съ обозначеніемъ отдѣла и графы, въ которыхъ она должна быть помѣщена; по исполненіи сего регентъ (нотаріусъ), безъ просьбы съ чьей либо стороны, вноситъ въ тотъ же самый отдѣлъ предостерегающую отмѣтку на основаніи совершеннаго акта или предложенія.

Затѣмъ сдѣлка представляется писаремъ (секретаремъ) ипотечной канцеляріи въ засѣданіе ипотечнаго отдѣленія, которое, разсматривая сдѣлку, обязано имѣть въ виду вышеуказанныя правила, подлежащія болѣе подробному разсмотрѣнію.

§ 61. Сдѣлка не должна нарушать правъ третьихъ лицъ,

оглашенныхъ въ ипотечныхъ книгахъ. Ипотечное отдѣленіе обязано безъ просьбы съ чьей либо стороны охранять права третьихъ лицъ, но не тѣ права, которыя могутъ быть ему извѣстны изъ какого либо другаго источника, а лишь права, записанныя въ ипотечной книгѣ. Тутъ можетъ возникнуть вопросъ о томъ, какія права ипотечное отдѣленіе должно охранять; права ли, значущіяся въ ипотечномъ указателѣ, слѣдовательно вещныя, или всякаго рода права, существованіе которыхъ обнаруживается изъ договорныхъ книгъ или изъ собранія документовъ, слѣдовательно, и права личныя. По нашему мнѣнію, ипотечное отдѣленіе должно охранять только вещныя права, права же личныя не подлежатъ его контролю; напр. прежній собственникъ, продавая имѣніе, выговорилъ себѣ доставленіе пріобрѣтателемъ содержанія, т. е. жилья и жизненныхъ припасовъ, но это условіе не было внесено въ ипотечный указатель и осталось правомъ личнымъ; охранять это право, требовать при послѣдующей продажѣ имѣнія отъ третьяго пріобрѣтателя «обезпеченія этого права» ипотечное отдѣленіе не обязано и не въ правѣ воспрепятствовать продажѣ. Возьмемъ другой примѣръ: продавецъ выговорилъ условіе о томъ, что пріобрѣтатель не можетъ отчуждать имѣнія безъ его согласія, и условіе это внесено въ ипотечный указатель. Ипотечное отдѣленіе не должно утверждать послѣдующей продажи, если не будетъ представлено удостовѣреніе о согласіи перваго продавца. Но если бы такое условіе не было помѣщено въ проектѣ статьи и, потому, не попало въ ипотечный указатель, то могло ли бы ипотечное отдѣленіе принять его во вниманіе, потому что оно помѣщено въ актѣ договора? Нѣтъ: разъ стороны не пожелали внести это условіе въ указатель, то или онѣ отъ него отказались, или продавецъ положился на личное слово продавца; если же онъ обманулся, то не имѣетъ основанія жаловаться. Ипотечное отдѣленіе не имѣетъ ни права, ни обязанности забо-

титься о личныхъ отношеніяхъ договаривающихся сторонъ. Могъ бы возникнуть вопросъ въ томъ случаѣ, если бы пріобрѣтатель зналъ объ условіи, находящемся въ договорѣ, но не оглашенномъ въ ипотечномъ указателѣ. Но и тутъ трудно было бы обвинять его въ недобросовѣстности, ибо для удостовѣренія таковой недостаточно доказать, что пріобрѣтатель зналъ о наличности подобнаго условія въ договорѣ, а требуется еще доказать, что невнесеніе условія въ ипотечный указатель произошло по ошибкѣ; между тѣмъ, предполагать знаніе пріобрѣтателемъ объ ошибкѣ едва ли возможно, потому что невнесеніе условія въ указатель въ такой же степени могло произойти по ошибкѣ, какъ и намѣренно, по волѣ сторонъ.

§ 62. Статья должна быть согласна съ актомъ или договоромъ; если бы, напр., въ нотаріальномъ заемномъ письмѣ не было условія о процентахъ, а въ составленной статьѣ помѣщено было условіе о процентахъ, то статья заключала бы въ себѣ большее противъ содержанія договора или акта; или напр., если бы долгъ заключенъ былъ на бумажныя деньги, но условіе о томъ было въ указателѣ пропущено, то разумѣлось бы, что уплата должна быть произведена звонкою монетою; статья слѣдовательно не согласовалась бы съ договоромъ, содержала бы въ себѣ что-то другое.

Уставъ требуетъ, чтобы статья не заключала въ себѣ большаго противъ содержанія договора или акта; отсюда можно бы сдѣлать выводъ, что статья можетъ заключать въ себѣ меньшее противъ содержанія договора или документа. Была ли такова мысль законодателя? Кажется, существуетъ одно основное начало: именно требуется согласованіе статьи съ содержаніемъ договора; несогласіе же между ними будетъ имѣть мѣсто какъ въ томъ случаѣ, когда въ статьѣ будетъ заключаться большее или что-либо иное, такъ и въ томъ, когда въ ней будетъ заклю-

чаться меньшее. Однако, вопросъ этотъ нельзя порѣшить какимъ либо общимъ способомъ. Въ отдѣльныхъ случаяхъ, если стороны, а именно та сторона, о правахъ которой идетъ рѣчь, положительно желаютъ, чтобы въ ипотечномъ указателѣ помѣщено было меньшее противъ содержанія договора, и такое желаніе выражаютъ въ редакціи статьи, то никто, а слѣдовательно и ипотечное начальство, не можетъ принудить ихъ желать иначе: «*unicuique licet juri suo renunciare*». Каждый можетъ требовать такого обезпеченія, какое признаетъ соотвѣтствующимъ. Это несомнѣнно, когда идетъ рѣчь о лицѣ, имѣющемъ неограниченное право распоряженія; но если является повѣренный или иной представитель стороны, то онъ не можетъ соглашаться на то, чтобы статья содержала въ себѣ меньшее противъ содержанія договора.

По аналогіи мы полагаемъ, что все сказанное относится и къ тому случаю, когда статья заключаетъ въ себѣ большее, но лишь подъ тѣмъ условіемъ, чтобы ипотечное отдѣленіе имѣло удостовѣреніе въ томъ, что нѣтъ ошибки, а выражена положительная воля обязывающейся стороны, и что эта сторона не ограничена въ правѣ вступать въ обязательства.

§ 63. Сдѣлка должна быть такого рода, чтобы она могла имѣть желаемыя стороною послѣдствія. Правительственная коммисія юстиціи въ инструкціи отъ 30 іюня 1819 года приводитъ два примѣра сдѣлокъ, не могущихъ имѣть послѣдствій: *первый*,—если бы кто либо хотѣлъ отдать свое недвижимое имѣніе крестьянамъ подъ условіемъ крѣпостной надъ ними власти; *второй*,—если бы кто хотѣлъ образовать майораты или фидеикомиссы; эти сдѣлки остались бы безъ послѣдствій, ибо онѣ запрещены закономъ. Но и по различнымъ другимъ причинамъ предполагаемая цѣль сдѣлки можетъ быть недостижима, напр.: *во первыхъ*, если бы кто

либо желалъ продать земское имѣніе лицу, которому не дозволено пріобрѣтать такихъ имѣній; *во вторыхъ*, если бы собственникъ имѣнія, обремененнаго ипотечными долгами, пожелалъ отдать это имѣніе кому либо въ заставное владѣніе подъ условіемъ, что заставный владѣлецъ не можетъ получить уплаты ранѣе 10 лѣтъ; такая сдѣлка не могла бы повести къ предположеннымъ послѣдствіямъ, ибо ипотечные кредиторы могутъ требовать продажи имѣнія съ публичнаго торга, и заставный владѣлецъ будетъ лишь въ правѣ требовать удовлетворенія изъ стоимости имѣнія, какъ и всякій другой кредиторъ (ст. 2091 гр. код.), и не въ правѣ удерживать имѣнія, если другіе кредиторы на то не согласятся; *въ третьихъ*, если бы кто либо пріобрѣлъ имѣніе за капиталъ, обезпеченный ипотекою, но принадлежащій не ему, а его родственнику, наслѣдникомъ котораго онъ считается;—такая сдѣлка не имѣла бы значенія потому, что капиталъ, долженствующій достаться лишь по наслѣдству послѣ лица; еще находящагося въ живыхъ, не можетъ быть предметомъ договора; *въ четвертыхъ*, если бы кредиторъ выговорилъ себѣ проценты въ размѣрѣ, превышающемъ дозволенные закономъ проценты, либо неустойку за одну лишь просрочку. Такая сдѣлка не могла бы быть утверждена, ибо нельзя признать законнымъ процентъ, превышающій закономъ установленную мѣру; нельзя также, въ прямое нарушеніе ст. 1153 гражд. код., присуждать за просрочку какое либо иное вознагражденіе, кромѣ процентовъ, закономъ установленныхъ.

§ 64. Требуется, чтобы не были нарушены правила, отъ которыхъ зависитъ дѣйствительность сдѣлки. Если не соблюдены формальности или существенныя условія, отъ которыхъ зависитъ дѣйствительность договора, то сдѣлка не утверждается. Напр. если въ сдѣлку вступаетъ лицо, не имѣющее правоспособности, малолѣтній, лицо, состоящее

подъ законнымъ прещеніемъ, лицо, къ которому назначенъ совѣтникъ, безъ разрѣшенія таковаго совѣтника, замужняя женщина безъ согласія мужа; если повѣренный выходитъ за предѣлы довѣренности; если имѣніе малолѣтняго продается безъ разрѣшенія семейнаго совѣта, утвержденнаго трибуналомъ; если совершено дареніе, но не принято одареннымъ, или дареніе сдѣлано съ условіемъ, что дарителъ сохраняетъ право распоряжаться подареннымъ имуществомъ; если бы въ договорѣ купли-продажи не была опредѣлена цѣна и т. п.

§ 65. Сдѣлка не утверждается при нарушеніи существенныхъ ипотечныхъ правилъ. Если бы напр. при установленіи договорной ипотеки не было означено имѣніе или сумма, подлежащія ипотечному обезпеченію; если бы кто либо, имѣя домашнюю росписку съ установленіемъ въ ней ипотеки, хотѣлъ внести ее въ ипотечную книгу; если бы кто либо, имѣя правооснованіе къ пріобрѣтенію имѣнія, не оглашенное въ ипотечной книгѣ, хотѣлъ установить на этомъ имѣніи сервитуты и т. д.

§ 66. Этими то правилами, на которыя ипотечное начальство должно обращать вниманіе, опредѣляется кругъ его обязанностей; оно—власть утверждающая, но споровъ не разрѣшающая. Изъ этихъ правилъ вытекаетъ для членовъ ипотечнаго отдѣленія необходимость въ основательномъ знакомствѣ не только съ ипотечными правилами, но и со всѣмъ гражданскимъ правомъ. Съ одной стороны ипотечное отдѣленіе, для приданія акту характера законности, должно разсмотрѣть его со всею юридическою точностію и быть строгимъ цензоромъ, но съ другой стороны оно не должно доводить свою критику до педантизма и преувеличенія; оно не должно искать препятствій тамъ, гдѣ ихъ нѣтъ; не должно требовать бо̀льшаго, нежели требуется за-

кономъ, ибо излишняя, мелочная заботливость, какъ и всякая крайность, вредитъ и подвергаетъ стороны проволочкѣ и напраснымъ расходамъ. Только послѣ того, какъ ипотечное начальство признаетъ, что сдѣлка соотвѣтствуетъ правиламъ, за соблюденіемъ которыхъ оно обязано наблюдать, оно утверждаетъ ее и распоряжается о внесеніи проектированной статьи въ ипотечный указатель. Опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія по этому предмету вносится въ договорную книгу и объявляется немедленно, если постановлено въ обыкновенномъ засѣданіи или если стороны находятся на лицо. Писарь (нынѣ секретарь ипотечнаго отдѣленія) составляетъ протоколъ о послѣдовавшемъ объявленіи опредѣленія, а также, если стороны положительно изъявили на опредѣленіе удовольствіе,—дѣлаетъ о томъ отмѣтку; опредѣленіе, утверждающее сдѣлку, писарь (секретарь) обязанъ исполнить посредствомъ внесенія статьи въ ипотечный указатель, послѣ чего сдѣланная ранѣе предостерегающая отмѣтка объ актѣ становится ненужною и, какъ регентъ (нотаріусъ)внесъ ее безъ просьбы съ чьей либо стороны, такъ и писарь исключаетъ ее безъ просьбы о томъ сторонъ. Если ипотечное начальство усмотритъ основанія къ совершенному отказу въ утвержденіи сдѣлки или препятствія, могущія быть устраненными, то оно обязано какъ о тѣхъ, такъ и о другихъ упомянуть въ своемъ опредѣленіи.Въ первомъ случаѣ постановляется опредѣленіе объ отказѣ въ утвержденіи, во второмъ—о пріостановленіи утвержденія; въ этомъ послѣднемъ случаѣ ипотечное начальство обязано указать въ опредѣленіи всѣ препятствія къ утвержденію, во избѣжаніе весьма нежелательнаго постановленія нѣсколькихъ отлагательныхъ опредѣленій по одному и тому же дѣлу. Если стороны находятъ опредѣленіе ипотечнаго начальства неправильнымъ или ошибочнымъ, то онѣ могутъ въ теченіе трехъ мѣсяцевъ со дня объявленія опредѣленія обратиться въ апелляціонный судъ (нынѣ въ окружный судъ) съ просьбой

объ отмѣнѣ опредѣленія, или же должны устранить указанныя имъ препятствія, для чего полагается годичный срокъ со дня объявленія ипотечнаго опредѣленія (ст. 25 ипотечнаго устава въ связи съ постановленіемъ кн. нам. объ апелляціяхъ).

§ 67. Утвержденная и внесенная въ ипотечный указатель сдѣлка становится безусловно достовѣрною относительно каждаго третьяго лица, состоящаго въ юридическомъ отношеніи съ собственникомъ имѣнія или права, обезпеченнаго ипотекою, иначе говоря, вступающаго съ нимъ въ договоры.

Достовѣрность ипотечной книги заключается въ удостовѣреніи того, что лицо, значущееся по книгѣ собственникомъ, есть дѣйствительный собственникъ. Третье лицо, полагаясь на эту достовѣрность, можетъ безопасно пріобрѣтать, безопасно давать деньги подъ имѣніе. Разъ такое лицо пріобрѣло имѣніе, не зная, что кто либо другой состоитъ дѣйствительнымъ собственникомъ его, то оно остается безповоротнымъ собственникомъ, и противъ него вещный искъ не допускается; точно также, если кто либо пріобрѣлъ ипотечный капиталъ отъ кредитора, то пріобрѣтеніе его безповоротно, развѣ бы онъ зналъ, что этотъ капиталъ уже уплаченъ или переуступленъ еще прежде кому нибудь другому.

§ 68. Но могу ли я безопасно дать деньги въ заемъ или, иначе говоря, могу ли я пріобрѣсти ипотеку отъ записаннаго въ ипотечномъ указателѣ собственника, когда я знаю, что онъ продалъ кому либо имѣніе внѣ ипотечнаго указателя? Что я могу вписать договорную ипотеку, пока мой должникъ записанъ собственникомъ, хотя я и знаю, что онъ продалъ имѣніе, лишь бы эта ипотека предшествовала продажѣ,—не можетъ подлежать сомнѣнію; но послѣ внѣ

ипотечной книги совершенной продажи, давая деньги въ заемъ, могу ли я пріобрѣсти ипотеку, если знаю объ этой продажѣ? ибо, если не знаю, то могу законно и правильно внести статью въ ипотечную книгу. Но если я знаю о продажѣ, то, давъ деньги въ заемъ въ земской канцеляріи и пріобрѣвъ право на ипотеку отъ собственника, записаннаго въ ипотечномъ указателѣ, могу ли я сохранить это право? Сомнительно, чтобы знаніе о совершенной внѣ ипотечной книги продажѣ имѣнія могло, само по себѣ, уничтожить установленную продавцемъ ипотеку, потому что лицо, дающее деньги въ заемъ, не можетъ знать отношеній своего должника лучше, чѣмъ самъ собственникъ, не можетъ знать, заключили ли стороны сдѣлку дѣйствительно или только для виду, не отступились ли онѣ впослѣдствіи отъ сдѣлки уплатилъ ли пріобрѣтатель покупную цѣну или обязался уплатить ее послѣ переписки имѣнія на его имя и справки по ипотечному указателю о лежащихъ на имѣніи обремененіяхъ; оно не можетъ знать, какое послѣдовало соглашеніе между сторонами относительно ипотечныхъ долговъ, которые окажутся во время переписки имѣнія на имя покупщика, не можетъ знать, перевелъ ли продавецъ долги на покупщика, или же принялъ ихъ на себя съ достаточнымъ обезпеченіемъ. Наконецъ, слѣдуетъ имѣть въ виду, что пріобрѣвшій имѣніе внѣ ипотечной книги пріобрѣтаетъ только личное право, jus ad rem. Если же однако дающій деньги въ заемъ дѣйствовалъ по стачкѣ съ собственникомъ, во вредъ лицу, пріобрѣвшему имѣніе внѣ ипотечной книги, то это послѣднее имѣетъ право на actio Pauliana по статьѣ 1167 гражданскаго кодекса, конечно, при наличности условій, кодексомъ опредѣленныхъ, т. е. подъ условіемъ доказательства причиненныхъ ему убытковъ или (что составляетъ признакъ недобросовѣстности) наличности со стороны лица, давшаго деньги въ заемъ, намѣренія нанести вредъ пріобрѣтателю. Наличность вреда

была бы несомнѣнно доказана, если бы пріобрѣтатель вслѣдствіе сдѣланнаго займа принужденъ былъ уплатить болѣе условленной цѣны. То обстоятельство, что недобросовѣстность и въ этомъ случаѣ, т. е. въ случаѣ пріобрѣтенія ипотеки отъ собственника, значущагося въ ипотечномъ указателѣ, должна считаться препятствіемъ, основывается на томъ вѣчномъ началѣ, что ближнему не слѣдуетъ дѣлать вреда; послѣдній пунктъ статьи 131 ипотечнаго устава служитъ также подтвержденіемъ того, что при недобросовѣстности нельзя пріобрѣсти ипотеку (1).

§ 69. Статья 20 говоритъ: «что посредствомъ утвержденія актъ пріобрѣтаетъ силу общественной достовѣрности». Начало это не безъ исключеній. Не слѣдуетъ думать, будто по внесеніи статьи въ ипотечный указатель ипотечная достовѣрность тотчасъ же начинаетъ охранять третье лицо. Отъ того, кто пріобрѣлъ имѣніе и переписалъ его на свое имя, можно тотчасъ же пріобрѣтать безопасно; въ этомъ случаѣ ипотечная достовѣрность охраняетъ права немедленно. Это вытекаетъ изъ статьи 37 ипотечнаго устава, вытекаетъ также изъ того, что изъявленное сторонами взаимное согласіе не можетъ уже быть ими впослѣдствіи оспариваемо. Иное дѣло ипотеки, какъ договорныя, такъ и судебныя и законныя. Что касается ипотекъ договорныхъ, то онѣ становятся безповоротными для каждаго пріобрѣтателя, если въ теченіе шести недѣль не будетъ внесено должникомъ охранительной отмѣтки о спорѣ противъ дѣйствительности обезпечиваемаго ипотекою обязательства или о неуплатѣ валюты. Ипотеки же судебныя и законныя дѣлаются безповоротными для третьихъ пріобрѣтателей черезъ три мѣсяца по вручении опредѣленія объ утвержденіи акта тому

(1) Протоколы сейма 1818 г., т. II, стр. 73.

лицу, противъ котораго внесена ипотека. О томъ, какимъ образомъ извѣщаются о томъ третьи лица, мы скажемъ ниже (ст. 49, 70, 138, 142 и 149).

§ 70. Теперь нашему рѣшенію подлежитъ вопросъ: на кого распространяется сила общественной достовѣрности ипотечной книги? Этотъ вопросъ разбиралъ со свойственнымъ ему краснорѣчіемъ и основательностію преждевременно для пользы науки и страны скончавшійся Александръ Тисъ, оберъ-прокуроръ IX департамента правительствующаго сената. Какъ мы видѣли, пріобрѣтеніе имѣнія или капитала, обезпеченнаго ипотекою, остается безповоротнымъ въ силу ипотечной достовѣрности, хотя бы и оказалось впослѣдствіи, что имѣніе принадлежитъ кому либо другому, или что долгъ уже уплаченъ, если только внесенный въ ипотечный указатель собственникъ или капиталъ не были изъ него исключены, и пріобрѣтатель не зналъ о наличности препятствій къ пріобрѣтенію. То же ли самое будетъ и въ томъ случаѣ, когда кто либо обращаетъ взысканіе на недвижимое имѣніе или на капиталъ, обезпеченный ипотекою, и послѣ внесенія охранительной отмѣтки или судебнаго рѣшенія, вошедшаго или не вошедшаго въ законную силу, или же по внесеніи законной ипотеки окажется, что недвижимое имѣніе принадлежитъ кому либо другому, или что долгъ прекратился на законномъ основаніи, но охранительная отмѣтка или ипотека, законная либо судебная, записаны прежде, нежели могло послѣдовать исключеніе изъ указателя собственника или долга? Долженъ ли тотъ, кто предполагалъ, что обращаетъ взысканіе на имѣніе своего должника, поплатиться за свое заблужденіе, или же напротивъ онъ можетъ, какъ и пріобрѣтатель, ссылаться на то, что его охраняетъ сила общественной достовѣрности? Что хотѣлъ гарантировать ипотечный уставъ? Въ мотивахъ редактора проекта, которыми онъ защищалъ его на сеймѣ,

мы неоднократно читаемъ, что цѣль ипотечнаго устава состоитъ въ томъ, чтобы каждый могъ безопасно пріобрѣтать недвижимыя имѣнія и безъ опасенія помѣщать въ нихъ капиталы; а въ другомъ мѣстѣ:—«каждый, законно и дѣйствительно пріобрѣтающій имѣніе, или дающій въ заемъ деньги, или пріобрѣтающій ипотечныя права, долженъ имѣть увѣренность въ томъ, что никакое третье лицо не будетъ противъ него спорить» (1).

И такъ мы знаемъ цѣль устава: онъ стремится посредствомъ ипотечнаго указателя обезпечить тѣхъ лицъ, которыя, основываясь на данныхъ указателя, пріобрѣтаютъ имѣніе, капиталъ или какое либо обезпеченное ипотекою право и которыя даютъ подъ имѣнія деньги. Обезпечить пріобрѣтателей хотѣлъ законодатель для того, чтобы поднять кредитъ землевладѣльцевъ; но о томъ, чтобы онъ хотѣлъ путемъ ипотеки, посредствомъ охранительныхъ отмѣтокъ или внесенія судебныхъ рѣшеній, облегчить взысканіе долговъ во вредъ землевладѣльцамъ, нѣтъ ни малѣйшаго указанія; объ этомъ законодатель не думалъ и не имѣлъ этого въ виду. Но обратимся къ самому уставу. Въ немъ находится много правилъ, изъ которыхъ ясно видно, что ипотечная достовѣрность охраняетъ пріобрѣтателей, вступающихъ съ числящимся въ ипотечномъ указателѣ собственникомъ или кредиторомъ въ сдѣлку о пріобрѣтеніи имѣнія либо права, обезпеченнаго ипотекою, или о займѣ.

Такимъ образомъ, по ст. 20 сила общественной достовѣрности охраняетъ каждое третье лицо, вступающее въ сдѣлку съ собственникомъ недвижимаго имѣнія или права, обезпеченнаго ипотекою. Никто, конечно, не сомнѣвается въ томъ, что подъ *вступающимъ въ сдѣлку* (mający czynność) разумѣется пріобрѣтатель или дающій деньги взаймы; ибо

(1) Протоколы сейма 1818 г., т. II, стр. 77, 78, 81.

тотъ, кто на чужомъ имѣніи или капиталѣ записываетъ охранительную отмѣтку или законную либо судебную ипотеку, не вступаетъ ни въ какую сдѣлку съ собственникомъ имѣнія; собственникъ даже не знаетъ, по крайней мѣрѣ, можетъ не знать объ этомъ, и потому то уставъ предписываетъ увѣдомлять его.

По ст. 30-й: «внесенный по опредѣленію ипотечнаго начальства собственникъ въ сдѣлкахъ, заключаемыхъ съ третьимъ лицомъ о недвижимомъ имѣніи, считается дѣйствительнымъ собственникомъ».

По ст. 60-й: «споръ не можетъ быть заявленъ противъ третьяго пріобрѣтателя долговаго требованія, если должникъ до пріобрѣтенія имъ требованія не увѣдомилъ его о своемъ правѣ на предъявленіе спора».

По ст. 62-й: «споръ можетъ быть предъявленъ даже противъ каждаго, заключившаго съ кредиторомъ договоръ до истеченія шести недѣль».

По ст. 63-й: «по истеченіи шести недѣль каждый, желающій пріобрѣсти право, обезпеченное ипотекою, или получить на немъ какое-нибудь обезпеченіе, можетъ, съ полною для себя безопасностію, вступать въ сдѣлки съ кредиторомъ».

По ст. 65-й: «должникъ не можетъ предъявлять противъ третьяго лица, *пріобрѣтающаго* право, обезпеченное ипотекою, споръ о томъ, что долгъ погашенъ посредствомъ зачета».

Наконецъ, по ст. 120-й: «если бы должникъ, послѣ уплаты, не позаботился объ исключеніи требованія изъ ипотечныхъ книгъ, а третье лицо, по установленной закономъ формѣ, *добросовѣстно* заключило сдѣлку съ кредиторомъ, то должникъ противъ этого лица не можетъ защищаться уплатою долга».

И такъ, передъ нами не только высказанная законодателемъ цѣль, но и ясный текстъ закона, состоящіе въ томъ, что ипотечная достовѣрность охраняетъ *третьяго пріо-*

пріобрѣтателя (trzeciego nabywcę), полагающагося на ипотечный указатель и дѣйствующаго добросовѣстно, но не охраняетъ того, кто желаетъ, въ силу судебной или законной ипотеки, пріобрѣсти капиталы своего должника, и еще менѣе охраняетъ того, кто хочетъ посредствомъ охранительной отмѣтки обезпечить себѣ мѣсто на случай постановленія въ его пользу судебнаго рѣшенія; а почему? Потому что, если постоянно одинаково и ясно законодатель говоритъ, что онъ хочетъ обезпечить каждаго, пріобрѣтающаго недвижимое имѣніе, ипотечные капиталы и дающаго деньги подъ ипотеку, и умалчиваетъ о лицахъ, въ порядкѣ понудительнаго исполненія обращающихъ взысканіе на капиталы должника, то тѣмъ самымъ онъ ихъ исключаетъ: *qui dicit de uno, negat de altero*. Для третьихъ пріобрѣтателей, дабы они не впадали въ обманъ, полагаясь на ипотечный указатель, законодатель отступилъ отъ начала: *nemo plus juris in alterum transferre potest, quam ipse habet*. Можно законно пріобрѣсти въ ипотечномъ порядкѣ чужую собственность, если ее продаетъ тотъ, кто въ ипотечномъ указателѣ записанъ собственникомъ, можно пріобрѣсти погашенное долговое требованіе, какъ бы еще существующее; но дальше извѣстныхъ, опредѣляемыхъ его цѣлью предѣловъ законодатель не идетъ и не могъ пойти, не нарушивъ справедливости. Почему же стали бы мы распространять положительныя и ясныя слова законодателя на тѣхъ лицъ, которыя не пріобрѣтаютъ, а только обращаютъ взысканіе? Распространительное толкованіе закона, *interpretatio extensiva*, допускается тамъ, гдѣ цѣль законодателя, *ratio legis*, шире, нежели употребленныя имъ выраженія. Здѣсь мы имѣемъ цѣль закона, ясно высказанную; слѣдовательно выраженія закона: *третій пріобрѣтатель, третье лицо, вступающее въ сдѣлку съ собственникомъ или кредиторомъ*, должны быть принимаемы въ собственномъ смыслѣ. Во всякомъ случаѣ,

какъ выше указано, это составляетъ въ пользу третьихъ пріобрѣтателей имѣній или капиталовъ, обремененныхъ ипотекою, исключеніе изъ общаго начала: nemo plus juris и т. д., а по общему правилу, каждое исключеніе подлежитъ ограничительному толкованію: «omnis exceptio strictissimae est interpretationis». Можно ли оправдывать требованіе вторичной уплаты съ того, кто уже разъ заплатилъ, лишь тѣмъ, что кто либо желаетъ исполнить судебное рѣшеніе обращеніемъ взысканія на несуществующій уже въ дѣйствительности капиталъ своего должника? Тутъ два лица: одно, которое уплатило долгъ и имѣетъ формальную платежную росписку, но не успѣло представить ее для исключенія долговаго требованія изъ ипотечной книги; другое,—которое желаетъ предъявить искъ о долговомъ требованіи или достигло уже присужденія его и, находя въ ипотечной книгѣ капиталъ, желаетъ обратить его на свое удовлетвореніе; за которое же изъ этихъ двухъ лицъ говоритъ справедливость? Тотъ, кто заплатилъ, имѣетъ доказательство уплаты, онъ стремится избѣжать убытка отъ вторичной уплаты (certat de damno vitando); почему же давать преимущество тому, кто ищетъ прибыли, кто хочетъ получить ипотеку (certat de lucro captando)? Развѣ капиталъ этотъ кто либо ему переуступилъ, развѣ онъ на этотъ капиталъ полагался, развѣ кто нибудь ввелъ его въ заблужденіе? Совсѣмъ въ иномъ положеніи находится тотъ, кто пріобрѣтаетъ ипотечный капиталъ: онъ полагается на то, что продавецъ дѣйствительно кредиторъ, и ипотечный указатель за то ему ручается; законодатель желаетъ такого пріобрѣтателя охранить отъ обмановъ.

Трудно допустить, чтобы кто либо былъ упрямъ и несправедливъ до такой степени, что хотѣлъ бы въ случаѣ, указанномъ въ ст. 12 ипотечнаго устава, признать за должникомъ, который все уплатилъ, обязанность къ вторичной уплатѣ только потому, что кто либо внесъ охранительную

отмѣтку или судебную либо законную ипотеку прежде, нежели должникъ успѣлъ исключить изъ ипотечнаго указателя оплаченное и не имѣющее больше силы долговое требованіе.

Въ томъ, что въ прусскомъ земскомъ правѣ, которое послужило образцомъ для нашей ипотечной системы, ипотечная достовѣрность охраняетъ лишь третьяго *добросовѣстнаго* пріобрѣтателя, убѣждаютъ слѣдующія правила:

Ст. 423 ч. I разд. 20: «насколько однако третье лицо пріобрѣтетъ долговое требованіе возмездно, настолько должникъ противъ этого третьяго лица не можетъ заявлять возраженія, о которомъ его не увѣдомилъ».

Ст. 522 ч. I разд. 20: «если должникъ не исключитъ ипотеки, то онъ не можетъ отказать въ исполненіи третьему лицу, пріобрѣвшему требованіе, путемъ сдѣлки съ кредиторомъ, добросовѣстно и въ формѣ, закономъ предписанной».

Ст. 8 ч. I разд. 10: «права того, кто съ записаннымъ въ ипотекѣ собственникомъ вступаетъ въ сдѣлку (in Verhandlungen sich einlässt), незаписанный собственникъ или производящій отъ него свои права нарушать не можетъ».

Читателю нашему, вѣроятно, пріятно будетъ узнать, какъ смотрѣлъ на этотъ вопросъ упомянутый оберъ-прокуроръ Тисъ.

«Извѣстна, говорилъ онъ, аксіома общаго права: «*nemo plus juris transferre potest, quam ipse habet*». Ипотечный уставъ дѣлаетъ изъ этого правила исключеніе, говоря положительно, что можно отчуждать и передавать бо́льшія противъ принадлежащихъ передающему (отчуждателю) права; третій пріобрѣтатель имѣнія, уже присужденнаго другому рѣшеніемъ, вошедшимъ въ законную силу, или долговаго требованія, уже переуступленнаго или погашеннаго уплатою, почитается законно пріобрѣвшимъ имѣніе или чужой капиталъ,—чужую собственность, хотя онъ пріобрѣлъ ихъ отъ такого лица, которое не имѣло уже

права на это имѣніе или на этотъ капиталъ. Въ этомъ заключается то, что на ипотечномъ языкѣ называется общественной достовѣрностью, присвоенною ипотечному указателю; вотъ предѣлы и истинный смыслъ этой аксіомы. Если это такъ, то предѣлы и значеніе этой аксіомы слѣдуетъ ограничить только ипотекою, возникающею изъ договора, т. е. по соглашенію двухъ сторонъ, и она не можетъ охранять своимъ спасительнымъ покровомъ ипотеки, возникающія односторонне, ипотеку судебную и законную. Ипотеки эти могутъ имѣть силу и значеніе лишь настолько, насколько, онѣ записаны на имѣніи должника, на имѣніи, дѣйствительно, а не номинально, фиктивно ему принадлежащемъ. Почему? Потому, что иначе были бы нарушены: духъ закона, его источникъ, его текстъ».

«Между ипотекой договорной и ипотеками законною и судебною имѣется то существенное различіе, что первая — добровольная, законная же и судебная ипотеки—принудительныя. Это первое различіе ведетъ за собою два другихъ, въ способѣ возникновенія и въ послѣдствіяхъ. *Въ способѣ возникновенія*—потому, что для существованія ипотеки договорной необходимо изъявленіе воли, требуются дѣйствія со стороны того, кто состоитъ уже лишь номинальнымъ собственникомъ внесеннаго въ ипотечный указатель права, а потому съ его стороны необходимо введеніе въ заблужденіе, обманъ, злой умыселъ. Можно ли сказать то же о принудительной ипотекѣ? Она возникаетъ часто противъ воли собственника; онъ ея не создаетъ, онъ ей лишь подчиняется. *Въ послѣдствіяхъ*—потому, что потерпѣвшій убытки отъ обманнаго установленія договорной ипотеки имѣетъ право искать возмѣщенія ихъ гражданскимъ и уголовнымъ порядкомъ: уголовнымъ, потому что ипотека эта—результатъ обмана, гражданскимъ, потому что каждое преступленіе ведетъ за собою обязанность къ вознагражденію за вредъ и убытки. А при принудительной ипотекѣ какого рода возмѣ-

щеніе можетъ получить потерпѣвшій? Положимъ, собственникъ имѣнія уплатилъ долгъ, но не исключилъ его тотчасъ изъ ипотечной книги. Его бдительный кредиторъ налетаетъ съ судебною ипотекою; повторяю, какое тутъ можетъ быть возмѣщеніе убытковъ? Объ уголовномъ преслѣдованіи не можетъ быть и рѣчи, а гражданскій порядокъ производства дѣла приметъ другую форму».

«Это еще не все: сравнимъ положеніе третьяго пріобрѣтателя договорной ипотеки съ пріобрѣтателемъ недоговорной ипотеки. Первый дѣйствуетъ добросовѣстно, т. е. видитъ, что я значусь собственникомъ по ипотечному указателю, и вступаетъ со мной въ договоръ; я, пользуясь ипотечною фирмою, поддерживаю его въ убѣжденіи, что я собственникъ, продаю и получаю цѣну. Другой ничего не платитъ, ибо ничего не покупаетъ; онъ ищетъ или удовлетворенія, или обезпеченія; положеніе его ни лучше, ни хуже, ибо оно можетъ улучшиться лишь въ той мѣрѣ, въ какой ему удастся найти дѣйствительно мнѣ принадлежащій капиталъ».

«Такимъ образомъ въ первомъ случаѣ имѣетъ мѣсто дѣйствительный ущербъ (damnum in plus), и потому законодатель далъ здѣсь кредитору ту привилегію, что предметъ, купленный имъ такимъ образомъ, что его обманулъ продавецъ, что ипотечный указатель не вывелъ его изъ заблужденія, и что онъ заплатилъ покупную цѣну, почитается законно имъ пріобрѣтеннымъ, хотя бы продана была чужая собственность; невыгодныя послѣдствія должны падать на легкомысленнаго или беззаботнаго дѣйствительнаго собственника за то, что онъ далъ возможность совершить обманъ и этимъ обманомъ ввести въ заблужденіе третье лицо. При ипотекѣ же судебной и законной имѣетъ мѣсто лишь неполученіе прибыли (lucrum in minus), нѣтъ обмана, никто меня не вводитъ въ заблужденіе, и я не понесъ никакого ущерба; я остался въ томъ же положеніи, въ какомъ я находился въ моментъ внесенія въ мою пользу ипотеки на

чужое имѣніе; ничего за эту ипотеку я не заплатилъ, ничѣмъ ее не окупилъ, а потому и не имѣю права на ту чрезвычайную привилегію, чтобы для меня нарушено было общее начало права, и чтобы мое требованіе было удовлетворено изъ чужаго имѣнія, а не изъ имѣнія моего должника».

Разъяснивъ затѣмъ на основаніи прусскаго права и нашего, что сила общественной достовѣрности охраняетъ только третьяго пріобрѣтателя, а не третьяго взыскателя, Александръ Тисъ продолжаетъ такъ:

«Противоположная теорія опирается главнымъ образомъ на томъ, что кредитора, который, посредствомъ судебной ипотеки получитъ субинтабуляцію (1), охраняетъ добросовѣстность, ибо относительно третьихъ лицъ только тотъ можетъ считаться за ипотечнаго собственника, кто значится въ книгѣ. Здѣсь два недоразумѣнія. Безспорно—и статья 19 положительно это опредѣлила,—что относительно каждаго третьяго лица, положившагося на дѣйствительность и достовѣрность ипотечнаго указателя, рѣшительное значеніе имѣетъ только ипотечный указатель. Но что значитъ: положиться на достовѣрность указателя? Это значитъ признать собственникомъ того, кого ипотечный указатель таковымъ называетъ. Простое только прочтеніе указателя безъ, такъ сказать, подтвержденія со стороны означеннаго тамъ собственника,—еще недостаточно, такъ какъ хотя я и прочту въ указателѣ его фамилію, но онъ, можетъ быть, не считаетъ себя собственникомъ, напротивъ, признаетъ, что онъ только номинальный собственникъ, что право свое онъ передалъ или уничтожилъ; развѣ охраняетъ меня содержаніе указателя? Здѣсь мы слѣдовательно видимъ, что и добросовѣстность требуетъ стече-

(1) Объясненіе термина «субинтабуляція» приведено выше въ § 15.

нія двухъ условій: необходимо, чтобы собственникъ былъ записанъ въ указателѣ и чтобы вѣрность этой записи онъ подтвердилъ. Какъ простое утвержденіе, несогласное съ содержаніемъ указателя, есть ничто, такъ и содержаніе указателя безъ подтвержденія со стороны обозначеннаго въ немъ собственника не свидѣтельствуетъ еще о добросовѣстности, ибо недостаетъ одного изъ условій ея существованія. Но вникая ближе въ существо разбираемаго отношенія, что имѣетъ съ нимъ общаго добросовѣстность? Что такое законная ипотека? Принудительное удовлетвореніе. Что такое судебная ипотека? Принудительное удовлетвореніе. И такъ, судебная ипотека есть не что иное, какъ одно изъ средствъ принудительнаго исполненія. Я лишаю моего должника права на долговое требованіе, ему принадлежащее, и обращаю это требованіе понудительнымъ порядкомъ на мое удовлетвореніе. Всякое взысканіе, будетъ ли то съ недвижимыхъ имѣній, съ движимостей или съ капиталовъ, всякое понудительное исполненіе, путемъ ли ареста, запрещенія или посредствомъ субинтабуляціи, можетъ быть обращено лишь на имущество должника; чужая собственность за чужіе долги не отвѣтствуетъ; необходимо, чтобы то, чего должникъ лишается, было его дѣйствительною, а не мнимою, номинальною собственностію. Почему же добросовѣстность должна сообщить этому роду понудительнаго исполненія особенную привилегію, почему взыскатель можетъ забрать то, что перестало быть или вовсе не было имуществомъ должника? Хотя бы кто либо вполнѣ добросовѣстно наложилъ арестъ на имущество должника, находящееся въ рукахъ третьяго лица, вполнѣ добросовѣстно напр. наложилъ арестъ на находящуюся у него утварь, но если окажется, что то, на что наложенъ арестъ, не принадлежитъ болѣе должнику, то арестъ останется безъ послѣдствій. Окончимъ практическимъ примѣромъ. Должникъ, собственникъ имѣнія заплатилъ долгъ, не исключивъ его изъ ипотечной книги; по ипотечному указателю хозяиномъ капитала

является все еще кредиторъ, получившій уплату; у этого кредитора есть также кредиторъ, а этотъ послѣдній, имѣя рѣшеніе, вошедшее въ законную силу, розыскиваетъ его имущество и записываетъ на этомъ капиталѣ судебную ипотеку. Вслѣдствіе сего возникаетъ споръ; какъ его разрѣшить? По нашей теоріи, мы не допустимъ взысканія, ибо оно обращается на чужое имѣніе; по теоріи противоположной, мы принудимъ собственника имѣнія ко вторичной уплатѣ. За кого текстъ закона? Вотъ его содержаніе въ статьѣ 120»:

«Если бы однако должникъ не позаботился объ исключеніи обязательства изъ ипотечныхъ книгъ, а третье лицо, по установленной закономъ формѣ и добросовѣстно, заключило сдѣлку съ кредиторомъ, то должникъ противъ этого лица не можетъ защищаться возраженіемъ объ уплатѣ долга».

«Если самая утонченная герменевтика отыщетъ въ этомъ правилѣ судебную ипотеку, то мы уступимъ; но до тѣхъ поръ, пока слово будетъ выраженіемъ мысли, мы не думаемъ, чтобы здѣсь можно было найти что либо иное кромѣ договорной ипотеки. Должникъ собственникъ, опираясь на ясный текстъ закона, скажетъ взыскателю: если бы ты пріобрѣлъ эту ипотеку посредствомъ сдѣлки съ удовлетвореннымъ кредиторомъ, то для меня не было бы спасенія: тебѣ плачу, а его въ кандалы. Лишь противъ такого лица, о которомъ говоритъ законъ, я не могу защищаться уплатою долга, а слѣдовательно, противъ каждаго другаго могу; ты не то лицо, о которомъ упоминаетъ законъ, ты не третій пріобрѣтатель на основаніи сдѣлки съ удовлетвореннымъ кредиторомъ. Вотъ платежная росписка, выданная до обращенія тобою взысканія; капиталовъ твоего должника у меня уже нѣтъ. Изъ всего сказаннаго очевидно, что въ пользу нашего мнѣнія говоритъ мысль закона, текстъ его и источникъ нашей ипотечной системы. Едва ли найдутся люди, которые, прочитавъ со вниманіемъ ясный текстъ закона, не признали бы,

что это такъ, что такъ именно опредѣляетъ законъ, что сила общественной достовѣрности установлена только для третьихъ пріобрѣтателей, добросовѣстно вступающихъ въ сдѣлки, въ договоры съ собственникомъ или кредиторомъ. Есть однако люди, которые не признаютъ этого и предпочтутъ остаться при обычномъ мнѣніи, главнымъ образомъ, въ виду опасенія, чтобы судебная или законная ипотека не утратила значенія. Во что же обратится, говорятъ они, судебная ипотека, если она не будетъ пользоваться безповоротностью? Мы должны разсѣять ихъ опасенія и успокоить ихъ заботливость. Нигдѣ и никогда мы не утверждали и не могли утверждать, что въ отношеніи того, кто на основаніи судебной или законной ипотеки пріобрѣтетъ капиталы или права, обезпеченные ипотекою, не примѣняется начало ипотечной достовѣрности, примѣняемое относительно того, кто пріобрѣтаетъ капиталъ, обезпеченный ипотекою, на основаніи договора; мы утверждали только, что внесеніе охранительной отмѣтки или ипотеки судебной или законной не лишаетъ, само по себѣ, должника-собственника имѣнія возможности доказать, что капиталъ, на которомъ записана охранительная отмѣтка или ипотека, судебная либо законная, прежде внесенія статьи объ ипотекѣ, уже былъ уплаченъ, и доказывать это до тѣхъ поръ, пока ипотека внесшаго статью не войдетъ въ законную силу. Это дѣло весьма простое: въ теченіе шести недѣль можно оспаривать договорную ипотеку; противъ ипотеки судебной и законной можно заявлять споръ въ теченіе трехъ мѣсяцевъ со дня увѣдомленія должника-собственника о внесеніи ипотеки судебной или законной».

«Кто допустилъ вступленіе судебной ипотеки въ законную силу, тотъ отрекся отъ возраженій противъ ея законной силы. Каждое третье лицо, пріобрѣвшее право, обезпеченное ипотекою, на основаніи ипотеки судебной, по истеченіи трехъ мѣсяцевъ со дня вручения опредѣленія объ утвержденіи статьи лицу, противъ коего была внесена ипотека, не

находя ни заявленій объ апелляціи, ни охранительной отмѣтки, пріобрѣтаетъ ипотеку безповоротно. Это вытекаетъ изъ статьи 4 постановленія князя царскаго намѣстника 22 января 1822 года, которая гласитъ такъ: «сторона, недовольная опредѣленіемъ, обязана внести заявленіе объ апелляціи въ договорную книгу въ теченіе срока, установленнаго закономъ для подачи апелляціи; если же она о томъ не заявитъ, а между тѣмъ третьи лица по прошествіи апелляціоннаго срока совершатъ въ договорной книгѣ сдѣлки, или будутъ внесены въ нее» (рѣчь идетъ о третьихъ пріобрѣтеляхъ, ибо ихъ желаетъ законодатель оградить отъ всякаго обмана), «то опредѣленіе будетъ считаться вошедшимъ въ законную силу относительно этихъ третьихъ лицъ». При обыкновенномъ арестѣ третье лицо, на имущество коего наложенъ арестъ, обязано представить возраженіе, и если этого не сдѣлаетъ, то присуждается къ уплатѣ, независимо отъ того, находится ли у него имущество моего должника. Почему же здѣсь должно быть иначе? Я записываю ипотеку на капиталѣ; желая, чтобы ипотека вошла въ законную силу, я вручаю опредѣленіе должнику; онъ въ теченіе трехъ мѣсяцевъ не представляетъ доказательствъ уплаты капитала, онъ признаетъ мои права; по вступленіи опредѣленія въ законную силу онъ уже не можетъ заявить противъ меня спора, тѣмъ менѣе противъ третьяго пріобрѣтателя моего права. Изъ этого ясна неосновательность опасеній о томъ, что при нашей теоріи судебныя и законныя ипотеки утратятъ значеніе». Поводомъ къ обсужденію этого вопроса былъ слѣдующій случай. На недвижимомъ имѣніи въ Варшавѣ былъ записанъ ипотечный капиталъ. Одинъ изъ кредиторовъ, производящихъ взысканіе, записалъ на немъ охранительную отмѣтку; собственникъ недвижимаго имѣнія, узнавъ объ этомъ, предъявилъ противъ внесшаго охранительную отмѣтку споръ, доказывая, что онъ уплатилъ своему кредитору капиталъ по частямъ, такъ

что отъ капитала больше ничего не осталось. Взыскатель-кредиторъ ссылался на ипотечную достовѣрность, на добросовѣстность и требовалъ, чтобы уплаченный капиталъ признанъ былъ для него существующимъ, какъ не исключенный изъ ипотечнаго указателя. Споръ этотъ весьма основательно рѣшенъ былъ въ пользу собственника недвижимаго имѣнія; ипотечная достовѣрность охраняетъ добросовѣстнаго пріобрѣтателя, а не добросовѣстнаго взыскателя; добросовѣстность въ данномъ случаѣ есть не что иное, какъ ошибочное предположеніе, вывести взыскателя изъ котораго запретить нельзя. Но въ этомъ же случаѣ, если-бы должникъ-собственникъ молчалъ и допустилъ кредитора до замѣны охранительной отмѣтки окончательною записью, и опредѣленіе ипотечнаго начальства вошло бы въ законную силу, то судебная ипотека осталась бы безповоротной, тѣмъ болѣе относительно третьяго пріобрѣтателя, если его пріобрѣтеніе послѣдовало по вступленіи ипотеки въ законную силу.

Ст. **21.** Не можетъ пользоваться выгодами, проистекающими изъ утвержденнаго акта, тотъ, кто при совершеніи его былъ недобросовѣстенъ. Одно лишь удостовѣреніе ипотечнаго начальства въ томъ, что актъ не имѣетъ никакихъ недостатковъ, иначе называемое утвержденіемъ, служа только обезпеченіемъ общественнаго довѣрія для третьихъ лицъ, не сообщаетъ акту большей силы для отношеній между самими сторонами, его совершившими (ст. 33, 34, 61, 62, 65, 120, 132—140, 153).

§ 71. Мы говорили о предѣлахъ и истинномъ значеніи добросовѣстности. Какъ ипотечная достовѣрность охраняетъ того, кто пріобрѣтаетъ имѣніе, капиталы или иныя права, обезпеченныя ипотекою, кто даетъ деньги подъ ипотеку, такъ и добросовѣстность охраняетъ тѣхъ же самыхъ лицъ.

Эти пріобрѣтатели или дающіе деньги подъ ипотеку не должны знать, что имѣніе, что право, которое они пріобрѣли или подъ которое дали деньги, принадлежитъ кому либо другому, а не тому, съ кѣмъ они заключили договоръ; если же они объ этомъ знали, слѣдовательно дѣйствовали недобросовѣстно, то, не смотря на утвержденіе сдѣлки ипотечнымъ начальствомъ, не могутъ ею воспользоваться, не могутъ, какъ говоритъ статья 33, пріобрѣсти никакого права во вредъ дѣйствительному собственнику. Если они знали, что пріобрѣтенный ими капиталъ уже уплаченъ, то имъ не поможетъ сила ипотечной достовѣрности; добросовѣстность требуется при пріобрѣтеніи какъ имѣнія, такъ и ипотеки, ибо въ выраженіи: «*никакихъ правъ*» заключается и ипотека.

Добросовѣстность требуется въ моментъ пріобрѣтенія; пріобрѣтателю не можетъ вредить то обстоятельство, что послѣ пріобрѣтенія онъ узналъ о правахъ дѣйствительнаго собственника. Если до пріобрѣтенія онъ слышалъ, что третье лицо объявляло о своемъ намѣреніи подать ко взысканію, предъявить искъ, то подобное свѣдѣніе, не представляя достаточнаго основанія для убѣжденія въ томъ, что угрожающему споромъ, не заявленнымъ въ ипотечной книгѣ, дѣйствительно принадлежитъ право, не будетъ служить доказательствомъ недобросовѣстности, ибо угрозами никто не убѣждаетъ въ томъ, что имѣетъ основательное право, что онъ дѣйствительно истинный собственникъ, и если бы мы на подобныя заявленія обращали вниманіе и придавали имъ значеніе, то юридическія сдѣлки были бы заторможены во вредъ частнымъ лицамъ и краю. Часто случается, что смѣлый кляузникъ, наглый спекулянтъ, расчитывая на то, что непривыкшій къ спорамъ пріобрѣтатель согласится купить себѣ спокойствіе, вызываетъ его, ничѣмъ не доказавъ своихъ правъ, подтвердить присягой, что онъ не слыхалъ ничего о распространяемыхъ слухахъ, объ угрозахъ процессомъ,

и не знаетъ о нихъ. Пріобрѣтатель можетъ знать о томъ, что стороны разсуждали, сговаривались, составляли проекты, но можетъ не знать, что онѣ не пришли къ окончательному соглашенію, не совершили акта, закономъ требуемаго; поэтому суды не должны допускать присягу о неопредѣленныхъ фактахъ, а ипотечныя отдѣленія не должны принимать подобныхъ охранительныхъ отмѣтокъ, особенно противъ третьихъ лицъ. Напр., кто либо знаетъ, что имѣніе продано съ публичнаго торга и переписано на имя пріобрѣтателя; можетъ ли его удержать отъ пріобрѣтенія имѣнія на основаніи ипотечнаго указателя то обстоятельство, что кто либо другой угрожаетъ возраженіями третьяго лица и реституціонными жалобами? Здѣсь слѣдуетъ еще упомянуть о томъ, что выше было подробнѣе разсмотрѣно: именно, какъ для пріобрѣтателя необязательны требованія противъ продавца, могущія быть обезпеченными, но еще не обезпеченныя судебною ипотекою, такъ и кредитору, которому предоставлена уже ипотека, не вредитъ то обстоятельство, что онъ узнаетъ послѣ того о продажѣ имѣнія, и онъ въ правѣ, пока имѣніе не переписано на пріобрѣтателя, внести статью объ ипотекѣ, лишь бы ипотечное правооснованіе кредитора возникло до продажи; но разъ имѣніе будетъ переписано на пріобрѣтателя, то кредиторъ не можетъ уже получить ипотеки, хотя бы право на нее было предоставлено ему до продажи; здѣсь примѣняется правило: prior tempore potior jure. Опоздавшій кредиторъ не можетъ предъявить противъ пріобрѣтателя того возраженія, что пріобрѣтателю было извѣстно о полученіи имъ, кредиторомъ, отъ продавца права на ипотеку; извѣстность этого обстоятельства пріобрѣтателю не имѣетъ для него значенія. Кто, имѣя правооснованіе къ пріобрѣтенію ипотеки, не вноситъ его, тому принадлежитъ личное право; есть полное основаніе предполагать, что онъ довольствуется этимъ правомъ, развѣ бы между продавцемъ и покупателемъ была

стачка во вредъ кредитору; въ этомъ случаѣ имѣлся бы поводъ къ иску по статьѣ 1167 гражд. кодекса.

Добросовѣстность предполагается, quilibet praesumitur bonus; ссылающійся на недобросовѣстность долженъ ее доказать.

§ 72. Статья 21 опредѣляетъ, что утвержденіе сдѣлки ипотечнымъ начальствомъ не сообщаетъ акту бо́льшей силы въ отношеніяхъ между сторонами, ее заключившими. Утвержденіе исключаетъ возможность иска противъ третьихъ пріобрѣтателей; оно не устраняетъ возможности иска между самими сторонами и послѣ вступленія опредѣленія ипотечнаго отдѣленія въ законную силу.

Ст. **22.** Когда актъ утвержденъ ипотечнымъ начальствомъ, то проектированная сторонами или стороною редакція статьи о сущности договора или документа вносится въ ипотечный указатель, въ коемъ дѣлается и отмѣтка объ утвержденіи.

Ст. **23.** Актовый писарь либо регентъ (нынѣ нотаріусъ), совершая договоры и принимая заявленія и требованія сторонъ, обязанъ, вмѣстѣ съ ссылкою на нумеръ акта и страницу договорной книги, отмѣтить въ ипотечномъ указателѣ, что сохраняется мѣсто для внесенія статьи, содержащей сущность этого акта и его особыхъ условій, если таковыя предположено внести въ ипотечный указатель.

§ 73. Статьи 22 и 23 были ужъ объяснены выше (§§ 54, 56, 59 и 66).

Ст. **24.** Ипотечныя книги считаются подлинникомъ, не исключая и документовъ, пріобщаемыхъ къ дого-

ворной книгѣ, которые, относительно ипотечныхъ послѣдствій, считаются подлинниками. Выписи ипотечныхъ книгъ считаются только копіями, доказывающими существованіе права; продавать ихъ, переуступать или обременять не дозволяется; сдѣлка всякаго рода, цѣль коей состоитъ въ пріобрѣтеніи вещнаго права, должна быть оглашена внесеніемъ правооснованія пріобрѣтенія въ ипотечныя книги.

§ 74. Наша ипотечная система, въ которой со всею строгостью проведено начало гласности, отличается отъ прусской системы тѣмъ, что наши ипотечныя книги и документы, прилагаемые къ книгѣ, составляютъ единственный подлинникъ. Нашъ ипотечный архивъ есть общественный складъ всѣхъ подлинныхъ документовъ, служащихъ основаніемъ вещныхъ правъ.

По правиламъ прусской ипотечной системы каждый хранитъ у себя подлинные документы, служащіе доказательствомъ вещныхъ правъ, также удостовѣреніе о послѣдовавшемъ внесеніи ихъ въ ипотечную книгу. Ипотечныя свидѣтельства (attesta hipoteczne), in vim recognitionis, служащія удостовѣреніемъ вещныхъ правъ, могутъ быть закладываемы, переуступаемы. При такомъ порядкѣ, когда на основаніи ипотечнаго свидѣтельства (Recognitionsschein) можно передать право на ипотечный капиталъ, не имѣя надобности вносить актъ переуступки въ ипотечную книгу, утрачивается уже та достовѣрность, которую даетъ нашъ ипотечный уставъ. Поэтому, совершенно основательно установлено въ ст. 24, что выписки изъ ипотечныхъ книгъ (extrakty z ksiąg hipotecznych) имѣютъ лишь значеніе копій, и что никакого права, никакого ипотечнаго требованія внѣ ипотечной книги нельзя продать, переуступить, обременить долгомъ, заложить. Ст. 2075 гражд. код. къ ипотечнымъ отношеніямъ не примѣняется. Всѣ распоряженія относительно правъ,

обезпеченныхъ ипотекою, для полученія ими ипотечныхъ послѣдствій должны быть изложены въ договорной книгѣ; если же они совершаются нотаріальнымъ порядкомъ внѣ договорной книги, то впослѣдствіи все же должны быть внесены въ таковую. Ипотечное требованіе не можетъ быть переуступлено иначе, т. е. не можетъ перейти къ другому лицу иначе какъ посредствомъ вписанія въ подлежащую книгу. Еслибъ даже кто либо имѣлъ въ рукахъ актъ переуступки и извѣстилъ о таковой должника-собственника имѣнія,— вслѣдствіе этого одного требованіе къ нему все же не переходитъ, и онъ не пріобрѣтаетъ на оное вещнаго права. Статьями 8 и 24 ипотечнаго устава измѣнена ст. 1690 гражд. код.

Ст. **25.** Сторонамъ дозволяется, по взаимному ихъ соглашенію, поставить дѣйствительность сдѣлки въ зависимость отъ утвержденія ипотечнаго начальства. Если бы такого условія постановлено не было, а начальство потребовало бы дополнительныхъ объясненій или совершенія какого либо дѣйствія, или же признало, что сдѣлка вовсе не можетъ состояться, то сторонѣ, обязанной заботиться о сохраненіи акта въ силѣ, предоставляется годичный срокъ для исполненія требованій начальства или для полученія болѣе благопріятнаго рѣшенія путемъ обжалованія апелляціонному суду (1).

По истеченіи, безъ послѣдствій, вышеозначеннаго срока, который исчисляется со дня вученія рѣшенія ипотечнаго начальства, сдѣлка, сила которой была пріостановлена, считается несостоявшеюся.

---

(1) Нынѣ судебной палатѣ. Губе и Новаковскій, ин. уст., стр. 82. *Прим. перев.*

§ 75. Содержаніе ст. 25 кажется яснымъ, и первая часть ея не возбуждаетъ никакихъ сомнѣній. Условіе, о которомъ здѣсь говорится, есть условіе отлагательное; послѣдствія его опредѣлены въ ст. 1181 и 1182 гражд. код. Сущность такого условія заключается въ томъ, что пока оно не наступитъ, нѣтъ обязательства; отъ наступленія или ненаступленія условія зависитъ возникновеніе или невозникновеніе обязательства. Разъ ипотечное начальство откажетъ въ утвержденіи сдѣлки—обязательство вовсе не существуетъ, сдѣлка между сторонами считается несостоявшеюся, апеллировать нельзя, условіе не наступило; наоборотъ сдѣлка будетъ между сторонами покончена и обязательство сдѣлается ненарушимымъ, если актъ будетъ утвержденъ.

До сихъ поръ дѣло ясно, и лишь связь этой части статьи съ другою частью ея, съ словами: «если бы такого условія не было постановлено договоромъ», можетъ сдѣлать затруднительнымъ пониманіе статьи. Смыслъ этихъ связующихъ словъ, кажется, состоитъ въ томъ, что при наличности отлагательнаго условія, дѣлающаго послѣдствія сдѣлки зависящими отъ утвержденія ея, ипотечное начальство должно высказаться прямо. Слѣдовательно, какъ ипотечное начальство, при такомъ условіи, не можетъ требовать представленія дополнительныхъ объясненій или иныхъ дѣйствій, такъ, наоборотъ, и стороны, ставящія послѣдствія сдѣлки въ зависимость отъ утвержденія, не могутъ для удержанія сдѣлки въ силѣ приносить апелляціонную жалобу; напротивъ, съ отказомъ въ утвержденіи дѣло между сторонами кончено, кончено вполнѣ; соглашеніе объ условіи осуществилось въ томъ смыслѣ, что сдѣлка уничтожается. При иномъ толкованіи, т. е. если допустить, что при установленіи въ договорѣ отлагательнаго условія ипотечное начальство можетъ требовать дополнительныхъ объясненій, или что стороны могутъ апеллировать, всѣ слова закона: «если бы такого условія не было постановлено договоромъ», должны были

бы остаться безъ значенія, безъ послѣдствій, между тѣмъ какъ вообще не подобаетъ принимать такого толкованія, при которомъ буква закона не имѣла бы силы.

Лишь въ случаѣ отсутствія при сдѣлкѣ отлагательнаго условія объ утвержденіи ея начальствомъ, если ипотечное начальство, пріостановивъ утвержденіе, потребуетъ какихъ либо дополнительныхъ объясненій или исполненія какого либо дѣйствія, напр. представленія болѣе точныхъ доказательствъ права,—предоставляется сторонамъ: или исполнить требованія начальства, или апеллировать и въ апелляціонной инстанціи доказывать, что сдѣлка должна быть безусловно утверждена.

§ 76. Такъ какъ, съ одной стороны, по внесеніи каждой сдѣлки въ договорную книгу должностное лицо, ее внесшее, обязано, согласно ст. 23 ипот. уст., безъ просьбы о томъ стороны, обезпечить за внесенною сдѣлкой мѣсто въ ипотечномъ указателѣ, а съ другой стороны неопредѣленность ипотечнаго производства вообще не должна продолжаться неограниченное время, то законъ назначилъ годичный срокъ для исполненія опредѣленія ипотечнаго начальства объ отсрочкѣ утвержденія сдѣлки или для исходатайствованія измѣненія такого опредѣленія; болѣе одного года ипотечное производство не должно оставаться пріостановленнымъ. Въ оффиціальныхъ мотивахъ, объясняющихъ, что въ ст. 25 имѣлось въ виду дозволить сохраненіе мѣста въ ипотечной книгѣ, хотя бы сдѣлка не была утверждена, значится слѣдующее: «по проекту каждый, заключающій договоръ, можетъ обезпечить за собою подлежащее мѣсто въ ипотечномъ указателѣ до утвержденія договора судомъ или, въ случаѣ отказа въ утвержденіи, до постановленія высшимъ судомъ, по жалобѣ стороны, окончательнаго опредѣленія; по правиламъ же прусской ипотечной системы, напротивъ, это допускается лишь въ случаѣ утвержденія, вслѣдствіе чего даже неспра-

ведливый отказъ въ утвержденіи можетъ причинить сторонѣ невознаградимые убытки (1)».

Въ виду ст. 18 гл. II прусскаго ипотечнаго устава, по которой «когда просьба стороны не можетъ быть удовлетворена и будутъ потребованы дополнительныя свѣдѣнія, судъ обязанъ, безъ просьбы о томъ стороны, внести охранительную отмѣтку», и въ виду того, что у насъ каждому заявленію немедленно обезпечивается мѣсто въ ипотечномъ указателѣ, которое теряется не прежде, какъ по утвержденіи и внесеніи сдѣлки или по окончательной потерѣ ею своей силы,—вышеизложенные мотивы не даютъ достаточнаго разъясненія ст. 25. Въ послѣдней части разсматриваемой статьи опредѣлено, что по истеченіи безъ результата одного года, который долженъ исчисляться отъ времени врученія опредѣленія, сдѣлка, утвержденіе которой было пріостановлено, считается несостоявшеюся. Здѣсь слѣдуетъ разрѣшить два вопроса: 1) на исчисленіе срока, т. е. на опредѣленіе его начала (momentum a quo), имѣетъ ли вліяніе постановленіе объ апелляціи 22 января 1822 г.?; 2) наступаетъ ли прекращеніе производства и исключеніе предостерегающей отмѣтки или отмѣтки о подачѣ апелляціи въ силу самаго закона, безъ просьбы стороны?

§ 77. По первому вопросу можно привести слѣдующія соображенія. Въ послѣдней части статьи 25-ой говорится, что годичный срокъ долженъ считаться со дня врученія опредѣленія ипотечнаго начальства. Кто долженъ таковое вручать и кому—законъ не говоритъ. Но мысль закона заключалась въ томъ, что само ипотечное начальство должно увѣдомлять объ опредѣленіи или вручить таковое сторонѣ или сторонамъ, просящимъ о внесе-

(1) Проток. сейма 1818 г., т. II, стр. 78.

ніи акта, ибо такъ постановлено было въ прусскомъ производствѣ. Поэтому то, правительственная коммисія юстиціи въ ст. 125 инструкціи 19 іюня 1819 г. признала необходимымъ указать, что послѣ первоначальнаго устройства ипотеки ипотечная коммисія не должна безъ просьбы сторонъ вручать заинтересованнымъ лицамъ свои опредѣленія объ отказѣ въ утвержденіи или о пріостановленіи таковаго, хотя бы актъ касался перехода имѣнія къ другому собственнику. Дѣйствительно, трудно было бы оправдать необходимость такого врученія, когда обѣ стороны заинтересованы въ дѣлѣ и дѣйствуютъ совмѣстно. Вопросъ о томъ,—кто и кому долженъ вручать опредѣленіе ипотечнаго начальства, оставленный подъ сомнѣніемъ, разрѣшенъ, на основаніи ст. 29 ипот. уст., постановленіемъ кн. цар. намѣстника 22 января 1822 г. Въ этомъ постановленіи принято за основаніе, что для лицъ, просящихъ объ утвержденіи, объявленіе опредѣленія (ogłoszenie decysyi) замѣняетъ врученіе. Врученіе требуется при судебныхъ и законныхъ ипотекахъ для лицъ, противъ которыхъ состоялось внесеніе ипотеки. Оно необходимо для вступленія внесенной статьи въ законную силу, ибо если въ 1-мъ случаѣ апелляціонный срокъ считается со времени объявленія опредѣленія,—здѣсь онъ исчисляется со времени врученія опредѣленія. Слѣдовательно, годичный срокъ, о которомъ говорится въ ст. 25, исчисляется со времени объявленія опредѣленія объ отказѣ въ утвержденіи или о пріостановленіи онаго. Апелляція допускается, въ дѣйствительности, въ теченіе трехъ мѣсяцевъ, но рѣшеніе апелляціоннаго суда слѣдуетъ исходатайствовать въ теченіе одного года со времени объявленія опредѣленія, разумѣется, лишь въ случаѣ отказа или пріостановленія утвержденія, такъ какъ только въ этомъ случаѣ сдѣлка можетъ быть признана несостоявшеюся. Если же относительно судебной или законной ипотеки состоялось опредѣленіе объ утвержденіи, а сторона, противъ которой

послѣдовало внесеніе ипотеки, считаетъ себя въ правѣ не допускать ипотеки, то она имѣетъ право апеллировать въ теченіе трехъ мѣсяцевъ со времени вручения ей опредѣленія. Но принесши апелляціонную жалобу, она не обязана исходатайствовать въ апелляціонномъ судѣ рѣшеніе въ теченіе одного года со времени вручения опредѣленія; ея апелляція, если противная сторона, въ качествѣ болѣе заботливой стороны, не будетъ просить о томъ, чтобы дать этой апелляціи движеніе, подлежитъ общему правилу о прекращеніи производства въ теченіе 3-хъ лѣтъ. Такой выводъ вытекаетъ изъ ст. 25 ипотеч. уст. въ связи со ст. 6 постановленія 1822 г. Въ первомъ случаѣ рѣчь идетъ о признаніи сдѣлки несостоявшеюся, во второмъ—напротивъ, о томъ, чтобы апелляція была оставлена безъ послѣдствій, а сдѣлка или утвержденіе оной были объявлены вступившими въ законную силу. Здѣсь слѣдуетъ разрѣшить вопросъ о томъ,—кому должно быть вручено опредѣленіе ипотечнаго начальства, когда предъявлено ходатайство о внесеніи судебной или законной ипотеки не на имѣніи, но на обезпеченномъ ипотекою капиталѣ, который считается недвижимостью, и которымъ кредиторъ можетъ распоряжаться такъ же, какъ собственникъ имѣніемъ. Достаточно ли вручить опредѣленіе лишь самому кредитору или таковое слѣдуетъ вручить также и собственнику имѣнія, которымъ обезпечивается данный капиталъ или иное право? Прямаго отвѣта на этотъ вопросъ указанное постановленіе не даетъ, но по мысли и цѣли закона опредѣленіе должно быть вручено не только кредитору, но и должнику-собственнику имѣнія, ибо въ концѣ концевъ онъ единственный должникъ, отвѣтственность лежитъ на его имѣніи, онъ могъ этотъ капиталъ уплатить, онъ можетъ имѣть интересъ въ недопущеніи судебной или законной ипотеки; его непремѣнно слѣдуетъ увѣдомить. Здѣсь два лица имѣютъ интересъ въ томъ, чтобы знать о судебной или

законной ипотекѣ, и потому оба они должны быть о таковой увѣдомлены.

§ 78. Что касается другаго вопроса, то ст. 25 говоритъ: «сдѣлка по истеченіи года признается несостоявшеюся». Изъ этихъ словъ можно бы было вывести заключеніе, что сдѣлка признается несостоявшеюся въ силу самаго закона. Но это не такъ, ибо въ ст. 6 постановл. 22 января 1822 г. опредѣлено, что необходимо просить или о скорѣйшемъ разрѣшеніи, или объ оставленіи апелляціи безъ послѣдствій. Если же состоялось опредѣленіе о пріостановленіи утвержденія, а сторона, заинтересованная въ сохраненіи сдѣлки въ силѣ, не подастъ въ теченіе 3-хъ мѣсяцевъ апелляціи и въ теченіе одного года не исполнитъ требованій ипотечнаго отдѣленія, то сторона, имѣющая интересъ въ исключеніи охранительной отмѣтки, должна сдѣлать о семъ заявленіе въ земской канцеляріи, такъ какъ просить о постановленіи судебнаго рѣшенія она не имѣетъ никакой надобности.

Ст. **26.** Къ исполненію обязательствъ, кои пріобрѣли силу общественной достовѣрности (ст. 20), должникъ можетъ быть принужденъ безъ судебнаго рѣшенія, путемъ взысканія.

§ 79. Это—одна изъ тѣхъ статей, которыя считаются не имѣющими или не могущими имѣть примѣненія. Ипотечный указатель, составляя лишь достовѣрную копію, не можетъ служить основаніемъ для понудительнаго исполненія, а между тѣмъ ст. 26 говоритъ, что должникъ можетъ быть принужденъ къ исполненію своего обязательства безъ судебнаго рѣшенія, въ порядкѣ понудительнаго производства. Поэтому, возникло сомнѣніе о возможности понять эту статью. Извѣстно, что у насъ всякій оффиціальный актъ, снабженный исполнительною надписью, можетъ

служить непосредственнымъ основаніемъ для понудительнаго исполненія(1). Этого правила ипотечный уставъ вовсе не измѣнилъ; слѣдовательно каждый актъ, внесенный въ договорную книгу, будучи оффиціальнымъ актомъ, можетъ быть выданъ въ главной выписи и обращенъ къ исполненію, средства же къ исполненію по нотаріальному акту, внесенному впослѣдствіи въ ипотечную книгу и подлежащему оставленію въ подлинникѣ въ собраніи документовъ, указаны уже въ ст. 112 ипотечной инструкціи. Какое же значеніе имѣетъ разсматриваемая статья? Эта статья разрѣшаетъ собственно вопросъ о томъ, обязанъ ли ипотечный кредиторъ, въ случаѣ перехода имѣнія къ другому собственнику и нахожденія имѣнія въ рукахъ третьяго лица, которое гражданскій кодексъ называетъ le tiers détenteur, а прусскій законъ—der dritte Besitzer, исходатайствовать рѣшеніе для обращенія взысканія противъ этого третьяго лица, которое состоитъ не личнымъ кредиторомъ, а только вещнымъ, или же правоосноваціе къ обращенію взысканія противъ прежняго собственника имѣетъ силу и противъ этого третьяго лица? Ст. 26 говоритъ, что должникъ (разумѣется,—вещный, ибо только о такомъ должникѣ можетъ быть рѣчь) принуждается къ исполненію своего обязательства безъ судебнаго рѣшенія, что нѣтъ надобности въ перемѣнѣ правоосноваціе. Источникомъ этой статьи служитъ ст. 492 ч. I гл. 20 прусскаго земскаго права, въ которомъ значится: «der Hypothekengläubiger kann sein Recht auf die verpfändete Sache auch gegen einen dritten Besitzer derselben ausüben» (2). Небольшое добавленіе въ редакціи или, лучше сказать, болѣе точное

(1) Уставомъ гражд. судопр. 1864 г. безспорный порядокъ взысканія по актамъ не допускается; съ распространеніемъ въ 1873 г. уст. гр. судопр. 1864 г. на варшавскій судебный округъ, этотъ порядокъ взысканія отмѣненъ и въ губерніяхъ царства польскаго. *Прим. перев.*

(2) т. е. ипотечный кредиторъ можетъ осуществлять свое право и противъ третьяго лица, въ рукахъ котораго находится заложенное имѣніе.

выясненіе, кто́ разумѣется здѣсь подъ должникомъ, могло бы сдѣлать эту статью болѣе ясною.

Ст. **27.** Всякій, заключающій сдѣлку въ ипотечной канцеляріи или требующій внесенія статьи, обязанъ избрать мѣсто жительства въ краѣ. Дозволяется перемѣнить избранное мѣсто жительства, съ обязанностію избрать иное въ краѣ и о томъ заявить. Всѣ врученія, касающіяся правъ и обязательствъ, внесенныхъ въ ипотечныя книги, дѣлаются въ этомъ избранномъ мѣстѣ жительства.

§ 80. Ст. 2148 гражд. код. требуетъ, чтобы кредиторъ, просящій о внесеніи его правоосноваціе въ ипотечную книгу, избралъ себѣ мѣсто пребыванія въ округѣ канцеляріи ипотечнаго хранителя. Такое избраніе мѣста пребыванія влекло для должника - собственника имѣнія то послѣдствіе, что, желая начать искъ противъ кредитора, онъ препровождалъ ему въ это избранное мѣсто пребыванія повѣстку о вызовѣ въ подлежащій, по нахожденію мѣста пребыванія, судъ. Въ этомъ же избранномъ мѣстѣ пребыванія вручались, согласно ст. 695 код. гр. судопр., увѣдомленія о назначеніи имѣнія въ продажу съ публичнаго торга. Слѣдовательно, все могло быть окончено въ предѣлахъ одного округа; производство взысканія облегчалось и требовало менѣе расходовъ. Но только вызовъ должника къ производству о продажѣ имѣнія съ публичнаго торга подлежалъ вручению ему въ избранномъ имъ мѣстѣ пребыванія; самое же производство должно было происходить въ трибуналѣ, въ округѣ котораго находилось имѣніе. Это столь полезное правило въ нашъ ипотечный уставъ не вошло. Нашъ законодатель удовольствовался тѣмъ, что вмѣнилъ каждому, заключающему сдѣлку въ ипотечной канцеляріи или даже предъявляющему одностороннее ходатайство о внесеніи статьи въ ипотечную книгу, въ обязан-

ность избрать себѣ мѣсто пребыванія *въ краѣ*; законодатель, слѣдовательно, желалъ, чтобы врученія по всѣмъ ипотечнымъ дѣламъ и сдѣлкамъ всегда могли быть производимы въ границахъ царства польскаго. Поэтому, кто имѣетъ мѣсто пребыванія въ краѣ или это мѣсто укажетъ, тотъ, хотя бы не жилъ въ той губерніи, въ которой находится ипотечная канцелярія, не обязанъ избирать мѣста пребыванія въ этой губерніи. Отсюда возникаетъ при продажѣ имѣнія съ публичнаго торга то большое неудобство, что кредиторы должны быть розыскиваемы по разнымъ губерніямъ для врученія имъ извѣщеній о продажѣ.

§ 81. Законъ опредѣляетъ, что всѣ акты, относящіеся къ правамъ и обязательствамъ, внесеннымъ въ ипотечную книгу, вручаются въ избранномъ сторонами мѣстѣ пребыванія. По статьѣ же 35 гражд. код. всѣ прошенія, относящіяся къ акту, въ которомъ заявлено объ избраніи мѣста пребыванія, могутъ быть предъявляемы въ этомъ мѣстѣ и въ судѣ этой мѣстности. Такимъ образомъ, между ипотечнымъ уставомъ и кодексомъ существуетъ та очевидная разница, что мѣсто пребыванія, избранное въ ипотечномъ актѣ, не установляетъ подсудности, ибо въ дѣлѣ о вещномъ правѣ подсудность опредѣляется мѣстомъ нахожденія имѣнія (forum rei sitae).

§ 82. Впрочемъ какъ въ дѣлахъ ипотечныхъ, такъ и въ случаѣ, предусмотрѣнномъ кодексомъ, мѣсто пребыванія избирается лишь для врученія бумагъ, относящихся къ производству по данному акту. Поэтому, напр., если кто либо, предъявляющій права свои на имѣніе, избираетъ себѣ, въ виду производства о наслѣдствѣ, мѣсто пребыванія, то значеніе такого избранія ограничивается лишь дѣломъ о наслѣдствѣ. Если бы напр., при производствѣ о наслѣдствѣ въ Варшавѣ, кто либо тамъ же избралъ мѣсто пребыванія, и по окончаніи этого производства кредиторъ пожелалъ продать имѣніе съ публичнаго торга, то повѣстку объ исполненіи и послѣдующія извѣщенія онъ долженъ былъ бы вручать въ мѣстѣ дѣйствительнаго пребыванія должника, ибо понудительное исполненіе возникаетъ не изъ акта распредѣленія наслѣдства. Но кредиторы во всякомъ случаѣ должны быть увѣдомлены именно въ избранномъ мѣстѣ пребыванія. Если бы напр. собственникъ имѣнія избралъ мѣсто пребыванія въ актѣ объ установленіи имъ сервитута, то кредиторъ, желающій продать имѣніе съ публичнаго торга, долженъ вручить повѣстку объ исполненіи и другія извѣщенія не въ этомъ мѣстѣ, а въ томъ, которое показано въ актѣ, служащемъ основаніемъ къ предъявляемому имъ взысканію, или въ мѣстѣ дѣйствительнаго пребыванія собственника.

§ 83. Избранное мѣсто пребыванія можетъ быть измѣнено указаніемъ другаго мѣста. Въ какой формѣ должно это измѣненіе дѣлаться? Особаго правила о томъ не имѣется. По общимъ же правиламъ это должно дѣлаться посредствомъ внесенія заявленія кредитора въ договорную книгу, съ составленіемъ о семъ краткаго протокола. Затѣмъ секретарь долженъ сдѣлать отмѣтку о послѣдовавшемъ измѣненіи на полѣ акта, въ которомъ показано мѣсто пребыванія, первоначально избранное, также долженъ въ ипотечномъ указателѣ возлѣ ссылки на страницу договорной книги, въ которой изложенъ этотъ актъ, указать и на ту страницу этой книги, на которой помѣщено заявленіе о перемѣнѣ мѣста пребыванія. Иначе эта перемѣна, нигдѣ не отмѣченная, легко могла бы быть упущена изъ виду.

§ 84. Правило, изложенное въ ст. 27, заключаетъ въ себѣ предписаніе закона, а между тѣмъ за неисполненіе его не установлено никакихъ невыгодныхъ послѣдствій. На обязанности ипотечнаго отдѣленія лежитъ наблюденіе за исполненіемъ указаннаго правила. Средство къ тому можетъ заклю-

чаться въ томъ, чтобы актъ, въ которомъ не избрано мѣсто пребыванія, не признавать правильно совершеннымъ и утвержденіе его пріостанавливать. Однако, если бы неизбраніе мѣста пребыванія послѣдовало со стороны кредитора, то врученіе извѣщенія о продажѣ имѣнія съ публичнаго торга порядкомъ, установленнымъ для врученія бумагъ лицу, мѣсто пребыванія котораго неизвѣстно, слѣдуетъ признать дѣйствительнымъ.

Ст. **28.** Каждому собственнику недвижимаго имущества, каждому, имѣющему какое либо право, обезпеченное этимъ недвижимымъ имуществомъ, и тѣмъ, которые отъ вышеозначенныхъ лицъ получили на то разрѣшеніе, дозволяется обозрѣвать подлежащую книгу во всякое время. Прочимъ лицамъ актовый писарь (1) или, въ случаѣ отказа, предсѣдатель земскаго (2) суда разрѣшаетъ обозрѣвать книгу лишь тогда, когда они докажутъ предсѣдателю или писарю (3) необходимость почерпнуть изъ книги свѣдѣнія.

Сказанное объ обозрѣніи книгъ относится также и до требованія выписей. Обозрѣніе книгъ совершается не иначе, какъ въ присутствіи писаря или регента (4), отвѣтствующихъ за цѣлость и неприкосновенность актовъ, въ книгахъ содержащихся.

§ 85. Эта статья не возбуждаетъ никакихъ сомнѣній и не нуждается въ разъясненіи.

---

(1) нотаріусъ.
(2) окружнаго. } Губе и Новаковскій, ип. уст., стр. 83. *Прим. перев.*
(3) нотаріусу.
(4) секретаря или нотаріуса. } ibid., стр. 83. *Прим. перев.*

Глава третья.

Объ ипотечныхъ учрежденіяхъ, ихъ устройствѣ и ипотечномъ производствѣ.

Ст. **29.** Приведенію въ исполненіе настоящаго закона должно предшествовать, въ срокъ, назначенный для каждаго воеводства, первоначальное устройство ипотекъ, согласно статьямъ 145—162.

Устройство это ввѣряется, на основаніи правила, въ тѣхъ же статьяхъ заключающагося, особой коммисіи, которая должна состоять: изъ одного апелляціоннаго судьи, одного судьи подлежащаго земскаго суда и одного члена, избраннаго воеводскимъ совѣтомъ изъ своей или иной среды. Въ помощь упомянутой коммисіи должны быть назначены писарь и необходимое число регентовъ.

Члены коммисіи, писарь и регенты должны заниматься принятіемъ актовъ; что же касается утвержденія актовъ, въ случаяхъ, когда оно еще не послѣдовало на основаніи прежнихъ законовъ, предписывающихъ такое утвержденіе, то для сей цѣли ипотечное начальство должно состоять изъ однихъ лишь членовъ коммисіи, въ комплектѣ изъ трехъ лицъ; писарю же предоставляется только совѣщательный голосъ.

По окончаніи занятій коммисіи, обязанность утверждать акты перейдетъ къ подлежащему отдѣленію земскаго [1]) суда (гражданскаго суда первой степени), составленному изъ предсѣдателя и судьи [2]) либо двухъ судей [3]) того же суда съ присоединеніемъ писаря земской канцеляріи [4]), имѣющаго голосъ рѣшительный.

Канцелярію же составляютъ писарь и регенты [5]), которые участвовали въ первоначальномъ устройствѣ. На

опредѣленія коммисіи и отдѣленія земскаго [1]) суда (гражданскаго суда первой степени) дозволяется приносить жалобы апелляціонному суду [6]).

Коммисія и отдѣленія земскаго [1]) суда (гражданскаго суда первой степени), разсматривая и утверждая акты, заявляемые или вписанные въ ипотечныя книги, разсматриваютъ и утверждаютъ ихъ, дабы сообщить имъ силу общественной достовѣрности, хотя бы и не было никакого спора объ актѣ; разрѣшеніе же споровъ по существу должно происходить судебнымъ порядкомъ. Писарь и регенты [5]) обязаны представить обезпеченіе на собственномъ имуществѣ, или въ наличныхъ деньгахъ. [7]) Должность ихъ пожизненная; они избираются воеводскими совѣтами изъ кандидатовъ, которые представятъ удостовѣреніе отъ правительственной коммисіи юстиціи въ томъ, что они, на основаніи существующихъ правилъ, способны занимать должность писаря и регента.

Согласно съ вышеизложенными основаніями, правительство опредѣлитъ порядокъ производства ипотечныхъ дѣлъ и устройство ипотечныхъ учрежденій [8]).

§ 86. Не имѣя надобности говорить, по крайней мѣрѣ въ этомъ мѣстѣ, о первоначальномъ устройствѣ ипотеки, какъ уже оконченномъ, переходимъ прямо къ замѣчаніямъ относительно устройства ипотечныхъ установленій и ипотечнаго

---

1) окружнаго 2) члена 3) членовъ 4) секретаря ипотечнаго отдѣленія 5) секретарь ипотечнаго отдѣленія и нотаріусы 6) судебной палатѣ 7) этотъ пунктъ нынѣ утратилъ силу 8) упомянутое устройство ипотечныхъ учрежденій и производства въ оныхъ дѣлъ опредѣлены правительственною коммисіею юстиціи въ инструкціи, изданной 30 іюня 1819 г. № 7408 для ипотечной коммисіи и земской канцеляріи бывшаго мазовецкаго воеводства, распространенной и на другія земскія канцеляріи. Губе и Новаковскій, т. II, ипотечные уставы 1818 и 1825 г., стр. 85; прил. V, стр. 19—47. *Прим. перев.*

производства въ ипотечной канцеляріи, а также относительно подачи жалобъ въ высшей инстанціи.

У насъ двоякая ипотека: губернская и уѣздная, а вслѣдствіе того и двоякое ипотечное начальство. Для губернской ипотеки—отдѣленіе гражданскаго трибунала, называемое ипотечнымъ отдѣленіемъ, для уѣздной — уѣздное ипотечное начальство [1]). То и другое присутствіе со-

---

1) Объ измѣненіяхъ, послѣдовавшихъ въ устройствѣ ипотечныхъ учрежденій и въ ипотечномъ производствѣ съ распространеніемъ въ 1875 г. судебныхъ уставовъ 1864 г. на варшавскій судебный округъ, смотри нижеслѣдующія объясненія:

Въ дополненіе объясненій настоящаго комментарія къ ст. 29 ипот. уст. 1818 г. (см. Губе и Новаковскій, т. II, ипотечные уставы 1818 и 1825 г., стр 85—93).

I. О присутствіи ипотечныхъ отдѣленій окружныхъ судовъ.

1) Положеніе 19 февраля 1875 г. о примѣн. судеб. устав. 1864 г. къ варш. судеб. округу.

68. Для ипотечнаго производства по губернскимъ ипотекамъ при окружныхъ судахъ состоятъ ипотечныя отдѣленія съ особой канцеляріей и архивомъ.

69. Присутствіе ипотечнаго отдѣленія образуется изъ членовъ окружнаго суда и завѣдывающаго ипотечнымъ архивомъ секретаря порядкомъ, указаннымъ въ ипотечномъ уставѣ 14 апрѣля 1818 г. и дополнительныхъ къ оному постановленіяхъ.

2) Выс. утв. 1 іюня 1875 г. правила введенія въ дѣйствіе положенія 19 февр. 1875 г.

55. Архивы и канцеляріи губернскихъ ипотекъ переходятъ въ завѣдываніе окружныхъ судовъ по принадлежности.

57. Ипотечные округи прежнихъ гражданскихъ трибуналовъ и мировыхъ судовъ распредѣляются между окружными судами и мировыми судьями, по принадлежности.

58. Жалобы на состоявшіяся до 1 іюня 1876 г. рѣшенія ипотечныхъ отдѣленій при гражданскихъ трибуналахъ, поданныя въ установленный срокъ, разрѣшаются судебною палатой, а жалобы на рѣшенія ипотечныхъ отдѣленій при мировыхъ судахъ разсматриваются окружнымъ судомъ.

II. О залогахъ секретарей ипотечныхъ отдѣленій и нотаріусовъ.

1) До опредѣленія устройствомъ ипотечныхъ учрежденій размѣра залога писарей ипотечныхъ канцелярій отъ нихъ требовалось во всѣхъ воеводствахъ, кромѣ мазовецкаго, представленіе обезпеченія на собственномъ имѣніи въ размѣрѣ 20.000 злотыхъ (3.000 р.). Кто не въ состояніи былъ представить залогъ на собственномъ имѣніи, долженъ былъ дать оный наличными деньгами (пост. кн. намѣстн. 15 янв. 1822 г.—дн. зак., т. добавочн., стр. 68).

2) Въ Сувалкахъ требовалось отъ писаря представленіе, тѣмъ же порядкомъ, залога въ суммѣ 10.000 злотыхъ (1.500 р.) (пост. кн. намѣст. 25 окт. 1825 г. дн. зак., т. XI, стр. 12).

стоитъ изъ трехъ членовъ. Въ ипотечномъ отдѣленіи присутствуютъ два судьи, также внесшій залогъ и состоя-

3) Со времени учрежденія двухъ отдѣленій секретари ипотечныхъ отдѣленій въ Варшавѣ обязаны представить каждый по 3.000 р. залога (пост. сов. упр. ц. 8 сентября 1833 г.).

4) О залогахъ нотаріусовъ см. ст. 8, 9, 11—14 нот. пол. Для нотаріусовъ, отъ которыхъ до введенія въ дѣйствіе положенія 19 февр. 1875 г. принято на основаніи дѣйствовавшихъ въ царствѣ польскомъ правилъ ипотечное обезпеченіе, таковое можетъ замѣнить денежный залогъ, если по размѣру своему оно соотвѣтствуетъ тому залогу, который будетъ установленъ на основаніи ст. 8 нот. пол. Размѣръ залога нотаріусовъ въ губерніяхъ, входящихъ въ округъ варшавской судебной палаты, опредѣленъ особымъ росписаніемъ, составленнымъ въ министерствѣ юстиціи по соглашенію съ министромъ внутреннихъ дѣлъ:

а) для нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечной канцеляріи варшавскаго окружнаго суда . . . . . 6.000 р.

б) для нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечныхъ канцеляріяхъ калишскаго, петроковскаго, радомскаго, кѣлецкаго, люблинскаго, сѣдлецкаго, плоцкаго, ломжинскаго и сувалкскаго окружныхъ судовъ . . . . . 3.000 р.

в) для нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечныхъ канцеляріяхъ мировыхъ судей г. Варшавы и уѣзднаго города Лодзи . . . . . 3.000 р.

г) для нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечныхъ канцеляріяхъ мировыхъ судей во всѣхъ остальныхъ мѣстностяхъ царства польскаго . . . . . 1.500 р.

(Ук. Прав. Сен. 16 іюня 1876 г.—собр. уз. и расп. пр. 1876 г. № 51).

III. О порядкѣ опредѣленія на службу и увольненія отъ службы секретарей ипотечныхъ отдѣленій и нотаріусовъ см. ст. 200—202, 211, 218, 226 и 243 учр. суд. устан.

Означенныя въ ст. 202 учр. суд. устан. должности по судебному вѣдомству замѣщаются на основаніи ст. 200, 201, 203—207, 210 и 211 учр. суд. уст., но не иначе, какъ изъ числа лицъ, имѣющихъ аттестаты университета или другихъ высшихъ заведеній объ окончаніи курса юридическихъ наукъ или о выдержаніи экзамена въ сихъ наукахъ, а также изъ лицъ, прослужившихъ не менѣе трехъ лѣтъ въ новыхъ судебныхъ учрежденіяхъ другихъ частей Имперіи (полож. 19 февр. 1875 г. ст. 55 во измѣн. ст. 202 учр. суд. устан.).

Сила ст. 243 учр. суд. устан. распространяется, впредь до особаго распоряженія, только на тѣхъ предсѣдателей, товарищей предсѣдателей и членовъ судебныхъ мѣстъ, которые прослужили не менѣе трехъ лѣтъ въ одной изъ означенныхъ должностей или же въ должности прокурора либо товарища прокурора, а также судебнаго слѣдователя, по новымъ учрежденіямъ (ст. 56 полож. 19 февр. 1875 г.).

О назначеніи нотаріусовъ на должность ср. ст. 16 нот. пол.

Должность нотаріуса предоставляется желающему занять оную не иначе, какъ по испытаніи его предсѣдателемъ окружнаго суда, прокуроромъ и однимъ изъ нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечной канцеляріи окружнаго суда, въ умѣніи правильно излагать акты и въ знаніи формъ нотаріальнаго дѣлопроизводства и необ-

щій регентомъ секретарь земской канцеляріи, пользующійся правомъ рѣшительнаго голоса, наравнѣ съ судьями.

ходимыхъ, для исполненія сей должности, законовъ (полож. 19 февр. 1875 г. о примѣн. нот. пол. къ варш. суд. округу ст. 8).

Нотаріусы удаляются отъ должности тѣмъ же порядкомъ, какъ и прочія лица судебнаго вѣдомства, находящіяся на службѣ въ варшавскомъ судебномъ округѣ (ib. ст. 9).

IV. Объ обязанностяхъ секретарей ипотечныхъ отдѣленій:

1) Ср. ст. 2, 28, 29 ипот. уст. 1818 г.

2) На секретаря ипотечнаго отдѣленія возлагается:

а) завѣдываніе ипотечнымъ и нотаріальнымъ архивомъ;

б) выдача выписей изъ хранящихся въ этомъ архивѣ нотаріальныхъ актовъ, копій съ нихъ и принадлежащихъ къ нимъ документовъ, а равно возвращеніе всякаго рода документовъ, отданныхъ въ архивъ на храненіе (прав. о примѣн. полож. о нотар. ч. ст. 34).

3) Ср. приведенную выше ст. 69 полож. 19 февр. 1875 г.

ib. ст. 71: присутствіе уѣзднаго ипотечнаго отдѣленія образуется, по примѣненію къ ипотечной инструкціи 25 дек. 1825 г. (ст. 7) и дополнительнымъ къ оной постановленіямъ, изъ мироваго судьи, секретаря, нотаріуса или присяжнаго повѣреннаго, или же состоящаго при мировомъ судѣ кандидата на должности по судебному вѣдомству.

4) Ипот. инструкція 1819 г. ст. 7:

На секретаря ипотечнаго отдѣленія возлагается:

а) непосредственное завѣдываніе ипотечными книгами и актами;

б) общій и посредственный надзоръ за сохраненіемъ неипотечныхъ актовъ, совершаемыхъ нотаріусами, когда будетъ назначено для храненія этихъ актовъ оффиціальное помѣщеніе;

в) внесеніе актовъ въ ипотечные книги и реестры, когда требуютъ того заинтересованныя стороны до наступленія срока, который долженъ быть назначенъ для заведенія ипотечной книги каждаго имѣнія особо;

г) исполненіе предписаній ипотечной коммисіи, преимущественно же внесеніе опредѣленій коммисіи въ ипотечный указатель и въ договорную книгу почеркомъ по возможности красивымъ и непремѣнно четкимъ. Касательно обязанности внесенія статей могутъ его замѣнять лица, получающія отъ него содержаніе и за дѣйствія которыхъ онъ отвѣчаетъ;

д) содѣйствіе въ совершеніи актовъ первоначальнаго введенія ипотеки.

4) Ипот. инстр. 1825 г. ср. ст. 7, 9, п. 5, ст. 10 п. б, ст. 12, 16, 31, 32, 37, 42.

5) Постановленіе князя намѣстника 22 янв. 1822 г. ст. 10.

6) Пост. совѣта упр. царства 28 іюня 1860 г. ст. 6, п. 3 Выс. утв. 1 іюня 1876 г. положенія комитета по дѣламъ цар. пол. объ обязанности секретарей ипотечныхъ отдѣленій доставлять окружнымъ дирекціямъ свѣдѣнія о мѣстѣ жительства владѣльцевъ и лицъ, которыя до дня внесенія отмѣтки о назначеніи въ пользу общества имѣнія въ продажу заявили въ ипотеку свои права въ видѣ

Онъ хранитъ ипотечныя книги, онъ вноситъ въ ипотечный указатель статьи послѣ ихъ утвержденія, онъ принимаетъ

ипотечнаго вписа или даже въ видѣ предостереженія или отмѣтки.—Дн. зак. т. LVI, стр. 86, С. У. Р. П. 1876 г.

7) Предписаніе Пр. К. Ю. 16 мая 1822 г. № 4528 и 13 ноября 1837 г. № 7487:

Нотаріусамъ запрещается совершать въ ипотечныхъ книгахъ протоколы объявленія актовъ, совершенныхъ въ другихъ канцеляріяхъ, ибо это принадлежитъ къ кругу дѣйствій секретарей ипотечныхъ отдѣленій. Въ силу же постановленій совѣта управленія царства 17 авг. 1820 г., 7 іюня 1827 г. и 22 янв. 1822 г. всѣ акты односторонніе, предложенія и заявленія сторонъ, всякаго рода охранительныя отмѣтки, объявляемыя ипотечнымъ порядкомъ, на основаніи актовъ уже приготовленныхъ или рѣшеній, не заключающія въ себѣ никакихъ обязательствъ и не требующія обрядовъ, свойственныхъ нотаріальнымъ актамъ, совершаются секретарями ипотечныхъ отдѣленій; всѣ же односторонніе акты, заключающіе въ себѣ какое либо обязательство, могутъ быть совершены лишь нотаріусами (Zaw., т. II, стр 21; сб. адм. постан. т. VIII, стр. 339 и 341).

8) Предп. Пр. К. Ю. 28 дек. 1835 г. № 10686: секретари ипотечныхъ канцелярій, подъ опасеніемъ отвѣтственности, при внесеніи каждой статьи, на которую можетъ быть принесена жалоба въ срокъ, установленный закономъ, обязаны отмѣчать объ этомъ правѣ; когда же относительно статьи, обжалованной или на которую можетъ быть принесена жалоба, заинтересованная сторона представитъ доказательство или пропущенія срока на подачу апелляціонной жалобы, или оставленія этой жалобы безъ послѣдствій, тогда въ силу ст. 10 пост. кн. нам. 22 янв. 1822 г. отмѣтка о правѣ на подачу апелляціонной жалобы должна быть исключена (Zaw., т. II, стр. 16). О таксѣ вознагражденія секретарей ипотечныхъ отдѣленій см. пост. кн. нам. 17 авг. 1820 г., пост. сов. упр. ц. 7 іюня 1827 и пр. Пр. К. Ю. 29 дек. 1854 г. (№ 739) и 30 іюля 1873 г. (№ 8011).

9) Полож. о примѣненіи нотар. полож, ст. 35: обязанности секретаря ипотечнаго отдѣленія по завѣдыванію нотаріальнымъ архивомъ состоятъ въ наблюденіи за сохраненіемъ и содержаніемъ въ порядкѣ находящихся въ немъ актовъ, книгъ и документовъ.

Ст. 36. Выписи и копіи составляются и выдаются секретарями ипотечныхъ отдѣленій по тѣмъ же правиламъ, какъ и нотаріусами.

Предп. Пр. К. Ю. 2 дек. 1843 г. № 10017 и 29 окт. 1846 г. № 15968: секретари ипотечныхъ отдѣленій, выдавая выписи ипотечныхъ указателей, не должны помѣщать въ нихъ тѣхъ статей указателя, которыя уже исключены. (Zaw., т. II, стр. 23).

Предп. Пр. К. Юст. 8 авг. 1851 г. № 10067:

Въ случаѣ, когда ипотека недвижимости, потерпѣвшей отъ пожара, уже устроена, секретари ипотечныхъ отдѣленій, не ограничиваясь выдачею собственнику общаго свидѣтельства о укрѣпленіи за нимъ права собственности на имѣніе,

или, по крайней мѣрѣ, можетъ принимать всѣ односторонніе заявленія, какъ-то: объ охранительныхъ отмѣткахъ, о подачѣ

должны выдавать полную копію ипотечнаго указателя, потому что она только можетъ служить вѣрнымъ изображеніемъ дѣйствительнаго состоянія недвижимости.

Въ свидѣтельствахъ, относящихся къ недвижимости, ипотека которой еще не устроена, секретари ипотечныхъ отдѣленій обязаны помѣщать свѣдѣнія о томъ, была эта недвижимость или не была еще вызвана къ устройству ипотеки, кто въ назначенный для устройства ипотеки срокъ или послѣ онаго предъявилъ свои права собственности на эту недвижимость, и не заведены ли особые ипотечные акты для недвижимости, означенной такимъ же самымъ нумеромъ (Zaw., т. II, стр. 23).

V. Объ обжалованіи опредѣленій ипотечныхъ отдѣленій.

1) Пост. кн. намѣст. 22 янв. 1822 г.

2) Правила о взысканіи недоимокъ въ платежахъ, слѣдующихъ земск. кредитн. обществу, постановленныя совѣтомъ упр. ц. 28 іюня 1860 г.:

Ст. 4. Ипотечное отдѣленіе предпишетъ внести въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя охранительную статью слѣдующаго содержанія: «охранительная статья о томъ, что настоящее имѣніе назначено къ продажѣ земскимъ кредитнымъ обществомъ предъ нотаріусомъ N (такого то числа) на условіяхъ, внесенныхъ въ договорную книгу». Опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія, коимъ постановлено внести въ ипотеку вышеприведенную охранительную статью, не подлежитъ апелляціи (дн. з., т. LVI, стр. 72).

3) Ср. ст. 300, 745 — 747, 755, 756, 772, 779 — 781 уст. гражд. судопр.

Выс. утв. 1 іюня 1876 г. полож. комит. по дѣламъ ц. п. о дополненіи и измѣненіи изданныхъ, 28 іюня 1860 г., правилъ о продажѣ заложенныхъ въ зем. кред. общ. имѣній.:

п. 7. На опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія при окружномъ судѣ (о соблюденіи или несоблюденіи формальностей для продажи) можетъ быть, не позже двухъ недѣль со дня объявленія того опредѣленія, подана жалоба въ судебную палату губернскою дирекціею и тѣми заинтересованными въ томъ лицами, которыя заявили въ ипотечной книгѣ возраженіе о несоблюденіи предписанныхъ формальностей.

п. 8. Владѣлецъ или кредиторъ имѣнія, приносящій въ судебную палату апелляціонную жалобу на опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія, обязанъ представить таковую жалобу въ то же ипотечное отдѣленіе.

Жалоба должна быть написана примѣнительно къ правиламъ и формамъ, указаннымъ въ ст. 745—747 уст. гражд. суд., съ означеніемъ избираемаго мѣста жительства въ городѣ, гдѣ находится судебная палата, и съ внесеніемъ гербовыхъ и судебныхъ пошлинъ, а также денегъ, причитающихся на расходы по внесенію въ ипотечную книгу заявленія объ апелляціи. Управленія земскаго кредитнаго общества представляютъ при апелляціонной жалобѣ только деньги на внесеніе въ ипотечную книгу заявленія о принесеніи жалобы и, кромѣ того, уплачиваютъ канцелярскія пошлины. Законнымъ мѣстомъ пребыванія управленій земскаго кредитнаго общества при веденіи всѣхъ дѣлъ и составленіи актовъ, совершаемыхъ въ предѣлахъ окружныхъ судовъ и ипотечныхъ отдѣленій при тѣхъ же судахъ, считается

апелляціи, о внесеніи въ ипотечныя книги уже готовыхъ сдѣлокъ, онъ, наконецъ, выдаетъ копіи изъ ипотечныхъ

присутствіе губернской дирекціи, находящееся въ округѣ того окружнаго суда; въ дѣлахъ же по апелляціоннымъ жалобамъ со времени передачи дѣла въ судебную палату законнымъ мѣстомъ считается присутствіе главной дирекціи того же общества въ Варшавѣ.

п. 9. Опредѣленіе о возвращеніи или оставленіи безъ послѣдствій апелляціонной жалобы на основаніи ст. 755 и 756 уст. гражд. суд. должно быть постановлено ипотечнымъ отдѣленіемъ не позже пяти дней, и о таковомъ опредѣленіи сторона, принесшая жалобу, должна быть извѣщена въ послѣдующіе три дня, въ мѣстѣ жительства, избранномъ при внесеніи заявленія.

Сторонѣ, увѣдомленной о непринятіи жалобы по причинамъ, исчисленнымъ въ п. 2 ст. 755 и въ пп. 1, 2 и 3 ст. 756 уст. гражд. суд., назначается новый семидневный срокъ со времени объявленія состоявшагося по сему предмету опредѣленія ипотечнаго отдѣленія. Обѣ стороны могутъ просить о возстановленіи права апелляціи на основаніи ст. 778—782 уст. гражд. суд. въ теченіе семи дней со времени объявленія опредѣленія, коимъ срокъ на принесеніе апелляціонной жалобы признанъ пропущеннымъ.

п. 10. По принятіи апелляціонной жалобы ипотечное отдѣленіе окружнаго суда постановляетъ о внесеніи въ ипотечную книгу отмѣтки о послѣдовавшей апелляціонной жалобѣ, при семъ сообщаетъ копію съ этой жалобы противной сторонѣ для представленія по ней объясненія въ судебную палату и о днѣ препровожденія жалобы въ палату увѣдомляетъ просителя. Подлинную же апелляціонную жалобу, вмѣстѣ со всѣмъ дѣлопроизводствомъ, а также вторые экземпляры повѣстокъ, при коихъ вручены участвующимъ въ дѣлѣ лицамъ копіи апелляціонной жалобы, ипотечное отдѣленіе окружнаго суда, немедленно по полученіи, отсылаетъ въ судебную палату.

Все это должно быть исполнено въ теченіе семи дней со времени полученія апелляціонной жалобы.

п. 11. На представленіе объясненія по апелляціонной жалобѣ противной сторонѣ назначается семидневный срокъ съ присовокупленіемъ, согласно ст. 300 уст. гражд. суд., поверстнаго отъ мѣста нахожденія ипотечнаго отдѣленія до мѣста, гдѣ засѣдаетъ судебная палата. Объясненія эти немедленно вручаются принесшему апелляціонную жалобу, но никакихъ больше возраженій и опроверженій не принимается.

п. 12. По полученіи объясненія на апелляціонную жалобу или по истеченіи установленнаго въ предыдущемъ п. 11 срока на представленіе объясненія, предсѣдатель судебной палаты, преимущественно предъ другими дѣлами, назначаетъ день для доклада не позже, какъ чрезъ 8 сутокъ, и о таковомъ срокѣ извѣщаетъ заинтересованныя стороны.

Рѣшеніе судебной палаты считается окончательнымъ, при чемъ подача просьбъ неучаствовавшихъ въ дѣлѣ лицъ о пересмотрѣ рѣшенія и о кассаціи не допускается. Въ теченіе семи дней со дня постановленія судебною палатою рѣшенія оно должно

книгъ. Уѣздное ипотечное присутствіе состоитъ изъ подсудка, секретаря и помощника секретаря. Обязанность ипотеч-

быть отослано вмѣстѣ съ дѣломъ въ ипотечное отдѣленіе, на рѣшеніе котораго послѣдовала жалоба для надлежащаго исполненія ипотечнымъ порядкомъ. Ипотечное отдѣленіе обязано немедленно приступить къ исполненію рѣшенія и увѣдомить о томъ губернскую дирекцію не позже 8 дней до назначеннаго для торговъ срока, подъ отвѣтственностью за послѣдствія проволочки.

п. 13. Если бы ипотечное отдѣленіе, безъ посторонняго требованія, само уничтожило послѣдовавшее производство, то губернская дирекція приноситъ въ судебную палату апелляціонную жалобу, при чемъ не допускается къ дѣлу никто изъ заинтересованныхъ лицъ. Въ этомъ случаѣ соблюдается порядокъ, указанный выше въ пп. 7—10 и 12 съ слѣдующими измѣненіями: ипотечное отдѣленіе по внесеніи заявленія о послѣдовавшей жалобѣ прямо препровождаетъ дѣло въ судебную палату безъ предварительнаго сообщенія противной сторонѣ, и предсѣдатель палаты, получивъ апелляціонную жалобу, немедленно назначаетъ срокъ для доклада дѣла.

п. 14. Никто изъ заинтересованныхъ лицъ не можетъ приносить жалобы на опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія объ уничтоженіи начатаго производства, если главная дирекція заявляетъ согласіе на принятіе этого опредѣленія.

п. 16. Если въ теченіе одного мѣсяца на опредѣленіе объ укрѣпленіи права собственности на отчуждаемое имѣніе за покупщикомъ или за обществомъ не будетъ принесена апелляціонная жалоба бывшимъ владѣльцемъ имѣнія или кѣмъ либо изъ кредиторовъ, и апелляція эта не будетъ заявлена указаннымъ въ пп. 8—10 порядкомъ въ ипотечной книгѣ, то опредѣленіе считается вошедшимъ въ законную силу.

4) Выс. утв. 31 дек. 1869 г. уставъ варш. гор. кред. общ.

5) Выс. утв. 5 апр. 1872 г. уставъ лодз. гор. кред. общ.:

§ 80. Опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія о внесеніи отмѣтки о продажѣ имѣнія въ ипотечный указатель не подлежитъ апелляціи.

§ 87. На постановленіе ипотечнаго отдѣленія, разсматривающее, были или нѣтъ соблюдены установленныя для продажи формальности, можетъ быть подана жалоба въ судебную палату въ теченіе восьми дней со времени воспослѣдованія сего постановленія, но только тѣми изъ заинтересованныхъ лицъ, которыя заявили въ подлежащей ипотечной книгѣ возраженія относительно соблюденія установленныхъ для продажи просроченныхъ имуществъ формальностей; право подачи апелляціонной жалобы въ тотъ же 8-ми-дневный срокъ принадлежитъ и правленію общества.

§ 92. Апелляціонная жалоба на опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія объ исполненіи условій къ торгамъ, а также и на адъюдикаціонное рѣшеніе можетъ быть подана заинтересованными лицами въ обыкновенномъ порядкѣ съ соблюденіемъ въ этомъ отношеніи предписанныхъ существующими законами формальностей и сроковъ и никакъ не останавливаетъ исполненія адъюдикаціоннаго рѣшенія со вводомъ покупщика во владѣніе пріобрѣтенною недвижимостью. *Прим. перев.*

наго секретаря исполняетъ секретарь мироваго суда, т. е. второй членъ ипотечнаго присутствія (1).

§ 87. Хотя въ оглавленіи этого отдѣла значится, что въ немъ изложены правила объ ипотечномъ производствѣ, но такихъ правилъ здѣсь нѣтъ, а помѣщено лишь правило о томъ, что ипотечное начальство разсматриваетъ всѣ сдѣлки, подлежащія внесенію въ ипотечный указатель, и утверждаетъ ихъ для приданія имъ силы общественной достовѣрности, хотя бы не было никакого спора, и хотя бы въ двусторонней сдѣлкѣ обѣ стороны были между собою согласны. Но если дѣйствительно возникаютъ споры, которые по большей части относились къ первоначальному устройству ипотеки, хотя могутъ также возникать и при производствѣ о наслѣдствѣ, то ипотечное начальство, какъ ближе опредѣлено въ ст. 159 и 129, предписываетъ внести въ указатель статью съ отмѣткою о спорѣ, разрѣшеніе котораго обращаетъ къ общему судебному порядку. Въ статьѣ 29 также сказано, что правительство опредѣлитъ порядокъ производства и устройство ипотечныхъ учрежденій. Вслѣдствіе сего правительственною коммисіею юстиціи были составлены двѣ инструкціи: одна 30 іюня 1819 г. для ипотекъ земскихъ, воеводскихъ, или нынѣ губернскихъ, а другая 22 декабря 1825 г. для ипотекъ уѣздныхъ. Кромѣ того, 22 января 1822 г. состоялось постановленіе кн. царскаго намѣстника. Изъ этихъ то распоряженій и можно извлекать правила относительно порядка производства; сверхъ того, и ст. 18—20, 22, 23, 25—27 и 28 втораго отдѣла ипотечнаго устава заключаютъ въ себѣ судопроизводственныя правила, хотя помѣщены подъ заглавіемъ: «объ ипотечныхъ книгахъ». Эти статьи были разсмотрѣны въ подлежащихъ мѣстахъ; поэтому намъ

(1) Объ уѣздныхъ ипотечныхъ присутствіяхъ см. предп. Пр. К. Ю. 22 декабря 1825 г. (№ 15034). Губе и Новаковскій, ип. уст., прил. VII. *Прим. перев.*

остается только вкратцѣ изложить апелляціонное ипотечное производство.

§ 88. (1) На опредѣленіе ипотечнаго отдѣленія апелляція подается въ апелляціонный судъ, на рѣшенія же апелляціоннаго суда можно жаловаться въ сенатъ. На опредѣленія уѣзднаго ипотечнаго начальства апелляція подается въ трибуналъ, на рѣшеніе же трибунала жалоба можетъ быть приносима обыкновеннымъ порядкомъ въ апелляціонный судъ, рѣшеніе котораго имѣетъ силу окончательнаго. Срокъ для апелляціи 3-мѣсячный; онъ исчисляется со времени объявленія опредѣленія ипотечнаго начальства. Относительно законной и судебной ипотеки этотъ срокъ для лицъ, противъ которыхъ послѣдовало внесеніе ипотеки, исчисляется со времени врученія опредѣленія о внесеніи; для лицъ же, требующихъ внесенія статьи, апелляціонный срокъ всегда исчисляется со времени объявленія опредѣленія. Опредѣленія объявляются въ обыкновенномъ засѣданіи, при чемъ секретарь земской канцеляріи вкратцѣ отмѣчаетъ въ договорной книгѣ время объявленія опредѣленія. Если стороны изъявили удовольствіе на опредѣленіе, то объ этомъ также отмѣчается подъ отмѣткой объ объявленіи опредѣленія. Такимъ образомъ, изъ договорной книги каждый можетъ узнать, съ какого дня начинается срокъ для обжалованія какого бы то ни было опредѣленія по ипотечнымъ дѣламъ. Но когда дѣло касается судебной и законной ипотеки, то по книгѣ нельзя видѣть,—съ какого дня началось теченіе апелляціоннаго срока для стороны, противъ которой внесена ипотека. Этого затрудненія легко можно бы избѣжать внесеніемъ въ договорную книгу отмѣтки о времени врученія опредѣленія. Секретарь съ краю,

(1) Объ апелляціонномъ производствѣ см. примѣч. къ ст. 29 (V) на стр. 157—160 и Губе и Новаковскій, ип. уст., прил. V. *Прим. перев.*

возлѣ отмѣтки объ объявленіи опредѣленія, отмѣчаетъ о днѣ врученія на основаніи удостовѣренія, которое должна представить заинтересованная сторона. Нѣкоторыя ипотечныя отдѣленія при утвержденіи законныхъ и судебныхъ ипотекъ прибавляютъ отмѣтку о томъ, что ихъ опредѣленіе подлежитъ врученію; но это не только не приноситъ никакой пользы, но напротивъ неудобно. Ипотечное отдѣленіе не имѣетъ надобности никому давать наставленій относительно соблюденія закона. Какъ было бы неумѣстно для судебныхъ установленій предписывать врученіе ихъ рѣшеній, такъ же неумѣстно дѣлать это и ипотечному отдѣленію относительно своихъ опредѣленій.

§ 89.(1) Существуетъ два способа принесенія жалобы: либо посредствомъ односторонней просьбы и односторонняго заявленія въ высшій судъ, либо обыкновеннымъ порядкомъ посредствомъ врученія повѣстки о вызовѣ въ судъ (позыва) противной сторонѣ. Первый способъ употребляется тамъ, гдѣ нѣтъ стороны, имѣющей противоположный интересъ, гдѣ хотя и есть двѣ стороны, но у обѣихъ одинъ и тотъ же интересъ, о которомъ онѣ согласно заявили; такъ напр. когда собственникъ имѣнія даетъ за кого либо залогъ, то и собственникъ, представляющій залогъ, и тотъ, за кого онъ ручается и представляетъ залогъ, объявляютъ свою волю согласно другъ съ другомъ. Если ипотечное отдѣленіе усматриваетъ основанія для отказа въ утвержденіи сдѣлки, а стороны находятъ, что ипотечное отдѣленіе не имѣетъ уважительныхъ къ тому основаній, то онѣ обѣ, или одна изъ нихъ, могутъ подать одностороннюю жалобу, не имѣя надобности вызывать другую сторону, которой за отсутствіемъ столкно-

(1) Излагаемый ниже порядокъ обжалованія, основанный на франц. кодексѣ гр. судопр., измѣненъ съ распространеніемъ въ 1875 г. устава гр. судопр. 1864 г. на варшавскій судебный округъ. *Прим. перев.*

венія интересовъ, собственно говоря, нѣтъ. Однако, въ этомъ случаѣ рѣшеніе апелляціоннаго суда должно быть вручено другой сторонѣ прежде заявленія его къ внесенію въ ипотечную книгу лицомъ, по жалобѣ котораго оно состоялось. Во всякомъ иномъ случаѣ, когда интересы сторонъ не совпадаютъ, и ипотечное отдѣленіе откажетъ въ утвержденіи и внесеніи статьи, жалоба подается въ апелляціонный судъ обыкновеннымъ порядкомъ, съ приглашеніемъ другой стороны врученіемъ ей повѣстки о вызовѣ, какъ это дѣлается относительно всѣхъ законныхъ и судебныхъ ипотекъ, а также при производствѣ о наслѣдствѣ. Въ дѣлѣ о законной или судебной ипотекѣ другая сторона, не знавшая о внесеніи ипотеки, можетъ таковое оспорить; апелляція должна быть въ этомъ случаѣ всегда подаваема посредствомъ врученія повѣстки о вызовѣ, ибо такимъ образомъ дѣло разрѣшится скорѣе. Равнымъ образомъ, и сторона, противъ которой направлено внесеніе статьи, желая апеллировать, должна это сдѣлать посредствомъ врученія повѣстки о вызовѣ сторонѣ, которая требовала внесенія обжалуемой статьи. По принесеніи апелляціи апелляторъ обязанъ къ внесенію отмѣтки о томъ въ договорную книгу въ теченіе срока, назначеннаго для подачи апелляціи. Если бы онъ этого не сдѣлалъ, а третье лицо по истеченіи апелляціоннаго срока внесло какой либо актъ въ договорную книгу, то относительно такихъ третьихъ лицъ послѣдовавшее по ихъ акту опредѣленіе считается вступившимъ въ законную силу (ст. 4 постановл. 1822 г. объ апелляціи). Отсюда вытекаетъ, что статья о судебной ипотекѣ, по вступленіи ея въ законную силу, служитъ для третьихъ лицъ ручательствомъ въ томъ, что она не подвергнется нарушенію. Само собою понятно, что въ договорной книгѣ можетъ быть отмѣчена лишь апелляція, дѣйствительно заявленная, т. е. существующая, такъ какъ нельзя оглашать то, чего нѣтъ. Можетъ быть гласно, во всеобщее свѣдѣніе, объявлено намѣреніе подать отзывъ или апелляцію (ст. 163 и 549 код. гр.

судопр.), но до дѣйствительной подачи отзыва или апелляціи заявить о нихъ въ ипотечномъ порядкѣ нельзя, такъ какъ непремѣнно слѣдуетъ указать день ихъ врученія. У насъ часто заявляютъ объ апелляціи по ипотечному дѣлу прежде, чѣмъ ее дѣйствительно подали, и ипотечные секретари принимаютъ такія заявленія. Это не оправдывается ни аналогіею, ни надобностью и должно быть признано злоупотребленіемъ, ибо могутъ быть такіе случаи, что сторона добьется внесенія отмѣтки объ апелляціи въ договорную книгу, а потомъ апелляціи не подастъ. Какъ исключить такую отмѣтку? Законъ не указываетъ средства, потому что не допускаетъ возможности внесенія отмѣтки о несуществующей апелляціи. Въ ст. 6 вышеозначеннаго постановленія указывается только средство противъ стороны, которая, подавъ апелляцію, не ходатайствуетъ о разсмотрѣніи оной. Такая апелляція можетъ быть устранена, если апелляторъ въ теченіе одного года не будетъ просить о разсмотрѣніи ея, и должна быть по истеченіи года же признана несуществующею; но если только апелляція оглашена въ договорной книгѣ, то она не можетъ быть устранена вслѣдствіе нехожденія по ней, ибо сторона, противъ которой оглашена апелляція, не получивъ повѣстки о вызовѣ ея въ судъ для объясненій по апелляціи, не можетъ вызвать апеллятора въ засѣданіе суда, а должна была бы сама предъявить къ нему требованіе о признаніи, что онъ не апеллировалъ, а развѣ было бы послѣдовательно обязывать кого либо обращаться въ судъ съ требованіемъ о признаніи несуществующимъ того, что дѣйствительно не существуетъ? Нельзя также требовать уничтоженія производства по оглашенной въ ипотечной книгѣ, но не поданной апелляціи, такъ какъ для несуществующей апелляціи не установлено уничтоженія. Огласивъ въ печати (1) такой впервые

(1) Варшав. Библіот. 1841 г., т. III, стр. 685.

сенатомъ высказанный взглядъ на этотъ предметъ, мы вызвали статью (1) въ защиту обычая, влекущаго за собою большія несообразности. Важнѣйшій доводъ въ подкрѣпленіе противнаго нашему мнѣнія по этому предмету извлекается изъ ст. 12 инструкціи ипотечнымъ отдѣленіямъ относительно уплаты денегъ по заставнымъ листамъ, а именно изъ слѣдующей ея части: «стороны немедленно по объявленіи опредѣленія (объ уплатѣ денегъ по заставнымъ листамъ) должны объяснить, подчиняются ли онѣ этому опредѣленію или его обжалуютъ, ибо отъ этого зависятъ дальнѣйшія дѣйствія уполномоченнаго дирекціи,—передача заставныхъ листовъ сторонѣ или представленіе ихъ на храненіе». Но здѣсь не принято во вниманіе то, что это правило, по существу предмета необходимое, будучи спеціальнымъ, исключительнымъ, лишь подтверждаетъ общее основное правило: «omnis exceptio firmat regulam in casibus non exceptis». Въ ст. 2 п. д постановл. кн. царскаго намѣстника 22 января 1822 г. сказано: «если стороны положительно подчинятся опредѣленію, то заявленіе ихъ о семъ отмѣчается въ договорной книгѣ». Если бы законодатель имѣлъ въ виду дозволить немедленно по объявленіи опредѣленія, безъ подачи апелляціи, безъ врученія повѣстки о вызовѣ, внести отмѣтку о подачѣ апелляціи, то онъ не преминулъ бы установить это положительно, какъ сдѣлалъ то относительно объявленія сторонами удовольствія на опредѣленіе; онъ несомнѣнно опредѣлилъ бы, въ теченіе какого времени слѣдуетъ предпринять дальнѣйшія дѣйствія по апелляціи, и какое послѣдствіе влечетъ за собою нехожденіе по апелляціи; однако онъ этого не опредѣлилъ, такъ что осталось одно общее основное правило, исключеніе изъ котораго сдѣлано лишь для заявленія удовольствія

(1) Варшав. Библіот. 1841 г., т. IV, стр. 136.

на опредѣленіе. Слѣдуетъ надѣяться, что ипотечные секретари не будутъ принимать заявленій объ апелляціи до подачи оной, за исключеніемъ того случая, когда отказано въ просьбѣ обѣихъ сторонъ о внесеніи статьи, ибо въ этомъ случаѣ апелляція подается въ формѣ односторонней жалобы.

Отмѣтка объ апелляціи излагается ипотечнымъ секретаремъ въ договорной книгѣ въ формѣ протокола. Здѣсь возникаетъ вопросъ: слѣдуетъ ли отмѣтку объ апелляціи вносить въ ипотечный указатель? Отмѣтку объ апелляціи секретарь долженъ представлять на утвержденіе ипотечнаго отдѣленія (ст. 10 пост. 1822 г.); отсюда вытекаетъ, что по утвержденіи ея нужно бы вносить отмѣтку объ апелляціи въ ипотечный указатель. Это можно было бы сдѣлать въ случаѣ обжалованія постановленія о внесеніи статьи, т. е. постановленія объ утвержденіи сдѣлки; но если послѣдуетъ обжалованіе опредѣленія объ отказѣ въ утвержденіи или о пріостановленіи утвержденія, то нѣтъ основанія вносить въ ипотечный указатель отмѣтку объ апелляціи, такъ какъ тогда въ семъ указателѣ не значится опредѣленіе, на которое подается жалоба. Въ этомъ случаѣ достаточно предостерегающей отмѣтки какъ въ обезпеченіе самаго акта, такъ и, послѣ отказа или пріостановленія и составленія протокола объ апелляціи, въ обезпеченіе послѣдствій апелляціи. По внесеніи такой отмѣтки дается одинъ годъ, считая со времени объявленія опредѣленія, для представленія требуемыхъ дополнительныхъ свѣдѣній или для исходатайствованія въ апелляціонномъ судѣ рѣшенія въ свою пользу, или по истеченіи года—для принесенія просьбы о признаніи апелляціи уничтоженною. Если однако въ теченіе трехъ мѣсяцевъ, въ случаѣ отказа въ утвержденіи, апелляція не будетъ подана, то опредѣленіе объ отказѣ вступаетъ въ законную силу, и тогда первоначально имѣвшееся въ виду

мѣсто въ ипотечномъ указателѣ занять уже нельзя, если оно занято кѣмъ либо другимъ.

Если въ ипотечное опредѣленіе вкрадутся ошибки въ цифрахъ, числахъ, именахъ, фамиліяхъ и т. п., то исправленіе ихъ достигается не апелляціоннымъ порядкомъ, а просто внесеніемъ въ договорную книгу заявленія, которое должно быть сдѣлано совмѣстно обѣими сторонами или по вызовѣ противной стороны; иначе говоря, объ исправленіи долженъ просить тотъ, кто просилъ о внесеніи акта.

Если бы просьба объ исправленіи была заявлена послѣ объявленія сторонами удовольствія на опредѣленіе или по истеченіи апелляціоннаго срока, то слѣдуетъ вызвать и лицъ, внесшихъ въ ипотечную книгу какіе либо акты по совершеніи сдѣлки, въ которой оказались ошибки. Если эти лица не являются, то по удостовѣреніи о законно послѣдовавшемъ вызовѣ ихъ можетъ быть сдѣлано распоряженіе объ исправленіи; если они явятся и согласятся на исправленіе, то просьба о таковомъ удовлетворяется; если же они не согласятся, то о спорѣ дѣлается отмѣтка, и разрѣшеніе спора общимъ судебнымъ порядкомъ предоставляется трибуналу (ст. 9 постановл. 1822 г.).

Наконецъ, у насъ возникало сомнѣніе относительно того, можно ли апеллировать на послѣдовавшее со стороны трибунала по односторонней просьбѣ опредѣленіе, разрѣшающее внести охранительную отмѣтку на основаніи ст. 137 ипот. уст. Мы не видимъ основанія, почему нельзя было бы обжаловать какого бы то ни было опредѣленія судебнаго установленія, не составляющаго послѣдней инстанціи, развѣ бы законъ положительно устранилъ обжалованіе. Если трибуналъ откажетъ или не разрѣшитъ внесенія охранительной отмѣтки, то сторона, которой отказано въ такомъ разрѣшеніи, можетъ просить объ измѣненіи опредѣленія въ высшей инстанціи путемъ односторонней просьбы; если же внесеніе охранительной отмѣтки разрѣшено, сторона же, на имѣніи

которой отмѣтка записывается, находитъ, что трибуналъ не имѣлъ достаточнаго основанія къ такому разрѣшенію, то эта сторона можетъ апеллировать, но уже не посредствомъ односторонней жалобы, а посредствомъ врученія повѣстки о вызовѣ тому, кто получилъ разрѣшеніе внести отмѣтку; и если она исходатайствуетъ измѣненіе опредѣленія трибунала, то охранительная отмѣтка, хотя бы уже внесенная, какъ основанная на рѣшеніи, отмѣненномъ высшею инстанціею, должна быть исключена, лишь только рѣшеніе апелляціоннаго суда вступитъ въ законную силу.

§ 90. По разсмотрѣніи 1-го раздѣла, заключающаго въ себѣ общія правила и раздѣленнаго на три главы, изъ которыхъ первая имѣетъ заголовокъ: «о правооснованіяхъ», вторая: «объ ипотечныхъ книгахъ», третія: «объ ипотечныхъ учрежденіяхъ, ихъ устройствѣ, и о производствѣ ипотечныхъ дѣлъ», а всѣ вмѣстѣ заключаютъ въ себѣ 29 статей, намъ остается еще замѣтить, что изъ числа этихъ 29 статей, по ихъ содержанію, въ первой главѣ должны бы быть, кромѣ имѣющихся въ ней 4 статей, помѣщены и слѣдующія 9 статей до 13-й включительно, какъ заключающія въ себѣ правила о правооснованіяхъ. Во 2-ой главѣ должны бы быть оставлены только шесть статей объ ипотечныхъ книгахъ: ст. 14, 15, 16, 17, 24 и 26, а для девяти статей, именно ст. 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27 и 28, какъ заключающихъ въ себѣ основныя правила объ ипотечномъ производствѣ, надлежащее мѣсто было бы въ третьей главѣ.

РАЗДѢЛЪ II.

Объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имѣнія.

(O ustaleniu własności dóbr nieruchomych).

Ст. **30.** Послѣ признанія ипотечнымъ начальствомъ, что актъ пріобрѣтенія не имѣетъ никакихъ недостатковъ, и послѣ внесенія въ ипотечный указатель статьи, содержащей сущность акта, пріобрѣтатель считается въ сдѣлкахъ, заключаемыхъ съ третьими лицами относительно недвижимаго имѣнія, дѣйствительнымъ собственникомъ.

Ст. **31.** Заключающій сдѣлку съ таковымъ собственникомъ ограждается отъ всякихъ притязаній, какъ со стороны того лица, которое, считая свое право собственности лучшимъ, не озаботилось внесеніемъ этого права въ ипотечныя книги, такъ и отъ того лица, которое отъ сего послѣдняго свои права производитъ.

Ст. **32.** Незаписанному собственнику предоставляется, однако, право отыскивать, на основаніи законовъ, происшедшіе отъ того убытки съ записаннаго въ ипотечную книгу собственника.

Ст. **33.** Если бы, однако, заключившій съ признаннымъ собственникомъ сдѣлку объ имѣніи зналъ, что сей послѣдній не есть дѣйствительный собственникъ, то онъ не можетъ пріобрѣсти никакого права въ ущербъ дѣйствительному собственнику.

Ст. **34.** Правило предшедшей статьи примѣняется также и въ томъ случаѣ, когда право записаннаго собственника подлежитъ сомнѣнію, и это сомнѣніе сдѣлалось явнымъ посредствомъ отмѣтки въ ипотечныхъ книгахъ.

§ 91. Источникомъ этихъ статей послужила гл. 10 ч. I прусскаго земск. пр., содержаніе которой слѣдующее:

Ст. 7. Записанный въ ипотечной книгѣ владѣлецъ во всѣхъ сдѣлкахъ по недвижимому имѣнію, заключаемыхъ съ третьимъ лицомъ, считается собственникомъ.

Ст. 8. Права того, кто входитъ въ подобныя сдѣлки съ записаннымъ въ ипотечной книгѣ владѣльцемъ, не могутъ быть нарушаемы ни незаписаннымъ въ ипотечной книгѣ собственникомъ, ни тѣмъ лицомъ, которое отъ него производитъ свои права.

Ст. 9. За незаписаннымъ собственникомъ остается право требовать съ записаннаго владѣльца, на основаніи общихъ законовъ, вознагражденія за происшедшіе отъ того убытки.

Ст. 10. Но если лицо, заключающее сдѣлку по недвижимому имѣнію съ владѣльцемъ, записаннымъ въ ипотечной книгѣ, знаетъ, что онъ не дѣйствительный собственникъ, то оно не можетъ, во вредъ сему послѣднему, пріобрѣсти никакихъ правъ.

Ст. 11. То же имѣетъ мѣсто, когда право записаннаго владѣльца подлежитъ сомнѣнію или оспаривается, и о томъ сдѣлана въ ипотечной книгѣ оговорка, отмѣтка.

§ 92. Правила ст. 30—34 ясны. Ст. 30 представляется развитіемъ ст. 5. Кого я нахожу записаннымъ въ ипотечномъ указателѣ въ качествѣ собственника, отъ того я могу съ полною увѣренностью пріобрѣсти имѣніе и могу давать ему деньги въ заемъ подъ ипотечное обезпеченіе; никакой искъ о возвращеніи имѣнія, никакое доказательство, никакое удостовѣреніе о томъ, что кто либо другой состоитъ дѣйствительнымъ собственникомъ, не можетъ меня касаться, не можетъ мнѣ угрожать; я имѣю ручательство, которое ничѣмъ не можетъ быть поколеблено, потому что я имѣю ручательство самаго закона.

Третій пріобрѣтатель, третье лицо, дающее деньги въ заемъ подъ ипотечное обезпеченіе, пользуясь столь твердой защитой, должны однако удовлетворять одному условію, а именно, необходимо, чтобы они не знали, чтобы они не были увѣрены въ томъ, что кто либо другой, а не лицо, показанное въ ипотечной книгѣ собственникомъ, имѣетъ лучшія права, есть дѣйствительный собственникъ: третій пріобрѣтатель долженъ быть добросовѣстенъ. Если это свойство у его пріобрѣтенія отсутствуетъ, то онъ не можетъ пріобрѣсти никакого права во вредъ дѣйствительному собственнику. Если же третій пріобрѣтатель дѣйствуетъ добросовѣстно, то онъ огражденъ отъ всѣхъ требованій со стороны того, кто, считая за собою лучшія права на имѣніе, не озаботился внесеніемъ ихъ въ ипотечную книгу. Ст. 31 говоритъ также и о пріобрѣтателяхъ правъ, при чемъ сюда подходятъ не только пріобрѣтатели по возмездной сдѣлкѣ (titulo oneroso), но и всякаго рода преемники въ правѣ.

Въ ст. 30 имѣлся въ виду такой владѣлецъ, который представилъ свое правооснованіе собственности при первоначальномъ устройствѣ ипотеки и былъ признанъ собственникомъ, т. е. имѣніе было записано на его имя; прусскій законъ называетъ его владѣльцемъ въ отличіе отъ дѣйствительнаго собственника, который могъ существовать, но не внесъ своего права въ ипотечную книгу. Извѣстно, что въ теченіе срока, назначеннаго для каждаго изъ воеводствъ, всѣ недвижимыя имѣнія, поименованныя въ ст. 146 ипот. уст., должны были быть записаны въ новыхъ ипотечныхъ книгахъ, и такимъ образомъ право собственности на нихъ должно было быть урегулировано, укрѣплено или утверждено. Каждому

владѣльцу недвижимаго имѣнія ст. 147 ипотеч. уст. поставляетъ въ обязанность представить въ ипотечное учрежденіе доказательства своего права; по ст. 151 ипот. уст. вызывались также всѣ лица, которыя считали за собою лучшія или равныя права на недвижимое имѣніе, къ представленію подлинныхъ документовъ въ подтвержденіе ихъ правъ. Не явившіеся до истеченія рѣшительнаго срока, на основаніи ст. 154 ипот. уст., подвергались послѣдствіямъ пропуска общаго рѣшительнаго срока въ томъ смыслѣ, что почитались какъ бы отказавшимися отъ вещнаго права, и оглашенный въ ипотечномъ порядкѣ собственникъ въ своихъ отношеніяхъ къ третьимъ лицамъ признавался дѣйствительнымъ собственникомъ.

§ 93. По истеченіи общаго рѣшительнаго срока, лицо, числящееся собственникомъ по ипотечному указателю, можетъ переносить продажею или мѣною недвижимаго имѣнія право собственности на пріобрѣтателя. Съ момента переписки имѣнія на имя пріобрѣтателя, его право собственности немедленно установляется; не слѣдуетъ предполагать, будто необходимо истеченіе какого нибудь срока для наступленія законной силы его пріобрѣтенія, такъ какъ тѣ 6 недѣль, о которыхъ говорится въ ст. 62 и 63 ипотеч. уст., относятся лишь къ договорной ипотекѣ, къ вступленію въ законную силу правъ кредиторовъ, однимъ словомъ, къ займамъ, какъ это ясно обнаруживается изъ смысла ст. 59 и 63 ипот. уст.

По прусскому закону только пріобрѣвшій недвижимость путемъ принудительной продажи сразу становился безповоротнымъ собственникомъ (ст. 93 гл. 2 ипот. уст.); пріобрѣтатель по иному основанію для укрѣпленія своего пріобрѣтенія долженъ былъ исходатайствовать опредѣленіе о затрытіи рѣшительнаго срока (ст. 95 и слѣд. гл. 2 ипот. уст.) (1).

Ст. 30 нашего устава относится лишь къ добровольному отчужденію, т. е. къ договорамъ продажи, мѣны и даренія. Къ принудительной продажѣ (2) она не примѣняется, и здѣсь чувствуется прискорбный пробѣлъ, который слѣдовало бы восполнить; этимъ усилилась бы конкурренція покупателей, къ чему въ настоящее время по многимъ причинамъ встрѣчаются затрудненія. Пріобрѣтатель, не смотря на представленіе предложенной имъ цѣны, не становится собственникомъ и часто долженъ по окончаніи производства о продажѣ пройти еще трудный путь. Можно смѣло сказать, что всѣ неудобства, которыя только могутъ существовать, окружаютъ пріобрѣтеніе путемъ принудительной продажи. Бывали даже случаи, что послѣ публичнаго торга допускалось отобраніе имѣнія отъ пріобрѣтателя на основаніи ст. 731 код. гр. суд., которая совершенно несогласна съ духомъ нашего ипотечнаго устава и которую слѣдуетъ считать отмѣненною, какъ это уже было разъяснено выше (§ 43). Здѣсь умѣстно разсмотрѣть нѣкоторые вопросы относительно принудительной продажи, а именно:

1) Съ какого дня по составленіи описи имѣнія прекращается принадлежащее должнику право распоряженія?

2) Какъ поступать въ случаѣ смерти должника во время производства о принудительной продажѣ?

3) Всегда ли нужно производство о наслѣдствѣ, или же

---

(1) По законамъ 5 мая 1872 г. безповоротность пріобрѣтеннаго права собственности наступаетъ всегда немедленно по внесеніи въ вотчинную книгу статьи о переходѣ права собственности; истеченіе для того какого либо срока не требуется. *Примѣч. перев.*

(2) Съ распространеніемъ въ 1875 г. устава гр. судопр. 1864 г. на варшавскій судебный округъ, къ производству о принудительной продажѣ недвижимаго имущества примѣняются правила этого устава съ нѣкоторыми лишь, особо постановленными для варш. суд. округа, отступленіями (ср. ст. 1556—1597 уст. гр. суд., изд. 1883 г.). *Примѣч. перев.*

производство о принудительной продажѣ можетъ быть продолжаемо противъ наслѣдниковъ, не внесшихся въ ипотечный указатель?

4) Когда право собственности на основаніи опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за пріобрѣтателемъ съ публичнаго торга можетъ и должно къ нему перейти?

§ 94. Касательно 1-го вопроса извѣстно, что по составленіи протокола описи, согласно ст. 677 код. гр. суд., о томъ должна быть внесена отмѣтка въ книгу арестовъ. Теперь такой книги нѣтъ, ибо имѣется лишь одна ипотечная книга; посему правило ст. 677 код. гр. суд. замѣняется представленіемъ копіи протокола описи; въ договорной книгѣ обозначаются, въ формѣ краткаго протокола: число составленія описи, по чьему требованію она послѣдовала и какимъ судебнымъ приставомъ составлена, а въ III отдѣлѣ указателя дѣлается отмѣтка о томъ, что имѣніе описано для продажи съ публичнаго торга; исполненіе сего удостовѣряется секретаремъ на подлинномъ протоколѣ. Такая отмѣтка, хотя и внесенная въ ипотечный указатель, не лишаетъ однако собственника возможности отчуждать имѣніе, ибо воспрещеніе отчужденія наступаетъ лишь съ момента увѣдомленія должника, въ силу ст. 681 код. гр. суд., о составленіи описи. Подлинное увѣдомленіе въ теченіе 8 дней, съ причисленіемъ поверстнаго срока, должно быть представлено для внесенія въ ипотечную книгу, и о немъ дѣлается отмѣтка возлѣ отмѣтки о составленіи описи. По ст. 692 код. гр. суд. отчужденіе, совершенное должникомъ послѣ увѣдомленія его объ описи, признается недѣйствительнымъ въ силу самаго закона. Очевидно, что этотъ моментъ не можетъ быть извѣстенъ третьимъ лицамъ. Сколько нибудь согласить это съ нашею ипотечною гласностью кажется почти невозможнымъ, а между тѣмъ возникаетъ неотложная необходимость согласованія порядка производства о принудительной продажѣ съ

ипотечною системою, какъ это сдѣлано относительно продажи, производимой кредитнымъ обществомъ. Кажется, возможность отчужденія должна бы прекращаться съ момента внесенія въ III отдѣлъ отмѣтки о составленіи описи, а между тѣмъ кодексъ гражд. судопр. связываетъ это прекращеніе съ вручеміемъ должнику увѣдомленія объ описи. Въ настоящее время несогласованность этихъ правилъ вызываетъ затрудненія сравнительно рѣдко потому, что солидные покупатели, какъ только прочтутъ въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя, что имѣніе описано, отказываются отъ покупки его. Но если бы кто либо, не смотря на такую отмѣтку, или не въ мѣстной, а въ другой ипотечной канцеляріи либо за границей, купилъ имѣніе, должно ли ипотечное отдѣленіе утвердить такое пріобрѣтеніе? По нашему мнѣнію, на основаніи ст. 20 ипотеч. уст., возлагающей на ипотечное отдѣленіе обязанность ограждать интересы третьихъ лицъ, извѣстныхъ по ипотечной книгѣ, ипотечное отдѣленіе могло бы отказать въ утвержденіи такого отчужденія, потому что оно не можетъ знать, что увѣдомленіе должника объ описи еще не послѣдовало. Если бы ипотечное отдѣленіе утвердило продажу, то оно лишило бы себя возможности внести впослѣдствіи отмѣтку о такомъ увѣдомленіи въ ипотечную книгу, въ виду того, что другое лицо стало вещнымъ должникомъ. Вмѣненіе же въ обязанность кредитору, по просьбѣ котораго возникло производство о принудительной продажѣ, вручать увѣдомленіе новому пріобрѣтателю, какъ вещному должнику, могло бы повлечь за собою уничтоженіе всего производства, ибо весьма возможно, что, въ виду строго и точно опредѣленнаго срока для врученія увѣдомленія объ описи, кредиторъ оказался бы не въ состояніи вручить пріобрѣтателю это увѣдомленіе въ надлежащій срокъ. Такимъ образомъ, внесенныя въ ипотечную книгу права кредитора оказались бы вполнѣ не обезпеченными, чего ипотечное отдѣленіе не должно допускать. Только въ случаѣ, предусмотрѣн-

номъ въ ст. 693 код. гр. суд., ипотечное отдѣленіе могло бы утвердить продажу, по исполненіи пріобрѣтателемъ условія, требуемаго этою статьею (1).

§ 95. Обращаясь ко второму вопросу, замѣтимъ прежде всего, что законъ всѣмъ оказываетъ равную защиту. Какъ съ одной стороны онъ, обезпечивая должника, даетъ ему время для освобожденія отъ обязательствъ и ограждаетъ его установленіемъ различныхъ формальностей, такъ съ другой стороны, онъ не желаетъ допускать излишняго замедленія въ полученіи кредиторомъ удовлетворенія, а также не предъявляетъ и не можетъ предъявлять къ кредиторамъ несообразныхъ требованій. Законъ желаетъ справедливости, онъ далекъ отъ желанія притѣснить ту или другую сторону; законодатель стремится къ наилучшему, наисправедливѣйшему. Исходя изъ этого положенія, намъ легко будетъ разрѣшить вопросы, которые не разрѣшаются буквою закона или кажутся неразрѣшимыми. И такъ, въ приведенномъ случаѣ, если собственникъ, имѣніе котораго подлежитъ продажѣ, умретъ по извѣщеніи его о выставленіи объявленія и по врученіи ему экземпляра объявленія (ст. 687 код. гр. суд.), то кредиторъ, требующій продажи, не обязанъ вручать новому должнику никакихъ особыхъ увѣдомленій. Если этотъ кредиторъ не извѣщенъ о смерти должника, то производство о продажѣ должно продолжаться, какъ будто

(1) Указанныя недоразумѣнія, съ распространеніемъ въ 1875 г. устава гр. судопр. 1864 г. на варшавскій судебный округъ, устранены статьями 1557 и 1558 этого устава (изд. 1883 г.), постановляющими: ст. 1557. При обращеніи взысканія на ипотекованное недвижимое имѣніе, вмѣстѣ съ посылкою должнику повѣстки объ исполненіи, по просьбѣ взыскателя дѣлается распоряженіе о внесеніи этой повѣстки въ ипотечную книгу по правиламъ, для ипотечнаго производства установленнымъ; ст. 1558. Внесенная на основаніи предшедшей статьи въ ипотечную книгу повѣстка объ исполненіи получаетъ силу, присвоенную ипотечными уставами охранительнымъ отмѣткамъ. *Примѣч. перев.*

бы ничего не случилось. Если онъ будетъ объ этомъ извѣщенъ послѣ трехъ объявленій, то срокъ для предварительнаго присужденія долженъ быть назначенъ такъ, чтобы онъ наступилъ по истеченіи 3-хъ мѣсяцевъ и 40 дней по смерти должника; если бы въ теченіе этого времени никто изъ наслѣдниковъ не явился, не далъ о себѣ знать и не было въ виду никакого наслѣдника, то кредиторъ долженъ, на основаніи ст. 812 код. гр. суд., исходатайствовать назначеніе попечителя наслѣдства для того, чтобы имѣніе, подлежащее продажѣ, имѣло представителя. Если же должникъ-собственникъ умретъ до внесенія въ ипотечную книгу свѣдѣній объ описи имѣнія, то слѣдуетъ различать, представленъ ли или не представленъ для внесенія въ ипотечную книгу актъ о смерти. Въ первомъ случаѣ кредиторъ, не имѣя возможности внести въ ипотечную книгу свѣдѣнія объ описи, долженъ возбудить производство о наслѣдствѣ; во второмъ случаѣ это свѣдѣніе внесено въ ипотечную книгу, но такъ какъ увѣдомленіе не можетъ быть вручено должнику, какъ уже не находящемуся въ живыхъ, то возникаетъ вопросъ, слѣдуетъ ли послать одно общее увѣдомленіе наслѣдникамъ безъ обозначенія именъ и фамилій согласно ст. 447 код. гр. суд., или же нужно исходатайствовать назначеніе попечителя. По уставу женевскаго кантона посылается общее увѣдомленіе, ибо здѣсь уже исковой порядокъ представляется невозможнымъ, такъ какъ никакого иска нѣтъ, а есть только обращеніе взысканія на имущество должника, которое послѣ его смерти лишь въ той мѣрѣ можетъ перейти къ наслѣднику его, въ какой онъ уплатитъ долгъ наслѣдодателя. Что имущество умершаго должника должно прежде всего пойти на удовлетвореніе кредиторовъ, видно изъ того, что послѣдніе имѣютъ даже право отдѣлить оное отъ имущества наслѣдника (beneficium separationis). Кажется, и по правиламъ нашего судопроизводства слѣдуетъ поступать такъ же; но по воспослѣдованіи объявленій, если бы,

по истеченіи времени, положеннаго для составленія описи и для соображеній о принятіи наслѣдства, наслѣдники не явились до срока, назначеннаго для предварительнаго присужденія недвижимости съ 1-го торга, то всего вѣрнѣе исходатайствовать назначеніе попечителя къ вакантному наслѣдству.

§ 96. Теперь очередь за третьимъ вопросомъ. Изъ того, что мы говоримъ, слѣдуетъ, что если при жизни собственника производство о принудительной продажѣ не дойдетъ еще до внесенія отмѣтки объ описи въ ипотечную книгу, то необходимо возбудить производство о наслѣдствѣ. Если же эта отмѣтка внесена въ ипотечную книгу, то нѣтъ никакой надобности въ урегулированіи правъ наслѣдниковъ, такъ какъ переписка имѣнія на ихъ имя не принесла бы никакой пользы; по внесеніи въ ипотечную книгу отмѣтки объ описи, всякій послѣдующій переходъ права собственности останавливается, и остается лишь ожидать окончанія производства о принудительной продажѣ, т. е. окончательнаго присужденія, по внесеніи котораго въ ипотечную книгу отмѣтка объ описи исключается, а право собственности въ силу опредѣленія суда переписывается на имя пріобрѣтателя. Впрочемъ, наслѣдники или попечитель имѣютъ право наблюдать за тѣмъ, чтобы переписка имѣнія въ силу производства о принудительной продажѣ была произведена на законномъ основаніи; представленіе возраженій по поводу какихъ либо нарушеній законныхъ правилъ или предъявленіе спора допускается со стороны наслѣдниковъ лишь въ теченіе опредѣленнаго закономъ времени, и по пропускѣ этого срока никакое средство защиты не можетъ уже имѣть силы. Лицо, по просьбѣ котораго производится продажа, не состоитъ собственно въ спорѣ съ наслѣдниками, оно не обязано ихъ вызывать, потому что отъ нихъ ничего не требуетъ; посему, если наслѣдники не вступятъ въ дѣло

посредствомъ частной жалобы о признаніи производства недѣйствительнымъ по причинѣ, возникшей послѣ продажи, то они не имѣютъ права ни на какія возраженія.

§ 97. Разсмотримъ послѣдній вопросъ. У насъ полагали, что на основаніи опредѣленія объ утвержденіи за пріобрѣтателемъ имѣнія, купленнаго съ публичнаго торга, право собственности можетъ быть переписано на имя пріобрѣтателя лишь по окончаніи распредѣленія суммы, вырученной отъ продажи. Это ошибочное мнѣніе не можетъ быть ничѣмъ оправдано. Извѣстно, что по кодексу не существовало повѣрки въ ипотечномъ порядкѣ права собственности; слѣдовательно, при составленіи правилъ о распредѣленіи продажной цѣны право собственности, съ которымъ это распредѣленіе ни въ какой связи не находится, даже не имѣлось въ виду. Распредѣленіе покупной цѣны необходимо для очищенія имѣнія отъ ипотекъ, право же собственности переходитъ на основаніи опредѣленія о присужденіи имѣнія пріобрѣтателю съ публичнаго торга. Слѣдовательно, для того, чтобы установить право собственности, нѣтъ надобности ожидать окончанія распредѣленія покупной цѣны, а достаточно вступленія означеннаго опредѣленія въ законную силу и представленія покупной цѣны, составляющаго непремѣнное условіе,—conditio sine qua non. Обыкновенно опредѣленіе объ утвержденіи имѣнія за пріобрѣтателемъ съ публичнаго торга постановляется по представленіи депозитной квитанціи въ уплатѣ покупной цѣны; если же однако, какъ это часто случается, предложенная на торгахъ сумма остается у пріобрѣтателя до распредѣленія, то право собственности должно быть укрѣпляемо лишь послѣ уплаты оной. По вступленіи опредѣленія объ окончательномъ присужденіи въ законную силу, имѣніе переписывается на имя новаго пріобрѣтателя; съ перепиской имѣнія на пріобрѣтателя оно переходитъ окон-

чательно къ послѣднему; 6-ти-недѣльный срокъ, о которомъ говорилось выше, не имѣетъ здѣсь никакого примѣненія. Но возникаетъ важный вопросъ о томъ, подлежитъ ли опредѣленіе объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ врученію должнику, имѣніе котораго продано, и пріобрѣтаетъ ли оно законную силу лишь при необжалованіи его въ теченіе 3-хъ мѣсяцевъ со дня такого врученія. Мы видѣли, что судебная ипотека вступаетъ въ законную силу лишь черезъ три мѣсяца по врученіи опредѣленія ипотечнаго начальства лицу, противъ котораго вносится ипотека. Лишь при необжалованіи этимъ лицомъ опредѣленія въ теченіе 3-хъ мѣсяцевъ судебная ипотека становится безповоротною въ пользу каждаго третьяго пріобрѣтателя. Это правило чрезвычайно справедливо и безусловно необходимо. Судебная ипотека вытекаетъ изъ рѣшенія, присуждающаго кредитору то, что ему слѣдуетъ; но, можетъ быть, лицо, въ пользу котораго состоялось рѣшеніе, получило уже полное или частичное удовлетвореніе; его требованіе могло подлежать зачету, особенно если рѣшеніе находится въ рукахъ наслѣдника, который можетъ обо всемъ этомъ не знать. Но развѣ должно имѣть мѣсто то же самое при присужденіи имѣнія съ публичнаго торга? Кажется, нѣтъ. Здѣсь должникъ удаляется изъ имѣнія, лишается онаго; здѣсь трудно допустить, чтобы онъ не зналъ о продажѣ имѣнія, при той гласности, съ какою производится принудительная продажа. Трудно допустить, чтобы должникъ не зналъ о допущеніи какихъ либо нарушеній послѣ окончательнаго торга, а только такія нарушенія могутъ быть поводомъ апелляціи. Другія нарушенія не могутъ, потому что подлежатъ разсмотрѣнію за 20 дней до дня торга; вопросы же, относящіеся къ оцѣнкѣ, должны быть разрѣшены предъ первымъ торгомъ. По вступленіи опредѣленія объ утвержденіи имѣнія въ законную силу за пріобрѣтателемъ должнику ничего не остается возражать противъ укрѣпленія права собственности. По нашему мнѣнію, пріобрѣтеніе права собственности на основаніи опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за пріобрѣтателемъ должно бы считаться безповоротнымъ, безъ врученія опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ, ибо окончательное присужденіе имѣнія не есть установленіе ипотеки.

Каждаго третьяго пріобрѣтателя, каждаго дающаго деньги подъ залогъ имѣнія ипотечный законъ обезпечиваетъ подъ двумя условіями: чтобы тотъ, кто продаетъ имѣніе или ипотечное право или занимаетъ деньги, былъ записанъ въ ипотечномъ указателѣ, какъ собственникъ, и чтобы тотъ, кто входитъ съ нимъ въ сдѣлку, т. е. кто отъ него пріобрѣтаетъ имѣніе либо права или даетъ ему деньги въ долгъ, не зналъ, что имѣющееся въ ипотечномъ указателѣ свѣдѣніе несогласно съ дѣйствительностью. При наличности этихъ условій собственникъ съ наилучшими правами устраняется; противъ третьяго пріобрѣтателя онъ не можетъ предъявить никакого вещнаго иска, и никакая ипотека не можетъ быть внесена имъ на имѣніе; но въ отношеніяхъ между договаривающимися сторонами ипотечнымъ уставомъ не введено никакихъ отступленій отъ началъ кодекса. Что касается правилъ кодекса объ очисткѣ, то они подверглись въ ипотечномъ уставѣ большимъ ограниченіямъ, можно сказать,—полному измѣненію. Разъ противъ добросовѣстнаго третьяго пріобрѣтателя не можетъ имѣть мѣста никакой вещный искъ, то онъ не нуждается въ очисткѣ, т. е. въ отвѣтственности отчуждателя за отсужденіе отъ него имѣнія. Противъ третьяго пріобрѣтателя никто не можетъ явиться съ ипотекой, не можетъ пользоваться сервитутомъ пастьбы или рубки лѣса, именно тѣмъ отъ другихъ сервитутовъ и отличающимися, что они не могутъ быть осуществляемы, если не были оглашены въ ипотечномъ указателѣ.

§ 98. Отказывая дѣйствительному собственнику въ правѣ

на вещный искъ противъ третьяго пріобрѣтателя (такъ какъ и право собственности, не объявленное въ ипотечномъ указателѣ, есть право не вещное, а личное), ипотечный законъ долженъ былъ предоставить ему право обратнаго требованія къ продавцу, что и сдѣлано въ ст. 32, 46 и 54 ипотечнаго устава. Законъ оставляетъ за дѣйствительнымъ собственникомъ право на вознагражденіе за вредъ. Что подъ этимъ слѣдуетъ понимать? долженъ ли продавецъ возвратить ему то, что взялъ, т. е. цѣну имѣнія? Этотъ вопросъ разрѣшается на основаніи общихъ правилъ закона, такъ какъ въ статьѣ сказано: «по правиламъ закона». Въ прусскомъ законѣ говорится о «Schadloshaltung», т. е. о возмѣщеніи ущерба. Если продавецъ дѣйствовалъ недобросовѣстно, т. е. зналъ о существованіи дѣйствительнаго собственника, то онъ долженъ возвратить все имъ полученное съ процентами, представляющими собою доходъ, и все, что имѣло быть получено потерпѣвшимъ. Положимъ, имѣніе, стоющее 200.000 р., онъ продалъ за 100.000; возвративъ 100.000 р., онъ еще не вознаградитъ дѣйствительнаго собственника. Но если продавецъ дѣйствовалъ добросовѣстно, т. е. или при первоначальномъ устройствѣ ипотеки, или при производствѣ о наслѣдствѣ добросовѣстно переписалъ имѣніе на свое имя, то долженъ возвратить только то, что къ нему дошло, чѣмъ онъ обогатился; слѣдовательно, если бы онъ подарилъ имѣніе, то ни къ чему не былъ бы обязанъ. Но нельзя ли было бы въ этихъ случаяхъ требовать возвращенія имѣнія отъ одареннаго? Разрѣшеніе этого вопроса не легко. Нашъ законъ въ ст. 31 говоритъ: «заключающій сдѣлку (mający czynność)», а подъ этимъ выраженіемъ можно разумѣть всякаго пріобрѣтателя по частному правооснованію между живыми (titulo singulari inter vivos), слѣдовательно и одареннаго. Въ одной статьѣ прусскаго земск. пр. положительно опредѣлено, что третье лицо, желающее пользоваться ипотечной защи-

той, должно быть пріобрѣтателемъ по возмездной сдѣлкѣ (titulo oneroso, durch einen lästigen Vertrag). Нашъ законъ не выразился въ этомъ отношеніи такъ ясно, но мысль законодателя не подлежитъ сомнѣнію. Имѣлось въ виду обезпечить лицъ, покупающихъ имѣнія и дающихъ деньги въ заемъ подъ ипотечное обезпеченіе; признавалось нежелательнымъ, чтобы эти лица, заплативъ добросовѣстно деньги, подвергались обманамъ или даже потерѣ имѣнія; при этомъ вовсе не имѣлся въ виду тотъ, кто, ничего не платя, пріобрѣтаетъ имѣніе путемъ даренія. Здѣсь нѣтъ никакого основанія для устраненія дѣйствительнаго собственника; здѣсь два лица: одно хочетъ оградить себя отъ ущерба, хочетъ получить свое, другое хочетъ удержать при себѣ прибыль; общія начала права и справедливости и намѣреніе законодателя говорятъ въ пользу дѣйствительнаго собственника.

Въ какомъ отношеніи будетъ находиться недобросовѣстный пріобрѣтатель къ продавцу? Не подлежитъ сомнѣнію, что, на основаніи ст. 33 ипотечнаго устава, недобросовѣстный пріобрѣтатель долженъ возвратить все, имъ пріобрѣтенное. Къ чему же будетъ обязанъ продавецъ? Въ ст. 1629 гражд. код. говорится, что во всякомъ случаѣ, хотя бы пріобрѣтатель положительно отрекся отъ очистки, онъ имѣетъ право, по наступленіи къ тому повода, требовать возвращенія покупной цѣны пріобрѣтеннаго; право требовать возвращенія цѣны онъ лишается въ томъ случаѣ, если ему извѣстна была причина отсужденія отъ него имѣнія, или если онъ, отрекаясь отъ очистки, пріобрѣлъ имѣніе на свой рискъ и страхъ. Отсюда слѣдуетъ, что если пріобрѣтатель раньше не уплатилъ цѣны имѣнія, то по отсужденіи отъ него права собственности онъ болѣе не обязанъ къ уплатѣ ея, такъ какъ въ означенномъ выше случаѣ онъ лишается только права на возвратъ уплаченной уже покупной цѣны. Если пріобрѣтатель не отрекается отъ очистки, но знаетъ, что кому либо другому принадлежитъ большее, чѣмъ продавцу,

право на имѣніе, то можетъ ли онъ по отсужденіи отъ него имѣнія требовать возвращенія покупной цѣны? По мнѣнію Боалё (1) можетъ.

Нельзя пріобрѣсти никакого права во вредъ дѣйствительному собственнику, если пріобрѣтатель дѣйствуетъ недобросовѣстно. Изъ выраженія: *никакого права* слѣдуетъ вывести заключеніе, что нельзя пріобрѣсти не только права собственности, но и другихъ правъ.

§ 99. То же слѣдуетъ сказать, на основаніи ст. 34 ипотечнаго устава, и о томъ случаѣ, когда право записаннаго собственника представляется сомнительнымъ; по прусскому закону—когда оно «*сомнительно или спорно* (wątpliwo albo sporno).

Выраженіе, употребленное въ нашемъ законѣ, не исчерпываетъ предмета и неточно, хотя и имѣетъ общее значеніе. Мысль закона состоитъ въ томъ, что не только въ тѣхъ случаяхъ, когда пріобрѣтатель знаетъ о правахъ дѣйствительнаго собственника, но и въ томъ случаѣ, когда онъ можетъ справиться о семъ по ипотечному указателю, онъ уже не въ правѣ защищаться безповоротностью, хотя бы въ указателѣ не имѣлось положительной отмѣтки о спорѣ, а лишь въ договоръ включено отмѣнительное условіе (какъ напр. условіе о правѣ выкупа или такъ называемое lex commissoria,—условіе о томъ, что въ случаѣ неуплаты покупной цѣны право собственности возвращается продавцу) и записано въ ипотечномъ указателѣ; не наступаетъ безповоротность и въ томъ случаѣ, если отмѣна договора можетъ послѣдовать въ силу самаго правоосновавія къ возникновенію договора; такъ напр., каждое дареніе всегда заключаетъ въ себѣ условіе объ отмѣнѣ даренія въ случаѣ послѣдующаго

(1) Boilleux, т. II, стр. 334.

рожденія дѣтей у дарителя или условіе о сбавкѣ подареннаго въ случаѣ превышенія дарителемъ части, подлежащей свободному распоряженію; здѣсь сомнительность очевидна по самому правоосновавію пріобрѣтателя, хотя о ней особо и не отмѣчено (см. ст. 113 ипотеч. уст.).

Ст. **35.** Если бы разныя лица предъявили, въ одно и тоже время, ипотечному начальству дѣйствительные акты пріобрѣтенія права собственности на недвижимыя имущества, то старшинство принадлежитъ тому лицу, которое производитъ свой актъ пріобрѣтенія отъ признаннаго въ ипотечныхъ книгахъ собственника.

Ст. **36.** Если они производятъ свои акты пріобрѣтенія одинаковымъ образомъ отъ признаннаго и записаннаго въ ипотечныхъ книгахъ собственника, то старшинство принадлежитъ тому пріобрѣтателю, коего актъ пріобрѣтенія прежде внесенъ въ ипотечныя книги. Если же актъ пріобрѣтенія ни одного изъ пріобрѣтателей еще не внесенъ, то старшинство принадлежитъ акту пріобрѣтенія, старѣйшему по времени.

§ 100. Ст. 35 и 36 заимствована изъ ст. 18, 19 и 20 гл. 10 ч. I прусскаго земскаго права слѣдующаго содержанія:

Ст. 18. Если нѣсколько лицъ пріобрѣли недвижимое имѣніе по дѣйствительному правоосновавію, то старшинство принадлежитъ тому, кто пріобрѣлъ отъ лица, записаннаго въ ипотечной книгѣ.

Ст. 19. Если всѣ лица, предъявляющіе права свои на имѣніе, получили правооснованіе отъ записаннаго въ книгѣ собственника, то старшинство принадлежитъ тому, кто ранѣе внесетъ свое правооснованіе въ ипотечную книгу.

Ст. 20. Если кто изъ нихъ не внесъ своего правооснованія

въ книгу, то право требовать внесенія имѣетъ тотъ, кому принадлежитъ старѣйшее по времени правооснованіе.

§ 101. Правило ст. 35 есть простое послѣдствіе правила ст. 5 ипотечнаго устава, ибо тотъ почитается собственникомъ, тотъ имѣетъ право распоряженія, тотъ имѣетъ вещное право (jus in re), за кѣмъ записано имѣніе въ ипотечной книгѣ. Каждое другое лицо можетъ имѣть правооснованіе къ пріобрѣтенію собственности; но не имѣя самаго права собственности, не можетъ перенести его на другое лицо. Эта статья подкрѣпляетъ изложенный нами выше (§§ 36—47) взглядъ, а именно, что по ипотечному уставу право собственности переходитъ лишь съ внесеніемъ правооснованія въ ипотечную книгу, составляющимъ способъ пріобрѣтенія права собственности (modus adquirendi dominii). Средняя система, заключающаяся въ томъ, что право собственности между договаривающимися переходитъ въ силу договора и только относительно третьихъ лицъ не считается перешедшимъ, если пріобрѣтатель не записанъ въ ипотечной книгѣ, не имѣетъ подъ собою законной почвы и ни къ чему не приводитъ, какъ уже было разъяснено выше. Кто состоитъ собственникомъ, тотъ имѣетъ право на вещь и относительно каждаго долженъ почитаться собственникомъ; во всякомъ случаѣ было бы странно, если бы кто либо для однихъ былъ собственникомъ, а для другихъ не былъ. Эта непослѣдовательная система защищается для того, чтобы предоставить тому, кто ранѣе пріобрѣлъ личное правооснованіе, jus ad rem, право иска противъ того, кто по позднѣйшему правооснованію внесся въ ипотечную книгу, зная о раньше возникшемъ правооснованіи; но это вовсе не нужно.

Право иска должно зависѣть здѣсь не отъ пріобрѣтенія первымъ пріобрѣтателемъ права собственности, ибо иначе мы должны были бы предоставить первому пріобрѣтателю искъ о правѣ собственности, то есть право безотноситель-

ное,—а отъ того общаго начала, что чужихъ правъ, хотя и личныхъ, намѣренно нарушать нельзя. О томъ, что нельзя недобросовѣстно пріобрѣсти никакого права во вредъ дѣйствительному собственнику, постановилъ и нашъ уставъ въ ст. 33.

§ 102. Но кто понимается подъ этимъ дѣйствительнымъ собственникомъ?

Законъ имѣетъ здѣсь въ виду такого собственника, которому принадлежитъ искъ о правѣ собственности противъ каждаго. Владѣлецъ имѣнія, пріобрѣвшій его отъ того, кто не былъ собственникомъ, кромѣ законнаго правооснованія и добросовѣстности, нуждался, для того чтобъ стать собственникомъ, въ 10-ти-лѣтней пріобрѣтательной давности. Но при первоначальномъ устройствѣ ипотеки дѣйствительный собственникъ могъ не явиться и въ такомъ случаѣ подвергался послѣдствіямъ пропуска общаго срока на основаніи ст. 154 ипотечнаго устава. Другой случай можетъ возникнуть послѣ смерти собственника. Кто явится въ теченіе надлежащаго срока для утвержденія въ правахъ наслѣдства и докажетъ свои права на наслѣдство, тотъ признается собственникомъ; не смотря на это, можетъ существовать какое либо другое лицо, имѣющее бо̀льшія права̀ на наслѣдство; такое лицо считается дѣйствительнымъ собственникомъ, а потому, зная о его правахъ, нельзя пріобрѣсти права собственности или иного вещнаго права. Долженъ ли считаться такимъ дѣйствительнымъ собственникомъ тотъ, кто первый пріобрѣлъ правооснованіе собственности, но не внесся въ ипотечную книгу, если между тѣмъ другое лицо, позже пріобрѣвшее правооснованіе отъ записаннаго собственника, исполнило эту формальность? Первый не считается дѣйствительнымъ собственникомъ: онъ не имѣлъ права распоряженія по ст. 5, онъ имѣлъ лишь основаніе для права собственности, но права собственности не имѣлъ;

имѣлъ основаніе пріобрѣтенія, но не соединилъ съ нимъ способа пріобрѣтенія.

§ 103. Дальнѣйшій вопросъ состоитъ въ томъ, можетъ ли позднѣйшій пріобрѣтатель, зная, что другое лицо ранѣе получило правооснованіе, во вредъ сему послѣднему, пріобрѣсти право собственности, въ виду того, что только во вредъ дѣйствительному собственнику нельзя пріобрѣсти собственности, буде его права извѣстны пріобрѣтателю? Это важный вопросъ. Ст. 35 и 36 ничего не говорятъ о томъ, что лицо, записываемое въ ипотечную книгу по позднѣйшему правооснованію, должно дѣйствовать добросовѣстно, не должно знать о томъ, что другимъ лицамъ также принадлежатъ правооснованія къ пріобрѣтенію собственности. Прусскій законъ не ограничился правиломъ ст. 10, содержаніе которой приведено выше, а опредѣлилъ въ ст. 24: «но тотъ, кто знаетъ, что лицо, отъ котораго онъ получилъ правооснованіе къ пріобрѣтенію имѣнія, не состоитъ дѣйствительнымъ собственникомъ, не можетъ пріобрѣсти права собственности черезъ внесеніе въ ипотечную книгу, ни черезъ передачу имѣнія (traditio, Übergabe)»; еще ближе къ нашему случаю подходитъ правило ст. 25: «также и тотъ, кто при внесеніи въ ипотечную книгу или при передачѣ имѣнія знаетъ о существованіи ранѣе возникшаго правооснованія другаго лица къ пріобрѣтенію собственности, не можетъ, во вредъ этому лицу, ссылаться на раньше его послѣдовавшее внесеніе въ ипотечную книгу или передачу». Въ нашъ уставъ эти правила прусскаго закона не внесены (1).

(1) Дѣйствіе ст. 25 (ч. I гл. 10) прусскаго земскаго права ограничено статьею 4-ю прусск. закона 5 мая 1872 г. о пріобр. пр. собств, на недв. им., постановляющею, что: «знаніе пріобрѣтателемъ о предшествующей его пріобрѣтенію сдѣлкѣ, дающей другому лицу право требовать отъ отчуждателя заявленія въ вотчинномъ установленіи объ уступкѣ этому лицу имѣнія и переписки послѣдняго на имя этого лица, не препятствуетъ позднѣйшему пріобрѣтенію права собственности на то же имѣніе». *Прим. перев.*

Желалъ ли нашъ законодатель отступить отъ прусскаго закона? Такъ слѣдовало бы заключить изъ невнесенія этихъ правилъ. Однако, это въ виду не имѣлось; такого намѣренія наша судебная практика не приписываетъ законодателю и за позднѣйшимъ пріобрѣтателемъ признаетъ право собственности лишь въ той мѣрѣ, въ какой онъ не зналъ о правооснованіи къ пріобрѣтенію собственности, возникшемъ ранѣе. Правило ст. 33 ипотечнаго устава, какъ общее, распространяется и на случай, указанный въ ст. 36; но законодатель поступилъ бы осторожнѣе, если бы правило ст. 33 помѣстилъ послѣ правила ст. 36. Кромѣ ст. 33 ипотечнаго устава, у насъ есть другая общая статья, относящаяся какъ къ тому случаю, въ которомъ можетъ явиться дѣйствительный собственникъ по истеченіи рѣшительнаго срока, такъ и къ тому, который указанъ въ ст. 36, а именно ст. 21, опредѣляющая, что: «не можетъ извлечь пользы изъ утвержденнаго акта лицо, совершающее этотъ актъ недобросовѣстно». Можетъ быть, нашъ законодатель выпустилъ ст. 25 прусскаго земскаго права въ виду того, что эта статья, повидимому, требуетъ добросовѣстности при внесеніи акта въ ипотечную книгу (zur Zeit der Eintragung), что не цѣлесообразно, такъ какъ достаточно наличности добросовѣстности въ моментъ совершенія акта, пріобрѣтенія правооснованія. То обстоятельство, что лицо, пріобрѣвшее правооснованіе, въ моментъ внесенія акта въ книгу узнаетъ о правооснованіи другаго лица, ранѣе возникшемъ, ни въ чемъ не можетъ ему повредить; оно не можетъ отступиться отъ своихъ правъ лишь потому, что по пріобрѣтеніи ихъ узнаетъ о существованіи правъ другаго; наша ст. 21 положительно это опредѣляетъ. Кромѣ того, слѣдуетъ обратить вниманіе на то, что недобросовѣстнымъ становится позднѣйшій пріобрѣтатель лишь въ томъ случаѣ, если въ моментъ пріобрѣтенія имъ правооснованія онъ знаетъ, что у кого либо другаго есть уже полное правооснованіе къ пріобрѣтенію собственности, что кто либо другой уже

пріобрѣлъ правооснованіе. Часто случается, что кто нибудь ведетъ переговоры о пріобрѣтеніи, но не пріобрѣтаетъ немедленно, желая подумать, сообразить: на что рѣшиться. Между тѣмъ, права позднѣйшаго пріобрѣтателя не должны быть нарушаемы. Желающій предложить позднѣйшему пріобрѣтателю присягу относительно того, было ли ему извѣстно о пріобрѣтеніи, совершившемся ранѣе на имя предлагающаго присягу, долженъ предварительно представить свое правооснованіе. Актъ пріобрѣтенія таковаго долженъ быть облеченъ въ письменную законную форму, ибо здѣсь необходимо, чтобы позднѣйшій пріобрѣтатель зналъ о предшествующемъ пріобрѣтеніи, а не о желаніяхъ, намѣреніяхъ, переговорахъ о пріобрѣтеніи. Если имѣло мѣсто только обѣщаніе продажи, то оно должно соотвѣтствовать условіямъ, указаннымъ въ ст. 1589 гражд. код., и лишь въ такомъ случаѣ признается равносильнымъ самой продажѣ.

Ст. **37.** Каждый, уступающій свое право собственности на недвижимыя имущества и согласившійся на то, чтобы пріобрѣтатель былъ записанъ въ ипотечныхъ книгахъ какъ неограниченный собственникъ имѣнія, не можетъ болѣе предъявлять противъ третьяго лица, пріобрѣвшаго право собственности на эти имѣнія отъ записаннаго въ ипотечныхъ книгахъ собственника, исковъ объ уничтоженіи продажи на основаніи ея убыточности (ст. 1674) или другихъ какихъ либо исковъ, могущихъ нарушить, ограничить или обременить право собственности.

§ 104. Это правило прямо вытекаетъ изъ начала ипотечной гласности. Если кто либо согласится на то, чтобы имѣніе было переписано на имя пріобрѣтателя безъ ограниченія, и не помѣститъ въ договорѣ отмѣнительнаго условія на случай неуплаты покупной цѣны, или не установитъ такъ

называемой lex commissoria, т. е. условія о томъ, что въ случаѣ неисполненія обязательства въ опредѣленный срокъ продажа должна считаться несостоявшеюся; если кто либо, выговоривъ напр. условіе о выкупѣ, о правѣ преимущественной покупки, не огласитъ такого условія въ ипотечномъ указателѣ, пріобрѣтатель же продастъ имѣніе третьему лицу, то эти условія лишаются силы. Законъ, въ ст. 37, не смотря на то, что такія условія, будучи помѣщены въ договорѣ, легко могли быть извѣстны третьему пріобрѣтателю, отказываетъ въ правѣ на искъ прямо и безусловно, ибо предполагаетъ, что продавецъ, не требуя внесенія ихъ въ ипотечный указатель, желалъ, чтобы они имѣли значеніе чисто личныхъ условій, и пропускомъ ихъ въ указатель объявилъ объ этомъ своемъ намѣреніи публикѣ, т. е. всѣмъ третьимъ лицамъ; продавецъ, не требующій обозначенія въ ипотечномъ указателѣ обязательства покупщика къ уплатѣ цѣны имѣнія, показанной въ договорѣ, не могъ бы внести ипотеки противъ третьяго пріобрѣтателя имѣнія, ибо ст. 37 воспрещаетъ ему предъявлять иски, которые могли бы обременить собственность этого лица. Кромѣ того, онъ не можетъ требовать отмѣны договора вслѣдствіе неуплаты цѣны, на что, на основаніи ст. 1654 гражд. код., онъ имѣлъ бы право противъ перваго пріобрѣтателя. Это правило исключительное и должно быть примѣняемо ограничительно; во всякомъ случаѣ, относительно третьихъ лицъ правила ст. 1654, 1656, 1664 и 1673 гражд. код. должны быть признаны измѣненными статьею 37 ипотечнаго устава. Они имѣютъ значеніе и примѣненіе лишь въ томъ случаѣ, если имѣніе еще не перешло къ третьему лицу. Статья 1673 гражд. код. не можетъ быть примѣняема противъ ипотечныхъ кредиторовъ, получившихъ ипотеку отъ пріобрѣтателя, ограниченнаго условіемъ выкупа, хотя бы имѣніе еще не перешло къ третьему лицу, и хотя противъ самого первоначальнаго пріобрѣтателя условіе о выкупѣ можетъ быть

осуществлено; но если о выкупѣ записано въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя, то ст. 1673 примѣняется и противъ ипотечныхъ кредиторовъ.

Еще менѣе допускается по ст. 37 уничтоженіе или, какъ она выражается, отмѣна договора по поводу убыточности продажи болѣе, чѣмъ на $^{7}/_{12}$ частей, допускавшееся кодексомъ въ огражденіе убыточно продавшаго имѣніе продавца противъ третьяго пріобрѣтателя. Такимъ образомъ, можно сказать, что правило ст. 1674 гражд. код., правило, основанное по справедливости, какъ бы отмѣнено, ибо какимъ же способомъ потерпѣвшій убытокъ продавецъ можетъ обезпечить за собою право такого иска? Условіе о томъ не можетъ быть предметомъ договора; правда, продавецъ могъ бы, немедленно при переписке имѣнія на пріобрѣтателя, на основаніи ст. 137 ипотечнаго устава, потребовать внесенія охранительной отмѣтки, но это непрактично. Кодексъ до такой степени ограждаетъ право иска объ уничтоженіи продажи по поводу чрезмѣрной убыточности ея, что если бы даже продавецъ отрекся отъ такого иска въ договорѣ, онъ всетаки сохраняетъ право на оный, развѣ бы отказался отъ него по заключеніи договора, не находясь подъ вліяніемъ крайней необходимости. Это начало принесено въ жертву ради гласности—lex dura, sed lex. Продавцы въ такомъ случаѣ должны бы были по крайней мѣрѣ выговаривать въ свою пользу право выкупа, ибо такое право они могутъ огласить въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя на основаніи договора.

Ст. **38.** Присоединеніе или отдѣленіе смежныхъ имѣній должно быть записано въ ипотечной книгѣ главныхъ имѣній, отъ коихъ они отдѣлены и къ коимъ они присоединены.

Такое отдѣленіе не можетъ вредить кредиторамъ,

коихъ капиталъ или право обезпечено на цѣломъ имѣніи.

§ 105. (См. ст. 91 прусскаго ип. уст. и ст. 103 и 107 ипотеч. инстр. 30 іюня 1819 г.). На отдѣленной части имѣнія всѣ долги остаются записанными, какъ было передъ отдѣленіемъ оной; это вытекаетъ изъ нераздѣльности ипотеки («hypotheca est tota in toto et tota in qualibet parte»), о которой мы позже будемъ имѣть случай говорить.

Исключеніе изъ этого начала составляетъ отдѣленіе случайное, предусмотрѣнное въ ст. 559 гражд. код.,—если собственникъ отдѣленнаго участка въ теченіе одного года не требовалъ его возвращенія или, вмѣсто собственника, не сдѣлали того кредиторы, имѣющіе въ этомъ отношеніи такія же права, какъ и собственникъ, а между тѣмъ отдѣленный участокъ поступилъ во владѣніе другаго лица. Если по спору о границахъ была отсуждена какая либо часть имѣнія, то кредиторы не могутъ требовать обезпеченія ихъ требованія на отсужденной части, ибо ипотечная книга не представляетъ ручательства за границы имѣнія. Кредиторы могутъ вступать въ дѣло для огражденія своихъ правъ, въ качествѣ третьихъ лицъ, если въ состояніи доказать стачку между сосѣдями или недостаточность защиты со стороны собственника.

Если кто либо пріобрѣтетъ какой нибудь участокъ и присоединитъ его по книгѣ къ своему имѣнію, то кредиторы, внесенные въ ипотечную книгу до такого пріобрѣтенія, пользуются ли ипотечнымъ обезпеченіемъ на этой прибылой, присоединенной части? Нашъ уставъ этого вопроса не разрѣшаетъ. По ст. 118 ипотеч. уст. пріобрѣтенная ипотека простирается на всякія улучшенія, можно сказать, на всѣ естественныя приращенія и естественныя присоединенія; но прикупка какой либо части имѣнія не составляетъ ни улучшенія, ни приращенія. Ст. 93 инструкціи требуетъ,

чтобы стоимость прибылой части записывалась въ ипотечномъ указателѣ, но разсматриваемаго вопроса не разрѣшаетъ. Прусское земское право въ ст. 484 гл. 20 ч. I разрѣшаетъ его отрицательно. Въ томъ же смыслѣ слѣдовало бы разрѣшить его и у насъ.

Ст. **39.** Стоимость имѣній, какая оказывается изъ документовъ, можетъ быть внесена въ ипотечный указатель. Ипотечное начальство отвѣтствуетъ за вѣрность статьи, но не за вѣрность показанной стоимости.

§ 106. (Ср. ст. 93 ипотечной инструкціи, ст. 43, 44 и 45 прусскаго ипотечнаго устава гл. I и ст. 66 ипотечнаго устава 1818 г.).

Хотя бы собственникъ имѣнія представилъ судебную оцѣнку онаго и результаты этой оцѣнки огласилъ въ ипотечномъ указателѣ, но если такая оцѣнка была произведена при участіи лишь самого собственника по его просьбѣ, то она необязательна для кредиторовъ и относительно ихъ считается актомъ постороннимъ (res inter alios acta).

РАЗДѢЛЪ III.

О привилегіяхъ на недвижимыхъ имѣніяхъ (1).

Ст. **40.** Привилегіями на недвижимыхъ имѣніяхъ называются такіе долги, которымъ, хотя они и не записаны въ ипотечныхъ книгахъ, присвоено старшинство предъ всѣми внесенными въ ипотечныя книги долговыми претензіями.

(1) Послѣ правилъ объ установленіи права собственности, кажется, слѣдовало бы прежде сказать объ ограниченіяхъ собственности и о вѣчныхъ обремененіяхъ, на ней лежащихъ, и лишь затѣмъ—о привилегіяхъ, какъ находящихся въ связи съ ипотекою. Но такъ какъ ипотечный уставъ не придерживается этого порядка, то намъ слѣдуетъ разсмотрѣть теперь вопросъ о привилегіяхъ, правила о которыхъ имѣющія своимъ источникомъ гражданскій кодексъ, помѣщены въ ст. 40, 41 и 42 ипотечнаго устава 1818 г. и въ ст. 5, 6, 7, 8 и 9 закона о привилегіяхъ и ипотекахъ 1825 г.

Ст. **41.** Привилегированные долги, обременяющіе недвижимыя имущества, суть слѣдующіе:

1) всякаго рода государственныя подати, текущія и недоимочныя за два года, которыя собственникъ обязанъ платить съ земли;

2) денежные сборы, слѣдующіе въ городскія, гминныя и воеводскія (губернскія) кассы и въ пользу церквей и общественныхъ установленій, когда сіи сборы взимаются съ земли и притомъ обязательны для всего края, воеводства (губерніи), гмины или мѣстности, въ которой находятся имѣнія; другіе же сборы, лежащіе на отдѣльныхъ только имѣніяхъ, должны быть внесены въ ипотечныя книги (ст. 44). Привилегія распространяется лишь на сборы текущіе и недоимочные за два года;

3) вносы страховому отъ огня обществу (управленію), текущіе и недоимочные за два года, въ тѣхъ случаяхъ, когда правительственныя постановленія къ симъ вносамъ обязываютъ или когда собственникъ добровольно обязался производить ихъ;

4) причитающееся и невыданное жалованье и содержаніе (ordynaryа) находящимся въ имѣніи прислугѣ и рабочимъ, впрочемъ не болѣе, какъ за одинъ годъ.

Ст. **42.** (1) Въ отношеніи привилегій на недвижимостяхъ либо на цѣнѣ имѣнія, остающейся за удовлетвореніемъ упомянутыхъ въ ст. 41 привилегій и ипотечныхъ кредиторовъ, правила нынѣ дѣйствующаго гражданскаго кодекса настоящимъ уставомъ не измѣняются.

(1) Ст. 42 отмѣнена ст. 14-ою ипотечнаго закона 1825 г.

ЗАКОНЪ

О ПРИВИЛЕГІЯХЪ И ИПОТЕКАХЪ.

(Утвержденъ 1 (13) іюня 1825 г. и обнародованъ 6 августа того же года).

ГЛАВА ВТОРАЯ.

О привилегіяхъ.

Ст. **5.** Поименованныя въ статьѣ 41 ипотечнаго устава 1818 года долговыя обязательства, пользующіяся привилегіею на опредѣленномъ недвижимомъ имуществѣ, удовлетворяются изъ этого имущества со старшинствомъ даже передъ ипотеками.

Ст. **6.** Старшинство удовлетворенія изъ опредѣленной движимости принадлежитъ тѣмъ изъ предъявившихъ свои претензіи кредиторовъ, которые имѣютъ особую на этой движимости привилегію.

Ст. **7.** Привилегію на опредѣленной движимости имѣютъ:

1) казна—на движимыхъ вещахъ, касательно податей, которыя съ нихъ слѣдуютъ;

2) отдающій свою недвижимость въ аренду или въ наемъ имѣетъ, въ обезпеченіе арендной или наемной платы, а равно и другихъ платежей, возникающихъ изъ договора аренды или найма, за послѣдніе два года и за годъ текущій, привилегію на внесенныхъ въ эту недвижимость: домашней рухляди и украшеніяхъ, на

предметахъ, служащихъ для веденія хозяйства, ремесла или промысла, а равно на доходахъ, получаемыхъ отъ аренды или найма (1);

3) заставной владѣлецъ, въ обезпеченіе своей претензіи, имѣетъ привилегію на вещи, въ заставъ ему отданной;

4) ремесленникъ за работу либо починку вещи и тотъ, кто дѣлалъ издержки на ея сохраненіе, имѣютъ привилегію на этой вещи;

5) продавецъ движимой вещи до тѣхъ поръ, пока она находится еще въ рукахъ покупщика, имѣетъ на ней привилегію въ обезпеченіе условленной за нее цѣны, независимо отъ того, былъ ли опредѣленъ срокъ уплаты или нѣтъ.

Если продажа состоялась безъ означенія срока уплаты, или если уплата должна была быть произведена немедленно, то продавецъ можетъ отыскивать проданную вещь даже во вредъ кредиторамъ покупщика, если только эта вещь находится еще въ рукахъ покупщика, а равно можетъ препятствовать перепродажѣ ея, лишь бы онъ заявилъ свое требованіе о возвратѣ въ продолженіи восьми дней со дня ея передачи, и лишь бы вещь эта находилась еще въ томъ же самомъ состояніи, въ какомъ она была передана.

Настоящія правила ни въ чемъ не ослабляютъ силы торговыхъ законовъ и обычаевъ объ обратномъ требованіи проданныхъ и переданныхъ вещей.

6) содержатели гостинницъ за все, доставленное гостю, имѣютъ привилегію на вещахъ его, въ гостинницѣ находящихся;

---

(1) Подъ доходами отъ аренды и разумѣются здѣсь произведенія земли, отданной въ аренду. *Прим. перев.*

7) возчики вещей, по сухому и водному пути, имѣютъ на тѣхъ вещахъ привилегію, какъ за ихъ провозъ, такъ и за другія, съ перевозкою сопряженныя издержки;

8) претензіямъ, возникающимъ изъ злоупотребленій и упущеній должностныхъ лицъ при отправленіи ими обязанностей службы, принадлежитъ привилегія на вещахъ, представленныхъ ими въ залогъ; если же въ залогъ представленъ капиталъ, приносящій проценты, то привилегія распространяется и на могущіе причитаться на него проценты.

Ст. **8.** При стеченіи нѣсколькихъ, упомянутыхъ въ предшедшей статьѣ кредиторовъ, имѣющихъ привилегію на одной и той же опредѣленной движимости, казна имѣетъ старшинство передъ всѣми согласно п. 1 статьи 7.

Послѣ казны старшинство имѣетъ тотъ, кто владѣетъ вещью, на которой ему принадлежитъ привилегія.

Между прочими кредиторами нѣтъ никакого старшинства.

Ст. **9.** Передъ кредиторами, не имѣющими ни особой привилегіи, ни ипотеки, старшинствомъ удовлетворенія, какъ изъ недвижимостей, такъ и изъ движимостей, пользуются, въ нижеизложенномъ порядкѣ, претензіи, которымъ принадлежитъ общая привилегія; таковыя претензіи суть слѣдующія:

1) необходимыя издержки на погребеніе.

За недостаткомъ инаго предмета на покрытіе этихъ издержекъ, имъ принадлежитъ старшинство удовлетворенія изъ движимости, обремененной даже особою привилегіею, за исключеніемъ только привилегіи лица, владѣющаго вещью, въ закладъ ему отданною.

Если бы и изъ этой движимости нельзя было покрыть сихъ издержекъ, то онѣ пользуются старшинствомъ передъ ипотеками и даже передъ привилегіями на опредѣленной недвижимости.

2) Судебныя издержки по наложенію печатей, снятію оныхъ и составленію описи;

3) всякаго рода издержки по послѣдней болѣзни;

4) жалованье, причитающееся слугамъ за годъ истекшій и слѣдующее имъ за годъ текущій;

5) плата за съѣстные припасы, въ теченіе послѣднихъ шести мѣсяцевъ доставленные должнику и его домашнимъ пекарями, мясниками и другими лицами, занимающимися розничною продажею съѣстныхъ припасовъ, или содержателями столовъ.

Претензіи, упомянутыя подъ № 2, 3, 4 и 5, если бы не оказалось на ихъ удовлетвореніе другаго имущества, пользуются старшинствомъ даже передъ кредиторами, имѣющими привилегію на опредѣленной движимости, но не владѣющими тою вещью, на которой имъ принадлежитъ эта привилегія.

6) Личныя подати, слѣдующія въ городскія кассы, а равно въ пользу церквей и общественныхъ установленій за годъ истекшій и текущій;

7) претензіи лицъ несовершеннолѣтнихъ либо состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, по которымъ имъ принадлежитъ право на законную ипотеку;

8) такого же рода претензіи жены къ мужу;

9) казна, церкви, общественныя установленія, городскія кассы и страховое отъ огня общество (управленіе) по всякаго рода податямъ, общимъ сборамъ или десятинамъ (1), насколько, по вышеизложеннымъ прави-

(1) 1) *Выс. указъ 18 (30) іюня 1866 г.*
Ст. 14. Всѣ десятины, платимыя нынѣ въ пользу греко-уніатскаго духовенства,

ламъ, имъ не предоставлено другой привилегіи; равно и по претензіямъ, проистекающимъ изъ отвѣтственности сборщиковъ и всѣхъ тѣхъ, кому, въ какомъ бы то ни было отношеніи, ввѣрена общественная собственность.

§ 107. Все имущество должника служитъ источникомъ удовлетворенія всѣхъ кредиторовъ: слѣдовательно всѣ они имѣютъ равное право, не смотря на то, что одинъ сдѣлался кредиторомъ раньше другаго, что одинъ прежде другаго предъявилъ свое требованіе ко взысканію. Если имущество для удовлетворенія всѣхъ кредиторовъ недостаточно, то всѣ они теряютъ въ одинаковой мѣрѣ, всѣ участвуютъ въ распредѣленіи по соразмѣрности (pro rata). Но могутъ быть случаи, въ которыхъ нѣкоторые изъ кредиторовъ пользуются преимуществомъ передъ другими.

Основаніями къ такому преимуществу служатъ привилегіи и ипотеки.

Что такое привилегія? ст. 2095 гражд. код. опредѣляетъ ее такъ: это—право, дающее, вслѣдствіе свойства требованія, кредитору преимущество передъ другими кредиторами, даже ипотечными. Нашъ уставъ въ ст. 40 относитъ

отмѣняются, и затѣмъ ни самая десятина, ни накопившіяся на оной недоимки и недоборы не могутъ быть на будущее время взыскиваемы.

2) Постан. Учр. въ Ц. П. К. 17 (29) сентября 1866 г.

п. 2. Разрѣшить правительственной коммисіи юстиціи предписать чрезъ гражданскіе трибуналы, всѣмъ нотаріусамъ земскихъ канцелярій и окружнымъ ипотечнымъ управленіямъ на счетъ исключенія изъ указателей ипотечныхъ книгъ десятинъ, обременяющихъ городскія и сельскія недвижимыя имущества, не исключая имѣній казенныхъ и въ завѣдываніи казны состоящихъ, но ипотечнымъ книгамъ, въ коихъ значатся подобныя отмѣтки.

3) Пост. Учр. въ Ц. П. К. 28 января (9 февраля) 1867 г.

Ст. 1. Второй пунктъ постановленія Учр. К. 17 (29) сентября 1866 г. . . . . признавать имѣющимъ силу какъ относительно десятинъ, поступающихъ въ пользу монашествующаго, такъ и бѣлаго римско-католическаго духовенства.

Прим. перев.

привилегію къ недвижимости и опредѣляетъ ее въ томъ смыслѣ, что привилегіей на недвижимомъ имѣніи называются такія требованія, которыя, не будучи внесены въ ипотечныя книги, пользуются преимуществомъ передъ всѣми внесенными въ ипотечныя книги требованіями. По отношенію къ движимому имуществу привилегія будетъ правомъ, дающимъ возможность получить удовлетвореніе предпочтительно передъ другими кредиторами. Привилегія можетъ принадлежать лишь въ силу закона; она не можетъ быть установлена по волѣ сторонъ. Основаніемъ къ дарованію извѣстнымъ требованіямъ предпочтенія,—къ установленію привилегій служитъ или общественный интересъ, или соображенія человѣколюбія, либо забота объ извѣстныхъ лицахъ, заслуживающихъ особеннаго попеченія законодателя. Въ привилегіяхъ не обращается вниманія на время, на день возникновенія требованія: non ex tempore, sed ex causa aestimatur; здѣсь не имѣетъ значенія извѣстное ипотечное начало: *tempore prior jure potior*.

Привилегіи могутъ относиться къ опредѣленному недвижимому или движимому имуществу и называются тогда спеціальными (szczególne) привилегіями; онѣ могутъ относиться и ко всему имуществу должника, какъ движимому, такъ и недвижимому, и называются тогда общими (ogólne).

§ 108. Слѣдующія требованія удовлетворяются предпочтительно передъ ипотеками изъ цѣны недвижимаго имѣнія:

1. Всякія поземельныя подати за текущее время, т. е. за тотъ годъ, въ который имѣніе было продано, и за два предшествующіе года.

2. Всякіе сборы, подлежащіе уплатѣ въ кассы городскія, гминныя, воеводскія (губернскія), а также въ пользу церквей и общественныхъ учрежденій, если такіе сборы взимаются съ земель и въ данной мѣстности общеобязательны, такъ что, какъ вытекающія не изъ частнаго правооснованія,

не нуждаются во внесеніи въ ипотечную книгу; отсюда ясно, что не пользуются привилегіей суммы, подлежащія уплатѣ лишь частнымъ лицамъ, и такіе сборы, которые, какъ не общеобязательные, подлежатъ внесенію въ книгу въ видѣ вѣчныхъ обремененій. Подобно требованіямъ, означеннымъ въ п. 1, привилегіей пользуются лишь сборы, причитающіеся за текущій годъ и за два истекшіе года.

3. Взносы въ страховое общество или въ страховое управленіе, приравниваемые къ' податямъ. Привилегія распространяется здѣсь точно также лишь на взносы, причитающіеся за текущее время, т. е. годъ, въ который имѣніе было продано, и за два истекшіе года.

4. Жалованье, ординарія (содержаніе натурой) для слугъ и рабочихъ, находящихся въ имѣніи во время продажи, за текущее время и за истекшій годъ.

Слуга, не находящійся на службѣ въ имѣніи во время обращенія на послѣднее взысканія, не пользуется привилегіей на этомъ имѣніи; ему принадлежитъ лишь общая привилегія (ст. 9 п. 4 зак. 1825 г.).

Всѣ означенныя взысканія при распредѣленіи цѣны имѣнія пользуются предпочтеніемъ передъ ипотечными кредиторами и передъ общими привилегіями, лежащими на всемъ недвижимомъ имуществѣ (начало ст. 9 зак. 1825 г.); но они становятся ниже обыкновенныхъ расходовъ на погребеніе, когда послѣдніе не могутъ быть покрыты изъ движимаго имущества, ибо расходы на погребеніе идутъ впереди даже спеціальныхъ привилегій, если только послѣднія вытекаютъ не изъ владѣнія вещью.

Теперь спрашивается: имѣютъ ли судебныя издержки преимущество передъ привилегіями на опредѣленномъ имѣніи?

О судебныхъ издержкахъ говорится въ ст. 3 и 9 п. 2 закона 1825 г. Прежде всего идутъ издержки по описи, по продажѣ и по распредѣленію покупной суммы, уменьшающія самую распредѣляемую сумму; это—общія издержки; безъ

нихъ нельзя достигнуть осуществленія взысканія, а потому эти издержки предшествуютъ всѣмъ прочимъ взысканіямъ и взыскиваются прежде всего, путемъ вычета изъ общей покупной суммы (prélévement).

Прочія издержки—по опечатанію, по снятію печатей и по составленію описи пользуются общей привилегіей и имѣютъ предпочтеніе передъ спеціальными привилегіями на опредѣленномъ движимомъ имуществѣ, не находящимися въ связи съ владѣніемъ; но имъ не дается предпочтенія передъ привилегіями на опредѣленной недвижимости.

§ 109. 1. Казна имѣетъ привилегію на вещи, съ которой причитается пошлина, напр. таможенная пошлина съ товаровъ; здѣсь казнѣ дается предпочтеніе передъ судебными издержками, потому что уплата пошлины составляетъ условіе, необходимое для того, чтобы товаръ сталъ предметомъ оборота (res in commercio).

2. Лицо, отдающее имѣніе въ арендное содержаніе или дома въ наёмъ, въ обезпеченіе арендной платы и другихъ взысканій, вытекающихъ изъ аренды или найма, слѣдовательно и возмѣщенія за поврежденія, имѣетъ привилегію на предметахъ, относящихся къ домашней обстановкѣ, къ домашнему скарбу (мебели), на вещахъ, служащихъ къ хозяйственному употребленію либо употребляемыхъ при занятіи даннымъ искусствомъ или ремесломъ (in invectis et illatis), наконецъ—на доходахъ за два истекшіе года и за текущій годъ, т. е. за тотъ, въ который послѣдовало наложеніе ареста на вещь и продажа ея. Изъ приведеннаго въ законѣ перечня предметовъ, на которые простирается привилегія, слѣдуетъ, что она не простирается на неупомянутое въ перечнѣ имущество арендатора, какъ напр. на наличныя деньги, облигаціи, закладные листы, драгоцѣнныя вещи, не составляющія домашней обстановки. Основаніемъ этой привилегіи служитъ лишь отчасти владѣніе. Кто отдаетъ въ аренду

сельское имѣніе, продаетъ доходы; слѣдовательно, справедливость требуетъ предоставить ему относительно ихъ предпочтеніе передъ другими кредиторами, требованія которыхъ вытекаютъ изъ иного основанія. Но кромѣ того эта привилегія основывается на владѣніи; законъ предполагаетъ, что арендаторъ, внося въ имѣніе собственника движимыя вещи, какъ бы отдаетъ ихъ въ закладъ; отсюда слѣдуетъ и то, что вещи, составляющія произведенія земли, но не находящіяся въ имѣніи, не могутъ считаться состоящими въ предполагаемомъ закладѣ, ибо этотъ закладъ, какъ и всякій другой, опирается на владѣніи.

Правила кодекса относительно этой привилегіи подверглись значительнымъ измѣненіямъ въ законѣ 1825 г. По кодексу (ст. 2102) вещи, вывезенныя изъ имѣнія по какому бы ни было поводу, могли быть требуемы обратно, правда—въ теченіе непродолжительнаго времени, а именно въ теченіе 40 дней, если онѣ были вывезены изъ сельскаго имѣнія, и въ теченіе 15 дней, если были вывезены изъ городской недвижимости. Это правило опущено въ новомъ законѣ. Поэтому, если арендаторъ продаетъ что либо изъ движимаго имущества или изъ продуктовъ либо отдаетъ ихъ въ закладъ своему кредитору, и предметы эти будутъ вывезены изъ имѣнія, то собственникъ имѣнія лишается привилегіи. Требованіе о возвращеніи вывезенныхъ предметовъ (revendication) здѣсь не допускается, развѣ бы и послѣ вывоза они продолжали оставаться во владѣніи арендатора, что бываетъ напр. при вывозѣ зернового хлѣба въ чужой амбаръ для храненія. Впрочемъ, лицу, отдающему имѣніе въ аренду, нельзя отказать въ правѣ воспрепятствованія вывозу (jus retentionis).

По кодексу, если арендный договоръ совершенъ оффиціальнымъ порядкомъ или представляется достовѣрнымъ относительно времени совершенія, то привилегія распространяется не только на накопившіяся уже недоимки, но и на платежи, слѣдующіе за все, т. е. и за будущее время; если

же время совершенія договора недостовѣрно, то привилегія простирается только на текущій и слѣдующій за нимъ годъ. Въ первомъ случаѣ прочіе кредиторы могутъ отдать имѣніе въ подъ-аренду на остальное время. По новому закону, привилегія всегда относится къ двумъ предшествующимъ годамъ и къ текущему году. По кодексу предпочтеніемъ пользуются тѣ лица, которыя дали впередъ деньги на посѣвъ или на уборку, а также тѣ, которымъ слѣдуетъ плата за хозяйственныя орудія, первыя—на продуктахъ, а вторыя на орудіяхъ. Объ этой привилегіи законъ 1825 г. умалчиваетъ.

Лица, продавшія движимое имущество арендатору, пользуются привилегіей, о которой рѣчь будетъ ниже; но тѣ, которые дали взаемъ деньги на покупку сѣмянъ для посѣва или на уборку хлѣба, не пользуются предпочтеніемъ.

3. Закладодержателю принадлежитъ привилегія на вещи, полученной имъ въ закладъ; само собою разумѣется, что закладодержатель обязанъ къ соблюденію правилъ, изложенныхъ въ ст. 2074 и 2076 гр. код. Законъ говоритъ здѣсь о движимыхъ *вещахъ*, но договоръ заклада можетъ быть заключенъ и относительно долговаго требованія согласно ст. 2075 гражд. код., такъ что и здѣсь можетъ возникнуть преимущество для закладодержателя. Эта привилегія основывается на владѣніи и сохраняетъ силу до тѣхъ поръ, пока заложенный предметъ находится во владѣніи закладодержателя или у другаго лица по соглашенію сторонъ.

4. Ремесленникъ за изготовленіе или починку вещи и лице, потратившееся на сбереженіе вещи, имѣютъ привилегію на этой вещи. По кодексу, только понесшій расходы на сбереженіе вещи пользуется привилегіей. По нашему закону, привилегія предоставлена ремесленнику за выдѣлку и починку вещи. Его привилегія сохраняетъ свою силу лишь до тѣхъ поръ, пока вещь находится въ его владѣніи; но понесшій расходы на храненіе вещи, по мнѣнію Тролона, пользуется привилегіею даже и по прекращеніи владѣнія

вещью. Это совершенно справедливо: безъ издержекъ съ его стороны на храненіе вещи послѣдняя подверглась бы уничтоженію, и никто не могъ бы ею воспользоваться.

5. Продавецъ движимаго имущества пользуется привилегіей на ономъ въ обезпеченіе условленной покупной платы, пока имущество это находится въ рукахъ покупателя, безразлично, былъ ли назначенъ срокъ уплаты или нѣтъ; но разъ покупатель продастъ или заложитъ вещь,—продавецъ лишается привилегіи.

Если покупатель вещи состоитъ арендаторомъ и пріобрѣтенную вещь внесетъ въ арендуемое имъ имѣніе, чья привилегія имѣетъ перевѣсъ,—привилегія ли продавца или привилегія того лица, которое отдало имѣніе въ аренду? По кодексу этотъ вопросъ разрѣшали формально, согласно тексту закона, въ пользу лица, отдающаго имѣніе въ аренду, развѣ бы это лицо знало, что за купленную вещь продавцу не заплачено. Въ законѣ 1825 г. и это правило кодекса выпущено; отсюда слѣдуетъ вывести заключеніе, что намѣреніе законодателя было иное, и разрѣшить этотъ вопросъ въ пользу продавца. Если продажа послѣдовала безъ назначенія срока уплаты, или если цѣна подлежала немедленной уплатѣ, то продавецъ можетъ въ теченіе 8 дней требовать возвращенія вещи, буде она находится у покупателя въ томъ же самомъ состояніи, въ какомъ она была ему выдана; при наличности этихъ условій онъ можетъ также остановить перепродажу вещи. Можетъ ли привилегія продавца быть распространена и на продавца требованія? По кодексу этотъ вопросъ слѣдовало бы разрѣшить утвердительно, ибо выраженіе закона: *effets mobiliers*, на основаніи ст. 535 код., обнимаетъ собою всякое движимое имущество, слѣдовательно, и требованія, активы. По нашему закону нельзя разрѣшить этого вопроса иначе, какъ отрицательно, такъ какъ подъ выраженіе: *движимая вещь* (rzecz ruchoma) нельзя подвести требованіе; хотя активы, не обезпеченныя ипотекою

требованія, принадлежатъ къ движимости, но на нашемъ языкѣ подъ выраженіемъ: *продать движимую вещь* (rzecz ruchomą sprzedać) мы не можемъ разумѣть *совершить уступку* требованія (cessyą werzytelnosci zrobić).

Относительно торговцевъ правила объ отобраніи вещей, изложенныя въ торговомъ кодексѣ, остались безъ всякаго измѣненія (см. ст. 576 и слѣд. торг. код.).

6. Содержатель гостинницы, въ обезпеченіе доставленнаго имъ гостямъ, имѣетъ привилегію на вещахъ ихъ, находящихся въ гостинницѣ; по вывозѣ вещей привилегія уничтожается. Основаніемъ этой привилегіи служитъ предположеніе о закладѣ.

7. Возчикъ пользуется привилегіей на перевозимыхъ вещахъ; эта привилегія относится къ перевозкѣ не только сухимъ путемъ, но и водою: одинаковыя обязанности влекутъ за собою и одинаковыя права (ср. ст. 1782 гр. код.). Эта привилегія простирается какъ на вознагражденіе, причитающееся за провозъ, такъ и на расходы по провозу. Для сохраненія этой привилегіи нѣтъ надобности въ томъ, чтобы вещи находились во владѣніи возчика; иначе слѣдовало бы допустить, что возчикъ имѣетъ право требовать уплаты за провозъ прежде, чѣмъ сдастъ вещи, а это не можетъ быть допущено.

8. На залогѣ, наличными деньгами или бумагами въ депозитѣ представленномъ чиновниками, какъ то: судебнымъ приставомъ, нотаріусомъ, ипотечнымъ секретаремъ и т. д., имѣютъ привилегію всѣ по поводу взысканій, вытекающихъ изъ злоупотребленій и неправильныхъ дѣйствій, совершенныхъ чиновниками по должности. Залоги, представляемые казенными кассирами или администраторами, отвѣтствуютъ исключительно за казенныя взысканія. Если же представители казны обращаютъ взысканіе на залогъ другихъ чиновниковъ, не кассировъ, одновременно съ другими взыскателями, требующими вознагражденія за неправиль-

ныя должностныя дѣйствія, то казна не пользуется никакою спеціальною привилегіею, а только такою, какая принадлежитъ всѣмъ понесшимъ убытки отъ должностныхъ дѣйствій чиновника. Если чиновникъ, представившій залогъ, будетъ за неправильныя дѣйствія приговоренъ къ уплатѣ денежнаго штрафа въ пользу казны, то такой штрафъ не можетъ быть пополненъ изъ залога, ибо штрафы могутъ быть взыскиваемы лишь по удовлетвореніи всѣхъ требованій, даже и тѣхъ, которыя не обезпечены ни привилегіей, ни ипотекой (ст. 24 зак. 1825 г.). У насъ по большей части представляютъ въ залогъ ипотечное обезпеченіе вмѣсто наличныхъ денегъ; въ какомъ порядкѣ отвѣтствуетъ такой ипотечный залогъ? О преимуществѣ, вытекающемъ изъ привилегіи, можетъ быть рѣчь лишь при стеченіи кредиторовъ. Здѣсь могутъ быть два случая, а именно: требованіе заявляется или во время нахожденія чиновника въ должности, или же послѣ увольненія его по прошенію или безъ таковаго. Если еще во время нахожденія чиновника въ должности признано подлежащимъ удовлетворенію такое требованіе, которое вытекаетъ изъ злоупотребленій и неправильныхъ дѣйствій по должности, то внесеніе охранительной отмѣтки на ипотечномъ залогѣ не даетъ взыскателю старшинства, и каждое изъ заинтересованныхъ лицъ, имѣя привилегію, можетъ съ одинаковымъ правомъ требовать удовлетворенія до тѣхъ поръ, пока въ пользу перваго взыскателя не послѣдуетъ внесенія окончательной записи (субинтабуляціи), послѣ чего никто уже не можетъ ссылаться здѣсь на привилегію. Пока не перешло право собственности на залогъ, до тѣхъ поръ продолжается сила привилегіи, не уничтожаемая охранительной отмѣткой. Обремененіе залога охранительной отмѣткой имѣетъ то послѣдствіе, что чиновникъ долженъ или представить новый залогъ, или пополнить прежній, либо за неимѣніемъ залога можетъ быть отстраненъ отъ должности. По принятіи просьбы о внесеніи охранительной отмѣтки,

ипотечное отдѣленіе должно немедленно увѣдомлять о томъ начальство чиновника, чтобы дать ему возможность принять надлежащія мѣры. Если взысканіе предъявляется на залогъ послѣ увольненія чиновника отъ должности, то по объявленіи о предстоящемъ исключеніи залога изъ ипотечной книги всѣ являющіеся до назначеннаго въ объявленіи срока пользуются одинаковымъ старшинствомъ; день явки не имѣетъ здѣсь значенія. Если залогъ представленъ наличными деньгами или бумагами въ депозитъ, то при обращеніи на него взысканія до увольненія чиновника взыскатель настолько устраняетъ прочихъ взыскателей, не участвуя съ ними въ распредѣленіи по соразмѣрности, насколько у него есть признанное уже основаніе на полученіе удовлетворенія изъ залога, предъявленное имъ хранителю депозита передъ наложеніемъ ареста по требованію другихъ взыскателей. Въ случаѣ же обращенія взысканія на залогъ уже по увольненіи чиновника всѣ явившіеся до назначеннаго въ объявленіи срока пользуются равнымъ старшинствомъ.

§ 110. Передъ кредиторами, не имѣющими ни спеціальной привилегіи, ни ипотеки, передъ личными кредиторами, пользуются предпочтеніемъ относительно полученія удовлетворенія, какъ изъ недвижимаго, такъ и изъ движимаго имущества, слѣдующія требованія, обезпечиваемыя общею привилегіею.

1. Обыкновенные расходы по погребенію. Эта привилегія на самомъ дѣлѣ гораздо обширнѣе, чѣмъ значится въ законѣ, ибо за исключеніемъ привилегіи закладодержателя на заложенной вещи, находящейся въ его владѣніи, она идетъ выше всѣхъ спеціальныхъ привилегій на движимости. Казна лишь относительно пошлины съ движимаго имущества пользуется старшинствомъ; это вытекаетъ изъ того, что по закону привилегія въ обезпеченіе расходовъ по погребенію устраняетъ закладодержателя, а послѣд-

ній идетъ сзади казны (ст. 8); кромѣ того, привилегія относительно расходовъ на погребеніе, при невозможности покрыть ихъ цѣною движимаго имущества, пользуется предпочтеніемъ передъ ипотеками и даже передъ привилегіями на опредѣленномъ недвижимомъ имѣніи.

2. Судебныя издержки по опечатанію, снятію печатей и составленію описи.

3. Всѣ расходы по послѣдней болѣзни.

4. Жалованье, причитающееся слугамъ за истекшій годъ и слѣдующее имъ за текущій годъ.

5. Плата за съѣстные припасы, въ теченіе послѣднихъ шести мѣсяцевъ доставленные должнику и его домашнимъ пекарями, мясниками и другими лицами, занимающимися розничною продажей съѣстныхъ припасовъ или содержателями столовыхъ.

Потребности общежитія вызвали законодателя къ установленію этихъ привилегій. Привилегіи, поименованныя въ пп. 2—5 включительно, въ случаѣ отсутствія другаго источника для ихъ удовлетворенія, пользуются предпочтеніемъ даже передъ спеціальными привилегіями на движимомъ имуществѣ, поименованными въ ст. 7, за исключеніемъ однако казны—по отношенію къ пошлинѣ съ опредѣленной движимости,—и закладодержателя; но онѣ не пользуются предпочтеніемъ передъ кредиторами, имѣющими привилегію на опредѣленномъ недвижимомъ имѣніи, и ипотечными кредиторами. Нелишнее однако будетъ повторить здѣсь, что судебнымъ издержкамъ по продажѣ всегда дается предпочтеніе, потому что онѣ прежде всего высчитываются изъ цѣны, вырученной за имущество (ср. ст. 662, 717 и 759 код. гр. судопр.).

6. Личные сборы, вносимые въ городскія кассы, а также въ пользу церквей или общественныхъ учрежденій, пользуются общею привилегіею какъ на движимомъ, такъ и на недвижимомъ имуществѣ относительно суммъ, причитающихся за истекшій и за текущій года; но они уступаютъ

мѣсто взысканіямъ, пользующимся спеціальною привилегіею на опредѣленномъ движимомъ имуществѣ, разумѣется, лишь относительно того опредѣленнаго движимаго имущества, которое обременено привилегіей.

7. Требованія въ пользу несовершеннолѣтнихъ и состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, имѣющихъ въ обезпеченіе этихъ требованій право на законную ипотеку, пользуются общей привилегіей на движимомъ имуществѣ опекуновъ и попечителей (ср. ст. 461 гражд. код.), разумѣется, съ преимуществомъ передъ всѣми личными кредиторами.

8. Подобнаго же рода требованія жены къ мужу также пользуются общею привилегіею на всемъ имуществѣ мужа передъ личными кредиторами (ст. 205 гражд. код.). На вопросъ о томъ, принадлежитъ ли такая привилегія женѣ несостоятельнаго купца, мы отвѣтимъ, когда будемъ говорить объ ипотекахъ. Наконецъ, такою же привилегіею пользуются: казна, городскія кассы и страховое общество—въ обезпеченіе всякаго рода податей и общихъ сборовъ или десятинъ, насколько имъ не принадлежитъ другой привилегіи, а также въ обезпеченіе взысканій, вытекающихъ изъ отвѣтственности сборщиковъ и всѣхъ тѣхъ лицъ, которымъ ввѣрена общественная собственность по какому бы то ни было поводу. Это—вспомогательная привилегія. Здѣсь нужно замѣтить, что общія привилегіи слѣдуютъ въ порядкѣ, указанномъ въ ст. 9, старшинство же привилегій, исчисленныхъ въ ст. 7, вовсе не зависитъ отъ пунктовъ, подъ которыми онѣ поставлены. Спеціальныя привилегіи на недвижимыхъ имѣніяхъ одна передъ другою никакимъ предпочтеніемъ не пользуются. Труднѣе всего опредѣлить старшинство между привилегіями на опредѣленномъ движимомъ имуществѣ. Въ ст. 2096 код. значится, что старшинство между этими привилегіями опредѣляется свойствомъ требованія. Очевидно, такое общее начало должно было

подать поводъ къ недоумѣніямъ; нашъ законъ желалъ недоумѣнія эти устранить и установилъ въ ст. 8, что при стеченіи кредиторовъ, поименованныхъ въ ст. 8 и пользующихся привилегіями на одномъ опредѣленномъ движимомъ имуществѣ, казнѣ дается предпочтеніе передъ другими, согласно п. 1. Послѣ казны старшинство принадлежитъ тому, кто владѣетъ вещью, на которой онъ имѣетъ привилегію; между остальными кредиторами не существуетъ никакого старшинства; они получаютъ удовлетвореніе по соразмѣрности.

Устраняютъ ли эти начала всѣ могущія возникнуть затрудненія? Посмотримъ.

Предположимъ такой случай: должникъ поручаетъ отвезти вещь, предоставленную кредитору въ закладъ; на пути она подвергается случайному поврежденію, такъ что для сохраненія ея въ цѣлости отдается въ починку какому либо ремесленнику. Здѣсь стеченіе трехъ привилегированныхъ кредиторовъ: возчика, ремесленника и закладодержателя; въ какомъ порядкѣ они должны пользоваться привилегіями? Не подлежитъ, кажется, сомнѣнію, что лицо, понесшее расходы на сохраненіе вещи, спасшее ее отъ гибели, должно имѣть предпочтеніе передъ другими, ибо безъ него вещью не могли бы воспользоваться ни закладодержатель, ни возчикъ, а между тѣмъ буквальное содержаніе ст. 8, повидимому, не благопріятствуетъ такому разрѣшенію вопроса. Но никто не можетъ отрицать полной справедливости этого начала. Вообще Гренье справедливо полагаетъ, что классификація или установленіе различныхъ разрядовъ привилегій на опредѣленномъ движимомъ имуществѣ невыполнима, а Тролонъ, соглашаясь съ этимъ мнѣніемъ, добавляетъ, что кодексъ умолчалъ объ этомъ предметѣ поневолѣ. Другой случай. Кто либо продаетъ инвентарь или скотъ для обработки земли; послѣ продажи, при которой покупная цѣна не была уплачена, покупатель, взявъ имѣніе въ аренду, ввозитъ въ оное инвентарь. Продавецъ имѣетъ привилегію

на этомъ инвентарѣ; собственникъ имѣнія также имѣетъ на инвентарѣ привилегію какъ на предметахъ, внесенныхъ въ имѣніе. Кому изъ нихъ слѣдуетъ отдать предпочтеніе? По кодексу привилегія принадлежитъ собственнику имѣнія, если онъ не зналъ, что покупная цѣна не уплачена. По нашему закону разрѣшеніе этого вопроса представляется затруднительнымъ. Ст. 7 п. 3 говоритъ въ пользу продавца, послѣдняя же часть ст. 8 говоритъ въ пользу соразмѣрнаго распредѣленія. По нашему мнѣнію, если продавецъ не заявилъ требованія о возвращеніи имущества и допустилъ стеченіе кредиторовъ, слѣдуетъ примѣнить послѣднюю часть ст. 8. Если же въ этомъ же случаѣ кто либо понесъ расходы на сохраненіе инвентаря, подойдетъ ли и онъ подъ соразмѣрное распредѣленіе? Смыслъ закона, кажется, этого не допускаетъ. Безъ его расходовъ ни собственникъ, ни продавецъ не имѣли бы никакой пользы отъ вещи. Онъ сохранилъ вещь—предметъ удовлетворенія обоихъ; онъ долженъ получить понесенныя имъ издержки полностью. Здѣсь является предположеніе о закладѣ, слѣдовательно, примѣняется вторая часть ст. 8. При стеченіи кредиторовъ, имѣющихъ общую привилегію, съ кредиторами, имѣющими спеціальную привилегію, какъ разрѣшается дѣло? Государственный совѣтникъ, изложившій мотивы проекта, выразился, что спеціальное право всегда идетъ впереди общаго. Это начало, хотя и основательное, можетъ быть примѣняемо не во всѣхъ случаяхъ, ибо общія привилегіи, указанныя въ ст. 9 п. 1—5, имѣютъ перевѣсъ надъ спеціальными, а привилегіи подъ п. 1 дается перевѣсъ даже надъ привилегіей на опредѣленномъ недвижимомъ имѣніи; во всякомъ случаѣ это старшинство—условное, а именно имѣетъ мѣсто лишь тогда, когда привилегированное требованіе не можетъ быть удовлетворено изъ другаго источника. О различіи между привилегіями и ипотеками мы будемъ говорить позже.

РАЗДѢЛЪ IV.

Объ ограниченіи права собственности на недвижимыя имѣнія; о вѣчныхъ обремененіяхъ и сервитутахъ.

Ст. **43.** Подъ именемъ ограниченія права собственности на недвижимыя имущества разумѣется всякое стѣсненіе, коему подвергается собственникъ въ распоряженіи (zarządzenie) имѣніемъ, какъ то: вѣчная аренда, условіе о выкупѣ имѣнія, преимущество въ правѣ на покупку, пожизненное владѣніе и заставъ, занимающій двоякое мѣсто: какъ долгъ,—въ ряду ипотекъ, какъ договоръ, ограничивающій владѣніе собственника,—въ соотвѣтственной графѣ.

§ 111. Наша ипотечная книга служитъ для оглашенія всякаго рода правъ, обременяющихъ недвижимое имѣніе; изъ нашего ипотечнаго указателя можно получить свѣдѣнія о томъ, кто состоитъ собственникомъ, какимъ ограниченіямъ подлежитъ его имѣніе, какія на имѣніи лежатъ безсрочныя обремененія и какіе долги.

Самъ законъ опредѣляетъ въ статьѣ 43, что̀ понимается подъ ограниченіемъ права собственности; это—ограниченіе собственника въ правѣ распоряженія имѣніемъ. Выраженіе «zarządzenie» есть общее, обнимающее собой всякаго рода распоряженія какъ собственно существомъ имѣнія, такъ и доходами съ онаго. Въ видѣ примѣра законъ исчисляетъ нѣкоторыя ограниченія права собственности, но не слѣдуетъ

полагать, что этимъ исчерпываются всѣ ограниченія. Законъ поименовываетъ слѣдующія ограниченія:

а) вѣчную аренду (Erbpacht);

б) условіе о выкупѣ имѣнія (pactum de retrovendendo);

в) условіе о правѣ преимущественной покупки (pactum protimiseos);

г) пожизненное владѣніе (dożywocie) и

д) заставное владѣніе.

Касательно застава законъ опредѣляетъ, что самое право застава подлежитъ внесенію въ III отдѣлъ, долговая же сумма—въ IV отдѣлъ.

§ 112. Постараемся по возможности перечислить, какія могутъ быть ограниченія; но прежде, чѣмъ приступить къ поименованію ихъ, остановимся на вопросѣ, можно ли признать законнымъ выговариваемое кредиторами условіе о томъ, что должникъ не имѣетъ права вносить въ ипотечную книгу другихъ обязательствъ (de non amplius intabulando).

Условіе о воспрещеніи дальнѣйшаго залога (de non amplius oppignorando) по прусскому праву не допускается (гл. 20 ч. I ст. 439); а то обстоятельство, что наша ипотека создана по образцу прусской ипотеки или изъ нея возникла, служитъ, можетъ быть, самымъ сильнымъ доводомъ въ подтвержденіе того, что такое условіе и у насъ не можетъ имѣть силы. Однако, насколько намъ извѣстно, мы такъ далеко отступили отъ образца, что нѣкоторыя ипотечныя отдѣленія такія условія вносятъ. Ближайшее разсмотрѣніе предмета убѣждаетъ въ ошибочности этой практики. У насъ, для лишенія кого либо возможности дѣлать долги или обременять имѣніе ипотекой, необходимо, на основаніи ст. 497 гр. улож., 1825 г., добиться ограниченія его правъ судебнымъ рѣшеніемъ; соглашеніе между кредиторомъ и должникомъ не можетъ имѣть здѣсь никакого значенія. Мы не должны забывать и того, что наши гражданскіе законы

стремятся къ освобожденію частной собственности отъ ненужныхъ стѣсненій. Наши противники скажутъ, что такое условіе облегчаетъ кредитору взысканіе; но этотъ доводъ едва ли основателенъ. Наибольшимъ облегченіемъ было бы допущеніе въ пользу кредитора условія о продажѣ имѣнія безъ публичнаго торга или безъ соблюденія его сложныхъ формальностей; а между тѣмъ каждый знаетъ, что такое условіе недѣйствительно. Впрочемъ, каково бы ни было мнѣніе по этому вопросу, условіе о воспрещеніи дальнѣйшихъ ипотекъ никогда не можетъ служить препятствіемъ для судебныхъ и законныхъ ипотекъ.

Подобное условіе вообще противно существу ипотеки, которая даетъ преимущество въ удовлетвореніи требованія, но не даетъ возможности устранять другихъ кредиторовъ; оно противно также общему юридическому началу, по которому всякое имущество должника служитъ общимъ залогомъ для всѣхъ кредиторовъ. Привилегіи и ипотеки пользуются только старшинствомъ, но никого не устраняютъ отъ удовлетворенія, пока есть въ наличности имущество, ибо сверхъ исключеній, сдѣланныхъ закономъ, никакія другія привилегіи не допускаются. Сторонники противнаго мнѣнія приводятъ то соображеніе, что «такое условіе не противно добрымъ нравамъ, что договоръ есть тотъ же законъ для сторонъ». Но этотъ общепринятый доводъ, къ которому всѣ прибѣгаютъ, ничего не доказываетъ. Вѣдь не было бы противно добрымъ нравамъ и предоставленіе кредитору привилегіи по договору или условіе о томъ, чтобы должникъ предоставилъ кредитору ипотеку на всемъ движимомъ имуществѣ. Но какъ подобное соглашеніе не имѣло бы никакихъ послѣдствій, ибо привилегія возникаетъ лишь въ силу закона, а ипотека на движимости не допускается, такъ совершенно безъ послѣдствій должно остаться и соглашеніе о недопущеніи дальнѣйшихъ ипотечныхъ обязательствъ. Наконецъ, какое значеніе имѣетъ для третьихъ лицъ договоръ между

двумя сторонами, когда по ст. 1165 гражд. код. такой договоръ не можетъ принести имъ ни вреда, ни пользы? Какъ можно допускать въ законѣ такую несообразность, чтобы спеціальное соглашеніе могло отмѣнять тотъ общій законъ, что всякое имущество должника составляетъ предметъ залога (pignus responsionis) для каждаго изъ кредиторовъ прежнихъ и позднѣйшихъ? Это начало имѣетъ общественную важность, ибо законъ оказываетъ одинаковое покровительство всѣмъ; исключеніемъ изъ этого начала является лишь допущеніе преимущества по законнымъ причинамъ. Какъ договоромъ нельзя установить или создать предметъ ипотеки, не признаваемый за таковой закономъ, такъ нельзя и устранить ни одного изъ кредиторовъ отъ полученія имъ удовлетворенія. Австрійскій законъ въ ст. 1371 гражданскаго уложенія признаетъ такое условіе недѣйствительнымъ. Вопросъ о томъ, могло ли бы такое условіе быть выговорено при дареніи, зависитъ отъ того, можно ли было бы его признать за средство къ не допускаемому закономъ прикрытію одного договора другимъ. Во всякомъ случаѣ воспрещеніе дѣлать долги не вмѣщаетъ въ себѣ обязанности сохранить имущество въ цѣлости и не препятствуетъ продажѣ его или распоряженію имъ инымъ способомъ.

§ 113. Извѣстныя соглашенія объ удержаніи за собой продавцомъ права собственности или права на ипотеку *(pacta dominii reservati vel reservatae hypothecae)* у насъ при продажахъ не въ употребленіи. Если кто либо желаетъ сохранить за собою право на отобраніе имѣнія въ случаѣ неуплаты продажной цѣны, то онъ долженъ выговорить и внести въ III отдѣлъ положительное о семъ условіе; выговаривать себѣ или сохранять за собою право на послѣдующее установленіе ипотеки ему нѣтъ надобности, потому что онъ можетъ прямо обезпечить уплату продажной цѣны ипотекою. Возникаетъ вопросъ о томъ,

можетъ ли продавецъ, обезпечившій себѣ уплату продажной цѣны ипотекою, въ случаѣ неуплаты оной, на основаніи ст. 1654 и 1184 гражд. код., требовать уничтоженія продажи по отношенію къ третьему пріобрѣтателю, или же онъ можетъ только взыскать продажную цѣну путемъ обыкновеннаго понудительнаго исполненія? Извѣстно, что по гражданскому кодексу искъ объ уничтоженіи договора, на основаніи ст. 1654, можетъ быть предъявленъ и противъ третьяго лица, какъ *actio in rem scripta*. У насъ на основаніи ст. 37 ипотеч. уст. только положительное отмѣнительное условіе, оглашенное въ ипотечномъ указателѣ, можетъ имѣть силу противъ третьяго лица. Это произошло вслѣдствіе принятія нашимъ закономъ начала такой полной гласности, что у насъ нѣтъ такого вещнаго права и соотвѣтствующаго ему иска, которое не было бы внесено въ ипотечную книгу (ст. 11 ипотеч. уст).

Подлежитъ ли внесенію и куда инвентарное право наслѣдника? У насъ ограниченіе собственности условіями инвентарнаго права обыкновенно записывается въ II отдѣлѣ; однако это—ограниченіе права распоряженія. Но дѣло не въ мѣстѣ. Важнѣе часто возникающій вопросъ о томъ, какое послѣдствіе имѣетъ невнесеніе этого условія въ ипотечную книгу; въ частности,—неозначеніе въ ней, что наслѣдство принято на инвентарномъ правѣ, влечетъ ли за собою утрату этого права? Для разрѣшенія этого вопроса слѣдуетъ различать тотъ случай, когда невнесеніе такого условія въ ипотечную книгу послѣдовало до представленія въ канцелярію трибунала надлежащаго заявленія и когда это сдѣлано послѣ сего заявленія.

Въ первомъ случаѣ внесеніе въ ипотечную книгу правоосновавія безъ оговорки о томъ, что оно пріобрѣтается подъ условіемъ инвентарнаго права, составляя по ст. 778 гр. код. положительное безусловное принятіе, дѣлаетъ въ дальнѣйшемъ условное принятіе наслѣдства невозможнымъ.

Внесеніе же правоосновавія безъ оговорки объ инвентарномъ правѣ, послѣдовавшее по представленіи въ трибуналъ надлежащаго заявленія, не лишаетъ права на условное принятіе наслѣдства, ибо лишеніе онаго можетъ быть послѣдствіемъ лишь дѣйствій, предусмотрѣнныхъ въ ст. 801, 805 и 806 гр. код. въ связи со ст. 988 код. гр. судопр., при чемъ непремѣнно требуется предъявленіе иска, ибо лишь судебнымъ рѣшеніемъ инвентарное право можетъ быть объявлено утраченнымъ. Такое начало принялъ сенатъ. Но ни въ какомъ случаѣ внесеніе правоосновавія на имя несовершеннолѣтняго не дѣлаетъ его безусловнымъ наслѣдникомъ, такъ какъ онъ не можетъ принять наслѣдство иначе, какъ условно. Никакія дѣйствія опекуна не въ состояніи сдѣлать несовершеннолѣтняго безусловнымъ наслѣдникомъ; отвѣтственность за безусловное принятіе падаетъ здѣсь лишь на опекуна. Не будучи въ состояніи сдѣлать опекаемаго безусловнымъ наслѣдникомъ положительнымъ способомъ, опекунъ не можетъ сдѣлать этого и путемъ косвенныхъ дѣйствій (ст. 438 гражд. улож. 1825 г.). Здѣсь слѣдуетъ прибавить, что продажа по вольной цѣнѣ недвижимаго имѣнія лицомъ, получившимъ его въ наслѣдство на инвентарномъ правѣ, почитается относительно пріобрѣтателя дѣйствительною; но въ такомъ случаѣ наслѣдникъ утрачиваетъ инвентарное право.

§ 114. Въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя подлежатъ внесенію слѣдующія ограниченія права собственности:

1. Пользовладѣніе и пользованіе, а также право жительства (mieszkanie), слѣдовательно, не только пожизненное владѣніе.

2. Право добыванія глины, угля, торфа, руды безъ различія,—установлено ли это право навсегда или на опредѣленное время.

3. Денежныя выдачи на прожитокъ (summy alimentarne).

4. При продажѣ имѣнія à fonds perdu право на полученіе денежныхъ платежей и особыя условія продажи.

5. Вѣчная аренда или эмфитевтическое право на отдѣльныя части имѣнія.

6. Срочная аренда.

7. Заставное владѣніе.

8. Распоряженія, дозволенныя ст. 1048 и 1049 гражд. код.

9. Право на обратное полученіе подареннаго въ случаѣ, указанномъ въ ст. 951 гражд. код.

10. Условія даренія на основаніи ст. 954 гр. код., если ихъ неисполненіе влечетъ за собою отмѣну даренія.

11. Условія купли, какъ то: право преимущественной покупки и выкупа.

Если продавецъ вынужденъ продать недвижимое имѣніе за безцѣнокъ, то у него нѣтъ инаго средства, какъ выговорить себѣ право выкупа,—такъ какъ условіе о сохраненіи за нимъ право на искъ объ уничтоженіи продажи по поводу убыточности не допускается и во всякомъ случаѣ было бы неумѣстно и непрактично, ибо безъ предостерегающей отмѣтки такой искъ, на основаніи ст. 37 ипотеч. уст., не можетъ быть предъявленъ противъ третьяго лица, хотя по кодексу иску этому присвоенъ вещный характеръ, такъ что онъ могъ быть предъявленъ и противъ третьяго лица (ст. 1681 гр. код., ср. § 104).

12. Всякія ограниченія права собственника на распоряженія имѣніемъ, вытекающія изъ личной неправоспособности, какъ-то: законнаго прещенія, назначенія совѣтника, объявленія несостоятельнымъ, всякія ограниченія, вытекающія изъ исковъ о правѣ собственности на имѣніе, или изъ условія о воспрещеніи отчужденія имѣнія, а также изъ иска о какихъ либо другихъ правахъ на имѣніе.

13. Отмѣтка о томъ, что имущество подходитъ подъ дѣйствіе общности, или что оно не можетъ быть отчуждаемо

(ст. 218, 222, 225 и 229 гражд. улож. 1825 г.), также подлежитъ внесенію въ III отдѣлъ.

§ 115. Выше мы говорили, что договоръ срочной аренды не можетъ быть обезпеченъ ипотекой; слѣдуетъ разсмотрѣть, какія онъ даетъ права. По ст. 1743 гражд. код. аренда установляетъ вещное право. Зналъ или не зналъ пріобрѣтатель объ арендѣ, онъ не можетъ выселить арендатора, имѣющаго арендный договоръ, достовѣрный относительно времени совершенія; даже въ случаѣ продажи имѣнія съ публичнаго торга арендный договоръ, лишь бы время совершенія его было достовѣрно, остается въ силѣ (ст. 691 код. гр. суд.). Ипотечный уставъ относительно арендаторовъ ничего не опредѣляетъ; онъ не упоминаетъ даже о томъ, что договоръ аренды долженъ быть вносимъ въ ипотечную книгу какъ ограниченіе въ непосредственномъ полученіи доходовъ съ имѣнія; въ ст. 67 опредѣлено только, что никакія распоряженія относительно доходовъ на будущее время не могутъ препятствовать кредиторамъ въ полученіи удовлетворенія какъ по капитальному долгу, такъ и по процентамъ; судя по этому, ипотечный уставъ въ остальномъ оставилъ въ отношеніи аренды правила гражданскаго кодекса безъ измѣненія. Постановленіе кн. царскаго намѣстника 2 сентября 1823 г. (1) пополнило правила ипотечнаго устава, но тѣмъ не менѣе смотритъ на добровольную аренду такъ же, какъ и кодексъ, ибо въ ст. 5 сего постановленія опредѣлено, что оффиціальный арендный контрактъ, совершенный до посылки повѣстки объ исполненіи, сохраняетъ силу, и отдача имѣнія въ арендное содержаніе воспрещается лишь на будущее время по истеченіи срока аренднаго договора; только домашніе арендные договоры, хотя бы заключенные до посылки повѣстки

(1) Дневн. зак., т. VIII.

объ исполненіи, признаются безусловно недѣйствительными, но и то, кажется, лишь тѣ изъ нихъ, дѣйствительное исполненіе которыхъ еще не началось. Относительно арендной платы по договорамъ, заключеннымъ оффиціальнымъ порядкомъ, постановленіе 2 сентября 1823 г. вводитъ существенное измѣненіе, воспрещая арендаторамъ уплачивать болѣе, чѣмъ за годъ впередъ. Прусское земское право, которое и здѣсь служило образцомъ, въ ч. I гл. 20 ст. 480 дозволяетъ платежъ лишь за четверть года впередъ. Весьма важное измѣненіе, внесенное постановленіемъ объ отдачѣ имѣній въ аренду, состоитъ также въ томъ, что доходы съ имѣнія относительно привилегированныхъ и ипотечныхъ кредиторовъ признаны недвижимымъ имуществомъ. По кодексу доходы всегда считаются движимымъ имуществомъ и подлежатъ распредѣленію между кредиторами по соразмѣрности (ст. 635 код. гр. суд.). Лишь въ одномъ случаѣ, а именно, когда имѣніе описано для продажи съ публичнаго торга, съ момента увѣдомленія о томъ должника, доходъ обращается въ недвижимость и подлежитъ распредѣленію въ томъ же порядкѣ какъ цѣна самаго имѣнія, иначе говоря, присоединяется къ цѣнѣ имѣнія. По разсматриваемому же постановленію намѣстника доходъ подлежитъ распредѣленію безъ присоединенія его къ цѣнѣ имѣнія (ст. 52 и 54). Распредѣленіе это вездѣ производится такъ, что изъ суммы дохода прежде всего покрываются, по старшинству статей ипотечнаго указателя, привилегированные проценты, т. е. за текущій годъ и за два истекшіе года, на покрытіе же, также по старшинству, самыхъ капиталовъ, эта сумма обращается лишь по уплатѣ изъ нея полностью всѣхъ процентовъ. Но по неточности редакціи ст. 52 и 54 этого постановленія возникъ вопросъ о томъ, не слѣдовало ли бы покрывать изъ этой суммы капиталъ старшаго долга, не смотря на то, что низшіе кредиторы остаются не удовлетворенными въ процентахъ? Въ виду того, что доходъ отвѣтствуетъ за

проценты, а цѣна имѣнія за капиталъ долга, на основаніи общаго смысла ст. 609, 612 и 2085 гражд. код., на основаніи текста ст. 343 п. 3 гражд. улож. 1826 г., въ виду далѣе того, что и по прусскому праву доходы идутъ на покрытіе процентовъ, а главнымъ образомъ въ виду ст. 49 постановленія 2 сентября 1823 г., обезпечивающей кредиторамъ удовлетвореніе въ процентахъ (ибо она опредѣляетъ, что арендаторъ, платящій больше чѣмъ за годъ впередъ въ ущербъ удовлетворенію перваго кредитора въ процентахъ—не въ капиталѣ, — можетъ быть присужденъ ко вторичной уплатѣ), мы защищали общепринятую теорію; сенатъ согласился съ нашимъ мнѣніемъ, и мы твердо убѣждены въ томъ, что защищаемая нами теорія, какъ соотвѣтствующая духу закона и полезная для земельнаго кредита, должна быть оставлена въ силѣ. Не можемъ однако не вспомнить здѣсь о впечатлѣніи, произведенномъ на насъ представленнымъ правительственной коммисіи юстиціи замѣчаніемъ о томъ, будто бы постановленіе кн. царскаго намѣстника 1825 г. поколебало ипотечныя правила, тогда какъ на самомъ дѣлѣ это постановленіе только дополнило ст. 67 ипот. уст.

§ 116. Теперь слѣдуетъ перейти къ ипотекѣ установляемой, на раздѣльной собственности (hipoteka podzielonych własności), не особенно удачно, будто бы на основаніи римскаго права, названной dominium directum и dominium utile (1). Для обозначенія послѣдняго понятія мы имѣемъ хорошее выраженіе «własność użytkowa» (собственность съ правомъ пользованія), но первое изъ нихъ выражаемъ по варварски, какъ говоритъ Тибо, словами: dominium directum, въ прусскомъ правѣ—Obereigenthum. Можно бы этотъ видъ

(1) См. Тибо, Versuche über einzelne Theile der Theorie der Rechte, т. II, стр. 67 и слѣд.

собственности назвать: право собственности безъ права пользованія (własność nieużytkowa) или первоначальное право собственности (własność pierwotna). Это—предметъ наименѣе опредѣленный законами. Кодексъ не заключаетъ въ себѣ правилъ о неполной собственности, но таковая несомнѣнно существуетъ въ нашемъ краѣ. Въ 1825 г. сеймъ призналъ вѣчную аренду и вѣчночиншевое право не подлежащими выкупу, если стороны не заключили положительнаго о томъ условія. Въ старой Польшѣ усадьбы, а иногда и цѣлыя деревни отдавались въ пользовладѣніе подъ различными условіями, зависѣвшими отъ собственника. Королевскія имѣнія отдавались на опредѣленное число лѣтъ въ вознагражденіе за заслуги, оказанныя краю, съ обязанностью уплаты четвертой части доходовъ (кварты) и выполненія общественныхъ повинностей; такія аренды назывались арендами на эмфитевтическомъ правѣ (jure emphiteutico (1). Въ 1768 г. основными законами (ст. 18) дозволено отдавать въ эмфитевтическое пользованіе участки земли, дѣйствительно пустующіе, но при этомъ права и обязанности сторонъ не опредѣлены. Не слѣдуетъ однако привязываться къ названію и полагать, что ко владѣнію на эмфитевтическомъ правѣ могли быть примѣняемы правила римскаго права о эмфитевзисѣ. Мы часто находимъ названіе эмфитевзиса тамъ, гдѣ этого института вовсе нѣтъ. Отдача площадей въ городахъ подъ выстройку также называютъ у насъ эмфитевтическимъ владѣніемъ, хотя на самомъ дѣлѣ это есть право на поверхность (jus superficiei, Platzrecht). При прусскомъ владычествѣ у насъ распространились договоры вѣчной аренды (Erbpacht). Относительно такихъ договоровъ, въ вопросахъ, не разрѣшаемыхъ договоромъ, правила прусскаго права служатъ безошибочнымъ указаніемъ.

(1) Vol. leg., IV, стр. 859.

Въ 1775 г. постановлено староства и крулевщизны сдавать съ торговъ (per plus offerentiam) въ 50-лѣтнее пользованіе на эмфитевтическомъ правѣ. Это были аренды съ платою чинша, заключаемыя на условіяхъ, опредѣленныхъ въ законѣ же. Имѣнія, принадлежавшія уничтоженному ордену іезуитовъ (poiezuitскія имѣнія), правительство постановило продать не на полномъ правѣ собственности, но на правѣ, обезпечивающемъ эдукаціонному фундушу вѣчный доходъ, т. е. процентъ съ покупной цѣны имѣнія, а пріобрѣтателю вѣчное пользованіе имѣніемъ подъ условіемъ исправнаго платежа положеннаго чинша, каковое условіе имѣло характеръ отмѣнительнаго. Въ случаѣ просрочки въ платежѣ посылался секвестраторъ, и если до слѣдующаго срока платежа имѣніе не освобождалось отъ секвестра, то пріобрѣтатель, называемый въ учредительномъ законѣ привилегированнымъ собственникомъ (privilegiatus haeres), лишался имѣнія, которое эдукаціонная коммисія объявляла вакантнымъ (pro vacantibus).

Хотя разборъ отношеній, возникающихъ изъ раздѣльной собственности, не входитъ въ предѣлы этого сочиненія, но съ ипотечной точки зрѣнія слѣдуетъ выяснить, въ какомъ порядкѣ подлежитъ обремененію ипотекою раздѣльная собственность? Крестьянскія колоніи въ сельскихъ имѣніяхъ не могутъ имѣть отдѣльныхъ ипотечныхъ книгъ, и права ихъ должны быть обозначены въ III отдѣлѣ книги главнаго имѣнія. Это происходитъ отъ того, что право пропинаціи такимъ чиншевымъ усадьбамъ не принадлежитъ, что даже и было главнымъ основаніемъ, по которому сеймъ въ 1825 г. отмѣнилъ право выкупа относительно безсрочной аренды и вѣчночиншеваго права (1). Если же сдается въ безсрочное пользовладѣніе цѣлое имѣніе, то для такой зави-

(1) Проток. сейма 1825 г., т. III, стр. 14.

симой собственности (dominium utile) слѣдовало бы завести отдѣльную ипотечную книгу, съ внесеніемъ правооснованія ея въ отдѣлъ II; право же собственности первоначальное (dominium nudum), какъ стѣсненіе и ограниченіе, подлежало бы въ такомъ случаѣ помѣщенію въ III отдѣлѣ.

Случается, что собственники сельскихъ имѣній, имѣя долги, записанные въ IV отдѣлѣ ипотечной книги, сдаютъ землю въ безсрочное чиншевое пользованіе и берутъ выкупную сумму безъ участія кредиторовъ, вслѣдствіе чего въ случаѣ обремененія имѣнія долгами колонисты подвергаются убыткамъ и потерямъ. По отношенію къ выше ихъ стоящимъ кредиторамъ полученіе выкупной суммы составляетъ уменьшеніе цѣнности имѣнія, не могущее имѣть послѣдствіемъ ущербъ для кредиторовъ, какъ совершенное безъ участія ихъ. Слѣдовательно, колонисты, берущіе землю на чиншевомъ правѣ, не должны платить выкупную сумму безъ участія кредиторовъ; иначе ихъ безсрочное право можетъ подвергнуться сомнѣнію.

§ 117. Относительно заставнаго владѣнія, застава, ст. 43 ипотеч. уст. опредѣляетъ, что самое право записывается въ III отдѣлѣ, долгъ же или обезпеченная заставомъ сумма въ IV отдѣлѣ. Заставъ у насъ былъ извѣстенъ ранѣе ипотеки; онъ назывался *obligatio* или *oppignoratio,* а отсюда—*bona obligatoria* или *oppignorata*; ипотека называлась также *obligatio in bonis assecurata* (введеніе § 1). Обычаемъ введена отдача въ заемъ подъ заставъ на опредѣленное число лѣтъ, обыкновенно на три года, и этотъ срокъ, въ случаѣ неуплаты суммы, былъ продолжаемъ отъ трехлѣтія до трехлѣтія (a triennio ad triennium). Заставный владѣлецъ (zastawnik possessor obligatorius) получалъ доходы лишь на покрытіе процентовъ. Какъ собственникъ не имѣлъ права требовать отъ заставнаго владѣльца расчета, если бы онъ получалъ больше дохода, чѣмъ слѣдовало ему на покрытіе процентовъ, такъ и заставный владѣлецъ не могъ заявлять никакихъ требованій, если бы получалъ меньше слѣдующаго ему за проценты. Прусскій законъ подчинилъ сдѣлки о заставѣ судебному утвержденію для сохраненія соразмѣрности между доходомъ и процентами. Австрійскій законъ во всѣхъ случахъ обязываетъ заставнаго владѣльца къ представленію отчета въ доходахъ. Въ такомъ положеніи находились законодательства, когда французскій гражданскій кодексъ сдѣлался нашимъ гражданскимъ закономъ. Отсюда то происходятъ сомнѣнія относительно существа застава, продолжительности его и отчетности при немъ. Этотъ важный вопросъ не можетъ быть предметомъ настоящаго сочиненія. Можно только упомянуть, что существо застава опредѣляется въ ст. 2085 гражд. код., что онъ существуетъ до тѣхъ поръ, пока не прекратится главное обязательство, что должникъ, уплачивающій долговую сумму, имѣетъ право во всякое время получить имѣніе изъ заставнаго владѣнія, развѣ бы заставъ соединялся съ арендою, т. е. въ договорѣ былъ установленъ опредѣленный срокъ прекращенія застава—обычай, весьма у насъ распространенный, что если бы чистый доходъ съ имѣнія, безразлично къ способу веденія хозяйства, значительно превышалъ сумму процентовъ, и заставъ являлся прикрытіемъ лихвы, то отъ заставнаго владѣльца можно требовать разсчета. Вопросы же, входящіе въ предѣлы настоящаго сочиненія, состоятъ въ томъ, въ какомъ отношеніи находится заставный владѣлецъ къ ипотечнымъ кредиторамъ, требованія которыхъ предшествуютъ заставу, и къ позднѣйшимъ кредиторамъ, въ частности: въ случаѣ назначенія имѣнія въ продажу съ публичнаго торга сохраняется ли заставъ или прекращается? Этотъ вопросъ имѣетъ не малую важность. Ст. 2091 гражд. код. ставитъ заставъ ниже ипотечныхъ требованій и положительно опредѣляетъ, что заставъ ни въ чемъ не можетъ вредить ипотечнымъ кредиторамъ. Отсюда

слѣдуетъ, что кредиторъ выше стоящій можетъ, если желаетъ, требовать назначенія находящагося въ заставномъ владѣніи имѣнія въ продажу съ публичнаго торга. Заставный владѣлецъ не можетъ этому противиться, не можетъ выговорить себѣ право удержанія имѣнія, ибо это рѣшительно воспрещается ему ст. 2091 гражд. код., опредѣляющею, что заставный владѣлецъ осуществляетъ свои залоговыя права такъ же, какъ всякій ипотечный кредиторъ.

Продажа имѣнія съ публичнаго торга замѣняетъ имѣніе цѣною онаго; только изъ этой цѣны всѣ кредиторы получаютъ удовлетвореніе, насколько требованія ихъ ею покрываются; тотъ, чье требованіе цѣною имѣнія не покрывается, не сохраняетъ никакихъ правъ на имѣніе. Продажа съ публичнаго торга есть средство очищенія имѣнія: имѣніе очищается отъ всѣхъ обременяющихъ его требованій съ оставленіемъ на немъ лишь вѣчныхъ обремененій, навсегда связанныхъ съ землею, и сервитутовъ. Но здѣсь можно спросить, почему сохраняется временная аренда, лишь бы она возникла до полученія повѣстки объ исполненіи? Причина ясна. Аренда есть покупка дохода на опредѣленное время; арендная плата, если только назначеніе ея не послѣдовало во вредъ правамъ кредиторовъ, составляетъ эквивалентъ дохода. Заставный же владѣлецъ получаетъ доходъ въ свою пользу, и съ уплатою долговой суммы или съ устраненіемъ оной (вслѣдствіе непокрытія цѣною имѣнія), у него не остается никакого права на доходъ. Если сопоставить ст. 1743 со ст. 2091 гр. код. и ст. 691 код. гр. суд., то такой отвѣтъ, кажется, не подлежитъ сомнѣнію.

Если бы ипотечные кредиторы выше стоящіе (ибо мы говоримъ теперь о нихъ), при существованіи застава, не получили процентовъ на свои капиталы, могутъ ли они сдать имѣніе въ аренду, не смотря на заставъ? Утвердительный отвѣтъ не подлежитъ сомнѣнію. Ст. 67 ипотеч. уст. обезпечиваетъ ипотечнымъ кредиторамъ удовлетворе-

ніе, не смотря ни на какія распоряженія должника-собственника относительно будущихъ доходовъ имѣнія. Постановленіе кн. царскаго намѣстника 2 сентября 1823 г. признаетъ доходы съ имѣнія недвижимымъ имуществомъ и предназначаетъ ихъ на покрытіе привилегированныхъ процентовъ, сохраняя, по ст. 5, въ силѣ оффиціальные арендные договоры; она не содержитъ въ себѣ никакихъ оговорокъ въ пользу заставнаго владѣльца. Слѣдовательно, вопросъ долженъ быть разрѣшенъ не иначе, какъ выше указаннымъ способомъ.

Таково отношеніе заставнаго владѣльца къ ипотечнымъ кредиторамъ, требованія которыхъ предшествуютъ заставу. Въ какомъ отношеніи долженъ онъ находиться къ ипотечнымъ кредиторамъ, требованія которыхъ возникли послѣ застава, а именно:

1) могутъ ли они требовать продажи имѣнія съ публичнаго торга?

2) могутъ ли требовать отдачи имѣнія въ арендное содержаніе?

Первый вопросъ—не легкій. Каждый позднѣйшій кредиторъ зналъ о заставѣ; онъ не долженъ бы, кажется, имѣть права лишить заставнаго кредитора его владѣнія, что неминуемо послѣдовало бы съ присужденіемъ имѣнія съ публичнаго торга. Однако, мы склоняемся къ тому мнѣнію, что и кредиторы ниже стоящіе могутъ требовать продажи имѣнія съ публичнаго торга; не говоря уже о томъ, что позднѣйшія ипотеки могутъ имѣть старѣйшій по времени источникъ происхожденія, чѣмъ заставъ, какъ то можетъ быть съ ипотеками законными и судебными, мы основываемъ это мнѣніе на слѣдующихъ соображеніяхъ. Сущность ипотеки состоитъ въ правѣ полученія удовлетворенія изъ имѣнія, на которое она внесена (ст. 47 ипот. уст.); не допустить продажи значило бы отрицать послѣдствіе ипотеки. Имѣніе, хотя и находящееся въ заставномъ владѣніи, не перестаетъ быть

имуществомъ должника, а все это имущество вообще законъ объявляетъ предметомъ для удовлетворенія кредиторовъ, le gage commun: такъ опредѣлено въ ст. 2093 гражд. код., изъ которой образованы двѣ статьи закона о привилегіяхъ и ипотекахъ 1825 г., а именно ст. 2 и 3. Требовать удовлетворенія никому изъ кредиторовъ не возбраняется; законъ опредѣляетъ лишь основанія къ преимуществу въ удовлетвореніи. Заставный владѣлецъ, стоя по ипотечному указателю выше, будетъ поставленъ выше въ распредѣленіи вырученной цѣны; но это не даетъ ему права препятствовать удовлетворенію требованій кредиторовъ ниже стоящихъ. Возможность отыскивать удовлетвореніе для всѣхъ кредиторовъ должна быть одинакова, и при стеченіи кредиторовъ права каждаго должны быть принимаемы въ соображеніе: одни права не могутъ устранять другихъ. Даже неипотечный кредиторъ можетъ требовать продажи имѣнія должника съ публичнаго торга (ст. 2213 гр. код.); законъ, правда, ограничиваетъ это право его въ ст. 2209 гражд. код., но нигдѣ не дѣлаетъ оговорки въ пользу заставнаго владѣльца. Тѣмъ болѣе должно право продажи имѣнія съ публичнаго торга принадлежать ипотечному кредитору, хотя бы и ниже всѣхъ стоящему. Мы находимъ лишь одну оговорку въ пользу заставнаго кредитора, именно о томъ, что его взысканіе не можетъ быть удовлетворяемо въ части заставными листами (listami zastawnemi)(ст. 204 зак. о земск. кред. общ.) ([1]). Это произошло отъ того, что право застава недѣлимо, и у заставнаго владѣльца можно отобрать имѣніе лишь по полученіи имъ полнаго удовлетворенія. Иначе выходило бы такъ, что заставный владѣлецъ, получивъ удовлетвореніе въ части, все же оставался бы въ имѣніи, что, очевидно, неудобно. Но продажа имѣнія съ публичнаго торга этого затрудненія

([1]) Днев. зак., т. IX, стр. 325.

не вызываетъ, такъ какъ требованіе заставнаго владѣльца или покрывается изъ цѣны имѣнія и онъ, получивъ то, что ему слѣдуетъ, не можетъ требовать ничего болѣе, или же оно изъ этой цѣны не удовлетворяется, отпадаетъ, и тогда у заставнаго владѣльца также нѣтъ основанія къ удержанію имѣнія, ставшаго свободнымъ отъ его требованія.

Теперь обратимся къ второму вопросу. Можетъ ли младшій по отношенію къ заставному владѣльцу кредиторъ требовать отдачи имѣнія въ аренду? Здѣсь, навѣрно, каждый ожидаетъ отрицательнаго отвѣта, ибо другаго дать нельзя; а почему? Потому что доходъ предназначается въ пользу заставнаго владѣльца; никто другой, чье требованіе стоитъ ниже, не можетъ лишить его этого дохода безъ нарушенія его правъ; кредиторъ ниже стоящій не можетъ жаловаться на неполученіе процентовъ изъ дохода; онъ зналъ о заставѣ, и ему можетъ быть дозволено лишь требовать удовлетворенія изъ самаго имѣнія. Неодинаковость положенія должна вызывать и неодинаковыя послѣдствія. Въ законѣ нельзя подводить все подъ одну мѣрку, и потому мы не думаемъ, чтобы въ разрѣшеніи вопроса объ этихъ двухъ различныхъ положеніяхъ кто либо могъ найти противорѣчіе. Имущество можно отобрать отъ заставнаго владѣльца лишь по удовлетвореніи его требованія или посредствомъ освобожденія имѣнія отъ таковаго, но средствомъ такого освобожденія служитъ не отдача имѣнія въ аренду, а продажа его съ публичнаго торга.

§ 118. Случаи обыкновеннаго пожизненнаго владѣнія супруговъ издавна имѣли у насъ мѣсто между супругами, само собою разумѣется, по смерти одного изъ нихъ. Поэтому всѣ кредиторы, требованія которыхъ возникли при жизни наслѣдодателя, должны были пользоваться преимуществомъ передъ правомъ пожизненнаго владѣнія, non est enim bonum nisi aere alieno deducto. Теперь право пожиз-

неннаго владѣнія можетъ возникать или изъ сдѣлокъ между живыми, или изъ сдѣлокъ на случай смерти, или также въ силу самаго закона въ случаѣ, указанномъ въ ст. 232 гражд. улож. 1825 г., и въ ст. 754 франц. гражд. код. Относительно втораго и третьяго случаевъ не возникаетъ никакихъ сомнѣній: кредиторы наслѣдства всегда имѣютъ преимущество. Затрудненіе можетъ возникнуть лишь въ томъ случаѣ, когда право пожизненнаго владѣнія вытекаетъ изъ сдѣлки между живыми, въ особенности, когда оно вытекаетъ изъ предбрачнаго договора. Если въ обыкновенной формѣ и не между супругами состоится дареніе при жизни и будетъ внесено въ ипотечную книгу имѣнія, отданнаго дарственнымъ способомъ въ пожизненное владѣніе, то всѣ долги, сдѣланные дарителемъ по внесеніи въ книгу статьи о дареніи, хотя бы пожизненное владѣніе должно было начаться лишь послѣ смерти дарителя (ст. 949 гражд. код.), могутъ быть взыскиваемы съ имѣнія, отданнаго въ пожизненное владѣніе, лишь по прекращеніи послѣдняго или, правильнѣе, могутъ быть взыскиваемы изъ самаго имѣнія безъ нарушенія правъ пожизненнаго владѣльца.

Если супругу будетъ, по предбрачному договору, предоставлено другимъ супругомъ или третьимъ лицомъ пожизненное владѣніе извѣстнымъ недвижимымъ имѣніемъ, то по внесеніи сего акта въ ипотечный указатель долги, обезпеченные имѣніемъ, не могутъ быть взыскиваемы въ ущербъ пожизненному владѣльцу, какъ это ужъ было указано относительно обыкновеннаго даренія. Если же супругомъ или третьимъ лицомъ предоставлены, по предбрачному договору, въ пожизненное владѣніе супругу всѣ имѣнія или извѣстная доля ихъ то, хотя бы такой актъ былъ внесенъ въ ипотечный указатель, всѣ долги, сдѣланные лицомъ, предоставившимъ пожизненное владѣніе, или дарителемъ послѣ сего внесенія, пользуются преимуществомъ передъ пожизненнымъ владѣніемъ, въ которомъ остается лишь то, что получится за

удовлетвореніемъ долговъ. Такое дареніе всего имущества или извѣстной его доли, въ дѣйствительности, составляетъ дареніе на случай смерти; оно имѣетъ при жизни дарителя лишь то значеніе, что даритель не можетъ заключать безмездныя сдѣлки въ пользу другихъ лицъ; въ остальномъ же такое дареніе имѣетъ всѣ признаки завѣщательнаго отказа, и потому французскіе авторы называютъ его договорнымъ назначеніемъ отказа (l'institution contractuelle).

Если одинъ супругъ во время брака предоставитъ пожизненное владѣніе другому супругу, хотя бы въ формѣ обыкновеннаго даренія, то такое распоряженіе считается отказомъ, потому что подлежитъ отмѣнѣ. Даритель, дѣлая здѣсь долги, какъ бы косвенно отмѣняетъ свое распоряженіе настолько, насколько долгами уменьшаетъ предметъ пожизненнаго владѣнія (1).

§ 119. Здѣсь можетъ быть разрѣшенъ еще одинъ вопросъ, а именно: въ какомъ отношеніи находится III отдѣлъ ипотечнаго указателя къ IV отдѣлу, въ особенности же, можно ли выводить какое либо право на преимущество изъ того, что требованіе записано въ III отдѣлѣ? Положимъ, въ III отдѣлѣ записана пожизненная пенсія въ 5000 р. на основаніи акта отъ 1 марта 1847 г., а въ IV отдѣлѣ долгъ въ 100.000 р. на основаніи акта отъ 1 апрѣля 1845 г. Имѣніе съ публичнаго торга продано за 150.000. При распредѣленіи вырученной суммы по старшинству требованій обращается вниманіе не на время распредѣленія, а на время внесенія въ книгу; ранѣе возникшій долгъ будетъ помѣщенъ въ распредѣленіи вполнѣ, а пожизненная пенсія уменьшается на половину.

---

(1) См. ст. 1081—1100 гражд. код. и комментаріи къ этимъ относящимся къ трудно разрѣшимому вопросу статьямъ, въ особенности Цахаріэ, Тулье и Гренье.

Ст. **44.** Подъ именемъ вѣчныхъ обремененій (ciężary wieczyste) разумѣются постоянные денежные взносы, данины (daniny) и обязательства постоянныя, вытекающія изъ особыхъ правооснованій и которыя вносятся въ ипотечныя книги какъ долги.

(Ср. эту статью и слѣдующую съ ст. 48 и 52 прусскаго ипотечнаго устава).

§ 120. Въ III отдѣлъ вносятся такія обремененія, которыя вытекаютъ изъ спеціальныхъ правооснованій и не имѣютъ общеобязательнаго характера во всемъ краѣ. Главнымъ признакомъ этихъ обремененій служитъ то обстоятельство, что они навсегда связаны съ имѣніемъ, что поэтому они не подлежатъ выкупу и не устраняются при продажѣ имѣнія съ публичнаго торга. Изъ опредѣленія вѣчныхъ обремененій, подлежащихъ внесенію въ ипотечную книгу, слѣдуетъ, что не вносятся общественныя повинности, подати, десятины; если же, въ силу соглашенія, послѣдовалъ переводъ такой повинности на хлѣбъ или на деньги, то требуется внесеніе ея [см. постановленіе кн. царскаго намѣстника 7 мая 1822 г. (1)]. Подъ понятіе вѣчныхъ обремененій собственно подходятъ отказы на вѣчное время въ пользу учрежденій, церквей, всякія выдачи (данины), основанныя на спеціальныхъ правооснованіяхъ, какъ напр. выдачи дровъ, зерна и т. п.

Ст. **45.** Сервитуты пастбищные и сервитутъ рубки лѣса должны быть записаны въ ипотечной книгѣ тѣхъ имѣній, въ пользу коихъ установлены, и въ ипотечной книгѣ имѣній, которыя ими обременены. Прочіе поземельные сервитуты, хотя бы и не были записаны, не

(1) Днев. зак., т. VII, стр. 376.

теряютъ своей силы. Отнынѣ, однако, должно быть вносимо въ ипотечную книгу всякое прекращеніе доселѣ существовавшихъ сервитутовъ или установленіе и прекращеніе новыхъ, какого бы рода они ни были.

§ 121. Законъ требуетъ, чтобы сервитуты пастьбы и рубки лѣса были вносимы въ ипотечную книгу. Эти сервитуты записываются въ книгѣ имѣнія, въ пользу котораго они установлены,—въ I отдѣлѣ, а въ книгѣ имѣнія, на которомъ лежатъ,—въ III отдѣлѣ, за исключеніемъ сервитутовъ, установленныхъ въ пользу церквей, ибо такіе сервитуты могутъ быть записаны лишь въ книгѣ имѣнія, на которое возложены. Изъ того, что другіе сервитуты не теряютъ своей силы, хотя бы они не были записаны, слѣдуетъ, что невнесенные сервитуты пастьбы и рубки лѣса теряютъ силу, но, разумѣется, лишь относительно третьихъ пріобрѣтателей, а не лицъ лично обязанныхъ. Такъ по прусскому земск. праву (ст. 20 гл. 22 ч. I). По введеніи же закона $^{16}/_{28}$ іюня 1830 г. (1) никакой сервитутъ пастьбы или рубки лѣса не можетъ возникнуть, если въ актѣ, которымъ онъ установленъ, не показано количество и родъ рогатаго скота, количество и родъ лѣса, а также способъ осуществленія этихъ сервитутовъ. Сервитуты этого рода могутъ существовать лишь въ силу какого либо правооснованія; давностью право на нихъ не можетъ быть пріобрѣтаемо. Законъ 1830 г. упоминаетъ объ исключеніи изъ этого правила на основаніи ч. 2 ст. 691 гражд. код., т. е. о томъ случаѣ, когда сервитуты пріобрѣтены въ силу пользованія ими въ прежнее время, до введенія кодекса. Вслѣдствіе сего возникаетъ вопросъ: могли ли въ нашемъ краѣ сервитуты этого рода быть пріобрѣтаемы посредствомъ давности?

(1) Днев. зак., т. XIII, стр. 128.

Наши прежніе законы не заключаютъ въ себѣ никакихъ постановленій относительно сервитутовъ и не знаютъ выраженія «servitus» или «służebność». Въ маленькомъ юридическомъ словарѣ Тухолчика *servitus* переведено словами: «niewolstwo, służebność». Въ мазовецкомъ статутѣ, въ главѣ *de oneribus antecessorum,* находимъ такое постановленіе: «Si quis in bona et haereditatem suam induxerit et per «inscriptionem authenticam firmaverit aliqua onera vicino suo, «aut alicui alteri solvenda et sustinenda in perpetuum, «videlicet pascua communia, incisionem alias *wrąb*, inunda«tionem aquae alias *zalewek* et caetera his similia, ex tunc «successor ejus sive jure naturali successionis, sive jure novo «et acquisito, tenetur ad illa onera omnia sustinenda et adim«plenda, neque potest excusari ab istis oneribus triennali et «pacifica possessione, ex quo onera sunt dicta bonis perpetue «imposita et inscripta» (т. е. если кто либо на вѣчныя времена установилъ и записалъ на своемъ имѣніи въ пользу сосѣда или другаго лица какія-либо права, какъ то: право пастьбы, рубки лѣса, проведенія воды, то для преемника его въ правѣ собственности, по наслѣдованію ли или по какому-либо частному правоосновапію, такія установленныя на имѣніи обремененія обязательны, и онъ не можетъ устранить ихъ ссылкой на трехлѣтнее спокойное владѣніе, почему и говорится про эти обремененія, что они установлены и записаны на имѣніи на вѣчныя времена). Здѣсь мы имѣемъ доказательство того, что безъ записи, а по закону 1588 г. безъ судебной явки или засвидѣтельствованія или безъ перенесенія въ неподлежащемъ судѣ явленныхъ или засвидѣтельствованныхъ актовъ въ подлежащія книги, никакое обремененіе не могло быть наложено на имѣніе (1).

Кромѣ того, намъ извѣстны въ нашихъ законахъ спеціальные виды давности для разныхъ предметовъ, но неизвѣстенъ ни одинъ видъ давности для права рубки лѣса или пастьбы. Поэтому, можно смѣло сказать, что по польскимъ законамъ никакія вѣчныя права, въ особенности право рубки лѣса и пастьбы, безъ правоосновапія, безъ установленія и внесенія ихъ въ подлежащія книги, не могли быть пріобрѣтаемы. Слѣдовательно оговорка, сдѣланная въ ч. 2 ст. 691 гражд. код., въ нашемъ краѣ должна остаться безъ значенія, ибо хотя сервитуты, о которыхъ мы говоримъ, по галиціійскимъ и прусскимъ законамъ могли быть пріобрѣтаемы посредствомъ владѣнія, но время, протекшее до введенія кодекса, не было для того достаточнымъ. По введеніи же кодекса прекратилась возможность пріобрѣтенія ихъ посредствомъ владѣнія.

(1) См. Чацкій, o litewskich i polskich prawach, т. II, стр. 187, примѣч. 1555.

§ 122. Слѣдуетъ здѣсь припомнить объ одной ошибкѣ, допускаемой практикою нашихъ мировыхъ судовъ. Намъ случалось не разъ видѣть рѣшенія по искамъ о нарушенномъ владѣніи (in possessorio), основанныя на годичномъ пользованіи правомъ свободной рубки лѣса или пастьбы. Ничто не противорѣчитъ такъ общимъ началамъ, какъ подобная практика. Гдѣ законъ требуетъ правоосновапія, тамъ не только годичное, но и самое продолжительное владѣніе или осуществленіе права не имѣетъ никакого значенія, тамъ нѣтъ мѣста никакому иску о владѣніи (possessorium). Это начало такъ несомнѣнно, что мы не видимъ надобности подтверждать его какими либо доводами.

§ 123. Отличительная черта дѣйствительнаго сервитута состоитъ въ обязанности чего либо не дѣлать или что либо терпѣть въ имѣніи, обремененномъ сервитутомъ въ пользу имѣнія, для котораго сервитутъ установленъ, но не въ обязанности что либо дѣлать. Къ сервитутамъ послѣдняго рода относятся сервитуты германскаго происхожденія, такъ назы-

ваемыя монопольныя права (Zwangs- und Banngerechtigkeiten), какъ напр. обязанность молоть хлѣбъ на извѣстной мельницѣ, брать напитки въ извѣстномъ шинкѣ. Такихъ сервитутовъ, *jura bannaria*, у насъ теперь нѣтъ.

§ 124. Право изготовленія водки и пива, а также право торговли крѣпкими напитками, не есть сервитутъ, а просто составляетъ принадлежность полнаго права собственности на сельское имѣніе и, потому, не нуждается во внесеніи въ ипотечную книгу, какъ и каждый другой промыселъ, какимъ собственникъ желаетъ заниматься.

§ 125. Прусскій законъ требуетъ, чтобы въ ипотечную книгу вносились сервитуты въ собственномъ смыслѣ слова, притомъ тѣ изъ нихъ, которые уменьшаютъ цѣнность имѣнія, ими обременяемаго, и существованіе которыхъ не обнаруживается внѣшними постоянными дѣйствіями. Прусскій законъ необходимыхъ ограниченій права собственности (nothwendige Einschränkungen des Eigenthums) не называетъ сервитутами, тогда какъ въ нашемъ кодексѣ подъ сервитутами разумѣются и такія отношенія, которыя, строго говоря, не сервитуты, а именно ограниченія, вытекающія изъ топографическаго положенія имѣнія, а также такъ называемые законные сервитуты, вытекающіе изъ самаго закона (ст. 640—685).

Такимъ образомъ, возникаетъ вопросъ: выраженіе разсматриваемой ст. 45 «иные земельные сервитуты, хотя и невнесенные, не теряютъ своей силы» должно ли быть понимаемо въ смыслѣ прусскаго закона или въ смыслѣ кодекса? По нашему мнѣнію, слова эти слѣдуетъ понимать въ смыслѣ прусскаго закона, какъ образца для нашего ипотечнаго устава. Это обнаруживается изъ той части этой статьи, которая говоритъ объ *установленіи* сервитутовъ, слѣдовательно, возникающихъ по волѣ лица, а не въ силу закона.

И такъ, требованіе о внесеніи на будущее время сервитутовъ въ ипотечную книгу относится лишь къ сервитутамъ въ собственномъ смыслѣ этого слова. Но ст. 45 не имѣла въ виду положительнаго дѣленія сервитутовъ на явные и постоянные и на тайные и прерываемые; кажется, для этого не было разумнаго повода. Она требуетъ внесенія всѣхъ сервитутовъ, какого бы рода они ни были; но это предписаніе не имѣетъ никакой санкціи. Это правило не можетъ быть даже въ полномъ объемѣ исполнено, ибо, строго говоря, примѣнимо лишь къ сервитутамъ, существованіе которыхъ можетъ быть выведено исключительно изъ какого либо правоосновапія, но невыполнимо относительно сервитутовъ явныхъ и постоянныхъ, возникшихъ вслѣдствіе осуществленія ихъ въ теченіе 30 лѣтъ; оно неисполнимо также относительно явныхъ и постоянныхъ сервитутовъ, установленныхъ собственникомъ нѣсколькихъ имѣній на одномъ или нѣкоторыхъ изъ нихъ, въ пользу другаго или другихъ ему же принадлежащихъ имѣній (per destinationem patris familiae). Нельзя допустить, чтобы ипотечный уставъ имѣлъ въ виду отмѣнить этотъ способъ пріобрѣтенія сервитутовъ; однако, въ виду ст. 45, дѣйствительно представляется вопросъ, не отмѣнены ли ст. 690, 692, 693 и 694 гр. код. Одно изъ двухъ: или необходимо вообще поставить возникновеніе сервитутовъ въ зависимость отъ внесенія правоосновапія въ ипотечную книгу, или слѣдуетъ внесеніе правоосновапія въ ипотечную книгу ограничить тѣми сервитутами, которые не могутъ возникнуть безъ правоосновапія. Кажется, внесеніе въ ипотечную книгу должно быть признано обязательнымъ лишь въ случаѣ установленія сервитута по какому либо правоосновапію, для лица, устанавливающаго сервитутъ, и его наслѣдниковъ, развѣ бы законодатель желалъ вообще возникновеніе сервитута поставить въ зависимость отъ внесенія въ ипотечную книгу. Статья 45 кромѣ того, требуетъ внесенія въ ипотечную

книгу статей о прекращеніи существовавшихъ до того времени сервитутовъ; но на практикѣ этого не дѣлается и въ ипотечной книгѣ не означается прекращеніе правъ, въ нее не внесенныхъ.

Ст. **46.** Означенные въ статьяхъ 43, 44 и 45 ограниченія собственности, обремененія и сервитуты, внесенные въ ипотечныя книги противъ признаннаго и записаннаго въ этихъ книгахъ собственника, не могутъ быть оспариваемы собственникомъ, который, считая свое право собственности лучшимъ, не озаботился внесеніемъ этого права въ ипотечныя книги; за нимъ сохраняется только право обратнаго требованія противъ записаннаго собственника (ст. 32) на основаніи законовъ.

§ 126. Правило этой статьи составляетъ лишь примѣненіе начала, разобраннаго при разсмотрѣніи ст. 20, 30 и 31, къ правамъ, которыя подлежатъ внесенію въ III отдѣлъ. Начало безповоротности примѣняется также и къ третьимъ пріобрѣтателямъ правъ, обыкновенно обезпечиваемыхъ въ III отдѣлѣ; но какъ тамъ, такъ и здѣсь для того, чтобы пользоваться безповоротностью, пріобрѣтатель долженъ дѣйствовать добросовѣстно. Разсматриваемая статья ссылается только на ст. 32 ипотеч. уст., но должна бы была скорѣе сослаться на ст. 33. Мысль законодателя одна и та же: законодатель не покровительствуетъ и не можетъ покровительствовать недобросовѣстности, обману, дѣйствіямъ, совершаемымъ во вредъ другому лицу. Если бы напр. лицо, пріобрѣвшее сервитутъ отъ значущагося въ ипотечной книгѣ собственника, знало, что имѣніе было записано на его имя лишь для извѣстныхъ цѣлей, но въ дѣйствительности къ нему не перешло, если бы оно знало, что имѣется наслѣдникъ ближе того, который признанъ собственникомъ при производ-

ствѣ о наслѣдствѣ, то оно не могло бы воспользоваться пріобрѣтеннымъ сервитутомъ во вредъ дѣйствительному собственнику или наслѣднику, имѣющему лучшія права.

§ 127. Послѣ правилъ, относящихся къ установленію права собственности, т. е. къ отдѣламъ I и II, а также къ установленію правъ на чужое имущество, т. е. къ отдѣлу III, нашъ уставъ приступаетъ къ ипотекамъ въ собственномъ смыслѣ, обезпечиваемымъ въ IV отдѣлѣ. Между правомъ собственности и его ограниченіями и другими правами, осуществляемыми на недвижимомъ имѣніи или съ нимъ соединенными, нашъ уставъ помѣстилъ правило о привилегіяхъ какъ на недвижимомъ, такъ и на движимомъ имуществѣ. Этотъ порядокъ, какъ мы выше замѣтили, неправиленъ. Привилегіи—собственно тайныя ипотеки и не должны бы быть отдѣляемы отъ ипотекъ; такую же связь между ними призналъ законъ 1825 г. При пересмотрѣ законовъ привилегіи, навѣрно, получатъ болѣе соотвѣтственное мѣсто, если не будутъ помѣщены въ правилахъ о конкурсѣ.

РАЗДѢЛЪ V.

Объ ипотекахъ.

Ст. **47.** Ипотека есть вещное право на недвижимостяхъ, коими обезпечено удовлетвореніе записанныхъ или привилегированныхъ обязательствъ.

Ипотека, по существу своему, недѣлима и сохраняется въ цѣлости на всѣхъ недвижимостяхъ, обезпечивающихъ обязательство, на каждой изъ нихъ и на всякой ихъ части.

Она всегда находится съ ними въ связи, въ чьи бы руки имѣнія не переходили.

*

§ 128. Самымъ вѣрнымъ средствомъ получить обезпеченіе на имѣніи должника, не принимая онаго въ заставное владѣніе, не подвергаясь послѣдствіямъ конкурренціи кредиторовъ и опасенію, чтобы должникъ не лишился права на имѣніе, безъ сомнѣнія, представляется ипотека, получившая свое начало, какъ и самое названіе, отъ грековъ. Опредѣленіе ипотеки и всѣхъ ея свойствъ, заключающееся въ статьѣ 47, заимствовано изъ ст. 2114 гражд. код.

Ст. 47 говоритъ, что ипотека есть вещное право *(jus in re);* но слѣдуетъ имѣть въ виду, что это право становится вещнымъ лишь съ внесеніемъ его въ подлежащую книгу. На этомъ правѣ основывается возможность удовлетворенія обязательства, имъ обезпеченнаго.

О привилегированныхъ обязательствахъ совершенно излишне говорить въ опредѣленіи ипотеки.

Внесенная ипотека по самой своей природѣ, безъ какого либо положительнаго о томъ соглашенія, недѣлима. Казалось бы, недѣлимость вообще должна быть основана на свойствѣ самаго права, ибо, какъ извѣстно, недѣлимость вытекаетъ изъ недѣлимости предмета обязательства, изъ невозможности раздѣлить его физически или мысленно. Это—настоящій видъ недѣлимости. Если напр. нѣсколько лицъ обязаны предоставить право прохода, то никто не можетъ его предоставить по частямъ, раздѣльно. Такой недѣлимости однако ипотека не имѣетъ. Недѣлимость ипотеки, какъ недѣлимость застава (ст. 2083 гр. код.), основывается на томъ, что право полученія удовлетворенія остается на цѣломъ предметѣ, обремененномъ ипотекою, до тѣхъ поръ, пока существуетъ какая либо часть обязательства (hypotheca est tota in toto, et tota in qualibet parte). Но ошибочно предполагаютъ, будто недѣлимость ипотеки присвоиваетъ характеръ недѣлимости и требованію, ею обезпечиваемому: требованіе, хотя и обезпеченное ипотекою, всетаки остается дѣлимымъ и уплата по оному можетъ быть

произведена по частямъ. Изъ недѣлимости ипотеки вытекаетъ и то, что хотя бы имѣніе, на которомъ намъ принадлежитъ ипотека, въ натурѣ было раздѣлено на части, однако каждая часть его остается предъ нами отвѣтственною въ полной суммѣ. Отдѣльная продажа этихъ частей не даетъ никому права утверждать, что наше требованіе подлежитъ удовлетворенію изъ цѣны этихъ частей не полностью, а лишь въ опредѣленной долѣ, и что остальное мы должны получить изъ другихъ частей имѣнія. Отъ этого ограждаетъ насъ недѣлимость ипотеки.

Если у меня ипотека, положимъ, на имѣніи X; должникъ умираетъ и оставляетъ трехъ наслѣдниковъ; имѣніе X составляетъ $^1/_3$ всего наслѣдственнаго имущества и, посему, досталось полностью на долю одного изъ наслѣдниковъ; наслѣдникъ, а теперь собственникъ имѣнія X, не можетъ заплатить $^1/_3$ должной мнѣ суммы и требовать исключенія ипотеки относительно остальныхъ $^2/_3$, какъ приходящихся на доли другихъ двухъ наслѣдниковъ, ибо хотя онъ скажетъ мнѣ, что наслѣдственные долги, по силѣ самаго закона, дѣлятся между наслѣдниками такимъ же способомъ и по такимъ же долямъ, какъ наслѣдственное имущество и, при томъ, не ожидая раздѣла послѣдняго (nomina haereditaria ipso jure inter haeredes divisa sunt), и подкрѣпитъ это возраженіе текстомъ ст. 1220 и 870 гражд. код., но я совершенно опровергну его отвѣтомъ, что по свойству ипотеки, т. е. вслѣдствіе ея недѣлимости, онъ обязанъ уплатить все или, иначе говоря, что я съ имѣнія X имѣю право требовать полнаго удовлетворенія (ст. 873 гр. код.), хотя, взыскивая съ него лично, я могъ бы требовать лишь $^1/_3$. Намъ случалось замѣчать, что у насъ кредиторы и взыскатели, имѣющіе необезпеченныя ипотекою требованія или взысканія, еще до раздѣла наслѣдства требуютъ отъ наслѣдниковъ удовлетворенія либо солидарно, либо нераздѣльно (solidarnie albo niepodzielnie); нѣкоторые суды, добросовѣстно полагая, что

основываются на законѣ, присуждаютъ нераздѣльно, но отъ солидарнаго присужденія воздерживаются въ виду ст. 1202 гр. код. Нѣтъ ничего болѣе несогласнаго съ закономъ, какъ подобное рѣшеніе. Съ момента смерти наслѣдодателя всѣ права и обязательства и, слѣдовательно, всякіе долги и требованія, не смотря на то, какой послѣдуетъ раздѣлъ, дѣлятся въ силу самаго закона. Передъ раздѣломъ кредиторы имѣютъ право вызывать наслѣдниковъ въ трибуналъ по мѣсту открытія наслѣдства, независимо отъ мѣста жительства наслѣдниковъ (ст. 59 код. гр. суд.); но такого правила, чтобы кредиторы могли до раздѣла требовать съ каждаго изъ наслѣдниковъ полнаго удовлетворенія дѣлимаго требованія, въ нашихъ законахъ не было; напротивъ, ст. 1220 гр. код. содержитъ въ себѣ ясное опредѣленіе въ противоположномъ смыслѣ, а исключенія изъ этого правила, числомъ пять, поименованы въ ст. 1221. Между ними не приведено того случая: «пока наслѣдники не раздѣлили между собою остатка наслѣдства». Но есть люди, которые, разъ дѣло идетъ объ ихъ интересѣ, не въ состояніи видѣть ни одной буквы въ кодексѣ. Кто захотѣлъ бы разобраться въ вопросѣ о недѣлимости обязательствъ, тотъ найдетъ основательное разъясненіе въ Ѳемидѣ, т. III, подъ заглавіемъ «разборъ ст. 1217 и слѣд. гражд. код.».

Послѣдняя часть статьи 47 говоритъ объ одномъ изъ свойствъ ипотеки, состоящемъ въ томъ, что она лежитъ на имѣніи независимо отъ перемѣны собственника; во французскомъ правѣ это называется droit de suite.

Чѣмъ отличается ипотека отъ привилегіи?

1. Привилегія возникаетъ только въ силу закона, зависитъ отъ свойства требованій; ипотека установляется и частной волею лица.

2. Ипотека относится только къ недвижимому имуществу, дѣйствительна лишь подъ условіемъ внесенія ея; привилегія

допускается и на движимости, и дѣйствительность ея не зависитъ отъ внесенія.

3. Старшинство ипотекъ опредѣляется временемъ внесенія; старшинство привилегій установляется не по времени возникновенія, а по свойству требованій.

Ст. **48.** Ипотека установляется только по формамъ, предписаннымъ закономъ, и въ случаяхъ, закономъ предусмотрѣнныхъ.

§ 129. Эта статья заимствована изъ ст. 2115 кодекса, и цѣль ея состоитъ въ указаніи, что ипотека можетъ быть установлена лишь съ соблюденіемъ формъ и въ случаяхъ, въ которыхъ она допускается закономъ; это, можно сказать—санкція послѣдующихъ правилъ о возникновеніи или установленіи ипотеки.

Ст. **49.** Ипотека бываетъ или законная, или судебная, или договорная.

Ст. **50.** Законная ипотека проистекаетъ изъ закона.

Судебная ипотека проистекаетъ изъ судебныхъ рѣшеній.

Договорная ипотека проистекаетъ изъ соглашеній и внѣшней формы актовъ и договоровъ.

Ст. **51.** Никакая ипотека, ни законная, ни договорная, ни судебная, не изъемлется отъ обязанности вносить ихъ въ ипотечныя книги (ст. 11). Старшинство между долговыми претензіями опредѣляется временемъ внесенія статей (ст. 12).

§ 130. Эти статьи соотвѣтствуютъ статьямъ 2116 и 2117

гражд. код.; онѣ будутъ разъяснены ниже при отдѣльномъ разсмотрѣніи каждаго рода ипотеки.

§ 131. Наши ипотеки безусловно гласны: никакая ипотека не изъята отъ внесенія въ ипотечныя книги; слѣдовательно, тайной ипотеки вовсе не существуетъ. Пока актъ, которымъ установляется ипотека, не внесенъ въ ипотечную книгу, онъ составляетъ только правооснованіе, но не даетъ еще вещнаго права. Старшинство между кредиторами опредѣляется временемъ внесенія, а не временемъ совершенія акта, которымъ установлена ипотека (prior inscriptione, potior jure).

О какомъ внесеніи говоритъ законъ? считается ли старшинство отъ времени внесенія въ договорную книгу или въ ипотечный указатель? Извѣстно, что всѣ акты, служащіе основаніемъ ипотеки, либо прямо излагаются въ договорной книгѣ, либо, будучи составлены гдѣ либо въ другомъ мѣстѣ, должны быть въ нее впослѣдствіи внесены; но это внесеніе производится не посредствомъ переписки акта, а посредствомъ составленія протокола съ представленіемъ и пріобщеніемъ его къ собранію документовъ. Такимъ образомъ. число совершенія въ договорной книгѣ акта или заявленія, съ представленіемъ въ послѣднемъ случаѣ нотаріальнаго или за границею совершеннаго акта или же судебнаго поставленія, и изготовленія проекта статьи для ипотечнаго указателя— и есть то число внесенія, о которомъ говоритъ ст. 12; съ этого числа начинается существованіе ипотеки. Этимъ числомъ опредѣляется мѣсто ипотеки въ ипотечномъ указателѣ. Но такъ какъ всякій актъ, внесенный въ договорную книгу, вносится въ ипотечный указатель лишь послѣ того, какъ пройдетъ чрезъ ипотечную повѣрку, т. е. по утвержденіи его ипотечнымъ отдѣленіемъ, то для того, чтобы каждое третье лицо было объ этомъ предварено, нашъ законъ опредѣлилъ,—и съ этою цѣлью установилъ особую графу въ ипотечномъ указателѣ,—чтобы по внесеніи въ договорную книгу акта или заявленія о поступленіи его лицо, совершающее или принимающее актъ, немедленно отмѣтило въ графѣ предостерегающихъ отмѣтокъ, что на случай утвержденія принятаго акта для него сохраняется мѣсто. Мѣсто, старшинство считаются не съ числа внесенія акта въ ипотечный указатель, а со времени принятія его въ договорную книгу. Не менѣе важенъ вопросъ о томъ, опредѣляется ли число внесенія моментомъ начатія изложенія акта или заявленія или лишь моментомъ его окончанія?

Самое начатіе изложенія акта, даже окончательное его изложеніе, не составляетъ полнаго, оконченнаго акта, который могъ бы имѣть ипотечныя послѣдствія; актъ долженъ быть оконченнымъ, полнымъ для того, чтобы дать право на старшинство; для окончанія акта требуются подписи всѣхъ сторонъ и регента (нотаріуса). Можетъ случиться, что лицо, требующее внесенія охранительной отмѣтки, представитъ опредѣленіе трибунала; но, не имѣя довѣренности или подлинной повѣстки о вызовѣ въ судъ (позыва), не можетъ совершить полнаго акта, нужнаго для внесенія отмѣтки. Желая получить старшинство, оно дѣйствительно начнетъ изложеніе заявленія объ охранительной отмѣткѣ, но его не кончитъ, за отсутствіемъ того, что необходимо для окончанія акта; между тѣмъ, является другое лицо, по просьбѣ котораго составляется полное заявленіе. Долженъ ли этотъ другой, явившійся позже, но кончившій актъ ранѣе перваго, который своего акта или, лучше сказать, заявленія, за отсутствіемъ къ тому возможности, начавъ его прежде, не кончилъ, занять низшее мѣсто? По нашему мнѣнію, неоконченный актъ не можетъ дать старшинства, такъ какъ законъ связываетъ старшинство не съ явкою лица, а со временемъ внесенія. Посему, если нельзя внести по акту предостерегающей отмѣтки, то нельзя и дать ему высшаго мѣста; второй актъ, обезпеченный раньше предостерегающею отмѣткой,

будетъ имѣть и старшинство или высшій нумеръ. Ранѣе явившійся не можетъ въ этомъ случаѣ упрекнуть втораго въ недобросовѣстности, въ томъ, что онъ по книгѣ зналъ о желаніи перваго обезпечить себѣ старшинство, оглашенномъ въ достаточной степени начатіемъ изложенія заявленія, ибо каждый можетъ хлопотать объ обезпеченіи себѣ права, не будучи обязанъ выжидать другаго, который лишилъ бы его мѣста. Здѣсь имѣютъ примѣненія начала: *vigilantibus jura subveniunt; vigilavi, meliorem sibi conditionem feci,* l. 24 dig. (quae in fraudem creditorum facta sunt); *qui jure suo utitur, neminem laedit.* Ни права собственности, ни ипотеки я не могу пріобрѣсти отъ того о комъ знаю, что онъ не собственникъ, хотя и числится по указателю собственникомъ; но большей заботливости для пріобрѣтенія старшинства законъ не предписываетъ. Получая мѣсто въ ипотечномъ указателѣ, я не обогащаюсь во вредъ другому; я стараюсь получить только то, что мнѣ дѣйствительно слѣдуетъ.

52. Предметомъ ипотеки могутъ быть:

1) недвижимыя имущества, (кн. II разд. I гл. I код. Нап.), составляющія собственность частныхъ лицъ и могущія подлежать обремененію долгами;

2) такого же свойства права и капиталы, обезпеченные ипотекою.

§ 132. Въ ч. I гл. 20 ст. 390 прусскаго земскаго права опредѣлено, что ипотечныя права могутъ быть пріобрѣтаемы на недвижимыхъ имѣніяхъ (Grundstücke) и на такихъ правахъ, которыя по закону признаются недвижимостью или приравниваются къ недвижимымъ имѣніямъ. Гражданскій кодексъ въ ст. 2118 предметомъ ипотеки признаетъ недвижимыя имѣнія, подлежащія отчужденію, съ принадлежностями, считаемыми недвижимостью, и пользовладѣніе такими

имѣніями. Разсматриваемая статья признаетъ предметомъ ипотеки:

1) недвижимыя имущества,

2) внесенные въ ипотечную книгу права и капиталы,—тѣ и другія подъ тѣмъ условіемъ, чтобы они составляли частную собственность и подлежали обремененію обязательствами. Отсюда слѣдуетъ, что всякое общественное имущество, т. е. принадлежащее казнѣ или общественнымъ учрежденіямъ, церквамъ, монастырямъ, а также всякое имущество, которое нельзя обременять долгами, какъ напр. маіораты, не могутъ быть предметомъ ипотеки. Чего нельзя отчуждать, того нельзя и обременять долгами, на томъ нельзя установлять ипотеку; что касается маіоратовъ, или, какъ у насъ называютъ, ординацій, то само собою разумѣется, что изъ воспрещенія установлять на маіоратномъ имѣніи ипотечное обезпеченіе, не слѣдуетъ, чтобы такое имѣніе не могло имѣть ипотечной книги съ подлежащимъ, конечно, ограниченіемъ.

§ 133. Какого рода недвижимое имущество подходитъ подъ 1-ую часть разсматриваемой статьи?

По способу выраженія законодателя предметомъ этой части статьи слѣдовало бы считать все то, что кодексъ признаетъ недвижимостью, ибо онъ ссылается на весь раздѣлъ I гл. I книги II; но въ виду имѣлось признать предметомъ ипотеки имущество, являющееся недвижимымъ по самому своему свойству и упомянутое въ ст. 518 и 519 код. Законодатель не желалъ признавать и не призналъ отдѣльнымъ предметомъ ипотеки тѣ недвижимости, о которыхъ говорится въ ст. 522, 524 и 525, ни тѣмъ менѣе тѣ, о которыхъ говорится въ ст. 520 и 521 гражд. код.; онъ не отнесъ сюда и тѣхъ правъ, о которыхъ говорится въ ст. 526 код., такъ какъ они подходятъ подъ п. 2-й. Здѣсь необходимымъ является ограничительное толкованіе, ибо

выраженіе законодателя обширнѣе его мысли и желанія или намѣренія. Въ этомъ убѣждаетъ не только практика, но и постановленіе правительственной коммисіи юстиціи отъ 22 декабря 1833 г. (3 января 1834 г.) (1).

Несомнѣнно однако, что ипотека, записанная на сельскомъ или городскомъ имѣніи, распространяется и на предметы, которые законъ считаетъ недвижимостью по назначенію, данному имъ собственникомъ. Постановленіе кн. царскаго намѣстника отъ 8 іюля 1823 г. (2), воспретивъ налагать отдѣльно арестъ, въ порядкѣ понудительнаго исполненія, на предметы, находящіеся на землѣ сельскаго имѣнія, предназначенные для обработки земли и принадлежащіе собственнику имѣнія, дозволяетъ однако налагать на нихъ арестъ совмѣстно съ самимъ сельскимъ имѣніемъ; цѣна установляется одна общая, а вслѣдствіе того та часть этой цѣны, которая уплачена за предметы, признаваемые недвижимостью, распредѣляется какъ одна недвижимая масса.

§ 134. Простирается ли ипотека и на доходъ имѣнія? По кодексу не простирается, ибо доходъ съ имѣнія, какъ мы уже выше говорили, составляетъ движимое имущество. Плоды, пока они не отдѣлены отъ земли, отъ дерева и потому составляютъ часть земли, дѣйствительно являются недвижимостью, но не могутъ быть предметомъ ипотеки, ибо по отдѣленіи ихъ отъ земли становятся движимостью, подлежатъ распредѣленію между требованіями по соразмѣрности и лишь въ случаѣ наложенія на нихъ ареста для понудительной продажи, вмѣстѣ съ самымъ имѣніемъ, распредѣляются по старшинству требованій (ст. 689 код. гр. суд.). По постановленію кн. царскаго намѣстника отъ

(1) Собр. распоряженій и правилъ, относящихся ко введенію въ дѣйствіе, стр. 146.

(2) Днев. зак., т. VIII, стр. 93.

2 сентября 1823 г. (1) изъ доходовъ сельскихъ и городскихъ недвижимыхъ имѣній, отданныхъ въ арендное содержаніе или описанныхъ для продажи, ипотечные кредиторы въ правѣ требовать удовлетворенія въ процентахъ, сообразно занимаемому въ ипотечномъ указателѣ каждымъ изъ кредиторовъ мѣсту, за 3 года, и эти доходы, въ случаѣ стеченія кредиторовъ, подлежатъ распредѣленію по старшинству требованій; хотя такимъ образомъ доходъ не составляетъ предмета ипотеки, но ипотечные кредиторы имѣютъ на нихъ преимущественное право или, иначе говоря, ипотека простирается и на доходъ при наличности извѣстныхъ условій.

§ 135. Что касается лѣсовъ (2), то деревья въ нихъ, по ст. 521 гражд. код., составляютъ недвижимость. Въ лѣсахъ съ правильными лѣсосѣками какъ низкоствольныхъ, такъ и высокоствольныхъ, обыкновенныя вырубки становятся движимостью только по мѣрѣ срубки деревъ, и такимъ образомъ въ лѣсахъ съ правильными лѣсосѣками деревья, подвергающіяся рубкѣ, считаются плодами, доходомъ; въ лѣсахъ же, въ которыхъ лѣсосѣки не заведены, деревья составляютъ недвижимое имущество и не могутъ обратиться въ плоды, но входятъ въ составъ имѣнія. Ипотечные кредиторы имѣли бы право не допускать рубки въ лѣсахъ, въ которыхъ не заведено правильное хозяйство (см. прусское земск. пр. ч. I гл. 8 ст. 83 и слѣд., гл. 20 ст. 440 и 442, ст. 33 закона о земскомъ кредитномъ обществѣ). Кодексъ гражданскаго судопроизводства, воспрещая всякую рубку по увѣдомленіи объ описи (ст. 690), не запрещаетъ тѣмъ самымъ рубки до описи,

(1) Днев. зак., т. VIII, стр. 148.

(2) См. подробное объясненіе правилъ дѣйствующаго гражданскаго кодекса относительно пользованія лѣсами, изданное юридическимъ отдѣленіемъ правительственной коммисіи приходовъ и казначейства въ 1843 г.

но, надо думать, лишь въ лѣсахъ съ правильнымъ хозяйствомъ, ибо въ лѣсахъ, въ которыхъ правильное хозяйство не заведено, рубка была бы продажею составной части имѣнія или ея уничтоженіемъ. Отсюда не слѣдуетъ однако, чтобы собственникъ не имѣлъ права брать безъ участія кредиторовъ лѣсной матеріалъ на всякія потребности имѣнія; но продавать его онъ не въ правѣ. Въ лѣсахъ съ правильнымъ хозяйствомъ срубленныя деревья дѣлаются плодами; но они также становятся движимостью съ момента срубки. Мы видѣли, что ипотека простирается и на обыкновенные доходы; тѣмъ менѣе можно сомнѣваться въ томъ, что она должна простираться на лѣса, составляющіе часть земли; но наши законы не опредѣляютъ, въ какой формѣ могла бы послѣдовать публичная продажа лѣса, подлежащаго срубкѣ. Пересмотръ законовъ, вѣроятно, восполнитъ этотъ пробѣлъ, ибо хотя нѣкоторые авторы держатся того мнѣнія, будто такая продажа можетъ быть производима въ формѣ обращенія взысканія на плоды на корню, но у насъ такой порядокъ взысканія, какъ отмѣненный, не могъ бы имѣть мѣста. Нѣтъ сомнѣнія въ томъ, что въ случаѣ продажи срубленнаго лѣса кредиторы, наложивъ арестъ на вырученную цѣну, имѣли бы право требовать распредѣленія оной по старшинству требованій.

§ 136. Сказанное о лѣсахъ слѣдуетъ отнести и къ копямъ. Ископаемые, отдѣленные отъ почвы, составляютъ плоды, доходъ; но какъ относительно срубленнаго лѣса, такъ и относительно ископаемыхъ, мы не имѣли пока опредѣленнаго порядка взысканія. Нынѣ возможно лишь обращеніе взысканія на самую недвижимость и наложеніе ареста на вырученную цѣну; это послѣднее средство часто не достигаетъ цѣли, ибо собственникъ можетъ получить цѣну при заключеніи договора.

§ 137. Какія права подходятъ подъ 2-ую часть ст. 52 ипотеч. уст.?

И здѣсь закономъ употреблено слишкомъ общее выраженіе, и здѣсь, слѣдовательно, необходимо ограничительное толкованіе. Здѣсь не разумѣется право собственности на землю, ибо о немъ говорится въ 1-ой части статьи; слѣдовательно разумѣются права, записываемыя въ III отдѣлѣ, и требованія, обезпеченныя въ IV отдѣлѣ, или капиталы. Но не всѣ права, которыя могутъ быть записаны въ III отдѣлѣ, составляютъ предметъ ипотеки. Разсмотримъ здѣсь тѣ изъ нихъ, которыя не могутъ быть предметомъ ипотечнаго обезпеченія, при чемъ однако не подразумѣваемъ тѣхъ правъ, которые исключаются самою буквою закона, каковы права, не принадлежащія частнымъ лицамъ и не подлежащія обремененію обязательствами, ибо, кромѣ нихъ, имѣются еще и другія, а именно:

1. Личное пользованіе (używanie) и право жительства (mieszkanie). Эти права соединены съ личностью. Они не могутъ быть переуступаемы, не могутъ быть законнымъ образомъ обременяемы обязательствами. Ни къ чему не повело бы обезпечивать себя правомъ, которымъ можетъ воспользоваться лишь опредѣленное лицо, коему предоставлено, принадлежитъ право. Лицъ, которымъ принадлежитъ личное пользованіе или право жительства, нельзя лишить этого права (ст. 631 и 634 гражд. код.).

2. Право на полученіе содержанія, на алименты, не могущее, на основаніи ст. 581 код. гр. суд., служитъ предметомъ взысканія, за исключеніемъ случая, указаннаго въ 582 того же кодекса.

3. Земельные сервитуты,—ибо ими не можетъ пользоваться никто, кромѣ имѣнія; на нихъ можно обратить взысканіе лишь совокупно съ имѣніемъ; самостоятельнаго существованія они не имѣютъ.

Можетъ ли служить обезпеченіемъ право аренды? По на-

шему мнѣнію, не можетъ, такъ какъ на право аренды нельзя наложить ни арестъ для продажи, ни сдать его въ подъ-аренду. Постановленіе кн. царскаго намѣстника 2 сентября 1823 г. дозволяетъ сдавать въ аренду лишь самыя имѣнія сельскія и городскія и, слѣдовательно, исключаетъ права. Правда, законъ дозволяетъ вступать въ права и иски должниковъ; но это не можетъ простираться на право собственности, котораго можно лишить лишь понудительнымъ порядкомъ, ни на право аренды, которое, по ст. 2204 гражд. код., не составляетъ предмета взысканія. Иное дѣло—вѣчныя аренды, эмфитевтическое владѣніе и постройки на чужой землѣ на суперфиціарномъ правѣ (jure superficiei); эти права, какъ зависимая собственность, могутъ быть отобраны, конечно, съ установленными для нихъ ограниченіями. Хотя кодексъ о нихъ не упоминаетъ, но такъ какъ онъ дозволяетъ обращать взысканіе на право пользовладѣнія и признаетъ его предметомъ ипотеки, то эти виды раздѣльной собственности, безъ сомнѣнія, могутъ быть предметомъ ипотеки. Право выкупа, право преимущественной покупки и *pactum commissorium* или право на отобраніе имѣнія могутъ быть предметомъ обезпеченія, первыя два—для того, чтобы воспрепятствовать должнику отчуждать ихъ и чтобы имѣть, на основаніи ст. 1166 гражд. код., возможность осуществить ихъ въ свое время, а третье для того, чтобы оно не осталось не осуществленнымъ, и чтобы по возвращеніи имѣнія кредиторъ могъ обезпечить своему требованію старшинство на самомъ имѣніи. Прочія права, не изъятыя закономъ отъ ипотеки, также могутъ быть предметомъ ипотеки или обезпеченія; предметомъ ипотеки можетъ быть полученное кѣмъ либо право на обезпеченіе иска для той по крайней мѣрѣ цѣли, чтобы оно не было отчуждено лицомъ, оное получившимъ, и въ случаѣ надобности, на основаніи ст. 1166 гр. код., могло бы быть осуществлено кредиторомъ.

§ 138. По ст. 52 предметомъ ипотеки считаются капиталы, обезпеченные ипотекою; отсюда у насъ возникъ вопросъ о томъ, слѣдуетъ ли признавать такіе капиталы движимымъ или недвижимымъ имуществомъ? Это важный вопросъ въ практикѣ, а особенно относительно завѣщаній. Если бы напр. завѣщатель одному отказалъ все недвижимое, а другому все движимое имущество, въ имуществѣ же завѣщателя находились капиталы, обезпеченные ипотекою, то кому должны они принадлежать,—тому или другому наслѣднику?

По прежнимъ нашимъ законамъ, по закону 1510 г. (1), *immobilia bona, tam haeriditaria quam oppignorata, testamentali ordinationi subjecta minime esse debent.* Поэтому, не разъ возникалъ споръ о томъ, принадлежатъ ли суммы, записанныя на имѣніяхъ, къ движимому имуществу и могутъ ли онѣ быть завѣщаемы, или къ недвижимому и, потому, завѣщательнымъ распоряженіямъ не подлежатъ.

Bona oppignorata въ 1510 г. означало—имѣніе, находящееся въ заставномъ владѣніи; тогда еще не была извѣстна ипотека или *obligatio in bonis assecurata vel inscripta.* По закону 1588 г. *bona obligatoria* означало—суммы, записанныя на имѣніи, кредиторъ по которымъ могъ вступить во владѣніе имѣніемъ. Тогда то должно было распространиться мнѣніе, что суммами, записанными на имѣніи, также нельзя распоряжаться посредствомъ завѣщанія, какъ и имѣніями, находящимися въ потомственномъ владѣніи. Въ этомъ удостовѣряетъ насъ Завадскій (2), который подъ словомъ testamentum говоритъ слѣдующее: res tantum mobiles testamento legari possunt, et hoc quod manu in instanti capi posset. Quod si pecunia legata in bonis obligatoriis coram actis publicis inscripta fuerit, et non in cistis sit, testamento non potest legari et pro immobili censeri debet, ex quo inscriptio fundum

(1) Vol. legum I, стр. 369.
(2) Flosculi practici 1519. Краковъ.

accessit. Два вѣка спустя Чацкій (1) положительно утверждаетъ, что суммы, оффиціально записанныя на имѣніяхъ, составляютъ недвижимое имущество. Мы однако видимъ, что это свойство присвоивалось ипотечнымъ суммамъ лишь съ точки зрѣнія невозможности распоряжаться ими по завѣщанію. Въ законѣ 1676 г. (2), изданномъ въ тѣхъ же видахъ, какъ и предшествующій законъ, т. е. съ цѣлью задержать переходъ недвижимыхъ имуществъ къ духовному сословію, читаемъ: «дѣлать же посредствомъ завѣщанія пожертвованія съ религіозною цѣлью изъ имущества и суммъ движимыхъ (summ ruchomych) мы никому не препятствуемъ». Слѣдовательно, должны были существовать *недвижимыя* суммы, если законодатель говоритъ о *движимыхъ*.

Подъ недвижимыми суммами здѣсь понимались тѣ, которыми имѣнія были обременяемы посредствомъ вписанія въ подлежащія книги, т. е. совершенно такъ, какъ предполагалъ Завадскій. Но изъ этого не слѣдуетъ, чтобы суммы, записанныя на недвижимыхъ имѣніяхъ, считались недвижимостью по своему свойству. Никакой законодатель не измѣняетъ природы вещей; поэтому-то Завадскій не говоритъ, чтобы записанныя суммы составляли недвижимость, но что онѣ считаются недвижимостью относительно распоряженія на случай смерти,—pro immobili censentur.

Законы австрійскіе, прусскіе, французскіе относятъ ипотечные капиталы къ движимому имуществу. Съ юридической точки зрѣнія можно, въ извѣстныхъ отношеніяхъ, присвоить вещамъ качество, котораго они по своей природѣ не имѣютъ, но измѣнить ихъ природу нельзя. Наши законы признали ипотечные права и капиталы предметомъ ипотечнаго обезпеченія, присвоили имъ такое свойство, что на нихъ можетъ быть установлена ипотека, пока они обезпечены ипотекою,

(1) O litewskich i polskich prawach. T. II, стр. 64, o testamentach.
(2) Vol. leg., стр. 368.

но не признали ихъ недвижимымъ имуществомъ. Законодатель могъ сказать, что волъ, предназначенный для обработки земли, считается ея принадлежностью, но не могъ сказать, что волъ составляетъ недвижимость, что деньги—недвижимость. Что законодатель не хотѣлъ обратить и не обратилъ ипотечныхъ капиталовъ въ недвижимость, ясно обнаруживается изъ текста закона, ибо вездѣ рядомъ съ недвижимымъ имуществомъ ставятся ипотечные капиталы. Если бы законодатель хотѣлъ считать ихъ за одно съ недвижимымъ имуществомъ, то подвелъ бы ихъ подъ одно названіе «недвижимость». Ипотечные капиталы отчуждаются инымъ порядкомъ, нежели недвижимое имущество. Для продажи недвижимаго имущества малолѣтнихъ требуются однѣ формальности, а для переходовъ ипотечнаго капитала другія. Намъ неизвѣстны доводы лицъ, считающихъ ипотечные капиталы недвижимымъ имуществомъ, и потому мы не можемъ ихъ опровергать, знаемъ лишь одно, а именно, что въ ст. 96 ипотечной инструкціи вкралось такое выраженіе: «такъ какъ долгъ, обезпеченный ипотекою, по сеймовому закону составляетъ недвижимость». Но недостаточно сказать, что такъ есть по сеймовому закону, слѣдуетъ доказать это самымъ закономъ; между тѣмъ такого доказательства мы въ сеймовомъ законѣ не находимъ. Сеймовый законъ присвоилъ ипотечнымъ капиталамъ одно изъ свойствъ недвижимаго имущества, котораго по кодексу они не имѣли, т. е. призналъ ихъ предметомъ ипотеки, и ничего болѣе. Это одно свойство не сдѣлало ихъ недвижимостью. Правительствующій сенатъ, согласно основательному и краснорѣчивому заключенію умершаго оберъ-прокурора Тиса, разъяснилъ, что ипотечные капиталы, въ ипотечномъ смыслѣ, признаются недвижимымъ имуществомъ или, иначе говоря, по отношенію къ ипотекѣ сравниваются съ недвижимостью. Во всякомъ иномъ отношеніи они остаются тѣмъ, чѣмъ должны быть, т. е. движимостью, и принадлежатъ къ движимому

имуществу, въ обширномъ смыслѣ этого слова. Посему, если бы завѣщатель, въ общихъ выраженіяхъ, отказалъ недвижимое имущество Петру, а движимое имущество—Павлу, то обезпеченные ипотекою капиталы, должны бы были быть отданы сему послѣднему. Желающіе получить болѣе обширное объясненіе по этому предмету пусть прочтутъ статью, помѣщенную въ Варшавской Библіотекѣ, т. II, 1846 г. стр. 46 и слѣд.

Ст. **53.** Право, подлежащее внесенію въ ипотечныя книги, должно принадлежать кредитору противъ признаннаго собственника.

§ 139. Эта статья составляетъ послѣдствіе ст. 5 ипотеч. уст. и соотвѣтствуетъ ст. 404 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права. Если только тотъ можетъ распоряжаться имуществомъ, за кѣмъ записано имѣніе въ ипотечной книгѣ, то весьма естественно, что требованія, подлежащія ипотечному обезпеченію, должны быть направлены противъ собственника. За внесеніе ипотеки противъ такого лица, которое по ипотечной книгѣ не числится собственникомъ, прусскій законъ подвергаетъ судъ отвѣтственности.

Ст. **54.** Незаписанный въ ипотечныхъ книгахъ собственникъ не можетъ оспаривать правъ, обезпеченныхъ ипотекою, противъ признаннаго собственника; первому, за причиненный ему убытокъ, принадлежитъ только право личнаго иска противъ втораго.

§ 140. Въ ст. 54 мы имѣемъ такое же постановленіе относительно требованій, какое мы имѣли въ ст. 31 относительно права собственности и въ ст. 46 относительно вещныхъ правъ. Что касается права собственности, то условіемъ была поставлена добросовѣстность пріобрѣтателя имѣнія отъ признаннаго или ипотечнаго собственника (ст. 33 ипот. уст.). Ст. 46 и 54 не ссылаются на эту статью и не ставятъ положительнымъ условіемъ пріобрѣтенія добросовѣстность со стороны третьяго пріобрѣтателя правъ или со стороны лица, въ пользу коего установляется ипотека; тѣмъ не менѣе сказанное нами о добросовѣстности при разсмотрѣніи ст. 46 примѣняется и къ ст. 54 и вытекаетъ изъ ст. 131 ипотеч. уст.

Въ ст. 54, относящейся къ ипотекамъ, т. е. къ обезпеченію требованій, не сказано, что нельзя нарушать правъ, вытекающихъ изъ договорной ипотеки, а сказано вообще: «не можетъ нарушать обезпеченныхъ ипотекою правъ». Но такъ какъ ипотека возникаетъ изъ договора, изъ судебнаго рѣшенія и изъ закона, то отсюда слѣдуетъ, что собственникъ, не записанный въ ипотечной книгѣ, хотя бы онъ былъ дѣйствительнымъ собственникомъ, а записанное лицо не было таковымъ, не можетъ нарушать ни договорной, ни судебной, ни законной ипотеки. Изъ этой статьи можно бы заключить, что въ отношеніи безповоротности никакой разницы между договорнымъ установленіемъ ипотеки и полученіемъ оной въ силу судебнаго рѣшенія или закона (ст. 69 и 70) не существуетъ, такъ какъ статья 54, повидимому, разницу эту устраняетъ. Для разрѣшенія возникающаго здѣсь существенно важнаго затрудненія мы должны различать два случая. Дѣло можетъ идти или объ огражденіи отъ вреда дѣйствительнаго собственника, не записаннаго въ ипотечной книгѣ, или объ огражденіи отъ вреда должника, числящагося по ипотечной книгѣ собственникомъ, противъ котораго пріобрѣтено какое либо право или требованіе, въ дѣйствительности не существующія, но значущіяся въ ипотечномъ указателѣ.

Въ первомъ случаѣ право собственности или иное право или ипотека, пріобрѣтенныя третьимъ лицомъ добросовѣстно, не могутъ быть нарушены дѣйствительнымъ, но незаписаннымъ собственникомъ. Что касается, въ частности, ипотеки, то договорная ипотека, разъ она внесена, не можетъ

быть нарушена, судебная же и законная ипотеки имѣютъ, по вступленіи въ законную силу, равное значеніе съ ипотекою договорною; вступаютъ же онѣ въ законную силу, когда постановленіе о внесеніи ихъ, по врученіи таковаго должнику, не будетъ обжаловано имъ въ теченіе 3-хъ мѣсяцевъ. Но пока законная или судебная ипотеки не вступятъ въ законную силу, дѣйствительный собственникъ, доказавъ, что имѣніе не принадлежитъ лицу, числящемуся собственникомъ по указателю, безъ всякаго сомнѣнія, можетъ устранить ипотеку: кредиторъ, имѣющій судебную или законную ипотеку, не можетъ сказать здѣсь, что онъ потерпѣлъ вредъ вслѣдствіе неполученія имъ требуемой ипотеки. Но по вступленіи ипотеки въ законную силу она ни въ какомъ случаѣ не можетъ быть нарушена.

Если внесена лишь охранительная отмѣтка, то до замѣны ея окончательною ипотечною записью дѣйствительному собственнику должно быть предоставлено доказать свое право собственности и получить свое имѣніе свободнымъ отъ охранительной отмѣтки.

Во второмъ изъ указываемыхъ случаевъ можетъ быть такое положеніе, что должникъ уплатитъ сумму, но ея изъ указателя не исключитъ, а между тѣмъ кто либо внесетъ на эту сумму охранительную отмѣтку или ипотеку судебную либо законную. Пока ипотека не вступила противъ кредитора по этой суммѣ въ законную силу, не подлежитъ сомнѣнію, что въ случаѣ уплаты или зачета суммы должникомъ-собственникомъ, равно и въ случаѣ прекращенія его обязательства инымъ способомъ, взыскатель не можетъ сказать, что онъ терпитъ ущербъ, положившись на ипотечный указатель, такъ какъ ему никто не продавалъ суммы и не далъ на ней обезпеченія. Онъ отыскивалъ капиталы своего должника, но такъ какъ такихъ капиталовъ онъ не нашелъ, то не можетъ ихъ взять, разъ собственникъ имѣнія докажетъ, что эти капиталы не существуютъ. Истецъ не можетъ здѣсь защищаться ст. 54-ою, такъ какъ спеціальныя правила о безповоротности ипотеки обнаруживаютъ, что законъ покровительствуетъ только добросовѣстному *пріобрѣтателю*, не дозволяя здѣсь должнику-собственнику доказывать погашеніе долга, какъ это видно изъ ст. 56, 65, 120, 131 ипотеч. уст.; спеціальное правило всегда вѣдь отмѣняетъ общее правило, *in toto jure generi per speciem derogatur*. Собственнику, долгъ коего обезпеченъ договорной ипотекой, предоставленъ 6-ти-недѣльный срокъ для доказательства, что внесенная сумма съ него не причитается; при судебной и законной ипотекѣ срокъ этотъ простирается до 3-хъ мѣсяцевъ, считая отъ времени врученія должнику увѣдомленія о внесеніи акта. Опасеніе, чтобы ипотеки законныя и судебныя не утратили значенія при защищаемой нами теоріи, совершенно неосновательно, ибо съ вступленіемъ этихъ ипотекъ въ законную силу онѣ дѣлаются безповоротными. Но почему онѣ должны были бы быть таковыми до вступленія въ законную силу,—сторонники противной системы ничѣмъ не въ состояніи доказать.

Ст. **55.** Постановленія двухъ предъидущихъ статей примѣняются, равнымъ образомъ, къ уступкѣ и обремененіямъ правъ, обезпеченныхъ ипотекою.

§ 141. Изъ этого правила вытекаетъ, что если бы кредиторъ, имѣющій капиталъ, для обезпеченія котораго ему предоставлено право на ипотеку, переуступилъ его до внесенія своей ипотеки въ ипотечную книгу, то право на капиталъ не будетъ переписано на правопринимателя, пока правоуступатель не будетъ внесенъ въ ипотечную книгу кредиторомъ, что однако можетъ быть сдѣлано одновременно. Точно также, если бы лицо, числящееся ипотечнымъ кредиторомъ, не было дѣйствительнымъ кредиторомъ, а третье лицо добросовѣстно пріобрѣло отъ него ипотечное требованіе или

получило законную субинтабуляцію, то по отношенію къ дѣйствительному кредитору такая переуступка или субинтабуляція почитаются безповоротными.

Ст. **56.** Кто пріобрѣлъ посредствомъ уступки право, обезпеченное ипотекою, кто пріобрѣлъ какое либо обезпеченіе на этомъ правѣ и не внесъ правооснованій пріобрѣтенія въ ипотечную книгу, тотъ самому себѣ долженъ вмѣнить въ вину потери, могущія возникнуть вслѣдствіе вторичнаго распоряженія этимъ правомъ и внесенія въ книгу правооснованій позднѣйшаго пріобрѣтателя, получающаго передъ нимъ старшинство, или вслѣдствіе исполненія обязательства и исключенія вышеупомянутаго права изъ ипотечныхъ книгъ (ст. 11 и 12).

§ 142. Эта спеціальная статья вытекаетъ изъ общаго правила о томъ, что добросовѣстный пріобрѣтатель ипотечнаго права можетъ безопасно положиться на достовѣрность ипотечной книги. Слѣдовательно, если бы ипотечный кредиторъ уступилъ свое требованіе послѣдовательно двумъ лицамъ, и первый пріобрѣтатель не внесъ уступки въ ипотечную книгу, а второй это сдѣлалъ, не зная, что данный капиталъ раньше уже уступленъ другому лицу, то пріобрѣтеніе втораго становится безповоротнымъ. Если бы случилось, что до внесенія уступки первымъ пріобрѣтателемъ въ ипотечную книгу, разумѣется, въ формѣ, требуемой для дѣйствительности ипотеки, кредиторъ правоуступателя внесъ охранительную отмѣтку или судебную ипотеку, не зная о послѣдовавшей уступкѣ требованія, то пріобрѣтатель въ силу уступки, послѣдовавшей до вступленія ипотеки кредитора правоуступателя въ законную силу, имѣлъ бы право доказать, что ипотечное требованіе принадлежитъ ему, и кредиторъ правоуступателя принужденъ былъ бы въ такомъ случаѣ уступить. Общее

мнѣніе сводится къ тому, что позднѣйшій пріобрѣтатель ипотечнаго требованія, равно и кредиторъ правоуступателя могутъ пріобрѣсти ипотечное требованіе лишь въ томъ случаѣ, если дѣйствовали добросовѣстно, т. е. не знали о ранѣе послѣдовавшей несомнѣнной, формальной уступкѣ ипотечнаго требованія. Посмотримъ, однако, основательно ли это мнѣніе.

Каждый мыслящій человѣкъ можетъ и долженъ обратить вниманіе на то обстоятельство, что нашъ законодатель, такъ заботливо при всѣхъ пріобрѣтеніяхъ требующій отъ третьихъ пріобрѣтателей добросовѣстности, умалчиваетъ о ней, говоря о переуступкѣ правъ, и первому пріобрѣтателю положительно объявляетъ, что онъ самъ виноватъ въ претерпѣваемомъ имъ ущербѣ, если не внесъ послѣдовавшую въ его пользу переуступку. Тролонъ въ комментаріи о продажѣ (№ 901) такъ говоритъ о переуступкѣ: «Мнѣ кажется безспорнымъ, что знаніе третьими лицами, кромѣ конечно должника, о переуступкѣ, если послѣдняя не принята должникомъ и не доведена до его свѣдѣнія, не составляетъ для нихъ препятствія къ обращенію взысканія на ипотечное требованіе, какъ принадлежащее правоуступателю, ни къ наложенію на таковое ареста воспрещеніемъ платежа по таковому; что второй пріобрѣтатель, извѣстивъ должника о переходѣ къ нему требованія, не является относительно перваго пріобрѣтателя недобросовѣстнымъ, если первый пріобрѣтатель объ уступкѣ ему требованія должнику не заявилъ. Напрасно указывали бы намъ здѣсь на содержаніе ст. 1141 гражд. код., относящейся и къ правамъ. Переуступка права подчиняется спеціальнымъ правиламъ; для третьихъ лицъ переуступка необязательна, если о ней не доведено до свѣдѣнія должника: напротивъ, она должна быть признаваема мнимою, недѣйствительною». И на то слѣдуетъ обратить вниманіе, что кредиторъ можетъ стремиться къ сокрытію своего капитала посредствомъ фиктивной переуступки.

Если бы переуступщикъ ипотечнаго капитала получилъ отъ должника причитающуюся сумму, или если бы послѣдовалъ зачетъ и исключеніе требованія изъ ипотечнаго указателя, то пріобрѣтатель требованія, хотя бы число совершенія послѣдовавшей въ его пользу переуступки было вполнѣ достовѣрно, и хотя бы переуступка эта была совершена раньше, не имѣлъ бы никакого права обратнаго требованія противъ собственника имѣнія; таковое принадлежало бы ему лишь противъ правоуступателя. Если бы однако пріобрѣтатель требованія извѣстилъ должника-собственника о переуступкѣ, то послѣ такого извѣщенія собственникъ уже не могъ бы произвести уплату первоначальному кредитору; но если бы зачетъ произошелъ раньше, то извѣщеніе о переуступкѣ не могло бы уничтожить послѣдствія зачета (ст. 1690 въ связи со ст. 1295 гр. код.). Впрочемъ, до переписки требованія въ ипотечномъ указателѣ на перваго пріобрѣтателя, извѣщеніе имъ должника о переуступкѣ нисколько не вредитъ второму, хотя бы и позднѣйшему пріобрѣтателю требованія, ибо ст. 1690 гр. код. подверглась измѣненію вслѣдствіе ст. 57 и 8 ипотеч. уст. Если же мы сказали выше, что собственникъ не можетъ послѣ такого извѣщенія производить уплату правоуступателю, то не потому, чтобы мы думали, будто извѣщеніе о переуступкѣ переноситъ право на ипотечный капиталъ, но потому, что собственникъ, увѣдомленный о переуступкѣ, не можетъ дѣйствовать вопреки этому увѣдомленію во вредъ пріобрѣтателю требованія, который заявилъ ему о себѣ.

Ст. **57.** Объ уступкѣ или обремененіи правъ, обезпеченныхъ ипотекою, нѣтъ надобности увѣдомлять собственника имѣній. Должникъ-собственникъ, желающій исполнить обязательство, обезпеченное ипотекою, съ полною для себя безопасностію, долженъ обозрѣть ипотечную книгу, изъ которой и узнаетъ о всѣхъ происшедшихъ перемѣнахъ. Что же касается до текущихъ и не уплаченныхъ процентовъ на капиталы, обезпеченные ипотекою, то собственникъ долженъ уплачивать ихъ первоначальному своему кредитору до тѣхъ поръ, пока ему не будетъ вручено увѣдомленіе о происшедшей перемѣнѣ.

§ 143. Разъ ипотечные капиталы признаны на основаніи ст. 8 предметомъ ипотеки, то они подлежатъ переуступкѣ и обремененію обязательствами въ томъ же порядкѣ, какъ и самыя недвижимыя имѣнія. Увѣдомленіе должника о переуступкѣ утратило прежнія свои послѣдствія и не влечетъ за собой перехода ипотечнаго требованія. Собственникъ, состоящій должникомъ, въ правѣ произвести платежъ лишь тому, кто значится кредиторомъ въ ипотечномъ указателѣ. Даже арестъ, наложенный на ипотечное требованіе, если бы переуступка таковаго была оглашена въ ипотечномъ порядкѣ, долженъ былъ бы остаться безъ всякаго значенія. Увѣдомленіе должника о переуступкѣ требуется для пріостановки платежа процентовъ, которые должникъ-собственникъ въ правѣ уплачивать первоначальному кредитору, пока не получилъ извѣщенія о переуступкѣ, а это доказываетъ, что наросшіе проценты законъ не считаетъ обезпеченными ипотекою, ибо въ сущности ипотекою обезпечивается только право на полученіе процентовъ, а не самые процентные платежи. Здѣсь мы имѣемъ сильный доводъ въ подтвержденіе того, что проценты, слѣдующіе по ипотечному требованію, подлежатъ дѣйствію обыкновенной давности, какъ и проценты по личнымъ долговымъ требованіямъ. Вопросъ лишь въ томъ, въ правѣ ли должникъ-собственникъ платить проценты первоначальному кредитору, если узналъ изъ ипотечнаго указателя о переуступкѣ требованія. По нашему мнѣнію, не смотря на то, что онъ не получилъ особаго извѣщенія о переуступкѣ, т. е. о перемѣнѣ кредитора, разъ онъ знаетъ

о таковой изъ ипотечнаго указателя, онъ не въ правѣ продолжать платежъ процентовъ первоначальному кредитору. Проценты составляютъ принадлежность ипотечнаго требованія, а *accessorium sequitur suum principale*. Законодатель предоставилъ должнику право платить проценты первоначальному кредитору лишь въ томъ предположеніи, что должникъ не знаетъ о происшедшей въ лицѣ кредитора перемѣнѣ.

Ст. **58.** Кредиторъ позже записанный, которому бы ранѣе записанный уступилъ старшинство, долженъ озаботиться внесеніемъ такого акта въ ипотечныя книги; въ противномъ случаѣ уступка была бы дѣйствительна только по отношенію къ правоуступателю и его наслѣдникамъ, а не по отношенію къ третьимъ пріобрѣтателямъ ранѣе записанной суммы, не имѣвшимъ свѣдѣнія о переуступкѣ старшинства (ст. 11, 12).

(Ср. ст. 497 и 498 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права).

§ 144. Это спеціальное правило составляетъ послѣдствіе общаго начала, что ипотечный указатель почитается достовѣрнымъ, что все должно быть гласнымъ. Поэтому, статья 58 и опредѣляетъ, что если бы кредиторъ, занимающій высшее мѣсто, уступилъ свое старшинство кредитору ниже стоящему, то такая уступка, разъ она не означена въ ипотечной книгѣ, не отнимаетъ старшинства у третьяго пріобрѣтателя требованія, мѣсто котораго было уступлено. И здѣсь мы имѣемъ доказательство того, что законъ обезпечиваетъ не взыскателя, а пріобрѣтателя; что онъ желаетъ устранить невыгодныя послѣдствія для пріобрѣтателя, положившагося на ипотечную гласность. Однако взыскатель, разъ пріобрѣтенная имъ ипотека вступила въ законную силу, и онъ дѣйствовалъ добросовѣстно, пользуется безповоротностью и сохраняетъ пріобрѣтенное имъ право.

Ст. **59.** Вслѣдствіе внесенія долговаго обязательства въ ипотечныя книги, должникъ не теряетъ еще права предъявлять возраженія, какія имѣетъ по другому основанію, противъ законной силы обязательства.

§ 145. Правило этой статьи заимствовано изъ ч. I гл. 20 ст. 422 прусскаго земскаго права. Вслѣдствіе внесенія договорной ипотеки должникъ не теряетъ права оспаривать сдѣлку, лежащую въ основаніи ипотеки; допущеніе внесенія ипотеки вовсе не составляетъ акта подтвержденія, въ смыслѣ ст. 1338 гражд. код. Самое внесеніе въ ипотечную книгу и утвержденіе сдѣлки ипотечнымъ отдѣленіемъ не придаетъ обязательству бо́льшей силы и дѣйствительности, чѣмъ оно имѣетъ само по себѣ, и не препятствуетъ предъявленію иска о недѣйствительности или объ уничтоженіи сдѣлки.

Ст. **60.** Означенныя возраженія не могутъ быть, однако, предъявлены противъ третьяго пріобрѣтателя долговой претензіи, если должникъ, до пріобрѣтенія, не увѣдомилъ его о тѣхъ возраженіяхъ, какія онъ, должникъ, имѣетъ.

Ст. **61.** Должникъ, желающій сохранить за собою право предъявлять во всякое время возраженія противъ каждаго пріобрѣтателя, обязанъ внести въ ипотечныя книги охранительную отмѣтку.

Ст. **62.** Когда охранительная отмѣтка внесена въ теченіе шести недѣль со дня записанія долговой претензіи въ ипотечный указатель, то возраженія могутъ быть предъявлены даже противъ каждаго, заключившаго съ кредиторомъ договоры до истеченія шести недѣль; охранительная отмѣтка, внесенная позже, имѣетъ силу

только противъ лицъ, ставшихъ пріобрѣтателями послѣ этой отмѣтки.

Ст. **63.** Желающій пріобрѣсти право, обезпеченное ипотекою, или же получить на немъ какое либо обезпеченіе, долженъ выждать вышеозначенный шестинедѣльный срокъ, и тогда только можетъ, съ полною для себя безопасностію, вступать въ сдѣлку съ кредиторомъ, когда въ ипотечныхъ книгахъ не найдетъ никакой охранительной отмѣтки.

(Ср. ст. 423, 424, 425 и 426 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права).

§ 146. Внесеніе акта въ ипотечную книгу не придаетъ ему, само по себѣ, бо́льшей силы, какъ мы видѣли выше (ст. 21 ипотечн. уст.). Обязательство, недѣйствительное или подлежащее уничтоженію, можно оспорить какъ передъ внесеніемъ, такъ и послѣ внесенія его въ ипотечную книгу. Срокъ для оспариванія обязательствъ вслѣдствіе ошибки, обмана, принужденія или по другой причинѣ, по гражд. код. (ст. 1304),—десятилѣтній. Ипотечный уставъ не желалъ оставить въ силѣ такой продолжительный срокъ относительно третьихъ лицъ, но сохранилъ его относительно договаривающихся сторонъ. Относительно третьихъ лицъ прусскій законъ назначаетъ 4-недѣльный срокъ(1), считая со времени внесенія въ ипотечную книгу; нашъ уставъ продолжилъ этотъ срокъ до 6 недѣль. Пріобрѣвшій ипотечную сумму до истеченія 6 недѣль не можетъ защищаться ни добросовѣстностью, ни безповоротностью; противъ него должникъ-собственникъ можетъ предъявить искъ о недѣйствительности или объ уничтоженіи сдѣлки (nullitatis vel rescissionis), принадлежащій ему

(1) По прусскимъ законамъ 5 мая 1872 г. безповоротность вносимыхъ въ вотчинную книгу правъ наступаетъ немедленно по внесеніи ихъ. *Прим. перев.*

противъ первоначальнаго кредитора. Если же должникъ-собственникъ внесетъ охранительную отмѣтку въ обезпеченіе иска въ теченіе 6 недѣль, считая со дня внесенія требованія въ ипотечный указатель, то такой искъ имѣетъ полное дѣйствіе противъ каждаго пріобрѣтателя и не подлежитъ давности, развѣ бы въ немъ было отказано. Пропускъ этого 6-ти-недѣльнаго срока не влечетъ за собой никакихъ невыгодныхъ послѣдствій, пока требованіе не перешло къ третьему лицу: охранительная отмѣтка можетъ быть внесена и по истеченіи 6 недѣль; но если требованіе перешло къ третьему лицу, а должникъ въ теченіе 6 недѣль не внесъ охранительной отмѣтки, то противъ этого третьяго лица уже никакой искъ не можетъ быть предъявленъ должникомъ.

По примѣру прусскаго закона нашъ уставъ въ ст. 63 указываетъ, что лицо, желающее пріобрѣсть ипотечныя права или получить на нихъ обезпеченіе, должно выждать 6-ти-недѣльный срокъ; поэтому, могло бы казаться, что пріобрѣвшій ипотечное требованіе до истеченія 6-ти-недѣльнаго срока не можетъ быть увѣренъ въ своемъ пріобрѣтеніи. Но это не такъ, ибо послѣдовало ли пріобрѣтеніе требованія въ теченіе или по истеченіи шести недѣль, разницы никакой нѣтъ, если только должникъ-собственникъ не внесъ охранительной отмѣтки въ теченіе 6 недѣль. Но если бы кто либо пріобрѣлъ требованіе или право въ теченіе 6 недѣль, положимъ, на третьей недѣлѣ по внесеніи его въ ипотечную книгу, а должникъ-собственникъ внесъ охранительную отмѣтку въ послѣдній день 6-ой недѣли, то должникъ имѣетъ право на предъявленіе иска противъ каждаго, а слѣдовательно,—и противъ лица, раньше истеченія 6 недѣль пріобрѣвшаго требованіе.

§ 147. Простираются ли эти правила и на отчужденіе имѣнія, т. е. отъ такого лица, которое пріобрѣло недвижимое имѣніе по договору купли-продажи или путемъ при-

нудительной продажи и перевело на себя право собственности, можно ли спокойно пріобрѣсти имѣніе, или слѣдуетъ ожидать истеченія 6 недѣль на случай возможнаго внесенія охранительной отмѣтки?

Текстъ закона указываетъ, что 6-ти-недѣльный срокъ не относится къ переходу права собственности на имѣніе. Прусскій законъ говоритъ объ обязательствахъ, *Forderungen*, подъ каковое выраженіе не подходитъ право собственности, *Eigenthum*; нашъ уставъ говоритъ о кредиторѣ, слѣдовательно не имѣетъ въ виду собственника. Изъ выраженія ст. 63: «желающій пріобрѣсти ипотечное право» нельзя вывести заключенія, что это можетъ относиться къ лицу, желающему пріобрѣсть сельское или городское имѣніе. Извѣстно, что въ отношеніи права собственности всѣ имѣнія были подвергнуты первоначальному ипотечному устройству; по истеченіи рѣшительнаго срока каждый смѣло могъ считать собственникомъ того, кто значился таковымъ въ ипотечномъ указателѣ, и не долженъ былъ выжидать для этого 6 недѣль. Право собственности, однажды установленное, могло прекратиться вслѣдствіе смерти собственника; для сохраненія однажды установленной достовѣрности правъ собственности непрерывною, законодатель ввелъ производство о наслѣдствѣ, по окончаніи котораго, какъ и послѣ первоначальнаго устройства ипотеки, нѣтъ надобности выжидать истеченія какого либо срока. Тотъ, кто пріобрѣлъ сегодня, лишь бы право собственности было переведено на его имя, можетъ завтра же продать имѣніе третьему лицу, и сіе послѣднее пріобрѣтаетъ безопасно, не выжидая истеченія шестинедѣльнаго срока и, въ силу ст. 37 ипотечн. уст., съ освобожденіемъ отъ всякихъ исковъ, могущихъ нарушить, стѣснить или обременить его право собственности.

Для того, кто пріобрѣтаетъ имѣніе съ публичнаго торга, путемъ принудительнаго отчужденія, опредѣленіе о присужденіи имѣнія замѣняетъ сдѣлку. По вступленіи этого

опредѣленія въ законную силу онъ уже не нуждается во врученіи кому либо опредѣленія о присужденіи, ибо это опредѣленіе не установляетъ какой либо судебной ипотеки, а имѣетъ послѣдствіемъ пріобрѣтеніе права собственности. Лицо, желающее пріобрѣсть имѣніе отъ собственника, на имя котораго имѣніе переписано въ силу опредѣленія объ окончательномъ присужденіи, можетъ безопасно это сдѣлать, не нуждаясь въ выжиданіи въ теченіе 6-ти недѣль или 3-хъ мѣсяцевъ.

Ст. **64.** Заемщикъ, которому бы въ канцеляріи передана была сумма, не можетъ предъявлять возраженія о неполученіи имъ денегъ. Если бы кредиторъ, до передачи денегъ, требовалъ признанія долговаго обязательства и внесенія его въ ипотечныя книги, то сдѣланная заемщикомъ, въ теченіе шести недѣль, охранительная отмѣтка имѣетъ то послѣдствіе, что кредиторъ обязанъ доказать передачу денегъ. Поэтому, такой кредиторъ, на имя коего совершено обязательство безъ означенія о передачѣ денегъ, долженъ имѣть отъ должника, сверхъ долговаго документа, еще росписку о переданныхъ ему деньгахъ.

(Ср. ст. 175, 176, 177, 178, 179, 180 и 181 гл. 2 прусск. ипот. уст.; ст. 739 ч. I гл. 11 пр. земск. права.).

§ 148. Спеціальное правило ст. 64 относится исключительно къ займамъ. Самый долговой актъ, хотя должникъ въ немъ признаетъ, что валюту получилъ, не доказываетъ, что она уплачена; возраженіе о невыдачѣ валюты можно заявлять всегда, когда выданъ нотаріальный (совершенный не въ подлежащей канцеляріи) актъ, и въ этомъ случаѣ нѣтъ инаго доказательства, какъ предложеніе присяги или допросъ свидѣтелей. Кто выдаетъ долговой актъ кредитору, тотъ даетъ основаніе предполагать, что валюта ему уплачена, но

такое предположеніе не устраняетъ возможности доказывать противное, и указанное возраженіе не допускается лишь тогда, когда сумма была уплачена въ канцеляріи регента (нотаріуса), когда послѣдній сумму сосчиталъ и совершеніе имъ сего дѣйствія удостовѣрилъ. Если же въ канцеляріи сумма не была уплачена, а актъ внесенъ въ ипотечную книгу, то въ теченіе 6-ти недѣль не существуетъ предположенія объ уплатѣ валюты. Кредиторъ, желающій, чтобъ долговой актъ былъ признанъ до уплаты имъ, кредиторомъ, валюты, долженъ впослѣдствіи представить, для внесенія въ ипотечную книгу, росписку должника въ полученіи валюты. Если удостовѣренія объ уплатѣ денегъ передъ регентомъ (нотаріусомъ) или отдѣльной росписки должника не имѣется, и должникъ въ теченіе 6-ти недѣль внесетъ охранительную отмѣтку о невыплатѣ валюты, то тяжесть доказательства лежитъ на кредиторѣ. Это правило полезно въ томъ случаѣ, когда возникаетъ сомнѣніе относительно признанія должникомъ ипотеки, или когда долговой актъ совершенъ не въ ипотечной канцеляріи, а въ другомъ мѣстѣ.

Возникаетъ вопросъ: когда кредиторъ представитъ, для внесенія въ ипотечную книгу, росписку въ полученіи валюты, совершенную, конечно, оффиціальнымъ порядкомъ, можно ли пріобрѣсти требованіе, въ виду представленія этой росписки, не ожидая истеченія 6-ти недѣль? Правило ст. 63 и 64 общее; поэтому, кажется, не смотря на представленіе росписки, до истеченія 6-ти недѣль могутъ быть заявлены и иныя возраженія.

Ст. **65.** Должникъ не можетъ предъявлять противъ третьяго лица, пріобрѣтающаго право, обезпеченное ипотекою, того возраженія, что долгъ уничтожился посредствомъ зачета, если онъ не внесъ охранительной отмѣтки въ ипотечныя книги, развѣ бы пріобрѣтатель, до пріобрѣтенія, зналъ о прекращеніи обязательства.

То же самое относится и къ пріобрѣтенію суммы, происходящей отъ неуплаченной цѣны за недвижимое имѣніе, которую должникъ удерживаетъ по причинѣ неисполненія продавцомъ какихъ либо условій договора. (См. дополненіе къ ст. 511 гл. 20 ч. 1 прусск. земск. права).

§ 149. По общимъ началамъ обязательство прекращается, погашается, кромѣ многихъ другихъ способовъ, поименованныхъ въ ст. 1234 гражд. код., также посредствомъ зачета. *Compensatio est instar solutionis.* Ипотека, какъ принадлежность (accessorium) главнаго обязательства, прекращается вмѣстѣ съ нимъ (ст. 2180 гражд. код.). По нашей, а слѣдовательно и по прусской ипотечной системѣ существуетъ иной порядокъ. Здѣсь главное начало то, что каждый можетъ положиться на достовѣрность ипотечной книги, а потому здѣсь должно быть признано за правило, что вещное право существуетъ относительно третьихъ лицъ до тѣхъ поръ, пока не исключено изъ ипотечной книги, что записанное въ ипотечномъ указателѣ не подлежитъ давности. Изъ этого ипотечнаго начала, начала безусловной гласности, вытекаетъ, что между должникомъ и кредиторомъ зачетъ можетъ имѣть мѣсто, ибо какъ только прекращается обязательство или уничтожается долгъ, прекращается и надобность въ обезпеченіи онаго, а потому должникъ имѣетъ право требовать исключенія ипотеки изъ книги; но относительно каждаго третьяго пріобрѣтателя, полагающагося на достовѣрность ипотечнаго указателя, вещное право, не смотря на прекращеніе долга, не уничтожается. Должникъ не можетъ защищаться зачетомъ противъ третьяго пріобрѣтателя требованія (ибо только о пріобрѣтателѣ говорится въ указанномъ дополненіи прусскаго закона), хотя бы дѣйствовалъ добросовѣстно. То же имѣетъ мѣсто, какъ говорится въ этомъ дополненіи, и тогда, когда кто-либо усту-

паетъ причитающуюся ему покупную цѣну имѣнія, неуплата которой даетъ ему право на отобраніе послѣдняго, а пріобрѣтатель имѣнія отказывается отъ уплаты покупной цѣны на томъ основаніи, что по договору, въ случаѣ неисполненія извѣстныхъ условій, ему предоставлено право дѣлать возраженія. И въ этомъ случаѣ, если въ ипотечномъ указателѣ данныя условія не обозначены, должникъ не можетъ направлять свои возраженія или отводы противъ пріобрѣтателя требованія, но долженъ обратиться къ продавцу. Изъ этихъ началъ ясно обнаруживается, что содержаніе ст. 119 ип. уст., гласящей, что «удовлетвореніемъ требованія, обезпеченнаго ипотекою, прекращается вещное право кредитора», не вполнѣ передаетъ мысль закона, хотя оно заимствовано изъ ст. 520 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права.

Въ послѣдней редакціи не столь безусловна; она изложена такъ: «насколько прекращается требованіе (Anspruch), для котораго установлена ипотека, настолько вообще прекращается въ дѣйствительности и вещное право». Точнѣе говоря, какъ вещное право можетъ возникнуть только съ внесеніемъ его въ ипотечную книгу (ст. 11), такъ и прекратиться оно можетъ только съ исключеніемъ его изъ книги.

Ст. 119 ипотечн. уст. сейчасъ же уничтожается слѣдующею ст. 120. Удовлетвореніемъ требованія уничтожается обязательство между должникомъ и кредиторомъ, прекращается потребность въ обезпеченіи онаго; должникъ въ правѣ требовать исключенія этого обезпеченія. Но въ дѣйствительности невѣрно, будто вслѣдствіе такого удовлетворенія ипотечнаго требованія послѣднее можетъ быть уничтожено, если каждый можетъ пріобрѣсти это самое требованіе ипотечнымъ порядкомъ, лишь бы онъ не зналъ о послѣдовавшемъ удовлетвореніи; ибо въ сущности вещное право прекращается лишь съ исключеніемъ его изъ ипотечной книги; самое удовлетвореніе уничтожаетъ долгъ лишь относительно

кредитора и лицъ, вступающихъ въ его права, т. е. наслѣдниковъ и кредиторовъ. Каждый кредиторъ, отыскивающій у третьяго лица имущество своего должника, собственно—не третье лицо, а лицо, осуществляющее права должника, становящееся на его мѣсто; поэтому онъ не можетъ имѣть бо́льшихъ, противъ своего должника, правъ; неопровержимо также и то, что взыскатель не можетъ защищаться достовѣрностью ипотечнаго указателя.

Ст. **66.** Удостовѣреніе, что стоимость недвижимыхъ имѣній достаточна на удовлетвореніе обязательства, обезпеченнаго ипотекою, не входитъ въ кругъ вѣдомства ипотечнаго начальства.

§ 150. Дѣло само по себѣ ясное, что ипотечный указатель удостовѣряетъ, что собственникомъ имѣнія состоитъ лицо, показанное таковымъ въ ипотечномъ указателѣ, что пріобрѣтатель ипотечной суммы можетъ быть увѣренъ въ ея дѣйствительномъ существованіи, но не удостовѣряетъ дѣйствительную стоимость имѣнія. Если бы даже должникъ представилъ по этому предмету удостовѣреніе, оно не могло бы быть предметомъ разсмотрѣнія ипотечнаго начальства и не имѣло бы для сторонъ никакого значенія, ибо должникъ отвѣтствуетъ всѣмъ своимъ имуществомъ (и только въ извѣстныхъ случаяхъ отвѣтствуетъ также и лично), хотя бы въ актѣ обязательства объ этомъ вовсе не говорилось. Поэтому представленіе должникомъ удостовѣренія въ томъ, что его имущество достаточно на удовлетвореніе требованія, въ дѣйствительности, ничего не можетъ прибавить къ отвѣтственности, вытекающей изъ закона.

Ст. **67.** Собственнику, завѣдывающему своимъ недвижимымъ имѣніемъ, хотя и предоставляется свобода и впредь распоряжаться доходами съ имѣнія и полу-

чать ихъ впередъ, но это завѣдываніе не можетъ ограничивать мѣръ удовлетворенія, путемъ судебнаго взысканія, предоставленныхъ кредиторамъ, какъ относительно капитала, такъ и процентовъ.

(Ср. ст. 476 и 481 гл. 20 ч. I прусск. земск. пр.).

§ 151. Въ статьѣ 67 говорится о распоряженіи будущими доходами, ибо доходы, уже полученные или, правильнѣе, уже причитающіеся собственнику, никакой отвѣтственности передъ ипотечными кредиторами не подлежатъ. Статья 67 говоритъ о будущихъ, еще не отдѣленныхъ отъ земли или еще не причитающихся собственнику доходахъ; этими доходами собственникъ можетъ распоряжаться, можетъ получать ихъ впередъ посредствомъ продажи; относительно ихъ однако сдѣлана оговорка, что распоряженіе ими ни въ чемъ не можетъ нарушать принадлежащее ипотечнымъ кредиторамъ право на тотъ или другой способъ удовлетворенія, какъ относительно капитала, такъ и относительно процентовъ. Это было общее правило, не имѣвшее примѣненія, ибо средства для его исполненія не были указаны. Доходы считались недвижимостью, пока были соединены съ землею (ст. 520 гражд. код.); по отдѣленіи ихъ отъ земли, когда ими можно было пользоваться, они дѣлались движимымъ имуществомъ и подлежали распредѣленію между требованіями по соразмѣрности (ст. 635 код. гр. судопр.); вслѣдствіе сего ипотечные кредиторы, относительно причитающихся имъ процентовъ, не имѣли на доходы никакого преимущественнаго права, не смотря на ст. 67 ипот. уст. Лишь постановленіе кн. царскаго намѣстника 2 сентября 1823 г. придало этой статьѣ практическое значеніе: имъ допущено производство взысканія посредствомъ сдачи имѣнія въ арендное содержаніе, разрѣшено наложеніе ареста на всякій наличный доходъ съ имѣнія, т. е. на всякаго рода чиншевые платежи, и предоставлено процентамъ по ипотечнымъ долгамъ,

въ случаѣ стеченія требованій, преимущественное, за два года и текущій годъ, удовлетвореніе изъ этого дохода, въ порядкѣ, соотвѣтствующемъ мѣстамъ, занимаемымъ требованіями въ ипотечномъ указателѣ; подчиняя этотъ доходъ распредѣленію по старшинству требованій, это постановленіе ограничило однимъ годомъ возможность уплаты впередъ арендной суммы. Возникаетъ вопросъ,—можетъ ли арендаторъ платить арендную сумму впередъ ежегодно, если не наложенъ арестъ? Ст. 49 постановленія 2 сентября 1823 г. выражается не настолько ясно, чтобы устранить сомнѣнія въ этомъ отношеніи, но кажется арендаторъ, если не послѣдовало наложенія ареста со стороны ипотечныхъ кредиторовъ, въ правѣ каждый годъ уплачивать арендную сумму за годъ впередъ. Только земское кредитное общество поставлено въ такое привилегированное положеніе, что если бы арендаторъ, хотя бы и безъ наложенія ареста, не внесъ причитающихся обществу платежей, общество, не смотря на то, что аренда еще продолжается, можетъ сдать имѣніе въ арендное содержаніе въ предоставленномъ ему административномъ порядкѣ (ст. 210 зак. объ обществѣ).

Ст. **68.** Должникъ, обезпечившій долгъ недвижимыми имуществами, отвѣчаетъ не только этими имуществами, но и лично. Кто, пріобрѣтая недвижимыя имѣнія, принялъ на себя вмѣстѣ съ ними долгъ, обезпеченный ипотекою, тотъ отвѣчаетъ за такой долгъ лишь этими недвижимыми имѣніями.

(Ср. ст. 54 гл. 20 часть I прусскаго земск. пр.).

§ 152. Лицо, сдѣлавшее долгъ и обезпечившее оный ипотекою на опредѣленномъ недвижимомъ имѣніи, отвѣтствуетъ не только означеннымъ имѣніемъ, но и всѣмъ своимъ другимъ имуществомъ. Впрочемъ, кредиторъ въ правѣ обратить взысканіе на другое недвижимое имущество, не обременен-

ное въ его пользу ипотекою, лишь въ случаѣ недостаточности имѣнія, на которомъ ему предоставлена ипотека (ст. 2209 гр. код.). Кредиторъ можетъ, однако, не обращая взысканія на недвижимое имѣніе, наложить арестъ на движимое имущество должника и капиталы, находящіеся у третьихъ лицъ. Собственникъ же имѣнія, обремененнаго такимъ ипотечнымъ долгомъ, который сдѣланъ не имъ, а лишь принятъ имъ вмѣстѣ съ имѣніемъ, не отвѣтствуетъ остальнымъ своимъ имуществомъ, а только имѣніемъ, на которомъ записана ипотека. Казалось бы, получая стоимость имѣнія, подлежащую уплатѣ кредиторамъ, онъ долженъ былъ бы отвѣтствовать лично, слѣдовательно и другимъ имуществомъ, въ размѣрѣ полученной имъ стоимости имѣнія,—но такого толкованія статья 68 не допускаетъ.

По ипотечной системѣ кодекса третій пріобрѣтатель имѣнія (le tiers détenteur) обязанъ или уплатить ипотечные долги, или отказаться отъ имѣнія. Но онъ можетъ также очистить имѣніе отъ ипотекъ слѣдующимъ образомъ: третій пріобрѣтатель увѣдомляетъ всѣхъ кредиторовъ, что онъ готовъ уплатить имъ стоимость имѣнія, кредиторы же, и каждый изъ нихъ въ отдѣльности, могутъ требовать продажи имѣнія съ публичнаго торга, по цѣнѣ, на $^1/_{10}$ превышающей цѣну, условленную по договору или предлагаемую пріобрѣтателемъ. Если никто изъ кредиторовъ не требуетъ продажи имѣнія съ торговъ, то пріобрѣтатель представляетъ стоимость имѣнія и, такимъ образомъ, очищаетъ имѣніе отъ ипотекъ. Этотъ способъ, выгодный и для кредиторовъ и для должника, какъ увидимъ въ слѣдующей статьѣ, отмѣненъ нашимъ ипотечнымъ уставомъ.

Ст. **69.** Договоръ, въ силу котораго должникъ-собственникъ продаетъ имѣніе за цѣну, недостаточную для удовлетворенія долговъ, обезпеченныхъ ипотекою, дѣйствителенъ только относительно продавца и покупщика,

не нарушая ни въ чемъ правъ, принадлежащихъ кредиторамъ на проданныя имущества.

Пріобрѣтатель не можетъ принудить кредиторовъ, чтобы они потребовали, въ теченіе извѣстнаго срока, публичной продажи имѣнія съ цѣлью получить за него высшую цѣну, ручаясь притомъ, что цѣна будетъ надбавлена на одну десятую часть, или же чтобы они оставили имѣніе за нимъ по условленной уже имъ цѣнѣ; напротивъ того, кредиторамъ предоставляется выборъ времени и мѣръ взысканія противъ пріобрѣтателя недвижимыхъ имуществъ, обремененныхъ ипотеками.

§ 153. Выше было указано, что порядокъ очищенія имѣнія отъ ипотекъ, дозволенный статьями 2181—2192 код., ипотечнымъ уставомъ отмѣненъ, и потому за кредиторомъ осталось лишь принудительное отчужденіе имѣнія съ многочисленными и дорого стоющими формальностями, предписанными кодексомъ гражданскаго судопроизводства, къ чему у насъ прибавлено еще право требовать оцѣнки, которое служитъ удобнымъ средствомъ къ замедленію всего производства и повело уже къ упадку земельнаго кредита.

Законъ отмѣнилъ очищеніе имѣній отъ ипотекъ посредствомъ добровольной продажи; при этомъ въ ст. 68 рѣчь идетъ лишь о договорѣ, въ силу котораго собственникъ-должникъ продаетъ имѣніе за цѣну, недостаточную для уплаты ипотечныхъ долговъ. Распространяется ли это правило на пріобрѣтателя имѣнія съ публичнаго торга, но не въ порядкѣ принудительнаго отчужденія? Одна ли только принудительная продажа влечетъ за собою очищеніе отъ ипотекъ? Распредѣленіе стоимости, съ очищеніемъ имѣнія отъ ипотекъ, можетъ ли имѣть мѣсто лишь послѣ принудительной продажи? Вопросъ этотъ представляется крайне затруднительнымъ.

Есть и другіе случаи, кромѣ обращенія взысканія на недвижимое имѣніе, въ которыхъ продажа можетъ быть производима не иначе, какъ съ публичнаго торга въ судѣ. За такой продажей можетъ послѣдовать вторичный торгъ съ надбавкою ¼ цѣны, въ случаѣ же неисполненія пріобрѣтателемъ условій продажи можетъ быть назначенъ вторичный торгъ на его страхъ; вообще къ такой продажѣ примѣняются (1) всѣ правила относительно принудительной продажи съ торговъ, и потому спрашивается, можетъ ли она не имѣть послѣдствіемъ очищенія имѣнія отъ ипотекъ посредствомъ распредѣленія стоимости его между кредиторами. Весьма естественно, что въ такомъ случаѣ конкурренція покупателей уменьшалась бы, и такая продажа теряла бы свое значеніе, такъ что мѣра, установленная законодателемъ, какъ наилучшее средство для полученія наивысшей цѣны за имѣніе, не достигала бы цѣли.

Нельзя однако допустить, чтобъ такова была мысль закона. Правда, нѣкоторые французскіе авторы полагаютъ, что только принудительная продажа въ силу самаго закона очищаетъ имѣніе отъ ипотекъ потому, что при инаго рода продажахъ кредиторы, не будучи о нихъ извѣщаемы, въ правѣ требовать публичнаго торга съ повышеніемъ цѣны (2). Но такъ какъ нашъ законъ отмѣнилъ это право (3), то мы не можемъ согласиться съ этимъ мнѣніемъ, если только кредиторы извѣщены о продажѣ, и тѣмъ дана имъ возможность охранить свои права.

Продажа съ публичнаго торга требуется закономъ: 1) по отношенію къ имѣніямъ несовершеннолѣтнихъ, 2) при

(1) Ст. 965 код. гр. судопр..

(2) п. 2 ст. 2185 гр. код. Авторъ очевидно упоминаетъ о мнѣніи, согласно которому пріобрѣтатель по обязательной публичной продажѣ, для очищенія имѣнія отъ ипотекъ, обязанъ, какъ и пріобрѣтатель по вольной цѣнѣ, къ соблюденію ст. 2181 и послѣд. гр. код. *Прим. перев.*

(3) Ст. 162 пп. уст. Ц. П. 1818 г.

раздѣлахъ, когда въ раздѣлѣ участвуютъ несовершеннолѣтніе или лица, состоящія подъ законнымъ прещеніемъ либо отсутствующія, 3) относительно наслѣдства вакантнаго и принятаго на инвентарномъ правѣ, 4) относительно имущества несостоятельныхъ должниковъ (ст. 564 торг. код.), 5) при судебной уступкѣ имущества въ пользу кредиторовъ (cessio bonorum) (ст. 904 код. гр. судопр.). Во всѣхъ этихъ случаяхъ продажа должна быть непремѣнно производима съ публичнаго торга. Такія продажи нельзя считать добровольными; онѣ обязательны, и разъ кредиторы были привлечены или сами принимали въ продажѣ участіе, распредѣленіе вырученной отъ продажи суммы должно имѣть своимъ послѣдствіемъ очищеніе имѣнія отъ ипотекъ; въ противномъ случаѣ такія продажи не имѣли бы цѣли и причиняли бы напрасныя издержки, являющіяся какъ бы преддверіемъ къ еще бо́льшимъ издержкамъ по производству принудительной продажи. Ничего подобнаго законодатель не могъ имѣть въ виду. Прав. ком. приходовъ и казначейства также смотрѣла на продажу съ публичнаго торга, признавая лишь вызовъ кредиторовъ необходимымъ условіемъ для распредѣленія стоимости. Но прав. коммисія юстиціи признала обязательное очищеніе имѣнія отъ ипотекъ исключительно послѣдствіемъ принудительной продажи. Тролонъ въ коментаріи о продажѣ № 874 говоритъ такъ: «On a douté, si la surenchère du quart, autorisée par l'art 710 du code de proc. civ. en matière de saisie immobilière, est applicable aux ventes judiciaires d'immeubles faites sur licitation entre majeurs et mineurs».

«La cour de cassation s'est prononcée pour la surenchère par arrêt du 18 mai 1830».

«En effet, toutes les fois qu'il y a des mineurs interessés dans une licitation, la vente est forcée; l'autorité de la justice se substitue a leur incapacité, il y a expropriation de mineurs».

Слѣдовательно, по мнѣнію упомянутаго знаменитаго юриста, не только принудительное отчужденіе составляетъ продажу обязательную; и въ самомъ дѣлѣ, добровольной продажей должно считаться отчужденіе, зависящее отъ воли продавца. Такую продажу, для которой законодателемъ установлено, что она можетъ имѣть мѣсто только съ публичнаго торга, нѣтъ основанія называть добровольною продажею. Съ другой стороны, продажа для раздѣла при участіи несовершеннолѣтнихъ, продажа имѣнія, входящаго въ составъ выморочнаго и принятаго на инвентарномъ правѣ наслѣдства и продажа имѣнія, входящаго въ конкурсную массу, не могутъ считаться добровольными. Однако, можетъ возникнуть вопросъ: не противорѣчитъ ли наше мнѣніе буквѣ закона? Ст. 775 код. гражд. суд. не исключаетъ безусловно распредѣленія стоимости послѣ продажи съ публичнаго торга; ст. 991 того же кодекса положительно допускаетъ это распредѣленіе. Не скроемъ, что увѣдомленіе кредиторовъ не требуется текстомъ закона, но это условіе въ немъ подразумѣвается. Если дѣйствующій законъ для очищенія имѣнія отъ ипотекъ при добровольномъ отчужденіи требовалъ вызова кредиторовъ, то тѣмъ болѣе справедливо приглашеніе ихъ при продажѣ съ публичнаго торга для того, чтобы сдѣлать затѣмъ возможнымъ распредѣленіе вырученной цѣны съ очищеніемъ имѣнія отъ ипотекъ.

У насъ извѣстна еще продажа имѣнія по взысканію, производимому земскимъ кредитнымъ, обществомъ, и хотя для такой продажи не сохранены сложныя формальности принудительнаго отчужденія, но никто не сомнѣвается въ томъ, что послѣ продажи въ земскомъ кредитномъ обществѣ слѣдуетъ распредѣленіе стоимости.

§ 154. Намъ остается разрѣшить вопросъ: когда, въ какое время кредиторы должны быть извѣщены о продажѣ?

Не имѣя положительнаго указанія закона, мы должны

прибѣгнуть къ аналогіи. При принудительномъ отчужденіи кредиторы извѣщаются посредствомъ врученія имъ печатнаго экземпляра объявленія за 8 дней до первой публикаціи, слѣдовательно, черезъ недѣлю послѣ представленія условій продажи имѣнія. Такой же экземпляръ долженъ быть врученъ кредиторамъ за 8 дней до перваго чтенія условій торга. Этого времени достаточно кредиторамъ для разсмотрѣнія условій торговъ и оцѣнки, и они получаютъ возможность предъявить, въ случаѣ надобности, возраженія противъ условій или оцѣнки. Судебныя же мѣста, считая со дня первой публикаціи, имѣютъ довольно времени для разрѣшенія возраженій, дѣлаемыхъ кредиторами. Только этимъ способомъ мы избѣгнемъ продажи за безцѣнокъ имѣній лицъ, покровительствуемыхъ закономъ, и той непослѣдовательности, что не будемъ заставлять пріобрѣтателей съ публичнаго торга или производить противъ себя принудительную продажу, или платить болѣе той суммы, за которую судъ оставилъ за ними недвижимое имѣніе.

Ст. **70.** Кредиторъ, коего капиталъ, приносящій проценты, внесенъ въ ипотечныя книги, имѣетъ право записать проценты въ той же самой степени старшинства ипотеки, какое имѣетъ его капиталъ, только за два года и за годъ текущій, но это не препятствуетъ ему обезпечить особыми статьями проценты, не обезпеченные въ первоначальной статьѣ; эти новыя статьи пользуются ипотечнымъ обезпеченіемъ со дня ихъ внесенія въ книги.

§ 155. Правило это, заимствованное изъ ст. 2151 гр. код., можетъ быть объяснено по тому же кодексу. По ст. 504 гл. 20 ч. 1 прусскаго земск. пр., въ случаѣ недостаточности стоимости имѣнія для покрытія долговъ, равнымъ съ капиталомъ ипотечнымъ старшинствомъ пользуются лишь проценты

за два года. Гражд. кодексъ и вмѣстѣ съ нимъ нашъ уставъ предоставляютъ равное съ капиталомъ ипотечное старшинство процентамъ за два года и текущій годъ.

Считаются ли эти два года со дня внесенія капитала, а текущій годъ со дня, въ который послѣдовало окончательное присужденіе имѣнія пріобрѣтателю съ публичнаго торга? Въ этомъ вопросѣ несогласны между собою даже французскіе ученые. У насъ тоже существуютъ по этому вопросу различныя мнѣнія. Преобладаетъ мнѣніе, что два года считаются вообще изъ числа истекшихъ лѣтъ, а не непремѣнно изъ послѣднихъ двухъ лѣтъ, предшествующихъ текущему году; но разрѣшеніе вопроса о томъ, что слѣдуетъ понимать подъ текущимъ годомъ, представляется весьма затруднительнымъ.

При распредѣленіи арендной платы, которая предназначается прежде всего на покрытіе процентовъ съ ипотечныхъ капиталовъ, подъ текущимъ годомъ понимается не тотъ, въ которомъ производится распредѣленіе, а тотъ, за который причитается распредѣляемая арендная плата. А если распредѣляется арендная плата за нѣсколько лѣтъ? По нашему мнѣнію, доходъ послѣдняго года слѣдуетъ считать причитающимся за текущій годъ. При распредѣленіи стоимости имѣнія текущимъ годомъ признается годъ, предшествующій присужденію имѣнія пріобрѣтателю; таково у насъ общее мнѣніе.

Въ этомъ отношеніи не было бы сомнѣнія, если бы законодатель прямо сказалъ, что одинаковымъ съ капиталомъ старшинствомъ пользуются трехлѣтніе проценты, и посему указанными въ законѣ двумя годами не должны непремѣнно считаться тѣ, которые непосредственно примыкаютъ къ текущему году, такъ какъ каждый желаетъ зачислять проценты за годы, ближайшіе къ давности. Посмотримъ, какъ это правило понимаютъ комментаторы. По римскому праву проценты, какъ принадлежность (accessorium) капитала, имѣли

равное съ капиталомъ старшинство. Кодексъ, принявъ въ основаніе гласность, не могъ принять и не принялъ того правила, что всѣ могущіе накопиться проценты считаются обезпеченными ипотекою вмѣстѣ съ капиталомъ. По началу гласности каждое третье лицо должно видѣть, на что́ именно простирается обременяющая имѣніе ипотека. Исчезла бы гласность, если бы нельзя было видѣть, сколько причитается процентовъ вмѣстѣ съ капиталомъ. Кромѣ того, законодатель не желалъ допустить накопленія процентовъ и поэтому подвергнулъ ихъ 5-тилѣтней давности столь безусловно, что, хотя бы доказано было, что проценты не уплачены, право на нихъ считается утраченнымъ. Таковы поводы, по которымъ редакторы кодекса, отступая отъ прежней юриспруденціи, установили въ ст. 2151 кодекса, что изъ причитающихся процентовъ проценты за 3 года считаются какъ бы обезпеченными ипотекой вмѣстѣ съ капиталомъ, остальные же могутъ получить ипотечное обезпеченіе, но со старшинствомъ отдѣльно внесенной о нихъ статьи. Были, однако, у насъ такіе юристы, которые всѣ проценты съ капитала считали обезпеченными ипотекою, чтобы избавить ихъ отъ давности. Это положительно противорѣчащее мысли и буквѣ закона мнѣніе, упорно защищаемое, правительствующій сенатъ, согласно съ заключеніемъ оберъ-прокурора, призналъ неосновательнымъ, чѣмъ оградилъ точный смыслъ ст. 70 ипот. устава.

Французскій кассаціонный судъ поддержалъ практику, по которой подъ двухлѣтними процентами не слѣдуетъ непремѣнно понимать проценты за два года, слѣдующихъ непосредственно за установленіемъ ипотеки, и отмѣнилъ рѣшеніе реймскаго апелляціоннаго суда 1813 г., которымъ было опредѣлено, что эти два года исчисляются непосредственно отъ времени внесенія требованія въ ипотечную книгу.

Относительно текущаго года мнѣнія различны. Гренье и

Таррибль полагаютъ, что текущій годъ—это тотъ годъ, въ которомъ производится распредѣленіе денегъ. Такое мнѣніе опровергаетъ Тролонъ въ своемъ комментаріи о привилегіяхъ и ипотекахъ и въ результатѣ приходитъ къ заключенію, что, соображая ст. 2151 гражд. кодекса съ ст. 689 код. гражд. судопр., текущимъ годомъ слѣдуетъ считать годъ, текущій въ моментъ увѣдомленія должника объ описи, съ каковаго момента доходы имѣнія дѣлаются принадлежностью послѣдняго, и кредиторы не могутъ ужъ взыскивать причитающіеся имъ проценты изъ сихъ доходовъ, такъ какъ послѣдніе изъемлются изъ распоряженія должника и не могутъ составлять предмета для личнаго взысканія. Со времени увѣдомленія должника объ описи проценты причитаются кредиторамъ уже изъ доходовъ, присоединенныхъ къ имѣнію; изъ вырученной же отъ продажи суммы кредиторы получаютъ проценты за три года (предполагая, что проценты причитаются болѣе чѣмъ за три года), считая назадъ отъ времени увѣдомленія. Въ такомъ смыслѣ состоялось опредѣленіе кассаціоннаго суда 3 іюля 1827 г. по дѣлу, въ которомъ при распредѣленіи кредитору были назначены двухлѣтніе проценты и проценты за текущій годъ съ прибавленіемъ процентовъ, накопившихся со времени увѣдомленія до окончательнаго присужденія.

Подъ текущимъ годомъ всегда понимается цѣлый годъ, если платежу процентовъ наступилъ срокъ.

Можно ли у насъ измѣнить это правило въ указанномъ выше смыслѣ? Не думаемъ, чтобы можно было согласиться на это безусловно.

Изъ практики извѣстно, что если самъ должникъ получаетъ доходы со времени увѣдомленія о продажѣ, то причисленіе ихъ къ имѣнію, на самомъ дѣлѣ, не осуществляется; потому лучше дѣлаютъ кредиторы, которые одновременно съ производствомъ о принудительной продажѣ, могущимъ у насъ, по поводу споровъ объ оцѣнкѣ, тянуться въ теченіе нѣсколькихъ лѣтъ, отдаютъ имѣніе, подлежащее продажѣ,

въ арендное содержаніе. Такимъ лишь способомъ могутъ быть доходы дѣйствительно пріобщены къ стоимости имѣнія, и можетъ отдѣльно послѣдовать распредѣленіе ихъ на покрытіе привилегированныхъ процентовъ.

Когда принудительное отчужденіе состоится, и дѣло дойдетъ до распредѣленія стоимости имѣнія, то пріобрѣтатель можетъ либо представить вырученную стоимость имѣнія, либо удержать ее у себя до распредѣленія. Во всякомъ случаѣ присужденіе имѣнія пріобрѣтателю составляетъ срокъ, съ котораго проценты уже не относятся на имѣніе, такъ какъ съ присужденіемъ имѣнія оно замѣняется его стоимостью, слѣдовательно, текущій годъ всегда можетъ быть исчисляемъ назадъ отъ окончательнаго присужденія, и трехлѣтніе проценты, если таковые причитаются, высчитываются изъ цѣны имѣнія.

Въ первомъ случаѣ дальнѣйшіе проценты, причитающіеся до окончанія распредѣлительнаго производства, не высчитываются изъ цѣны имѣнія, такъ какъ ихъ замѣняетъ депозитный процентъ.

Во второмъ случаѣ за уплату процентовъ послѣ присужденія отвѣтствуетъ пріобрѣтатель, на основаніи ст. 1652 гр. код., но самые доходы съ имѣнія принадлежатъ ему съ момента присужденія.

Въ этомъ отношеніи можетъ, однако, возникнуть серьезное затрудненіе. Предположимъ, за должникомъ накопилась недоимка процентовъ, имѣніе описано для принудительной продажи; во время производства о продажѣ кредиторы, желая обезпечить себѣ полученіе процентовъ, отдаютъ имѣніе въ аренду или сдѣлали это до описи и приступили къ распредѣленію по очереди арендной платы. Нѣкоторые изъ нихъ получаютъ трехлѣтніе проценты, но кромѣ того имъ причитаются еще накопившіяся недоимки процентовъ; другіе вовсе въ процентахъ не удовлетворяются. Затѣмъ наступаетъ распредѣленіе вырученной цѣны имѣнія. Опять всѣ кредиторы, основываясь на ст. 70 ипот. уст., требуютъ трех-

лѣтнихъ процентовъ. Если признаемъ, что текущій годъ—это годъ, предшествовавшій присужденію имѣнія, и возьмемъ еще проценты, накопившіеся за два года, то можетъ оказаться, что именно за тотъ годъ проценты не причитаются, за покрытіемъ ихъ изъ дохода при распредѣленіи арендной платы. Что дѣлать въ такомъ случаѣ, если, не смотря на уплату трехлѣтнихъ процентовъ, подлежатъ еще уплатѣ проценты, накопившіеся за 3 года?

Въ этомъ случаѣ можетъ быть нарушенъ законъ, по которому проценты полагаются только за 5 лѣтъ; если же допустить, что въ такомъ случаѣ накопившіеся проценты причитаются только за два года, то это будетъ противорѣчить ст. 70 ипот. уст. Какъ выйти изъ такого затруднительнаго положенія? Можно сказать, что этотъ текущій годъ est vera cuix interpretum. По нашему мнѣнію, при распредѣленіи арендной платы текущимъ годомъ долженъ почитаться тотъ, къ которому относятся доходы, потому что доходы каждаго года предназначаются на покрытіе расходовъ, къ которымъ принадлежатъ и проценты, какъ гражданскіе доходы, ростущіе такимъ же образомъ, какъ и всякіе другіе. Если проценты за этотъ годъ будутъ удовлетворены, то двухлѣтняя недоимка считается не за года, непосредственно примыкающіе къ текущему году, а за дальнѣйшіе года, при чемъ однако принимаются въ расчетъ лишь проценты, не подвергшіеся давности: никто не обязанъ зачислять проценты на послѣдніе сроки, если ему причитаются платежи за предшествующее время, не подвергшіеся давности; покрытые же давностью процентные платежи онъ справедливо теряетъ, допустивъ по небрежности ихъ накопленіе вопреки закона.

Если бы засимъ при распредѣленіи арендной платы проценты были уплачены за текущій годъ, то при распредѣленіи цѣны имѣнія кредиторъ имѣлъ бы право лишь на проценты за два года, и тотъ, кто при распредѣленіи арендной цѣны получилъ проценты за три года,—при распредѣленіи

стоимости имѣнія можетъ получить только двухлѣтніе проценты, ибо текущій годъ не можетъ быть принятъ въ расчетъ два раза. Если же доходы того года, который предшествовалъ присужденію имѣнія, не были распредѣлены, то кредиторъ имѣетъ право на проценты за этотъ годъ и за два года недоимки, не подвергшейся давности.

Такого мнѣнія держится Цахаріэ въ § 285 II тома 3 п., а именно онъ говоритъ, что подъ двухлѣтними недоимками процентовъ не понимаются непремѣнно проценты, накопившіеся за два года, непосредственно предшествовавшіе присужденію имѣнія; достаточно, чтобы была недоимка, не подвергшаяся давности. Что проценты, причитающіеся за время производства о распредѣленіи цѣны имѣнія, не составляютъ процентов за текущій годъ, о которыхъ упоминаетъ ст. 70 ипот. уст., вытекаетъ изъ сопоставленія ст. 757, 767 и 770 код. гр. суд.

§ 156. Неоднократно возникалъ вопросъ о томъ, считается ли, до обезпеченія капитала ипотекою, процентъ, обезпеченный ипотекою на основаніи судебнаго рѣшенія и причитающійся за время, предшествующее внесенію капитала въ ипотечный указатель, но не означенный въ опредѣленной суммѣ,—капитальною суммою, или же подлежитъ дѣйствію ст. 70 ипот. уст., т. е. не засчитывается отдѣльно въ стоимость имѣнія, а входитъ въ трехлѣтніе проценты?

Суды, какъ извѣстно, признаютъ, что если проценты, накопившіеся до времени внесенія ипотеки, не внесены въ ипотечный указатель въ опредѣленной суммѣ, то они не считаются капиталомъ и входятъ въ трехлѣтніе проценты. Мы не раздѣляемъ этого мнѣнія и не признаемъ противнаго ему взгляда противорѣчащимъ гласности. Каждое третье лицо весьма легко можетъ видѣть и легко расчитать, сколько причитается процентовъ до времени внесенія ипотеки въ ипотечный указатель. Правило ст. 70 ипот. уст. относится къ

будущимъ процентамъ, не къ тѣмъ, которые накопились до времени ипотечнаго обезпеченія. Хорошо однако сдѣлаетъ тотъ, кто, внося требованіе въ ипотечную книгу, обозначитъ причитающіеся проценты въ опредѣленной суммѣ и обезпечитъ ихъ ипотекою, что должно быть дозволено, разъ законъ дозволяетъ такъ поступать относительно процентовъ, впослѣдствіи накопившихся, обезпечивая ихъ отдѣльною статьею. Но какимъ образомъ должны быть вносимы дальнѣйшія статьи о процентахъ? Не иначе, какъ на основаніи судебнаго рѣшенія. Главная выпись договора даетъ право на взысканіе, но не на внесеніе въ ипотечную книгу. При этомъ кредиторъ не подвергается опасности потерять процентовъ, такъ какъ ему легко исходатайствовать охранительную отмѣтку путемъ односторонней просьбы.

Ст. **71.** Всякій разъ, когда дѣло касается поручительства по закону или судебному опредѣленію, принимается только поручительство, записанное на недвижимыхъ имуществахъ или капиталахъ, обезпеченныхъ ипотекою, внесенное въ ипотечныя книги.

§ 157. Когда поручительство требуется закономъ или судебнымъ рѣшеніемъ, то нельзя представить поручителя, а слѣдуетъ представить ипотечное обезпеченіе. Статья 71 ипот. уст. измѣняетъ ст. 2040 гр. код., по которой лицо можетъ быть представлено поручителемъ. Представленіе въ банкъ залога въ наличныхъ деньгахъ или процентныхъ бумагахъ всегда признается достаточнымъ.

Глава первая.

О законныхъ ипотекахъ.

Вступленіе.

§ 158. Приступая къ разъясненію законной ипотеки, слѣдуетъ прежде представить хотя бы общій очеркъ тѣхъ законныхъ отношеній между супругами по имуществу, которыя имѣли обязательную силу въ нашемъ краѣ.

Въ старой Польшѣ при существованіи особыхъ законовъ для дворянскаго сословія, называвшихся земскимъ правомъ, и особыхъ для городовъ, отношенія супруговъ по имуществу въ рыцарскомъ сословіи отличались отъ тѣхъ, которыя имѣли мѣсто въ сословіи городскомъ.

Начнемъ съ земскаго права, изложеннаго въ volumina legum.

Супруги не наслѣдовали другъ послѣ друга; они обыкновенно завѣщали другъ другу пожизненныя права. Относительно имущества существовала лишь система приданаго (régime dotal, stosunek posagowy). Сыновья получали землю, дочерямъ же назначалось приданое. Женщина, выходя замужъ, приносила мужу имущество, часть котораго называлась: posag (приданое), dos, а другая часть: wyprawa, paraphrna. Мужъ, получая приданое, обыкновенно обезпечивалъ его половиною своего имѣнія и прибавлялъ или приписывалъ съ своей стороны такую же сумму, какую получилъ отъ жены. Такое обезпеченіе называлось: reformacya или oprawa posagu, а приписанная мужемъ сумма называлась wiano или dotalitium.

Обезпеченіе приданаго было необходимо до такой степени, что въ польскихъ законахъ существовало даже правило: dos non reformata seu non inscripta, nulla. Полученное, но

не обезпеченное мужемъ приданое исчезало въ имуществѣ мужа, и жена могла вторично требовать его отъ своего семейства. Право на приданое не могло исчезнуть: если братья жены не выдали его, а кредиторы на обремененное ихъ требованіями имѣніе наложили арестъ, то кредиторы обязаны были выдать приданое сестрамъ должниковъ (1). Послѣ кончины мужа жена оставалась въ имѣніи, служившемъ обезпеченіемъ приданаго. Если жена умирала бездѣтною, то родственники мужа имѣли право выкупить либо выплатить родственникамъ жены приданое и приписанную мужемъ къ приданому сумму (wiano); въ противномъ случаѣ имѣніе оставалось во владѣніи родственниковъ жены.

Если дѣвица, вышедшая замужъ, не получила отъ мужа обезпеченія приданаго, то послѣ смерти мужа слѣдовало заплатить ей за вѣнецъ (crinile) 30 гривенъ.

Дѣйствія жены относительно приданаго безъ участія ея родственниковъ (amicorum) не имѣли законной силы, но она могла дѣйствовать на основаніи полномочія, даннаго ей мужемъ, если распоряженіе ея не касалось отчужденія приданаго имущества или совершенія акта въ пользу мужа. Приданое, обезпеченное имѣніемъ мужа, считалось недвижимостью и не могло быть завѣщаемо.

Такія отношенія супруговъ по имуществу въ старой Польшѣ продолжались нѣкоторое время отчасти и послѣ паденія ея, ибо въ областяхъ, присоединенныхъ къ Пруссіи, они были оставлены въ силѣ королевскою грамотою; въ областяхъ же, отошедшихъ къ Австріи, потеряли обязательную силу лишь съ 1 января 1798 г., т. е. со времени введенія въ дѣйствіе гражданскаго уложенія, изданнаго для этой части государства въ 1797 г., по которому заключеніе брака не вело

(1) Vol. leg. II, стр. 1219.

къ установленію общности имущества; такая общность могла быть установлена лишь договоромъ. При отсутствіи предбрачнаго договора (umowa predślubna) имущество супруговъ считалось раздѣльнымъ. Если у жены было приданое, то пользовладѣніе имуществомъ ея принадлежало мужу. Мужъ не былъ обязанъ дѣлать брачнаго дара (Morgengabe). Сдѣланная мужемъ или третьимъ лицомъ запись, обезпечивающая приданое или увеличивающая таковое, называлось contrados, по нашему oprawa. Женѣ назначалось вдовье содержаніе (Wittwengehalt, Witthum, Vidualitium). Общность имуществъ подразумѣвалась на случай смерти. Оставшемуся въ живыхъ супругу причиталась послѣ умершаго супруга въ пользовладѣніе такая же часть имущества, какъ и каждому изъ дѣтей; при отсутствіи дѣтей — ¼ въ собственность.

§ 159. Въ городахъ обыкновеннымъ отношеніемъ супруговъ по имуществу была общность; все, принадлежавшее супругамъ, составляло ихъ общее имущество. По смерти одного изъ супруговъ общее имущество раздѣлялось пополамъ, и одну половину получали наслѣдники умершаго. Такая общность, называвшаяся кульмскою (ad legem flamingicalem), была въ обычаѣ въ прусскихъ и мазовецкихъ городахъ; въ другихъ городахъ существовали другіе обычаи: въ нихъ было извѣстно наслѣдованіе, и жена получала иногда ⅓ либо ¼ имущества. Такъ Липскій (Observationes practicae, observatio 55 № 13) свидѣтельствуетъ, что въ г. Львовѣ по мѣстному плебисциту жена послѣ смерти мужа получала въ наслѣдство ⅓ часть имущества.

Извѣстно, что въ нашихъ городахъ дѣйствовало магдебургское право, которое въ прусской и мазовецкой областяхъ называлось кульмскимъ отъ города Кульма. Главное различіе между этими повидимому различными законодательствами состояло въ томъ, что по кульмскому праву, по примѣру обычаевъ Фламинговъ, существовала общность

имуществъ мужа и жены. Но была ли извѣстна общность по магдебургскому муниципальному праву (Weichbild)?

Не слѣдуетъ думать, будто подъ магдебургскимъ правомъ разумѣлась какая нибудь книга законовъ, изданныхъ законодательною властью; это были лишь обычаи, которые могли въ извѣстныхъ знатнѣйшихъ городахъ различно вырабатываться и обращаться въ мѣстные законы, называвшіеся плебисцитами или «вилкижами». Такъ по плебисциту города Познани не было никакой общности имуществъ. Въ магдебургскомъ правѣ, изданномъ на польскомъ языкѣ Гроицкимъ въ 1560 г., а именно въ ст. 22 муниципальнаго права, не только не упоминается объ общности, но даже о наслѣдованіи между супругами говорится лишь въ одномъ случаѣ, а именно: когда супруги, заключая бракъ, не имѣли никакого имущества, но нажили таковое во время брачной жизни.

Въ статьяхъ о наслѣдствѣ находимъ слѣдующее правило: «если мужъ, женившись, не получитъ за женою никакого имущества и самъ онъ ничего не имѣетъ,—но если затѣмъ они вмѣстѣ наживутъ имущество, то жена по смерти мужа получаетъ ¼ часть имущества и «гераду» (gierade), а остальныя три части переходятъ къ потомкамъ мужа». То же повторяется и въ вопросахъ о приданомъ (pytania okolo wian), извлеченіи изъ глоссы: in jure municipali, super art. 22, именно въ 10 вопросѣ, гласящемъ, что «если супруги нажили имущество общимъ трудомъ, то жена получаетъ третью часть, если же не общимъ трудомъ, то жена должна довольствоваться четвертою частью, не смотря на существующій во многихъ мѣстностяхъ обычай, по которому женѣ причитается ⅓ часть. Въ этомъ отношеніи слѣдуютъ болѣе существующимъ въ той или другой мѣстности обычаямъ, чѣмъ общему закону».

Послушаемъ, что́ говоритъ Липскій въ вышеприведенномъ сочиненіи въ главѣ 2 замѣчаніи 22.

«Interdum uxor accipit quotam omnium bonorum: nimirum si uterque conjugum nihil bonorum habuerunt, et per consequens nulla dos, nullum dotalitium inter ipsos intervenit; verum labore mutuo bona relicta acquisiverunt, prout jure municipali art. 22 in glossa ante finem traditur. Unde fit, quod tali casu uxor marito succedat; aliquando in tertia, aliquando in quarta parte, aliquando etiam una cum liberis defuncti mariti in sortem vel aequis portionibus per textum Spec. Sax. lib. I, art. 21, et art. 24, et jure municipali d. art. 22, idque secundum varias consuetudines locorum, et specialia plebiscita quarundam civitatum. Nam et in hoc regno, jure Culmensi, quod omnes fere civitates Prussiae et ducatus Masovicae sequuntur, in dimidia parte bonorum conjuges mutuo sibi succedunt. Plebiscitum vero Leopoliense in tertia tantum parte bonorum conjuges sibi invicem succedere posse disponit, prout ex decisione Curiae (sądu zadwornego) in causa Seballi di Worczel et Stanislai Krasnicki civium Leopoliensium anno 1605 patet. Et ita in aliis passim civitatibus observatur» (1).

Изъ вышеприведеннаго слѣдуетъ, что по магдебургскому

---

(1) т. е. иногда жена получаетъ долю изъ всего имущества мужа: именно въ томъ случаѣ, если при вступленіи въ бракъ, ни у одного изъ супруговъ не было имущества, слѣдовательно не было соглашенія ни о приданомъ, ни о припискѣ мужемъ извѣстной суммы къ приданому, а оставшееся послѣ мужа имущество было нажито имъ и женою общимъ трудомъ; такое постановленіе находится напр. въ городскомъ правѣ ст. 22 въ конечной глоссѣ. Такимъ образомъ, въ этомъ случаѣ жена наслѣдуетъ послѣ мужа: иногда въ третьей, иногда въ четвертой части иногда же наравнѣ съ дѣтьми умершаго мужа, въ равныхъ доляхъ согласно тексту Сакс. Зерк. кн. 1 ст. 21 и 24 и городскаго права ст. 22, или иначе, смотря по различнымъ мѣстнымъ обычаямъ и особымъ плебисцитамъ различныхъ городовъ. Въ нашемъ краѣ, точно также по кульмскому праву, дѣйствующему почти во всѣхъ городахъ Пруссіи и мазовецкаго княжества, супруги наслѣдуютъ другъ послѣ друга въ половинѣ. По леопольскому же праву они наслѣдуютъ другъ послѣ друга лишь въ третьей части, какъ явствуетъ изъ рѣшенія суда (курія) 1605 г. по дѣлу между леопольскими гражданами: Седальдомъ Ворчель и Станиславомъ Красницкимъ. То же соблюдается и въ нѣкоторыхъ другихъ городахъ.

праву вовсе не было общности имуществъ супруговъ. Полная общность существовала въ городахъ, гдѣ дѣйствовало кульмское право, а именно въ городахъ прусскихъ и княжества мазовецкаго; въ другихъ городахъ, подчинявшихся магдебургскому праву, вошло во всеобщее употребленіе право наслѣдованія. Оно, вѣроятно, было въ общемъ обычаѣ, если Чацкій въ сочиненіи «о литовскихъ и польскихъ правахъ» (т. I, стр. 287) говоритъ: «право жены или мужа на половину имущества въ городахъ, подчинявшихся кульмскому праву, было дѣломъ обыкновеннымъ. Въ городахъ же, подчинявшихся магдебургскому праву, супруги получали другъ послѣ друга третью часть имущества». Менѣе точно то, что говоритъ Островскій въ сочиненіи «гражданское право польскаго народа» (т. I, стр. 196): «постановленія магдебургскаго права гласятъ, что какъ мужъ половину имущества жены, такъ и жена ¼ часть имущества мужа пріобрѣтаютъ въ собственность вслѣдствіе самаго бракосочетанія».

Въ такую же неточность впалъ и Антонъ Чайковскій (1), утверждая, будто: «магдебургское право опредѣляетъ, что мужъ половину имущества жены, а жена ¼ часть имущества мужа пріобрѣтаютъ въ собственность въ силу самаго бракосочетанія».

Такихъ положеній нѣтъ ни въ областномъ саксонскомъ правѣ, ни въ магдебургскихъ муниципальныхъ законахъ. Можетъ быть Островскій далъ поводъ къ ошибочному предположенію, будто по магдебургскому праву существовала общность имущества между супругами.

Здѣсь слѣдуетъ замѣтить, что по примѣру магдебургскихъ обычаевъ, въ литовскомъ статутѣ, въ видѣ исключенія, установлено наслѣдованіе между супругами, а именно въ томъ

(1) Краковскій квартальникъ, т. III, стр. 273: разсужденіе о правахъ женщинъ.

случаѣ, когда супруги, сочетаясь бракомъ, не имѣли никакого имущества, но пріобрѣли таковое общимъ трудомъ въ продолженіи брачной жизни. Тогда жена наслѣдовала ⅓ часть, а дѣти ⅔; если же дѣтей не было, то жена получала все имущество. Однако же, въ случаѣ ея смерти безъ потомства, половина имущества переходила въ собственность родственниковъ мужа, и лишь половина въ собственность ея родственниковъ. Такой же порядокъ соблюдался и по отношенію къ мужу (раздѣлъ V, ст. 21).

§ 160. Съ введеніемъ въ герцогствѣ варшавскомъ кодекса Наполеона, разница между договорными отношеніями супруговъ по имуществу и отношеніями ихъ по закону сдѣлалась рѣзче. Отношенія по закону имѣли мѣсто, когда до вступленія въ бракъ не послѣдовало заключенія договора. Перемѣнять отношенія по имуществу послѣ заключенія брака не дозволялось. Для всѣхъ установлена одна законная форма отношеній.

Постановленія закона замѣняютъ предполагаемую волю сторонъ, которыя, за отсутствіемъ имущества, не имѣютъ, о чемъ договариваться, либо подчиняются волѣ закона; посему законный порядокъ долженъ соотвѣтствовать общимъ потребностямъ и быту, что особенно важно для той части народа, которая не привыкла заключать предбрачныхъ договоровъ; лицъ же болѣе зажиточныхъ менѣе интересуетъ законный порядокъ, такъ какъ они условливаются о своихъ отношеніяхъ сообразно своимъ нуждамъ.

Французскій законъ, согласно парижскому обычному праву (coutume de Paris), за законную форму отношеній, обязательную для всего края, принялъ общность движимаго и всего нажитаго имущества. Эта общность въ кодексѣ называется законною общностью («les conjoints sont communs en biens, meubles et conquêts immeubles, faits durant et constant le mariage»).

Соотвѣтствовала ли эта форма вышеизложеннымъ требованіямъ и имѣла ли она тѣ свойства, какія должно имѣть отношеніе по имуществу, признаваемое закономъ за норму? На этотъ вопросъ глубокій знатокъ и компетентный судья Цахаріэ дастъ нерѣшительный отвѣтъ въ превосходномъ сочиненіи о гражданскомъ французскомъ правѣ (т. III, стр. 135). По его словамъ «существу брака соотвѣтствуетъ исключительно полная общность имущества», и въ самомъ дѣлѣ, нѣтъ союза, соединеннаго столь тѣсною и священною связью, какъ союзъ супружескій. Коль скоро два существа такъ тѣсно связаны, что составляютъ одно лицо—unum corpus, почему бы имъ не сплотить въ одно и свои имущественные интересы? Несправедливость, возможную при неравномѣрности имущества обоихъ супруговъ, легко устранить, установивъ договоромъ другое отношеніе или видоизмѣнивъ законную форму сообразно надобности.

Законная общность, которую можно назвать французскою, въ отличіе отъ кульмской, предоставляла мужу слишкомъ много власти относительно общаго имущества; мужъ, такъ сказать, былъ хозяиномъ общаго имущества, жена же имѣла только надежду сдѣлаться со временемъ собственницею. Законъ предоставлялъ женѣ два права, а именно: право раздѣла и право отреченія отъ общности, но эти мѣры не давали полнаго обезпеченія. Противъ такой общности возражали у насъ многіе, и дѣйствительно, она представлялась слишкомъ сложною, она не сливала имущества супруговъ въ одну массу.

§ 161. При введеніи новой ипотечной системы измѣнены и отношенія супруговъ по имуществу; но какъ часто у насъ дѣлается, желая избѣгнуть одного зла, мы впали въ другое, еще большее. Такъ какъ имѣлись въ виду лица болѣе зажиточныя, то, при отсутствіи предбрачнаго договора, за законную форму отношеній приняли уже не общность имуществъ,

но систему приданаго безъ ограниченія, при чемъ изъ стариннаго права заимствовано участіе родственниковъ въ доставленіи приданаго.

Система приданаго, самая неудобная какъ законная форма отношеній супруговъ по имуществу, сдѣлалась обязательною и для тѣхъ лицъ, которыя ея не знали и не понимали, а потому хотя и она вошла въ книгу законовъ, но въ жизнь не вошла, будучи часто отвергаема тѣми именно лицами, къ которымъ она могла бы примѣняться.

До того времени, т. е. до введенія ипотечнаго устава, по кодексу, если супруги не заключали предбрачнаго договора либо если они условливались въ договорѣ, что подчиняются системѣ общности имущества, имѣла мѣсто законная форма общности, т. е. примѣнялись ст. 1400—1497 гр. код.

Если въ предбрачномъ договорѣ просто, безъ дальнѣйшихъ постановленій, устранялась общность имуществъ, то получала примѣненіе не законная, по кодексу, система приданаго, а система приданаго, похожая на законную форму отношеній по уложенію 1825 г. Имущество жены составляло приданое, которымъ мужъ управлялъ и пользовался, но на которое не распространялось условіе неотчуждаемости. Къ такому отношенію примѣнялись правила, изложенныя въ ст. 1530—1535 гр. код. Когда супруги установляли въ договорѣ раздѣльность имущества, то управленіе и пользованіе имуществомъ оставалось за женою, имущество ея называлось параферналнымъ въ римскомъ смыслѣ этого слова, и къ нему примѣнялись правила ст. 1536—1539 гр. код.

Когда супруги хотѣли подчиниться законной системѣ приданаго, то должны были положительно это выразить и опредѣлить, что̀ именно составляетъ приданое, и въ такомъ случаѣ только это имущество, если оно состояло изъ недвижимости, не подлежало отчужденію. Все, не включенное въ составъ приданаго, оставалось личнымъ параферналнымъ

имуществомъ, т. е. оставалось въ управленіи и пользованіи жены.

Приданое всегда состояло въ управленіи и пользовладѣніи мужа. Къ приданому примѣнялись правила ст. 1540—1573 гр. код., къ параферналному же имуществу, при системѣ приданаго, примѣнялись правила ст. 1574—1580.

Въ ипотечномъ уставѣ принята совершенно противоположная система, и опредѣлено, что общность имущества можетъ существовать только при положительномъ о ней соглашеніи, что при отсутствіи договора имущественныя отношенія подчиняются правиламъ системы приданаго. Система приданаго установлялась безъ положительнаго заявленія на то согласія; все имущество жены, хотя бы въ составъ приданаго прямо не включенное, считалось приданымъ и было изъято изъ оборота (extra commercium). Не только то имущество, которымъ жена владѣла при вступленіи въ бракъ, но и все имущество, пріобрѣтенное въ продолженіи брачной жизни, по наслѣдству, даренію или случайно, становилось неотчуждаемымъ, неприкосновеннымъ (ст. 75, 76, 77 ипот. уст.).

Такой порядокъ отношеній, который не могъ даже получить практическаго примѣненія въ полномъ своемъ значеніи и въ полномъ объемѣ, былъ обязательнымъ въ краѣ съ 20 іюня 1818 г. по 1 января 1826 г., такъ какъ высказанное во 2 томѣ Ѳемиды, а позже въ Варшавской Библіотекѣ 1841 г., мнѣніе, которое въ своемъ мѣстѣ мы старались опровергнуть (§ 30), будто бы законная форма отношеній супруговъ водворялась въ краѣ по мѣрѣ введенія въ томъ или другомъ воеводствѣ ипотечныхъ законовъ, по мѣрѣ заведенія новыхъ ипотечныхъ книгъ, никогда не входило въ мысль законодателя, почему въ ипотечномъ уставѣ 1825 г. въ ст. 20 объяснено, что правила объ отношеніяхъ супруговъ по имуществу, изложенныя въ уставѣ 14 апрѣля 1818 г., впредь будутъ примѣняемы лишь къ брачнымъ союзамъ, заключен-

нымъ при дѣйствіи сего закона, но не прибавлено: «сообразно различнымъ семи (7) срокамъ». Съ введеніемъ кодекса: 1-го мая 1808 г. въ областяхъ, принадлежавшихъ Пруссіи, а 15 августа 1810 г. въ австрійскихъ владѣніяхъ, законной формой отношеній супруговъ по имуществу считалась по 20 іюля 1818 г. французская общность, съ 20-го же іюля 1818 г. по 1 января 1826 г. такою законною формою являлась система приданаго съ видоизмѣненіями, введенными ипотечнымъ уставомъ.

Эти двѣ формы отношеній слѣдуетъ разсмотрѣть подробнѣе. Прежде, однакожъ, необходимо разрѣшить весьма важный вопросъ о томъ, относилось ли измѣненіе законной формы имущественныхъ отношеній супруговъ по кодексу ко всѣмъ безъ исключенія жителямъ края, или же на жителей уѣздныхъ городовъ оно не распространялось (§ 30).

§ 162. Общее мнѣніе состоитъ въ томъ, что для лицъ, для которыхъ осталась обязательною гл. 18 т. III гр. код., законная форма имущественныхъ отношеній точно также осталась не измѣненною; но трудно сказать, таково ли было намѣреніе законодателя. При различныхъ ипотечныхъ законахъ можно было имѣть одинаковыя отношенія супруговъ по имуществу; но могло быть и такъ, что и имущественныя отношенія супруговъ, установленныя кодексомъ, остались не измѣненными для жителей, для которыхъ сохранилъ обязательную силу титулъ 18 третьей книги кодекса.

Ст. 74 ипотечнаго устава заключаетъ въ себѣ общее, безъ исключенія, правило о томъ, что «постановленія гражданскаго кодекса объ имущественныхъ отношеніяхъ супруговъ будутъ обязательны впредь (т. е. по обнародованіи новаго ипотечнаго устава) съ нижеслѣдующими ограниченіями». Изъ этого положенія слѣдуетъ, что измѣненіе этихъ отношеній установлено для всѣхъ жителей страны. Такому толкованію, повидимому, противорѣчитъ ст. 162 ипотечнаго

устава, гласящая, что правила сего устава относятся лишь къ земскимъ недвижимостямъ и ипотекамъ, также къ городамъ, въ коихъ засѣдаетъ земскій судъ»; говоримъ: *повидимому*, ибо въ дѣйствительности, вникнувъ глубже въ смыслъ закона, не находимъ здѣсь никакого противорѣчія. Законы издаются не для недвижимостей и городовъ, а для лицъ; вещи служатъ лишь предметами правъ, принадлежащихъ лицамъ; вещь не имѣетъ права, только лицо имѣетъ права вещныя и личныя. Посему, истинный смыслъ ст. 162 состоитъ въ томъ, что дѣйствію новаго ипотечнаго устройства подлежатъ сельскія имѣнія и имѣнія, находящіяся въ городахъ, въ коихъ засѣдаютъ трибуналы, т. е. что для этихъ недвижимыхъ имѣній будетъ учреждена такая ипотека, какую вводитъ законъ 1818 года; прочія же имѣнія останутся при прежнемъ ипотечномъ порядкѣ, съ прежнимъ хранителемъ ипотекъ и со всѣмъ прежнимъ ипотечнымъ производствомъ. На этихъ послѣднихъ имѣніяхъ замужнимъ женщинамъ и несовершеннолѣтнимъ могла принадлежать законная ипотека безъ внесенія оной въ книгу, т. е. тайная ипотека, ибо такъ опредѣлено въ ст. 2135 гр. код., и такова, очевидно, была мысль законодателя, коль скоро въ ст. 13 ипот. закона 1825 г. онъ обязалъ внести въ ипотечныя книги въ теченіе года всѣ законныя ипотеки, не зависѣвшія прежде отъ внесенія. Но имущественныя отношенія между супругами не касаются правъ ипотечныхъ. Ипотека имѣетъ предметомъ недвижимость, предметомъ же имущественныхъ отношеній супруговъ является всякаго рода имущество. Положимъ, мужу, жителю фабричнаго уѣзднаго города, живущему съ женою на правѣ общности имуществъ, принадлежитъ сельское имѣніе; на этомъ имѣніи жена пользуется законною ипотекой, но эта ипотека не изъята отъ внесенія въ книгу, какъ это явствуетъ изъ ст. 51 ипотечнаго устава; если бы такая ипотека не была внесена въ книгу, то независимо отъ того, имѣетъ ли мѣсто между супругами имущественная

общность, или же раздѣльность, или же отношенія супруговъ основаны на системѣ приданаго,—ипотека не могла бы имѣть никакихъ послѣдствій по отношенію къ третьимъ лицамъ. Посему, вышеприведенная ст. 20 ипот. зак. 1825 г. подкрѣпляетъ мнѣніе, что имущественныя отношенія были одинаковыя для всѣхъ. Равнымъ образомъ, и ст. 21 означеннаго закона, опредѣляя, что условіе неотчуждаемости недвижимаго имѣнія или ипотечныхъ капиталовъ жены, установленное въ силу устава 1818 г., должно быть внесено въ ипотечную книгу въ теченіе одного года, не дѣлаетъ различія между сельскими имѣніями и имѣніями въ городахъ, гдѣ засѣдаютъ трибуналы, и имѣніями уѣздныхъ городовъ.

Такимъ образомъ, по точному смыслу закона, по самой буквѣ его, нельзя разрѣшить этотъ вопросъ иначе, какъ признавъ, что отношенія супруговъ по имуществу подверглись въ 1818 г. измѣненію для всѣхъ жителей. Нельзя, однакожъ, не замѣтить, что по общему мнѣнію имущественныя отношенія тѣхъ лицъ, для которыхъ сохранила обязательную силу глава 18 III книги кодекса, остались не измѣненными.

Насколько намъ извѣстно, никто изъ жителей уѣздныхъ городовъ не руководствовался правилами, введенными въ 1818 г., такъ какъ правила эти для нихъ оказались непрактичными.

Вполнѣ достовѣрно можно сказать, что при составленіи ст. 74—93 уст. 1818 г. имѣлись въ виду болѣе зажиточныя женщины, съ приданымъ, состоящимъ въ имѣніяхъ либо въ капиталахъ, т. е. тотъ классъ жителей, который прежде подчинялся системѣ приданаго,—словомъ, имѣлись въ виду дочери помѣщиковъ (obywateli); такая мысль явствуетъ изъ отдѣльныхъ правилъ. Государственный совѣтъ, отмѣняя въ 1825 г. систему приданаго, принятую въ 1818 г. за законную форму отношеній супруговъ по имуще-

ству, объясняетъ это слѣдующимъ образомъ: «при обсужденіи вопроса объ имущественныхъ отношеніяхъ супруговъ, сеймовый законъ 1818 г. выходилъ изъ одного, настоящій же проектъ, нынѣ I книга кодекса, выходитъ изъ другаго взгляда на этотъ предметъ. Первый изъ нихъ былъ взглядомъ одностороннимъ, относящимся лишь къ тѣмъ жителямъ края, имущество которыхъ подлежало ипотечному устройству, т. е. къ собственникамъ имѣній сельскихъ и городскихъ въ воеводскихъ городахъ. Другой взглядъ—общій, относящійся ко всѣмъ жителямъ вообще, владѣльцамъ крупныхъ и малыхъ сельскихъ имѣній, къ жителямъ воеводскихъ и другихъ городовъ, къ мѣщанамъ болѣе и менѣе зажиточнымъ,—словомъ, ко всему сельскому населенію» (журналъ сейма 1825 г., т. II, стр. 80).

Вотъ оффиціальный, не подлежащій сомнѣнію взглядъ законодателя на систему приданаго, какъ законную форму отношеній супруговъ по имуществу; имъ подтверждается общее мнѣніе о томъ, что въ уѣздныхъ городахъ и для жителей, у которыхъ не было сельскихъ имѣній, ни имѣній въ городахъ, гдѣ находились земскіе суды, отношенія супруговъ по имуществу остались не-измѣненными въ 1818 г. Communis opinio jus facit.

§ 163. Общимъ правиломъ для всего края (droit commun) или законной формой отношеній супруговъ по имуществу кодексъ признавалъ общность имуществъ (ст. 1393), которая возникала вслѣдствіе и въ моментъ самаго заключенія брака.

По ипотечному уставу общность имуществъ могла возникнуть лишь вслѣдствіе положительнаго установленія оной въ предбрачномъ договорѣ. Супруги не наслѣдовали другъ послѣ друга въ обыкновенномъ порядкѣ; только, за отсутствіемъ родственниковъ, имѣющихъ право наслѣдованія, наступало наслѣдованіе супруговъ въ особомъ порядкѣ.

Въ составъ французской общности входятъ:

1) все движимое имущество супруговъ;

2) всѣ доходы съ движимаго имущества;

3) все имущество, нажитое трудами въ теченіе брака, безъ различія между движимымъ и недвижимымъ имуществомъ;

4) все, что одинъ изъ супруговъ пріобрѣтетъ въ продолженіи брака по наслѣдству или чрезъ дареніе, лишь бы то была движимость.

Такимъ образомъ, исключается изъ общности недвижимое имущество, принадлежавшее супругамъ до вступленія въ бракъ или полученное ими во время брака по наслѣдству, чрезъ дареніе либо по завѣщанію. Ипотечный уставъ исключилъ изъ общности и капиталы, обезпеченные ипотекою, но это касается общности, установленной договоромъ уже послѣ обнародованія устава 18 апрѣля 1818 г., безъ положительнаго опредѣленія имущества, долженствующаго войти въ составъ оной (ст. 1401 и 1408 гражд. код., ст. 88 ипот. уст.). Исключается ли изъ общности, послѣ изданія устава 1818 г., обезпеченный ипотекою на сельскомъ имѣніи капиталъ, если общность возникла не на основаніи договора, но въ силу самаго закона, до изданія устава 1818 г.? Разрѣшеніе этого вопроса, по нашему мнѣнію, представляется затруднительнымъ. Но разъ обезпеченный ипотекою капиталъ составляетъ движимое имущество, то онъ долженъ бы подлежать общности, ибо исключеніе по уставу 1818 г. относится къ общности, установленной договоромъ.

Какія обязательства или пассивы обременяютъ общее имущество?

1. Долги, являющіеся движимостью (dlugi ruchome) (т. е. всякаго рода обязательства, имѣющія предметомъ выдачи, доставленіе движимой вещи), лежащіе лично на томъ или другомъ изъ супруговъ въ день бракосочетанія, а также долги, обременяющіе наслѣдство, достающееся одному изъ нихъ во время брака, насколько таковое входитъ въ составъ

общности. За уплату долговъ, касающихся имѣнія, не подлежащаго общности, можно требовать вознагражденія. Время возникновенія долга жены, заключеннаго до бракосочетанія, должно быть достовѣрно опредѣлено.

2. Всякаго рода долги, сдѣланные во время существованія общности мужемъ или женою, съ разрѣшенія мужа.

3. Проценты по личнымъ долгамъ одного изъ супруговъ.

4. Лежащія на обязанности пользовладѣльца починки въ недвижимомъ имѣніи.

5. Содержаніе супруговъ, воспитаніе дѣтей и всѣ расходы супружеской жизни.

Вообще можно сказать, что активы соотвѣтствуютъ пассивамъ общности: что̀ обращается въ пользу общности—за то она и отвѣтствуетъ. Какъ каждая движимость входитъ въ составъ общности, такъ и всякіе долги, составляющіе движимость, обременяютъ общее имущество.

§ 164. Мужъ есть управитель общаго имущества. Не слѣдуетъ однако понимать это выраженіе въ обыкновенномъ смыслѣ, такъ какъ мужа можно признавать скорѣе хозяиномъ общности. Онъ можетъ общее имущество отчуждать, обременять и даже дарить отдѣльные предметы движимости безъ участія жены, лишь бы онъ не сохранялъ за собою пользовладѣнія; по завѣщанію же онъ можетъ распоряжаться лишь своею долею, т. е. половиною имущества, причитающеюся мужу, за вычетомъ доплатъ, могущихъ причитаться женѣ съ общаго имущества. Мужъ управляетъ и лично женѣ принадлежащимъ (не входящимъ въ составъ общности) имуществомъ, но это управленіе вполнѣ отличается отъ управленія общимъ имуществомъ, такъ какъ мужъ не въ правѣ отчуждать такое имущество жены безъ ея согласія.

Имѣя столь обширную власть по завѣдыванію общимъ имуществомъ, мужъ можетъ растратить оное; жена имѣетъ противъ этого одно лишь средство: именно она можетъ

требовать судебнаго раздѣла, и судебнымъ порядкомъ въ ея управленіе и пользовладѣніе можетъ быть передано не только имущество, причитающееся ей изъ общей массы по праву общности, но и собственное ея имущество, не подлежащее общности. Послѣ прекращенія общности жена и ея наслѣдники имѣютъ еще то преимущество, что могутъ отречься отъ общности, т. е. отъ причитающейся имъ доли общаго имущества, каковое право не принадлежитъ мужу и его наслѣдникамъ.

Во время существованія общности жена, въ дѣйствительности, имѣетъ только надежду сдѣлаться собственницею. Это какая то тѣнь права собственности. Жена можетъ обременить общее имущество лишь съ дозволенія мужа, и въ этомъ случаѣ дѣйствіе жены почитается дѣйствіемъ мужа, хотя бы она уполномочена была на такое дѣйствіе судомъ. Обязательство, выданное женою, имѣетъ силу лишь относительно ея собственнаго имущества, но она не можетъ обременить обязательствомъ общее имущество, развѣ бы жена отдѣльно занималась торговлею, или мужъ не былъ въ состояніи дать разрѣшеніе, въ каковомъ случаѣ разрѣшеніе суда имѣетъ равную силу съ разрѣшеніемъ мужа.

Когда жена вмѣстѣ съ мужемъ принимаютъ на себя по общему имуществу солидарное обязательство, то она отвѣтствуетъ лишь какъ поручительница и имѣетъ право требовать возвращенія всего, ею уплаченнаго. Имѣнія жены, не входящія въ общность, мужъ можетъ отдавать въ аренду только на 9 лѣтъ; договоры, заключенные на болѣе продолжительное время, послѣ прекращенія общности обязательны для жены и для ея наслѣдниковъ только до истеченія этого 9-ти-лѣтняго срока, развѣ бы другое девятилѣтіе началось еще до прекращенія общности. Если мужъ въ теченіе аренднаго срока за 3 года, а относительно городскихъ имѣній за 2 года, до окончанія прежней аренды заключитъ новый арендный договоръ или возобновитъ прежній, то такой до-

говоръ не имѣетъ силы, развѣ бы исполненіе аренды началось до прекращенія общности, въ каковомъ случаѣ она обязательна до окончанія срока, который, однако, не можетъ превышать 9 лѣтъ.

Это правило, общее для всѣхъ пользовладѣльцевъ, относительно мужа, которому уложеніемъ 1825 г. предоставлено пользовладѣніе имуществомъ жены, измѣнено въ томъ отношеніи, что 9-ти-лѣтній срокъ замѣненъ трехлѣтнимъ, а для заключенія новаго договора или возобновленія прежняго вмѣсто 3-хъ лѣтъ назначенъ одинъ годъ.

§ 165. Общность прекращается естественною и гражданскою смертью, разводомъ либо разлученіемъ супруговъ и раздѣломъ имущества судебнымъ порядкомъ. Объявленіе одного изъ супруговъ состоящимъ подъ законнымъ преще-ніемъ не прекращаетъ общности. Въ случаѣ признанія одного изъ супруговъ безвѣстно отсутствующимъ другой супругъ въ правѣ продолжать общность или прекратить оную.

Раздѣлъ общности судебнымъ порядкомъ можетъ послѣдовать по требованію жены въ случаяхъ, указанныхъ закономъ, а именно: въ случаѣ, если вкладъ жены подвергается опасности, и въ случаѣ, если есть основаніе опасаться, что жена, въ виду разстройства дѣлъ мужа, не будетъ въ состояніи удовлетворить своихъ требованій къ мужу изъ имущества его. По исходатайствованіи раздѣла и приведеніи его въ исполненіе въ теченіе 16 дней, жена получаетъ право самостоятельно управлять и пользоваться своимъ имуществомъ; но она обязана участвовать въ расходахъ на супружескую жизнь. Тогда установляется такое же отношеніе по имуществу, какъ въ томъ случаѣ, когда между супругами состоялся договоръ о раздѣльности ихъ имуществъ.

Жена не можетъ продать недвижимаго имѣнія безъ разрѣшенія мужа, но движимость можетъ отчуждать сама. Равнымъ образомъ, она въ правѣ принимать на себя всякаго

рода обязательства, за исключеніемъ такихъ, кои, касаясь ея недвижимаго имѣнія, не принадлежатъ къ числу дѣйствій по управленію.

По прекращеніи общности по вышеприведеннымъ поводамъ общность не считается продолжающеюся, хотя бы раздѣлъ имущества не былъ приведенъ въ исполненіе. Послѣ прекращенія общности жена или ея наслѣдники могутъ или принять причитающуюся имъ часть общаго имущества, или отречься отъ оной; они пользуются инвентарнымъ правомъ подъ условіемъ составленія описи правдиво, честно и по установленной формѣ; въ случаѣ отреченія ихъ они не получаютъ ничего изъ общаго имущества. Мужъ и его наслѣдники не пользуются такимъ правомъ; изъ сего однакожъ не слѣдуетъ, чтобы наслѣдники мужа не могли отречься отъ наслѣдства послѣ мужа или принять таковое на инвентарномъ правѣ.

Раздѣлъ общаго имущества производится такъ же, какъ и всякій другой раздѣлъ наслѣдства, съ отступленіями, вызываемыми существомъ дѣла, а именно по отношенію къ тому, что было взято изъ общаго имущества впередъ (prélévement) и относительно доплатъ (récompenses), могущихъ причитаться каждому изъ супруговъ изъ общаго имущества.

Если жена, принявшая причитающуюся ей долю общаго имущества, составила опись правильно, то она не отвѣтствуетъ за долги общаго имущества свыше половины или свыше стоимости причитающейся ей части общаго имущества, хотя бы на ней лежало личное, а не солидарное обязательство, но за свои личные долги, подлежащіе общности, т. е. долги, возникшіе до заключенія брака или сдѣланные ею во время брака съ дозволенія мужа, но не въ интересѣ общности, а для своей надобности, жена отвѣтствуетъ сполна, сохраняя право обратнаго требованія половины съ мужа. Мужъ также отвѣтствуетъ лишь въ половинѣ за личные

долги жены, подлежащіе общности; за всѣ другіе долги онъ отвѣтствуетъ сполна.

§ 166. Если супругами постановлено въ предбрачномъ договорѣ условіе объ устраненіи общности, то все имущество жены можетъ считаться приданымъ,—хотя бы ихъ имущественныя отношенія не подходили подъ законную систему приданаго. Въ этомъ случаѣ имущество жены, въ дѣйствительности, составляетъ приданое, но не становится неотчуждаемымъ. Для того, чтобы оно сдѣлалось неотчуждаемымъ, требуется, чтобы супруги положительно подчинились законной системѣ приданаго и точно опредѣлили имущество, которое должно быть неотчуждаемымъ, иначе говоря, обратили его въ приданое. Посему, разъ установленное приданое не могло увеличиваться въ продолженіи брачной жизни. Имущество, не назначенное въ приданое, составляло параферналное, лично женѣ принадлежащее имущество, остающееся въ ея управленіи и пользованіи какъ имущество, присужденное по раздѣлу. Но и этого имущества она не могла отчуждать безъ разрѣшенія мужа или суда.

Приданое, при законной системѣ приданаго, также поступало въ управленіе и пользовладѣніе мужа, но только въ извѣстныхъ указанныхъ закономъ случаяхъ могло быть отчуждаемо или обременяемо долгами. Если приданое подвергалось опасности, то жена могла требовать раздѣла судебнымъ порядкомъ, т. е. передачи приданаго въ ея управленіе и пользовладѣніе. Такой раздѣлъ допускается и при устраненіи общности (ст. 1531 гражд. код.).

Раздѣлъ имущества во время брака не лишаетъ приданое свойства неотчуждаемости. Имущество, назначенное въ приданое, должно быть опредѣлено въ предбрачномъ договорѣ. На учредителяхъ приданаго лежитъ обязанность гарантій и уплаты процентовъ въ силу самаго закона. Мужъ въ правѣ требовать выдачи ему приданаго. Движимость должна быть описана и оцѣнена. Вслѣдствіе оцѣнки мужъ дѣлается собственникомъ движимостей (aestimatio fit venditionis causa); если движимости остаются собственностью жены, то необходимо положительно заявить, что оцѣнка не переноситъ на мужа права собственности.

Если въ предбрачномъ договорѣ не сказано, что недвижимое имущество можетъ быть отчуждаемо, то оно не подлежитъ ни отчужденію, ни обремененію долгами; оно изъемлется также отъ пріобрѣтательной давности, такъ что всегда можетъ быть требуемо обратно. Ипотечная гласность, достовѣрность ипотечнаго указателя для третьихъ лицъ не согласуется съ правиломъ ст. 1560 код. Третій пріобрѣтатель, за отсутствіемъ въ ипотечномъ указателѣ условія о неотчуждаемости, не долженъ бы быть лишаемъ собственности. Ст. 90 ипот. уст. предписываетъ вносить въ ипотечныя книги всѣ сдѣлки, но не постановляетъ санкціи на случай несоблюденія сего правила. Лишь въ 1825 году, въ ст. 21 ипот. зак. опредѣлено, что условіе неотчуждаемости должно быть вносимо въ ипотечныя книги въ теченіе одного года, съ тѣмъ, что по истеченіи этого срока не внесенное въ книгу условіе неотчуждаемости не будетъ имѣть никакихъ послѣдствій по отношенію къ третьимъ лицамъ. До 1827 года можно было требовать возвращенія приданаго имѣнія, независимо отъ того, зналъ ли пріобрѣтатель или не зналъ о томъ, что пріобрѣтенное имъ имѣніе было приданымъ.

Если приданое подлежало уплатѣ наличными деньгами, то мужъ долженъ былъ озаботиться полученіемъ таковаго. По истеченіи 10 лѣтъ со дня срока, если въ продолженіи этихъ 10 лѣтъ брачный союзъ продолжался, самый фактъ установленія приданаго дѣлалъ мужа должникомъ; жена или ея наслѣдники не были обязаны доказывать, что приданое выплачено.

§ 167. Вышеизложенныя отношенія супруговъ по имуще-

ству ипотечный уставъ 1818 года измѣнилъ въ существенной или самой важной части, принявъ систему приданаго, какъ законную форму отношеній. Неудачная мысль, которая не могла даже имѣть практическаго исполненія! Предполагалось, что супруги всегда будутъ заключать договоры объ имущественныхъ отношеніяхъ, и если въ этихъ, договорахъ положительно не условятся, что подчиняются общности имущества, то это будетъ, въ силу закона, служить основаніемъ для предположенія о подчиненіи ихъ системѣ приданаго въ измѣненномъ ипотечнымъ уставомъ видѣ, насколько бы они сами не установили въ договорѣ измѣненій этой формы отношеній. Собственно, въ 1818 году предполагалось уничтожить для дочерей землевладѣльцевъ общность, примѣнимую только къ городамъ, но къ сожалѣнію эта преобладающая въ то время мысль облечена въ неподходящую редакцію. Устранена общность, и вмѣсто того, чтобы остаться при правилахъ ст. 1530—1535 код., какъ это сдѣлано лишь въ 1825 году, приняты правила ст. 1540 и слѣдующихъ, при чемъ не объяснено ясно и прямо, что система приданаго принимается для тѣхъ лицъ, у которыхъ есть сельскія имѣнія или имѣнія въ городахъ, гдѣ засѣдаютъ трибуналы 1-й инстанціи. Не подлежитъ сомнѣнію, что именно таково было намѣреніе законодателя. Доказательство сего имѣется въ оффиціальныхъ мотивахъ 1825 года (§ 162).

Относительно общности ипотечный уставъ ввелъ лишь то измѣненіе, что для собственниковъ сельскихъ имѣній или имѣній въ городѣ съ трибуналомъ 1-й инстанціи,—общность допускалась лишь въ случаѣ положительнаго о ней условія въ предбрачномъ договорѣ. Относящіяся къ общности правила ст. 1399—1496 гражд. код. сохранили свою силу, лишь съ тѣмъ измѣненіемъ, что въ составъ общности (кромѣ недвижимаго имущества) не входили капиталы, обезпеченные ипотекою, и что при условіи объ общности недвижимыя имѣ-

нія и капиталы, обезпеченные ипотекою, подчинялись системѣ приданаго, т. е. на нихъ распространялось условіе неотчуждаемости (ст. 87, 88 ипот. уст.).

Относительно системы приданаго введены многія измѣненія. Безъ всякаго соглашенія о приданомъ все имущество жены, безъ исключеній, обращалось въ приданое (ст. 76 ипот. уст.). Слѣдовательно, отмѣнено основное правило о томъ, что во время существованія брака приданое не можетъ быть ни установлено, ни увеличено. Измѣнено правило о томъ, что имущество, не включенное въ приданое, составляетъ имущество параферналное, личное, такъ какъ требовалось, чтобы въ договорѣ было опредѣлено, что̀ именно предоставляется въ исключительное распоряженіе жены.

Право распоряженія (capacité et disponibilité) относительно приданаго жены опредѣлено особымъ неизвѣстнымъ по кодексу образомъ, но разумѣется на время лишь брака.

Даренія по предбрачнымъ договорамъ остались подъ дѣйствіемъ правилъ кодекса: право распоряжаться имуществомъ на случай смерти осталось въ томъ же видѣ, какъ въ кодексѣ (ст. 78 ч. 1 ипот. уст.). Относительно дареній при жизни, которыя не совсѣмъ удачно названы «сдѣлками между живыми», право жены на имущество было неограниченно, она могла распорядиться даже всѣмъ имуществомъ. Правило о части имущества, не подлежащей отчужденію (legitima), отмѣнено; сбавка (reduksya), по поводу нарушенія этой части, не допускается. Но эта полная свобода распоряженія при жизни поставлена въ зависимость отъ согласія и не только мужа, но и отца; при отсутствіи отца либо при невозможности получить его разрѣшеніе, таковое должно было быть получено отъ одного изъ слѣдующихъ родственниковъ: дѣда, дяди по отцу или по матери или отъ роднаго брата. Безъ разрѣшенія одного изъ этихъ

лицъ жена не могла дѣлать никакихъ дареній въ пользу постороннихъ лицъ, за исключеніемъ дѣтей.

Таково было право распоряженія въ пользу всѣхъ лицъ, за исключеніемъ мужа. Если жена желала сдѣлать дареніе въ пользу мужа, то она зависѣла отъ воли отца, ибо привлеченіе въ этомъ случаѣ отца нельзя считать чѣмъ либо инымъ, какъ требованіемъ его разрѣшенія. Когда отца нѣтъ въ живыхъ, либо отецъ не можетъ присутствовать при сдѣлкѣ (здѣсь, вѣроятно, имѣются въ виду тѣ случаи, когда отецъ не въ состояніи изъявить свою волю, когда онъ состоитъ подъ законнымъ прещеніемъ или отсутствуетъ въ смыслѣ юридическомъ, такъ какъ нельзя допустить, чтобы пенахожденіе на мѣстѣ или какое либо препятствіе къ присутствованію могло, по смыслу закона, составлять причину для заступленія этого лица другими), то требуется дозволеніе двухъ родственниковъ въ выше указанномъ порядкѣ, т. е. дѣда, дяди по отцу, дяди по матери и роднаго брата. При невозможности получить такое дозволеніе, жена не могла дѣлать даренія при жизни ни въ пользу родственниковъ либо постороннихъ лицъ, ни въ пользу мужа. Но дареніе, сдѣланное въ пользу мужа съ дозволенія отца или родственниковъ, подлежало ли отмѣнѣ или нѣтъ? Разрѣшеніе этого вопроса представляется въ высшей степени затруднительнымъ. Кажется, ипотечный уставъ, допуская участіе отца или родственниковъ, не имѣлъ въ виду возможность отмѣны даренія.

Безъ соучастія родственниковъ (assistentia amicorum) жена, согласно старому польскому праву, могла безмездно распоряжаться недвижимымъ имуществомъ только въ пользу дѣтей отъ прежняго брака и въ пользу общихъ ея съ мужемъ дѣтей. Въ пользу первыхъ она могла распоряжаться съ разрѣшенія мужа, а въ случаѣ отказа съ его стороны—съ разрѣшенія суда, но въ этомъ послѣднемъ случаѣ не должно было нарушаться право мужа на пользовладѣніе. Въ пользу

общихъ дѣтей супруговъ жена могла сдѣлать выдѣлъ имущества лишь съ разрѣшенія мужа; въ этомъ случаѣ судъ не могъ заступить отца.

Сказанное о недвижимыхъ имѣніяхъ относится и къ капиталамъ, обезпеченнымъ ипотекою.

Относительно движимаго имущества, слѣдуя правилу, что въ бóльшемъ заключается и меньшее, женѣ нельзя отказать въ правѣ распоряженія.

Что касается возмезднаго отчужденія, то ипотечный уставъ, какъ и кодексъ, дозволялъ отчужденіе приданаго недвижимаго имущества и обремененіе его долгами лишь въ опредѣленныхъ случаяхъ, а именно: оно могло быть продаваемо съ дозволенія суда и подъ условіемъ предварительной оцѣнки, согласно кодексу, въ порядкѣ публичнаго торга, а по ипотечному уставу по вольной цѣнѣ:

а) для освобожденія изъ подъ ареста мужа или жены, подвергнутыхъ личному задержанію за долги;

б) для уплаты долговъ жены, предшествовавшихъ заключенію брака, либо долговъ учредителей приданаго, сдѣланныхъ до того же момента, насколько эти долги подлежатъ удовлетворенію изъ недвижимости, включенной въ приданое;

в) для уплаты долговъ, обременяющихъ наслѣдство, полученное женою;

г) для производства необходимыхъ капитальныхъ починокъ съ цѣлью спасти имѣніе отъ разстройства;

д) если имѣніе состоитъ въ нераздѣльномъ съ третьими лицами владѣніи и не можетъ быть раздѣлено въ натурѣ.

Въ этихъ случаяхъ остатокъ, за удовлетвореніемъ данной потребности, составляетъ приданое.

Кодексъ къ этимъ случаямъ прибавлялъ еще доставленіе необходимаго содержанія (алиментовъ). Въ ипотечномъ уставѣ этотъ случай пропущенъ; значитъ, онъ косвенно устраненъ (ст. 81 ипот. уст.). Не слѣдуетъ также упускать

изъ виду, что по предбрачному договору имѣніе, входящее въ приданое, можетъ быть признано подлежащимъ отчужденію. Въ ипотечномъ уставѣ, согласно съ кодексомъ, принято, что такое имѣніе можетъ быть замѣнено другимъ, и это послѣднее дѣлается приданымъ. Требуется лишь, чтобы стоимость имѣнія, назначеннаго въ замѣнъ имѣнія, составляющаго приданое, равнялась по крайней мѣрѣ ⅔ стоимости замѣняемаго имѣнія, чтобы надобность замѣны была удостовѣрена, и чтобы судъ согласился на замѣну. Предварительно должна быть произведена оффиціальная оцѣнка имѣнія. Излишекъ стоимости или доплата, буде таковая имѣетъ мѣсто, также дѣлается приданымъ.

Недвижимое имѣніе, входящее въ приданое, можетъ быть какъ отчуждаемо, такъ и обременяемо долгами, лишь подъ тѣми же условіями и въ тѣхъ же случаяхъ, которые указаны въ ст. 81, въ пп. а, б, в, г. Жена можетъ также обременять такое имѣніе долгами для выдѣла доли общимъ ея съ мужемъ дѣтямъ или дѣтямъ ея отъ прежняго брака, но въ обоихъ случаяхъ только съ дозволенія мужа. Трудно понять, почему не допускается разрѣшеніе суда, когда рѣчь идетъ о выдѣлѣ въ пользу дѣтей отъ прежняго брака; кажется, это произошло лишь отъ неполноты редакціи.

Здѣсь слѣдуетъ замѣтить, что жена, имѣя право, съ дозволенія мужа и отца либо двухъ родственниковъ, дарить имѣніе, можетъ также оное продать и обременить долгомъ, ибо въ бо́льшемъ правѣ всегда заключается и мéньшее, cui plus ei et minus licet (ст. 83).

Входящіе въ приданое капиталы, обезпеченные ипотекою, подлежатъ такимъ же ограниченіямъ, какъ и недвижимыя имѣнія: они считаются неприкосновенными, хотя бы въ ипотечномъ указателѣ не было означено, что они составляютъ приданое или что они не подлежатъ отчужденію, и хотя бы они были записаны лишь на имя наслѣдодателя жены. Неопредѣленность или, лучше сказать, несоотвѣтствіе указанныхъ правилъ съ основнымъ началомъ гласности устранено лишь въ 1825 г. статьею 21 закона о привилегіяхъ и ипотекахъ.

Капиталы, составляющіе приданое и обезпеченные ипотекою, могутъ быть получаемы, уступаемы или инымъ образомъ отчуждаемы и обременяемы обязательствами лишь въ томъ случаѣ, если жена желаетъ выдѣлить дѣтей, также въ случаяхъ, исчисленныхъ въ ст. 81. въ пп. а, б, в, г.

Кромѣ этихъ случаевъ, жена совмѣстно съ мужемъ можетъ, съ разрѣшенія суда, указавъ другое вѣрное обезпеченіе, получать капиталы:

1) когда представляется опасность потери ихъ;

2) когда должникъ заявилъ желаніе уплатить капиталъ;

3) когда мужъ представляетъ равное обезпеченіе изъ своего имущества (ст. 84).

По ст. 1553 гражд. код. имѣніе, пріобрѣтенное за деньги, данныя въ приданое, не считалось приданымъ. Это имѣло основаніе, такъ какъ деньги, данныя въ приданое, становились собственностью мужа; въ этомъ случаѣ приданое составляли деньги, а составъ приданаго не можетъ быть впослѣдствіи измѣняемъ. Другое дѣло, если въ предбрачный договоръ внесено условіе о томъ, что мужъ на деньги, полученныя имъ въ приданое, пріобрѣтетъ имѣніе. Это правило кодекса принято и въ ипотечномъ уставѣ, хотя противорѣчитъ основаніямъ ст. 83, принято въ томъ смыслѣ, что пріобрѣтенныя имѣнія и капиталы, обезпеченные ипотекою, если не записаны на имя жены, не составляютъ ея собственности. Въ ипотечномъ отношеніи такое правило менѣе необходимо, такъ какъ здѣсь существуетъ общее начало, по которому имѣніе или право, обезпеченное ипотекою, признаются принадлежащими лишь тому, на чье имя они записаны въ ипотечномъ указателѣ. Ст. 83 могла бы дать поводъ къ заключенію, что мужъ въ правѣ дѣлать перемѣны въ прида-

номъ, хотя въ дѣйствительности этого нѣтъ, какъ то очевидно явствуетъ изъ другихъ правилъ.

По началамъ кодекса мужъ, имѣя пользовладѣніе и управленіе приданымъ жены, въ правѣ самъ вести въ судѣ дѣла по искамъ, относящимся къ движимому имуществу, и по искамъ о владѣніи, изъ чего слѣдуетъ, что вести дѣла о недвижимости, къ которымъ относятся и дѣла о правѣ собственности, безъ участія жены онъ не можетъ. Такой же смыслъ имѣетъ правило ст. 86 ипотечнаго устава; въ ней только употреблено слишкомъ общее выраженіе: *о правѣ собственности на приданое,* подъ каковое выраженіе подходитъ движимое и недвижимое имущество, вслѣдствіе чего правило это представляется неопредѣленнымъ.

Изъ того, что неотчуждаемость установлена относительно недвижимости, а у насъ и относительно капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою, слѣдуетъ заключить, что движимое имущество, за исключеніемъ капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою, не подлежитъ условію неотчуждаемости.

По ст. 1550 кодекса, мужъ не представляетъ обезпеченія приданаго, когда по предбрачному договору къ представленію онаго не обязался. Правило это перенесено въ ст. 92 ипот. устава. Забота объ обезпеченіи имущества жены предоставлена отцу ея; если же отецъ не находится въ живыхъ, а жена достигла совершеннолѣтія, то она должна сама заботиться о своихъ интересахъ и не нуждается въ содѣйствіи родственниковъ. Если же жена несовершеннолѣтняя, то выдача приданаго наличными деньгами не можетъ послѣдовать безъ ипотечнаго обезпеченія, развѣ бы противное было допущено опредѣленіемъ семейнаго совѣта, утвержденнымъ судомъ.

Для выполненія правилъ о возвращеніи приданаго слѣдовало бы составлять опись движимаго имущества. По правиламъ кодекса составленіе такой описи не представляетъ затрудненій, такъ какъ по этимъ правиламъ приданое устанавливается только однажды, но по правиламъ ипотечнаго устава оно не такъ легко.

Такія въ сущности сложныя отношенія супруговъ по имуществу существовали у насъ съ 20 іюля 1818 г. по 31 декабря 1825 г.; они съ трудомъ могли быть согласованы другъ съ другомъ и были неудобоисполнимы. Отъ многочисленныхъ затрудненій освободила насъ законодательная власть въ 1825 г., издавъ уложеніе, къ разсмотрѣнію котораго мы обращаемся.

§ 168. 1) Отношенія по закону въ случаѣ незаключенія предбрачнаго договора.

Въ случаѣ отсутствія опредѣленія имущественныхъ отношеній супруговъ по предбрачному договору, законною формою отношеній признается раздѣльность имуществъ, называемая раздѣльностью по прусскому праву (wylączności a z prawa pruskiego), т. е. каждый супругъ остается собственникомъ своего имущества, но имущество жены переходитъ въ управленіе и пользовладѣніе мужа. Эту систему правильнѣе можно назвать системою устраненія общности или системою приданаго, безъ нѣкоторыхъ характеристическихъ чертъ таковой; она изложена въ кодексѣ, въ ст. 1530—1535. Все имущество жены составляетъ приданое, но не подлежитъ условію неотчуждаемости. Сопоставленіе правилъ прусскаго земскаго права (часть II глава 1 разд. V) съ правилами гражданскаго кодекса въ вышеприведенныхъ статьяхъ убѣждаетъ въ томъ, что законная форма отношеній супруговъ по нашему гражданскому уложенію 1825 г. болѣе подходитъ къ правиламъ французскаго кодекса, чѣмъ къ прусскому праву; впрочемъ здѣсь дѣло въ самомъ предметѣ, а не въ названіи. Это замѣчаніе дѣлается лишь для того, чтобы въ случаѣ сомнѣнія знать, къ которому изъ вышеприведенныхъ законодательствъ слѣдуетъ обращаться за

разъясненіями. Правила нашего уложенія 1825 г. относительно лишенія мужа управленія имѣніемъ болѣе сходны съ прусскимъ законодательствомъ, относительно же самой формы отношеній похожи на французскіе законы о приданомъ, только безъ упоминавшейся выше неотчуждаемости приданаго.

§ 169. Ст. 192 гражданскаго уложенія 1825 г. содержитъ въ себѣ общее правило о томъ, что мужу принадлежитъ управленіе и пользовладѣніе имуществомъ жены; мужъ обязанъ нести всѣ обязанности пользовладѣльца и расходы супружеской жизни. Изъятія относительно правъ и обязанностей пользовладѣльца вообще, сдѣланныя въ отношеніи мужа, суть слѣдующія:

1) хотя бы мужъ не озаботился составленіемъ описи движимаго имущества и описаніемъ состоянія недвижимостей, что всегда лежитъ на его обязанности, онъ все таки вступаетъ въ пользовладѣніе имуществомъ жены, чего по ст. 600 гражд. кодекса онъ, какъ обыкновенный пользовладѣлецъ, не могъ бы сдѣлать; однакожъ, несоставленіе описи и описанія состоянія недвижимостей влечетъ за собою важныя послѣдствія, указанныя въ ст. 194 гражд. улож. 1825 г. по примѣру ст. 1415 гр. код.

2) Пользовладѣлецъ, по ст. 601 гр. код., обязанъ представить обезпеченіе; мужъ освобождается отъ этой обязанности.

3) Пользовладѣлецъ, по ст. 595 гражд. код., можетъ продать или подарить свои права́; мужу, обязанному нести расходы супружеской жизни, отчужденіе права пользовладѣнія воспрещается, но ему дозволяется отдать въ аренду сельское имѣніе или въ наемъ городское имѣніе жены.

Но могутъ ли кредиторы мужа отдать въ аренду имѣніе жены, когда она не состоитъ ихъ должницею? Не могутъ, ибо по смыслу ст. 199 гражд. улож. 1825 г. кредиторы

могутъ налагать арестъ на доходы, а здѣсь подверглось бы аресту самое имѣніе, которое принадлежитъ женѣ, а не мужу.

За исключеніемъ этихъ изъятій, всѣ правила о пользовладѣніи примѣняются и къ пользовладѣнію мужа. Пользовладѣнію мужа, кромѣ имущества, принадлежащаго женѣ во время заключенія брака, подлежитъ все, что она пріобрѣла трудомъ и что̀ досталось ей по наслѣдству, даренію или случайно (ст. 193 гражд. улож. 1825 г.).

Отъ пользовладѣнія мужа изъемлется лишь то, что жена можетъ пріобрѣсти посредствомъ самостоятельнаго занятія торговлею, промысломъ, искусствомъ или какою либо профессіею: но изъ того, что она пріобрѣтетъ этими способами, она обязана, по мѣрѣ надобности, участвовать въ расходахъ брачной жизни.

Право пользовладѣнія, распространяясь на все имущество, по отношенію къ нѣкоторымъ предметамъ переноситъ право собственности на оные и возлагаетъ на мужа лишь обязанность возвратить такіе же предметы, того же рода и въ томъ же количествѣ. Къ такимъ предметамъ принадлежатъ всѣ вещи, которыми нельзя пользоваться безъ ихъ потребленія, какъ напр. зерновой хлѣбъ, съѣстные припасы, жидкости, вино, деньги; здѣсь собственно не пользовладѣніе, а quasi ususfructus. Объ этихъ вещахъ упоминаетъ ст. 587 граж. код., опредѣляя, что пользовладѣлецъ вмѣсто такой вещи можетъ уплатить цѣну оной, опредѣленную при оцѣнкѣ. Это правило тѣмъ болѣе должно примѣняться къ пользовладѣнію мужа, что оно положительно установлено въ ст. 1532 гражд. код.; однакожъ, если мужъ желаетъ воспользоваться этимъ правомъ, то долженъ озаботиться составленіемъ описи съ оцѣнкою.

Что касается движимыхъ вещей, которыя портятся отъ употребленія, какъ то: бѣлье, мебель, кухонная посуда и проч., то пользовладѣлецъ обязанъ возвратить ихъ, по пре-

*

кращеніи пользовладѣнія, въ томъ состояніи, въ какомъ онѣ находятся, не смотря на приведеніе ихъ въ худшее состояніе, если оно произошло не по винѣ пользовладѣльца.

По системѣ приданаго всѣ оцѣненныя вещи становятся собственностію мужа, на котораго затѣмъ возлагается лишь обязанность уплатить ихъ стоимость (ст. 1551 гражд. код.). Слѣдуетъ ли руководствоваться этимъ правиломъ, какъ болѣе выгоднымъ для жены, и относительно пользовладѣнія мужа? Мы можемъ на этотъ вопросъ отвѣтить только утвердительно, такъ какъ ст. 192 гражд. улож. 1825 г. ссылается на общія правила о пользовладѣніи. Но если мужъ не составитъ описи этимъ вещамъ, то послѣ прекращенія пользовладѣнія жена или ея наслѣдники могутъ всѣми возможными способами, хотя бы лишь общею молвою, доказывать ихъ качество и стоимость; здѣсь свидѣтели могутъ подтвердить, что они слышали. Гибель этихъ вещей можетъ ли освободить мужа отъ уплаты ихъ стоимости? По общимъ правиламъ о томъ, что послѣдствія гибели вещей падаютъ на собственника, если онѣ уничтожены случайно или по давности времени,—мужъ не обязанъ къ уплатѣ вознагражденія, если докажетъ, что вещи погибли безъ его вины, что съ его стороны прилагалась вся та заботливость, какую обыкновенно прилагаетъ хорошій хозяинъ (bonus paterfamilias); онъ отвѣтствуетъ при этомъ и за малую вину (culpa levis). Если онъ не удостовѣритъ, что невиновенъ въ гибели вещи, то по ст. 194 гражд. улож. 1825 г. обязанъ уплатить доказанную стоимость оной. Отсюда видно, какъ полезно составленіе описи съ оцѣнкою.

Не будемъ здѣсь указывать, въ чемъ состоитъ пользовладѣніе, а отсылаемъ читателя къ правиламъ гр. кодекса о пользовладѣніи: именно относительно пользованія пожизненною рентою къ ст. 588, относительно пользованія лѣсомъ—къ ст. 590 и 593, фруктовыми деревьями—къ ст. 594, ископаемыми — къ ст. 598. Вообще, слѣдуетъ замѣтить, что

пользовладѣлецъ имѣетъ право пользоваться вещью такъ же, какъ и собственникъ, съ тою лишь разницею, что не можетъ существенно измѣнять вида вещи и обязанъ сохранить ея существо, кромѣ вещей, извѣстныхъ подъ названіемъ замѣнимыхъ (fungibiles), ибо эти послѣднія дѣлаются собственностью пользовладѣльца, и онъ обязанъ лишь къ возвращенію того же количества подобныхъ вещей (tantundem) либо къ уплатѣ стоимости ихъ. Найденный кладъ, не будучи плодомъ, доходомъ, принадлежитъ не мужу, а женѣ какъ собственницѣ.

§ 170. Намъ слѣдуетъ остановиться на вопросѣ о распредѣленіи доходовъ какъ при начатіи, такъ и при прекращеніи пользовладѣнія.

Относительно естественныхъ и хозяйственныхъ доходовъ земли въ законѣ принято то общее начало, что при начатіи пользовладѣнія произведенія земли, еще не снятыя, т. е. хлѣбъ на корню, всякіе не собранные плоды, находящіеся на землѣ, въ землѣ, на деревѣ (fructus pendentes), составляютъ собственность пользовладѣльца, а въ данномъ случаѣ мужа, безъ всякаго вознагражденія; всѣ же плоды, отъ земли отдѣленные (fructus separati), составляютъ собственность жены.

То же начало, только въ обратномъ порядкѣ, соблюдается и при прекращеніи пользовладѣнія, но не слѣдуетъ упускать изъ виду того, что согласно постановленію князя намѣстника отъ 8 іюля 1823 г. изъ естественныхъ плодовъ и приплода признается недвижимостью часть, необходимая для посѣва, для продовольствія людей и на покрытіе общественныхъ повинностей.

Для гражданскихъ доходовъ основное начало просто и безошибочно, ибо такіе доходы расчитываются по днямъ и получаются по числу дней.

Намъ слѣдуетъ разрѣшить еще вопросъ, по которому су-

ществуетъ разногласіе между учеными, а именно вопросъ о томъ, въ чемъ заключается дѣйствительный смыслъ ст. 599 гражд. код., отказывающей пользовладѣльцу въ вознагражденіи за улучшенія? въ особенности же, имѣетъ ли мужъ право послѣ прекращенія пользовладѣнія требовать вознагражденія за сооруженныя имъ полезныя постройки?

По ст. 600 гражд. код. пользовладѣлецъ обязанъ принять вещь въ томъ состояніи, въ какомъ она находится. По ст. 607 того же кодекса, ни собственникъ, ни пользовладѣлецъ не обязаны возобновлять тѣ постройки, которыя разрушатся по ветхости или вслѣдствіе случайнаго событія. Если, напримѣръ, хлѣбные амбары будутъ уничтожены огнемъ или какимъ либо другимъ образомъ, и пользовладѣлецъ построитъ новые на собственный счетъ, имѣетъ ли онъ право требовать вознагражденія, или же онъ лишенъ этого права въ силу ст. 599 гражд. код.? По нашему мнѣнію за новыя полезныя постройки, по смыслу ст. 555 гражд. код., онъ имѣетъ право на вознагражденіе. Пользовладѣлецъ строитъ въ чужомъ имѣніи или на чужой землѣ, зная, что она чужая, слѣдовательно поступаетъ недобросовѣстно, но собственникъ не можетъ обогащаться на счетъ даже того, кто поступаетъ недобросовѣстно; собственникъ можетъ потребовать сноса построекъ, но если удержитъ ихъ за собою, то обязанъ по прекращеніи пользовладѣнія вознаградить пользовладѣльца сообразно тому состоянію, въ какомъ постройки находятся при принятіи ихъ. Капитальный ремонтъ, равнымъ образомъ, лежитъ на обязанности собственника (ст. 605 гр. код.), хотя его нельзя принудить къ таковому. Если такой ремонтъ произведенъ будетъ пользовладѣльцемъ, то онъ въ правѣ требовать вознагражденія въ силу «in rem versio». Какое же тогда значеніе будетъ имѣть ст. 599 гр. код., отказывающая въ вознагражденіи за улучшенія? По нашему мнѣнію ст. 599 код. не распространяется на новыя полезныя сооруженія и капитальныя исправленія;

здѣсь выраженіе «улучшеніе» (въ ст. 118 ипотечнаго устава оно имѣетъ другое значеніе) относится ко всякимъ улучшеніямъ, украшеніямъ, исправленіямъ, какъ напр. къ осушенію луговъ посредствомъ прорытія канавъ, разведенію садовъ, вырытію прудовъ, постановкѣ изгородей и т. п. Это доказывается постановленнымъ, въ видѣ примѣра, правиломъ ст. 599 гр. код., по которому пользовладѣлецъ въ правѣ, безъ поврежденія дома, взять назадъ зеркала, картины и другія украшенія. Разъ слово «améliorations» употреблено въ ст. 599 не въ обширномъ смыслѣ, то оно не имѣетъ того значенія, въ какомъ употребляется въ ст. 2133 гр. код.; слѣдовательно, подъ него не подходятъ новыя сооруженія. Нѣтъ разумной причины ставить пользовладѣльца въ худшее положеніе сравнительно съ каждымъ другимъ лицомъ, недобросовѣстно возводящимъ постройки на чужой землѣ.

§ 171. Какія ограниченія опредѣляетъ законъ для пользовладѣнія мужа?

Ст. 195 улож. 1825 г. запрещаетъ мужу безъ согласія жены какимъ бы то ни было образомъ отчуждать или обременять долгами собственность жены, получать ея капиталы, заключать относительно ея собственности мировыя сдѣлки. Это—естественное послѣдствіе того начала, что жена остается собственницею имущества, а мужъ лишь управляетъ и пользуется онымъ. Это правило, вполнѣ ясное относительно недвижимости, не можетъ быть признано таковымъ относительно движимаго имущества.

Прусское земское право, которое, какъ видно изъ мотивовъ, служило здѣсь образцомъ, въ ст. 247 части II гл. I положительно опредѣляетъ, что мужъ имѣетъ право распоряженія относительно движимости, входящей въ приданое. И у насъ, не смотря на столь положительное правило ст. 195, мужъ, будучи собственникомъ потребляемыхъ вещей (quae usu

consumuntur), въ правѣ отчуждать ихъ всякими способами (см. мотивы къ ст. 195 гражд. улож., проток. сейма 1825 г., т. II, стр. 91).

На этомъ основаніи мужъ долженъ бы былъ имѣть также право получать капиталы, не обезпеченные ипотекою; но въ силу общаго выраженія закона, не дѣлающаго никакой разницы между тѣмъ и другимъ видомъ капиталовъ, должникъ былъ бы въ правѣ отказать ему въ уплатѣ. По кодексу, при системѣ приданаго, мужъ въ правѣ самъ получать капиталы (ст. 1531 и 1549). По нашему же уложенію, хотя мужъ можетъ распоряжаться наличными деньгами какъ замѣнимыми вещами (res fungibiles), но права получать съ должниковъ капиталы, хотя бы и не обезпеченные ипотекою, за нимъ признать нельзя. А если бы должникъ, по требованію одного лишь мужа, уплатилъ капиталъ, то онъ могъ бы за это подвергнуться отвѣтственности. Капиталы, обезпеченные ипотекою, признаются въ ипотечномъ отношеніи недвижимостью и потому должны подчиняться порядку, установленному для недвижимости. Движимыя, такъ называемыя незамѣнимыя вещи (res non fungibiles) мужъ обязанъ возвратить въ натурѣ, слѣдовательно онѣ не переходятъ въ его собственность; онъ не можетъ отчуждать ихъ, но если бы онъ ихъ продалъ, то добросовѣстный пріобрѣтатель, въ виду ст. 2279 гр. код., не могъ бы быть обязанъ къ возврату купленныхъ имъ вещей. Искъ объ изъятіи движимыхъ вещей изъ чужаго владѣнія здѣсь не допускается, и мужъ отвѣтствуетъ передъ женою лишь за стоимость проданныхъ имъ вещей. Но если бы мужъ подарилъ такую вещь, то дареніе, какъ совершенное, по предположенію закона, во вредъ собственника, согласно ст. 1167 гр. код. не освобождало бы одареннаго отъ отвѣтственности въ томъ случаѣ, если бы вознагражденіе не могло быть получено потерпѣвшею изъ имущества мужа.

§ 172. Изъ сопоставленія ст. 1428 съ ст. 1399 гр. код. вытекаетъ, что мужъ въ правѣ самъ, безъ участія жены, вчинать иски о владѣніи и о движимости, ей принадлежащей. Ст. 196 улож. 1825 г. измѣняетъ это начало, опредѣляя, что искъ, относящійся къ правамъ жены, слѣдовательно безразлично, относится ли онъ къ движимости или недвижимости, не можетъ быть начатъ мужемъ безъ согласія жены или привлеченія ея къ дѣлу. Правило о томъ, что самое привлеченіе мужемъ жены къ дѣлу замѣняетъ ея согласіе, является весьма разумнымъ; но что дѣлать, когда жена, явясь на судъ, заявитъ, что она не соглашается на веденіе дѣла? Можетъ ли она это сдѣлать, не имѣя на то разрѣшенія? Затрудненіе заключается въ томъ, что когда мужъ привлекаетъ жену къ дѣлу, то тѣмъ самымъ уполномочиваетъ ее къ явкѣ въ судъ, но не уполномочиваетъ ее на отказъ отъ иска или на прекращеніе его. Самое привлеченіе жены къ дѣлу нельзя считать чѣмъ либо инымъ, какъ увѣдомленіемъ ея о положеніи дѣла; но это не можетъ служить для нея уполномочіемъ требовать прекращенія иска.

Отсюда вытекаетъ, что хотя бы жена не изъявила согласія на веденіе дѣла, мужъ, лишь бы только онъ извѣстилъ ее о дѣлѣ, можетъ продолжать дѣло; женѣ же это не угрожаетъ никакою опасностью, такъ какъ, предъявляя искъ, мужъ не имѣетъ намѣренія чего либо лишиться. Дѣла касательно доходовъ мужъ въ правѣ вести одинъ и, кажется, какъ пользовладѣлецъ, можетъ безъ участія жены вести также дѣла о владѣніи. Третье лицо, начинающее искъ, направленный противъ правъ жены, должно вызвать въ судъ обоихъ супруговъ. Достаточна ли въ такомъ случаѣ одна копія вызова? Нужны двѣ копіи, такъ какъ врученіе одной копіи не удостовѣряетъ, что оба супруга знаютъ о дѣлѣ. Если мужъ несовершеннолѣтній, то жена, согласно ст. 2208 гражд. код., нуждается въ уполномочіи отъ суда.

§ 173. Какъ выше сказано, мужъ въ правѣ отдать въ аренду или въ наемъ недвижимость, принадлежащую женѣ.

По ст. 1429 гражд. код., аренда или наемъ обязательны для жены и ея наслѣдниковъ, послѣ прекращенія общности, лишь до истеченія 9-тилѣтняго срока, общепринятаго для отдачи имѣній въ аренду мужемъ-пользовладѣльцемъ и опекунами несовершеннолѣтнихъ. Но отсюда не слѣдуетъ, чтобы мужъ вообще не былъ въ правѣ отдать имѣніе въ аренду или въ наемъ на болѣе продолжительный срокъ. Пока существуетъ пользовладѣніе мужа, аренда считается дѣйствительною, хотя бы мужъ заключилъ арендный договоръ болѣе, чѣмъ на 9 лѣтъ. Но по прекращеніи пользовладѣнія аренда обязательна лишь до истеченія 9-ти-лѣтняго періода времени. Положимъ, мужъ заключилъ арендный контрактъ на 12 лѣтъ; по истеченіи пяти лѣтъ пользовладѣніе прекратилось; для жены или ея наслѣдниковъ аренда обязательна лишь до истеченія оставшихся 4 лѣтъ. Если прекращеніе общности послѣдуетъ на девятомъ году аренды, то послѣдняя съ этимъ годомъ прекращается. Но если бы пользовладѣніе прекратилось на десятомъ году аренды, то она обязательна на текущій годъ и на два послѣдующіе.

Слѣдующая, 1430 ст. гражд. код. говоритъ о заключеніи или возобновленіи аренды, на 9 лѣтъ либо на меньшій срокъ, во время существованія аренды и опредѣляетъ, что въ продолженіи аренды заключеніе новой или возобновленіе существующей аренды, хотя и на время не болѣе 9 лѣтъ, необязательно для жены и ея наслѣдниковъ (но не для арендатора), если такое заключеніе или возобновленіе аренды послѣдовало болѣе, чѣмъ за три года для сельскихъ имѣній и за два года для домовъ, до окончанія текущей аренды, развѣ бы арендное содержаніе по вновь заключенному или возобновленному договору уже началось до прекращенія общности.

Изъ этихъ двухъ статей возникли ст. 197 и 198 улож.

1825 г. По первой изъ нихъ, заранѣе совершенный договоръ аренды или найма, заключенный, отсроченный или возобновленный болѣе, чѣмъ за годъ до того срока, съ котораго должно начаться исполненіе по договору, необязателенъ ни для жены, ни для ея наслѣдниковъ со времени прекращенія пользовладѣнія,—слѣдовательно, онъ обязателенъ, если заключенъ, отсроченъ или возобновленъ не болѣе, чѣмъ за годъ; обязателенъ также арендный договоръ, хотя бы заранѣе заключенный самимъ мужемъ, коль скоро приведеніе его въ исполненіе начнется до прекращенія пользовладѣнія мужа.

На основаніи ст. 198 улож., и въ томъ случаѣ, когда арендный договоръ имѣетъ для жены и ея наслѣдниковъ обязательную силу, дѣйствіе его ограничивается тремя годами—обыкновеннымъ срокомъ аренды въ нашемъ краѣ. Положимъ, заключенъ на 8 лѣтъ договоръ аренды, имѣющій вступить въ дѣйствіе немедленно; если онъ существовалъ при пользовладѣніи мужа, напр. два года, то онъ обязателенъ для жены и ея наслѣдниковъ въ теченіе одного года. Положимъ, при пользовладѣніи мужа дѣйствіе договора продолжалось 4 года; послѣ прекращенія пользовладѣнія онъ сохраняетъ силу два года. Здѣсь слѣдуетъ обратить вниманіе на то, что аренда, заключенная мужемъ, какъ пользовладѣльцемъ, на время болѣе трехъ лѣтъ, не считается недѣйствительною, точно такъ же, какъ договоры, заключаемые лицами, признанными самостоятельными, согласно ст. 473 гражд. улож. 1825 г.

Въ первомъ случаѣ, послѣ прекращенія пользовладѣнія мужа, жена или ея наслѣдники обязаны исполнять договоръ лишь до истеченія трехлѣтія.

§ 174. Если мужъ дурно управляетъ имуществомъ жены и оно чрезъ это подвергается опасности растраты, или если на получаемые съ имущества жены доходы обращено креди-

торами мужа взысканіе въ такомъ размѣрѣ, что мужъ не въ состояніи доставить женѣ и дѣтямъ приличнаго содержанія, то жена можетъ просить судъ о лишеніи мужа управленія и пользовладѣнія ея имуществомъ (ст. 199 гражд. улож. 1825 г.). По французскому кодексу, когда приданое жены подвергается опасности растраты, жена можетъ требовать раздѣла имущества.

Возникаетъ вопросъ: какимъ образомъ мужъ можетъ подвергнуть имущество жены опасности растраты, когда по отношенію къ недвижимому имуществу жена обезпечена ипотечнымъ указателемъ и отсутствіемъ у мужа права на отчужденіе безъ согласія жены? Законъ не предполагалъ здѣсь совершеннаго уничтоженія имущества; довольно того, что мужъ дурно хозяйничаетъ, истребляетъ лѣса, не содержитъ строенія въ исправности, однимъ словомъ, безпорядочнымъ управленіемъ приводитъ имущество въ ухудшеніе и ведетъ его къ разстройству; можетъ быть и то, что дѣла мужа находятся въ такомъ дурномъ положеніи, что кредиторы налагаютъ арестъ на доходы; въ такомъ случаѣ предоставленіе мужу управленія и пользовладѣнія имуществомъ не соотвѣтствовало бы своей цѣли.

Прусское земское право въ ст. 256 и 258 гл. I ч. 1 опредѣляетъ, что пока мужъ доставляетъ женѣ и дѣтямъ средства на содержаніе, соотвѣтствующее его состоянію, онъ не можетъ быть лишенъ права управленія и пользовладѣнія; когда же онъ не въ состояніи исполнить этой обязанности, то жена въ правѣ требовать возврата приданаго. Наше уложеніе 1825 г., для устраненія сомнѣнія относительно того, какъ долженъ поступить судъ, когда мужъ хотя и хорошо управляетъ имуществомъ и можетъ доставлять женѣ и дѣтямъ приличное содержаніе, но не хочетъ исполнить этой обязанности, напр. по скупости, даетъ женѣ право требовать не лишенія мужа пользовладѣнія, а назначенія приличнаго содержанія (ст. 203). Но если бы мужъ и затѣмъ дѣлалъ

затрудненія, то жена, выяснивъ въ судѣ затруднительность полученія назначеннаго ей содержанія, въ правѣ требовать лишенія мужа управленія и пользовладѣнія ея имуществомъ.

Здѣсь возникаетъ важный вопросъ о томъ, въ какой формѣ должно совершаться лишеніе мужа управленія и пользовладѣнія имуществомъ жены.

Относительно формы нашъ законъ, не касаясь порядка производства, опредѣляетъ только, что такое отнятіе у мужа управленія и пользовладѣнія можетъ послѣдовать лишь по судебному рѣшенію, и что добровольная по этому предмету сдѣлка супруговъ недѣйствительна.

Вслѣдствіе сего является другой вопросъ о томъ, обязана ли жена для лишенія мужа, на основаніи ст. 199 гражд. улож. 1825 г., управленія и пользовладѣнія выполнить формальности, предписанныя въ ст. 685 и слѣд. код. гражд. суд., или же дѣло по сему предмету должно быть производимо и разрѣшено такъ же, какъ и всякое другое, обыкновенное судебное дѣло.

Ст. 1443—1452 французскаго гражданскаго кодекса состоятъ въ тѣсной связи съ вышеприведенными правилами судопроизводства. Глава V третьей книги этого кодекса отмѣнена ст. 1-ою правилъ о введеніи въ дѣйствіе гражданскаго уложенія царства польскаго $^1/_{13}$ іюня 1825 г. Отмѣнены ли и правила, стоящія въ связи съ этою частью кодекса?

Шимановскій въ своемъ полезномъ сочиненіи: «Изложеніе торговыхъ законовъ» (стр. 105) полагаетъ, что жена обязана соблюдать формальности, предписанныя въ кодексѣ гр. судопроизводства; это мнѣніе относится къ женѣ торговца.

Мы вполнѣ раздѣляемъ его мнѣніе, прибавляя съ своей стороны, что и жена неторговца обязана соблюдать эти формальности, какъ направленныя къ тому, чтобы огласить требованіе о лишеніи мужа управленія и пользовладѣнія имуществомъ жены и дать кредиторамъ мужа возможность воспрепятствовать стачкѣ супруговъ во вредъ кредиторовъ.

Прежніе законы отмѣняются либо положительно (expressa abrogatio), либо безмолвно, внесеніемъ въ новый законъ правилъ, противныхъ прежнему.

Въ 1-й книгѣ гражданскаго уложенія 1825 г. мы не находимъ правилъ, противорѣчащихъ ст. 865—874 код. гражд. суд. Всѣ эти правила судопроизводства вполнѣ примѣнимы на ряду съ правилами ст. 199 гражд. улож. 1825 г. и не могутъ считаться отмѣненными. Одна лишь ст. 1445 франц. гражд. код. положительно указана въ ст. 872 код. гр. суд. Эта статья 1445 требуетъ, чтобы рѣшеніе о раздѣлѣ имуществъ супруговъ выставлялось въ залѣ гражданскаго трибунала, а если мужъ состоитъ торговцемъ или банкиромъ, то также и въ залѣ коммерческаго трибунала. Кромѣ того, эта статья опредѣляетъ, что рѣшеніе суда о раздѣлѣ имѣетъ обратную силу со дня предъявленія иска о раздѣлѣ имущества.

Ст. 872 код. гр. суд., позднѣйшая въ сравненіи съ гражд. код., видоизмѣняетъ этотъ послѣдній, требуя выставки рѣшенія суда въ коммерческомъ трибуналѣ и въ томъ случаѣ, когда мужъ не состоитъ торговцемъ, сохраняя впрочемъ силу ст. 1445 въ томъ отношеніи, что невыставленіе рѣшенія влечетъ за собою недѣйствительность исполненія, и что рѣшеніе имѣетъ обратную силу со дня предъявленія иска: сила его, такъ сказать, начинается съ этого дня. Нынѣ ст. 1445 франц. гражд. код. положительно отмѣнена; но не сохранила ли она силу косвенно, посредствомъ ст. 872 код. гражд. суд.? Нѣтъ, такъ какъ положительная отмѣна ея послѣдовала позже. И теперь слѣдуетъ признать, что рѣшеніе, лишающее мужа управленія имуществомъ жены, должно быть выставляемо какъ въ гражданскомъ, такъ и въ коммерческомъ трибуналѣ; но это правило не имѣетъ уже санкціею угрозы недѣйствительностью; рѣшеніе суда однако вступаетъ въ силу со дня предъявленія иска, не смотря на отмѣну ст. 1445 гражд. код., такъ какъ, по общему началу, послѣдствія

иска возникаютъ со дня врученія повѣстки о вызовѣ къ иску. Эти послѣдствія имѣютъ важное значеніе, ибо мужъ обязанъ возвратить доходы со дня предъявленія иска, и кредиторы мужа не въ правѣ налагать на нихъ арестъ послѣ сего дня.

Наши законы представляютъ нѣсколько примѣровъ того, что одно и то же правило помѣщено и въ отмѣненномъ, и въ дѣйствующемъ законѣ. Это можетъ случаться тамъ, гдѣ новые законы вводятся по частямъ. Законодательство— неразрывная цѣпь, которая совсѣмъ разрывается, если изъ нея вынуть одно звено. Посему, лишь съ большой осторожностью долженъ законодатель приступать къ измѣненію дѣйствующихъ законовъ.

Приведемъ еще два такихъ же случая.

1) Ст. 595 франц. гражд. кодекса, имѣющая обязательную силу, ссылается на отмѣненную ст. 1429 того же кодекса; на эту же отмѣненную статью ссылается относительно несовершеннолѣтнихъ и ст. 1718 франц. код., также имѣющая обязательную силу. Остается ли въ силѣ ст. 1429? Не остается, такъ какъ эту статью замѣнили ст. 197, 198 кн. I гражд. улож. 1825 г.; но если бы въ новомъ законѣ этихъ статей не было, то слѣдовало бы этотъ вопросъ рѣшить согласно мысли законодателя.

2) Ст. 254 гражд. улож. 1825 г., по которой заключеніе брака лицомъ несовершеннолѣтнимъ безъ дозволенія родителей, восходящихъ родственниковъ либо семейнаго совѣта не влечетъ за собою признанія его самостоятельнымъ, отмѣнена новымъ положеніемъ о союзѣ брачномъ 1836 г. Ст. 467 гражд. улож. 1825 г. повторяетъ то же самое правило и имѣетъ обязательную силу. Ст. 19 новаго закона о союзѣ брачномъ прибавляетъ новую мѣру противъ дѣтей, не получившихъ согласія родителей на вступленіе въ бракъ, но не повторяетъ вышеприведенной мѣры, сохраненной въ ст. 467 гражд. улож. 1825 г. Несовершеннолѣтній, вступившій въ бракъ безъ дозволенія родителей, становится ли

самостоятельнымъ вслѣдствіе брака? По нашему мнѣнію, нѣтъ, такъ какъ законодатель не имѣлъ намѣренія отмѣнить мѣру, указанную въ ст. 467 гражд. улож. 1825 г.; это произошло по недосмотру редактора.

§ 175. Жена, принимающая на себя управленіе своимъ имуществомъ, отобраннымъ отъ мужа, находится въ такомъ имущественномъ къ нему отношеніи, какъ если бы между нимъ и ею существовала, въ силу договора, раздѣльность; она сама получаетъ доходы съ имущества и обязана участвовать въ расходахъ супружеской жизни сообразно средствамъ своимъ и мужа и даже нести всѣ расходы, если бы мужъ не имѣлъ имущества и средствъ къ заработку.

Въ этомъ отношеніи нашъ законъ сходенъ съ прусскимъ (ч. 2 гл. I ст. 262). Фр. гр. код. въ ст. 1537 опредѣляетъ степень участія жены въ расходахъ въ $\frac{1}{3}$.

Жена нуждается въ содѣйствіи или дозволеніи мужа, а въ случаѣ отказа съ его стороны въ разрѣшеніи суда, на всѣ тѣ дѣйствія, для совершенія которыхъ мужъ до рѣшенія суда нуждался въ дозволеніи жены, а именно: на отчужденіе собственности какимъ бы то ни было способомъ—посредствомъ даренія, продажи, мѣны, отдачи имущества кредиторамъ въ уплату долговъ (datio in solutum), на обремененіе имѣнія долгами и полученіе капиталовъ и на заключеніе мировыхъ сдѣлокъ относительно своего имущества.

Относительно продажи движимости это ограниченіе слишкомъ велико и вредно, такъ какъ оно можетъ быть излишнимъ препятствіемъ въ управленіи имуществомъ. Жена, состоящая съ мужемъ въ отношеніи раздѣльности, какъ по французскому кодексу, такъ и по прусскому праву, можетъ распоряжаться движимымъ имуществомъ по своему усмотрѣнію, слѣдовательно, и отчуждать оное. Въ сущности, разбираемое правило не можетъ быть примѣняемо буквально и никогда не должно быть распространяемо на продажу плодовъ. Если жена можетъ дѣлать неипотечные долги на хозяйственныя потребности, лишь бы таковые не обременяли недвижимаго имущества, то она должна бы имѣть право получать и не обезпеченныя ипотекою денежныя суммы. Тутъ дѣйствительно необходимо толковать законъ ограничительно, такъ какъ трудно допустить, чтобы жена, продающая плоды въ кредитъ, не имѣла права взыскивать долгъ безъ дозволенія мужа. При разрѣшеніи могущихъ встрѣтиться въ этомъ отношеніи затрудненій слѣдуетъ принимать за основаніе правило, что жена не должна лишать себя собственности,—что она не въ правѣ отчуждать или обременять недвижимаго имущества безъ разрѣшенія; здѣсь слѣдуетъ строго различать, какія дѣйствія относятся къ управленію имуществомъ и какія къ распоряженію существомъ его. Являться на судъ безъ участія или разрѣшенія мужа жена совсѣмъ не въ правѣ.

Исходатайствовавъ рѣшеніе, лишающее мужа управленія ея имуществомъ, жена можетъ отречься отъ вытекающаго для нея отсюда права,—но такое отреченіе и передача, вслѣдствіе сего, управленія мужу должны быть совершены оффиціальнымъ порядкомъ. Разрѣшеніе женою мужу управлять и получать доходы можетъ быть дано и домашнимъ порядкомъ, но какъ и всякое уполномочіе, можетъ быть во всякое время ограничено либо отмѣнено. Отреченіе же отъ послѣдствій рѣшенія, лишающаго мужа управленія имуществомъ жены, можетъ быть взято назадъ въ виду какихъ либо новыхъ обстоятельствъ, при чемъ для полученія новаго рѣшенія суда требуются тѣ же формальности, какъ въ томъ случаѣ, когда никакого предшествующаго рѣшенія не было. Если послѣ раздѣла имущества жена дурно имъ управляетъ и растрачиваетъ оное, то по весьма предусмотрительному правилу прусскихъ законовъ ей назначается попечитель; наши же законы довольствуются лишь тѣмъ ограниченіемъ, что требуютъ участія или дозволенія мужа

либо разрѣшенія суда для всѣхъ вообще дѣйствій по управленію имуществомъ.

Женѣ принадлежитъ законная ипотека на имѣніяхъ мужа и привилегія на всемъ его имуществѣ передъ личными кредиторами,—о чемъ ниже будетъ сказано подробнѣе.

§ 176. Соглашенія объ имущественныхъ отношеніяхъ супруговъ въ интересахъ какъ самихъ супруговъ, такъ и ихъ кредиторовъ, должны быть до заключенія брака, до бракосочетанія, изложены въ оффиціальномъ или нотаріальномъ актѣ и потому справедливо называются предбрачными договорами (umowe przedślubnie). Если эти договоры совершаются за границею, то они должны быть облечены въ принятую въ данномъ краѣ оффиціальную форму.

По французскому праву предбрачный договоръ, совершенный домашнимъ порядкомъ и затѣмъ явленный сторонами нотаріусу съ заявленіемъ, что они при немъ остаются, признается дѣйствительнымъ. Тѣмъ болѣе должно относиться это къ предбрачному договору, совершенному домашнимъ порядкомъ за границею и явленному нотаріусу. Для обезпеченія исполненія правила статьи 207 гр. улож. 1825 г. законъ требуетъ, подъ страхомъ недѣйствительности, чтобы о предбрачномъ договорѣ было упомянуто въ гражданскомъ актѣ о бракосочетаніи, съ указаніемъ дня и мѣста его совершенія, а также должностнаго лица, оный совершившаго.

Если брачный союзъ заключенъ и предбрачный договоръ совершенъ внѣ предѣловъ Польши, то согласно ст. 94 гражд. улож. 1825 г., при внесеніи акта о бракосочетаніи въ подлежащія книги, подлежащему, по мѣсту жительства супруговъ, чиновнику гражданскаго состоянія долженъ быть явленъ и предбрачный договоръ, если онъ совершенъ оффиціально; если же онъ совершенъ домашнимъ порядкомъ, то предварительно слѣдуетъ явить его нотаріусу и при внесеніи гражданскаго акта о бракѣ въ метрическія книги

заявить, которому именно нотаріусу онъ былъ представленъ (ст. 208).

По заключеніи брачнаго союза предбрачные договоры не могутъ быть измѣняемы (ст. 209).

Полезность этого правила сомнительна. Различныя обстоятельства, которыя не могутъ быть предусмотрѣны во время бракосочетанія, могутъ сдѣлать необходимымъ измѣненіе предбрачнаго договора; почему же нельзя исправить послѣдовавшее соглашеніе, если оно оказывается неудобнымъ? Что другимъ не вредитъ, а мнѣ приноситъ пользу, то я долженъ имѣть право дѣлать. Противъ заимствованнаго изъ прежней юриспруденціи воспрещенія измѣнять предбрачные договоры весьма краснорѣчиво высказывается Тулье. Измѣненіе можетъ иногда быть рѣшительно необходимымъ. Законная форма отношеній можетъ же быть измѣнена, если это признается нужнымъ. Если напр. мужъ дурно управляетъ имуществомъ, то управленіе отъ него отбирается, и въ такомъ случаѣ жена можетъ требовать раздѣла имущества. Почему же при существованіи договора о раздѣльности имущества, если жена дурно управляетъ своимъ имуществомъ, нельзя допустить перехода на законную форму отношеній съ предоставленіемъ мужу управленія и пользовладѣнія имуществомъ жены?

Изъ начала неизмѣняемости предбрачнаго договора послѣ бракосочетанія допускается одно исключеніе въ ст. 210, когда супруги, разлученные отъ стола и ложа на неопредѣленное время, желаютъ возстановить брачное сожительство. Имъ дозволяется измѣнить или иначе опредѣлить прежде установленныя договоромъ или опредѣленныя закономъ отношенія по имуществу, подъ условіемъ, чтобы такой договоръ былъ упомянутъ въ протоколѣ о возстановленіи брачнаго сожительства.

Законъ не опредѣляетъ, кто въ правѣ заключать предбрачные договоры, такъ какъ это извѣстно изъ общихъ поло-

женій о договорахъ; но относительно несовершеннолѣтнихъ вопросъ этотъ долженъ былъ быть рѣшенъ, какъ и сдѣлано въ ст. 211, опредѣляющей, что несовершеннолѣтній, имѣющій право вступить въ бракъ, можетъ также заключить предбрачный договоръ и въ немъ принять на себя всякія обязательства и даже дѣлать даренія наравнѣ съ совершеннолѣтнимъ; но такой договоръ долженъ быть заключенъ при участіи тѣхъ лицъ, согласіе коихъ необходимо для вступленія несовершеннолѣтняго въ бракъ.

Законодатель, облегчая вступленіе въ брачный союзъ, въ видѣ изъятія признаетъ, въ отношеніи заключенія предбрачныхъ договоровъ совершеннолѣтними, лицъ, способныхъ ко вступленію въ бракъ, т. е. мужчинъ, начиная съ 18 лѣтъ, женщинъ же—съ 16 лѣтъ; а такъ какъ эти лица могутъ вступать въ бракъ лишь съ разрѣшенія опредѣленныхъ въ законѣ лицъ, то законъ и заключеніе ими предбрачныхъ договоровъ допускаетъ лишь подъ условіемъ участія, выслушанія совѣтовъ подлежащихъ лицъ. Извѣстно, что несовершеннолѣтній вовсе не можетъ дѣлать дареній; имѣя 16 лѣтъ, онъ можетъ лишь по завѣщанію распоряжаться половиною того, чѣмъ могъ бы вполнѣ распоряжаться, будучи совершеннолѣтнимъ (ст. 903 и 904 гражд. код.). По предбрачному договору онъ можетъ дѣлать и даренія, но само собою разумѣется, въ пользу не постороннихъ лицъ, а будущаго супруга, ибо правило ст. 211 гражд. улож. 1825 г., перенесенное изъ 1398 ст. фр. код., необходимо дополнить правиломъ ст. 1095 того же кодекса.

Слѣдуетъ имѣть въ виду, что недостаточно, чтобы лица, коихъ разрѣшеніе требуется на вступленіе въ бракъ, вмѣстѣ съ тѣмъ согласились и на опредѣленіе отношеній по имуществу и на способъ такого опредѣленія, а необходимо, чтобы эти лица лично присутствовали при заключеніи договора, принимали участіе въ обсужденіи условій онаго и изъявили на нихъ свое согласіе. Къ общимъ правиламъ относится еще и

ст. 212, по которой къ будущему имуществу супруговъ заключенный предбрачный договоръ или, при отсутствіи онаго, отношенія по закону примѣняются настолько, насколько лицемъ, дающимъ имущество, не установлено другихъ условій.

Можетъ случиться, что супруги вовсе не заключили предбрачнаго договора; въ такомъ случаѣ для нихъ обязательна законная форма отношеній: все имущество жены передается въ управленіе и пользовладѣніе мужа; тотъ же порядокъ распространяется и на имущество, полученное женою впослѣдствіи. Но когда, напр., даритель въ актѣ дареніе въ пользу жены опредѣлилъ, что даримое имущество должно состоять въ исключительномъ управленіи и пользовладѣніи жены, то имущество, принадлежавшее женѣ во время бракосочетанія, не подлежитъ общности: имущество подаренное считается параферналнымъ и подчиняется дѣйствію ст. 213—216 гражд. улож. 1825 г., а къ имуществу, принадлежавшему женѣ при заключеніи брачнаго союза, примѣняются ст. 192 и слѣд.

Послѣ этихъ общихъ опредѣленій наше законодательство приступаетъ къ изложенію правилъ, относящихся къ тремъ у насъ употребительнымъ формамъ отношеній супруговъ по имуществу, а именно: раздѣльности имущества, системѣ приданаго, или неотчуждаемости недвижимаго имущества жены, и общности имуществъ. По нашему законодательству, при отсутствіи предбрачнаго договора имѣетъ мѣсто система приданаго безъ условія неотчуждаемости; если имѣется предбрачный договоръ, то условія его зависятъ отъ воли договаривающихся лицъ: супруги въ правѣ условиться по своему усмотрѣнію и желанію. Эти договоры подлежатъ исполненію, если не содержатъ въ себѣ ничего, запрещеннаго законами или противнаго нравственности либо общественному порядку.

Если же супруги опредѣлили лишь въ общихъ выраже-

ніяхъ, что принимаютъ раздѣльность имущества, систему приданаго либо общность имуществъ, то въ первомъ случаѣ примѣняются правила ст. 213—216, во второмъ ст. 218—225, а въ третьемъ ст. 226—230 гр. улож. 1825 г.

При этомъ супруги должны имѣть въ виду, что если они хотятъ устроить свои отношенія по имуществу несогласно съ тремя указанными въ законѣ образцами этихъ отношеній, то должны предусмотрѣть и опредѣлить послѣдствія могущихъ возникнуть случайностей; иначе, въ случаѣ споровъ отсутствовало бы законное основаніе для разрѣшенія ихъ.

§ 177. Правила, относящіяся къ предоставленному женѣ пользовладѣнію или къ раздѣльности имущества, заимствованы изъ фр. гр. код. (ст. 1575—1579).

Когда супруги на основаніи договора состоятъ въ имущественной раздѣльности, то жена управляетъ и пользуется своимъ имуществомъ. Она не можетъ ни отчуждать, ни обременять долгами недвижимаго имущества безъ особаго на то разрѣшенія мужа или суда, хотя бы въ предбрачномъ договорѣ она и была на то уполномочена (ст. 181 п. 3, ст. 187 гр. улож. 1825 г.); она можетъ отчуждать движимое имущество, но дарить оное безъ надлежащаго разрѣшенія не въ правѣ. Являться въ судъ она безъ надлежащаго разрѣшенія не можетъ. Находящаяся въ такомъ имущественномъ положеніи жена обязана участвовать въ расходахъ на супружескую жизнь; размѣръ этого участія, если не опредѣленъ въ договорѣ, опредѣляется на основаніи статей 201 и 203 гражд. улож. 1825 г. Всего чаще, не смотря на договоръ о раздѣльности имущества, мужъ, какъ болѣе способный къ управленію имуществомъ, управляетъ имуществомъ жены и получаетъ съ него доходы. Законъ предвидѣлъ и допускаетъ слѣдующія случайности:

1) или жена положительно уполномочиваетъ мужа на управленіе и полученіе доходовъ, подъ условіемъ отчетности;

2) или она уполномочиваетъ его безъ этого ограниченія;

3) или, не давая мужу полномочія, безмолвно соглашается на управленіе и полученіе имъ доходовъ, то есть не сопротивляется этимъ его дѣйствіямъ;

4) или жена не соглашается на управленіе и полученіе доходовъ мужемъ, но мужъ, не обращая на то вниманія, управляетъ и получаетъ доходы.

Въ первомъ изъ этихъ случаевъ мужъ считается наравнѣ со всякимъ постороннимъ повѣреннымъ. Жена можетъ уничтожить довѣренность, хотя бы въ довѣренности было помѣщено условіе, что жена отрекается отъ права отмѣны довѣренности; допустить противное значило бы допустить измѣненіе предбрачнаго договора послѣ бракосочетанія. Кромѣ того, полномочіе, какъ договоръ односторонній, можетъ быть односторонне же отмѣняемъ; наконецъ, не слѣдуетъ упускать изъ виду и того обстоятельства, что если женѣ дозволяется измѣнять законныя формы отношеній по имуществу и отобрать у мужа управленіе имуществомъ по законной причинѣ, то тѣмъ болѣе должно быть ей предоставлено это право, когда она сама уполномочитъ мужа простою довѣренностью.

Во второмъ и третьемъ случаяхъ, по требованію жены или послѣ расторженія брака, мужъ обязанъ возвратить лишь тѣ доходы, которые состояли на лицо въ минуту заявленія требованія или расторженія брака (fructus extantes), включая сюда какъ неотдѣленные, такъ и отдѣленные уже плоды (fructus pendentes et separati), т. е. тѣ плоды, которые, въ натурѣ или въ видѣ полученной за нихъ цѣны, окажутся въ наличности. Онъ не обязанъ возвращать того, что уже потреблено, издержано и не существуетъ ни въ натурѣ, ни въ видѣ полученной за плоды цѣны (inter conjuges res amare non sunt tractandae).

Въ четвертомъ случаѣ мужъ считается недобросовѣстнымъ

владѣльцемъ и обязанъ возвратить всѣ доходы, какъ имѣющіеся на лицо, такъ и издержанные (fructus consumti et extantes), либо, вѣрнѣе, дать въ нихъ отчетъ, такъ какъ все то, что жена должна бы была изъ доходовъ употребить на содержаніе семьи, и здѣсь подлежитъ зачету въ пользу мужа. Обязанъ ли онъ возвратить доходы неполученные, но такіе, которые могли быть получены (fructus percipiendi)? Нѣтъ, такъ какъ жена, должна была раньше обратиться за этимъ въ судъ.

Наконецъ, ст. 217 заключаетъ въ себѣ правила относительно имущества, пріобрѣтеннаго трудомъ. При законной формѣ отношеній супруговъ по имуществу все, что жена зарабатываетъ, пріобрѣтается ею для мужа; по прусскому земскому праву: was die Frau in stehender Ehe erwirbt, erwirbt sie, der Regel nach, dem Manne, и это считается обыкновенною прибылью отъ домашняго хозяйства. Если же жена ведетъ отдѣльную торговлю, содержитъ пансіонъ или занимается какимъ либо другимъ промысломъ, то все, что она зарабатываетъ, зарабатывается ею для нея самой, до такой степени, что мужу не принадлежитъ даже право пользовладѣнія заработаннымъ ею имуществомъ; жена, согласно ст. 201 гражд. улож. 1825 г. (ст. 204), обязана лишь участвовать въ расходахъ по супружеской жизни.

Когда супруги состоятъ въ имущественной раздѣльности (отношеніе, во всякомъ случаѣ противное существу брака, ибо супруги, имѣя общій столъ и ложе, тѣмъ не менѣе въ остальномъ остаются другъ другу чужды), то каждый изъ супруговъ имѣетъ исключительное право собственности и пользованія на все, что пріобрѣтетъ или заработаетъ собственнымъ трудомъ. Можетъ, однакожъ, возникнуть сомнѣніе въ томъ: кто именно изъ супруговъ заработалъ данное имущество. Такое сомнѣніе ст. 217 гражд. улож. 1825 г., заимствованная изъ ст. 1237 австрійскаго уложенія, разрѣшаетъ въ пользу мужа. Но находящееся въ квартирѣ бѣлье,

одежда и женскіе приборы всегда считаются собственностью жены, хотя бы они были пріобрѣтены мужемъ на собственныя деньги.

§ 178. Когда супруги въ предбрачномъ договорѣ подчинятся системѣ приданаго, то это имѣетъ послѣдствіемъ, что недвижимое имущество жены и ея капиталы, обезпеченные ипотекою, не подлежатъ отчужденію даже съ согласія мужа. Такое отношеніе было извѣстно въ старомъ польскомъ законодательствѣ и принято во французскомъ кодексѣ, а ипотечнымъ уставомъ 1818 г. возведено въ нормальную, законную форму отношеній. Наше уложеніе не употребляетъ, однакожъ, техническаго выраженія «приданое», а довольствуется обыкновеннымъ опредѣленіемъ: «когда условлено, что недвижимое имущество жены не подлежитъ отчужденію, даже съ согласія мужа», или въ отдѣльныхъ постановленіяхъ: «когда условлено, что капиталы жены, обезпеченные ипотекою, даже съ согласія мужа не могутъ быть получаемы либо отчуждаемы», и на случай подобныхъ условій установляетъ извѣстныя правила. Слѣдовательно, законъ предполагаетъ, что условіе о неотчуждаемости можетъ касаться и имѣній, и обезпеченныхъ ипотекою капиталовъ, но что оно можетъ также относиться лишь къ недвижимости; а потому нотаріусы, удостовѣрившись въ волѣ сторонъ, обязаны въ предбрачномъ договорѣ положительно оговаривать, распространяется ли условіе неотчуждаемости на недвижимое имущество и ипотечные капиталы, или только на недвижимость. Не слѣдуетъ также предполагать, будто сами стороны не могутъ опредѣлить условій неотчуждаемости несогласно съ закономъ; напротивъ, супруги могутъ установить, что условіе неотчуждаемости не распространяется на такіе то случаи, они могутъ опредѣлить условія, при которыхъ прекращается неотчуждаемость. Слѣдуетъ также имѣть въ виду, что когда въ предбрачномъ

договорѣ заявлено, что для жены установляется такое то приданое, въ наличныхъ деньгахъ либо въ такихъ то недвижимыхъ имѣніяхъ, либо въ опредѣленномъ движимомъ имуществѣ, назначаемомъ въ приданое, то такимъ предбрачнымъ договоромъ законная форма отношеній супруговъ по имуществу не измѣняется, и въ подобномъ случаѣ примѣняются статьи 192 и слѣдующія. Приданое, хотя бы состоящее изъ недвижимаго имущества или ипотечныхъ капиталовъ, не считается неприкосновеннымъ, если положительно не оговорено, что именно такія то недвижимыя имѣнія или ипотечные капиталы не могутъ быть отчуждаемы; предбрачный же договоръ, въ которомъ опредѣлено приданое, представляетъ лишь ту выгоду, что составляетъ для жены доказательство существованія ея приданаго. При положительной оговоркѣ о неотчуждаемости, которая можетъ относиться лишь къ недвижимому имуществу и къ ипотечнымъ капиталамъ и, слѣдовательно, не касается движимости, все имущество жены поступаетъ въ управленіе и въ пользовладѣніе мужа. Онъ имѣетъ всѣ тѣ права и обязанности, какія были указаны при обсужденіи законныхъ формъ отношеній супруговъ по имуществу, съ тою лишь разницею, что недвижимое имущество жены и ея ипотечные капиталы неприкосновенны и могутъ быть отчуждаемы лишь для надѣленія дѣтей жены отъ перваго брака съ дозволенія мужа или суда; выдѣлъ въ пользу общихъ дѣтей ея и мужа можетъ быть производимъ женою изъ входящихъ въ приданое имѣній или ипотечныхъ капиталовъ только съ дозволенія мужа, отца дѣтей (ст. 218, 219, 220 и 222). Эти правила заимствованы изъ правилъ гр. кодекса о системѣ приданаго.

Разъ условлено, что недвижимости жены не подлежатъ отчужденію даже съ дозволенія мужа, то отсюда слѣдуетъ, что онѣ не могутъ быть и обременяемы долгами, ибо обремененіе долгомъ, въ конечномъ результатѣ—то же отчужденіе; но такъ какъ для надѣленія дѣтей дозволяется дѣлать выдѣлъ изъ недвижимаго имущества, то для этой цѣли можно также и обременять недвижимость долгами (ст. 221).

Неотчуждаемость ипотечныхъ капиталовъ влечетъ за собою воспрещеніе обременять ихъ долгами. Невозможность обремененія долгами исключаетъ также судебную ипотеку. Слѣдовательно, если жена съ дозволенія мужа сдѣлаетъ личный долгъ безъ обезпеченія недвижимостью или ипотечнымъ капиталомъ, такъ какъ она такого обезпеченія дать не можетъ, то кредиторъ, исходатайствовавъ рѣшеніе, вошедшее въ законную силу, не можетъ внести его въ ипотечную книгу имѣній, относительно которыхъ постановлено условіе о неотчуждаемости. Другое дѣло, если долгъ возникъ до заключенія предбрачнаго договора.

Что слѣдуетъ сказать о долгѣ жены, возникшемъ не изъ договора, а изъ проступка, ex delicto? Неотчуждаемость не можетъ простираться столь далеко, чтобы жена за преступленія не подвергалась гражданской отвѣтственности; слѣдовательно, въ такомъ случаѣ судебная ипотека имѣетъ мѣсто, но долгъ не можетъ падать на доходы съ имущества, какъ составляющіе собственность мужа.

Вытекаетъ ли изъ начала необременяемости приданаго имѣнія невозможность полученія ссуды изъ кредитнаго общества? Казалось бы, что подъ условіемъ надлежащаго помѣщенія (ulokowanie) занятой суммы заемъ изъ земскаго кредитнаго общества можно допустить, на томъ основаніи, что льгота, предоставляемая закономъ, никогда не должна быть обращаема во вредъ покровительствуемаго лица. Само собою разумѣется, что только мужъ можетъ изъявить согласіе на заключеніе такого займа, ибо онъ обязанъ платить проценты изъ имѣнія, этимъ займомъ обременяемаго.

Нельзя не упомянуть также о томъ, что мужу можетъ принадлежать право на доплаты изъ имущества жены. Условіе о томъ, что ипотечные капиталы жены не могутъ

быть получаемы и отчуждаемы даже съ дозволенія мужа, не слѣдуетъ понимать въ томъ смыслѣ, будто они не могутъ быть переводимы съ одного имѣнія на другое, но для этого необходимо разрѣшеніе суда и признаніе имъ, до полученія капитала, новаго обезпеченія достаточнымъ (ст. 223).

Можетъ случиться, что должникъ заявитъ желаніе уплатить ипотечный капиталъ, не подлежащій отчужденію. Въ такомъ случаѣ, не имѣя права уплатить капиталъ прямо кредитору, онъ можетъ внести его въ депозитъ, супруги же обязаны позаботиться о новомъ помѣщеніи капитала, съ разрѣшенія суда и по признаніи имъ новаго обезпеченія достаточнымъ; при наличности законнаго къ тому повода, супруги въ правѣ также требовать отъ должника уплаты должной имъ суммы въ депозитъ, а затѣмъ обязаны поступить, какъ сказано выше (ст. 224). Такъ какъ нужно было согласовать условіе неотчуждаемости съ началомъ ипотечной гласности, то въ ст. 225 опредѣлено, что условіе неотчуждаемости по отношенію къ третьимъ добросовѣстнымъ пріобрѣтателямъ не имѣетъ обязательной силы, если не было оглашено въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя или въ IV— при статьяхъ объ ипотечныхъ капиталахъ. Какъ послѣдствіе этого начала, та же статья опредѣляетъ, что такія отмѣтки подлежатъ внесенію въ ипотечную книгу, что жена въ правѣ вносить ихъ безъ всякаго разрѣшенія и что вносить эти отмѣтки могутъ и лица, въ томъ заинтересованныя.

§ 179. Въ городахъ нашего края прежде была извѣстна полная, кульмская общность; затѣмъ по кодексу была принята, какъ законная форма отношеній супруговъ по имуществу, законная общность, выше нами описанная, но супруги могли установить и полную общность, т. е. общность имуществъ или также общность заработка. Общность всего имущества, упоминаемая въ гр. уложеніи 1825 г., существенно

отличается отъ вышеупомянутыхъ видовъ общности. Въ мотивахъ объясняется, что правила этой общности заимствованы какъ изъ кульмскаго права, такъ и изъ австрійскаго кодекса. Кто основательно вникнетъ въ сущность кульмской общности, изъ края фламинговъ перенесенной крестоносцами въ кульмскую землю, тотъ убѣдится, что общность по нашему уложенію соотвѣтствуетъ австрійской и весьма мало похожа на кульмскую. Кульмская общность возникаетъ вслѣдствіе вступленія на брачное ложе (durch die Beschreitung des Ehebettes). Наша общность начинается съ заключеніемъ предбрачнаго договора. Сущность кульмской общности состояла въ томъ, что изъ имущества мужа и жены составлялось одно имущество, которымъ управлялъ мужъ, распоряжавшійся относительно своего имущества какъ собственникъ, а относительно имущества жены—какъ ея опекунъ. Иною представляется наша общность, какъ увидимъ ниже.

Въ случаѣ прекращенія брака смертью одного изъ супруговъ, изъ всей массы имущества составлялось двѣ половины, общее имущество раздѣлялось на двѣ части; въ этомъ отношеніи описываемая нами кульмская общность сходна съ австрійскою, слѣдовательно, и съ нашею общностью. Послѣдствіемъ этого является, что общность почитается у насъ установленною на случай смерти, что́, насколько намъ извѣстно, у насъ съ трудомъ понимается. Дѣйствительный смыслъ правила о томъ, что общность почитается установленною на случай смерти, заключается въ томъ, что въ сущности при жизни супруговъ ея нѣтъ, что имущества супруговъ при жизни послѣднихъ не соединяются, не сливаются въ одну массу, какъ это имѣетъ мѣсто во всѣхъ другихъ видахъ общности и какъ было въ кульмской. Это смѣшеніе имуществъ наступаетъ лишь вслѣдствіе смерти одного изъ супруговъ. Немного пользы достав-

ляетъ намъ эта австрійская общность; мало кто ее понимаетъ, и къ ней рѣдко прибѣгаютъ въ договорахъ.

По правиламъ кульмской общности, когда мужъ дурно управлялъ имуществомъ и приводилъ его въ разстройство, жена могла просить судъ о назначеніи попечителя для управленія общимъ имуществомъ; въ нашей общности этого нѣтъ. По французскому кодексу жена могла исходатайствовать раздѣлъ имуществъ, чего нѣтъ въ нашей общности, какъ существующей на случай смерти. Невозможно найти сходства нашей общности съ кульмскою. Въ той общности, которая установлена уложеніемъ 1825 года, отражаются лишь ст. 1234, 1235, 1236 австрійскаго уложенія. Наше уложеніе отличается тѣмъ, что дало этой общности бо́льшее развитіе и предоставило женѣ право отреченія отъ общности. При согласіи супруговъ на такую общность, какая опредѣляется въ уложеніи 1825 года, все имущество жены, какъ движимое, такъ и недвижимое, поступаетъ въ управленіе и пользовладѣніе мужа. Движимымъ имуществомъ мужъ въ правѣ распоряжаться по своему усмотрѣнію; такъ, по крайней мѣрѣ, слѣдовало бы заключать изъ мотивовъ къ ст. 230 гражд. улож. 1825 года (проток. сейма 1825 года, т. II, стр. 98) и изъ ст. 288 сего уложенія, установляющей ограниченія лишь относительно недвижимости и ипотечныхъ капиталовъ. По свойству этой особаго рода общности, въ коей имущества не соединяются при жизни супруговъ, и въ коей каждый изъ супруговъ сохраняетъ за собою право собственности на свое имущество, не можетъ быть сомнѣнія въ томъ, что мужъ управляетъ имуществомъ жены, такъ какъ управленіе имуществомъ остается за женою лишь при договорѣ о раздѣльности имуществъ, а также, когда мужъ лишается управленія имуществомъ жены по судебному рѣшенію (что можно назвать судебнымъ раздѣломъ). Но весьма трудно рѣшить, въ какомъ отношеніи къ движимому имуществу жены находится мужъ. Мужа нельзя признать пользовладѣльцемъ, какъ въ нормальной, законной формѣ отношеній супруговъ по имуществу, ибо онъ управляетъ имуществомъ въ пользу будущей общности, и послѣ прекращенія брака жена имѣетъ право получить половину общей массы всего имущества. Здѣсь нѣтъ никакого пользовладѣнія; но когда жена отречется отъ общности, то мужъ или его наслѣдники обязаны возвратить движимое имущество жены, которое не слилось съ имуществомъ мужа, въ его качествѣ пользовладѣльца. Посему, трудно рѣшить, слѣдуетъ ли въ продолженіи брака считать мужа управляющимъ общаго по договору имущества или пользовладѣльцемъ, т. е. признавать за нимъ такія права, какія законъ предоставляетъ мужу въ законной формѣ отношеній супруговъ по имуществу? Въ первомъ случаѣ мужъ въ правѣ распоряжаться движимымъ имуществомъ, во второмъ онъ можетъ распоряжаться лишь тѣми вещами, которыми нельзя пользоваться иначе, какъ посредствомъ ихъ потребленія, другими же непотребляемыми вещами онъ, не будучи ихъ собственникомъ, не въ правѣ распоряжаться и обязанъ возвратить ихъ въ такомъ состояніи, въ какомъ онѣ будутъ находиться; продать эти вещи онъ можетъ лишь съ согласія жены.

Кульмская общность не можетъ считаться общностью на случай смерти въ томъ смыслѣ, въ какомъ ее принимаетъ австрійское законодательство, а за нимъ и наше. Кульмская общность дѣйствительно есть общность; здѣсь въ продолженіи брака имущество представляется общимъ, составляетъ одно, соединенное, смѣшанное въ единую массу имущество: Mann und Weib haben nicht gezweyet Gut zu ihrem Leben (Bemerkungen über die Kulmische Gütergemeinschaft zwischen Eheleuten, von C. G. Steiner). Только послѣ смерти оно раздѣляется на двѣ равныя половины, въ виду того, что участниками общности являлись два лица. Напротивъ, въ австрійской и нашей общности имущества

соединяются лишь послѣ смерти: тогда лишь образуется общее имущество, когда общность прекратилась за смертью одного изъ супруговъ; однако, образованіе такой общей массы имущества съ цѣлью раздѣла ея на двѣ равныя части въ случаѣ смерти мужа зависитъ отъ воли жены. Нѣкоторые полагали, что такая общность—не что иное, какъ договоръ о наслѣдованіи на случай смерти одного изъ договорившихся, т. е., что оставшійся въ живыхъ супругъ получаетъ половину имущества умершаго супруга, почему онъ обязанъ составить опись лишь имуществу, оставшемуся послѣ умершаго; но текстъ закона опровергаетъ такое предположеніе, какъ это ясно будетъ изъ подробнаго разбора, къ которому мы теперь и приступаемъ.

§ 180. Если соглашеніе объ общности состоялось въ общихъ словахъ, то буде въ договоръ не внесено инаго условія, оно распространяется на все имущество, т. е. настоящее, принадлежащее супругамъ въ моментъ заключенія предбрачнаго договора, и будущее, которое они могутъ получить впослѣдствіи (ст. 226 гр. ул. 1825 г.); австрійское же уложеніе, въ ст. 1177 въ связи съ ст. 1233, опредѣляетъ, что хотя бы была установлена общность всего имущества, она обнимаетъ собой только настоящее имущество. Когда общность распространена и на будущее имущество, то подъ послѣднимъ разумѣется имущество заработанное, но не наслѣдственное, развѣ бы оба вида имущества положительно были включены въ общность.

Слѣдующая ст. 227 опредѣляетъ, что общность имуществъ между супругами почитается установленною лишь на случай смерти, если не было условлено иначе.

Лишь по смерти одного изъ супруговъ другой супругъ, оставшійся въ живыхъ, дѣлается собственникомъ половины имущества, подлежащаго общности и находящагося на лицо

въ день смерти. Это правило заимствовано изъ ст. 1234 австрійскаго уложенія, слѣдующаго содержанія:

Die Gütergemeinschaft unter Ehegatten wird in der Regel nur auf den Todesfall verstanden. Sie giebt dem Ehegatten das Recht auf die Hälfte dessen, was von den der Gemeinschaft wechselseitig unterzogenen Gütern nach Ableben des andern Ehegatten noch vorhanden sein wird» (1). Что въ дѣйствительности означаетъ общность на случай смерти, уже объяснено выше. Что она не означаетъ взаимнаго наслѣдованія для того изъ супруговъ, который переживетъ другаго, показываетъ текстъ статьи, опредѣляющей, что оставшійся въ живыхъ супругъ дѣлается собственникомъ не половины того, что принадлежитъ умершему, а половины подлежащаго общности имущества, находящагося на лицо въ день смерти. Это явствуетъ и изъ содержанія второй части ст. 230, по которой общность почитается установленною на случай смерти лишь въ томъ случаѣ, когда не опредѣлено инаго условія. Здѣсь является большое затрудненіе, ибо если супруги намѣрены выразить въ предбрачномъ договорѣ намѣреніе жить не въ общности на случай смерти, а въ дѣйствительной общности, то возникаетъ вопросъ: какимъ правиламъ будетъ подчинена эта общность, когда наше законодательство не даетъ никакихъ правилъ ни для полной общности, или общности всего имущества, ни для общности заработка? Французскій кодексъ установляетъ правила для общности всякаго рода, въ частности, для общности заработка въ ст. 1498 и 1499; кромѣ того, относительно всѣхъ видовъ общности договорной—въ ст. 1528, содержащей общее правило, что эти виды общности подлежатъ дѣйствію правилъ

(1) т. е. общность имуществъ между супругами имѣетъ, по общему правилу, значеніе лишь на случай смерти. Она даетъ каждому изъ супруговъ право на половину того входящаго въ составъ общности имущества, которое останется послѣ смерти другаго супруга.

о законной общности во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, когда примѣненіе ихъ положительно или безмолвно не устранено. Законъ нашъ дозволяетъ условиться относительно общности не на случай смерти, но не указываетъ правилъ на случай, когда общность установлена въ этомъ видѣ. Какъ поступать въ этомъ, въ самомъ дѣлѣ, затруднительномъ положеніи? Нѣтъ другаго средства, какъ указать въ предбрачномъ договорѣ, какими правилами слѣдуетъ руководствоваться въ случаѣ возникновенія споровъ. Стороны должны пополнить пробѣлы закона, установивъ, что̀ должно входить въ составъ общности, какъ ею слѣдуетъ распоряжаться, и какъ она должна быть прекращаема. Здѣсь нельзя не обратить вниманіе на неполноту правилъ, данныхъ нашимъ закономъ относительно общности; къ аналогіи нельзя здѣсь прибѣгнуть, такъ какъ правила о товариществѣ непримѣнимы къ общности имущества между супругами. По нашему мнѣнію, можно бы ссылаться въ предбрачномъ договорѣ на прежде дѣйствовавшія правила, ибо запрещеніе по этому предмету, содержавшееся прежде въ ст. 1390 французскаго кодекса, нынѣ не существуетъ. При новомъ пересмотрѣ гражданскаго уложенія мы въ правѣ расчитывать на лучшія правила объ общности.

§ 181. Какія послѣдствія имѣетъ при жизни супруговъ договоръ объ общности на случай смерти?

Законъ нашъ не опредѣляетъ, кто управляетъ и пользуется имуществомъ жены при договорѣ объ общности на случай смерти, ибо въ этомъ случаѣ примѣняется общее правило, что мужъ считается управляющимъ и пользовладѣльцемъ имущества жены (см. мотивы къ ст. 228, прот. сейма 1825, стр. 98). Относительно недвижимости и ипотечныхъ капиталовъ въ ст. 228 установлено, что: мужъ половины своихъ недвижимыхъ имѣній и ипотечныхъ капиталовъ, входящихъ въ общность,—безъ согласія жены, а жена половины своихъ такихъ же недвижимостей—безъ согласія

мужа, даже съ разрѣшенія суда, не въ правѣ ни отчуждать, т. е. продавать, дарить, ни обременять долгами. Это правило заимствовано изъ ст. 1236 австрійскаго уложенія. Какъ мужъ надѣется получить половину имущества жены послѣ ея смерти, такъ и жена надѣется получить половину имущества мужа послѣ его смерти. Изъ этого взаимно ожидаемаго права вытекаетъ и взаимное ограниченіе въ распоряженіи имуществомъ недвижимымъ и ипотечными капиталами, допускаемомъ не свыше того размѣра, въ какомъ одинъ супругъ послѣ смерти другаго можетъ пріобрѣсти право, то есть не свыше половины. Поэтому, мужъ не можетъ отчуждать или обременять долгами все свое недвижимое имущество или ипотечные капиталы безъ дозволенія жены; онъ можетъ это дѣлать лишь относительно одной половины, другая же половина, если жена не согласится, не можетъ быть ни отчуждена, ни обременена долгомъ. То же начало примѣняется и къ женѣ; однакожъ, не слѣдуетъ думать, будто жена можетъ безъ дозволенія мужа распоряжаться другою половиною недвижимыхъ имѣній и ипотечныхъ капиталовъ. Auctoritas maritalis всегда остается въ силѣ; здѣсь разница состоитъ лишь въ томъ, что относительно половины имущества право собственности ограничено договоромъ общности на случай смерти; этой половины жена не имѣетъ права ни отчуждать, ни обременять долгами безъ совмѣстной воли мужа, какъ будущаго собственника половины имущества. Поэтому, если жена пожелаетъ продать свое недвижимое имѣніе либо обременить его долгомъ, обезпечить имъ долгъ, и мужъ на то не согласится, то жена, при извѣстныхъ обстоятельствахъ, можетъ испросить дозволеніе суда; но такое дозволеніе можетъ простираться лишь до половины имущества, такъ какъ другая половина, какъ могущая стать собственностью мужа, должна остаться неприкосновенною. Для дѣйствительности такого ограниченія,

касающагося половины имущества, въ отношеніи третьихъ лицъ требуется внесеніе отмѣтки объ общности въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя имѣнія и въ IV при статьѣ объ ипотечныхъ капиталахъ; въ противномъ случаѣ права, добросовѣстно пріобрѣтенныя, остаются въ силѣ. Такъ опредѣляетъ ст. 229.

Извѣстно, что по кодексу во время существованія брачнаго союза законная общность можетъ быть расторжена судомъ, что можетъ быть произведенъ судебный раздѣлъ. Договорная общность на случай смерти не можетъ быть уничтожена при жизни супруговъ, такъ какъ при жизни супруговъ она, въ дѣйствительности, не существуетъ: имущества ихъ не сливаются въ одно цѣлое; но такъ какъ мужъ, завѣдуя всѣмъ имуществомъ жены, можетъ привести его въ разстройство, то въ случаѣ, предусмотрѣнномъ ст. 199, жена въ правѣ ходатайствовать о лишеніи мужа права управленія, и если судъ уважитъ это ходатайство, то каждый супругъ сохраняетъ за собою право распоряженія и пользованія своимъ имуществомъ. Однако ограниченіе, постановленное въ ст. 228 въ виду ожидаемаго взаимнаго наслѣдованія супруговъ, остается въ силѣ.

Ст. 230 уложенія говоритъ о смерти одного изъ супруговъ. Если умретъ жена, то все имущество жены и мужа составляетъ одну общую массу, подлежащую раздѣлу между мужемъ и наслѣдниками жены; если же жена переживетъ мужа, то она можетъ или принять общность, или отречься отъ нея, т. е. можетъ или соединить свое имущество съ имуществомъ умершаго мужа, чтобы изъ соединеннаго такимъ образомъ имущества получить половину, за вычетомъ долговъ, или, не соединяя того и другаго имущества, остаться при своемъ. Если жена согласится на общность, то долги обоихъ супруговъ вычитываются изъ всего имущества, подлежащаго общности, а оставшаяся масса раздѣляется на двѣ равныя части, изъ которыхъ одну получаетъ жена, а

другую наслѣдники мужа. Само собою разумѣется, что въ этомъ случаѣ не можетъ быть и рѣчи ни о какомъ наслѣдованіи жены послѣ мужа въ половинѣ его имущества. Если же, напротивъ, жена откажется отъ общности или, иначе, правильнѣе говоря, не соединитъ своего имущества съ имуществомъ мужа и не захочетъ имъ воспользоваться, то она сохраняетъ собственное имущество, какъ будто бы договора объ общности вовсе не было. Но, отказываясь отъ такого наслѣдства, она лишается права и на всякое другое наслѣдство послѣ мужа, въ частности, на наслѣдство, причитающееся ей на основаніи ст. 232 и 233 гр. ул. Правило это, однако, не распространяется на тотъ особый случай, когда наслѣдство причитается женѣ за отсутствіемъ у мужа родственниковъ до 12-й степени. Слѣдуетъ помнить, что при существованіи между супругами общности предоставленное супругамъ въ ст. 232 и 233 гр. ул. участіе въ наслѣдствѣ мѣста не имѣетъ. Между тѣмъ у насъ былъ такой случай, что при общности по кодексу присуждена еще ¼ часть по 233 ст.—Это самое несогласное съ закономъ разрѣшеніе вопроса.

§ 182. Прежде чѣмъ сказать еще что либо по этому предмету, остановимся на правилѣ ст. 230. По французскому кодексу, жена или ея наслѣдники имѣютъ право отказаться отъ общности (ст. 1463 фр. гр. код.), точно такъ же, какъ наслѣдники отъ наслѣдства. Жена или ея наслѣдники, отказываясь отъ общности, лишаются всѣхъ правъ на общее имущество (ст. 1492 фр. гр. код.); мужъ не въ правѣ отказаться отъ общности. При общности на случай смерти жена можетъ не соединять своего имущества съ имуществомъ мужа или отказаться отъ общности. Имѣютъ ли то же право и наслѣдники жены? Редакція статьи затрудняетъ разрѣшеніе вопроса, ибо она гласитъ, что когда жена переживетъ мужа, то ей предоставляется на выборъ, принять ли общ-

ность, или отречься отъ таковой. Отсюда можно заключить, что когда мужъ переживетъ жену, то соединеніе имуществъ и раздѣлъ его на двѣ половины должны обязательно имѣть мѣсто, и слѣдовательно—свободному выбору наслѣдниковъ жены не предоставлено согласиться или не согласиться на принятіе общности. По редакціи статьи они могли бы лишь отказаться отъ наслѣдства, что̀ имѣло бы послѣдствіемъ неполученіе ими ничего изъ имущества жены и освобожденіе ихъ отъ всякихъ обязательствъ. Такова ли была мысль законодателя? Нѣтъ никакого основанія допустить такую мысль, хотя на нее наводитъ редакція закона.

§ 183. Разсмотримъ по порядку, что̀ дѣлается съ этою австрійскою общностью въ случаѣ признанія брака недѣйствительнымъ, расторженія онаго или разлученія супруговъ на неопредѣленное время. Въ случаѣ признанія брака недѣйствительнымъ, слѣдуетъ обращать вниманіе на добросовѣстность или недобросовѣстность, при расторженіи брака или разлученіи—на виновность или невиновность.

При признаніи брака недѣйствительнымъ можетъ быть: а) что оба супруга дѣйствовали добросовѣстно или недобросовѣстно, б) что одинъ только супругъ дѣйствовалъ недобросовѣстно, а другой добросовѣстно.

Если оба супруга дѣйствовали добросовѣстно, то на основаніи ст. 263 гр. ул., по которой «всѣ права и выгоды, какъ законныя, такъ и договорныя, имѣющія возникнуть впослѣдствіи, въ случаѣ смерти одного изъ супруговъ, прекращаются»,—общность на случай смерти должна считаться несостоявшеюся.

Если оба супруга были недобросовѣстны, т. е. оба знали о препятствіяхъ къ дѣйствительности брака, то на основаніи 262 ст. гр. ул., по которой бракъ въ такомъ случаѣ признается какъ бы въ дѣйствительности никогда не существовавшимъ, общность также должна считаться несо-

стоявшеюся, и каждый изъ супруговъ остается при своемъ имуществѣ.

Если одинъ изъ супруговъ дѣйствовалъ добросовѣстно, другой же недобросовѣстно, то на основаніи ст. 264 гр. ул., въ силу коей «за супругомъ добросовѣстнымъ сохраняется право на всѣ будущія выгоды, какъ зависящія отъ условія отлагательнаго, такъ и тѣ, которыя по закону или договору имѣютъ возникнуть въ случаѣ смерти», — считается, что супругъ недобросовѣстный какъ бы умеръ въ минуту признанія брака недѣйствительнымъ, и общность подлежитъ раздѣлу согласно ст. 230 гр. ул.

Если этимъ добросовѣстнымъ супругомъ будетъ жена, то затрудненій не представляется; жена имѣетъ право по своему выбору: или соединить свое имущество съ имуществомъ мужа и получить половину соединеннаго такимъ образомъ имущества, или получить свое собственное имущество. Но возьмемъ такой случай, что дѣйствовалъ добросовѣстно мужъ, и что только у него есть имущество; жена ничего не имѣетъ или весьма мало; тогда, если мужъ, согласно 230 ст. гр. ул., приступитъ къ раздѣлу, то вмѣсто того, чтобы выиграть, онъ лишится половины собственнаго имущества. Но такъ какъ законъ въ ст. 264 желаетъ предоставить мужу выгоду, то не слѣдуетъ толковать законъ во вредъ ему, а потому въ этомъ случаѣ мужъ долженъ имѣть право сохранить за собою собственное имущество, не подвергая его раздѣлу.

Если бракъ расторгнутъ по винѣ обоихъ супруговъ, то общность признается несостоявшеюся; если одинъ изъ супруговъ невиновенъ, то невиновному, безъ различія, будетъ ли то мужъ или жена, предоставляется на выборъ или соединить свое имущество съ имуществомъ другаго супруга и затѣмъ произвести раздѣлъ, или сохранить за собою лишь собственное имущество. Это особенный случай и потому онъ не можетъ быть разрѣшенъ по общему правилу ст. 230 гр.

улож., но подлежитъ спеціальному правилу, заключающемуся въ ст. 264 того же уложенія.

Такимъ же образомъ слѣдуетъ разрѣшить вопросъ при разлученіи супруговъ на неопредѣленное время, такъ какъ это разлученіе, согласно ст. 267 гр. ул., влечетъ за собою всѣ гражданскія послѣдствія расторженія брака.

§ 184. Не можемъ не сдѣлать здѣсь нѣсколько замѣчаній о правахъ оставшагося въ живыхъ супруга на имущество умершаго супруга.

По прежнему польскому праву между супругами не было наслѣдованія. Супруги обыкновенно предоставляли другъ другу пожизненное владѣніе. По кодексу, наслѣдованіе, полученіе наслѣдства однимъ супругомъ послѣ другаго также не имѣло мѣста, развѣ бы въ обѣихъ линіяхъ не было ни родственниковъ до 12-й степени, ни даже внѣбрачныхъ, но признанныхъ дѣтей; только общность, какъ признанная закономъ за нормальную форма отношеній, могла обезпечивать супругамъ взаимныя другъ послѣ друга выгоды. Нашъ законодатель, не принимая общности за нормальную форму отношеній, имѣлъ достаточно причинъ для предоставленія оставшемуся въ живыхъ супругу извѣстнаго участія въ имуществѣ скончавшагося супруга; онъ сдѣлалъ это лишь на тотъ случай, когда супруги состоятъ въ установленной уложеніемъ 1825 г. нормальной формѣ отношеній. Предоставленіе участія въ имуществѣ составляетъ дополненіе этой формы отношенія.

Отдѣлъ II опредѣляетъ отношенія во время брачнаго союза, а отдѣлъ IV—отношенія послѣ прекращенія брачнаго союза по смерти одного изъ супруговъ. Не слѣдуетъ, однако, полагать, что какъ только предбрачнымъ договоромъ установлена другая, а не принятая закономъ за нормальную форма отношеній супруговъ по имуществу, то супругъ, оставшійся въ живыхъ, не имѣетъ участія въ имуществѣ умершаго, хотя бы

супругами избрана такая форма отношеній, по которой оставшійся въ живыхъ супругъ не получаетъ никакого права на имущество, оставшееся послѣ смерти другаго супруга.

Ст. 231 гр. ул. гласитъ: «если супруги предбрачнымъ договоромъ или договоромъ, который могъ бы его замѣнить при возвращеніи ихъ къ супружескому сожитію послѣ разлученія, не опредѣлили правъ оставшагося въ живыхъ супруга на имущество супруга умершаго», то въ такомъ случаѣ законъ восполняетъ отсутствіе соглашенія между супругами. Посему, если супруги просто, безъ дальнѣйшихъ постановленій, условились жить въ имущественной раздѣльности, то они хотя заключили договоръ, но не опредѣлили, какія права долженъ имѣть одинъ супругъ послѣ смерти другаго, и потому въ такомъ случаѣ доля супруга въ имуществѣ умершаго опредѣляется по закону. При соглашеніи о неприкосновенности имущества, о неотчуждаемости недвижимыхъ имѣній и ипотечныхъ капиталовъ жены, при чемъ никакихъ правъ на случай смерти одного изъ нихъ супругамъ не предоставляется, а въ дѣйствительности имѣетъ мѣсто признанная закономъ за нормальную форма отношеній, видоизмѣненная лишь относительно недвижимости,—при такомъ соглашеніи доля участія пережившаго супруга въ имуществѣ супруга умершаго точно также опредѣляется закономъ. Если супруги согласятся на имущественную общность на случай смерти (чего мы ни въ какомъ случаѣ не совѣтуемъ), то супругъ, пріобрѣтая половину имущества, уже въ силу самаго договора получаетъ выгоду, и для него ни о какомъ другомъ участіи въ имуществѣ не можетъ быть рѣчи. Это вытекаетъ также изъ послѣдней части ст. 230, по которой жена, хотя бы и отказалась отъ общности, все же не пользуется правами, опредѣленными въ статьяхъ 232 и 233. Тѣмъ болѣе, если она приняла общность,—полученіе ею бо̀льшей выгоды допустить нельзя.

Какъ поступить, если между супругами состоялось согла-

шеніе о другой дѣйствительной общности, какъ, напримѣръ, общности кульмской или французской? Въ этомъ случаѣ точно также наслѣдованіе не можетъ имѣть мѣсто, ибо общностью супруги намѣревались замѣнить обоюдныя имущественныя выгоды. Слѣдуетъ замѣтить, что законодатель говоритъ о правахъ на имущество (do majątku), и потому дареніе лишь отдѣльныхъ предметовъ не исключаетъ участія въ имуществѣ по закону. Здѣсь необходима опредѣленная доля; однако, если будетъ предоставлено право пожизненнаго пользованія опредѣленнымъ недвижимымъ имуществомъ, то это будетъ предоставленіемъ права на имущество. Супругъ, въ пользу котораго въ предбрачномъ договорѣ сдѣланъ такой отказъ, ничего болѣе требовать не можетъ. Что дареніе при жизни опредѣленной, отдѣльной вещи не исключаетъ участія въ имуществѣ, подтверждаетъ ст. 234 гр. ул., требующая возвращенія такой вещи въ общую массу, и потому на ряду съ дареніемъ допускается и участіе въ имуществѣ по ст. 232 и 233.

Что дѣлать, когда стоимость подареннаго предмета превышаетъ стоимость части, слѣдующей по закону? Отвѣтъ простъ: одаренный супругъ ничего не получитъ; напротивъ, если даръ превышаетъ долю, подлежащую распоряженію, то даръ можетъ подвергнуться сбавкѣ; если же даръ по своей стоимости не соотвѣтствуетъ тому, что полагается одаренному по закону, то одаренный получитъ приплату.

§ 185. Здѣсь слѣдуетъ ближе разсмотрѣть ст. 181 и разрѣшить вопросъ о томъ, примѣняется ли предоставляемое одному супругу участіе въ имуществѣ умершаго супруга къ брачнымъ союзамъ, возникшимъ до изданія уложенія 1825 года, или же относится лишь къ брачнымъ союзамъ, заключеннымъ послѣ изданія означеннаго уложенія?

Мнѣнія по этому вопросу раздѣлились въ нашей юриспруденціи и въ нашей практикѣ еще съ 1826 года.

Нѣкоторые юристы держатся того мнѣнія, что правила объ указной части не примѣняются къ брачнымъ союзамъ, заключеннымъ до 1 января 1826 года; другіе же, напротивъ, утверждаютъ, что, составляя новый видъ наслѣдованія, такая часть полагается во всѣхъ брачныхъ союзахъ, лишь бы смерть одного изъ супруговъ послѣдовала послѣ 1 января 1826 года. Объ стороны разрѣшеніе этого вопроса ставятъ въ зависимость отъ того, относятся ли къ наслѣдованію права оставшагося въ живыхъ супруга на имущество умершаго супруга, или нѣтъ. Въ первомъ случаѣ, т. е. при утвердительномъ отвѣтѣ на вопросъ, въ виду того, что для дѣйствительности наслѣдованія не имѣетъ значенія день возникновенія отношенія, изъ котораго вытекаетъ право наслѣдованія, потому что здѣсь главнымъ моментомъ является время смерти, достаточно, чтобы супругъ, послѣ котораго откроется наслѣдство, скончался послѣ 1 января 1826 года,—и оставшійся въ живыхъ супругъ получаетъ участіе въ этомъ наслѣдствѣ, независимо отъ того, заключенъ ли былъ брачный союзъ до или послѣ 1 января 1826 года, точно такъ, какъ это было въ здѣшнемъ краѣ съ дочерьми, которымъ фр. гр. кодексъ предоставилъ равныя доли съ сыновьями: въ этомъ случаѣ не спрашивали, родилась ли дочь послѣ 1 мая 1808 г., но достаточно было, чтобы наслѣдство открылось послѣ 1 мая 1808 г., и новый законъ о наслѣдствѣ распространялся на наслѣдниковъ, когда бы они ни родились. При отрицательномъ отвѣтѣ на вышепоставленный вопросъ, т. е. если права супруга на имущество умершаго супруга не составляютъ права наслѣдованія, участіе въ имуществѣ, предоставляемое по ст. 232 и 233 гр. ул. 1825 г., будетъ относиться только къ брачнымъ союзамъ, заключеннымъ послѣ 1 января 1826 г. Поэтому возникаетъ вопросъ: составляетъ ли супружеская доля по ст. 232 и 233 гр. ул. наслѣдованіе? «Nihil est aliud haereditas, quam successio in univer-

sum jus quod defunctus habuit» [1]), гласитъ римское право. Права супруга на имущество умершаго супруга пріобрѣтаются не по какому либо частному основанію, а по основанію общему, и потому составляютъ наслѣдованіе; это подтверждается текстомъ закона и его мотивами. Какъ статья 232, такъ и статья 233 гласятъ, что супругъ получаетъ часть наслѣдства (część spadku); супругъ является обязательнымъ наслѣдникомъ послѣ умершаго супруга и подчиняется правилу о сбавкѣ наслѣдственныхъ долей, какъ и всякій другой наслѣдникъ; слѣдовательно, участіе, предоставляемое ему по ст. 232 и 233 гр. ул. въ имуществѣ умершаго супруга, составляетъ дѣйствительное наслѣдованіе. Но изъ того, что уложеніе 1825 г. допускаетъ или установляетъ наслѣдованіе между супругами, вовсе не вытекаетъ разрѣшеніе вопроса,—относится ли оно и до брачныхъ союзовъ, заключенныхъ до 1 января 1826 г., ибо хотя бы по общему правилу предоставленное одному супругу право наслѣдованія послѣ другаго должно было по обнародованіи новаго закона примѣняться ко всѣмъ супругамъ, но если въ законѣ постановлено иначе, то общее правило не можетъ служить препятствіемъ къ примѣненію этого спеціальнаго правила закона.

Какое же наслѣдованіе установилъ законъ между супругами? Законъ установилъ особый видъ наслѣдованія: условное наслѣдованіе, которое составляетъ пополненіе законной формы отношеній между супругами. Когда нѣтъ предбрачнаго договора, то въ силу самаго закона возникаетъ такое отношеніе, что имущество жены остается въ управленіи и пользовладѣніи мужа, послѣ же прекращенія брака смертью одного супруга оставшійся въ живыхъ супругъ получаетъ часть имущества умершаго. Въ этомъ заключается сущ-

[1]) т. е. наслѣдованіе есть не что иное, какъ вступленіе во всѣ права умершаго.

ность отношеній супруговъ по имуществу въ данномъ случаѣ. Эта опредѣленная закономъ форма отношеній можетъ быть замѣнена по договору иною формою, болѣе, по мнѣнію супруговъ, для нихъ удобною. Кромѣ того, указная часть, установленная въ дополненіе предполагаемой воли умершаго супруга, въ договорѣ можетъ быть опредѣлена иначе. Супруги могутъ отказать другъ другу пожизненное право или опредѣленную пожизненную пенсію; тогда воля супруговъ становится закономъ. Если же въ договорѣ супруги не опредѣлятъ имущественныхъ своихъ отношеній такимъ образомъ, чтобы имѣть взаимныя права на имущество другъ друга на случай смерти одного изъ нихъ, то объ ихъ правахъ заботится законъ, предоставляя имъ доли имущества по ст. 232 и 233 гр. ул.

Но какъ законодатель не желалъ измѣнять прежнихъ законныхъ или договорныхъ отношеній супруговъ, а напротивъ оставилъ ихъ въ томъ же видѣ, въ какомъ они существовали въ минуту заключенія брачнаго союза, такъ не думалъ онъ и о примѣненіи къ прежнимъ бракамъ правила объ указной долѣ, составляющей принадлежность нововведенной законной формы; онъ не занимался прежде заключенными браками, установляя новую форму имущественныхъ отношеній. Ст. 231 гр. ул. положительно, несомнѣнно относится лишь къ супругамъ, которые вступаютъ въ бракъ при дѣйствіи новаго закона; статья эта ссылается на договоръ, который можетъ быть заключенъ лишь при дѣйствіи уложенія 1825 г.; правда, ссылка на соотвѣтствующую статью гр. уложенія, статью 210, сдѣлана въ ст. 231 лишь по отношенію къ одному, особому виду договоровъ, но ст. 210, какъ это видно изъ ея текста, ссылается на ст. 208 гр. ул., т. е. на общую статью о предбрачныхъ договорахъ. Ст. 231 не можетъ быть примѣняема къ супругамъ, вступившимъ въ бракъ при дѣйствіи кодекса, ибо они, если не заключили предбрачнаго договора, состояли въ отношеніи общности, по которому

половина общаго имущества полагалась оставшемуся въ живыхъ супругу. Впрочемъ, когда самый текстъ закона и вся система новыхъ отношеній приводитъ къ несомнѣнному заключенію, что выдѣлъ указной части предоставленъ супругамъ, которые вступили въ бракъ послѣ 1 января 1826 г., то нельзя не признать основательности сего заключенія, тѣмъ болѣе, что и оффиціальные мотивы закона положительнѣйшимъ образомъ объясняютъ, что правила IV отдѣла, т. е. ст. 231—235 относятся лишь къ брачнымъ союзамъ, заключеннымъ по утвержденіи настоящаго закона (1). Слѣдовательно, относительно мысли законодателя не представляется никакого сомнѣнія. Наша практика клонится, однако, къ противоположному мнѣнію; мы не раздѣляемъ его, какъ явно несогласнаго съ буквою закона и основаннаго лишь на выводѣ изъ выраженія, что за супругомъ признается право на часть наслѣдства. Такой выводъ не можетъ быть допущенъ, разъ и текстъ, и мотивы закона явно показываютъ, что законодатель дополняетъ лишь вновь введенную закономъ форму отношеній признаніемъ правъ супруговъ на наслѣдство на случай, когда сами стороны этого не сдѣлаютъ. Такая форма отношеній можетъ имѣть мѣсто лишь между супругами, вступившими въ бракъ послѣ 1 января 1826 г. Оффиціальные мотивы 231 ст. ссылаются на переходныя правила, въ которыхъ объяснено, что IV отдѣлъ будетъ примѣняться къ брачнымъ союзамъ, заключеннымъ послѣ 1 января 1826 г. Это разъясненіе изложено именно въ ст. 12, въ коей сказано: «во всякомъ случаѣ имущественныя отношенія супруговъ будутъ подчиняться правиламъ того закона, который имѣлъ обязательную силу при заключеніи брачнаго союза». Яснѣе и точнѣе нельзя было, кажется, выразиться; между тѣмъ находятся люди, которые тому, что сказано въ оффиціальныхъ

(1) Проток. сейма 1825 г., т. II, стр. 99 и 100.

мотивахъ, не вѣрятъ, а яснаго содержанія ст. 12 временныхъ правилъ или не могутъ, или не желаютъ понять. Насколько можно ихъ уразумѣть, они находятъ, что подъ правило ст. 12, касающейся имущественныхъ отношеній, нельзя подводить правила IV отдѣла, а напротивъ правила эти, какъ вытекающія изъ самаго закона, слѣдуетъ подвести подъ ст. 11 временныхъ правилъ, по которой права и обязанности, по силѣ самаго закона вытекающія изъ состоянія лицъ, относительно дѣяній или событій, происшедшихъ въ день или послѣ дня 1 января 1826 г., будутъ обсуждаться по новому закону, хотя бы самое состояніе лицъ возникло до этого времени.

Какія же это права и обязанности, вытекающія, по силѣ самаго закона, изъ состоянія лицъ?

Не будемъ здѣсь перечислять взаимныхъ правъ и обязанностей родителей и дѣтей, усыновителя и усыновляемыхъ, добровольнаго опекуна, опекуновъ, попечителей и опекаемыхъ. Остановимся лишь на тѣхъ правахъ и обязанностяхъ, которыя возникаютъ между супругами, по закону, изъ состоянія лицъ, т. е. изъ того, что одно лицо состоитъ мужемъ, а другое женою. Эти права дѣлятся на двѣ категоріи. Первая изъ нихъ обнимаетъ права и обязанности относительно лицъ, другая же относительно имущества, или, короче говоря, первая касается личности, а вторая имущества супруговъ.

Перваго рода права опредѣлены во II отдѣлѣ въ ст. 179—190; другія—въ отдѣлахъ II, III, IV, въ ст. 191—235.

Ст. 11 переходныхъ правилъ, по своему общему смыслу, относится не только къ этимъ правамъ и обязанностямъ супруговъ, но также къ правамъ и обязанностямъ, опредѣленнымъ въ шестой главѣ въ ст. 236—245. Нельзя отрицать того, что какъ права, относящіяся къ личности, такъ и права, относящіяся къ имуществу, по силѣ закона вытекаютъ изъ состоянія лицъ. Такимъ образомъ то, что жена для своихъ дѣйствій нуждается въ участіи мужа, имѣетъ мѣсто

въ силу закона, а не по волѣ супруговъ,—вытекаетъ изъ состоянія лицъ, а именно: жена потому нуждается въ полномочіи мужа, что она состоитъ его женою. Право мужа на управленіе и пользовладѣніе имуществомъ жены и право оставшагося въ живыхъ супруга по смерти другаго супруга на опредѣленную долю имущества умершаго тоже вытекаютъ изъ самаго закона, изъ состоянія этихъ лицъ, т. е. изъ того, что они мужъ и жена. Если бы не существовало статьи 12, которая заключаетъ въ себѣ исключеніе изъ ст. 11, а имѣлась бы лишь ст. 11, то было бы нѣкоторое формальное, по внѣшности справедливое основаніе полагать, что отношенія супруговъ по имуществу какъ при жизни ихъ, такъ и по прекращеніи брака смертью, подлежатъ дѣйствію новаго закона. Мы говоримъ, что такое предположеніе было бы только мнимо вѣрнымъ, потому что здѣсь главнымъ, дѣйствительнымъ основаніемъ должно служить то соображеніе, что разъ установленныя права по имуществу не подлежатъ измѣненію вслѣдствіе новаго закона, но мы, по крайней мѣрѣ, не находимъ даже и такого основанія утверждать, будто правила, предоставляющія оставшемуся въ живыхъ супругу право на имущество умершаго супруга, опредѣлены въ ст. 11, разъ въ ст. 12 сдѣлано положительное изъ ст. 11 исключеніе. Но здѣсь мы наталкиваемся на возраженіе, что именно эти правила, какъ правила о наслѣдованіи, не касаются имущественныхъ отношеній. Это возраженіе мы могли бы вполнѣ опровергнуть вышеизложенными оффиціальными мотивами,—мы могли бы опровергнуть ихъ тѣмъ, что именно такая, а не иная была мысль законодателя; но мы не ограничимся такимъ отвѣтомъ, а опровергнемъ это возраженіе и другими основаніями, а именно: право оставшагося въ живыхъ супруга на долю имущества умершаго супруга зависитъ отъ имущественныхъ отношеній, вытекаетъ изъ нововведенной закономъ формы отношеній супруговъ по имуществу и составляетъ одно нераздѣльное

съ нею цѣлое. Законодатель объявилъ, что въ силу самаго закона, при отсутствіи соглашенія, мужу принадлежитъ управленіе и пользовладѣніе имуществомъ жены, а послѣ смерти одного изъ супруговъ оставшемуся въ живыхъ принадлежитъ право на долю имущества умершаго супруга, и что хотя бы существовалъ договоръ, но разъ супруги въ немъ не опредѣлили, какія права, какая доля (quota pars) принадлежатъ оставшемуся въ живыхъ супругу, то доля эта опредѣляется по закону. Послѣ такого заявленія законодателя можно ли сомнѣваться въ томъ, что наслѣдственная супружеская доля вытекаетъ изъ имущественныхъ между супругами отношеній? Если бы законодатель желалъ, независимо отъ отношеній супруговъ по имуществу, установить право наслѣдованія между супругами, то не помѣстилъ бы касающіяся этого предмета правила въ главѣ объ имущественныхъ отношеніяхъ и не начиналъ бы ихъ словомъ «если», а въ правилахъ о наслѣдствѣ, независимо отъ правоотношеній между супругами, опредѣлилъ бы, что наслѣдство переходитъ къ нисходящимъ родственникамъ супруга, къ восходящимъ или боковымъ наслѣдникамъ его. Но этого законодатель не сдѣлалъ, ибо право супруга, оставшагося въ живыхъ, на долю имущества умершаго супруга поставилъ въ зависимость отъ ихъ имущественныхъ отношеній, сдѣлалъ это право условнымъ, относительнымъ. Посему, это правило не составляетъ правила, относящагося чисто къ наслѣдованію, но является лишь восполненіемъ законной формы имущественныхъ отношеній на случай, когда супруги не постановили инаго въ договорѣ. Состоялось однако рѣшеніе, коимъ, при существованіи между супругами общности по кодексу, присуждена доля по ст. 232 и 233 гр. ул. 1825 г. Это рѣшеніе нарушало бы всѣ основанія закона даже и въ томъ случаѣ, если бы IV отдѣлъ могъ имѣть примѣненіе къ брачнымъ союзамъ, заключеннымъ до 1826 г., такъ какъ никто не мо-

жетъ получить двойной доли, пользоваться двойными выгодами.

§ 186. Разрѣшивъ предварительный вопросъ, переходимъ къ подробному разсмотрѣнію правилъ о супружеской наслѣдственной долѣ. Эти правила составлены по образцу австрійскаго уложенія, особенно ст. 757—759. Они не согласованы съ нашими правилами о наслѣдованіи и потому возбуждаютъ большія затрудненія. Не знаемъ, удастся ли намъ разъяснить ихъ удовлетворительно. Присмотримся къ нашей системѣ наслѣдованія; она довольно запутанна. Нашъ законъ признаетъ 4 разряда наслѣдниковъ:

1) нисходящихъ съ правомъ представленія;

2) родителей, братьевъ и сестеръ, при чемъ братья и сестры пользуются также правомъ представленія;

3) восходящихъ, кромѣ родителей, принадлежащихъ ко 2-му разряду;

4) боковыхъ родственниковъ, кромѣ братьевъ и сестеръ, состоящихъ во 2-мъ разрядѣ.

Въ первомъ разрядѣ все имущество дѣлится поголовно и поколѣнно; въ остальныхъ разрядахъ наслѣдство дѣлится на двѣ половины: для родственниковъ по отцу и для родственниковъ по матери; исключаются только братья и сестры, которые, хотя бы принадлежали только къ одному роду, всегда получаютъ все наслѣдство; совмѣстно съ ними наслѣдуютъ только родители: если оба живы—въ половинѣ, если живъ лишь одинъ изъ нихъ, то—въ $^1/_4$.

Во всѣхъ этихъ разрядахъ призываются и признанныя внѣбрачныя дѣти. Если они наслѣдуютъ совмѣстно съ законными дѣтьми, то признаются какъ бы за часть законнаго дитяти, именно каждое законное дитя представляетъ собою $^3/_3$, рожденное же внѣ брака $^1/_3$. Если они наслѣдуютъ вмѣстѣ съ наслѣдниками 2-го или 3-го разряда, то получаютъ половину того, что получили бы, еслибъ были законными. Когда же они призываются къ наслѣдованію

совмѣстно съ наслѣдниками 4-го разряда, то получаютъ $^3/_4$ того, что получили бы, если бы были законными; здѣсь слѣдуетъ обратить вниманіе на ту особенность права наслѣдованія, что братья и сестры не имѣютъ права на обязательную долю, а восходящіе его имѣютъ; но когда наслѣдуютъ братья и сестры, то восходящіе, кромѣ родителей, ничего не получаютъ. Слѣдуетъ еще присовокупить, что восходящіе, когда они не участвуютъ въ наслѣдствѣ, когда они напр. устраняются братьями и сестрами, получаютъ послѣ нисходящихъ вещи, полученныя нисходящими отъ нихъ въ даръ.

Съ 1 января 1826 г. къ этой системѣ наслѣдованія присоединяется еще супругъ; какъ его здѣсь помѣстить? Правила о супружеской долѣ помѣщены въ двухъ статьяхъ уложенія, обнимающихъ лишь два случая:

1) когда послѣ умершаго супруга остаются дѣти;

2) когда нѣтъ дѣтей, но остаются родственники до 4-й линіи включительно, по гражданскому исчисленію.

Въ первомъ случаѣ супругъ считается за одно дитя, и причитающаяся ему доля отдается ему въ пожизненное пользованіе. Напр. наслѣдодатель оставляетъ супруга и трехъ законныхъ дѣтей, имущество же составляетъ 100.000 р. Супругу принадлежатъ проценты съ 25.000 р., а дѣти получаютъ по 25.000 р. каждый и имѣютъ право собственности на $^1/_3$ изъ 25.000 р., находящихся въ пожизненномъ владѣніи оставшагося въ живыхъ супруга. Но положимъ, послѣ наслѣдодателя остались двое дѣтей, три внука отъ прежде умершаго дитяти и супругъ. Хотя ст. 232 говоритъ только о дѣтяхъ, не упоминая о дальнѣйшемъ потомствѣ, но мысль законодателя не представляетъ никакого сомнѣнія; онъ не желалъ устранить внуковъ или правнуковъ, которые представляютъ собою отца или мать; они подразумѣваются подъ словомъ: дѣти (dzieci).

Здѣсь слѣдуетъ руководствоваться ст. 914 кодекса. Въ

этомъ случаѣ образуются четыре доли; двѣ изъ нихъ получаютъ дѣти 1-й степени, одну получаютъ внуки, а одна достается супругу въ пожизненное владѣніе. Слѣдуетъ помнить, что не дѣлается никакого различія между дѣтьми, рожденными отъ оставшагося въ живыхъ супруга, и дѣтьми умершаго, происходящими отъ прежняго брака. Возьмемъ такой случай: наслѣдодатель оставилъ супруга, одно законное дитя и троихъ признанныхъ внѣбрачныхъ дѣтей; какъ раздѣлить наслѣдство? Каждое внѣбрачное дитя считается $\frac{1}{3}$ частью законнаго,—трое внѣбрачныхъ дѣтей принимаются за одно законное дитя; наслѣдство раздѣляется на 3 доли: одну получаетъ законное дитя, одну трое внѣбрачныхъ дѣтей и одна предоставляется супругу въ пожизненное владѣніе, по прекращеніи котораго половина доли идетъ законному дитяти, а другая половина внѣбрачнымъ дѣтямъ.

До сихъ поръ мы не встрѣчали затрудненій; пойдемъ далѣе. Послѣ наслѣдодателя остается одно внѣбрачное дитя. Какъ раздѣлить наслѣдство? Долженъ ли супругъ получить долю въ пожизненное владѣніе по ст. 232 и какую именно? или въ собственность на основаніи ст. 233 и какую часть: $\frac{1}{4}$ или $\frac{1}{2}$? Здѣсь, кажется, нѣтъ уже средства отгадать. Внѣбрачное дитя считается за часть законнаго дитяти; законъ говоритъ о законныхъ дѣтяхъ, но понимая цѣлое, а не часть. Когда нѣтъ законнаго дитяти, то мы должны прибѣгнуть къ другой комбинаціи. Положимъ, есть на лицо отецъ, братъ, дѣдъ, дядя по отцу, дядя по матери. Если бы внѣбрачное дитя призывалось совмѣстно съ однимъ изъ первыхъ трехъ, то оно получило бы половину, то есть на половину менѣе того, что получило бы, буде было бы законнымъ; еслибъ внѣбрачное дитя наслѣдовало совмѣстно съ двумя остальными, то получило бы $\frac{3}{4}$; если же супругъ при всѣхъ этихъ родственникахъ получаетъ $\frac{1}{4}$, то и при наличности лишь внѣбрачнаго дитяти онъ долженъ получить $\frac{1}{4}$ въ собственность.

Онъ не въ правѣ требовать половины, ибо онъ не имѣетъ права этого требованія при отцѣ или братѣ, которые не устраняютъ внѣбрачнаго дитяти отъ права на половину. Такое дитя, относительно права наслѣдованія, всегда приравнивается къ родственнику 2-го разряда, а при участіи такихъ родственниковъ въ наслѣдованіи супругъ имѣетъ право только на $\frac{1}{4}$. Слѣдуетъ замѣтить, что эта $\frac{1}{4}$ берется изъ цѣлой массы наслѣдственнаго имущества, за вычетомъ долговъ.

Положимъ, послѣ наслѣдодателя остались родители, супругъ, одно внѣбрачное дитя и родной братъ. Родителямъ причитается половина наслѣдства, внѣбрачному дитяти половина, брату половина, супругу $\frac{1}{4}$ часть. Какъ здѣсь раздѣлить наслѣдство? Прежде всего всѣ, кромѣ брата,—непремѣнные наслѣдники, и потому братъ ничего не получаетъ. Должны ли затѣмъ доли всѣхъ подлежать пропорціональной сбавкѣ, или должна быть принята другая комбинація? По нашему мнѣнію, слѣдуетъ обратить вниманіе на то, кому изъ этихъ наслѣдниковъ законъ болѣе покровительствуетъ. Какъ часть законнаго дитяти, внѣбрачное дитя должно получить половину, другая же половина подлежитъ пропорціональному раздѣлу между супругомъ и родителями.

Перейдемъ теперь къ другому примѣру. По закону, если нѣтъ дѣтей, то слѣдуетъ переходить къ дальнѣйшему потомству, потому что можетъ не быть дѣтей, но могутъ существовать внуки или дальнѣйшіе потомки; супругъ здѣсь всегда будетъ наслѣдовать на основаніи ст. 232, и только когда нѣтъ родственниковъ перваго разряда, т. е. нисходящихъ всѣхъ степеней, но имѣются лишь родственники до 4-й степени включительно,—онъ получаетъ $\frac{1}{4}$; если нѣтъ родственниковъ до этой степени, то онъ получаетъ $\frac{1}{2}$, а если нѣтъ ни родственниковъ до 12-й степени, ни внѣбрачныхъ дѣтей, то онъ получаетъ все наслѣдство.

Здѣсь опять, вслѣдствіе слишкомъ общаго обозначенія сте-

пени, возникаетъ затрудненіе: сколько причитается супругу, когда наслѣдодатель оставляетъ супруга и двоюроднаго, по брату, внука (братняго внука), который считается въ 5-й степени; слѣдуетъ ли за супругомъ признать право на ½ или ¼? Братній внукъ устраняетъ даже дѣда,—при дѣдѣ же супругъ не могъ бы получить болѣе ¼; слѣдовательно, братній внукъ получитъ ¾, а супругъ ¼ наслѣдства.

Какъ по австрійскому уложенію въ супружескую долю засчитывается все, полученное супругомъ по предбрачному или наслѣдственному договору или же по завѣщанію, такъ и наше уложеніе въ ст. 234 требуетъ примѣненія къ супругу правилъ о возвратахъ въ наслѣдственную массу. Законодатель желалъ, чтобы супругъ, получившій въ даръ какое либо имущество, включилъ его въ счетъ своей доли, независимо отъ того, будетъ ли то имущество недвижимое или движимое; это составляетъ отступленіе отъ правилъ кодекса, по коимъ недвижимое имущество возвращается въ натурѣ, а движимое посредствомъ зачета, посредствомъ вычета изъ получаемой доли (en moins prenant).

Не слѣдуетъ однако полагать, будто супругъ никогда не долженъ лишаться вещи, полученной имъ въ собственность, ибо если бы имѣло мѣсто превышеніе части, подлежащей распоряженію, то вслѣдствіе сбавки онъ долженъ бы былъ лишиться подаренной вещи.

Послѣдняя статья IV отдѣла гласитъ, что супругъ можетъ безмездными отчужденіями исчерпывать имущества лишь въ такой степени, чтобы оставшемуся въ живыхъ супругу досталось не менѣе ½ того, что́ ему причитается по ст. 232 и 233. Хотя эта статья кажется ясною, но въ практическомъ примѣненіи возбуждаетъ большія затрудненія. Извѣстно, что часть, подлежащая свободному распоряженію, опредѣляется по числу дѣтей (ст. 913 гр. код.). Подверглось ли опредѣленіе этой части измѣненію въ виду ст. 235 гражд. улож.? Трудно отвѣтить. Какъ узнать, что супругъ превысилъ часть, подлежащую распоряженію, и что слѣдуетъ произвести сбавку, когда относительно супруга часть, подлежащая распоряженію, не опредѣлена? Возьмемъ такой случай: остается одно дитя и супругъ; наслѣдодатель при жизни раздарилъ 60.000 р.; за вычетомъ долговъ, чистаго имущества осталось 60.000 же р. Если часть, подлежащая распоряженію, будетъ опредѣляться по числу дѣтей, то здѣсь при наличности одного дитяти наслѣдодатель, имѣя право распорядиться половиною имущества, не превысилъ части, подлежащей распоряженію или, какъ у насъ выражаются, не нарушилъ обязательной доли (legitimy nie obraził). Супругъ получилъ бы въ пожизненное пользованіе 30.000 р. Если же принять, что супругъ, на основаніи ст. 232, считается за одно дитя, то обязательная доля составитъ 80.000 р., и въ такомъ случаѣ женѣ въ пожизненное пользованіе слѣдовало бы 40.000 р., а дитя получило бы на 20.000 р. болѣе. Въ законѣ нѣтъ опредѣленнаго указанія, которую изъ этихъ двухъ долей слѣдуетъ признавать за обязательную. Въ пользу принятія первой изъ нихъ говоритъ ст. 913 гр. код.; за другую то соображеніе, что супругъ, призываемый совмѣстно съ дѣтьми, считается за одно дитя. По нашему мнѣнію, слѣдуетъ принять первый расчетъ, ибо если бы не было даренія, то супругу причиталось бы въ пожизненное владѣніе 60.000 р.; а такъ какъ эту долю можно уменьшить на половину, то супругъ, получая въ пожизненное пользованіе 30.000 р., не можетъ жаловаться на нарушеніе обязательной доли.

Возьмемъ теперь случай наслѣдованія супруга совмѣстно съ восходящими. Положимъ, послѣ наслѣдодателя остаются родители и супругъ; какою частью наслѣдодатель можетъ распоряжаться? На основаніи ст. 915 гр. код.—половиною. Половина составляетъ обязательную долю родителей; жена въ такомъ случаѣ получаетъ ¼, или для жены законная доля ⅛. Поэтому, напр., изъ 80.000 р. родители обязательно полу-

чаютъ 40.000 р., супругъ 10.000 р. При наслѣдованіи совмѣстно съ другими родственниками супругъ получаетъ или ¼, или ½, и всегда въ видѣ обязательной доли долженъ получить ⅛ или ⅜.

Разборъ правилъ о законныхъ ипотекахъ.

§ 187. Ипотечный уставъ 1818 г. заключаетъ правила о законной ипотекѣ въ тридцати девяти статьяхъ (ст. 72—110), содержаніе которыхъ слѣдующее.

Ст. **72.** Законная ипотека принадлежитъ замужнимъ женщинамъ на недвижимомъ имуществѣ (статья 52 № 1 и 2) ихъ мужей, несовершеннолѣтнимъ и состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ на имуществѣ ихъ опекуновъ. Она принадлежитъ также правительству или казнѣ, гминамъ и публичнымъ учрежденіямъ на имуществѣ сборщиковъ и отвѣтственныхъ управителей.

Законныя ипотеки должны быть, даже безъ согласія должника, вносимы въ ипотечныя книги.

Ст. **73.** Послѣдствіе законной ипотеки зависитъ отъ внесенія требованія въ ипотечныя книги. Если настоящее имущество должника оказывается недостаточнымъ для обезпеченія требованія, то кредиторъ можетъ внести таковое на имущество, впослѣдствіи должникомъ пріобрѣтенное.

Ст. **74.** Правила гражданскаго кодекса объ имущественныхъ отношеніяхъ между супругами будутъ впредь обязательны съ нижеслѣдующимъ ограниченіемъ.

Ст. **75.** Если по предбрачнымъ договорамъ не установлена между супругами общность имуществъ, то имущественныя ихъ отношенія будутъ опредѣляться по правиламъ главы III, раздѣла V, книги III кодекса *о приданомъ*, насколько эти правила не измѣнены настоящимъ закономъ, или насколько нынѣ дѣйствующія и теперь вновь установляемыя правила не подверглись измѣненію по предбрачнымъ договорамъ.

Ст. **76.** Принадлежащее женѣ во время заключенія брака имущество движимое или недвижимое считается приданымъ, за исключеніемъ всего того, что по договорамъ отдано въ ея исключительное распоряженіе.

Ст. **77.** Все что во время брака жена получитъ по наслѣдству, даренію или случайно, причисляется къ приданому, за исключеніемъ того случая, когда завѣщатель либо даритель постановятъ иное въ отношеніи предоставляемаго ими имущества.

Ст. **78.** Жена можетъ по завѣщанію отказать, въ цѣлости или въ части, имущество, составляющее приданое, своему мужу и даже постороннему лицу, насколько таковой отказъ не ограниченъ закономъ.

Она можетъ распоряжаться составляющимъ приданое имуществомъ и по сдѣлкамъ при жизни безъ ограниченія, коль скоро въ совершеніи акта принимаютъ участіе мужъ и отецъ ея, или если отца уже нѣтъ въ живыхъ или онъ не можетъ присутствовать,—одинъ изъ ближайшихъ ея родственниковъ, то есть родные: дѣдъ, дядя по отцу, дядя по матери, братъ.

Если жена заключаетъ сдѣлку съ мужемъ, то таковая должна быть совершена при участіи отца жены; если отца уже нѣтъ въ живыхъ или онъ не можетъ

присутствовать, то при участіи двухъ изъ вышеозначенныхъ родственниковъ. Только при отсутствіи вышеупомянутыхъ родственниковъ жены сдѣлка подвергается ограниченіямъ, опредѣленнымъ въ нижеслѣдующихъ статьяхъ.

Ст. **79.** Жена можетъ съ разрѣшенія мужа или, за его отказомъ, съ разрѣшенія суда выдѣлить часть составляющихъ приданое недвижимыхъ имуществъ дитяти или дѣтямъ своимъ, рожденнымъ отъ предъидущаго брака; но если на это жена получила разрѣшеніе лишь отъ суда, то должна оставить неприкосновеннымъ пользовладѣніе мужа, не нарушая однакоже правъ дитяти или дѣтей на содержаніе.

Ст. **80.** Жена можетъ также съ разрѣшенія мужа выдѣлить часть составляющихъ приданое недвижимыхъ имуществъ общимъ ея и мужа дитяти или дѣтямъ.

Ст. **81.** Составляющія приданое недвижимыя имущества, съ разрѣшенія суда и по предварительной оффиціальной оцѣнкѣ ихъ, могутъ быть проданы:

а) для освобожденія мужа либо жены отъ личнаго задержанія;

б) для уплаты долговъ жены, возникшихъ раньше заключенія предбрачнаго договора, или для уплаты долговъ тѣхъ лицъ, изъ имущества коихъ выдѣлено приданое, если эти долги возникли раньше выдѣла приданаго;

в) для уплаты долговъ, обременяющихъ наслѣдство, открывшееся въ пользу жены;

г) для производства капитальнаго ремонта, необходимаго для сохраненія составляющихъ приданое недвижимыхъ имуществъ;

д) когда недвижимость состоитъ въ нераздѣльномъ владѣніи съ третьими лицами и не можетъ быть раздѣлена въ натурѣ.

Во всѣхъ этихъ случаяхъ остатокъ отъ продажной цѣны, получившійся за удовлетвореніемъ надобности, ради которой имѣніе продавалось, сохраняетъ свойство приданаго и, какъ таковое, обращается въ пользу жены.

Ст. **82.** Составляющая приданое недвижимость можетъ быть обоими супругами обмѣнена на другую недвижимость, стоимость которой равняется всей или по крайней мѣрѣ $^4/_5$ стоимости замѣняемаго имѣнія, если полезность такого обмѣна удостовѣрена, и судъ разрѣшилъ таковой оффиціальнымъ порядкомъ, по производствѣ оцѣнки посредствомъ экспертовъ, судомъ же назначенныхъ.

Недвижимость, полученная въ обмѣнъ, становится въ такомъ случаѣ приданымъ.

Излишекъ стоимости полученнаго въ обмѣнъ имѣнія, если таковой окажется, равнымъ образомъ считается принадлежащимъ къ приданому и обращается въ пользу жены.

Ст. **83.** Составляющія приданое недвижимыя имущества жены ни мужъ, ни жена не могутъ обременять долгами за исключеніемъ слѣдующихъ случаевъ:

а) жена съ разрѣшенія мужа можетъ обязаться долгомъ для того, чтобы выдѣлить часть имущества общимъ ея и мужа дитяти либо дѣтямъ или дѣтямъ ея отъ прежняго брака;

б) жена съ разрѣшенія суда можетъ обязаться долгомъ для удовлетворенія потребностей, указанныхъ въ ст. 81 подъ буквами а, б, в, г.

Ст. **84.** Ни мужъ, ни жена, ни оба они вмѣстѣ, не могутъ взыскивать, передавать или какимъ бы то ни было способомъ отчуждать либо обременять записанныя на имя жены, ея наслѣдодателя или того, кто совершаетъ въ ея пользу дареніе, денежныя суммы, за исключеніемъ случаевъ, упомянутыхъ въ предъидущей статьѣ подъ буквами а и б. Кромѣ этихъ случаевъ, жена, съ разрѣшенія суда и по предварительномъ удостовѣренія суду вѣрности помѣщенія суммъ у третьяго лица либо у самого мужа, можетъ сообща съ мужемъ получить платежъ должныхъ ей суммъ:

1) когда грозитъ опасность потери капитала;

2) когда должникъ предлагаетъ платежъ;

3) когда мужъ предлагаетъ одинаково вѣрное обезпеченіе на своемъ имуществѣ.

Ст. **85.** Недвижимыя имущества, купленныя мужемъ, и денежныя суммы, помѣщенныя имъ въ ипотекахъ на деньги, принадлежащія къ приданому жены, не обращаются въ ея собственность, если не записаны на ея имя, но жена становится кредиторшею мужа.

Ст. **86.** Мужъ не въ правѣ вести въ судѣ, безъ участія жены, дѣла, касающіяся права собственности на составляющія приданое имущества,

Ст. **87.** Если въ предбрачныхъ договорахъ установлена между супругами общность имуществъ и супруги не постановили по сему предмету какихъ либо особыхъ условій, то отношенія ихъ будутъ опредѣляться на основаніи нынѣ дѣйствующихъ законовъ съ нижеслѣдующими измѣненіями.

Ст. **88.** Недвижимыя имущества и обезпеченные

ипотекою капиталы обоихъ супруговъ, принадлежавшіе имъ во время заключенія брака или впослѣдствіи доставшіеся имъ по наслѣдству или дару, не входятъ въ составъ общаго имущества; такія принадлежащія женѣ имущества и капиталы считаются приданымъ и подлежатъ вышепостановленнымъ правиламъ о приданомъ.

Ст. **89.** Отказы пожизненнаго пользовладѣнія могутъ быть дѣлаемы лишь на основаніи правилъ гражданскаго кодекса; отказъ пользовладѣнія, сдѣланный до введенія въ дѣйствіе гражданскаго кодекса, считается дѣйствительнымъ, насколько не противорѣчитъ законамъ, дѣйствовавшимъ въ то время, когда отказъ былъ сдѣланъ.

Ст. **90.** Согласно статьямъ 5 и слѣдующимъ, всякія сдѣлки супруговъ, совершенныя до заключенія брака или въ теченіе брака, насколько дѣйствіе ихъ распространяется на недвижимыя имущества или обезпеченныя ипотекою права, должны быть внесены въ ипотечныя книги.

Ст. **91.** Въ теченіе брака жена, хотя бы дѣйствовала при участіи мужа, не можетъ принимать на себя обязательствъ въ отношеніи составляющихъ приданое имуществъ иначе, какъ въ актахъ оффиціальныхъ.

Ст. **92.** При заключеніи брака наблюденіе за обезпеченіемъ имущества будущей жены предоставляется ея отцу.

Если отца нѣтъ въ живыхъ и будущая жена уже достигла совершеннолѣтія, то заботиться о себѣ она должна сама; если она несовершеннолѣтняя, то

опека не въ правѣ передать приданое въ руки мужа наличными деньгами безъ ипотечнаго обезпеченія, за исключеніемъ того случая, когда будущая судьба и родъ дѣятельности супруговъ необходимо требуютъ затраты имущества жены, мужъ же не въ состояніи представить обезпеченіе; въ такомъ случаѣ семейный совѣтъ съ утвержденія суда разрѣшаетъ опекуну выдачу мужу имущества жены безъ ипотечнаго обезпеченія.

Ст. **93.** Правила кодекса объ опекѣ сохраняются въ силѣ съ нижеслѣдующими измѣненіями.

Ст. **94.** Опекунъ, который не призванъ къ опекѣ въ силу закона, назначается семейнымъ совѣтомъ.

Въ актѣ о назначеніи опекуна семейный совѣтъ долженъ указать предѣлы власти опекуна, опредѣляемые соотвѣтственно размѣру представленнаго опекуномъ ипотечнаго обезпеченія.

Ст. **95.** Если такое обезпеченіе соотвѣтствуетъ лишь годовому доходу несовершеннолѣтняго, то опекунъ не въ правѣ безъ особаго разрѣшенія семейнаго совѣта получать какіе либо иные платежи, кромѣ обыкновенныхъ доходовъ; производящій подобные платежи опекуну несетъ за то отвѣтственность.

Ст. **96.** Тѣмъ не менѣе опекунъ обязанъ заботиться о возможно выгоднѣйшемъ помѣщеніи подобныхъ платежей и предположенія свои объ этомъ представлять на разсмотрѣніе семейнаго совѣта. Если дѣло идетъ о полученіи капитала, обезпеченнаго ипотекою, и о какомъ либо иномъ помѣщеніи его, то должны быть соблюдаемы формальности, предписанныя на случай заключенія отъ имени несовершеннолѣтняго мировой сдѣлки.

Ст. **97.** Если представленное опекуномъ обезпеченіе соотвѣтствуетъ суммѣ всего движимаго имущества и обезпеченныхъ ипотекою капиталовъ, то опекунъ безъ разрѣшенія семейнаго совѣта въ правѣ получать всякіе платежи и капитальныя суммы и помѣщать таковые по своему усмотрѣнію для приращенія процентовъ.

Ст. **98.** Вопросъ о достаточности представляемаго опекуномъ обезпеченія разрѣшается семейнымъ совѣтомъ, опредѣленія коего, признающія представленное опекуномъ обезпеченіе достаточнымъ, подлежатъ утвержденію суда.

Ст. **99.** Во всякомъ случаѣ, если опекунъ, назначенный ли семейнымъ совѣтомъ, или призванный къ опекѣ закономъ, находитъ нужнымъ затратить капиталъ,—то онъ долженъ войти съ представленіемъ о недостаточности годоваго дохода на нужды несовершеннолѣтняго и получить разрѣшеніе семейнаго совѣта, утвержденное судомъ.

Ст. **100.** Если опекунъ не въ состояніи представить ипотечное обезпеченіе или не желаетъ обременять свое имѣніе ипотекою, то семейный совѣтъ можетъ разрѣшить ему полученіе суммъ, предназначенныхъ на текущія потребности несовершеннолѣтняго, лишь по частямъ, по мѣрѣ надобности.

Ст. **101.** Опекунъ, призванный къ опекѣ закономъ,

освобождается отъ представленія обезпеченія. Опекунъ, назначенный отцомъ, можетъ быть имъ же освобожденъ отъ представленія обезпеченія. Если бы однакоже тотъ либо другой опекунъ, дурно управляя имуществомъ несовершеннолѣтняго, подвергалъ таковое опасности, то опекунъ-блюститель долженъ донести объ этомъ семейному совѣту, обязанному въ такомъ случаѣ ограничить власть опекуна, если послѣдній не пожелаетъ представить соотвѣтственнаго обезпеченія, и даже имѣющему право устранить его отъ опеки.

Ст. **102.** Назначенный опекунъ не можетъ вчинать исковъ, касающихся обезпеченныхъ ипотекою капиталовъ, ни вступать касательно ихъ, въ мировыя сдѣлки безъ разрѣшенія семейнаго совѣта.

Ст. **103.** Назначенный опекунъ обязанъ ежегодно представлять семейному совѣту отчетъ о своемъ управленіи.

Ст. **104.** Вышеизложенныя правила примѣняются также къ тому случаю, когда опека установлена надъ лицомъ, состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ.

Ст. **105.** Судебныя опредѣленія, установляющія законное прещеніе или назначающія судебнаго совѣтника, должны быть вносимы въ подлежащія ипотечныя книги, если лицо, которому назначенъ совѣтникъ, состоитъ собственникомъ недвижимаго имущества или обезпеченныхъ ипотекою капиталовъ (ст. 11 и 12).

Ст. **106.** Такъ какъ власть мужа по распоряженію имуществомъ жены и власть опекуна по распоряженію

имуществомъ несовершеннолѣтняго или состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ настоящимъ закономъ ограничены, то законная ипотека на имѣніяхъ мужей и опекуновъ будетъ имѣть мѣсто лишь въ тѣхъ случаяхъ, когда мужъ и опекунъ, не смотря на ограниченіе ихъ власти, подлежатъ отвѣтственности, или когда имущество было имъ ввѣрено безъ представленія ими обезпеченія. Въ этомъ случаѣ внесенія законной ипотеки могутъ требовать родственники мужа либо жены и родственники несовершеннолѣтняго, за отсутствіемъ же родственниковъ ихъ пріятели, даже сами жены, несовершеннолѣтніе, равно и защитникъ публичнаго интереса (1).

Ст. **107.** Если записанная законная ипотека превышаетъ сумму, подлежащую обезпеченію, то мужъ и опекунъ могутъ требовать ея ограниченія.

Ст. **108.** Кромѣ залога, который представляется сборщиками и отвѣтственными управителями въ обезпеченіе казны, гминъ и публичныхъ учрежденій, законной ипотекѣ подвергается еще все ихъ имущество; но эта послѣдняя получаетъ дѣйствіе на имѣніяхъ и обезпеченныхъ ипотекою капиталахъ лишь съ внесеніемъ статьи о ней въ ипотечныя книги (статьи 11 и 12). Въ случаѣ невнесенія этой ипотеки права третьихъ лицъ, добросовѣстно пріобрѣтенныя и внесенныя въ ипотечныя книги, ни въ чемъ нарушены быть не могутъ.

---

(1) Подъ защитникомъ публичнаго интереса подразумѣвается здѣсь прокуроръ. *Прим. перев.*

Ст. **109.** О каждой внесенной въ ипотечныя книги законной ипотекѣ должнику вручается оффиціальное увѣдомленіе.

Ст. **110.** Законныя ипотеки, если онѣ не внесены въ ипотечныя книги или если имѣнія и капиталы оказываются недостаточными на ихъ удовлетвореніе, пользуются, за удовлетвореніемъ ипотечныхъ долговъ и привилегій, преимуществомъ передъ всѣми личными долгами, возникшими позже. Имѣютъ преимущество передъ неипотечными долгами:

а) законная ипотека несовершеннолѣтнихъ и состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ на имуществѣ опекуна—со времени принятія опеки;

б) ипотека замужнихъ женщинъ въ обезпеченіе приданаго ихъ и послѣдствій предбрачныхъ договоровъ, на имуществѣ мужей,—со дня заключенія брака; въ отношеніи денежныхъ суммъ, составляющихъ приданое, которое жена получила въ теченіе брака по наслѣдству или по даренію,—лишь со дня открытія наслѣдства или со дня вступленія даренія въ силу;

в) ипотеки казны, гминъ и публичныхъ учрежденій на имѣніяхъ сборщиковъ и отвѣтственныхъ управителей,—со дня вступленія въ должность или въ управленіе.

§ 188. Вышеприведенныя тридцать девять статей отмѣнены закономъ $^{1}/_{13}$ іюня 1825 г. о привилегіяхъ и ипотекахъ, а именно ст. 14-ою, по которой: первый отдѣлъ главы пятой, а равно статья 42 устава $^{14}/_{26}$ апрѣля 1818 г. отнынѣ теряютъ обязательную силу, а вмѣсто нихъ, по отношенію къ тѣмъ недвижимостямъ, на которыя распространялся означенный уставъ, будутъ примѣняться нижеслѣдующія правила о законныхъ ипотекахъ.

Съ этого времени, а именно съ 1 января 1826 г., правила о законныхъ ипотекахъ опредѣляются статьями: 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22 и 23 закона $^{1}/_{13}$ іюня 1825 г., а равно статьями: 205, 206, 461, 464 и 511 гр. ул. 1825 г., которыя, находясь въ связи съ ст. 15 закона $^{1}/_{13}$ іюня 1825 г., будутъ вмѣстѣ съ ними приведены и разобраны.

Ст. **10.** Законъ объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имущества, о привилегіяхъ и ипотекахъ, изданный 26 апрѣля 1818 г., отнынѣ имѣетъ обязательную силу по отношенію ко всѣмъ недвижимостямъ, а равно къ правамъ и капиталамъ, обезпеченнымъ ипотекою и могущимъ, въ свою очередь, быть предметомъ ипотеки, съ слѣдующими видоизмѣненіями.

Ст. **11.** Для устройства новой ипотеки по тѣмъ недвижимостямъ, на которыя не распространялось дѣйствіе закона 26 апрѣля 1818 г., не установляется общаго рѣшительнаго срока; къ устройству каждой отдѣльной недвижимости будетъ приступлено лишь вслѣдствіе заявленнаго заинтересованною стороною желанія.

Ст. **12.** Относительно такихъ ипотекъ правительственная коммисія юстиціи имѣетъ установить сокращенный и требующій меньшихъ издержекъ порядокъ производства, при чемъ укажетъ, кому предоставляется завѣдываніе ипотечными дѣйствіями.

Ст. **13.** Всѣ законныя ипотеки, по силѣ дѣйствовавшаго до нынѣ кодекса, не зависящія отъ внесенія ихъ въ книги и которыя бы до сего времени еще существовали, какъ лежащія на недвижимостяхъ, не подходив-

*

шихъ подъ дѣйствіе закона 26 апрѣля 1818 г., должны быть не позже, какъ въ теченіе одного года, записаны въ ипотечные реестры, безъ обязанности платить гербовыя пошлины. По истеченіи этого срока, онѣ тогда только будутъ имѣть силу, когда записаны въ ипотечные реестры.

§ 189. Изложенныя здѣсь правила заключаютъ въ себѣ переходныя распоряженія о примѣненіи новаго ипотечнаго устава ко всѣмъ недвижимымъ имуществамъ и обезпеченнымъ ипотекою капиталамъ, которые относительно ипотеки не подходили подъ дѣйствіе устава 1818 г. и вслѣдствіе того подчинялись ипотечнымъ правиламъ кодекса. Эти правила не требуютъ подробнаго разъясненія.

Ст. **15.** Право на законную ипотеку принадлежитъ женѣ, лицу несовершеннолѣтнему либо состоящему подъ законнымъ прещеніемъ, какъ о томъ постановлено въ книгѣ первой гражданскаго уложенія, а также казнѣ по отношенію къ податямъ, кои съ сего времени не будутъ уплачены. Это право принадлежитъ также казнѣ, церквамъ, общественнымъ установленіямъ, городскимъ кассамъ и страховому отъ огня обществу (управленію) по отношенію къ претензіямъ, возникшимъ изъ отвѣтственности сборщиковъ и всѣхъ тѣхъ лицъ, которымъ, въ какомъ бы то ни было отношеніи, была или будетъ ввѣрена общественная собственность.

Противъ третьяго пріобрѣтателя недвижимости право на законную ипотеку принадлежитъ только казнѣ, и то единственно въ отношеніи поземельныхъ налоговъ, числящихся въ недоимкѣ за два года, предшествующіе времени пріобрѣтенія.

Изъ книги I гр. ул. 1/13 іюня 1825 г.

Ст. **205.** Если женѣ слѣдуетъ что либо отъ мужа(1), или если у него остается какая либо сумма, принадлежащая его женѣ, то въ такомъ случаѣ жена, какъ во время брака, такъ и по прекращеніи онаго, а равно и ея наслѣдники имѣютъ законную ипотеку на имуществѣ мужа, которая однако имѣетъ свою силу и дѣйствіе только со дня внесенія ея въ ипотечную книгу; сверхъ сего, означенныя лица пользуются правомъ преимущественнаго удовлетворенія передъ личными кредиторами мужа изъ всего его движимаго и недвижимаго имущества.

Ст. **206.** Въ этомъ случаѣ жена, требуя внесенія законной ипотеки, не нуждается въ личномъ содѣйствіи мужа или въ его дозволеніи и, даже будучи несовершеннолѣтнею, не нуждается въ личномъ содѣйствіи попечителя.

Ст. **461.** Если завѣдывающій опекою подвергся отвѣтственности, или если за нимъ осталась какая либо сумма, слѣдующая несовершеннолѣтнему, то сему послѣднему, какъ во время его несовершеннолѣтія, такъ и по достиженіи совершеннолѣтія, принадлежитъ право на законную ипотеку въ имуществѣ завѣдывающаго опекою; но ипотека получаетъ силу только со дня внесенія ея въ ипотечныя книги. Кромѣ того, несовершеннолѣтній имѣетъ право на удовлетвореніе изъ всего

(1) Примѣнительно къ переводу ст. 461 гр. ул. 1825 г. слѣдовало бы и въ ст. 205 перевести выраженіе: «stał się odpowiedzialnym» словами: «подвергся отвѣтственности», чтобъ яснѣе оттѣнить различіе между двумя указываемыми въ ст. 205 случаями возникновенія законной ипотеки. *Прим. перев.*

движимаго и недвижимаго имущества завѣдывающаго опекою преимущественно передъ другими личными его долгами.

Ст. **464.** Во всѣхъ этихъ случаяхъ несовершеннолѣтнему предоставляются такія же права въ отношеніи къ имуществу опекуна-блюстителя, какія по статьѣ 461 принадлежатъ сему же несовершеннолѣтнему въ отношеніи къ имуществу опекуна, подлежащаго отвѣтственности.

Отыскиваніе этихъ правъ порядкомъ, указаннымъ въ ст. 462, а также вообще вчинаніе иска касательно отвѣтственности опекуна-блюстителя, поручается семейнымъ совѣтомъ, если опека еще продолжается, одному изъ его членовъ.

Если семейный совѣтъ признаетъ нужнымъ удалить отъ опеки опекуна-блюстителя, то дѣло противъ прежняго опекуна-блюстителя обязанъ вести новый опекунъ-блюститель.

Ст. **511.** Признанный состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ сравнивается, по отношенію къ лицу и имуществу, съ несовершеннолѣтнимъ, не признаннымъ самостоятельнымъ, но онъ не въ правѣ вступать въ брачный союзъ и распоряжаться своимъ имуществомъ посредствомъ духовнаго завѣщанія. Правила объ опекѣ надъ несовершеннолѣтними примѣняются и къ опекѣ надъ признанными состоящими подъ законнымъ прещеніемъ съ тѣми исключеніями относительно лицъ, признанныхъ, вслѣдствіе уголовнаго наказанія, состоящими подъ законнымъ прещеніемъ, которыя изложены въ статьяхъ 21 и 22 настоящаго закона.

§ 190. Источникомъ правилъ о законныхъ ипотекахъ слу-

житъ французскій кодексъ; относительно ипотечной гласности наше законодательство послѣдовало за закономъ 11 брюмера VII г.

Кому принадлежитъ законная ипотека?

Какъ выражается ст. 15 ипотечнаго закона 1825 г., право на законную ипотеку принадлежитъ: 1) женѣ, 2) несовершеннолѣтнему, 3) лицу, состоящему подъ законнымъ прещеніемъ—на имѣніяхъ и обезпеченныхъ ипотекою правахъ мужа и опекуновъ; 4) казнѣ относительно могущихъ впредь возникнуть недоимокъ въ податяхъ—на недвижимостяхъ неисправныхъ плательщиковъ; 5) право на законную ипотеку принадлежитъ также казнѣ, костеламъ, публичнымъ учрежденіямъ, городскимъ кассамъ, страховому отъ огня обществу (нынѣ страховому управленію) въ обезпеченіе долговъ, возникшихъ изъ отвѣтственности сборщиковъ и всѣхъ тѣхъ лицъ, коимъ ввѣрена или была ввѣрена, въ какомъ бы то ни было отношеніи, общественная собственность.

Изъ физическихъ лицъ женѣ, прежде всѣхъ, предоставлено право на законную ипотеку, изъ чего однако не слѣдуетъ заключать, будто жена имѣетъ какое либо преимущество предъ другими. Если явятся вмѣстѣ нѣсколько лицъ, упомянутыхъ въ ст. 15, то всѣ они будутъ имѣть одинаковыя права сообразно ст. 12 ипотечнаго устава 1818 г., развѣ бы кто нибудь изъ нихъ доказалъ, что его право возникло раньше другихъ. Какъ при договорныхъ и судебныхъ ипотекахъ время совершенія акта или постановленія рѣшенія разрѣшаетъ вопросъ о старшинствѣ въ случаѣ одновременнаго заявленія ипотекъ къ внесенію, такъ и при законныхъ ипотекахъ слѣдуетъ имѣть въ виду время возникновенія требованій или отвѣтственности. По ст. 2135 гр. код. женѣ, въ обезпеченіе приданаго и правъ ея изъ предбрачнаго договора, а несовершеннолѣтнимъ и лицамъ, состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ, въ обезпеченіе отвѣтственности опекуна,—предоставляется тайная, законная ипотека со времени заключенія

брачнаго союза или принятія опеки, въ обезпеченіе же требованій жены, вытекающихъ изъ наслѣдованія или даренія—со дня открытія наслѣдства или совершенія даренія.

Одинаково ли разрѣшается этотъ вопросъ по нашему закону? Не думаемъ. По ст. 205 и 461 гр. ул. 1825 г., основаніе для ипотеки возникаетъ съ возникновеніемъ отвѣтственности мужа или опекуна; слѣдовательно до совершенія дѣянія, изъ котораго возникла отвѣтственность, нѣтъ основанія для ипотеки.

Другой случай законной ипотеки имѣетъ мѣсто, когда съ мужа или опекуна причитается что либо къ полученію. Въ этомъ случаѣ слѣдуетъ имѣть въ виду время принятія какой либо суммы, напр. приданаго, или время полученія удовлетворенія по какому нибудь требованію, т. е. слѣдуетъ имѣть въ виду моментъ, въ который данная сумма перешла или поступила въ руки мужа или опекуна; ожидать времени окончательнаго расчета здѣсь нельзя.

Отвѣтственность мужа можетъ возникнуть, если онъ допуститъ пониженіе цѣнности имущества, напр., если бы онъ продалъ лѣсъ или какія нибудь движимости. Дѣло въ томъ, что хотя, какъ мы выше видѣли, мужъ въ правѣ отчуждать собственность жены безъ ея согласія (ст. 195 гр. ул. 1825 г.), и хотя, если онъ продаетъ что нибудь изъ движимаго имущества, то жена не можетъ путемъ иска о правѣ собственности требовать возврата приданаго судебнымъ порядкомъ отъ пріобрѣтателя, каковой искъ допускается лишь въ двухъ случаяхъ въ трехлѣтній срокъ (ст. 2279 гр. код.),—однако, женѣ принадлежитъ право обратнаго требованія съ мужа; онъ передъ ней отвѣтствуетъ, и съ этого момента женѣ принадлежитъ право законной ипотеки. Равнымъ образомъ, мужъ является отвѣтственнымъ, если при оставленіи за женою управленія и пользованія ея имуществомъ онъ, не смотря на сопротивленіе съ ея стороны, управляетъ этимъ имуществомъ и получаетъ съ него доходы.

Другой случай имѣлъ бы мѣсто, еслибъ мужъ получилъ въ пользованіе денежную сумму или вещи, которыми нельзя пользоваться иначе, какъ посредствомъ потребленія ихъ, или еслибъ мужъ, по довѣренности жены, произвелъ взысканіе по требованію, принадлежащему женѣ, и полученную сумму удержалъ у себя или обратилъ на свои потребности. Въ этомъ случаѣ женѣ принадлежитъ право законной ипотеки со времени взысканія или реализаціи капитала.

§ 191. Здѣсь возникаетъ вопросъ: на основаніи чего жена можетъ требовать внесенія законной ипотеки; должна ли она удостовѣрить сумму, въ обезпеченіе которой требуетъ внесенія, т. е. должна ли она представить какія либо доказательства и какія именно?

Не подлежитъ сомнѣнію, что жена обязана представить актъ о бракѣ и удостовѣрить основаніе, дающее ей право на законную ипотеку. Если основаніемъ для ипотеки служитъ предбрачный договоръ, то онъ также долженъ быть представленъ. Тамъ, гдѣ право на ипотеку вытекаетъ изъ отвѣтственности лица, противъ котораго направлена ипотека, полнаго удостовѣренія требовать не слѣдуетъ и нельзя. Здѣсь самъ законъ служитъ основаніемъ ипотеки, для внесенія которой достаточно представить актъ о бракѣ, тѣмъ болѣе, что между тѣмъ какъ при судебной ипотекѣ существуетъ охранительная отмѣтка (ostrzeżenie) для обезпеченія за собою послѣдствій вещнаго права на случай постановленія благопріятнаго рѣшенія (ст. 10 и 37 пп. уст.),—при законной ипотекѣ такая отмѣтка не допускается. Опасаться злоупотребленій здѣсь нельзя, ибо законъ (въ ст. 18 пп. зак. 1825 г.) установляетъ надлежащее ограниченіе права на законную ипотеку. Въ случаѣ стачки между супругами кредиторы, по ст. 1167 гр. код., имѣютъ возможность оспаривать послѣдовавшія во вредъ имъ дѣйствія. Жена въ правѣ требовать внесенія законной ипотеки, вступающей въ силу лишь со дня внесенія, и безъ

дозволенія мужа, какъ во время брака, такъ и послѣ его расторженія. Несовершеннолѣтняя жена въ разрѣшеніи на то попечителя не нуждается. Право законной ипотеки принадлежитъ не только самой женѣ, но и ея наслѣдникамъ, которые, въ случаѣ ея смерти, въ правѣ требовать внесенія законной ипотеки.

§ 192. При жизни жены и во время брака можетъ ли кто либо другой требовать внесенія ипотеки, когда сама жена того не требуетъ? Французскій кодексъ, въ ст. 2138 и 2139, давалъ такое право родителямъ и прокурору; то же повторила и ст. 106 ип. уст. 1818 г. Но эти законы отмѣнены, а новые законы ни въ ст. 206 гр. ул. 1825 г., ни въ ст. 15 ип. зак. 1825 г., такого правила не заключаютъ; поэтому разрѣшить этотъ вопросъ можно лишь въ томъ смыслѣ, что во время брака, при жизни жены, никто, кромѣ жены, не въ правѣ требовать внесенія ипотеки. Но если жена—несовершеннолѣтняя, то въ такомъ случаѣ не можетъ ли кто либо другой требовать внесенія ипотеки? По ст. 206 гр. ул. 1825 г. жена не нуждается здѣсь въ разрѣшеніи попечителя; при этомъ не говорится, чтобы кто либо другой могъ записать ипотеку, когда жена сама этого не дѣлаетъ.

По ст. 21 ипотечнаго закона 1825 г., каждое заинтересованное лицо можетъ внести въ ипотечную книгу условіе о неотчуждаемости недвижимыхъ имѣній или ипотечныхъ капиталовъ; но это особый случай, который не можетъ служить общимъ правиломъ и примѣняться внѣ назначенныхъ ему предѣловъ. Такой взглядъ является тѣмъ болѣе основательнымъ, что уложеніе 1825 г. относительно несовершеннолѣтнихъ повторяетъ въ ст. 462 правило фр. кодекса, а относительно женъ правила этого не высказываетъ.

§ 193. Съ разсматриваемымъ вопросомъ связанъ другой

вопросъ, а именно: должна ли несовершеннолѣтняя жена имѣть попечителя въ силу закона, и за отсутствіемъ попечителя долженъ ли таковой быть назначенъ ей согласно ст. 471 гр. ул. 1825 г., или же власть мужа дѣлаетъ попечительство излишнимъ?

По ст. 47 гр. ул. «каждому лицу, признанному самостоятельнымъ, назначается попечитель». По ст. 480 этого уложенія «несовершеннолѣтній мужъ въ правѣ самъ разрѣшать женѣ совершеніе такихъ дѣйствій, какія относительно собственнаго имущества онъ въ правѣ предпринимать безъ содѣйствія попечителя; на прочія же дѣйствія жена должна получить разрѣшеніе суда. Если несовершеннолѣтній мужъ, вслѣдствіе несогласія родителей на бракъ, не считается самостоятельнымъ, то жена нуждается въ разрѣшеніи суда во всѣхъ тѣхъ случаяхъ, въ которыхъ ей необходимо разрѣшеніе мужа».

Въ этой статьѣ не упоминается о томъ, чтобы жена въ какихъ либо случаяхъ нуждалась въ содѣйствіи попечителя. Власть мужа выше, обширнѣе власти попечителя. Мужъ—попечитель въ силу закона: онъ естественный опекунъ жены, и власть мужа вмѣщаетъ въ себѣ весь кругъ дѣятельности попечителя (1).

Въ ст. 480 гр. ул. 1825 г., предусматриваются случаи несовершеннолѣтія мужа при совершеннолѣтіи жены.

Ст. 206 этого уложенія допускаетъ при власти мужа участіе попечителя.

Въ ст. 2208 фр. гр. код. предусмотрѣны случаи, когда именно для несовершеннолѣтней жены назначается попечитель.

По этимъ правиламъ выходитъ, что если мужъ совершеннолѣтенъ, то несовершеннолѣтней женѣ другаго попечи-

(1) Boilleux, ст. 476 фр. гр. код.

теля, кромѣ мужа, не полагается; если и мужъ, и жена несовершеннолѣтніе, и если слѣдовательно мужъ не можетъ быть попечителемъ жены, то жена нуждается въ особомъ попечителѣ. Но для того, чтобы записать законную ипотеку, участіе этого попечителя не требуется.

§ 194. Выше, при разсмотрѣніи вопроса о привилегіяхъ, мы видѣли, что законами 1825 г. предоставлена женѣ на недвижимомъ и движимомъ имуществѣ мужа общая привилегія, дающая ей преимущество передъ личными кредиторами мужа. Остановимся на вопросѣ о томъ, принадлежитъ ли эта привилегія и женѣ купца, объявленнаго несостоятельнымъ?

По французскому кодексу, женѣ принадлежитъ общая тайная ипотека на всемъ недвижимомъ имуществѣ мужа какъ настоящемъ, такъ и будущемъ (ст. 2122 гр. код.). Отступая отъ этого общаго правила, торговый кодексъ въ ст. 551, по уважительнымъ основаніямъ, ограничиваетъ права жены. Если ея мужъ—купецъ и сдѣлается несостоятельнымъ, то ея, не зависящая отъ внесенія, законная ипотека ограничивается тѣмъ лишь недвижимымъ имуществомъ, которое принадлежало ея мужу при заключеніи брака. Новое ипотечное законодательство измѣнило это общее правило лишь въ томъ, что силу этой общей и законной ипотеки поставило въ зависимость отъ внесенія въ ипотечную книгу (ст. 73 и 51 ип. уст. 1818 г., ст. 205 гр. ул. 1825 г. и ст. 17 ип. зак. 1825 г.), но въ спеціальномъ особомъ законѣ, какимъ представляется торговый кодексъ, не сдѣлано никакихъ измѣненій, и ст. 551 торг. код. осталась въ полной силѣ. Поэтому, если бы, купецъ, вступая въ бракъ въ 1840 г., владѣлъ только имѣніемъ А, имѣніе же Б пріобрѣлъ лишь въ 1842 г., и въ 1843 г. жена внесла законную ипотеку и на имѣніи А, и на имѣніи Б, а въ 1845 г. ея мужъ объявленъ несостоятельнымъ,—то въ силу ст. 551 торг. код. ипотека жены, по требованію кредиторовъ, могла бы быть ограничена имѣніемъ А, не смотря на то, что ипотека была записана и на имѣніи Б.

Распространяется ли въ этомъ отношеніи ст. 551 и на привилегіи, вытекающія изъ ст. 205 гр. ул. и ст. 9 и 8 ипотечнаго закона 1825 г.? Этотъ вопросъ, по нашему мнѣнію, можетъ быть разрѣшенъ лишь въ отрицательномъ смыслѣ. Здѣсь совсѣмъ иное положеніе. Эта привилегія не была извѣстна гражданскому кодексу, т. е. общему закону, а потому и спеціальный законъ, т. е. торговый кодексъ, не могъ содержать въ себѣ никакого ограниченія въ этомъ отношеніи. Эта привилегія введена гражданскими законами безъ всякихъ ограниченій, безъ всякаго различія, а потому и судья не въ правѣ таковое дѣлать. Нельзя толковать, что законодатель, ограничивая общую законную ипотеку для жены несостоятельнаго купца имѣніемъ, которое ему принадлежало въ моментъ заключенія брака, долженъ былъ желать того же и при установленіи имъ привилегіи передъ личными кредиторами, ибо если бы онъ хотѣлъ ввести это ограниченіе, то онъ его и ввелъ бы такъ же, какъ сдѣлалъ это относительно ипотеки. На основаніи лишь догадки, предположенія, никого нельзя лишать предоставленной ему закономъ льготы. Не слѣдуетъ упускать изъ виду, что нашъ законодатель, отмѣняя тайную ипотеку по весьма важному основанію—ради гласности, хотѣлъ вознаградить жену предоставленіемъ ей привилегіи. Между тайною ипотекою и нашею законною имѣется существенное различіе. Первая изъ нихъ, хотя бы не внесенная въ ипотечную книгу, слѣдовала за имѣніемъ, въ чьи бы руки оно ни перешло, и ея старшинство опредѣлялось моментомъ заключенія брака; наша же законная ипотека имѣетъ силу лишь подъ условіемъ внесенія ея въ ипотечную книгу. При тайной ипотекѣ, въ противоположность ипотекѣ законной, самый заботливый кредиторъ—и тотъ не могъ занять мѣсто впереди жены. Привилегія, предоставленная женѣ по закону 1825 г., подлежитъ одному лишь ограниченію, по-

становленному въ ст. 443 торг. код., а именно: требованіе жены должно возникнуть не позже, какъ за 11 дней до объявленія мужа ея несостоятельнымъ; иначе привилегія не можетъ быть ею пріобрѣтена. Такимъ образомъ, соглашаясь съ г. Шимановскимъ относительно ипотеки, мы, кажется вполнѣ основательно, расходимся съ нимъ относительно привилегій (1).

§ 195. Право на законную ипотеку принадлежитъ несовершеннолѣтнимъ и находящимся подъ законнымъ прещеніемъ на недвижимыхъ имѣніяхъ и обезпеченныхъ ипотекою капиталахъ не только главныхъ опекуновъ, но и опекуновъ-блюстителей (opekunów przydanych). Имущество отца, управляющаго во время брака имуществомъ дѣтей, не обременяется законной ипотекой, хотя на немъ и лежитъ отвѣтственность, на основаніи ст. 341 гр. улож. 1825 г., за цѣлость капитальнаго имущества. Во время брака отецъ не состоитъ опекуномъ; онъ дѣйствуетъ безъ опекуна-блюстителя и безъ семейнаго совѣта. Члены семейнаго совѣта отвѣтствуютъ за подлогъ и за грубую вину, приравниваемую къ винѣ умышленной (magna culpa, quae dolo aequiparatur), но эта отвѣтственность не влечетъ за собою законной ипотеки; обезпеченіе можно получить здѣсь лишь посредствомъ судебной ипотеки (ст. 465 гр. улож. 1825 г.).

Противъ добровольнаго (dobroczynny, dobrowolny) опекуна (2) можетъ ли быть внесена законная ипотека? По нашему мнѣнію, можетъ, такъ какъ это настоящая опека: здѣсь имѣется контроль опекуна-блюстителя и (на основаніи ст. 335 гр. ул. 1825 г.) обязательная отчетность (ср. ст. 347 того же гр. ул.).

---

(1) Комментарій торговаго права, стр. 650 и 651.

(2) О добровольной опекѣ см. ст. 326—335 гр. улож. 1825 г. *Прим. перев.*

Имущество попечителей (kuratory) подлежитъ ли законной ипотекѣ? Нѣтъ. Законная ипотека возникаетъ по закону; законъ, говоря лишь объ опекунахъ, тѣмъ самымъ исключаетъ попечителей; къ тому же на попечителей не возлагается управленіе, такъ что имъ не за что и отвѣтствовать.

Относится ли законная ипотека лишь къ опекунамъ, назначеннымъ въ законномъ порядкѣ? По мнѣнію Тролона, законная ипотека допускается и противъ такихъ лицъ, которыя исполняютъ опекунскія обязанности, не имѣя на то законнаго полномочія (qui gerunt pro tutore), и это основательно, такъ какъ на нихъ лежитъ не меньшая отвѣтственность (ст. 460 гр. ул. 1825 г.). Отсюда слѣдуетъ, что противъ матери, лишенной опекунства на основаніи ст. 361 гр. ул. 1825 г., можетъ быть внесена законная ипотека, какъ и противъ ея втораго супруга. Имущество матери, временно исполняющей опекунскія обязанности на основаніи ст. 358 гр. ул. 1825 г., также подлежитъ законной ипотекѣ. Если мать оставлена опекуншей или возстановлена въ опекунскихъ правахъ, то противъ нея имѣетъ мѣсто законная ипотека, также и противъ ея новаго мужа, который, на основаніи ст. 362 того же гр. ул., состоитъ опекуномъ и подлежитъ солидарной отвѣтственности наравнѣ съ матерью дѣтей.

§ 196. Для законныхъ ипотекъ, зависящихъ отъ внесенія ихъ въ ипотечную книгу, время возникновенія ипотеки менѣе существенно. Съ того времени, какъ возникнетъ отвѣтственность опекуна или какъ къ опекуну поступитъ что либо, слѣдующее несовершеннолѣтнему, возникаетъ и основаніе для ипотеки, внесеніе которой могутъ требовать: каждый членъ семейнаго совѣта, каждый родственникъ, царскій прокуроръ и даже самъ малолѣтній; но преимущественно обязанъ къ внесенію такой ипотеки опекунъ-блюститель.

§ 197. Въ теченіе какого времени можно требовать внесе-

нія законной ипотеки? Ст. 466 гр. ул. 1825 г. опредѣляетъ, что всѣ иски несовершеннолѣтняго, относящіеся къ дѣйствіямъ опеки, прекращаются четырехлѣтнею давностью, считая со дня достиженія совершеннолѣтія. Поэтому, если бы несовершеннолѣтній желалъ внести ипотеку въ обезпеченіе отвѣтственности опекуна, то онъ можетъ это сдѣлать въ теченіе 4 лѣтъ по достиженіи имъ совершеннолѣтія. По истеченіи 4 лѣтъ законная ипотека не допускается, за прекращеніемъ отвѣтственности опекуна; но если у опекуна останется что либо, причитающееся несовершеннолѣтнему, то четырехлѣтняя давность не примѣняется, ибо въ такомъ случаѣ имѣетъ мѣсто давность общая.

По закону давность считается со дня достиженія совершеннолѣтія, но не слѣдуетъ полагать, будто это какой то неизмѣнный срокъ. Если напр. несовершеннолѣтній, признанный самостоятельнымъ, умретъ, или если прекратится опекунство даннаго лица, то давность начинается не со дня достиженія совершеннолѣтія, а со времени окончанія опеки. Слѣдуетъ также помнить, что четырехлѣтняя давность относится лишь къ дѣйствіямъ по опекѣ, и потому всѣ требованія, вытекающія изъ иныхъ дѣйствій, подлежатъ не четырехлѣтней, а обыкновенной давности.

Законъ не упоминаетъ, переходитъ ли право законной ипотеки несовершеннолѣтняго или состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ къ ихъ наслѣдникамъ. По нашему мнѣнію, законная ипотека, возникшая при жизни несовершеннолѣтняго или состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ, переходитъ къ наслѣдникамъ, хотя бы и совершеннолѣтнимъ, ибо она—принадлежность долговаго обязательства. Такого же мнѣнія придерживается и Бергеръ въ сочиненіи своемъ: «Oeconomia juris», стр. 376.

§ 198. Какъ мы видѣли выше при разъясненіи ст. 41 ип. уст., казна относительно податей пользовалась привилегіею

по 1 января 1826 г. Что же касается дальнѣйшихъ податей, т. е. недоимокъ, накопившихся уже со времени введенія закона 1825 г., то казна пользуется законною ипотекою.

Доставляетъ ли такая ипотека казнѣ какую либо пользу, разъ у казны есть привилегія? Доставляетъ, ибо законная ипотека простирается на всѣ подати, а не на однѣ лишь поземельныя, и притомъ не только за два года, а на всю недоимку. Кромѣ того, привилегія по ст. 41 относилась лишь къ имѣніямъ, а законная ипотека можетъ быть записываема и на обезпеченныхъ ипотекою капиталахъ. Казна пользуется правомъ на законную ипотеку даже противъ третьяго пріобрѣтателя имѣнія не съ публичнаго торга, но ипотека ограничивается здѣсь лишь поземельными податями, причитающимися съ даннаго, а не съ какого либо инаго имѣнія, притомъ только за два послѣдніе, до пріобрѣтенія имѣнія, года; никакая другая законная ипотека послѣ перехода имѣнія въ третьи руки записываема быть не можетъ. Противъ пріобрѣтателя имѣнія съ принудительныхъ торговъ казна не пользуется законною ипотекою, такъ какъ продажа этого рода составляетъ способъ очищенія имѣнія отъ ипотекъ.

§ 199. Казна, церкви, публичныя учрежденія, страховое общество (управленіе) пользуются правомъ законной ипотеки въ обезпеченіе требованій, возникшихъ вслѣдствіе отвѣтственности сборщиковъ и всѣхъ тѣхъ лицъ, которымъ, въ какомъ бы то ни было отношеніи, ввѣрена была собственность, принадлежащая вышеуказаннымъ учрежденіямъ. Здѣсь слѣдуетъ замѣтить, что прежде, по кодексу, законной ипотекѣ подлежали имѣнія лишь сборщиковъ и администраторовъ, обязанныхъ къ отчетности. Отсюда вытекало, что противъ сборщиковъ и администраторовъ, не обязанныхъ отчетностью въ доходахъ, какъ напр. арендаторы, не могла быть вносима законная ипотека. Имѣлось ли въ виду новымъ закономъ, вмѣстѣ съ измѣненіемъ выраженій, измѣнить и смыслъ

прежняго закона? Мотивы не даютъ никакого объясненія. Между тѣмъ, такія общія выраженія во всякомъ случаѣ допускаютъ просторъ для толкованія. Поэтому, на основаніи этой статьи, законная ипотека простирается на имѣнія не только администраторовъ и сборщиковъ податей, но и на имѣнія арендаторовъ; она не распространяется однако на вѣчныхъ арендаторовъ, ибо они пользуются и управляютъ имѣніемъ на правѣ зависимой собственности, какъ domini utiles.

Ст. **16.** Законныя ипотеки вносятся въ ипотечныя книги даже безъ согласія должника.

Ст. **17.** Послѣдствіе законной ипотеки зависитъ отъ внесенія претензіи въ ипотечныя книги. Если бы имущество настоящее не представляло достаточнаго обезпеченія, то кредиторъ въ правѣ записать ипотеку на имуществѣ, какое будетъ пріобрѣтено впослѣдствіи.

Ст. **18.** Если бы означенная въ статьѣ ипотечнаго указателя сумма превышала ту, которая необходима для обезпеченія законной ипотеки, то должникъ въ правѣ требовать уменьшенія оной.

Ст. **19.** О каждой внесенной въ ипотечныя книги законной ипотекѣ необходимо увѣдомлять должника посредствомъ врученія оффиціальной повѣстки.

§ 200. Право на законную ипотеку возникаетъ въ силу закона, а не по волѣ должника. Желающій внести статью о законной ипотекѣ не нуждается въ дозволеніи должника; но въ то же время никакая законная ипотека не вступаетъ въ законную силу, пока опредѣленіе, разрѣшающее внесеніе законной ипотеки, не будетъ вручено должнику. Ему въ теченіе 3 мѣсяцевъ, со дня врученія опредѣленія ипотечнаго отдѣленія объ утвержденіи статьи объ ипотекѣ, принадлежитъ право апелляціи (ст. 5 постан. кн. намѣстн. отъ 22 января 1822 г.). Законъ требуетъ при этомъ увѣдомленія должника; но неувѣдомленіе имѣетъ лишь то послѣдствіе, что ипотека не вступаетъ въ законную силу.

Законъ не указываетъ третьему лицу способа удостовѣренія въ томъ, вошла ли въ законную силу вписанная статья о законной ипотекѣ; кажется, единственное средство въ этомъ отношеніи могло бы заключаться въ томъ, чтобы сторона, по требованію которой вручено постановленіе ипотечнаго отдѣленія, представивъ удостовѣреніе о врученіи (контестаціи), внесла въ ипотечный указатель отмѣтку о времени онаго. Какъ выше сказано, законная ипотека не есть ипотека тайная; послѣдствія ея зависятъ отъ внесенія ея въ ипотечную книгу. Какъ законная, такъ и судебная ипотека имѣютъ характеръ общей ипотеки, могутъ быть записаны какъ на всемъ настоящемъ имуществѣ должника, такъ и на имуществѣ, которое будетъ пріобрѣтено имъ впослѣдствіи,—другими словами, на имуществѣ настоящемъ и будущемъ. Но именно вслѣдствіе такого общаго характера законной ипотеки, она не можетъ обременять имѣній, на которыхъ не записана.

Вслѣдствіе того, что законная ипотека, будучи общею ипотекою, можетъ обременять имущество въ бо́льшемъ размѣрѣ, чѣмъ того требуетъ обезпеченіе долга,—законъ далъ должнику средство оградить себя отъ чрезмѣрнаго обремененія, дозволивъ ему требовать сокращенія или ограниченія записанныхъ статей. Это можетъ быть сдѣлано на основаніи судебнаго рѣшенія, исходатайствованнаго обыкновеннымъ порядкомъ (ст. 2159 и 2161 фр. гр. код.). Кодексъ допускаетъ ограниченія не только законной, но и судебной ипотеки, которая также имѣетъ характеръ общей. Законодатель не имѣлъ намѣренія измѣнить это правило. Здѣсь имѣется лишь измѣненіе редакціи ст. 2161 фр. гр. код. безъ всякаго законода-

*

тельнаго повода, а потому можно требовать ограниченія какъ законной, такъ и судебной ипотеки.

Ст. **20.** Правила о взаимныхъ отношеніяхъ супруговъ по имуществу, изложенныя въ законѣ 26 апрѣля 1818 г. (ст. 74—92), впредь должны быть примѣняемы къ тѣмъ лишь бракамъ, которые были заключены при дѣйствіи того закона.

Ст. **21.** Однако, существующее по дѣйствующимъ законамъ условіе неотчуждаемости принадлежащаго женѣ недвижимаго имущества или капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою, должно быть, въ теченіе одного года, внесено въ ипотечную книгу означенной недвижимости или капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою.

По истеченіи этого срока, условіе о неотчуждаемости имѣнія не имѣетъ никакихъ послѣдствій по отношенію къ третьимъ лицамъ, пока оно не будетъ внесено въ ипотечныя книги. Требовать внесенія можетъ сама жена безъ личнаго содѣйствія мужа; если же она несовершеннолѣтняя, то безъ личнаго содѣйствія попечителя; равнымъ образомъ, каждая заинтересованная сторона можетъ требовать того же.

§ 201. Къ изложеннымъ выше разъясненіямъ по поводу ст. 20 (§§ 161 и 162) и ст. 21 (§ 166) слѣдуетъ присовокупить, что ст. 20 вытекаетъ изъ того начала, что имущественныя отношенія супруговъ опредѣляются закономъ, дѣйствующимъ въ моментъ заключенія брака, каковое начало въ ст. 12 переходныхъ правилъ 1825 г. установлено, какъ общее правило. Статья же 21 составляетъ послѣдствіе начала гласности, упущенное, по этому предмету, изъ виду въ уст. 1818 г. Извѣстно, что законная форма имущественныхъ отношеній супруговъ по ипотечному уставу 1818 г. не допускала

отчужденія недвижимыхъ имѣній жены и капиталовъ ея, обезпеченныхъ ипотекою. Пріобрѣтатель таковыхъ не могъ противъ иска о недѣйствительности пріобрѣтенія защищаться тѣмъ, что условіе неотчуждаемости не было означено въ ипотечномъ указателѣ. Только въ 1825 г. удовлетворено начало гласности постановленіемъ, что если это условіе не внесено въ ипотечный указатель до послѣдняго дня декабря 1826 г., то оно не будетъ имѣть никакихъ послѣдствій по отношенію къ третьимъ лицамъ. Само собою разумѣется, это условіе могло быть внесено и позже, если послѣ означеннаго срока имѣніе или обезпеченные ипотекою капиталы не перешли въ третьи руки.

Ст. **22.** Къ недвижимостямъ, коихъ ипотека, на основаніи закона 26 апрѣля 1818 г., должна была быть устроена ипотечными коммисіями, но въ виду незначительной ихъ стоимости устроена не была, примѣняются правила, изложенныя въ ст. 11 и 12 настоящаго закона, развѣ бы собственникъ пожелалъ устроить свою ипотеку согласно правилу нижеслѣдующей статьи.

Ст. **23.** Коль скоро окажется нужнымъ устроить ипотеку такой недвижимости, къ устройству которой не было сдѣлано вызова, и она устроена не была ипотечными коммисіями не по поводу незначительной стоимости имущества, а по другимъ причинамъ, то для устройства ипотеки дѣлаются вызовы, съ назначеніемъ срока не менѣе трехъ мѣсяцевъ и не болѣе одного года, въ подлежащій гражданскій судъ первой степени (1), который вмѣсто ипотечной коммисіи долженъ

(1) Нынѣ въ окружный судъ. Губе и Новаковскій, ип. уст., стр. 156. *Прим. перев.*

устроить ипотеку для такой недвижимости, согласно закону 1818 г.

§ 202. Правила эти имѣютъ цѣлью заведеніе ипотечныхъ книгъ для тѣхъ недвижимыхъ имѣній, для которыхъ, въ виду малой стоимости ихъ или по другимъ причинамъ, предписанное правилами о первоначальномъ устройствѣ ипотекъ заведеніе ипотечныхъ книгъ не послѣдовало; они почти не требуютъ разъясненія. Слѣдуетъ однако здѣсь замѣтить, что всѣ тайныя, т. е. не зависящія отъ внесенія ипотеки, которыя до того пользовались старшинствомъ и имѣли силу, хотя и не были записаны на имѣніяхъ, не подошедшихъ подъ законъ 1818 г., предписано было внести въ ипотечныя книги въ теченіе года, считая съ послѣдняго дня декабря 1826 г., съ тѣмъ, что не записанныя въ теченіе этого срока ипотеки лишались силы и переставали обременять имѣнія. Съ этого времени, т. е. съ 1 января 1827 г., тайныя ипотеки, какъ противорѣчащія ипотечной гласности, упраздняются, и хотя оставшіяся отъ прежняго времени законныя ипотеки и продолжаютъ существовать, но уже не какъ тайныя ипотеки, ибо имѣютъ силу лишь подъ условіемъ внесенія ихъ въ ипотечную книгу. Не слѣдуетъ однако понимать это такъ, будто не записанныя до 1 января 1827 г. тайныя ипотеки потеряли всякую силу; напротивъ, онѣ остались законными ипотеками и могли быть записаны и позже, но дѣйствительность и старшинство онѣ пріобрѣтали лишь со дня ихъ внесенія. Если недвижимость вышла изъ владѣнія должника, то противъ третьяго пріобрѣтателя законная ипотека уже не могла быть записана. Перемѣна собственника въ теченіе 1826 года не уничтожала возможности внесенія законной ипотеки и противъ третьяго пріобрѣтателя со старшинствомъ, которое ей принадлежало, въ силу закона, по времени возникновенія обезпечиваемаго ею права, независимо отъ времени внесенія ея. Съ истеченіемъ 1826 г., законная ипотека уже не могла быть

записана противъ третьяго пріобрѣтателя; противъ должника она хотя и могла быть внесена, но пользовалась лишь старшинствомъ по времени внесенія ея. Разница между законной—тайною ипотекою и нашей, просто законной ипотекою заключается въ томъ, что первая изъ нихъ обременяла имѣнія мужей и опекуновъ съ минуты вступленія въ бракъ или принятія опеки, вторая же, до внесенія ея, составляетъ только правоосноваціе и обращается въ дѣйствительную ипотеку лишь по внесеніи ея, пользуясь старшинствомъ по времени этого внесенія. По гр. кодексу тайныя ипотеки также подлежали внесенію; но на какомъ бы мѣстѣ онѣ ни были записаны, онѣ пользовались старшинствомъ, присвоеннымъ имъ по закону, и слѣдовательно, хотя бы были внесены послѣдними, могли получить преимущество предъ всѣми предшествующими имъ номерами, не пользуясь старшинствомъ лишь передъ такими статьями, которыя были внесены до заключенія брака или до принятія опеки.

Ст. **24.** Судебные и административные штрафы могутъ быть взыскиваемы лишь послѣ удовлетворенія всѣхъ долговыхъ претензій, даже такихъ, которыя не пользуются ни привилегіею, ни ипотекою.

§ 203. Законодатель руководствовался строгою справедливостью, предоставляя казнѣ привилегію и законную ипотеку лишь въ обезпеченіе причитающихся ей недоимокъ, какъ это разъяснено выше, и исключивъ отсюда судебные и административные штрафы, подлежащіе удовлетворенію лишь послѣ всѣхъ другихъ требованій. Слѣдуетъ однако замѣтить, что это правило относится исключительно къ штрафамъ. Посему, если бы судебнымъ рѣшеніемъ былъ присужденъ за контрабанду штрафъ вмѣстѣ съ таможенной пошлиною, либо судебный штрафъ вмѣстѣ съ судебной пошлиною, то упомянутымъ пошлинамъ предоставляется обыкновенное

старшинство, и только штрафы идутъ послѣ всѣхъ остальныхъ долговъ (post omnes).

Глава вторая.

О судебныхъ ипотекахъ.

Ст. **111.** Судебная ипотека проистекаетъ изъ вошедшаго въ законную силу судебнаго рѣшенія.

Судебная ипотека получаетъ силу и дѣйствіе со времени внесенія рѣшенія въ ипотечную книгу. Если имѣніе настоящее недостаточно для удовлетворенія долга, то кредиторъ въ правѣ записать судебную ипотеку на имѣніи, какое будетъ пріобрѣтено впослѣдствіи.

Рѣшенія третейскихъ судовъ тогда только могутъ быть вносимы въ ипотечныя книги, когда на нихъ имѣется исполнительная надпись одного изъ общихъ судовъ.

Рѣшенія заграничныхъ судовъ тогда только могутъ быть внесены въ ипотечныя книги, когда они надлежащимъ судомъ признаны подлежащими исполненію, исключая заграничныхъ рѣшеній тѣхъ государствъ, въ отношеніи коихъ государственными законами или трактатами постановлено иначе.

§ 204. Французскій гр. кодексъ, ст. 2123 котораго служитъ источникомъ нашихъ правилъ о судебныхъ ипотекахъ, признаетъ правооснованіемъ судебной ипотеки всякое рѣшеніе какъ окончательное, такъ и предварительное. Нашъ законъ допускаетъ судебную ипотеку лишь на основаніи рѣшенія, вошедшаго въ законную силу (wyrok prawomocny).

Что такое рѣшеніе, вошедшее въ законную силу? Это—

каждое рѣшеніе послѣдней инстанціи, либо такое рѣшеніе 1-й или 2-й инстанціи, относительно котораго истекъ срокъ обжалованія, или которому стороны подчинились (1).

Незаочное рѣшеніе 1-й или 2-й инстанціи, врученное сторонѣ, противъ которой состоялось, по истеченіи со дня врученія трехмѣсячнаго срока и по представленіи свидѣтельства о томъ, что апелляція не принесена, считается вступившимъ въ законную силу и даетъ право на судебную ипотеку. Здѣсь возникаетъ важный вопросъ: какимъ образомъ должно послѣдовать врученіе рѣшенія? Начинается ли теченіе срока, если рѣшеніе вручено самой сторонѣ безъ врученія ея повѣренному (obrońca)? По ст. 443 код. гр. суд., срокъ для апелляціи на рѣшенія незаочныя считается со дня врученія рѣшенія сторонѣ лично или въ мѣстѣ жительства ея, при чемъ ничего не упоминается о томъ, должно ли быть рѣшеніе предварительно вручено повѣренному согласно ст. 147 код. гр. суд., постановляющей, что «если для дѣла былъ назначенъ повѣренный, то рѣшеніе не можетъ быть обращено къ исполненію до врученія его повѣренному, подъ страхомъ недѣйствительности исполненія».

Въ учрежденіи сената, въ ст. 1, какъ и въ статьѣ 11 учрежденія кассаціоннаго суда 1810 г., значится, что срокъ для обжалованія рѣшенія полагается трехмѣсячный со дня законнаго врученія рѣшенія, т. е. такого врученія, какое предписано закономъ въ кодексѣ гражданскаго судопроизводства. Учрежденіе кассаціоннаго суда не имѣло въ виду измѣнять кодексъ гр. судопроизводства и говоритъ о «законномъ врученіи», т. е. о врученіи, предписанномъ этимъ

---

(1) Всѣ послѣдующія разсужденія автора о моментѣ вступленія судебныхъ рѣшеній въ законную силу и объ апелляціонныхъ срокахъ, съ распространеніемъ въ 1875 г. судебныхъ уставовъ 1864 г. на варшавскій судебный округъ, утратили практическое значеніе, какъ основанныя на правилахъ отмѣненнаго въ этомъ году кодекса гражд. судопр. *Прим. перев.*

кодексомъ. Слѣдовательно, все здѣсь зависитъ отъ толкованія ст. 443 код. гр. суд. По этой же статьѣ для исчисленія срока апелляціи на незаочныя рѣшенія можно требовать лишь врученія сторонѣ лично или въ мѣстѣ жительства ея. Нельзя однако не упомянуть, что находятся авторы, которые для теченія апелляціоннаго срока требуютъ врученія рѣшенія повѣренному. Къ этимъ авторамъ принадлежатъ Бонсеннъ (1) и Пижо; другіе же, какъ Фаваръ де Лангладъ, Каррэ и апелляціонные суды въ Льежѣ, Буржѣ и Брюсселѣ, держатся противнаго мнѣнія. Бонсеннъ мнѣніе свое основываетъ на цѣли ст. 147 код. гр. суд. Въ большинствѣ случаевъ стороны незнакомы съ судопроизводствомъ, а потому врученіе рѣшенія сторонѣ недостаточно. Въ чемъ заключается сущность рѣшенія? Подчиниться ли ему или обжаловать его? обжаловать ли рѣшеніе съ формальной стороны или по существу (in merito)? какіе соблюдать сроки и какія дѣлать возраженія? Только повѣренный можетъ отвѣтить на эти вопросы и дать надлежащее направленіе дѣлу. Эти соображенія несомнѣнно имѣютъ важность; но съ другой стороны можно сказать, что ст. 147, по точному ея смыслу, не допускаетъ лишь исполненія безъ врученія рѣшенія повѣренному и признаетъ рѣшеніе въ такомъ случаѣ недѣйствительнымъ, а всѣ случаи недѣйствительности должны быть толкуемы ограничительно. Законъ имѣлъ въ виду доставить лицу, противъ котораго направлено исполненіе, помощь повѣреннаго, тѣмъ болѣе, что при исполненіи могутъ послѣдовать такія дѣйствія, которыя должны повлечь за собою изъявленіе удовольствія на рѣшеніе.

Подать на апелляцію можно даже и безъ врученія рѣшенія; совсѣмъ иное дѣло при исполненіи. Исполненіе должно послѣдовать безотлагательно; на подачу же апелляціи дается три мѣсяца. Смыслъ ст. 443 код. гр. суд. ясенъ: она

(1) Théorie de la procédure civile, томъ I, стр. 325.

требуетъ только врученія сторонѣ. Столь важнаго обстоятельства, какъ вступленіе рѣшенія въ законную силу, не слѣдуетъ основывать на предположеніяхъ, на мотивахъ закона.

Желая, по возможности, болѣе обезпечить интересы несовершеннолѣтняго, законъ опредѣлилъ, что не смотря на врученіе рѣшенія главному опекуну, теченіе трехмѣсячнаго срока не начинается, если рѣшеніе не вручено опекуну-блюстителю (ст. 444 код. гр. суд.). Если бы законъ не допускалъ теченія срока обжалованія безъ врученія рѣшенія повѣренному, то выразился бы такъ же опредѣлительно, какъ и относительно врученія рѣшенія опекуну - блюстителю. Сенатъ, точно истолковывая законъ, принялъ то соотвѣтствующее буквѣ закона мнѣніе, что трехмѣсячный срокъ для апелляціи начинается со дня врученія рѣшенія сторонѣ. Мы не хотимъ сказать этимъ, что сторона, по требованію которой вручается рѣшеніе, не должна вручать его предварительно повѣренному. Въ большинствѣ случаевъ такъ и дѣлается, что рѣшеніе вручается повѣренному; но судебнымъ приставомъ, при врученіи рѣшенія сторонѣ, объ этомъ не упоминается. Отсутствіе такого упоминанія даже не влечетъ за собою недѣйствительности исполненія; тѣмъ менѣе можетъ это здѣсь служить основаніемъ для признанія недѣйствительнымъ врученія и для пріостановки теченія срока обжалованія.

§ 205. Какъ исчисляется этотъ трехмѣсячный срокъ относительно заочныхъ рѣшеній? Этотъ вопросъ представляется болѣе затруднительнымъ. Законъ не дѣлаетъ различія, состоялось ли рѣшеніе противъ стороны, имѣющей повѣреннаго или не имѣющей таковаго, и опредѣляетъ вообще, что трехмѣсячный срокъ начинается съ момента, когда отзывъ не подлежитъ принятію. Отзывъ на заочное рѣшеніе, состоявшееся противъ стороны, имѣющей повѣреннаго, не допу-

скается по истеченіи 8 дней со времени врученія рѣшенія повѣренному. Здѣсь затрудненія нѣтъ: срокъ увеличивается на 8 дней. Но возникаетъ вопросъ: слѣдуетъ ли, для начатія теченія срока обжалованія, рѣшеніе, врученное повѣренному, вручить и сторонѣ, или же по истеченіи 8 дней для отзыва эти 3 мѣсяца текутъ безъ всякаго перерыва послѣ врученія рѣшенія одному лишь повѣренному? Срокъ для отзыва течетъ со дня врученія рѣшенія одному лишь повѣренному; таково требованіе ст. 157 код. гр. суд.

По нашему мнѣнію, во всякомъ случаѣ необходимо врученіе рѣшенія сторонѣ, ибо по общему правилу теченіе 3-хъ мѣсяцевъ начинается со дня врученія рѣшенія сторонѣ; при заочныхъ же рѣшеніяхъ, врученныхъ сторонѣ въ теченіе восьми дней, трехмѣсячный срокъ исчисляется со времени истеченія 8 дней, назначенныхъ на подачу отзыва. Если же рѣшеніе не было вручено сторонѣ въ теченіе 8 дней, то исчисленіе этихъ трехъ мѣсяцевъ можетъ начаться лишь по врученіи рѣшенія сторонѣ.

Нижо и французская судебная практика держатся противоположнаго мнѣнія, но не смотря на такіе авторитеты, мы придерживаемся инаго взгляда. Разъ законъ съ самаго начала объявилъ, что срокъ считается со дня врученія рѣшенія сторонѣ, то слѣдуетъ предполагать, что и во второй части статьи врученіе рѣшенія сторонѣ признается необходимымъ. Наиболѣе труднымъ представляется разрѣшеніе этого вопроса по отношенію къ рѣшеніямъ заочнымъ, состоявшимся противъ стороны, не имѣющей повѣреннаго. Въ этомъ случаѣ, понятно, рѣшенія вручаются лишь самой сторонѣ. Весьма трудно сказать, когда такое рѣшеніе вступаетъ въ законную силу. Отзывъ допускается здѣсь до самаго исполненія рѣшенія. Исполненіе должно послѣдовать въ теченіе 6-ти мѣсяцевъ; въ противномъ случаѣ рѣшеніе признается несостоявшимся. Законъ указываетъ разные случаи, признаваемые исполненіемъ рѣшенія. Вообще слѣдуетъ имѣть въ виду, что

исполненіе рѣшенія, по смыслу ст. 159 код. гр. суд., не означаетъ окончательнаго исполненія, полученія того, что присуждено рѣшеніемъ; между тѣмъ, именно съ момента исполненія рѣшенія начинается теченіе трехмѣсячнаго срока.

Упомянутая статья 159 перечисляетъ слѣдующіе случаи: продажу арестованнаго движимаго имущества, личное задержаніе должника, извѣщеніе его о наложеніи ареста на его недвижимое имущество (ст. 681 код. гр. суд.).

По аналогіи, можно бы здѣсь врученіе копіи акта о наложеніи ареста для отдачи въ аренду, согласно ст. 4 постановленія отъ 2 сентября 1823 г., также принять за исполненіе рѣшенія, т. е. за моментъ окончанія срока для отзыва. Затѣмъ законъ признаетъ исполненіемъ рѣшенія уплату издержекъ въ силу рѣшенія, такъ какъ, если бы сторона, противъ коей состоялось рѣшеніе, уплатила издержки по сему рѣшенію добровольно, то ее слѣдовало бы признать подчинившеюся рѣшенію. Кромѣ вышеприведенныхъ случаевъ, исчисленныхъ лишь примѣрно, законъ признаетъ вообще исполненіемъ рѣшенія, а слѣдовательно и окончаніемъ срока для отзыва, всякій фактъ, изъ коего слѣдуетъ заключить, что лицо, противъ котораго состоялось рѣшеніе, знало объ исполненіи рѣшенія. Лишь съ наступленіемъ такого момента начинается означенный трехмѣсячный срокъ. Не слѣдуетъ однако думать, будто послѣ окончательнаго исполненія рѣшенія съ вѣдома должника онъ можетъ еще апеллировать. Разъ рѣшеніе вполнѣ приведено въ исполненіе, апелляція не допускается. Но можетъ, напр., состояться продажа съ публичнаго торга нѣкоторыхъ движимостей, стоимость которыхъ покроетъ лишь часть присужденной суммы. Такая продажа не лишаетъ права апелляціи, лишь бы должникъ не совершилъ какого либо дѣйствія, изъ коего можно было бы вывести, что онъ косвенно изъявляетъ удовольствіе на рѣшеніе. Немаловажнымъ представляется вопросъ о томъ, можетъ ли считаться внесеніе

заочнаго рѣшенія, на основаніи ст. 138 пп. уст., въ ипотечную книгу исполненіемъ рѣшенія въ смыслѣ ст. 159 код. гр. суд. Нѣтъ, ибо исполненіе, въ смыслѣ ст. 159 код. гр. суд., должно быть такого рода, чтобы непремѣнно поставлять должника въ извѣстность о приведеніи въ исполненіе рѣшенія, противъ него состоявшагося, между тѣмъ какъ о внесеніи рѣшенія въ ипотечную книгу должникъ не можетъ знать. Однако, такое внесеніе слѣдуетъ считать исполненіемъ въ смыслѣ ст. 156 код. гр. суд., т. е. дѣйствіемъ, препятствующимъ признанію заочнаго рѣшенія несостоявшимся по неприведенію его въ исполненіе въ теченіе шести мѣсяцевъ. Внесеніе въ ипотечную книгу имѣетъ послѣдствіемъ обезпеченіе старшинства и существованія права; это—условная ипотека, поставленная въ зависимость отъ вступленія рѣшенія въ законную силу; въ виду подобнаго важнаго значенія внесенія рѣшенія, послѣднее, хотя бы въ остальномъ не было приведено въ исполненіе, не можетъ быть вслѣдствіе того признано несостоявшимся. Затѣмъ возникаетъ другой вопросъ: какимъ образомъ замѣнить условную статью объ ипотекѣ, основанную на заочномъ рѣшеніи, чистою или безусловною ипотекою? Когда нѣтъ прямаго закона, слѣдуетъ прибѣгать къ аналогіи. Если нѣтъ инаго средства привести рѣшеніе въ исполненіе, то слѣдуетъ вызвать должника въ ипотечную канцелярію, съ предвареніемъ, что въ такой то день предполагается замѣнить условную ипотечную статью безусловною. Если должникъ не явится, то замѣна условной статьи чистою ипотечною записью должна быть утверждена ипотечнымъ начальствомъ, по представленіи удостовѣренія въ томъ, что вызовъ былъ врученъ должнику лично (ибо здѣсь идетъ рѣчь о томъ, чтобы должнику дать возможность заявить отзывъ), и свидѣтельства о томъ, что должникомъ не заявлено ни отзыва, ни апелляціи.

Такое опредѣленіе объ утвержденіи окончательной записи

объ ипотекѣ должно быть вручено должнику, и если онъ не заявляетъ апелляціи, то судебная ипотека входитъ въ законную силу. Если должникъ пожелаетъ воспрепятствовать замѣнѣ условной статьи объ ипотекѣ безусловною, то онъ всегда въ правѣ заявить въ надлежащій срокъ отзывъ; онъ можетъ это сдѣлать даже въ самый день, назначенный для замѣны условной ипотечной статьи безусловною. Заявленіемъ отзыва должника пріостанавливается всякое исполненіе рѣшенія и открывается путь для дальнѣйшаго судебнаго производства. Такой же непослѣдовательности, чтобы нельзя было воспользоваться заочнымъ рѣшеніемъ, потому что должникъ не желаетъ явиться въ судъ, допускать нельзя и не слѣдуетъ: иначе восторжествовало бы неповиновеніе закону. Законодатель заботился объ участи неявляющейся стороны, потому что предполагалъ, что ей неизвѣстно о предъявленномъ искѣ, и потому постановилъ, чтобы рѣшеніе было ей вручено черезъ посредство такого пристава, на котораго судъ можетъ твердо положиться. Но разъ это сдѣлано, разъ должникъ лично приглашенъ явиться въ ипотечную канцелярію въ назначенный срокъ, разъ, въ случаѣ неявки, ему вручено опредѣленіе, и притомъ эти мѣры приняты въ предположеніи, что нѣтъ другаго средства исполненія, кромѣ напр. внесенія чистой статьи касательно права, внесеннаго въ ипотечную книгу, (субинтабуляціи), то дальнѣйшая заботливость законодателя обратилась бы въ очевидную несправедливость, которой законодатель не желалъ и не могъ желать.

§ 206. Рѣшенія, присуждающія къ платежу денежной суммы или вообще налагающія обязательство, подлежащее денежной оцѣнкѣ, составляютъ правооснованіе для судебной ипотеки, а сила этой ипотеки зависитъ отъ внесенія рѣшенія въ ипотечную книгу; но даетъ ли право на ипотеку рѣшеніе, присуждающее вознагражденіе за вредъ и убытки, безъ

опредѣленія окончательной суммы ихъ? Даетъ. Значеніе внесенія ипотеки на основаніи такого рѣшенія состоитъ въ предварительномъ занятіи мѣста для суммы, которая будетъ опредѣлена въ судебномъ порядкѣ. Эта сумма должна быть означена, хотя бы произвольно, такъ какъ совершенная неопредѣленность суммы лишала бы кредита собственника имѣнія, обремененнаго охранительною отмѣткой на неопредѣленную сумму. Это вытекаетъ изъ начала гласности.

Мировыя сдѣлки, состоявшіяся въ мировыхъ судахъ, не даютъ права на общую судебную ипотеку, потому что мировые судьи не разрѣшаютъ здѣсь споровъ и, слѣдовательно, не постановляютъ рѣшеній въ точномъ смыслѣ этого слова(1); рѣшенія же, постановленныя въ спорномъ отдѣленіи мироваго суда, служатъ правоосновапіемъ для судебной ипотеки.

Рѣшенія о признаніи домашнихъ документовъ, такъ называемыя jugements en reconnaissance ou vérification, если вмѣстѣ съ тѣмъ не содержатъ присужденія къ чему либо, не даютъ права на судебную ипотеку. Рѣшенія административныхъ судовъ, какъ настоящія рѣшенія, даютъ такое право; законъ не дѣлаетъ здѣсь различія, и мы не должны его дѣлать. Рѣшенія третейскихъ судовъ, снабженныя исполнительною надписью, даютъ право на судебную ипотеку. Въ ст. 111 сказано: «если въ нихъ содержится приказъ общаго суда объ исполненіи»; но не слѣдуетъ предполагать, будто этотъ приказъ долженъ исходить отъ трибунала въ полномъ составѣ. Законъ не имѣлъ въ виду измѣнять порядка произ-

(1) Имѣющееся здѣсь въ виду примирительное производство, т. е. предварительное направленіе всѣхъ спорныхъ гражданскихъ дѣлъ къ мировымъ судьямъ для примиренія тяжущихся (ст. 48—58 код. гр. судопр.), отмѣнено съ распространеніемъ въ 1875 г. суд. уставовъ 1864 г. на варшавскій судебный округъ. *Прим. перев.*

водства. Наложеніе исполнительной надписи принадлежитъ къ предметамъ вѣдомства предсѣдателя, распоряженія котораго по этому предмету имѣютъ силу опредѣленій суда. Но рѣшеніямъ иностранныхъ судовъ исполнительная сила сообщается не предсѣдателемъ, а судомъ въ полномъ составѣ. Относительно законной силы третейскихъ рѣшеній представляется, однако, нѣсколько затрудненій. Третейскія рѣшенія, смотря по соглашенію сторонъ, могутъ быть окончательными или подлежащими апелляціи и дальнѣйшему обжалованію. Обыкновенно отзывъ на заочное рѣшеніе, хотя бы одна изъ сторонъ и не явилась, здѣсь не допускается, такъ какъ лицо, заключившее договоръ о третейскомъ разбирательствѣ, не можетъ не знать о дѣлѣ. Но противъ исполненія такихъ рѣшеній всегда допускается отзывъ или, собственно говоря, споръ о недѣйствительности акта, предъявляемаго къ исполненію въ качествѣ третейскаго рѣшенія.

Законъ не опредѣлилъ срока на предъявленіе такого спора, но по свойству предмета слѣдуетъ, что такой споръ можетъ быть заявленъ до приведенія рѣшенія въ исполненіе, согласно ст. 159 код. гр. суд., независимо отъ того, началось ли теченіе апелляціоннаго срока или нѣтъ. Хотя бы третейское рѣшеніе было окончательнымъ, споръ о недѣйствительности акта рѣшенія допускается, притомъ и послѣ истеченія срока на апелляцію, въ которой здѣсь даже нѣтъ надобности, разъ допускается споръ по ст. 1028 код. гр. суд. Если стороны не отказались отъ права апелляціи, то третейское рѣшеніе даетъ право на судебную ипотеку по истеченіи апелляціоннаго срока. Въ случаѣ отказа отъ апелляціи ипотека можетъ быть записана послѣ врученія рѣшенія. Но во всякомъ случаѣ третейское рѣшеніе, и до вступленія въ законную силу, будучи на основаніи ст. 138 ипот. уст. внесено въ ипотечную книгу, обезпечиваетъ ипотечное старшинство. Внесеніе это не препятствуетъ однако предъявленію спора о недѣйствительности рѣшенія: онъ можетъ быть предъявленъ даже и послѣ окон-

чательнаго внесенія ипотеки, лишь бы опредѣленіе о внесеніи ея не вступило въ законную силу.

§ 207. Судебная ипотека никогда не можетъ вступить въ законную силу до врученія должнику опредѣленія о внесеніи ея. Нѣкоторые юристы полагали, что разъ судебная ипотека возникаетъ на основаніи рѣшенія, вступившаго въ законную силу, то представляется излишнимъ правило, требующее врученія ипотечнаго опредѣленія. Но это правило не только не излишне, а существенно необходимо и практично. Рѣшеніе можетъ быть въ части исполнено, присужденное имъ взысканіе можетъ подлежать зачету; однако, не смотря на то, разъ оно предъявлено къ внесенію, оно должно быть внесено въ ипотечную книгу; здѣсь то и обнаруживается важное значеніе врученія ипотечныхъ опредѣленій, дающаго должнику возможность возражать противъ внесенія. Правила о вступленіи ипотеки въ законную силу не касаются опредѣленій о присужденіи имѣній съ торговъ, ни рѣшеній, присуждающихъ какія либо другія, кромѣ ипотекъ, права на имѣнія, напр. сервитуты; равнымъ образомъ, нѣтъ надобности ни вручать ипотечнаго опредѣленія, ни ожидать вступленія онаго въ законную силу, когда исполняется лишь то, что слѣдуетъ по вошедшему въ законную силу рѣшенію, безъ установленія ипотеки, напр. при постановленіи объ исключеніи внесенной статьи, такъ какъ здѣсь не установляется никакой ипотеки. Когда судебная ипотека вносится на имѣніе, то постановленіе ипотечнаго начальства о внесеніи ипотеки несомнѣнно должно быть вручено должнику-собственнику; но если судебная ипотека относится къ капиталу, обезпеченному ипотекою, то возникаетъ вопросъ: кто въ такомъ случаѣ почитается должникомъ? Собственникъ капитала, на которомъ записывается ипотека, относительно требующаго внесенія ипотеки состоитъ дѣйствительно должникомъ, но онъ этого капитала платить не будетъ, такъ какъ

уплатить его обязанъ собственникъ имѣнія. Въ такихъ случаяхъ о законной и судебной ипотекѣ слѣдуетъ увѣдомлять какъ собственника капитала, такъ и собственника имѣнія.

Рѣшенія иностранныхъ судовъ въ той лишь мѣрѣ даютъ право на ипотеку, въ какой мѣстные суды, по разсмотрѣніи дѣла, признаютъ ихъ подлежащими исполненію. Рѣшенія же, состоявшіяся въ Имперіи, даютъ право на судебную ипотеку, если согласно мнѣнію государственнаго совѣта отъ 12 января 1838 г. судебная власть въ Имперіи удостовѣритъ, что рѣшеніе подлежитъ исполненію въ Царствѣ и вступило въ законную силу.

Глава третья.

О договорныхъ ипотекахъ.

Ст. **112.** Кто не имѣетъ права распоряжаться своимъ имуществомъ, тотъ не можетъ установить ипотеки.

§ 208. Французскій кодексъ, составляющій вмѣстѣ съ началами гласности и безповоротности источникъ нашихъ законоположеній о договорной ипотекѣ, опредѣляетъ въ ст. 2124, что договорную ипотеку могутъ установлять тѣ лица, которыя въ правѣ отчуждать имѣнія, обременяемыя ипотекой. Отсюда слѣдуетъ, что законъ установленіе ипотеки признаетъ отчужденіемъ. И дѣйствительно: кто обременяетъ имѣніе такъ, что долги покрываютъ стоимость имѣнія, тотъ какъ бы продаетъ оное. Слово «alienatio» означаетъ всякое отчужденіе, продажу и дареніе, но не имѣетъ значеніе отказа на случай смерти. Нашъ законъ принялъ другое выраженіе, имѣющее однако то же самое значеніе: право на установленіе ипотекъ онъ поставилъ въ зависимость отъ права распоряжаться имуществомъ. Выраженіе: распоряженіе (rosporządzenie)тоже не

*

имѣетъ значенія распоряженія на случай смерти, такъ какъ жена въ правѣ распоряжаться посредствомъ завѣщанія (статья 189 гр. ул. 1825 г.), а договорной ипотеки безъ участія или письменнаго разрѣшенія мужа установить не можетъ (ст. 184 гр. ул.). Несовершеннолѣтній, достигшій 16 лѣтъ, также въ правѣ распорядиться посредствомъ завѣщанія половиной своего имущества, но не можетъ установить ипотеки (ст. 904 фр. гр. код.). Имущество жены, если является неотчуждаемымъ, не подлежитъ и договорной ипотекѣ (ст. 221 гр. ул. 1825 г.), за исключеніемъ случаевъ, указанныхъ тѣмъ же уложеніемъ. Слѣдовательно, для того, чтобы имѣть право установить ипотеку по договору, надо быть собственникомъ и не подлежать ограниченіямъ относительно права распоряженія. Лицо, которому назначенъ совѣтникъ на основаніи ст. 518 гр. ул. 1825 г., не въ правѣ установить ипотеку. Если бы однако рѣшеніе о назначеніи совѣтника не было внесено въ ипотечныя книги, согласно ст. 499 гр. ул. 1825 г., между тѣмъ, третье лицо, дѣйствуя добросовѣстно, дало бы деньги взаймы подъ ипотечное обезпеченіе, то пріобрѣтенное имъ ипотечное обезпеченіе было бы дѣйствительно.

Ст. **113.** Пріобрѣтающій ипотеку отъ такого собственника недвижимыхъ имѣній либо правъ, обезпеченныхъ ипотекою, коего права поставлены въ зависимость отъ извѣстнаго условія или подлежатъ прекращенію въ извѣстныхъ случаяхъ, пріобрѣтаетъ ипотеку съ тѣми же самыми ограниченіями, если ограниченія эти извѣстны изъ ипотечнаго указателя.

§ 209. Эта статья взята изъ ст. 2125 фр. гр. код. съ тѣмъ, вытекающимъ изъ основанія нашей ипотечной системы видоизмѣненіемъ, что для третьяго лица ипотечный указатель служитъ ручательствомъ, и для третьяго лица ничто не обязательно, что не явствуетъ изъ сего указателя.

Кодексъ указываетъ три случая:

а) когда кому либо принадлежитъ право, возникновеніе котораго зависитъ отъ какого либо условія (conditio suspensiva);

б) когда кому либо принадлежитъ право, могущее подлежать прекращенію (conditio resolutiva);

в) когда кому либо принадлежитъ право, подлежащее уничтоженію либо признанію недѣйствительнымъ (rescissio).

Статья 113 упоминаетъ только о двухъ случаяхъ; кажется, однако же, въ ней имѣется въ виду какъ отмѣна (résolution), такъ и уничтоженіе, признаніе недѣйствительнымъ, возстановленіе прежняго состоянія (rescission). Это случаи неоднозначущіе. Отмѣна, вслѣдствіе ли положительнаго или предполагаемаго отмѣнительнаго условія—одно, а уничтоженіе вслѣдствіе отсутствія согласія, именно: ошибки, обмана или насилія (ob errorem, dolum et vim)—другое.

Между выраженіями: rescission (уничтоженіе) и nullité (ничтожность) мало разницы, а потому мы находимъ въ ст. 1117 гр. код. эти два выраженія употребленными въ одномъ смыслѣ (action en nullité ou en rescission). Rescission означаетъ собственно возстановленіе прежняго состоянія вещей (restitutio in integrum); разницу между двумя исками: nullitatis et rescissionis объясняетъ ст. 1311 код. въ послѣдней ея части, изъ которой видно, что nullitas касается формы, restitutio—отсутствія согласія или убыточности. Цѣль и послѣдствія этихъ исковъ ни въ чемъ не разнятся; но оба эти иска существенно отличаются отъ отмѣны (resolutio), составляющей послѣдствіе отмѣнительнаго условія, какъ напр.: условія о выкупѣ или условія объ отмѣнѣ договора купли въ случаѣ неуплаты цѣны въ назначенный срокъ (pactum legis commissoriae), либо условія подразумѣваемаго, какъ напр. въ случаѣ предусмотрѣнномъ въ ст. 1654 гр. код.

§ 210. Послѣ этихъ предварительныхъ объясненій разсмотримъ отдѣльные случаи.

Отлагательное условіе. Для лучшаго пониманія случаевъ, изложенныхъ въ ст. 113 ипот. уст., слѣдуетъ разъяснить значеніе условія отлагательнаго и отмѣнительнаго. Отлагательное условіе предполагаетъ событіе будущее, отъ наступленія коего зависитъ возникновеніе обязательства. При такомъ условіи отлагается возникновеніе обязательства; обязательство возникаетъ лишь по наступленіи условія. Обязательство съ такимъ условіемъ не переводитъ собственности, не даетъ права. Предметъ обязательства остается на страхѣ должника (spes est debitum iri). Пріобрѣтеніе съ такимъ условіемъ, можно сказать, не есть пріобрѣтеніе: нельзя требовать ни выдачи предмета, ни переписки на свое имя права собственности. Для обезпеченія за собою этого могущаго возникнуть права можно записать охранительную отмѣтку. Желающій получить ипотеку на такомъ, отложенномъ до наступленія условія, правѣ пріобрѣтаетъ ее съ тѣмъ же ограниченіемъ: именно его ипотека будетъ имѣть силу лишь настолько, насколько самое право возникнетъ вслѣдствіе осуществленія условія. Обязательство съ отлагательнымъ условіемъ отличается отъ срочнаго обязательства тѣмъ, что это послѣднее составляетъ полное обязательство, исполненіе коего лишь отсрочивается до опредѣленнаго времени; при отлагательномъ же условіи самое обязательство остается въ неопредѣленномъ положеніи. Всѣ охранительныя отмѣтки на случай постановленія благопріятнаго рѣшенія являются точно также правами, зависящими отъ наступленія извѣстнаго условія.

§ 211. Условіе отмѣнительное. Отмѣнительное условіе не дѣлаетъ обязательства неполнымъ, невозможнымъ, но наступленіе его влечетъ отмѣну обязательства. При отлагательномъ условіи наступленіе условія создаетъ обязательство. При отмѣнительномъ условіи наступленіе предусмотрѣннаго событія уничтожаетъ обязательство, прекращаетъ его существованіе. Кто, напримѣръ, покупаетъ имѣніе съ предоставленіемъ продавцу права выкупа, тотъ дѣлается полнымъ собственникомъ, и имѣніе переписывается на его имя. Право же продавца на выкупъ будетъ записано въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя. Для продавца такое условіе будетъ условіемъ отлагательнымъ, для покупщика же оно будетъ отмѣнительнымъ.

Пріобрѣтающій ипотеку на выговоренномъ правѣ выкупа получаетъ ее подъ условіемъ, что выкупъ имѣнія состоится. Пріобрѣтающій ипотеку на самомъ имѣніи, съ записью ея въ IV отдѣлѣ, получаетъ ее подъ условіемъ, что имѣніе не будетъ выкуплено. По кодексу, по которому не производится повѣрки правооснованія собственности, условіе о выкупѣ, хотя нигдѣ не оглашенное, имѣетъ то послѣдствіе, что съ наступленіемъ его (а наступленіе его имѣетъ силу и противъ дальнѣйшихъ пріобрѣтателей) всѣ ипотеки, установленныя пріобрѣтателемъ, устраняются (ст. 1664 и 1673 гр. код.).

По нашему ипотечному уставу, если право выкупа не оглашено, то оно не можетъ быть осуществлено противъ третьяго пріобрѣтателя, и пріобрѣтенныя противъ пріобрѣтателя имѣнія ипотеки остаются въ силѣ, разумѣется, подъ условіемъ добросовѣстности.

Условіе, лишь подразумѣваемое, но не оглашенное, не имѣетъ обязательной силы для третьяго пріобрѣтателя; такого условія ст. 37 ипот. уст. не допускаетъ. Предъявленіе къ третьему пріобрѣтателю иска объ отмѣнѣ договора въ виду неуплаты цѣны первымъ пріобрѣтателемъ не допускается. Положительно выраженное отмѣнительное условіе, если оно не оглашено въ ипотечномъ указателѣ, не имѣетъ никакого значенія для третьяго пріобрѣтателя: противъ него не можетъ быть записано ни ограниченіе права собственности, ни ипотека, которыя могли бы быть записаны противъ перваго пріобрѣта-

теля; тѣмъ менѣе возможно предъявленіе къ нему иска объ отмѣнѣ договора вслѣдствіе убыточности.

Объ условіяхъ при дареніи, договорныхъ или постановленныхъ закономъ, было сказано выше, куда мы и отсылаемъ читателя. Возникаетъ вопросъ: не слѣдуетъ ли допустить предъявленіе иска объ отмѣнѣ продажи имѣнія противъ третьяго пріобрѣтателя въ томъ случаѣ, когда цѣна имѣнія обезпечена ипотекою и срокъ платежа означенъ, третій же пріобрѣтатель въ срокъ этой цѣны не платитъ. По нашему мнѣнію продавецъ, вмѣсто того, чтобы доводить дѣло до продажи имѣнія съ торговъ, можетъ предъявить искъ на основаніи ст. 1654 гр. код. Третій пріобрѣтатель видѣлъ по ипотечному указателю, что цѣна причитается, что неуплата ея даетъ, по закону, право требовать отмѣны договора и возвращенія имѣнія. Безопаснѣе однако, на случай неуплаты цѣны имѣнія, положительно оговорить отмѣнительное условіе и означить его въ ипотечномъ указателѣ. Въ такомъ случаѣ ипотечныя обязательства, принятыя которымъ либо изъ пріобрѣтателей, теряютъ силу и подлежатъ исключенію, разъ продажа отмѣнена; отмѣна же продажи наступаетъ, когда вызванный должникъ въ назначенный срокъ не уплатитъ цѣны (ст. 1656 гр. код.). Тутъ слѣдуетъ имѣть въ виду, что при наступленіи положительно выраженнаго отмѣнительнаго условія обязательство прекращается, отмѣняется въ силу самаго договора; нѣтъ надобности обращаться въ судъ, такъ какъ необходимость требовать прекращенія договора судебнымъ порядкомъ установлена статьею 1184 гр. код. лишь при подразумѣваемомъ отмѣнительномъ условіи, наступленіе котораго предполагается закономъ въ двусторонніхъ договорахъ, въ случаѣ неисполненія одною изъ сторонъ принятыхъ ею на себя по договору обязательствъ. Законодатель предоставляетъ здѣсь суду обширную власть, дающую суду возможность или отмѣнить договоръ, или лишь признать его подлежащимъ исполненію, съ назначеніемъ для сего соотвѣтственнаго срока.

Здѣсь слѣдуетъ еще замѣтить, что въ ст. 113 ипот. уст. встрѣчается нѣкоторая неточность, а именно въ словахъ: «отъ собственника недвижимыхъ имѣній, либо правъ, обезпеченныхъ ипотекою, право котораго поставлено въ зависимость отъ извѣстнаго условія». Такой пріобрѣтатель лишь предполагаетъ быть собственникомъ послѣ наступленія условія; поэтому онъ, строго говоря, не можетъ быть названъ собственникомъ: онъ не владѣетъ имѣніемъ, имѣніе не можетъ быть на его имя переписано. Потому, сопоставляя это изложеніе съ содержаніемъ ст. 115 ипот. уст., которая гласитъ, что: «для установленія ипотеки необходимо, чтобы имѣніе дѣйствительно принадлежало должнику», кажется, будто между этими двумя статьями существуетъ противорѣчіе, такъ какъ послѣдняя статья требуетъ дѣйствительнаго права собственности на имѣніе, а тотъ, кто только надѣется быть собственникомъ, не есть еще дѣйствительный собственникъ. Слѣдовательно, въ ст. 113 законодатель не говоритъ о собственникѣ, а о лицѣ, которое расчитываетъ по наступленіи условія сдѣлаться собственникомъ; такой будущій собственникъ (dominus in spe) можетъ установить условную ипотеку; безусловная же ипотека можетъ быть установлена лишь дѣйствительнымъ, записаннымъ собственникомъ (ст. 53 и 115 ипот. уст.).

§ 212. Тотъ, кто лишь заявилъ себя наслѣдникомъ въ производствѣ о наслѣдствѣ, можетъ ли установить договорную ипотеку? Требующій утвержденія установляемой имъ ипотеки здѣсь не собственникъ; онъ имѣетъ лишь условное право, если не явится никто съ лучшими правами. Такъ какъ послѣднія въ ипотечномъ указателѣ не оглашены, ибо внесеніе статей въ указатель по открытіи производства о наслѣдствѣ пріостанавливается (ст. 125 ипот. уст.), и такъ какъ всякое

право, подлежащее оглашенію въ ипотечныхъ книгахъ, можетъ быть вносимо лишь противъ записаннаго собственника (ст. 53), то на вышепоставленный вопросъ слѣдуетъ отвѣтить, что тотъ, кто лишь явился для удостовѣренія своихъ правъ, не можетъ обязываться ипотекой. Объ этомъ вопросѣ еще предстоитъ намъ говорить ниже.

Въ ст. 113 говорится о тѣхъ лицахъ, которымъ принадлежитъ условное право на имѣніе, но не упоминается объ условныхъ кредиторахъ. Кодексъ говоритъ о нихъ въ ст. 2132. Эта статья, частью, принята и соотвѣтствуетъ ст. 116 ипот. уст., но въ ст. 116 мы ничего не находимъ объ условныхъ требованіяхъ. Впрочемъ, объ обязательствахъ условныхъ мы будемъ говорить при разъясненіи ст. 116 ипот. уст.

Ст. **114.** Имѣнія лицъ несовершеннолѣтнихъ, либо состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, либо отсутствующихъ, до тѣхъ поръ, пока владѣніе сими имѣніями предоставлено только временно, могутъ подлежать ипотечнымъ обремененіямъ не иначе, какъ по основаніямъ и формамъ, законами установленнымъ, или въ силу судебныхъ рѣшеній.

§ 213. Эта статья, составляющая буквальное заимствованіе изъ ст. 2126 фр. код., указываетъ лишь на имѣнія, которыя не могутъ быть предметомъ договорной ипотеки. Это какъ бы дополнительное правило къ ст. 52 ипот. уст. или, скорѣе, исключеніе изъ нея, точнѣе опредѣляющее, какія имѣнія не могутъ быть предметомъ договорной ипотеки. Это правило не примѣняется ни къ судебной, ни къ законной ипотекѣ. Отъ дѣйствія законной и судебной ипотеки имѣнія, упоминаемыя въ этой статьѣ, не изъемлются. Если бы, напримѣръ, опекунъ умеръ, то его имѣніе, переходящее къ несовершеннолѣтнимъ наслѣдникамъ, подлежитъ дѣйствію законной ипотеки точно

такъ же, какъ оно подлежало ей, находясь во владѣніи самого опекуна. Относительно судебной ипотеки въ послѣдней части ст. 114 содержится положительное указаніе.

Имѣнія несовершеннолѣтнихъ и состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ могутъ быть обременены договорною ипотекою лишь въ томъ случаѣ, когда дѣлается заемъ (ст. 434 и 511 гр. ул. 1825 г.). Имѣнія безвѣстно отсутствующихъ, предоставленныя во временное владѣніе, не подлежатъ договорной ипотекѣ (ст. 55 гр. ул. 1825 г.).

Несовершеннолѣтній, признанный самостоятельнымъ, пользующійся правомъ производить торговлю, въ правѣ установлять на своемъ имуществѣ ипотеку по поводу торговыхъ дѣйствій (ст. 2 и 6 торг. код.). Такое же исключеніе допускается и относительно жены, открыто производящей торговлю. Она въ правѣ самостоятельно установлять ипотеку по своимъ торговымъ сдѣлкамъ (ст. 186 гр. ул. 1825 г., ст. 4, 5 и 7 торг. код.).

Лица, которымъ назначенъ судебный совѣтникъ, не могутъ установлять ипотеки безъ его участія (ст. 497 и 518 гр. ул. 1825 г.).

Ст. **115.** Только та договорная ипотека дѣйствительна, которая, будучи установлена въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имуществъ, канцеляріи или въ другой какой либо канцеляріи, или же за границею, посредствомъ ли оффиціальнаго акта, установляющаго долговое обязательство, или посредствомъ позднѣйшаго оффиціальнаго акта,—спеціально опредѣляетъ родъ и положеніе каждой изъ недвижимостей, дѣйствительно должнику принадлежащихъ, коими онъ обезпечиваетъ требованія. Каждое изъ имѣній настоящихъ должника можетъ быть спеціально подвергнуто ипотекѣ. На имѣніяхъ, право собственности на которыя ожидается только въ будущемъ, не дозволяется установлять ипотекъ.

§ 214. Эта статья, наиважнѣйшая по предмету въ вопросѣ о договорной ипотекѣ, заимствована изъ ст. 2127, 2128 и 2129 фр. код.

Ипотека установляется оффиціальнымъ порядкомъ, т. е. въ актѣ, составленномъ нотаріусомъ въ подлежащей по мѣсту нахожденія имѣнія канцеляріи и изложенномъ въ самой договорной книгѣ; такой актъ служитъ не только правоосно-ваніемъ для ипотеки, но установляетъ дѣйствительную ипотеку, зависящую лишь отъ утвержденія ипотечной власти; это—ипотечная статья (wpis). По ст. 12 ипот. уст. старшинство вещнаго права зависитъ отъ времени внесенія статьи, т. е. внесенія акта въ договорную книгу, но не въ ипотечный указатель. Само собою разумѣется, что достовѣрною, без-поворотною ипотека становится лишь послѣ утвержденія, когда она вносится въ ипотечный указатель: договорная— по истеченіи 6-ти недѣль, а законная и судебная—по вступле-ніи въ законную силу опредѣленія объ утвержденіи статьи. Такъ какъ ипотечный уставъ никого не обязываетъ спра-вляться по договорной книгѣ о внесенныхъ въ нее статьяхъ, то во избѣжаніе недоразумѣній законъ установилъ графу предостерегающихъ отмѣтокъ (zastrzeżenie). Въ этой графѣ каждая статья обязательно отмѣчается одновременно съ вне-сеніемъ ея въ договорную книгу. Слова: «въ подлежащей по мѣсту нахожденія имущества канцеляріи», не имѣютъ значе-нія, а являются лишь подражаніемъ закону 1588 г., такъ какъ у насъ все равно, будетъ ли ипотечный актъ совершенъ у нотаріуса той мѣстности, гдѣ находятся ипотечныя книги, или въ другомъ мѣстѣ, коль скоро актъ этотъ не изложенъ въ самой договорной книгѣ; такой актъ имѣетъ одинаковое значеніе въ обоихъ случаяхъ. Онъ долженъ быть внесенъ въ договорную книгу лицомъ, установляющимъ ипотеку (долж-никомъ-собственникомъ имѣнія или права, ипотекою обезпе-ченнаго), либо повѣреннымъ, оффиціально и спеціально на то

уполномоченнымъ; такое полномочіе можетъ быть дано въ томъ же самомъ актѣ и даже самому кредитору.

Ипотека можетъ быть установлена даже за границею, но въ оффиціальной формѣ: актъ о ней долженъ быть засвидѣ-тельствованъ, и въ такомъ случаѣ къ нему слѣдуетъ отно-ситься, какъ ко всякому нотаріальному акту. Изъ того, что по закону значеніе имѣетъ только нотаріальный актъ, слѣ-дуетъ, что ипотека не можетъ быть установлена актомъ, со-вершеннымъ административною властью, ни мировою сдѣл-кою, заключенною въ мировомъ судѣ.

Договорная ипотека можетъ быть лишь спеціальною, а по-тому, по закону, только такая ипотека дѣйствительна, которая опредѣляетъ родъ, т. е. идетъ ли рѣчь о городской или сель-ской недвижимости, и мѣстоположеніе имѣнія, на которомъ ипотека должна быть записана. Непремѣнно слѣдуетъ обозна-чить не только названіе имѣнія, но и мѣсто нахожденія его. Ипотеку въ правѣ установить лишь собственникъ, значущійся въ ипотечномъ указателѣ. Но не требуется, чтобы лицо, уста-новляющее ипотеку, было несомнѣннымъ, дѣйствительнымъ собственникомъ или, говоря иными словами, чтобы имѣніе дѣйствительно ему принадлежало, ибо, какъ мы выше видѣли, установить ипотеку можетъ и условный собственникъ, и даже лицо, права котораго зависятъ отъ отлагательнаго условія. Выраженіе разсматриваемой статьи: «дѣйствительно принад-лежащихъ», заимствованное изъ ст. 2129 фр. код. (actuelle-ment appartenant), непримѣнимо къ нашей ипотечной системѣ, по которой непремѣнно требуется, чтобы права, на которыхъ установляется ипотека, значились въ ипотечномъ указателѣ. Право, подлежащее внесенію въ ипотечную книгу, должно принадлежать кредитору противъ записаннаго собственника (ст. 53 ипот. уст.). Какъ уже было сказано въ другомъ мѣстѣ, никто не можетъ перенести на другое лицо больше правъ, чѣмъ самъ имѣетъ (ст. 2182). По кодексу нельзя установить ипотеки на чужой собственности. Нашъ ипотечный уставъ

не принялъ этихъ началъ, и въ этомъ состоитъ наибольшая разница между нашею ипотечною системой и системою кодекса. По нашей ипотечной системѣ лицо, числящееся въ ипотечномъ указателѣ собственникомъ, въ отношеніяхъ къ третьимъ лицамъ считается дѣйствительнымъ собственникомъ, хотя бы истинный собственникъ былъ кто-либо другой. Пріобрѣтеніе имѣнія отъ такого дѣйствительнаго, хотя и не истиннаго собственника, если только это послѣднее обстоятельство не было извѣстно пріобрѣтателю, признается безповоротнымъ, и установленная такимъ записаннымъ собственникомъ ипотека имѣетъ законную силу (ст. 30, 31, 33, 54 и 131 ипот. уст.). Потому то употребленное въ разсматриваемой статьѣ выраженіе: «дѣйствительно принадлежащихъ» (rzeczywiście należących) слѣдуетъ толковать не въ смыслѣ кодекса, но въ смыслѣ ипотечнаго устава. По нашей ипотечной системѣ, продажа чужой вещи, ипотека на чужой собственности имѣютъ законную силу, если только въ основаніи ихъ лежитъ ипотечный указатель и добросовѣстность.

Изъ спеціальности договорной ипотеки далѣе слѣдуетъ, что нельзя обременить ипотекою имѣніе будущее или ожидаемое. Кто, хотя бы въ оффиціальномъ актѣ, далъ обезпеченіе, какъ часто случается, въ общихъ словахъ, а именно: «предоставляю обезпеченіе на всемъ моемъ имуществѣ, движимомъ и недвижимомъ, настоящемъ и будущемъ», тотъ не принялъ на себя никакого обязательства. Такое обязательство не даетъ права ни на какую ипотеку; на такомъ основаніи нельзя записать обезпеченія на имѣніи, хотя бы состоящемъ въ дѣйствительномъ владѣніи должника, такъ какъ оно не обременено ипотекою подъ своимъ наименованіемъ. Обѣщанное обезпеченіе движимымъ имуществомъ напоминаетъ прежнія понятія, малое знакомство съ закономъ. На движимостяхъ ипотека не допускается; поэтому, предоставлять обезпеченіе на движимости нѣтъ никакой надобности, такъ какъ самый законъ подвергаетъ все имущество должника отвѣтственности за долги (ст. 2 ипот. зак. 1825 г.). Подобное обезпеченіе имѣетъ такое же значеніе, какъ формула: «обязуюсь за себя и за своихъ наслѣдниковъ». Обязательство лица, на себя его принимающаго, по смерти его переходитъ на тѣхъ лицъ, которыя продолжаютъ представлять его личность, хотя бы въ актѣ объ этомъ вовсе не упоминалось (ст. 1123, 724, 873, 877, 1220 фр. гр. код.). Ипотека можетъ быть установлена какъ въ самомъ актѣ, коимъ признается долгъ, такъ и въ отдѣльномъ актѣ. Ипотеку можно установить не только за свой собственный долгъ, но и за долгъ третьяго лица.

Ст. **116.** Если недвижимость, обремененная ипотекою, сгорѣла или погибла, или пришла въ такой упадокъ, что сдѣлалась недостаточною для обезпеченія обязательства, то кредиторъ имѣетъ право требовать дополнительнаго обезпеченія или исполненія обязательства, если должникъ въ дополнительномъ обезпеченіи отказалъ.

§ 215. Эта статья, заимствованная изъ ст. 2131 кодекса, составляетъ какъ бы исключеніе изъ правила ст. 115. Ипотеку можно пріобрѣсти только на томъ имѣніи, которое обременено ипотекой подъ своимъ названіемъ. На имѣніе, на которомъ ипотека не установлена, нельзя вносить ипотеки, хотя бы оно и принадлежало должнику въ моментъ возникновенія долга. Но когда недвижимость, обремененная ипотекой, по какому либо случаю, а тѣмъ болѣе вслѣдствіе дѣйствій самаго должника, сдѣлается недостаточною для обезпеченія долга, то кредиторъ въ правѣ требовать дополнительнаго, достаточнаго обезпеченія; если бы должникъ въ этомъ отказалъ, то кредиторъ могъ бы требовать уплаты долга, хотя бы срокъ таковому еще не наступилъ. То обстоятельство, что

кредиторъ по невѣдѣнію принялъ недостаточное обезпеченіе, не можетъ служить основаніемъ для требованія добавочнаго обезпеченія.

Ст. **117.** Договорная ипотека дѣйствительна лишь настолько, насколько означена сумма, въ обезпеченіе которой дано согласіе на ипотеку.

§ 216. Эта статья, заимствованная изъ ст. 2132 кодекса, имѣетъ безусловную силу. Это—послѣдствіе, вытекающее изъ гласности. Законодатель желаетъ, чтобы каждое третье лицо могло знать, какіе долги обременяютъ имѣніе должника. Этого требуетъ и интересъ самого должника для того, чтобы онъ вслѣдствіе неопредѣленности суммы долга не былъ лишенъ кредита. Должникъ, имѣніе котораго обременялось бы долгомъ въ неопредѣленной суммѣ, не могъ бы и продать этого имѣнія, особенно послѣ отмѣны предписанной въ ст. 69 ипот. уст. мѣры очищенія имѣній отъ ипотекъ. Слѣдовательно, это правило представляется существенно полезнымъ; можетъ ли оно однако быть примѣняемо въ такомъ безусловномъ видѣ?

Французское законодательство не остановилось на такомъ безусловномъ правилѣ, допустивъ извѣстныя отступленія. Оно допустило обязательства на неопредѣленную сумму, но обязало кредитора къ оцѣнкѣ, дозволивъ должнику требовать уменьшенія, если бы оцѣнка оказалась слишкомъ высокою; оно дозволило обезпечивать ипотекою условныя обязательства.

Нашъ ипотечный уставъ этого не принялъ, требуя безусловно, чтобы въ договорной ипотекѣ опредѣлялась сумма долга. Ипотечныя отдѣленія должны имѣть въ виду волю законодателя и не принимать обезпеченія, поручительства или, какъ у насъ обыкновенно называютъ, эвикціи, если таковыя не опредѣлены извѣстною суммою. Слѣдовательно, будетъ ли

представлено обезпеченіе пользовладѣльцемъ на основаніи ст. 601 кодекса, администраторомъ или арендаторомъ,—сумма всегда должна быть опредѣлена; въ противномъ случаѣ ипотека не имѣетъ законной силы и, согласно ст. 20 ип. уст., не должна быть утверждаема. Изъ того, что законъ ничего не упоминаетъ объ условныхъ обязательствахъ, не слѣдуетъ, чтобы нельзя было обезпечить ихъ ипотекою, если только сумма ихъ обозначена. Необходимость обозначенія суммы относится лишь къ договорной ипотекѣ; посредствомъ законной и судебной ипотеки можно получить обезпеченіе въ размѣрѣ, окончательно еще не опредѣленномъ.

Заставный владѣлецъ, уполномоченный на улучшенія, можетъ ли получить ипотеку для обезпеченія причитающагося ему вознагражденія за улучшенія, которыя онъ можетъ сдѣлать? Согласно ст. 117 ип. уст., не можетъ, если сумма не будетъ опредѣлена. Для пріобрѣтенія права на ипотеку необходимо опредѣлить сумму, до которой заставный владѣлецъ въ правѣ будетъ дѣлать улучшенія. Въ случаѣ опредѣленія суммы представляется важнымъ вопросъ: когда возникаетъ ипотека? имѣетъ ли она обратное дѣйствіе со дня заключенія договора, или она возникаетъ только послѣ того, какъ улучшенія будутъ сдѣланы? Возьмемъ такой случай. Заставный владѣлецъ уполномоченъ на сооруженіе постройки въ 20.000 р. По внесеніи въ ипотечную книгу сего договора, положимъ, 24 іюня 1840 г., кто либо другой получаетъ судебную ипотеку 1 августа 1840 г. на сумму 40.000 р. Заставный владѣлецъ возводитъ постройку въ 1842 г., истративъ на нее 10.000 р. Будетъ ли его сумма имѣть старшинство передъ суммою 40.000, или займетъ мѣсто за нею?

Обязательство вознагражденія за предполагаемыя улучшенія—условное, зависящее отъ того, возведетъ ли заставный владѣлецъ постройку. Это условіе произвольное (conditio potestativa). Обязательство возмѣщенія расходовъ на по-

стройку возникаетъ съ наступленіемъ условія; не слѣдуетъ предполагать, чтобы такое обязательство было недѣйствительнымъ. Недѣйствительнымъ по ст. 1174 гр. код. считается только обязательство, исполненіе котораго поставлено въ зависимость отъ произвола должника. Въ данномъ случаѣ должникомъ является собственникъ, условнымъ же кредиторомъ — заставный владѣлецъ. Обязательство имѣетъ обязательную силу (vinculum juris), считается дѣйствительнымъ. По закону наступленіе условія имѣетъ обратное дѣйствіе (ст. 1179 гр. код.). Этотъ вопросъ обсуждаетъ Тролонъ, подъ № 475 комментарія объ ипотекахъ, съ свойственною ему научною основательностью. Онъ приходитъ къ тому выводу, что наступленіе случайныхъ и смѣшанныхъ условій установляетъ ипотеку со дня заключенія договора, при произвольныхъ же условіяхъ ипотека возникаетъ съ момента наступленія условія. Въ подтвержденіе своего мнѣнія Тролонъ приводитъ мѣсто изъ сочиненія профессора Гофаккера слѣдующаго содержанія: «conditione vero obligationi principali adjecta, si quidem potestativa est, ante existentiam ejus efficax non fit pignoris constitutio, sin casualis vel mixta sit, efficaciam pignus habet ex tempore initae conventionis» (1).

Какъ по нашимъ законамъ разрѣшить этотъ вопросъ?

Собственникъ, уполномочивая заставнаго владѣльца на возведеніе построекъ, желаетъ предоставить ему ипотеку со старшинствомъ по времени заключенія договора. Каждое третье лицо видитъ, что ипотека установлена, и знаетъ о томъ, что послѣ того, какъ затрата будетъ произведена, ипотека вступитъ въ силу. По нашимъ законамъ всѣ эвентуальныя ипотеки, при наступленіи условія, подлежатъ удовлетво-

(1) т. е. при условныхъ требованіяхъ, залогъ вступаетъ въ силу не раньше наступленія условія, если послѣднее произвольное; при смѣшанныхъ и случайныхъ условіяхъ залогъ имѣетъ силу со времени заключенія договора.

ренію по занятому ими мѣсту; вѣдь и установленіе обезпеченія не даетъ права на дѣйствительную ипотеку до тѣхъ поръ, пока не будетъ совершено дѣйствіе, влекущее за собою отвѣтственность, а не смотря на то, всетаки сохраняетъ свое ипотечное мѣсто и не зависитъ отъ времени возникновенія отвѣтственности. Кредиторы ниже стоящіе въ правѣ удостовѣриться, дѣйствительно ли постройка возведена и въ какомъ размѣрѣ, возникаетъ ли въ самомъ дѣлѣ отвѣтственность и въ какой степени, но не имѣютъ права оспаривать ипотечное старшинство. Такова, по крайней мѣрѣ, наша практика; въ текстѣ же закона мы не находимъ никакихъ данныхъ, идущихъ въ разрѣзъ съ этою практикою. Ст. 1179 гр. код. не дѣлаетъ разницы, дѣлаемой учеными. Къ чему бы впрочемъ служило внесеніе, если бы оно не обезпечивало старшинства?

Выше было сказано, что нельзя получить ипотеку по поводу предстоящихъ улучшеній безъ оцѣнки ихъ на опредѣленную денежную сумму; что же слѣдуетъ сказать о часто встрѣчающемся въ договорѣ условіи объ удержаніи владѣнія, аренды до удовлетворенія требованій арендатора, вытекающихъ изъ сдѣланныхъ имъ улучшеній? Для надлежащаго обсужденія этого предмета слѣдуетъ остановиться на правѣ удержанія (jus retentionis) и его послѣдствіяхъ.

Право удержанія, вытекающее изъ договора, есть не что иное, какъ заставъ, который не можетъ быть обезпеченъ ипотекою безъ опредѣленія его суммы. Посему, общее предоставленіе вознагражденія подъ условіемъ удержанія имѣнія не должно быть вносимо въ ипотечную книгу. Сколько разорительныхъ тяжбъ можно было бы избѣгнуть и сколько сберечь расходовъ, если бы не принимались ипотеки на неопредѣленную сумму! Собственники имѣній, предоставляющіе арендаторамъ право на вознагражденіе подъ условіемъ удержанія имѣній, сами не знаютъ, что дѣлаютъ. Собственникъ, при отдачѣ имѣнія въ аренду уполномочивающій арендатора на

*

улучшенія вообще и предоставляющій ему право на вознагражденіе за эти улучшенія, подъ условіемъ удержанія имѣнія, самъ загражданетъ себѣ путь въ собственное имѣніе. Дѣйствительно, это особый видъ договора, котораго люди, понимающіе собственный интересъ и любящіе спокойствіе, не должны заключать. Если собственникъ имѣнія желаетъ, чтобы оно было улучшено арендаторомъ, то онъ долженъ, для этого, заключить такъ называемый «наемъ по оптовымъ цѣнамъ» (najem na ogół), о которомъ говоритъ кодексъ въ ст. 1779 и 1787. Съ другой стороны, арендаторы, которые добросовѣстно принимаютъ на себя обязанность улучшенія чужихъ имѣній, особенно обремененныхъ долгами, обязанность производить постройки и починки, должны бы были подумать, чему они подвергаются: они не имѣютъ и не могутъ получить привилегію, опредѣленную въ п. 4 ст. 2103 гр. код. Нашъ ипотечный уставъ не допускаетъ такой привилегіи. Если они полагаютъ оградить себя правомъ удержанія (jus retentionis), то пусть не заблуждаются. Это право не обезпечитъ ихъ противъ ипотечныхъ кредиторовъ, въ виду ст. 2091 гр. код., въ виду сущности ипотеки, цѣль которой достигнуть удовлетворенія долга (ст. 47 ип. уст.). Право удержанія не помѣшаетъ продажѣ имѣнія съ публичнаго торга, которая составляетъ средство очищенія имѣнія отъ ипотекъ; возможность осуществленія права удержанія станетъ тогда вполнѣ въ зависимость отъ цѣны имѣнія. Никакой заставный владѣлецъ не въ правѣ удержать имѣнія, назначеннаго въ продажу съ публичнаго торга.

Законное право удержанія (jus retentionis legale) примѣняется въ случаяхъ, указанныхъ въ ст. 1673 и 1749 гр. код. Въ первомъ случаѣ принудительная продажа, прекращая право выкупа имѣнія, весьма естественно не допускаетъ удержанія послѣдняго; во второмъ случаѣ, даже при принудительной продажѣ, имѣніе должно быть додержано въ арендѣ, или арендаторъ долженъ быть вознагражденъ.

Какъ поступить въ томъ случаѣ, когда заставъ установленъ договоромъ на опредѣленное время, на три года, какъ аренда? Долженъ ли такой заставный владѣлецъ оставаться въ имѣніи при продажѣ съ публичнаго торга.

По древнему польскому праву, договоръ застава (obligatio) на опредѣленное время считался законнымъ; нельзя было даже освободить имѣніе отъ застава до назначеннаго срока; обыкновенно договаривались на трехлѣтніе сроки (a triennio ad triennium). Кодексъ же признаетъ заставъ только договоромъ добавочнымъ, придаточнымъ, обезпеченіемъ главнаго договора. Съ прекращеніемъ главнаго договора отпадаетъ и добавочный договоръ. По кодексу, по самому существу застава, разъ должникъ уплатилъ долгъ, онъ имѣетъ право отобрать имѣніе отъ кредитора (ст. 2087 гр. код.). Въ случаѣ принудительной продажи, не смотря на то, что заставъ былъ установленъ на опредѣленное время, онъ прекращается. Чего же, въ самомъ дѣлѣ, можетъ требовать заставный владѣлецъ кромѣ возврата должной суммы? Вслѣдствіе принудительной продажи имѣніе замѣняется его цѣною,—вмѣсто имѣнія являются наличныя деньги. Каждый кредиторъ, требованія котораго вмѣщаются въ этой суммѣ, имѣетъ право получить соотвѣтствующую часть цѣны имѣнія. Требованія, этою цѣною не покрываемыя, устраняются. Заставный владѣлецъ—такой же кредиторъ, какъ и всѣ прочіе, такъ какъ заставъ не даетъ ему никакой привилегіи, не даетъ бо̀льшихъ правъ, чѣмъ ипотека; напротивъ, ипотечный кредиторъ пользуется бо̀льшими правами, чѣмъ заставный владѣлецъ (ст. 2091 гр. код.). Слѣдовательно, если требованіе заставнаго владѣльца не покрывается цѣною имѣнія, то онъ ничего не получитъ. Почему же онъ могъ бы удерживать имѣніе, на которомъ право его прекратилось? Если же цѣна имѣнія покрываетъ его требованіе, то опять, будучи удовлетворенъ, онъ не имѣетъ основанія удерживать имѣніе. Впрочемъ, распредѣленіе вырученной черезъ продажу

имѣнія суммы, составляя конкурсное производство, дѣлаетъ подлежащими удовлетворенію даже срочныя требованія. По древнему праву, не знавшему принудительной продажи, было не такъ. Спрашивается, можно ли у насъ, при дѣйствіи кодекса, условиться о заставѣ на опредѣленное время? Можно ли заключить такой договоръ, что если должникъ не возвратитъ капитала въ условленный срокъ, то онъ ужъ не имѣетъ права уплатить долгъ впослѣдствіи, а обязанъ отдать доходъ съ имѣнія вмѣсто процентовъ, вовсе не соразмѣрныхъ съ доходами?

Кодексъ не говоритъ, чтобы договоръ о заставѣ могъ быть, какъ договоръ аренды, заключенъ на опредѣленное время.

Арендный договоръ—главный, договоръ о заставѣ—добавочный; аренда существуетъ сама по себѣ, заставъ существуетъ лишь настолько, насколько существуетъ заемъ, обезпеченный заставомъ; но такъ какъ при займѣ (in mutuo) обыкновенно опредѣляется срокъ для возврата денегъ, то весьма естественно, что заемъ продолжается до удовлетворенія долга, но здѣсь рождается вопросъ: можно ли во всякое время уплатить долгъ и взять обратно имѣніе, находящееся въ заставѣ?

Этотъ вопросъ разрѣшается ст. 1187 гр. код. По общему правилу, срокъ установляется въ пользу должника, если изъ условій договора или по обстоятельствамъ дѣла не оказывается, что срокъ былъ назначенъ въ пользу кредитора. Законъ въ ст. 2087 гр. код. говоритъ въ пользу должника, но веденіе кредиторомъ хозяйства въ отданномъ въ заставъ имѣніи составляетъ обстоятельство, говорящее за кредитора, подтверждающее, что освобожденіе имѣнія отъ застава можетъ послѣдовать лишь въ опредѣленный срокъ. Что сказать о договорѣ, по которому, если должникъ не возвратилъ денегъ въ назначенный срокъ, то уже не можетъ уплатить ихъ, но долженъ отдать имѣніе въ заставъ на опредѣленное время, въ уплату процентовъ?

Въ этомъ случаѣ, очевидно, кредиторъ заинтересованъ не столько тѣмъ, чтобы получить то, что ему слѣдуетъ, сколько полученіемъ имѣнія въ заставъ. Это, нѣкоторымъ образомъ, неустойка. Можно быть увѣреннымъ, что здѣсь подъ формою застава скрывается лихва; въ подобномъ случаѣ судьи всегда должны допускать доказательства того, что доходы значительно превышаютъ сумму процентовъ. Въ дѣлахъ о заставѣ сенатъ принялъ то начало, что если изъ арендныхъ договоровъ или по количеству наличныхъ доходовъ оказывается, что доходы значительно превышаютъ узаконенные проценты, то кредиторъ обязанъ изъ этихъ доходовъ вычитать проценты, остатокъ же зачислять въ счетъ капитала согласно ст. 2085 гр. код., не смотря на то, что по договору только проценты подлежали бы зачету. Это весьма основательно, такъ какъ законъ въ ст. 2089 гр. код. лишь настолько признаетъ такого рода договоръ законнымъ, насколько онъ не противорѣчитъ правиламъ о законномъ ростѣ. По этому предмету мы отсылаемъ читателя къ напечатанной въ «Варшавск. Библ.» за 1841 г. статьѣ «о процентахъ и заставѣ».

Ст. **118.** Пріобрѣтенная ипотека распространяется на всѣ улучшенія, которыя послѣдовали въ недвижимости, ипотекою обремененной.

§ 217. Эта статья, заимствованная изъ ст. 2133 код., основана на томъ, что все, присоединяющееся къ землѣ, составляетъ ея принадлежность; поэтому, ипотека, лежащая на имѣніи, распространяется на всѣ его приращенія, на все, къ нему присоединенное.

Что слѣдуетъ понимать подъ улучшеніями?

Самый трудный вопросъ здѣсь состоитъ въ томъ, слѣдуетъ ли признавать улучшеніемъ земли возведенную на ней такую

постройку, стоимость которой въ нѣсколько разъ превышаетъ стоимость самой земли?

Quod solo inaedificatur, solo cedit. Мы безъ колебаній отвѣчали бы на этотъ вопросъ, что ипотека, установленная на землѣ, распространяется и на постройки, на этой землѣ сооруженныя. Того же мнѣнія и Тролонъ въ комментаріи объ ипотекахъ (ст. 2133 гр. код.). Прусское земское право выражается въ этомъ отношеніи точнѣе: ст. 471 главы 20 ч. I положительно опредѣляетъ, что ипотека распространяется и на постройки, возведенныя послѣ внесенія ея. Но на постройку, возведенную съ дозволенія собственника третьимъ лицомъ, ипотека не распространяется, а кредиторъ имѣетъ лишь право какъ на вкупныя деньги (1), такъ и на чиншъ, если бы таковой былъ установленъ; во всякомъ же случаѣ, обращая имѣніе въ продажу съ торговъ, кредиторъ вмѣстѣ съ тѣмъ можетъ требовать продажи и самаго права собственности, на которомъ третьему лицу принадлежитъ право поверхности (jus superficiei). Ипотека на голой собственности (in nuda proprietate) въ томъ случаѣ, когда должникъ присоединитъ къ собственности и пользованіе, распространяется также на это послѣднее, такъ какъ оно признается частью собственности. Но если третье лицо, пріобрѣвъ право голой собственности, пріобрѣло пользованіе за

(1) Терминъ «вкупныя деньги» заимствованъ изъ постановленій Учредительнаго Комитета. Вкупныя деньги уплачивались или единовременно, при заключеніи сдѣлки о чиншевомъ правѣ, или же по частямъ въ опредѣленные договорамъ сроки. Этими вкупными деньгами ничего не выкупалось, т. е. ни право собственности, ни право эмфитевтическое, ни право на поверхность, но онѣ составляли капитализацію части чинша. Чѣмъ больше былъ вкупъ, тѣмъ меньше былъ размѣръ ежегоднаго чинша. Напр. отдавалось 200 морговъ въ эмфитевзисъ по 2 руб. сер. за моргъ въ годъ, т. е. за 400 р. с. Но собственникъ единовременно получилъ 2000 р. с. вкупу. Считая по 6%, этотъ капиталъ приноситъ 120 р. с. въ годъ процентовъ. Сообразно съ симъ годичный чиншъ будетъ не 400 р. с., а только 280 р. с. Вотъ на эти вкупныя деньги, само собою разумѣется, еще не уплаченныя собственнику,—кредиторы имѣютъ право обратить взысканіе. *Прим. перев.*

особую плату, то имѣющій ипотеку на голой собственности не можетъ распространять ее на пользованіе; здѣсь слѣдовало бы примѣнить начало ст. 68 ип. уст., по которой: «кто, пріобрѣтая имѣнія, принимаетъ на себя долгъ, этими имѣніями обезпеченный, отвѣчаетъ за сей долгъ только этими недвижимостями». Точно также, когда кто либо установитъ ипотеку на пользовладѣніи, а потомъ пріобрѣтетъ голую собственность,—установленная ипотека не распространяется на эту собственность. Всякія приращенія къ имѣнію, какъ естественныя, такъ и искусственныя, подлежатъ дѣйствію ипотеки вмѣстѣ съ имѣніемъ (ср. ст. 552 и 563 гр. код.); но когда собственникъ прикупитъ какія либо недвижимости, какъ напр. лѣсъ, луга, и присоединитъ ихъ къ имѣнію, то распространяется ли прежде установленная ипотека на эти присоединенныя части? Этого вопроса наше законодательство не разрѣшаетъ, опредѣляя лишь въ ст. 38 ип. уст., что присоединяемое имущество должно быть записано въ ипотечной книгѣ, какъ имѣнія, отъ коего оно отдѣлено, такъ и того имѣнія, къ коему оно присоединено. Прусское земское право въ ст. 454 гл. 20 ч. I положительно опредѣляетъ, что ипотека, установленная прежде на главномъ имѣніи, на такія приращенія не распространяется. Кажется, и у насъ слѣдуетъ разрѣшить этотъ вопросъ въ такомъ же смыслѣ, ибо новое пріобрѣтеніе не можетъ считаться улучшеніемъ, тѣмъ болѣе, что кредиторы имѣнія, отъ коего отдѣлена пріобрѣтенная часть, по свойству ипотеки, сохраняютъ обезпеченіе на этой отдѣленной части (est tota in qualibet parte). При продажѣ имѣнія вмѣстѣ съ присоединенною къ нему частью, соотвѣтственная часть цѣны отдѣляется на присоединенную часть, и эта часть цѣны принадлежитъ кредиторамъ того имѣнія, отъ коего отдѣлена присоединенная часть имѣнія.

§ 218. Оканчивая разсмотрѣніе законовъ объ ипотекѣ, слѣдуетъ разрѣшить еще нѣкоторые ипотечные вопросы.

Кредиторъ, которому принадлежитъ спеціальная ипотека и требованіе котораго не вмѣщается въ цѣнѣ имѣнія, потому что требованіе другаго кредитора, имѣющаго совокупную ипотеку на другихъ имѣніяхъ, не подвергнутыхъ продажѣ, обращенное полностью на данное имѣніе, исчерпало его цѣну, можетъ ли вступить въ права по ипотекѣ на другихъ имѣніяхъ вмѣсто такого совокупнаго кредитора, получившаго удовлетвореніе?

Такой случай, весьма возможный на практикѣ, не разрѣшается закономъ. Полагали, что кредиторъ, имѣющій спеціальную ипотеку и оставшійся безъ удовлетворенія, потому что всю цѣну получилъ кредиторъ, имѣющій совокупную ипотеку и не раздѣлившій своего требованія по отдѣльнымъ обремененнымъ его требованіемъ имѣніямъ, можетъ, на основаніи ст. 1251 п. 1 гр. код., вступить въ права совокупнаго кредитора; но такъ какъ вступленіе въ права по силѣ закона примѣняется лишь къ случаямъ, положительно въ законѣ опредѣленнымъ, къ другимъ же случаямъ, хотя бы они имѣли нѣкоторое съ первыми сходство, не относится, то это мнѣніе нельзя признать вѣрнымъ. Поэтому Тролонъ (комментарій объ ипотекахъ, предисловіе п. 8) выражаетъ желаніе, чтобы законодатель, въ видахъ справедливости, допустилъ вступленіе въ права въ силу закона въ пользу кредитора, имѣющаго ипотеку, въ томъ случаѣ, когда требованіе совокупнаго кредитора исчерпаетъ имущество, отвѣтствующее за требованіе спеціальнаго кредитора.

Этотъ авторъ совѣтуетъ, чтобы распредѣленіе денегъ между кредиторами производилось въ той постепенности, въ какой ипотеки были внесены, такъ чтобы только самыя позднія ипотеки оставались безъ удовлетворенія. Для поясненія мысли Тролона приведемъ примѣръ.

Петру принадлежатъ имѣнія А. и Б.; на обоихъ имѣніяхъ у Ивана совокупная ипотека на сумму 100.000 р. Цѣна имѣнія

А. 120.000 р., Б. 110.000 р. Оба эти имѣнія обременены спеціальными ипотеками, а именно: на имѣніи А. Primus имѣетъ сумму 60.000 р., записанную въ ипотечной книгѣ 1 марта 1840 г., Secundus 20.000, записанную 1 мая 1842 г. На имѣніи Б. Tertius имѣетъ сумму 50.000, записанную 1 апрѣля 1842 г., и Quartus 30.000 р., обезпеченныя 1 января 1843 г. Имѣніе Б. продано, и за него выручено 115.000. Иванъ получилъ 100.000 р.; на остальныя требованія осталось 15.000, которые получилъ Tertius; Tertius, значитъ, остался неудовлетвореннымъ въ суммѣ 35.000 р., а Quartus въ суммѣ 30.000 р. Но такъ какъ все требованіе (Ивана) на имѣніи А. исключается, то неудовлетворенные кредиторы должны вступить въ права Ивана, но не въ полной суммѣ 100.000, а только въ суммѣ, пропорціонально причитающейся, въ данномъ случаѣ—половинѣ, т. е. 50.000 р. Вступленіе въ права должно послѣдовать по старшинству ипотекъ. Самая ранняя ипотека принадлежитъ Primus'у и потому она, по исключеніи суммы, станетъ на первое мѣсто. Послѣ нея слѣдуетъ Tertius на сумму 35.000, Secundus помѣстится въ суммѣ 20.000 и Quartus въ суммѣ 5.000 р., оставшись на 25.000 неудовлетвореннымъ. Если бы Иванъ раздѣлилъ свою ипотеку, то онъ получилъ бы изъ имѣнія А. 50.000 р., а 60.000 получилъ бы Primus и 10.000 Secundus. Изъ имѣнія Б. Иванъ получилъ бы 50.000, Tertius 50.000, Quartus 15.000 и потерялъ бы лишь 15.000. По первому расчету онъ теряетъ еще болѣе; но это справедливо, ибо когда Secundus давалъ деньги въ займы, должникъ имѣлъ столько, что, продавъ имѣніе, удовлетворилъ бы всѣ долги; Secundus не долженъ терять въ пользу позднѣйшаго кредитора. Такую систему принялъ парижскій кассаціонный судъ, см. рѣш. 16 іюля 1821 г.

Въ данномъ случаѣ, когда оба имѣнія принадлежатъ одному должнику, кредиторъ, приступающій къ продажѣ, лучше

всего сдѣлаетъ, если обратитъ взысканіе на оба имѣнія и затѣмъ одновременно потребуетъ распредѣленія цѣны, вырученной отъ продажи. Гораздо болѣе затруднительнымъ представляется тотъ случай, когда имѣнія принадлежатъ разнымъ лицамъ, и на этихъ имѣніяхъ записаны, кромѣ совокупной, спеціальныя ипотеки и при томъ на каждомъ имѣніи отдѣльныя. Въ такомъ случаѣ собственники имѣній должны заключить между собою сдѣлку относительно падающей на каждаго изъ нихъ доли общаго долга; если они имѣютъ взаимныя обезпеченія на имѣніяхъ, то неудовлетворенные кредиторы могутъ обращать свои требованія на эти обезпеченія. Если бы не было ни сдѣлки, ни опредѣленнаго обезпеченія, то кредиторы имѣли бы право дѣйствовать за своего должника на основаніи ст. 1166 гр. код.; но такъ какъ это право не вещное, а личное, то оно вовсе не даетъ имъ права, на ипотеку, если таковое не принадлежало должнику.

Возьмемъ теперь такой случай: имѣніе Б. продано. Иванъ желаетъ получить изъ вырученной отъ продажи цѣны лишь то, что останется послѣ удовлетворенія ниже стоящихъ кредиторовъ, т. е. по уплатѣ 50.000 и 30.000, т. е. желаетъ получить сумму 35.000 р., а 65.000 оставить на имѣніи А. При такой комбинаціи Primus останется неудовлетвореннымъ въ суммѣ 5.000 р.; Secundus же въ полной своей суммѣ. Иванъ могъ это сдѣлать, потому что пріобрѣлъ позднѣйшую ипотеку отъ Quartus'a. Такая вредная для кредиторовъ, обезпеченныхъ ипотекою на имѣніяхъ, комбинація можетъ быть устранена системой, предлагаемой Тролономъ и принятой кассаціоннымъ судомъ, т. е. распредѣленіемъ сообразно времени внесенія долга.

Прусское законодательство, въ уставѣ о судопроизводствѣ, въ главѣ 50, ст. 521 и 522, опредѣляетъ, что къ требованіямъ кредиторовъ, которымъ принадлежатъ спеціальныя ипотеки, должны, при распредѣленіи цѣны каждаго

имѣнія, примѣняться правила о товариществѣ. Когда же не всѣ имѣнія будутъ назначены въ продажу, то изъ цѣны имѣнія, назначеннаго въ продажу позже, кредиторамъ, имѣющимъ спеціальную ипотеку на первомъ проданномъ имѣніи, причитается столько, сколько изъ этой цѣны получилъ бы кредиторъ, имѣющій совокупную ипотеку, согласно вышеприведенному началу. Объяснимъ это положеніе примѣромъ: требованіе кредитора, имѣющаго совокупную ипотеку или одну сумму на двухъ имѣніяхъ, составляетъ 5.000 р. Цѣна одного имѣнія 20.000, другаго 5.000 р. Совокупный кредиторъ долженъ получить съ одного имѣнія 4.000, а съ другаго 1.000 р. При разрѣшеніи приведеннаго выше примѣра по прусскимъ законамъ, на требованія Ивана изъ имѣнія А. причитается 51.064, а изъ имѣнія Б. 48.936 р.; изъ цѣны имѣнія А. остается 68.936 р., а изъ цѣны втораго имѣнія 66.064. Изъ цѣны перваго имѣнія Primus получитъ 60.000, Secundus 8.936, а въ остальной суммѣ останется неудовлетвореннымъ; изъ цѣны другаго имѣнія Tertius получитъ 50.000, Quartus 16.064. Такимъ образомъ, Secundus теряетъ 11.064, Quartus 13.936. Этотъ расчетъ показываетъ, что система Тролона справедливѣе.

§ 219. Пріобрѣтающій имѣніе, обремененное ипотеками (le tiers détenteur), отвѣтствуетъ только этимъ имѣніемъ.

Не состоя личнымъ должникомъ, онъ не отвѣтствуетъ лично ему принадлежащимъ имуществомъ (ст. 68 ип. уст.). Не подлежитъ сомнѣнію, что если такой пріобрѣтатель приводитъ имѣніе въ худшее состояніе, въ упадокъ, то за это отвѣтствуетъ лично, какъ за уменьшеніе своими дѣйствіями заложеннаго имущества. Но если онъ сдѣлаетъ улучшенія, то имѣетъ ли право на вознагражденіе?

На основаніи ст. 2175 гр. код. пріобрѣтатель, отвѣтствуя

за ухудшенія имѣнія, имѣетъ право и на вознагражденіе за возвышеніе цѣнности имѣнія; по нашимъ законамъ этотъ вопросъ слѣдуетъ разрѣшить въ томъ же смыслѣ; этотъ взглядъ подкрѣпляется ст. 68 ип. уст. и общимъ началомъ, что никто не можетъ обогащаться на счетъ другаго. Но трудно допустить, чтобы у насъ могъ возникнуть такой вопросъ, потому что трудно допустить, чтобы пріобрѣтатель сталъ дѣлать какія либо исправленія въ имѣніи, обремененномъ долгами и особенно такимъ долгомъ, который превышаетъ стоимость имѣнія.

РАЗДѢЛЪ VI.

Объ исключеніи ипотечныхъ статей (o wykreśleniu wpisów).

Ст. **119.** Удовлетвореніемъ по обязательству, обезпеченному ипотечнымъ порядкомъ, прекращается вещное право кредитора.

§ 220. Вопросъ объ исключеніи ипотечныхъ статей, наименѣе удовлетворительно разработанный въ нашемъ уставѣ, вызываетъ много затрудненій. Изъ многочисленныхъ правилъ прусскихъ законовъ наше законодательство заимствовало лишь нѣкоторыя. Ст. 119 ип. уст. заимствована изъ ст. 520 гл. 20 ч. I прусск. земскаго права, которая гласитъ: «насколько требованіе (Anspruch), ипотекою обезпеченное, уничтожается, настолько дѣйствительно уничтожается въ своемъ основаніи вещное право кредитора», а въ ст. 521 опредѣляетъ: «вслѣдствіе сего должникъ въ правѣ требовать

исключенія изъ ипотечной книги уничтоженнаго права на основаніи правилъ ипотечнаго устава». Что собственно хотѣлъ опредѣлить законодатель, въ чемъ заключается его мысль, содержащаяся въ 119 ст.?

Кажется, онъ желалъ постановить, что въ отношеніяхъ между кредиторомъ и должникомъ погашеніе долга, посредствомъ уплаты, зачета, даренія или другимъ какимъ либо образомъ, хотя бы этотъ долгъ и не былъ исключенъ изъ ипотечной книги, въ дѣйствительности уничтожаетъ этотъ долгъ, такъ что никакихъ правъ у кредитора не остается. Взыскивать такой долгъ не въ правѣ ни самъ кредиторъ, ни его наслѣдники, ни лица, вступившія въ его права. Такого требованія не можетъ перевести на себя кредиторъ кредитора ни путемъ наложенія ареста, ни путемъ судебной ипотеки. Такой кредиторъ не можетъ записать на этомъ уничтоженномъ правѣ законную ипотеку съ законными послѣдствіями, т. е. съ лишеніемъ должника права защищаться погашеніемъ долга; онъ ничего не получитъ, хотя бы записалъ на такомъ требованіи охранительную отмѣтку, такъ какъ это требованіе относительно кредитора, его наслѣдниковъ, его кредиторовъ-взыскателей, т. е. относительно лицъ, которыя составляютъ одно съ кредиторомъ лицо, считается уничтоженнымъ, несуществующимъ. Но относительно третьихъ добросовѣстныхъ пріобрѣтателей то же требованіе, не смотря на его удовлетвореніе или погашеніе какимъ либо инымъ способомъ, разъ оно не исключено изъ ипотечнаго указателя, признается существующимъ.

Такое толкованіе подтверждается правиломъ, изложеннымъ въ слѣдующей статьѣ.

Но мы должны признать, что содержаніе какъ ст. 119 ип. уст., такъ и ст. 520 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права, неясно и можетъ привести къ ошибочнымъ выводамъ. Вещное право, возникающее только вслѣдствіе внесенія статьи (ст. 11

ип. уст.), точно также и прекращается лишь вслѣдствіе ея исключенія (ст. 9 ип. уст.). Странное было бы то прекращеніе требованія, если бы послѣднее могло быть переведено на третьяго пріобрѣтателя, еслибъ оно даже не начинало покрываться давностью (ст. 123 ип. уст.). Какая же польза отъ того, что по ст. 119 вещное право прекращается, когда оно существуетъ по отношенію къ третьимъ добросовѣстнымъ пріобрѣтателямъ? Правильнѣе было бы сказать, что удовлетвореніемъ долга прекращается личное право. Можно сказать, что хотя личное право, требованіе или обязательство погашается способами, указанными въ ст. 1234 гр. код., за исключеніемъ давности (такъ какъ право, обезпеченное ипотекою, не подлежитъ дѣйствію давности), но прекращеніе вещнаго права можетъ быть достигнуто однимъ лишь способомъ, именно исключеніемъ статьи о немъ, ибо дѣйствительно только тогда прекращается вещный характеръ права, хотя бы само право или требованіе не были еще осуществлены, еще не прекратились. Такъ постановлено въ ст. 496 австрійскаго уложенія: «Для уничтоженія или погашенія ипотеки недостаточно погашенія долга. Недвижимость остается обремененною долгомъ до тѣхъ поръ, пока долгъ не будетъ исключенъ изъ публичныхъ книгъ».

Исключеніе статьи изъ ипотечнаго указателя производится такимъ же образомъ, какъ и внесеніе статьи. Ипотечное начальство должно утвердить актъ, на основаніи коего производится исключеніе статьи изъ указателя. На исключеніе статьи объ ипотекѣ долженъ изъявить согласіе кредиторъ. Безопаснѣе всего для должника произвести уплату долга въ ипотечной канцеляріи и одновременно получить согласіе кредитора на исключеніе статьи. Другія права, записанныя въ III отдѣлѣ ипотечнаго указателя, могутъ быть исключены изъ указателя безъ согласія лицъ, коимъ они принадлежатъ. Право, принадлежащее кому либо на опредѣленное время, какъ

напр. право выкупа, подлежитъ исключенію изъ указателя по истеченіи срока, на который оно установлено; право на содержаніе или пожизненную пенсію, право пользовладѣнія исключаются по предъявленіи акта о смерти пользовладѣльца или лица, получающаго содержаніе либо пенсію. Намъ лично извѣстенъ однако случай страннаго требованія ипотечнаго отдѣленія, чтобы на исключеніе права пожизненнаго содержанія было испрошено согласіе наслѣдниковъ по перепискѣ этого права на ихъ имя. Пожизненное право прекращается со смертію лица, коему оно принадлежитъ, и не переходитъ на наслѣдниковъ; слѣдовательно наслѣдники, не имѣя права, не могутъ давать согласія на исключеніе этого права изъ ипотечнаго указателя. Недоимки по такому праву не обезпечиваются ипотекою и не подлежатъ ипотечному оглашенію. Поэтому, самое большее, чего могло бы требовать ипотечное отдѣленіе, это предъявленія квитанціи въ уплатѣ платежей, причитающихся за послѣдній срокъ; срочная аренда, равнымъ образомъ, по истеченіи срока аренды подлежитъ исключенію изъ указателя по просьбѣ собственника имѣнія.

Можно производить уплату внѣ ипотечной канцеляріи, имѣть оффиціальную квитанцію, выданную не ипотечнымъ порядкомъ; для того, чтобы такая квитанція могла служить основаніемъ для исключенія долга изъ указателя, необходимо, чтобы она заключала въ себѣ согласіе на исключеніе статьи и полномочіе на внесеніе квитанціи въ договорную книгу. Но здѣсь слѣдуетъ помнить, что если бы кредиторъ передалъ свои права послѣ выдачи квитанціи, до внесенія ея въ договорную книгу, то такая уступка была бы дѣйствительною. Затѣмъ не подлежитъ сомнѣнію, что исключеніе внесенной статьи можетъ послѣдовать на основаніи вступившаго въ законную силу рѣшенія.

По гражданскому кодексу извѣстна уплата со вступленіемъ въ права кредитора, но не установлено для того ипотечной формы; нѣтъ другой формы, какъ уступки правъ. Кредитное

общество, уплачивая закладными листами, производитъ принудительную уплату съ вступленіемъ въ права кредитора, но дѣлаетъ это по особо установленной формѣ.

Если кредиторъ отказываетъ въ принятіи платежа, то законъ даетъ должнику средство освободиться отъ долга, а именно предложеніе платежа и взносъ денежной суммы на храненіе.

Предписанная кодексомъ форма не во всемъ примѣнима къ ипотечнымъ долгамъ, уплата которыхъ должна быть производима въ ипотечной канцеляріи. Взносъ на храненіе платежей по ипотечнымъ долгамъ нуждается въ особой формѣ. Ст. 1257 и 1258 гр. код. подверглись измѣненію подъ вліяніемъ ипотечнаго права. По смыслу этого права взносъ на храненіе можетъ быть производимъ не иначе, какъ посредствомъ оффиціальнаго вызова къ назначенному сроку въ ипотечную канцелярію.

Мы сказали, что права, обезпеченныя ипотекою, давности не подлежатъ; но когда должникъ, лично дѣлающій долгъ, лишится имѣнія, которымъ долгъ обезпеченъ, то по нашему мнѣнію, съ момента перехода имѣнія къ третьему лицу, личный долгъ по отношенію къ личному должнику можетъ подлежать давности, по истеченіи которой остается лишь вещный долгъ, т. е.: взысканіе можетъ быть обращено въ ипотечномъ порядкѣ лишь на имѣніе, а не на личнаго должника, разъ прошло 30 лѣтъ со времени перехода имѣнія въ третьи руки.

Законъ не опредѣляетъ, кто можетъ изъявлять согласіе на исключеніе ипотечныхъ статей. Можно принять за общее правило, что для исключенія статьи изъ ипотечнаго указателя нужна такая же правоспособность, какъ и для установленія ипотеки; кто въ правѣ получить удовлетвореніе по обязательству, тотъ можетъ изъявить согласіе и на исключеніе его изъ ипотечнаго указателя. Слѣдуетъ здѣсь обратить вниманіе на то, что замужняя женщина, несовершеннолѣтній и

родственники несовершеннолѣтняго въ правѣ требовать внесенія законной ипотеки. Но иное дѣло—исключеніе ипотеки. Несовершеннолѣтній можетъ улучшать свое положеніе, но ему не дозволяется его ухудшать; внести ипотеку жена можетъ и безъ согласія мужа, но исключить не можетъ, развѣ бы на то послѣдовало рѣшеніе или разрѣшеніе суда.

Наконецъ, здѣсь слѣдуетъ припомнить, что правило ст. 759 код. гр. суд. о рѣшительномъ срокѣ для кредиторовъ, не предъявившихъ своихъ требованій, измѣнено подъ вліяніемъ ипотечнаго устава. Ипотечный кредиторъ, не являющійся къ распредѣленію цѣны имѣнія, если его требованіе вмѣщается въ этой цѣнѣ, долженъ быть признанъ какъ бы отказывающимся отъ принятія уплаты, и причитающаяся ему сумма должна быть передана на храненіе. Такъ постановлено въ уставѣ земскаго кредитнаго общества, въ ст. 67 и 68.

Ст. **120.** Если однако должникъ не позаботился объ исключеніи обязательства изъ ипотечныхъ книгъ, а третье лицо по установленной закономъ формѣ и добросовѣстно заключило сдѣлку съ кредиторомъ, то должникъ противъ этого лица не можетъ защищаться возраженіемъ объ уплатѣ долга, развѣ бы въ книги была внесена охранительная отмѣтка объ удовлетвореніи долга. Кредиторъ въ правѣ согласиться на уничтоженіе статьи, хотя бы онъ и не получилъ удовлетворенія.

§ 221. Статья эта, заимствованная изъ ст. 522 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права, именно указываетъ на то, что прекращеніе вещнаго права, о которомъ говорится въ ст. 119 ип. уст., не есть дѣйствительное прекращеніе и относительно третьяго добросовѣстнаго пріобрѣтателя не имѣетъ никакого значенія. Ст. 120 ип. уст., какъ было сказано выше, подтвер-

ждаетъ наше мнѣніе о дѣйствительномъ значеніи этого прекращенія. Право на обязательство прекращается исполненіемъ обязательства, удовлетвореніемъ его, но такъ какъ ипотечный указатель для каждаго добросовѣстнаго пріобрѣтателя является достовѣрнымъ, то такой третій пріобрѣтатель можетъ законно пріобрѣсти требованіе, уже не существующее, удовлетворенное, но значущееся по указателю. Полагаясь на указатель, можно пріобрѣсти чужую вещь, можно пріобрѣсти несуществующее или прекратившееся право, если тотъ, кто значится собственникомъ по ипотечному указателю, отчуждаетъ таковое. Начало: nemo plus juris in alterum transferre potest, quam ipse habet относительно предметовъ, пріобрѣтаемыхъ въ ипотечномъ порядкѣ, не примѣняется; но нельзя сказать того же о томъ, кто не пріобрѣтаетъ, а взыскиваетъ; нельзя простирать начало безусловной достовѣрности ипотечнаго указателя для третьихъ пріобрѣтателей до того, чтобы можно было наложить арестъ на несуществующее, прекратившееся право. Взыскатель желаетъ найти имущество своего должника; онъ не вступаетъ въ сдѣлку съ кредиторомъ. Взыскатель желаетъ получить то, что причитается его должнику, а такъ какъ его должнику, послѣ удовлетворенія требованія, ничего не причитается, то взыскатель ничего получить не можетъ.

Посредствомъ исключенія ипотечной статьи прекращается вещное право, но не личное; это положительно опредѣлено въ ст. 524 прусскаго земскаго права и принято въ послѣдней части ст. 120 нашего устава; этимъ подтверждается, что ст. 119 сего устава должна была бы быть редактирована иначе. Изъ послѣдней части ст. 120 слѣдуетъ, что вещное право прекращается исключеніемъ ипотечной статьи, личное же—удовлетвореніемъ обязательства (solutio); но съ прекращеніемъ этого послѣдняго права не прекращается вещное право по отношенію къ третьимъ пріобрѣтателямъ. Если долгъ погашенъ не посредствомъ дѣйствительной уплаты, а другимъ способомъ, напримѣръ, зачетомъ, и слѣдовательно, у должника нѣтъ

квитанціи, а кредиторъ не хочетъ согласиться на исключеніе долга изъ ипотечнаго указателя, то должнику слѣдуетъ записать охранительную отмѣтку, ибо зачетомъ долгъ погашенъ, но съ погашеніемъ долга вещное право не прекратилось, такъ какъ это право, по отношенію къ третьимъ лицамъ, прекращается лишь исключеніемъ статьи о немъ и лишь между сторонами прекращается удовлетвореніемъ долга (ст. 65 ип. уст.). Обновленіемъ (novatio) также прекращается обязательство, какъ личное право, но въ ипотечномъ смыслѣ, какъ вещное право, оно сохраняется и, по отношенію къ третьимъ лицамъ, прекращается не прежде, какъ по исключеніи статьи объ ипотекѣ. Здѣсь слѣдуетъ обратить вниманіе на то, что въ актѣ, установляющемъ обновленіе, недостаточно выговорить себѣ право на ипотеку, которая установлена для прежняго долга, а необходимо въ передаточной графѣ указателя положительно оговорить, что на мѣсто такого-то долга, подъ такимъ-то номеромъ записаннаго, ставится такой-то долгъ.

Такъ нужно понимать ст. 1278 гр. код. Такимъ только способомъ сохраняется прежнее ипотечное мѣсто. Совпаденіе (pomiaszanie) или, какъ иногда неправильно говоримъ даже въ оффиціальныхъ актахъ, консолидація также прекращаетъ обязательство, но какъ вездѣ, такъ и здѣсь, вещное право прекращается лишь посредствомъ исключенія статьи объ ипотекѣ. Пока самъ кредиторъ, ставшій, вслѣдствіе перенесенія на него права собственности на имѣніе, должникомъ, не внесетъ заявленія объ исключеніи долга, или этого не сдѣлаютъ кредиторы нижестоящіе, заинтересованные въ томъ, чтобы подвинуться на высшее мѣсто,—пока исключеніе статьи не послѣдуетъ, вещное право не признается погашеннымъ. Но для того, чтобы вслѣдствіе совпаденія долгъ уничтожился, необходимо, чтобы имущество пріобрѣтателя смѣшалось съ пріобрѣтеннымъ имуществомъ, ибо если собственникомъ-пріобрѣтателемъ состоитъ наслѣдникъ, принявшій наслѣдство

на инвентарномъ правѣ, то онъ, какъ всякій другой кредиторъ, сохраняетъ свое требованіе, обезпеченное ипотекою на имѣніи (см. доп. къ ст. 52 гл. 16 ч. I прусскаго земскаго права).

Послѣдняя часть ст. 120 ип. уст., не заключая въ себѣ никакого законодательнаго правила, кажется, лишняя; законодателю нѣтъ никакой надобности объявлять, что кредиторъ можетъ отказаться отъ ипотечнаго обезпеченія, довольствуясь личнымъ правомъ. Эта часть ст. 120 ип. уст. заимствована изъ ст. 524 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права. Но въ прусскомъ законодательствѣ такое правило имѣетъ значеніе. Оно слѣдующаго содержанія: «исключеніе изъ ипотечной книги, надлежащимъ образомъ произведенное, уничтожаетъ вещное право кредитора, хотя бы самый долгъ не былъ погашенъ»; въ связи съ этимъ и слѣдующая статья, опредѣляющая: «поэтому согласіе кредитора на исключеніе не составляетъ еще достаточнаго доказательства того, что долгъ уничтоженъ». Изъ этихъ правилъ прусскаго земскаго права вытекаетъ, что прекращеніе вещнаго права совершается лишь посредствомъ исключенія статьи о немъ изъ ипотечной книги, но такое уничтоженіе вещнаго права не влечетъ за собою уничтоженія долга. Поэтому по уничтоженіи вещнаго права можетъ продолжаться существованіе личнаго права, и наоборотъ, можетъ быть уничтожено личное право и продолжаться вещное. Въ такомъ смыслѣ слѣдуетъ понимать послѣднюю часть ст. 120 ип. уст.; иначе она теряетъ всякое значеніе.

Ст. **121.** Кредиторъ, коего требованіе исключено изъ ипотечнаго указателя, можетъ, въ силу того же самаго правоосновапія, вновь пріобрѣсти ипотеку не иначе, какъ по судебному рѣшенію или съ согласія должника; но прежде, чѣмъ послѣдуетъ то или другое, онъ въ правѣ внести въ ипотечныя книги охранительную отмѣтку для обезпеченія за собою слѣдующаго ему мѣста.

Однако, если послѣ уничтоженія статьи и до внесенія кредиторомъ охранительной отмѣтки, третье лицо, основываясь на достовѣрности ипотечныхъ книгъ, добросовѣстно пріобрѣло ипотечное право, то кредиторъ, желающій вернуть свою исключенную изъ указателя ипотеку, долженъ внестись на мѣстѣ, третьимъ лицомъ не занятомъ.

§ 222. Такъ какъ посредствомъ исключенія изъ ипотечнаго указателя уничтожается лишь вещное право, изъ чего вовсе не слѣдуетъ, чтобы уничтожился самый долгъ, самое личное право, то кредиторъ, пользующійся личнымъ правомъ, можетъ вновь получить ипотеку; но для этого онъ нуждается или въ новомъ изъявленіи согласія со стороны должника, или въ судебномъ рѣшеніи на основаніи первоначальнаго ипотечнаго документа. Безъ этого онъ не можетъ, послѣ исключенія статьи объ ипотекѣ, вновь требовать внесенія ипотеки; но дабы кто нибудь другой не получилъ ипотеки и не занялъ его мѣста, кредиторъ можетъ обезпечить себѣ старшинство посредствомъ охранительной отмѣтки. Если бы онъ не внесъ такой отмѣтки, а между тѣмъ третье лицо добросовѣстно пріобрѣло ипотеку, то не оградившій себя отмѣткою кредиторъ уже не пользуется преимуществомъ передъ этимъ пріобрѣтателемъ. Однако тѣ кредиторы, которые значились въ ипотечномъ указателѣ въ моментъ исключенія статьи, повышеніемъ старшинства ихъ требованій не лишаютъ мѣста того кредитора, который послѣ исключенія статьи обезпечиваетъ ипотекой тотъ же самый первоначальный долгъ. Такъ положительно опредѣлено въ прусскомъ земскомъ правѣ, въ ст. 528, и нашъ уставъ слѣдуетъ понимать также, ибо ст. 121 ип. уст. говоритъ лишь о томъ кредиторѣ, который пріобрѣлъ ипотеку послѣ исключенія долга и до внесенія охранительной отмѣтки. Это—справедливое начало. Законъ не желаетъ, чтобы третій пріобрѣтатель былъ вво-

димъ въ заблужденіе. Тотъ, кто уже значился въ ипотечномъ указателѣ во время исключенія долга, не будетъ введенъ въ заблужденіе, если исключенный кредиторъ, не лишившись личнаго права, явится обратно; онъ только не извлечетъ выгоды, а для извлеченія случайной выгоды онъ, собственно, не имѣетъ никакого основанія,—онъ не можетъ жаловаться и не имѣетъ къ тому повода. Прусское право дѣлаетъ исключеніе и въ пользу тѣхъ лицъ, которыя послѣ ненадлежащаго, по ошибкѣ или умышленно допущеннаго исключенія долга изъ ипотечной книги пріобрѣли, посредствомъ уступки, требованіе отъ низшихъ кредиторовъ; они—настоящіе пріобрѣтатели, они не могутъ быть лишены мѣста кредиторомъ, вновь пріобрѣтающимъ исключенную ипотеку. Слѣдуетъ замѣтить, что правило о томъ, что нельзя пріобрѣсти ипотеку съ лишеніемъ мѣста того лица, которое исключено изъ ипотечной книги безъ надлежащаго основанія, если пріобрѣтающій ипотеку о томъ зналъ,—есть правило спеціальное и не примѣняется къ тому, кто согласился на исключеніе, удовольствовавшись личною отвѣтственностью должника. Это правило подтверждаетъ, что внесеніемъ можно пріобрѣсти ипотеку, зная, что таковая предоставлена уже кому либо другому. Слѣдуетъ помнить, что въ означенной статьѣ говорится о такомъ кредиторѣ, который исключенъ изъ ипотечной книги неправильно, напр. подложно, вслѣдствіе введенія ипотечнаго отдѣленія въ заблужденіе. Если кто либо добровольно согласится на исключеніе статьи или откажется отъ ипотеки, то каждое третье лицо, хотя бы и знало, что долгъ не удовлетворенъ, можетъ законно пріобрѣсти ипотеку, а согласившійся на исключеніе статьи не можетъ получить передъ нимъ старшинства; въ противномъ случаѣ именно противъ этого третьяго лица имѣлся бы подлогъ, такъ какъ оно было бы введено въ заблужденіе. Требуя добросовѣстнаго пріобрѣтенія ипотеки, относится ли законъ къ законной и судебной ипотекѣ? Нѣтъ, это правило касается лишь договорной ипотеки. Мы предвидимъ возраженіе: почему? Потому что законъ желалъ обезпечить пріобрѣтателя и дающаго деньги въ заемъ; законъ объявляетъ, что эти лица могутъ положиться на ипотечный указатель; не смотря на уплату долга должникомъ, разъ кредиторъ продаетъ свое требованіе на основаніи ипотечнаго указателя, пріобрѣтатель можетъ быть увѣренъ въ пріобрѣтеніи. Здѣсь законъ какъ бы создаетъ для кредитора капиталъ. Но для взыскателя, не являющагося пріобрѣтателемъ капитала, закону не было надобности прибѣгать къ фикціи; взыскатель не можетъ получить того, чего нѣтъ; онъ не пріобрѣтаетъ, а принудительными мѣрами лишаетъ своего должника собственности, обращаетъ взысканіе, налагаетъ арестъ; онъ не можетъ сказать, что ипотечный указатель ввелъ его въ заблужденіе: онъ не входилъ въ сдѣлку съ кредиторомъ, никто не продавалъ ему требованія. Другое дѣло—пріобрѣтатель судебной или законной ипотеки по вступленіи ея въ законную силу; онъ огражденъ точно такъ же, какъ всякій пріобрѣтатель, ибо онъ тоже настоящій третій пріобрѣтатель.

Ст. **122.** Кредитору, долговая претензія котораго ненадлежаще была исключена, предоставляется право обратнаго требованія противъ тѣхъ лицъ, по винѣ коихъ исключеніе послѣдовало.

§ 223. Причинившій своимъ дѣйствіемъ вредъ другому обязанъ вознаградить за оный; это—общее начало, примѣняемое и въ ипотечныхъ вопросахъ; ст. 122 ип. уст. положительно его принимаетъ, распространяя его вообще и на всѣхъ лицъ, слѣдовательно не только на членовъ ипотечнаго отдѣленія, но и на нотаріусовъ, на случай ихъ вины, такъ же какъ и ст. 531 прусскаго земскаго права. Вину здѣсь слѣдуетъ принимать въ обширномъ смыслѣ: qui nescit quod omnes sciunt, in culpa est. Но эта отвѣтственность только

вспомогательная, ибо прежде всего отвѣтствуютъ тѣ, которые пріобрѣли выгоду отъ исключенія статьи изъ ипотечнаго указателя; такъ положительно требуетъ ст. 433 гл. 20 ч. I прусскаго земскаго права, и нѣтъ основанія отступать отъ этого начала.

Ст. **123.** Относительно правъ, обезпеченныхъ ипотекою, не требуется возобновленія статей; пока они не будутъ исключены изъ ипотечныхъ книгъ, не можетъ даже начаться теченіе давности.

Ст. **124.** Что же касается неуплаченныхъ процентовъ и той части долга, которая не могла быть удовлетворена изъ недвижимаго имущества, то должникъ можетъ защищаться давностью только съ того времени, когда имѣнія уже перешли въ руки третьяго лица.

§ 224. По французскимъ законамъ сила ипотечной статьи продолжается лишь 10 лѣтъ; въ случаѣ ея невозобновленія сила ея прекращается. Наше законодательство желало устранить правило ст. 2154 гр. код. Въ ст. 123 ип. уст. опредѣлено, что для правъ, обезпеченныхъ ипотекою, не требуется возобновленіе статей. Относительно же давности нашъ уставъ послѣдовалъ за прусскимъ земскимъ правомъ, которое въ ст. 534 гл. 20 ч. I опредѣляетъ, что «пока записанное въ ипотечной книгѣ требованіе не исключено, давность противъ него не дѣйствуетъ». Это правило ясно и не возбуждаетъ сомнѣнія; но исключительное правило слѣдующей затѣмъ ст. 124 возбудило большіе споры, блестяще разрѣшенные талантливымъ и краснорѣчивымъ Александромъ Тисомъ, нынѣ уже умершимъ. Что редакція статьи 124 должна была возбудить споръ, не подлежитъ никакому сомнѣнію. Для того, чтобы имѣть точное понятіе объ этомъ спорѣ и его разрѣшеніи, слѣдуетъ сказать, что въ нашей юриспруденціи образовалось мнѣніе,

будто ст. 124 ип. уст. изъемлетъ отъ дѣйствія давности проценты съ обезпеченныхъ ипотекою капиталовъ. Это дѣйствительно странное мнѣніе основывалось на буквальномъ текстѣ статьи 124. Но принимая его даже буквально и упуская изъ виду главное правило о толкованіи закона: scire leges, non est verba earum tenere, sed vim ac potestatem, трудно придти къ такому заключенію. По буквальному тексту закона, противъ того, что записано въ ипотечной книгѣ, не можетъ начаться дѣйствіе давности; оно не подвергается давности, пока не будетъ исключено изъ ипотечной книги. Изъ этого правила ст. 124 дѣлаетъ изъятіе, по которому относительно недоимочныхъ процентовъ и той части долга, которая не могла быть удовлетворена изъ недвижимаго имущества, давность въ пользу личнаго должника начинаетъ дѣйствовать съ того времени, какъ имѣніе перешло къ третьему лицу. Когда именно случается, что недоимочные проценты и часть долга не могутъ быть удовлетворены? Въ виду ст. 69 ип. уст. не можетъ быть другаго отвѣта, какъ тотъ, что это случается при распредѣленіи цѣны имѣнія между кредиторами, въ которомъ принимаются въ расчетъ трехлѣтніе проценты, такъ какъ о другихъ процентахъ, на ряду съ частью капитала, остающеюся безъ удовлетворенія, рѣчи быть не можетъ. Посему, по буквальному содержанію ст. 124 ип. уст. слѣдуетъ, что не смотря на то, что обезпеченныя ипотекою права не подлежатъ дѣйствію давности, разъ дѣло дошло до распредѣленія,—даже права, обезпеченныя ипотекой, т. е. трехлѣтніе проценты и капиталъ, не помѣщающійся въ цѣнѣ имѣнія, начинаютъ подвергаться дѣйствію давности. Болѣе широкаго изъятія изъ правилъ ст. 123 ст. 124 не имѣетъ въ виду. Только капиталъ и право на полученіе процентовъ обезпечиваются ипотекою, но законодатель не имѣлъ въ виду обезпечить ипотекой и наросшіе или недоимочные проценты. При стеченіи кредиторовъ, ипотечный уставъ предоставляетъ трехлѣтнимъ процентамъ равное съ капиталомъ

ипотечное старшинство; слѣдовательно, только такіе проценты могутъ считаться обезпеченными ипотекой. Такъ на нихъ смотритъ самъ законодатель въ ст. 70 ип. уст., считая ихъ огражденными статьею о капиталѣ; остальные проценты настолько обезпечиваются ипотекой, насколько они внесены въ ипотечную книгу. Посему, законодатель не могъ, не противорѣча самъ себѣ, имѣть въ виду въ ст. 124 другіе проценты, кромѣ тѣхъ, которые ограждены статьею о капиталѣ и не покрываются распредѣляемою цѣною. Законъ слѣдуетъ толковать такъ, чтобы законодатель не оказался въ противорѣчіи самъ съ собою; надо выходить изъ мысли, что законодатель желалъ того, что оказывается наиболѣе благоразумнымъ, полезнымъ и лучшимъ; между тѣмъ противное приведенному толкованіе прямо несогласно съ этими началами. Распространеніе давности на проценты имѣетъ очень важную цѣль, заключающуюся въ томъ, чтобы должникъ, вслѣдствіе накопленія процентовъ, не поставленъ былъ въ затруднительное положеніе; это вопросъ общественнаго интереса.

Ипотечный уставъ имѣетъ предметомъ права, обезпеченныя ипотекою, и вовсе не направленъ къ измѣненію законовъ, не касающихся ипотеки. Такого страннаго закона, чтобы гражданскіе доходы, ежедневно наростающіе, никогда не подлежали давности, нигдѣ никогда не было; не было его и у насъ. Составитель нашего ипотечнаго устава былъ далекъ отъ такой мысли. Его соображенія, изложенныя въ оставшихся послѣ него бумагахъ, были опубликованы въ Варшавской Библіотекѣ. Откуда же такая неясность ст. 124 ип. уст.? Это разъяснено нами въ сочиненіи о процентахъ. Извѣстно, что мы послѣдовали прусской системѣ и приняли начала прусской ипотечной системы. Ст. 123 соотвѣтствуетъ ст. 534 гл. 20 ч. I прусск. земск. права, слѣдующая же ст. 535 заключаетъ въ себѣ приспособленное къ ипотекѣ правило о закладѣ движимости, постановленное въ ст. 248 той

же главы. Это правило такого содержанія: «равнымъ образомъ, что касается недоимочныхъ процентовъ и той части долга, которая не можетъ быть удовлетворена изъ отданнаго въ закладъ предмета, соблюдаются общія правила о давности». Это то правило перенесено въ ст. 124 нашего устава.

Все сомнѣніе, возникающее изъ этой редакціи, заключается въ томъ, что изъ нея можно заключить, будто бы проценты тогда лишь подлежатъ дѣйствію давности, когда отданный въ закладъ предметъ проданъ. Но такъ толковать нельзя, ибо прямѣе будетъ толкованіе въ томъ смыслѣ, что относительно процентовъ имѣетъ всегда мѣсто обыкновенная давность, а относительно долга теченіе давности можетъ начаться лишь тогда, когда онъ не покрытъ вполнѣ продажею отданнаго въ закладъ предмета. Собственно слѣдовало бы лишь установить, что на недоимочные проценты непримѣнимость давности не распространяется. Вторая часть статьи относительно части долга представляется излишнею, объясняется лишь многословностью, свойственной прусскому земскому праву, такъ какъ всякому извѣстно, что когда отданная въ закладъ движимость продана, и долгъ вырученными отъ продажи деньгами сполна не удовлетворенъ, то эта неудовлетворенная часть, не будучи обезпечена закладомъ, подлежитъ дѣйствію давности, такъ какъ и всякій долгъ. Всякому также извѣстно, хотя бы въ законѣ объ этомъ не было упомянуто, что долгъ, не покрытый цѣною имѣнія, по исключеніи его изъ ипотечной книги перестаетъ быть изъятымъ отъ дѣйствія давности.

Прусскій законодатель предполагалъ, какъ при закладѣ, такъ и при ипотекѣ, изъять проценты отъ дѣйствія ст. 247 и 534 ч. I гл. 20. Такъ понималъ это правило Антоній де-Сенъ-Жозефъ въ своемъ сравненіи иностранныхъ кодексовъ съ французскимъ, гдѣ ссылаясь на ст. 534 и 535 земскаго, права, онъ пишетъ: on ne peut pas commencer de prescrip-

tion contre une créance inscrite et non rayée, mais seulement contre les intérêts.

Ту же мысль нашъ законодатель желалъ перенести въ ипотечный уставъ; онъ желалъ исключить проценты изъ установленныхъ въ ст. 123 правилъ о непримѣнимости давности. Но нашлись однако люди, которые измѣнили его мысль и приняли ее въ совершенно обратномъ смыслѣ, утверждая, будто законодатель желалъ отмѣнить дѣйствіе давности и относительно процентовъ съ капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою. Это новое доказательство того, какъ осмотрителенъ долженъ быть законодатель въ выраженіяхъ, не упуская никоимъ образомъ изъ виду того, что всегда найдутся кривотолки закона (pervertores legum). Въ другомъ мѣстѣ мы выразили надежду, что новая редакція устава устранитъ недостатки разсматриваемой статьи и возможность противорѣчиваго толкованія закона. Для устраненія сомнѣнія, въ сущности, достаточно было бы сказать, что проценты съ капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою, подлежатъ дѣйствію обыкновенной давности. Сенатъ въ общемъ собраніи принялъ начало, что проценты съ капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою, подлежатъ пятилѣтней давности.

РАЗДѢЛЪ VII.

О запискѣ статей на недвижимыхъ имѣніяхъ и на обезпеченныхъ ипотекою капиталахъ, принадлежащихъ къ наслѣдству.

Ст. **125.** Въ случаѣ смерти собственника недвижимыхъ имуществъ или какого либо права, обезпеченнаго ипотекою, каждое заинтересованное лицо можетъ внести въ ипотечныя книги оффиціальный актъ о смерти. Съ

этого времени пріостанавливается вписаніе всякаго рода статей, а въ ипотечный указатель вносятся слова: «производится дѣло о наслѣдствѣ (toczy się postępowanie spadkowe)».

§ 225. Кодексъ, слѣдуя принципу древняго права: le mort saisit le vif или, въ переводѣ Тирако: mortuus facit possessorem vivum sine ulla apprehensione, установляетъ переходъ имущества съ момента смерти наслѣдодателя къ его наслѣдникамъ. Въ ст. 724 выражено это такъ: les héritiers légitimes sont saisis de plein droit des biens etc. У насъ это переведено въ томъ смыслѣ, что законные наслѣдники вступаютъ въ обладаніе имуществомъ (obejmują dobra). Такой неточный переводъ не могъ дать точнаго понятія о юридической фикціи, въ средніе вѣка на латинскомъ языкѣ названной saisina. Переводчики не вникли въ то, что если бы слово saisir значило: вступить во владѣніе (objąć w posiadanie), то правило, изложенное въ ст. 724, должно было бы относиться къ дѣйствію, т. е. физическому принятію, но это не такъ. Въ толковникѣ (glossarium mediae et infimae latinitatis) Дюканжа мы находимъ, что: saisire, vox mera Gallica, saisir значитъ то же, что investire; sont saisis, поэтому, значитъ то же, что sont investis; имѣнія, права и иски переходятъ къ нимъ (są na nich przeniesione). Поэтому то, хорошій знатокъ кодекса Цахаріэ переводитъ ст. 724 такимъ образомъ, что собственность и владѣніе наслѣдствомъ переходитъ (transmittitur) (1). Слова статьи 1690: «n'est saisi» онъ переводитъ «не дѣлается собственникомъ». Это начало, т. е. «переходъ (transmissio) въ силу закона», сохранилось у насъ относительно движимаго имущества и всѣхъ правъ, не подлежащихъ внесенію въ ипотечныя книги; относительно же правъ, внесенныхъ въ ипотечныя

(1) Т. IV, стр. 59, изд. 3-е.

книги, отвергнуто. По ст. 5 ип. уст., право собственности пріобрѣтается посредствомъ внесенія правоосновапія пріобрѣтенія въ ипотечныя книги. Наслѣдникъ же, желающій перевести правооснованіе наслѣдодателя на свое имя, долженъ пройти чрезъ производство о наслѣдствѣ. Посредствомъ этого производства, т. е. посредствомъ этого способа удостовѣренія наслѣдственныхъ правъ наслѣдниковъ, какъ по закону, такъ и по завѣщанію, законодатель имѣлъ въ виду установленное однажды, при первоначальномъ ипотечномъ устройствѣ, право собственности сдѣлать непрерывнымъ. Поэтому то, послѣ смерти собственника назначается срокъ и такъ же, какъ при первоначальномъ устройствѣ (ст. 154 ип. уст.), пропущеніе этого срока влечетъ невыгодныя послѣдствія. Ст. 125 ип. уст. опредѣляетъ формальности перевода на имя наслѣдниковъ права собственности на имѣнія и правъ, внесенныхъ въ ипотечныя книги, въ случаѣ смерти собственника. Каждое заинтересованное лицо въ правѣ здѣсь возбудить производство о наслѣдствѣ. Законъ не назначаетъ никакого срока для возбужденія наслѣдниками производства о наслѣдствѣ; собственный интересъ понуждаетъ къ тому наслѣдниковъ, такъ какъ они не въ правѣ ни продать наслѣдственное имѣніе, ни обременять его долгами, до тѣхъ поръ, пока не удостовѣрятъ своихъ наслѣдственныхъ правъ и не перепишутъ правоосновапія на свое имя. Пока они этого не сдѣлаютъ, они не имѣютъ права распоряженія. Разсматриваемая статья опредѣляетъ, что какъ только послѣдуетъ оффиціальное извѣстіе о смерти собственника или представленіе, для внесенія въ ипотечную книгу, акта о смерти, то внесеніе всякихъ статей пріостанавливается, и въ ипотечный указатель вносятся слова: «производится дѣло о наслѣдствѣ». Съ этого момента нельзя внести статьи въ ипотечный указатель, но воспрещается ли съ этого времени вписывать заявленія и акты въ договорную книгу,—представляется сомнительнымъ. Строго говоря, никакая сдѣлка не можетъ быть внесена въ договорную книгу, пока нѣтъ собственника, права коего будутъ, въ данномъ случаѣ, установлены лишь по истеченіи рѣшительнаго срока. Даже наслѣдникъ съ несомнѣнными правами, какъ напр. сынъ наслѣдодателя, не имѣетъ ипотечнаго правоосновапія и потому, согласно ст. 5 и 112 ип. уст., вовсе не имѣетъ права распоряженія записанными въ ипотечной книгѣ имѣніемъ или правами; нельзя даже сказать, чтобы наслѣднику принадлежало условное, въ смыслѣ ст. 113, право, ибо внесенію въ ипотечныя книги подлежатъ лишь права, принадлежащія кредитору противъ записаннаго собственника. Но это правило не примѣняется въ такомъ строгомъ смыслѣ, ибо наслѣдникъ распоряжается доходами, получаетъ ихъ, слѣдовательно, можетъ заключать арендные договоры; потому на практикѣ такой наслѣдникъ заключаетъ внѣ ипотечной книги всякія сдѣлки по имѣнію, и сдѣлки эти считаются дѣйствительными; онъ не можетъ лишь закрѣпить ихъ внесеніемъ въ ипотечныя книги до переписки на свое имя права собственности. Здѣсь слѣдуетъ напомнить сказанное уже выше, а именно, что правоосновапіемъ пріобрѣтенія является законъ, а переписка по ипотечной книгѣ составляетъ лишь способъ, порядокъ пріобрѣтенія. По кодексу, правооснованіе соединяется здѣсь съ способомъ пріобрѣтенія, такъ какъ переходъ права собственности совершается въ силу самаго закона.

Вопросы о томъ, можетъ ли такая, не въ ипотечномъ порядкѣ совершенная сдѣлка быть внесена въ договорную книгу въ теченіе производства о наслѣдствѣ, а также о томъ, даетъ ли она и если даетъ, то какое именно старшинство, будутъ разсмотрѣны при обсужденіи ст. 128 устава. По смерти собственника, продажа имѣнія, хотя бы въ порядкѣ принудительнаго отчужденія, не должна быть допускаема, пока не кончится производство о наслѣдствѣ.

Ст. **126.** Наслѣдникъ, желающій, чтобы на его имя переписаны были правооснованія, принадлежавшія наслѣдодателю, долженъ обратиться въ ипотечное установленіе и представить доказательства, удостовѣряющія его право наслѣдованія.

§ 226. На основаніи предъидущей статьи каждое заинтересованное лицо въ правѣ представить актъ о смерти; настоящая же статья опредѣляетъ, что наслѣдникъ, желающій переписать на свое имя право собственности на имѣніе или какое либо иное право, внесенное въ ипотечную книгу, обязанъ представить доказательства, удостовѣряющія его право на наслѣдство,—т. е. или доказательства, удостовѣряющія степень родства, или завѣщаніе. Писарь (секретарь) ипотечнаго отдѣленія производитъ публикаціи объ открытіи наслѣдства.

Ст. **127.** Объ открытіи наслѣдства дѣлаются публикаціи оффиціальнымъ порядкомъ въ газетахъ и въ подлежащихъ воеводскихъ (губернскихъ) вѣдомостяхъ, съ назначеніемъ годичнаго срока. Публикаціи дѣлаются чрезъ каждые три мѣсяца.

Къ ст. 127-й.

Сеймовый законъ 16 (28) іюня 1830 г.

Ст. **1.** Правила, изложенныя въ ст. 127 сеймоваго закона 1818 года объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имущества, о привилегіяхъ и ипотекахъ, измѣняются слѣдующимъ образомъ:

1. Общій годовой срокъ сокращается на шестимѣсячный.

2. Объявленіе объ открытіи наслѣдства публикуется только два раза, въ трехмѣсячные промежутки времени, въ подлежащихъ воеводскихъ (губернскихъ) вѣдомостяхъ и во всеобщемъ дневникѣ или другой газетѣ, предназначенной правительствомъ для подобнаго рода объявленій.

Ст. **2.** Въ тѣхъ случаяхъ, когда въ виду недостаточности письменныхъ доказательствъ законъ дозволяетъ подкрѣплять доказательства показаніями свидѣтелей, сторона, явившаяся для полученія наслѣдства, составляющаго предметъ ипотеки, должна представить ипотечному начальству списокъ этихъ свидѣтелей, съ показаніемъ имени, фамиліи, званія и мѣста жительства каждаго свидѣтеля.

Ст. **3.** Если, по поводу удостовѣренія правъ посредствомъ свидѣтелей, возникнетъ между заинтересованными сторонами споръ, то ипотечное начальство, на основаніи ст. 129 сеймоваго закона 1818 г. объ ипотекахъ, направляетъ допросъ свидѣтелей въ судъ для производства онаго порядкомъ, указаннымъ для дѣлъ спорныхъ.

Если же нѣтъ спора, то ипотечное начальство поручаетъ допросъ свидѣтелей подъ присягою одному изъ своихъ членовъ или другому судьѣ и затѣмъ разсматриваетъ, насколько показанія свидѣтелей удовлетворительны.

Допросъ свидѣтелей можетъ быть произведенъ ипотечнымъ начальствомъ или судьею, имъ уполномоченнымъ, лишь по истеченіи срока, назначеннаго въ объявленіи, и не иначе, какъ по вызовѣ заинтересованныхъ въ этомъ лицъ, если таковыя заявили о себѣ въ назначенный срокъ.

§ 227. Ст. 127 ип. уст., указывающая, гдѣ должно быть объявлено объ открытіи наслѣдства и о срокѣ явки для опредѣленія наслѣдника, измѣнена сеймовымъ закономъ 16 (28) іюня 1830 г. (дн. зак., т. XIII, стр. 1—17), которымъ годичный срокъ сокращенъ на половину. Объявленіе объ открытіи наслѣдства публикуется лишь два раза, въ трехмѣсячные промежутки, въ воеводскихъ (губернскихъ) вѣдомостяхъ и въ оффиціальной газетѣ. Вышеприведенный сеймовый законъ, кромѣ правилъ, измѣняющихъ ст. 127 ип. уст., допускаетъ еще пополненіе доказательствъ допросомъ свидѣтелей въ тѣхъ случаяхъ, когда акты гражданскаго состоянія пропали или не были вовсе составлены, или когда основаніемъ права служитъ фактическое пользованіе состояніемъ (posiadanie stanu). Если нѣтъ спора противъ допроса свидѣтелей, то ипотечное начальство производитъ оный само; въ случаѣ же заявленія спора оно предоставляетъ сторонамъ обратиться въ судъ, не для допроса свидѣтелей, а для разрѣшенія спора о наслѣдственныхъ правахъ (о легитимаціи). Допросъ свидѣтелей допускается лишь по истеченіи срока, назначеннаго въ объявленіи. Если кромѣ лица, являющагося для доказательства своихъ наслѣдственныхъ правъ, заявитъ о своихъ правахъ какое либо другое заинтересованное лицо, то и оно должно быть вызвано къ допросу свидѣтелей.

Должно ли ипотечное отдѣленіе требовать удостовѣренія въ томъ, что кромѣ явившагося наслѣдника нѣтъ другихъ одинаково съ нимъ близкихъ или ближайшихъ наслѣдниковъ, и что такимъ образомъ, явившійся состоитъ самымъ близкимъ наслѣдникомъ? Такое удостовѣреніе представляется лишнимъ, ибо на то и установлены публичныя газетныя объявленія, чтобы явился каждый, простирающій права на наслѣдство; на то существуетъ рѣшительный срокъ. Такое удостовѣреніе всегда неточно, какъ относящееся къ отрицательному факту (factum negativum). О томъ, что

нѣтъ равно близкихъ и ближайшихъ наслѣдниковъ, допрашиваемый свидѣтель, при совершенной добросовѣстности, можетъ не знать; онъ можетъ быть даже убѣжденъ въ томъ, что такихъ наслѣдниковъ нѣтъ, а между тѣмъ на самомъ дѣлѣ возможно, что таковые существуютъ. Впрочемъ, вообще предполагается, что кто не заявляетъ о своихъ правахъ, тотъ не требуетъ и не желаетъ перевода правъ на себя.

Самъ законъ, допуская въ ст. 131 уст. явку, по окончаніи производства о наслѣдствѣ, лицъ, имѣющихъ лучшія или равныя права на наслѣдство, тѣмъ достаточно доказываетъ, что законодатель не имѣлъ въ виду требовать подобнаго удостовѣренія; въ ст. 59 ипотечной инструкціи положительно сказано, что при первоначальномъ устройствѣ ипотекъ такого удостовѣренія требовать не слѣдуетъ. Прусскій законъ требуетъ такого удостовѣренія, но за то не всегда требуетъ публикацій, которыя составляютъ самое лучшее средство извѣщенія заинтересованныхъ лицъ.

Какія доказательства должны быть представлены?

Здѣсь слѣдуетъ различать, состоитъ ли желающій перевести на свое имя права наслѣдодателя его наслѣдникомъ по закону, или по завѣщанію.

1. Въ первомъ случаѣ онъ можетъ наслѣдовать въ обыкновенномъ порядкѣ наслѣдованія или въ чрезвычайномъ.

Обыкновенный наслѣдникъ долженъ представить лишь удостовѣреніе родства и степени. Чрезвычайный наслѣдникъ, кромѣ удостовѣренія обстоятельствъ, дающихъ ему право наслѣдованія, долженъ представить еще опредѣленіе о вводѣ его во владѣніе. Должны ли чрезвычайные наслѣдники представлять обезпеченіе?

Относительно недвижимости законъ этого не требуетъ; слѣдовательно, обезпеченіе должно быть представляемо только относительно движимаго имущества (ст. 770, 771 и 773 гр. код.).

2. Наслѣдникъ по завѣщанію обязанъ представить завѣщаніе съ удостовѣреніемъ о вскрытіи онаго, если завѣщаніе было собственноручное или тайное; при наличности же обязательныхъ наслѣдниковъ каждый наслѣдникъ по завѣщанію, безъ исключенія, долженъ представить опредѣленіе суда о выдачѣ наслѣдства; если обязательныхъ наслѣдниковъ нѣтъ, а имѣются другіе наслѣдники по закону, то исходатайствовать подобныя судебныя опредѣленія противъ наслѣдниковъ по закону или противъ общаго наслѣдника по завѣщанію обязаны только наслѣдники по завѣщанію, долевые или частные. Общій же наслѣдникъ по завѣщанію обязанъ представить удостовѣреніе о вводѣ его во владѣніе, если завѣщаніе не было составлено оффиціальнымъ порядкомъ (ст. 1004, 1006, 1008, 1011 и 1014 гр. код.). Какъ было выше указано, производство о наслѣдствѣ можетъ возбудить каждое заинтересованное лицо, а слѣдовательно не только кредиторы наслѣдства или умершаго собственника, но и кредиторы наслѣдника. Но что дѣлать, когда никто изъ наслѣдниковъ до истеченія срока, назначеннаго въ объявленіи, не явится? Въ такомъ случаѣ, если производство о наслѣдствѣ возбуждено кредиторами наслѣдства, они не имѣютъ ни обязанности, ни интереса отыскивать наслѣдника: передъ ними отвѣтствуетъ вещь, т. е. недвижимость; они въ правѣ требовать назначенія попечителя и объявленія во II отдѣлѣ ипотечнаго указателя о томъ, что имѣніе составляетъ вакантное наслѣдство; такое имѣніе продается съ публичнаго торга или попечителями, по соглашенію съ кредиторами, или кредиторами. Подобный случай весьма возможенъ, когда имѣніе обременено долгами. Когда производство о наслѣдствѣ возбуждаютъ кредиторы наслѣдника, то они должны представить доказательства, удостовѣряющія права наслѣдника, буде наслѣдникъ не является самъ, а кредиторы, почему либо, находятъ выгоду въ признаніи за нимъ правъ на наслѣдство.

Ст. **128.** До истеченія срока, каждому, считающему за собою лучшее или равное право наслѣдованія, кредиторамъ умершаго и легатаріямъ дозволяется явиться въ ипотечное установленіе, предъявить свои права и представить доказательства. Въ назначенный срокъ всѣ должны явиться лично или чрезъ повѣренныхъ, оффиціальнымъ порядкомъ для сего уполномоченныхъ.

§ 228. Эта статья, опредѣляя кому дозволяется заявить о своихъ правахъ въ ипотечномъ порядкѣ, говоритъ о наслѣдникахъ, легатаріяхъ и кредиторахъ наслѣдства, но не упоминаетъ о кредиторахъ наслѣдника. Отсюда нѣкоторые юристы выводятъ, что въ теченіе производства о наслѣдствѣ кредиторы наслѣдника вовсе не могутъ получить ипотеки. Другіе того мнѣнія, что такъ какъ ст. 13 ип. уст. является изъятіемъ изъ начала, установленнаго въ ст. 12, лишь въ отношеніи явки наслѣдниковъ, желающихъ перевести на себя права наслѣдодателя, а также въ отношеніи явки легатаріевъ и кредиторовъ наслѣдства, то кредиторы наслѣдника получаютъ условную ипотеку, подъ условіемъ утвержденія наслѣдника, со старшинствомъ по времени явки ихъ, согласно ст. 12. Наконецъ, нѣкоторые не допускаютъ никакого старшинства по времени явки кредиторовъ наслѣдника, но признаютъ за ними равное старшинство, разъ они явились въ назначенный имъ рѣшительный срокъ, хотя бы правоосновапія ихъ возникли въ разное время.

Постараемся разъяснить этотъ вопросъ.

Первое мѣсто занимаютъ кредиторы наслѣдства; non est bonum nisi aere alieno deducto. Отсюда слѣдуетъ, что кредиторы наслѣдства имѣютъ право требовать, чтобы наслѣдственное имущество не было соединяемо съ имуществомъ наслѣдника (beneficium separationis) (ст. 878 гр. код.). Послѣ кредиторовъ наслѣдства слѣдуютъ легатаріи. Но такъ

какъ, на основаніи ст. 2146 гр. код., даже кредиторы наслѣдства, за исключеніемъ тѣхъ, кои имѣютъ ипотечное правоосновапіе отъ лица, послѣ котораго открылось наслѣдство, не могутъ пріобрѣсти старшинства въ теченіе производства о наслѣдствѣ, то нельзя и предполагать, чтобы кредиторы наслѣдника, могущіе искать удовлетворенія изъ наслѣдственнаго имущества лишь послѣ кредиторовъ наслѣдства и легатаріевъ, могли пріобрѣсти какое либо старшинство во время производства о наслѣдствѣ. Французскіе законы ставятъ наравнѣ конкурсную массу и наслѣдство и вовсе не допускаютъ ипотеки. Нашъ ипотечный уставъ, не дѣлая такого различія для кредиторовъ наслѣдства, предоставляетъ имъ право явки и затѣмъ полученія ипотеки, но никакого старшинства за ними не признаетъ. Они всѣ пользуются равнымъ старшинствомъ. Не получивъ ипотеки при жизни должника, они послѣ его смерти пользуются равными правами, не смотря на время возникновенія долга. При производствѣ о наслѣдствѣ требованія кредиторовъ наслѣдства вписываются независимо отъ того, принимаетъ ли наслѣдникъ наслѣдство условно—на правѣ инвентарномъ, или безусловно. Если бы кто явился по окончаніи производства о наслѣдствѣ, то буде имѣніе не вышло еще изъ владѣнія наслѣдника, явившійся будетъ также допущенъ къ заявленію своего требованія, но получитъ лишь оставшееся мѣсто и не можетъ требовать предоставленія ему правъ, равныхъ съ кредиторами, явившимися въ срокъ. Законъ справедливо допускаетъ исключеніе въ пользу кредитора, получившаго ипотечное правоосновапіе отъ наслѣдодателя; для него старшинство считается со дня внесенія его акта въ ипотечныя книги, если этотъ актъ составленъ въ порядкѣ, предписанномъ ипотечными правилами, и если онъ имѣетъ предметомъ установленіе ипотеки (ст. 13 ип. уст.). Здѣсь, очевидно, рѣчь идетъ о договорной ипотекѣ, а потому возникаетъ сомнѣніе,

подходятъ ли подъ изъятіе, опредѣленное въ ст. 13 ип. уст., кредиторы, имѣющіе правоосновапія для законной или судебной ипотеки противъ наслѣдодателя?

Трудно указать на какое либо законодательное соображеніе, по которому лицо, получившее правоосновапіе для законной или судебной ипотеки при жизни должника, слѣдовало бы ставить ниже кредитора, имѣющаго правоосновапіе для договорной ипотеки. Всѣ прочіе кредиторы пользуются равными правами; всѣ они—личные, хирографическіе кредиторы, не исключая и того изъ нихъ, въ пользу котораго состоялось не вошедшее въ законную силу рѣшеніе, если оно не внесено при жизни должника въ ипотечный указатель, ни въ видѣ окончательной записи, ни въ видѣ охранительной отмѣтки. Здѣсь возникаетъ весьма важный вопросъ: какія доказательства должны представить кредиторы наслѣдства и, въ особенности, могутъ ли они являться съ домашними документами?

Разсматриваемая статья говоритъ, что кредиторы наслѣдодателя могутъ явиться въ ипотечное установленіе и заявить о своихъ правахъ, представивъ доказательства, но не объясняетъ, въ чемъ именно должны заключаться эти доказательства.

Извѣстно, что лица, получившія ипотечное правоосновапіе отъ наслѣдодателя, пріобрѣтаютъ ипотеку съ момента заявленія ими въ ипотечномъ порядкѣ о своихъ правахъ, т. е. за ними признается старшинство, не смотря на то, что статьи объ ихъ правахъ вносятся лишь по истеченіи рѣшительнаго срока. Если бы законодатель въ ст. 128 имѣлъ въ виду лишь такихъ кредиторовъ, то сказалъ бы о нихъ не въ исключеніи, а въ общемъ правилѣ; между тѣмъ въ законѣ дѣлается различіе между кредиторами, получающими старшинство съ момента явки или заявленія правъ своихъ къ внесенію въ ипотечную книгу, и такими кредиторами, которые хотя и являются, но не полу-

чаютъ старшинства по времени явки; а отсюда слѣдуетъ заключить, что являться въ ипотечное установленіе можно и съ требованіями, основанными на оффиціальныхъ актахъ, хотя бы и безъ установленія въ нихъ ипотеки, и съ рѣшеніями, не вошедшими въ законную силу; но можно ли явиться съ домашними документами? Домашній актъ не представляетъ никакого ручательства въ подлинности; онъ не можетъ считаться основаніемъ для просьбы о внесеніи ипотеки; допущеніе ипотеки на основаніи домашняго акта противорѣчило бы основнымъ началамъ. Но съ другой стороны нельзя не признать, что все равно, зависитъ ли внесеніе охранительной отмѣтки непосредственно отъ дозволенія суда, или дѣло происходитъ такимъ образомъ, что въ случаѣ возраженія вопросъ о внесеніи или невнесеніи статьи по домашнему акту направляется исковымъ порядкомъ въ судъ: какъ въ томъ, такъ и въ другомъ случаѣ вопросъ долженъ быть разрѣшенъ судомъ. Вѣдь предъявленіе оффиціальнаго документа, въ которомъ нѣтъ условія объ ипотекѣ, точно также не соотвѣтствуетъ ст. 115 ип. уст. и также не должно бы быть допускаемо, а между тѣмъ при такомъ взглядѣ на этотъ предметъ ст. 13 ип. уст. потеряла бы всякое значеніе. Каждый, не имѣющій ипотечнаго правоосновавія противъ наслѣдодателя, долженъ былъ бы требовать судебной ипотеки, и это въ такое время, когда не зная, за кѣмъ будутъ признаны наслѣдственныя права, онъ не знаетъ съ точностью, противъ кого именно слѣдуетъ предъявить свое требованіе. По нашему мнѣнію, слѣдовало бы принимать заявленія на основаніи какъ оффиціальныхъ, такъ и домашнихъ актовъ. Вѣдь здѣсь происходитъ нѣчто въ родѣ ликвидаціи, при которой всѣ кредиторы пользуются равными правами, такъ что каждый имѣетъ право представлять свои возраженія и оспаривать заявляемыя требованія и доказательства.

Обратимся теперь къ кредиторамъ наслѣдника. Такъ какъ

кредиторы наслѣдства и легатаріи не могутъ получить ипотеки до окончанія производства о наслѣдствѣ, то понятно, и кредиторы наслѣдника не могутъ пользоваться въ этомъ отношеніи преимуществомъ, и мнѣніе, будто бы кредиторы наслѣдника пользуются старшинствомъ съ момента заявленія ими о своихъ правахъ, хотя бы во время производства о наслѣдствѣ, лишено всякаго основанія; кредиторы наслѣдства въ правѣ являться до послѣдняго дня назначеннаго имъ срока, а потому до истеченія этого срока кредиторы наслѣдника не могутъ получить никакой ипотеки, никакого старшинства. Согласно ст. 2111 гр. код., въ теченіе шести мѣсяцевъ со дня открытія наслѣдства наслѣдникъ не можетъ установить ипотеки, съ предоставленіемъ ей высшаго мѣста предъ кредиторами наслѣдства и легатаріями. Нашъ уставъ не выразилъ этого правила, но въ немъ и не было надобности, ибо разъ даже кредиторы наслѣдства не въ правѣ получить старшинства въ теченіе производства о наслѣдствѣ, то тѣмъ менѣе могутъ получить таковое кредиторы наслѣдника. На практикѣ принято, что заявленія кредиторовъ наслѣдника, имѣющаго доказать свои права на наслѣдство, принимаются и откладываются до переписки права собственности на наслѣдника. Строго говоря, подобныя заявленія вовсе не должны бы быть принимаемы, такъ какъ наслѣдникъ, до перевода на его имя права собственности, не пользуется правомъ распоряженія и не въ правѣ установить ипотеку, которая можетъ быть пріобрѣтена лишь противъ записаннаго собственника. Въ виду однако того, что законъ благопріятствуетъ установленію ипотекъ, и что наслѣдникъ можетъ продать имѣніе не ипотечнымъ порядкомъ, каковая продажа сейчасъ же послѣ переписки имѣнія на продавца можетъ получить законныя послѣдствія, едва ли есть основаніе признать неправильнымъ принятіе заявленій кредиторовъ наслѣдника въ теченіе производства о наслѣдствѣ. Наслѣдника, заявившаго свои права, слѣдуетъ признавать имѣющимъ

право, обусловленное неявкою никого другаго съ лучшими правами; ипотечная статья, само собою разумѣется, можетъ быть внесена лишь послѣ перевода права собственности на имя наслѣдника. Между кредиторами наслѣдника старшинство или очередь опредѣляется временемъ заявленія ими о своихъ правахъ, согласно ст. 12 ип. уст.; но слѣдуетъ помнить, что это старшинство, зависящее отъ времени заявленія, касается лишь отношеній кредиторовъ между собою и не можетъ ни лишить старшинства кредиторовъ наслѣдства и легатаріевъ, ни нарушить обезпеченія, къ которому каждый изъ наслѣдниковъ обязанъ по закону относительно сонаслѣдниковъ. Когда явившійся требуетъ ипотеки на невыдѣленной части наслѣдства, то онъ можетъ получить ипотеку лишь соотвѣтственно той долѣ недвижимости, которая причтется по раздѣлу этому наслѣднику. Поэтому, сонаслѣдники пользуются старшинствомъ передъ кредиторомъ сонаслѣдника относительно возвратовъ въ наслѣдственную массу и отвѣтственности по отчетамъ (ст. 883 гр. код.). Такимъ образомъ, ипотека на невыдѣленной долѣ одного изъ сонаслѣдниковъ является всегда условною, зависящею отъ раздѣла.

Заявленіе кредиторомъ наслѣдства о своихъ правахъ лишь по урегулированіи наслѣдства, когда ипотечное производство о наслѣдствѣ окончено, не можетъ уже дать ему старшинства, и онъ долженъ довольствоваться остающимся свободнымъ ипотечнымъ мѣстомъ, и то лишь, если имѣніе не продано. Слѣдуетъ также помнить, что кредиторомъ наслѣдника ипотека можетъ быть пріобрѣтена лишь въ томъ случаѣ, если наслѣдникъ не принялъ наслѣдства на инвентарномъ правѣ. Если же онъ принимаетъ наслѣдство на инвентарномъ правѣ, то кредиторы его не могутъ пріобрѣсти ипотеки на наслѣдственномъ имуществѣ, ибо онъ считается лишь управителемъ имущества и не въ правѣ установлять на немъ ипотекъ.

Ст. **129.** Если не явятся другіе наслѣдники, если не явятся кредиторы, легатаріи, или если между явившимися послѣдуетъ, вполнѣ или отчасти, соглашеніе, то въ ипотечныя книги и въ ипотечный указатель вносятся статьи соотвѣтственно съ требованіями; если же соглашенія не послѣдуетъ, то равнымъ образомъ вносятся статьи, но съ охранительной отмѣткой о спорѣ; разрѣшеніе же спора производится судебнымъ порядкомъ. Если спорная статья будетъ утверждена, то за нею сохраняется то мѣсто, на которомъ она была внесена.

Ст. **130.** Актовый писарь или регентъ (нынѣ нотаріусъ) вмѣстѣ съ заинтересованными сторонами составляютъ проектъ статьи для ипотечнаго указателя, но внесеніе ея пріостанавливается до разсмотрѣнія всего дѣла ипотечнымъ начальствомъ.

§ 229. Статья 130 объясняетъ, что́ должно быть сдѣлано въ теченіе рѣшительнаго срока. По порядку дѣйствій, статья 130 должна бы предшествовать 129-й, такъ какъ прежде всего ипотечный секретарь или нотаріусъ, вмѣстѣ со сторонами, составляетъ проектъ статьи для внесенія въ ипотечный указатель, и только затѣмъ этотъ проектъ представляется на разсмотрѣніе и утвержденіе ипотечнаго начальства. Если стороны согласны между собою, то ипотечное начальство повѣряетъ, не противорѣчитъ ли проектируемая статья правамъ третьихъ лицъ, имѣютъ ли стороны надлежащую правоспособность, правильно ли составлены представленныя довѣренности и, утвердивъ предложенныя статьи, опредѣляетъ внести ихъ въ ипотечный указатель; при отсутствіи же согласія между сторонами, статья вносится съ оговоркою о возникшемъ спорѣ, для разрѣшенія котораго стороны обращаются къ суду. Опредѣленіе ипотечнаго начальства можетъ

быть обжаловано въ теченіе трехъ мѣсяцевъ со дня объявленія онаго. Изъ ст. 129 видно, что ипотечное начальство переписываетъ право собственности на то лицо, которое является, лишь бы лицо это удостовѣрило, что состоитъ наслѣдникомъ; ипотечное начальство не въ правѣ требовать удостовѣренія въ томъ, что это лицо—ближайшій наслѣдникъ. Если бы даже ипотечному начальству было извѣстно, что существуетъ другое лицо, имѣющее равныя или даже лучшія права, то ипотечное начальство не можетъ требовать отъ явившагося наслѣдника, чтобы онъ представилъ отказъ лица, имѣющаго равныя съ нимъ или даже лучшія права, ибо съ тою именно цѣлью и производится дѣло о наслѣдствѣ, чтобы явились лица, которыя считаютъ за собою право на наслѣдство; кто не явился, тотъ не желаетъ наслѣдовать и теряетъ право, за истеченіемъ срока. Ипотечное начальство обязано охранять права лишь третьихъ лицъ, извѣстныхъ по ипотечнымъ книгамъ, слѣдовательно не обязано ограждать права тѣхъ, о правахъ которыхъ знаетъ какимъ-либо инымъ путемъ. Если кто либо требуетъ переписки на его имя права собственности на основаніи завѣщанія, и ипотечное начальство усмотритъ изъ сего акта, что на наслѣдника по завѣщанію возложены какія либо обязательства, то оно не обязано заботиться о выполненіи оныхъ,—оно не можетъ распорядиться внесеніемъ отказовъ въ ипотечную книгу, если легатаріи не являются и не требуютъ ипотеки. Только въ томъ случаѣ ипотечное начальство обязано наблюсти за выполненіемъ обязательствъ, если въ завѣщаніи находится условіе о томъ, что право не можетъ быть переписано на наслѣдника, пока онъ не выполнитъ извѣстныхъ обязательствъ, или если бы обезпеченіе отказовъ ипотекою было возложено на наслѣдника по завѣщанію.

Ст. **131.** Когда статья, по утвержденіи ея ипотечнымъ начальствомъ, внесена въ ипотечный указатель,

то наслѣдникъ, считающій за собою лучшее или равное право, кредиторъ или легатарій могутъ еще заявить и отыскивать свои права противъ записаннаго въ книгахъ и признаннаго наслѣдника, а равно и съ имѣній и правъ, ипотекою обезпеченныхъ, если имѣнія и права не перешли въ руки третьяго лица или не были обременены въ пользу третьяго лица, дѣйствовавшаго добросовѣстно.

§ 230. Въ этой статьѣ указаны послѣдствія истеченія рѣшительнаго срока или послѣдствія неявки въ теченіе назначеннаго срока. Послѣдствія эти сходны съ тѣми или тѣ же, которыя установлены въ ст. 154 ин. уст. Послѣ переписки права собственности на наслѣдника, слѣдовательно по истеченіи срока, могутъ явиться лица, считающія за собою лучшія или равныя права на исключительное или общее право собственности. Права этихъ лицъ, по отношенію къ признанному наслѣднику, вовсе не считаются утраченными въ виду истеченія срока, однако лишь до того времени, пока имѣніе не перешло въ руки третьяго лица, дѣйствовавшаго добросовѣстно. Переходъ имѣнія въ руки такого лица препятствуетъ возвращенію права собственности лицу, заявляющему о своихъ правахъ на наслѣдство, но не устраняетъ права личнаго иска. Что касается ипотеки, то ипотека, установленная признаннымъ въ ипотечномъ порядкѣ собственникомъ, обязательна для лица, которому присуждена будетъ впослѣдствіи собственность. Но если внесена не добровольная ипотека, а ипотека судебная или законная, что тогда? Въ такомъ случаѣ является споръ о правѣ между двумя сторонами: настоящій собственникъ отыскиваетъ право собственности, кредиторъ же лица, признаннаго въ ипотечномъ порядкѣ собственникомъ, отыскиваетъ удовлетвореніе своего требованія; чьимъ правамъ должно быть дано преимущество? Выше было разъяснено, что ипо-

течная безповоротность ограждаетъ пріобрѣтателей и лицъ, дающихъ въ заемъ деньги и выговаривающихъ въ свою пользу ипотеку, но не взыскателей; поэтому, при наличности охранительной отмѣтки или даже чистой, но еще не вошедшей въ законную силу ипотечной записи, не представляется здѣсь никакого основанія ограничивать права дѣйствительнаго собственника личнымъ искомъ; скорѣе примѣнить это ограниченіе къ кредитору признаннаго въ ипотечномъ порядкѣ, не настоящаго собственника, ибо этотъ кредиторъ, по справедливости, долженъ слѣдовать судьбѣ своего должника, которому довѣрился. По вступленіи законной или судебной ипотеки въ законную силу, наоборотъ, право на личный искъ должно быть предоставлено дѣйствительному собственнику, а не кредитору. То же слѣдуетъ сказать о легатаріяхъ и кредиторахъ наслѣдодателя. Они имѣютъ личное право противъ наслѣдника, какъ лица, пріобрѣтающаго наслѣдство, и могутъ получить ипотеку, пока имущество находится въ рукахъ признаннаго въ ипотечномъ порядкѣ наслѣдника; но если кто либо пріобрѣлъ договорную ипотеку или вошедшую въ законную силу судебную либо законную ипотеку, то онъ, разъ дѣйствовалъ добросовѣстно, не лишается старшинства въ пользу кредиторовъ наслѣдодателя и легатаріевъ.

Здѣсь слѣдуетъ замѣтить, что редакція ст. 131 представляется неясною, ибо изъ нея можно бы заключить, что наслѣдникъ, кредиторъ и легатарій не въ правѣ являться съ требованіями противъ признаннаго наслѣдника, если имѣніе или обезпеченные ипотекою капиталы уже обременены въ пользу третьяго лица. Но это невѣрно. Наслѣдникъ, явившійся по истеченіи рѣшительнаго срока, всегда можетъ требовать выдачи ему имѣнія, кредиторъ и легатаріи всегда могутъ получить ипотеку, только бы имѣніе или обезпеченные ипотекою капиталы не перешли въ руки третьяго лица. Если же эти капиталы или

имѣніе были лишь обременены долгомъ въ пользу третьяго лица, дѣйствующаго добросовѣстно, то лицо, имѣющее лучшія права, получитъ имѣніе, но безъ нарушенія ипотеки третьяго лица; кредиторъ же и легатаріи не пользуются никакимъ старшинствомъ, а могутъ занять лишь ипотечныя мѣста, оставшіяся свободными. Здѣсь слѣдуетъ разрѣшить еще одинъ вопросъ, относящійся къ общему рѣшительному сроку при первоначальномъ устройствѣ ипотекъ. Представимъ себѣ такой случай: кто либо, имѣющій долговое требованіе, записанное въ ипотечныхъ книгахъ прежняго устройства или въ судебныхъ актахъ, не заявилъ о своихъ правахъ въ теченіе рѣшительнаго срока; собственникъ, за которымъ въ ипотечномъ порядкѣ утверждено право собственности, этого долга лично не дѣлалъ и пріобрѣлъ имѣніе не по общему, а по частному правооснованію, т. е. или купилъ имѣніе, или оно было ему подарено: будетъ ли такой собственникъ свободенъ отъ долга по истеченіи рѣшительнаго срока, хотя то самое имѣніе, на которомъ тяготѣетъ долгъ, находится въ его владѣніи? Положеніе такого собственника не измѣнилось вслѣдствіе истеченія рѣшительнаго срока. Поэтому, если противъ него могъ быть предъявленъ личный искъ до истеченія срока, то такой же искъ можетъ быть предъявленъ противъ него и по истеченіи срока; но если противъ него могъ быть предъявленъ только ипотечный искъ, то послѣ рѣшительнаго срока никакой искъ не можетъ уже имѣть противъ него мѣста. Нѣкоторые юристы толкуютъ правило, изложенное въ ст. 154 пп. уст., въ томъ смыслѣ, что тотъ, на комъ до истеченія рѣшительнаго срока лежало хотя бы только вещное обязательство, если имущество осталось у него, не освобождается отъ отвѣтственности по истеченіи этого срока, что лишь третій пріобрѣтатель, ставшій таковымъ послѣ истеченія рѣшительнаго срока, освобождается отъ такой отвѣтственности, и что посему лицо, пріобрѣвшее имѣніе или обезпеченное ипоте-

кою право до истеченія рѣшительнаго срока, вовсе не можетъ воспользоваться ст. 154. Въ оправданіе такого взгляда приводятъ, что на основаніи ст. 2167 и 2168 гр. код. третій пріобрѣтатель обязанъ или уплатить долгъ, или отказаться отъ имѣнія. Но такое мнѣніе едва ли основательно. Истеченіе рѣшительнаго срока влечетъ за собою погашеніе вещнаго права: разъ это право уничтожено, а личнаго права вовсе не было, т. е. не было перевода требованія по договору, то третій пріобрѣтатель ни къ чему не обязанъ. Еслибъ къ такому пріобрѣтателю перешли какіе либо капиталы лица, лично обязаннаго, напр. остатокъ отъ цѣны имѣнія, получившійся за удовлетвореніемъ ипотечныхъ кредиторовъ, то на такіе капиталы можетъ быть обращено взысканіе, напр. чрезъ наложеніе на нихъ ареста. Дальше отвѣтственность пріобрѣтателя не идетъ, но и въ этомъ случаѣ онъ имѣетъ право обратнаго требованія съ личнаго должника. Если бы случилось, что кредиторъ, вслѣдствіе незаявленія въ срокъ о своихъ правахъ, лишился своего права, пріобрѣвшій же имѣніе, по истеченіи срока, обременяетъ оное до такой степени, что сдѣлается несостоятельнымъ, то личный должникъ можетъ защищаться противъ предъявляющаго свое требованіе кредитора статьею 1382 гр. код., лишь бы долгъ покрывался цѣною имѣнія; въ противномъ случаѣ несвоевременность заявленія кредитора о своихъ правахъ не даетъ должнику права на возраженіе, ибо и при своевременномъ заявленіи правъ кредитора таковыя все равно остались бы неудовлетворенными.

РАЗДѢЛЪ VIII.

Объ охранительныхъ отмѣткахъ (o ostrzeżeniach, protestacyach).

Ст. **132.** Охранительныя отмѣтки бываютъ трехъ родовъ:

а) когда представленъ актъ, имѣющій обязательную силу, или вошедшее въ законную силу судебное рѣшеніе, коихъ послѣдствія суть: законное прещеніе, гражданская смерть или временное ограниченіе въ пользованіи гражданскими правами, назначеніе совѣтника, уступка имѣній въ пользу кредиторовъ (cessio bonorum);

б) когда предъявленъ актъ, удостовѣряющій, что началось производство, по причинѣ коего ипотечныя дѣйствія должны быть пріостановлены, какъ-то: актъ о смерти, актъ коммерческаго суда, предваряющій о начатомъ конкурсномъ производствѣ;

в) когда предъявлена повѣстка о вызовѣ въ судъ (1) отъ стороны, желающей доказать судебнымъ порядкомъ какое либо право на имѣнія или на права, обезпеченныя ипотекою (2).

§ 231. Эта статья служитъ болѣе для объясненія, чѣмъ для установленія какихъ либо правилъ. Она указываетъ случаи, въ коихъ допускается внесеніе охранительныхъ отмѣтокъ; но всетаки не всѣ эти случаи въ ней исчислены. Можно вѣдь обезпечить себя посредствомъ охранительной отмѣтки и въ случаѣ прекращенія права для того, чтобы оно

(1) Нынѣ засвидѣтельствованная копія искового прошенія. Губе и Новаковскій, ип. уст., стр. 132. *Прим. перев.*

(2) Ср. ст. 1531 и 1532 уст. гр. судопр. (изд. 1883 г.). *Прим. перев.*

не перешло въ третьи руки или не было обременено долгомъ въ пользу третьяго лица, какъ напр. въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ въ ст. 61, 65, 120 и 121 ип. уст.; другими словами, существуютъ охранительныя отмѣтки въ пользу третьихъ лицъ и въ пользу самого собственника имѣнія или правъ, внесенныхъ въ ипотечную книгу. Разъ принято начало, что ипотечный указатель является безусловно достовѣрнымъ для третьихъ пріобрѣтателей и для лицъ, дающихъ взаймы деньги, разъ слѣдовательно становится возможною продажа чужой собственности и переуступка погашенныхъ долговыхъ требованій,—необходимо ввести охранительныя отмѣтки для обезпеченія именно этихъ третьихъ лицъ, также для обезпеченія ипотечнаго старшинства. Слѣдуетъ имѣть въ виду, что предостерегающая отмѣтка (zastrzeżenie) — одно, а охранительная отмѣтка (ostrzeżenie) — другое. Предостерегающая отмѣтка дѣлается при каждомъ ипотечномъ дѣйствіи; она необходима для поддержанія системы гласности, т. е. того начала, что ипотечный указатель есть изображеніе ипотечнаго состоянія имѣній, что для каждаго третьяго лица обязательно лишь то, что явствуетъ изъ ипотечнаго указателя, что чтеніе договоровъ и документовъ излишне, такъ какъ все разрѣшается однимъ ипотечнымъ указателемъ. Охранительная же отмѣтка имѣетъ цѣлью предотвратить внесеніе невыгодныхъ сдѣлокъ и обезпечить ипотечное старшинство для права или требованія, отыскиваемаго судебнымъ порядкомъ. Намъ извѣстна еще отмѣтка, имѣющая предметомъ какое либо условіе или ограниченія напр., отмѣтка о неотчуждаемости приданаго, объ общности имуществъ и т. п.

Подъ пунктомъ а. перечислены случаи, въ коихъ охранительная отмѣтка является послѣдствіемъ представленія акта или рѣшенія, удостовѣряющихъ неправоспособность должника или законныя препятствія къ вступленію его въ сдѣлки, какъ напр. въ случаѣ признанія лица состоящимъ подъ

законнымъ прещеніемъ, гражданской смерти, временнаго лишенія пользованія гражданскими правами, назначенія совѣтника, уступки имущества кредиторамъ (cessio bonorum). Всѣ такіе акты и рѣшенія вносятся въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя и являются предвареніемъ для каждаго, желающаго войти въ сдѣлку съ собственникомъ. Сюда же вносятся статьи объ обращеніи взысканія на недвижимое имѣніе путемъ продажи его съ публичнаго торга или отдачи въ арендное содержаніе, а также статьи о наложеніи секвестра. Въ п. а статьи 132 законъ говоритъ о рѣшеніи, вошедшемъ въ законную силу. Здѣсь слѣдуетъ подразумѣвать уголовный приговоръ, такъ какъ рѣшеніе по гражданскому дѣлу можетъ быть внесено въ ипотечный указатель немедленно, хотя бы оно состоялось лишь въ первой инстанціи. Подъ пунктомъ б. указанъ случай, въ коемъ внесеніе статей пріостанавливается, а именно по поводу смерти собственника или по поводу объявленія его несостоятельнымъ. Подъ упоминаемымъ здѣсь актомъ коммерческаго суда слѣдуетъ понимать рѣшеніе въ смыслѣ ст. 449 торг. код. Пунктъ в. относится къ случаю обезпеченія охранительною отмѣткою послѣдствій вчинаемаго иска. Слѣдующія статьи составляютъ развитіе вступительной статьи.

Ст. **133.** Въ первомъ случаѣ внесеніе рѣшенія или акта въ ипотечныя книги предотвращаетъ всѣ послѣдующія дѣйствія, могущія клониться къ устраненію послѣдствій рѣшенія или акта. Правила же о томъ, въ какой мѣрѣ предшествующія дѣйствія могутъ быть опровергаемы, содержатся въ подлежащихъ постановленіяхъ нынѣ дѣйствующихъ законовъ.

§ 232. Внесеніе въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя свѣдѣнія о законномъ прещеніи, о гражданской смерти, о пріостановленіи пользованія гражданскими правами, о на-

значеніи совѣтника, объ уступкѣ имущества въ пользу кредиторовъ, объ обращеніи на недвижимое имѣніе взысканія посредствомъ принудительной продажи или отдачи имѣнія въ арендное содержаніе, о взятіи имѣнія въ секвестръ—ведетъ къ тому, что послѣдствія рѣшенія или акта, установляющаго неправоспособность или ограниченіе права распоряженія, ни въ чемъ не могутъ быть нарушены. Постановленіе о лишеніи правоспособности или о назначеніи совѣтника, а равно приговоръ уголовнаго суда, влекущій за собою лишеніе правоспособности на основаніи ст. 499 и 500 гр. ул. 1825 г., должны быть внесены въ ипотечныя книги имѣній, принадлежащихъ лицу, состоящему подъ законнымъ прещеніемъ или имѣющему совѣтника. Ипотечный уставъ говоритъ о гражданской смерти; въ новой же редакціи I книги гр. ул. 1825 г. о гражданской смерти не упоминалось. Уголовное наказаніе имѣло своимъ послѣдствіемъ законное прещеніе, но не гражданскую смерть. Гражданская смерть, по французскому кодексу, влекла за собою открытіе наслѣдства безъ завѣщанія для наслѣдниковъ по закону. По ст. 42 угол. код. гражданская смерть была послѣдствіемъ смертной казни или пожизненнаго заключенія. На основаніи ст. 21 гр. ул. 1825 г., вмѣсто гражданской смерти, какъ послѣдствія смертной казни и пожизненнаго заключенія, введено законное прещеніе. Конфискація, какъ наказаніе, не допускалась.

Въ ст. 12 органич. статута 1832 г. (дн. зак., т. XIV, стр. 187) установлена конфискація имущества въ наказаніе за государственныя преступленія 1-го рода, правильнѣе говоря—за государственную измѣну, а конфискація всегда влечетъ за собою гражданскую смерть или соединяется съ нею. Конфискація открываетъ наслѣдство, но не въ пользу родственниковъ, а въ пользу казны. Впрочемъ, супругъ приговореннаго къ конфискаціи не лишается права на слѣдующую ему долю; точно также остаются въ силѣ права на полученіе содержанія отъ лицъ, приговоренныхъ къ конфискаціи (1). Лицо, подвергшееся законному прещенію, становится совершенно неправоспособнымъ съ момента постановленія рѣшенія, если же законное прещеніе является послѣдствіемъ наказанія, то съ момента объявленія приговора, вошедшаго въ законную силу. Лицо, которому назначенъ совѣтникъ, становится неправоспособнымъ къ тѣмъ дѣйствіямъ, для коихъ назначенъ совѣтникъ. Относительно же ипотечныхъ сдѣлокъ принято такое начало, что пріобрѣтеніе третьяго лица (т. е. не вступающаго въ сдѣлку съ лицомъ, находящимся подъ законнымъ прещеніемъ), дѣйствующаго добросовѣстно, хотя бы имѣло первоначальнымъ основаніемъ сдѣлку съ состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ, т. е. недѣйствительную сдѣлку, признается законнымъ, если послѣдовало до объявленія рѣшенія объ установленіи законнаго прещенія, хотя бы послѣ уже постановленія такого рѣшенія. Напримѣръ: А послѣ постановленія о законномъ прещеніи занимаетъ деньги у Б; эта сдѣлка недѣйствительна и чрезъ внесеніе въ ипотечную книгу большей силы получить не можетъ. Противъ Б всегда можно требовать признанія ея недѣйствительною. Но Б обезпеченное ипотекою долговое требованіе продаетъ В, дѣйствующему добросовѣстно, до объявленія рѣшенія о законномъ прещеніи. Въ такомъ случаѣ заемъ, по отношенію къ Б недѣйствительный, относительно В не можетъ быть оспоренъ. Но если бы В пріобрѣлъ требованіе не на основаніи ипотечнаго указателя, то заемъ можетъ быть оспоренъ и противъ него такъ же, какъ противъ Б, и если деньги, занятыя состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ, были истрачены безъ пользы для него, то В ничего не получитъ. Сдѣлки, совершенныя до постановленія рѣшенія о законномъ прещеніи, настолько могутъ быть признаны не-

(1) Ст. 2, 4 и 6 пост. сов. упр. $^{9}/_{14}$ апрѣля 1835 г.

дѣйствительными, насколько во время совершенія ихъ причина признанія лица недѣеспособнымъ была очевидна или общеизвѣстна (ст. 502 гр. ул. 1825 г.).

Здѣсь возникаетъ вопросъ, тѣ же или иныя начала примѣняются въ случаѣ конфискаціи имущества? Извѣстно, что акты объ отчужденіи недвижимыхъ имѣній, совершенные лицами, изъятыми отъ амнистіи, послѣ 29 ноября и 5 декабря 1830 г., признаются недѣйствительными относительно какъ третьихъ, такъ и первоначальныхъ пріобрѣтателей (дп. зак., т. XIII, стр. 433). По позднѣйшему постановленію (дп. зак., т. XV, стр. 290) не только отчужденіе, но и обремененіе имѣнія долгомъ считается недѣйствительнымъ. Но это—постановленія исключительныя, вызванныя событіями 1830 г., и впредь не могутъ имѣть примѣненія. Случаи конфискаціи, послѣдовавшіе позже этого времени, подходятъ подъ ст. 12 постановленія отъ $^{2}/_{14}$ апрѣля 1835 г. Что касается первыхъ пріобрѣтателей, то несомнѣнно, что дѣйствительными признаются только акты, внесенные въ ипотечныя книги, прежде чѣмъ лица, участвующія въ оныхъ, совершили преступленіе, за которое послѣдовала конфискація; о третьихъ пріобрѣтателяхъ, т. е. лицахъ не вступающихъ въ сдѣлку съ лицомъ, относительно котораго послѣдовала конфискація, это постановленіе вовсе не упоминаетъ. По общимъ началамъ, этихъ третьихъ лицъ должны ограждать добросовѣстность и ипотечный указатель. Уступка имущества въ пользу кредиторовъ (cessio bonorum), если оглашена въ ипотечной книгѣ, лишаетъ должника права распоряженія какъ собственностію, такъ и доходами. Поэтому, сдѣлки относительно уступленнаго кредиторамъ имущества, совершенныя послѣ внесенія акта уступки въ ипотечныя книги, почитаются недѣйствительными. Оглашенное по ипотечной книгѣ обращеніе взысканія на имѣніе для продажи его съ публичнаго торга дѣлаетъ отчужденіе его недѣйствительнымъ, за исключеніемъ лишь случая, предусмотрѣннаго въ ст. 693 код. гр. суд. Можетъ ли лицо, противъ котораго обращено взысканіе, установить ипотеку послѣ внесенія статьи объ обращеніи взысканія? По нашему мнѣнію не можетъ, ибо кто не имѣетъ права отчуждать, не въ правѣ установлять ипотеку (выводъ изъ ст. 112 пп. уст. въ связи съ ст. 692 гр. код. суд.).

Ст. **134.** Во второмъ случаѣ, внесеніе въ книги акта о смерти пріостанавливаетъ только силу и дѣйствіе сдѣлокъ впредь до опредѣленія наслѣдственныхъ правъ. Внесеніе охранительной отмѣтки объ открывшемся конкурсномъ производствѣ предотвращаетъ дѣйствія несостоятельнаго должника, могущія причинить убытки кредиторамъ, а равно дѣйствія кредиторовъ, желающихъ предъ другими получить старшинство.

Ст. **135.** Коммерческій судъ, постановляя, согласно ст. 13 книги III торг. код., о наложеніи печатей, обязанъ уполномочить вмѣстѣ съ тѣмъ коммисара несостоятельности, чтобы объ открывшемся конкурсѣ онъ внесъ охранительную отмѣтку въ ипотечныя книги недвижимостей или капиталовъ, обезпеченныхъ ипотекою, о коихъ онъ уже имѣетъ или впослѣдствіи можетъ получить свѣдѣніе. Со времени внесенія охранительной отмѣтки несостоятельный должникъ не можетъ болѣе вписывать въ книги никакихъ договоровъ, будутъ ли они совершены въ подлежащей или же иной канцеляріи.

Что касается договоровъ, заключенныхъ въ теченіе десяти дней, предшествовавшихъ открытію конкурса, то если несостоятельный должникъ записалъ въ пользу кого либо, въ видѣ дара, долговое обязательство или недвижимыя имущества, — подобнаго рода дѣйствіе считается несостоявшимся и не имѣющимъ ника-

кихъ послѣдствій, въ отношеніи къ лицу, даръ принявшему. Что же касается договоровъ возмездныхъ (titulo oneroso), то они, по требованію кредиторовъ, признаются недѣйствительными, если по суду будетъ доказано, что совершены недобросовѣстно. Упомянутыя правила относительно недѣйствительности договоровъ не примѣняются, однако, къ третьимъ лицамъ, которыя бы, не зная о несостоятельности должника, безъ стачки и совершенно добросовѣстно, до внесенія охранительной отмѣтки пріобрѣли ипотеку не отъ несостоятельнаго должника и не въ видѣ дара.

§ 233. Выше было сказано, что представленіе акта о смерти пріостанавливаетъ внесеніе всякихъ статей; ст. 134 опредѣляетъ, что дѣйствіе сдѣлокъ пріостанавливается здѣсь до окончанія производства о наслѣдствѣ; это было уже объяснено выше, куда мы и отсылаемъ читателя.

Внесеніе въ ипотечныя книги отмѣтки о возбужденіи конкурснаго производства останавливаетъ дѣйствія несостоятельнаго должника, могущія причинить вредъ кредиторамъ, а также дѣйствія кредиторовъ, желающихъ получить преимущественное предъ другими удовлетвореніе. Что понимается подъ открытіемъ конкурса (otworzenie konkursu)? Не что иное, какъ открытіе несостоятельности (otwarcie upadłości). Подъ возбужденіемъ (wytoczenie) конкурснаго производства слѣдуетъ понимать судебное объявленіе о несостоятельности (ogłoszenie upadłości sądownie). День открытія несостоятельности непремѣнно долженъ предшествовать дню объявленія о несостоятельности. Объявленіе судомъ несостоятельности составляетъ моментъ, съ котораго несостоятельность считается начавшеюся (rozpoczęta) или открывшеюся; со дня начатія несостоятельности, по ст. 442 торг. код., несостоятельный лишается права распоряженія своимъ имуществомъ.

Никто не можетъ пріобрѣсти ни привилегіи, ни ипотеки на имуществѣ несостоятельнаго въ теченіе десяти дней, предшествующихъ началу несостоятельности (ст. 443 торг. код.). Ипотечный уставъ, въ виду ипотечной гласности, не принялъ этого правила и въ ст. 135 напротивъ постановляетъ, что по внесеніи въ ипотечныя книги опредѣленія, которымъ объявляется несостоятельность (ср. ст. 449—въ польскомъ переводѣ ст. 13 III кн., со ст. 454—въ польскомъ переводѣ ст. 18 III кн. торг. код.), несостоятельное лицо не можетъ ни заключать, въ подлежащей канцеляріи, договоровъ непосредственно въ договорной книгѣ, ни вносить въ договорную книгу договоры, совершенные въ другихъ канцеляріяхъ, то есть нотаріальнымъ порядкомъ. Но значитъ ли это, что договоры, заключенные нотаріальнымъ порядкомъ до внесенія опредѣленія о несостоятельности въ ипотечный указатель, могутъ быть заносимы въ договорную книгу, а не принимаются лишь такіе договоры, которые заключены уже по представленіи въ ипотечное установленіе опредѣленія объ объявленіи несостоятельности? Законъ такого различія не дѣлаетъ, а потому слѣдуетъ признать, что даже ипотека, ранѣе установленная нотаріальнымъ актомъ, но заявленная ко внесенію лишь послѣ внесенія отмѣтки о конкурсномъ производствѣ, не можетъ быть записана. Каждый такой кредиторъ является только личнымъ кредиторомъ. Съ момента внесенія въ указатель охранительной отмѣтки договорная ипотека не можетъ быть записана. Но не можетъ ли быть записана законная или судебная ипотека, возникшая раньше? Послѣ внесенія рѣшенія объ объявленіи несостоятельности никакія дальнѣйшія статьи не могутъ быть вносимы. Законъ не дѣлаетъ здѣсь различія между отдѣльными видами статей, хотя по содержанію ст. 135, не допускающей договоровъ, можно бы заключить, что тамъ, гдѣ нѣтъ договора, но является воля закона или постановленіе суда, отмѣтка о конкурсномъ производствѣ не останавливаетъ внесенія ипотеч-

ныхъ статей; но ст. 132 п. д и ст. 134 ип. уст., послѣ внесенія отмѣтки о конкурсномъ производствѣ, безусловно не допускаютъ внесенія ипотечныхъ статей.

Кодексъ не допускаетъ пріобрѣтенія ипотеки уже за 10 дней до открытія несостоятельности; нашъ же уставъ не допускаетъ внесенія статей лишь послѣ вписанія опредѣленія объ объявленіи несостоятельности. Другихъ измѣненій въ правилахъ о несостоятельности ипотечный уставъ не сдѣлалъ.

Что касается договоровъ, заключенныхъ въ теченіе 10 дней передъ открытіемъ конкурснаго производства, то законъ признаетъ, относительно одареннаго лица, безусловно недѣйствительными всѣ дарственныя сдѣлки, хотя бы онѣ внесены были въ ипотечную книгу, ибо быть щедрымъ имѣетъ право лишь лицо, свободное отъ обязательствъ (nemo liberalis, nisi liberatus). Заинтересованныя лица могутъ здѣсь прямо требовать исключенія внесенныхъ статей, не нуждаясь для этого въ судебномъ рѣшеніи. Само собою разумѣется, что если сдѣлки, заключенныя несостоятельнымъ за 10 дней до несостоятельности, или безусловно недѣйствительны, или могутъ быть оспорены, то тѣмъ болѣе относится это къ сдѣлкамъ, заключеннымъ послѣ начатія несостоятельности.

Существуетъ ли какое нибудь различіе между ипотечнымъ уставомъ и торговымъ кодексомъ относительно времени, съ котораго должны считаться эти 10 дней?

Кодексъ не допускаетъ установленія ипотекъ и признаетъ недѣйствительными сдѣлки о безмездномъ переводѣ права собственности въ теченіе 10 дней, предшествующихъ самому возникновенію, началу или открытію несостоятельности, никогда не наступающимъ одновременно съ признаніемъ или объявленіемъ несостоятельности судебнымъ порядкомъ.

Ипотечный уставъ называетъ несостоятельность конкурсомъ, но законодатель не имѣлъ въ виду измѣнять правила

торговаго кодекса; слѣдовательно, эти 10 дней нужно отсчитывать отъ того дня, въ который начинаются послѣдствія несостоятельности (skutki upadłości). Такое толкованіе слѣдуетъ принять тѣмъ болѣе, что ипотечный уставъ дѣлаетъ различіе между возбужденіемъ конкурснаго производства (wytoczenie processu konkursowego) и открытіемъ конкурса (otwarcie konkursu). При исчисленіи этихъ 10 дней со дня объявленія опредѣленія о несостоятельности, могло бы случиться, что несостоятельный, не смотря на лишеніе его права управленія имуществомъ, былъ бы въ правѣ заключать дѣйствительныя сдѣлки по имуществу.

Если купецъ даритъ имущество или записываетъ въ чью либо пользу долгъ въ то время, когда дѣла его уже пришли въ упадокъ, то предполагается, что онъ дѣйствуетъ злостно (animo fraudandi). Что касается договоровъ возмездныхъ (titulo oneroso), совершенныхъ въ этотъ періодъ времени, т. е. въ теченіе 10 дней, предшествующихъ открытію конкурса, то они могутъ быть признаны недѣйствительными лишь въ томъ случаѣ, если будетъ доказано существованіе обмана. Въ первомъ случаѣ законъ предполагаетъ, во второмъ требуетъ доказательствъ. Недѣйствительность сдѣлокъ, о которыхъ здѣсь идетъ рѣчь, можетъ имѣть мѣсто противъ лица, вступившаго въ сдѣлку съ несостоятельнымъ; но если до внесенія опредѣленія объ объявленіи несостоятельнымъ въ ипотечную книгу это лицо уступило свои права или установило ипотеку въ пользу третьяго лица, которое не знало о конкурсѣ и при томъ пріобрѣло право возмездно, то противъ этого третьяго лица нельзя требовать признанія сдѣлки недѣйствительною. Такой смыслъ имѣетъ послѣдняя часть ст. 135 ип. уст. Здѣсь слѣдуетъ имѣть въ виду, что это правило, ограждающее третьихъ лицъ, примѣняется къ сдѣлкамъ, заключеннымъ какъ въ теченіе 10 дней до открытія несостоятельности, такъ и послѣ ея открытія. Лицо, договаривающееся съ несостоятельнымъ, не можетъ быть признано

законнымъ пріобрѣтателемъ, потому что акты, хотя бы совершены были ипотечнымъ порядкомъ, относительно сторонъ, въ нихъ участвующихъ, не пріобрѣтаютъ бо́льшей силы, чѣмъ та, которую признаетъ за ними законъ; другое дѣло—третій добросовѣстный пріобрѣтатель; заключая сдѣлку съ первымъ пріобрѣтателемъ и пріобрѣтая не безвозмездно, онъ совершаетъ дѣйствительное пріобрѣтеніе. Взыскатель же, желающій наложить арестъ на имущество должника, не можетъ передъ кредиторами конкурсной массы ссылаться на добросовѣстность пріобрѣтенія, такъ какъ онъ не пріобрѣтаетъ, а лишь производитъ взысканіе,—а при взысканіи добросовѣстность не можетъ служить къ ограждению его требованія во вредъ кредиторовъ массы, не можетъ сохранить за его дѣйствіями законную силу, въ которой законъ имъ отказываетъ. Не смотря на несостоятельность, ипотека, пріобрѣтенная третьимъ лицомъ добросовѣстно и не безвозмездно, признается дѣйствительною, если это пріобрѣтеніе послѣдовало до внесенія въ ипотечную книгу опредѣленія объ объявленіи несостоятельности. Послѣ внесенія этого опредѣленія въ ипотечную книгу пріобрѣтеніе третьяго лица точно также не имѣетъ силы; но это относится лишь къ такимъ сдѣлкамъ, которыя заключены послѣ открытія несостоятельности или въ теченіе 10 дней, ему предшествовавшихъ.

Ст. **136.** Если обвиняемый подвергнется наказанію, съ которымъ сопряжена гражданская смерть, то приговоръ о томъ, по вступленіи его въ законную силу, можетъ быть заинтересованною стороною внесенъ въ ипотечныя книги для начатія производства, предписаннаго въ главѣ седьмой.

Прокуроръ же долженъ, по своей обязанности, таковой приговоръ, равно какъ и приговоръ, постановляющій временное ограниченіе въ пользованіи гражданскими правами, внести въ ипотечныя книги.

§ 234. Это правило измѣнено гражданскимъ уложеніемъ 1825 г. Наслѣдство открывается лишь естественною смертью; гражданская смерть отмѣнена и потому не можетъ служить поводомъ къ открытію наслѣдства. Конфискація имущества влечетъ за собою гражданскую смерть, но не требуетъ производства о наслѣдствѣ, такъ какъ здѣсь казна переводитъ право собственности на себя. На основаніи новаго уложенія о наказаніяхъ 1845 г. лишеніе имущественныхъ правъ, въ сущности составляющее гражданскую смерть, можетъ являться послѣдствіемъ приговора; оно требуетъ производства о наслѣдствѣ, такъ какъ въ этомъ случаѣ имущество приговореннаго переходитъ къ наслѣдникамъ такъ же, какъ послѣ естественной смерти (ст. 32 ул. о нак. изд. 1847 г.).

Приговоры уголовныхъ судовъ, имѣющіе своимъ послѣдствіемъ законное прещеніе или пріостановленіе пользованія гражданскими правами, въ настоящее же время опредѣляющіе лишеніе всѣхъ правъ, что̀ также составляетъ гражданскую смерть, а равно приговоры, влекущіе за собою лишеніе имущественныхъ правъ, по вступленіи ихъ въ законную силу, должны быть внесены прокурорскимъ надзоромъ въ ипотечныя книги.

§ 235. Остановимся здѣсь нѣсколько на общемъ вопросѣ о недѣйствительности по отношенію къ ипотечному праву; это одинъ изъ самыхъ трудныхъ предметовъ гражданскаго кодекса.

Въ области судопроизводственной судъ можетъ и долженъ признавать недѣйствительными лишь такія дѣйствія, которыя законъ положительно признаетъ недѣйствительными (ст. 1029 и 1030 код. гр. суд.). Гдѣ законъ не угрожаетъ недѣйствительностью, гдѣ опредѣленный срокъ назначенъ не подъ

страхомъ утраты права,—тамъ дѣйствіе, хотя бы и совершенное не совсѣмъ по формѣ или по истеченіи срока, не лишается силы.

Такъ, напримѣръ, по ст. 162 код. гр. суд. отзывъ предъявляется путемъ врученія повѣренному формальнаго о немъ акта; но отзывъ не будетъ признанъ не послѣдовавшимъ, если бы былъ заявленъ посредствомъ врученія формальной повѣстки о вызовѣ (pozwu). Это не составляетъ поводъ къ недѣйствительности. Ст. 75-я того же кодекса предписываетъ назначать повѣреннаго въ срокъ, указанный въ повѣсткѣ о вызовѣ, но и назначеніе, послѣдовавшее по истеченіи этого срока, можетъ быть дѣйствительно. Ст. 147 того же кодекса предписываетъ дѣлать отмѣтку о врученіи рѣшенія повѣренному; но несоблюденіе этого требованія не дѣлаетъ недѣйствительными ни самаго врученія, ни послѣдовавшаго исполненія рѣшенія, лишь бы только врученіе его повѣренному дѣйствительно послѣдовало.

§ 236. Дѣйствія, входящія въ область матеріальнаго гражданскаго права, могутъ быть признаваемы недѣйствительными и тогда, когда о томъ въ законѣ положительно не постановлено.

Для того, чтобы запрещенія и предписанія закона не были мертвой буквой и не оставались безъ послѣдствій, законодатель долженъ былъ обезпечить ихъ силу, признать несуществующимъ то, что противорѣчитъ его запрещенію или предписанію. Говоритъ ли законодатель, что «договорами нельзя нарушить правилъ общественнаго порядка и добрыхъ нравовъ», или опредѣляетъ, что «дѣйствіе остается безъ послѣдствій», или «дозволяетъ его оспаривать», или постановляетъ, что «договоръ недѣйствителенъ», или «запрещаетъ что-либо», или «не допускаетъ иска», или «объявляетъ дѣйствіе недѣйствительнымъ», или же «опредѣляетъ недѣйствительность какъ наказаніе за несоблюденіе правилъ

или нарушеніе формы», или говоритъ, что «дѣйствіе можетъ быть совершено лишь способомъ имъ предписаннымъ», или «что судъ не въ правѣ присудить»,—во всѣхъ этихъ случаяхъ дѣйствіе или договоръ признается недѣйствительнымъ. Договоръ признается недѣйствительнымъ и въ томъ случаѣ, когда заключенъ безъ дозволенія подлежащихъ лицъ или безъ надлежащаго согласія сторонъ, когда не существуетъ предмета договора, когда лица, заключающія договоръ, лишены права вступать въ договоры, или когда отсутствуетъ дѣйствительное основаніе договора,—т. е. во всѣхъ случаяхъ, когда не достаетъ котораго нибудь изъ существенныхъ условій дѣйствительности договоровъ. Когда же законодатель самъ опредѣляетъ послѣдствія несоблюденія предписаннаго правила, постановляя напр. уплату неустойки или вознагражденіе за убытки и не прибавляя къ этимъ послѣдствіямъ недѣйствительность,—тогда могутъ имѣть мѣсто лишь эти, а не иныя послѣдствія, и самое дѣйствіе не можетъ быть признано недѣйствительнымъ. Существуютъ, впрочемъ, и такія правила, несоблюденіе которыхъ не влечетъ за собою никакихъ послѣдствій, какъ напр. правило объ обращеніи къ совѣту восходящихъ родственниковъ (lex imperfecta). Отъ недѣйствительности (nieważność) слѣдуетъ отличать отсутствіе данныхъ, необходимыхъ для существованія, для возникновенія какой либо сдѣлки; напр. продажу безъ обозначенія вещи, безъ соглашенія о цѣнѣ, мы не назовемъ недѣйствительною, а несуществующею. Несоблюденіе формы, если таковая составляетъ существенную принадлежность дѣйствія (ubi forma dat esse rei), лишаетъ послѣднее всякаго значенія; напр. дареніе посредствомъ домашняго акта, словесное завѣщаніе считаются несуществующими.

§ 237. Въ виду того, что кодексъ нѣкоторыя сдѣлки объявляетъ недѣйствительными въ силу самаго закона (de droit, de plein droit), нѣкоторыя же просто объявляетъ подлежа-

щими спору въ видѣ наказанія, о нѣкоторыхъ говоритъ, что онѣ не могутъ состояться или не могутъ имѣть послѣдствій, о другихъ же, что онѣ могутъ быть оспорены,—возникаетъ вопросъ: что именно значитъ недѣйствительность въ силу самаго закона (nieważność z samego prawa)? когда сдѣлка объявляется недѣйствительною въ силу закона, слѣдуетъ ли прибѣгать къ посредству суда?

По общему мнѣнію, во всякомъ случаѣ, хотя бы недѣйствительность наступила въ силу самаго закона, посредство суда необходимо. Это мнѣніе основано на томъ, что хотя ст. 501 гр. ул. 1825 г. сдѣлки лица, состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ, совершенныя послѣ постановленія рѣшенія о законномъ прещеніи, объявляетъ недѣйствительными въ силу самаго закона, статья же 502 сего уложенія говоритъ, что совершенныя до сего рѣшенія сдѣлки могутъ быть признаны недѣйствительными,—однако, тѣмъ не менѣе ст. 1304 гр. код. установляетъ безразлично для обоихъ случаевъ давность для предъявленія споровъ со стороны состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ или несовершеннолѣтняго. Отсюда само собой вытекаетъ заключеніе, что для признанія недѣйствительною даже сдѣлки лица, состоящаго подъ законнымъ прещеніемъ, нужно обращаться съ требованіемъ о семъ въ судъ, и слѣдовательно мы имѣемъ основаніе утверждать, что у насъ не существуетъ недѣйствительности въ силу самаго закона въ томъ смыслѣ, чтобы для признанія оной не нужно было прибѣгать къ содѣйствію суда (1).

Въ чемъ же тогда различіе между случаями, предусмотрѣнными въ ст. 501 и 502 гр. ул. 1825 г.? Въ томъ только, что въ первомъ случаѣ судья не въ правѣ отказать въ признаніи сдѣлки недѣйствительною, когда будетъ доказано, что она

(1) См. въ «Өемидѣ», т. I, стр. 193.

заключена послѣ постановленія рѣшенія о законномъ прещеніи, независимо отъ того, зналъ ли о семъ рѣшеніи вступающій въ сдѣлку съ лицомъ, лишеннымъ дѣеспособности, или не зналъ, причиненъ ли какой либо вредъ состоящему подъ законнымъ прещеніемъ или нѣтъ. Во второмъ же случаѣ судьѣ предоставлена болѣе обширная власть; здѣсь необходимо доказать, что вступающій въ сдѣлку зналъ о существованіи означеннаго рѣшенія и дѣйствовалъ недобросовѣстно, или что онъ долженъ былъ о семъ знать, что причина признанія лица неправоспособнымъ была очевидна или общеизвѣстна. Въ этомъ случаѣ недѣйствительность можетъ быть признана или не признана, между тѣмъ какъ въ первомъ случаѣ она должна быть обязательно признана, какъ установленная непреодолимою силою закона; различіе заключается еще и въ томъ, что въ первомъ случаѣ, если договоръ, заключенный съ лицомъ, лишеннымъ правоспособности, не приведенъ въ исполненіе,—противъ исполненія и послѣдствій договора можно всегда защищаться возраженіемъ, не нуждаясь въ предъявленіи иска, и такое возраженіе вовсе не подлежитъ давности; если же договоръ исполненъ, то необходимо предъявить искъ о признаніи его недѣйствительнымъ, и для такого то иска установлена въ ст. 1304 гр. код. десятилѣтняя давность. Во второмъ случаѣ нельзя защищаться возраженіемъ о недѣйствительности сдѣлки, а требуется предъявленіе иска, подлежащаго давности.

Не слѣдуетъ однако думать, будто нѣтъ случаевъ, въ коихъ не требуется признанія недѣйствительности судомъ; такъ, напримѣръ, по закону дареніе въ случаѣ рожденія ребенка у дарителя считается отмѣненнымъ: здѣсь не требуется, чтобы судъ призналъ дареніе отмѣненнымъ; оно считается какъ бы несуществовавшимъ, и подаренный предметъ просто подлежитъ обратному требованію. Участіе суда было бы необходимо лишь въ случаѣ возникновенія спора о томъ, дѣйствительно ли родился ребенокъ. Продажа имѣнія,

послѣдовавшая послѣ увѣдомленія должника объ обращеніи взысканія на имѣніе, недѣйствительна въ томъ смыслѣ, что не нужно требовать признанія ея недѣйствительною, а взыскатель просто въ правѣ считать такую продажу несуществующею (ст. 692 код. гр. суд.). То же имѣетъ мѣсто и по отношенію къ арендному договору, совершенному хотя бы оффиціальнымъ порядкомъ, но послѣ акта о наложеніи ареста (ст. 5 пост. кн. нам. 2 сентября 1823 г.).

§ 238. У насъ часто возникаетъ вопросъ: какая существуетъ практическая разница между искомъ о недѣйствительности (en nullité) и искомъ объ уничтоженіи (en rescission)?

Наиболѣе основательно обсужденъ этотъ вопросъ Тролономъ въ объясненіяхъ его къ ст. 1658 гр. код. о продажѣ.

По древнему французскому праву существовало дѣйствительное различіе между тѣмъ и другимъ искомъ: первый искъ предъявлялся прямо въ судъ и подлежалъ 30-ти-лѣтней давности, другой же могъ быть предъявленъ лишь съ соизволенія короля и подлежалъ десятилѣтней давности. Нынѣ, по кодексу, строго говоря, практической разницы между этими двумя исками нѣтъ; въ самомъ кодексѣ оба эти выраженія употребляются, какъ имѣющія одинаковое значеніе (ст. 1117 гр. код.). Въ ст. 1311 гр. код. просвѣчиваетъ какое то различіе. Если недѣйствительность наступаетъ вслѣдствіе несоблюденія формы, вслѣдствіе отсутствія существенныхъ принадлежностей или недостатка въ согласіи, то имѣетъ мѣсто искъ о недѣйствительности (actio nullitatis). Когда же является убыточность для несовершеннолѣтняго, то имѣетъ мѣсто искъ объ уничтоженіи (actio rescissionis) или возстановленіе прежняго положенія (restitutio in integrum). Но это одинъ и тотъ же искъ о недѣйствительности, только по различнымъ поводамъ. Отъ этихъ исковъ (nullitatis и rescissionis) отличается искъ объ отмѣнѣ договора (résolution). Отмѣняется договоръ дѣйствительный, уничтожается же лишь то, что въ основаніи своемъ недѣйствительно. Отмѣна наступаетъ или вслѣдствіе положительнаго отмѣнительнаго условія и тогда совершается безъ участія суда, или вслѣдствіе условія положительно не выраженнаго, въ каковомъ случаѣ оно можетъ послѣдовать лишь при посредствѣ суда (ст. 1183 и 1184 гр. код.).

§ 239. Здѣсь слѣдуетъ разрѣшить важный вопросъ, можетъ ли быть уничтоженъ договоръ, заключенный отъ имени несовершеннолѣтняго опекуномъ съ соблюденіемъ предписанныхъ закономъ формъ, но убыточный для несовершеннолѣтняго, и можетъ ли несовершеннолѣтній оспаривать, какъ недѣйствительный, договоръ, заключенный имъ самимъ, но для него неубыточный.

Существуетъ мнѣніе, что когда опекунъ дѣйствуетъ съ соблюденіемъ законныхъ формъ, то хотя бы несовершеннолѣтній и потерпѣлъ убытокъ, уничтоженіе договора не допускается; если же сдѣлку заключилъ самъ несовершеннолѣтній безъ убытка для себя, то онъ не въ правѣ предъявить искъ о недѣйствительности сдѣлки. Это мнѣніе основано на ст. 1305 гр. код., изъ которой вытекаетъ начало, что несовершеннолѣтній возстановляется въ прежнее положеніе не какъ несовершеннолѣтній, а какъ потерпѣвшій убытки (minor restituitur non tanquam minor, sed tanquam laesus). Это мнѣніе, хотя довольно распространенное, неосновательно. Несовершеннолѣтній вступаетъ въ сдѣлку чрезъ посредство опекуна (ст. 422 гр. ул. 1825 г.); если вслѣдствіе такихъ сдѣлокъ, заключаемыхъ вмѣсто него опекуномъ, онъ потерпитъ убытокъ, то хотя бы въ нихъ не было нарушенія формъ, онъ имѣетъ право на уничтоженіе ихъ; это вытекаетъ изъ ст. 1314 гр. код., по которой только продажа недвижимаго имѣнія и раздѣлъ наслѣдства

не подлежатъ уничтоженію, если они совершены съ соблюденіемъ законныхъ формъ; относительно этихъ сдѣлокъ несовершеннолѣтній считается какъ бы совершеннолѣтнимъ, и простая убыточность сама по себѣ не даетъ ему права на уничтоженіе сдѣлки. Такое исключеніе законъ установилъ въ виду того, что иначе никто не захотѣлъ бы пріобрѣтать имущество несовершеннолѣтнихъ, ни дѣлиться съ несовершеннолѣтними.

Прочія сдѣлки, хотя бы совершенныя съ соблюденіемъ законныхъ формъ, подлежатъ, въ случаѣ убыточности, уничтоженію. Законодатель желалъ оградить несовершеннолѣтняго отъ всякаго убытка и потому допускаетъ уничтоженіе сдѣлокъ, заключенныхъ собственно правильно, съ соблюденіемъ законныхъ формъ, ибо при несоблюденіи формъ, слѣдовательно при наличности условія для недѣйствительности, сдѣлка и безъ всякой убыточности признается недѣйствительною. Но если самъ несовершеннолѣтній заключилъ сдѣлку, напр. продалъ имѣніе, совершилъ заемъ, то подлежатъ ли такія заключенныя имъ сдѣлки признанію недѣйствительными, или же необходимо доказать ихъ убыточность? По нашему мнѣнію, онѣ должны быть признаны недѣйствительными, хотя бы несовершеннолѣтній не потерпѣлъ убытка, ибо во всякомъ случаѣ такая сдѣлка вслѣдствіе личной недѣеспособности недѣйствительна, на основаніи ст. 1108 и 1124 гр. код. Вообще говоря, законодатель, при отсутствіи условій недѣйствительности, дозволяетъ несовершеннолѣтнему требовать уничтоженія договора по поводу одной простой убыточности,—за исключеніемъ случая, указаннаго въ ст. 1314 гр. код.

§ 240. Дѣлается еще различіе между недѣйствительностью безусловною (absoluta) и относительною (relativa). Безусловная недѣйствительность имѣетъ своимъ основаніемъ публичное право или общественный интересъ, и

требованіе о признаніи такой недѣйствительности можетъ быть заявлено каждою изъ сторонъ, напр. въ случаѣ продажи будущаго наслѣдства или въ случаѣ заключенія брака между лицами, состоящими въ такой степени родства, при которой вступленіе въ бракъ воспрещается. Недѣйствительность втораго рода основывается на частномъ, гражданскомъ правѣ, и требованіе о признаніи ея можетъ быть заявлено тою стороною, для которой или въ пользу которой она установлена, примѣръ чего мы имѣемъ въ ст. 1125 гр. код. Это различіе имѣетъ вліяніе на правила о послѣдующемъ признаніи недѣйствительной сдѣлки. Безусловная недѣйствительность, основанная на запрещеніи закона, не можетъ быть устранена послѣдующимъ признаніемъ сдѣлки: чего не дозволяется дѣлать, то не можетъ быть исправлено никакимъ актомъ, никакимъ исполненіемъ. Послѣдующее признаніе сдѣлки возможно лишь при сдѣлкѣ, которая можетъ быть дѣйствительною, но была заключена безъ соблюденія условій дѣйствительности. Исключеніе имѣетъ мѣсто лишь относительно даренія и завѣщанія: нарушеніе формъ при дареніи или завѣщаніи не можетъ быть впослѣдствіи исправлено, и необходимо сдѣлать новое формальное дареніе или формальное завѣщаніе; но наслѣдники могутъ отказаться отъ иска о недѣйствительности (ст. 1339, 1340 гр. код.). Нарушенія, допущенныя въ формѣ процессуальныхъ актовъ, могутъ терять значеніе и потеряютъ оное, когда о недѣйствительности не будетъ заявлено въ предписанный закономъ срокъ (ст. 173 код. гр. суд.).

§ 241. Какое вліяніе оказалъ ипотечный уставъ на правила о недѣйствительности?

На этотъ вопросъ можно дать тотъ общій отвѣтъ, что ипотечный уставъ не ввелъ никакихъ измѣненій въ правилахъ о недѣйствительности, поскольку таковыя касаются отношеній между договаривающимися лицами, и, не смотря на

утвержденіе сдѣлки ипотечнымъ начальствомъ, она всетаки можетъ быть оспорена въ теченіе опредѣленнаго закономъ срока, какъ недѣйствительная; это вытекаетъ изъ правилъ, изложенныхъ въ ст. 21 и 59 ип. уст. Напримѣръ, я пріобрѣтаю имѣніе отъ несовершеннолѣтняго, который выдавалъ себя за совершеннолѣтняго и таковымъ мнѣ казался. Ипотечное начальство, не зная касающихся лично насъ обстоятельствъ, утвердило договоръ. Такое утвержденіе не ограждаетъ меня отъ иска о недѣйствительности договора. Тутъ ни къ чему не ведетъ ссылка на незнаніе или добросовѣстность, ибо такимъ указаніемъ можетъ защищаться третье лицо; а я не третье лицо относительно несовершеннолѣтняго. Что же касается третьихъ лицъ, то введено такое измѣненіе, что противъ третьихъ добросовѣстныхъ пріобрѣтателей по возмезднымъ сдѣлкамъ (titulo oneroso) никакіе иски не допускаются. Но право иска не устраняется немедленно; законъ предоставляетъ 6-ти-недѣльный срокъ, относящійся однако лишь къ долговымъ требованіямъ, къ займамъ, хотя по цѣли закона этотъ срокъ долженъ бы распространяться на всякіе договоры, а не только на заемъ (ст. 59, 61, 62, 63 ип. уст.).

Кто здѣсь понимается подъ третьимъ лицомъ? То лицо, которое въ сдѣлкѣ, въ договорѣ, могущемъ быть уничтоженнымъ, не участвовало ни лично, ни чрезъ посредство лица, въ договорѣ участвовавшаго, а которое лишь вступаетъ въ сдѣлку съ пріобрѣтателемъ по договору, подлежащему уничтоженію; поэтому третьимъ лицомъ считается всякій пріобрѣтатель по частному правооснованію (titulo singulari). Не признается третьимъ лицомъ общій наслѣдникъ или пріобрѣтатель по общему правооснованію (titulo universali), а также лица, на основаніи ст. 1166 гр. код. осуществляющія права лица, заключившаго недѣйствительный договоръ (ayant-cause), т. е., кредиторы. Эти лица, такъ же какъ и стороны въ недѣйствительномъ договорѣ, не

могутъ защищаться противъ иска о недѣйствительности тѣмъ, что они не знали о причинѣ недѣйствительности. Можно сказать, что одаренный хотя и является частнымъ пріобрѣтателемъ (à titre particulier) и не заступаетъ собою дарителя, однако, по духу ипотечнаго устава, не долженъ бы быть признаваемъ третьимъ лицомъ. Прусское право не признаетъ одареннаго третьимъ пріобрѣтателемъ. Нашъ уставъ не принялъ прусскаго начала за общее правило, однако въ одномъ случаѣ ему слѣдуетъ: именно лицу, получившему дареніе отъ несостоятельнаго купца, оно не даетъ предоставленнаго третьимъ лицамъ права ссылаться на достовѣрность ипотечнаго указателя (ст. 135 ип. уст.).

Изъ того, что третьимъ лицомъ признается тотъ, кто пріобрѣтаетъ отъ лица, прежде совершившаго недѣйствительное пріобрѣтеніе, не зная однако о недѣйствительности послѣдняго, слѣдуетъ, что первый пріобрѣтатель права, напр. отъ лица недѣеспособнаго, не можетъ защищаться незнаніемъ о томъ, что продавецъ или установляющій ипотеку не достигъ совершеннолѣтія или нуждался въ чьемъ либо согласіи или содѣйствіи. Напримѣръ, я пріобрѣтаю или получаю 4 мая ипотеку отъ лица, которому былъ назначенъ совѣтникъ 3 мая. Хотя о назначеніи къ нему совѣтника я не зналъ, но мое пріобрѣтеніе или ипотека не имѣетъ силы, не смотря на утвержденіе ихъ ипотечнымъ начальствомъ; если же отъ меня пріобрѣтаетъ Павелъ, положимъ, 1 іюля, до внесенія рѣшенія о назначеніи совѣтника въ ипотечную книгу, не зная о томъ, что я заключилъ договоръ съ неправоспособнымъ лицомъ, то искъ о недѣйствительности сдѣлки не можетъ быть вчиненъ противъ Павла, и послѣдствія недѣйствительности будутъ касаться лишь меня. Положимъ, Павелъ права мои пріобрѣлъ не ипотечнымъ, а нотаріальнымъ порядкомъ 20 іюня и, явившись въ ипотечное отдѣленіе 24 іюня, находитъ рѣшеніе, коимъ первому продавцу назначенъ совѣтникъ, внесенное въ ипотечную книгу

23 іюня. Въ такомъ случаѣ Павелъ уже не будетъ ограждаться отъ иска о недѣйствительности, не смотря на то, что, пріобрѣтая мои права, не зналъ о томъ, что я вступилъ въ договоръ съ лицомъ неправоспособнымъ. Такой выводъ вытекаетъ изъ ст. 501 гр. код. (см. также протоколы сейма 1825 г., т. II, стр. 228).

Слѣдуетъ однако замѣтить, что могутъ быть споры, въ которыхъ относительно пріобрѣтенія или полученія ипотеки уже первый пріобрѣтатель считается третьимъ лицомъ. Кто пріобрѣтаетъ что либо или получаетъ ипотеку отъ такого лица, которое въ срокъ, назначенный для заведенія ипотечной книги, было признано собственникомъ, тотъ относительно лица, могущаго имѣть лучшія права на наслѣдство, почитается третьимъ лицомъ (ст. 131 ип. уст.).

Могутъ спросить, почему мы не называемъ третьимъ лицомъ заключающаго договоръ съ лицомъ неправоспособнымъ, напримѣръ, несовершеннолѣтнимъ, состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ, замужнею женщиною, несостоятельнымъ должникомъ, а между тѣмъ вступающаго въ договоръ съ лицомъ, признаннымъ собственникомъ въ опредѣленный для устройства ипотеки срокъ, считаемъ третьимъ лицомъ. Весьма просто: тотъ, кто пріобрѣтаетъ собственность, какія-либо права или ипотеку отъ лица, которое по наступленіи рѣшительнаго срока было признано въ ипотечномъ порядкѣ собственникомъ, тотъ, по отношенію къ производству по заведенію ипотечныхъ книгъ, является третьимъ лицомъ; для него ипотечный указатель составляетъ ручательство относительно права продавца или лица, установляющаго ипотеку. Напротивъ для того, кто вступаетъ въ договоръ съ неправоспособнымъ лицомъ, т. е. пріобрѣтаетъ отъ него что либо или получаетъ ипотеку,—ипотечный указатель не является ручательствомъ въ томъ, что его контрагентъ лицо правоспособное. Незнаніе о личной неправоспособности лица, съ которымъ онъ вступилъ въ договоръ, не

служитъ ему защитою. Онъ, на основаніи ст. 21 ип. уст., подлежитъ дѣйствію правилъ кодекса. Вступающій въ договоръ съ неправоспособнымъ долженъ знать того, съ кѣмъ договаривается, и только тотъ, кто договаривается съ лицомъ, пріобрѣвшимъ отъ неправоспособнаго лица, не обязанъ удостовѣряться, обладалъ ли первый продавецъ личною правоспособностью: онъ, что касается недѣйствительности сдѣлки, есть третье лицо; его ограждаетъ добросовѣстность.

Но еслибы такимъ третьимъ лицомъ былъ наслѣдникъ перваго пріобрѣтателя или заступающій его права, то они, вступая въ права перваго пріобрѣтателя, принимаютъ на себя и его отвѣтственность и не могутъ защищаться добросовѣстностью противъ иска о недѣйствительности сдѣлки.

Ст. **137.** Когда частное лицо желаетъ внести охранительную отмѣтку, дабы, на случай благопріятнаго судебнаго рѣшенія, обезпечить себѣ послѣдствія вещныхъ правъ или право предъявить возраженіе, то это лицо обязано, въ порядкѣ охранительнаго судопроизводства, обратиться въ судъ и представить доказательства, подкрѣпляющія его требованіе. Получивъ опредѣленіе, разрѣшающее внести охранительную отмѣтку въ ипотечныя книги, оно должно предъявить таковое въ ипотечную канцелярію вмѣстѣ съ повѣсткой о вызовѣ (1), врученной противной сторонѣ, и квитанціей писаря суда (2) объ уплатѣ исковыхъ пошлинъ; въ ипотечномъ указателѣ дѣлается отмѣтка о свойствѣ права. Если послѣдуетъ благопріятное рѣшеніе, то старшинство присужденнаго права считается со дня внесенія охранительной отмѣтки. Если лицо, по просьбѣ коего внесена

(1) нынѣ засвидѣтельствованнаго копіей прошенія.
(2) нынѣ секретаря ипотечнаго отдѣленія.

} Губе и Новаковскій, ипотеч. уставы, стр. 135.

Прим. перев.

эта отмѣтка, проиграетъ дѣло, то статья подлежитъ исключенію. Сверхъ того, проигравшій дѣло можетъ быть принужденъ, посредствомъ личнаго задержанія, къ вознагражденію убытковъ. Если при производствѣ дѣла въ уголовномъ судѣ (1) сторона потерпѣвшая желаетъ обезпечить за собою сумму вознагражденія, то она въ правѣ внести въ ипотечную книгу охранительную отмѣтку, на основаніи опредѣленія подлежащаго уголовнаго суда (2). Вручение повѣстки о вызовѣ въ судъ (3) не требуется, когда при производствѣ уголовнаго дѣла опредѣлено будетъ вмѣстѣ съ тѣмъ вознагражденіе за вредъ и убытки.

§ 242. Подъ частнымъ лицомъ разумѣется каждый истецъ, слѣдовательно и юридическія лица, дѣйствующія чрезъ посредство прокураторіи (procuratoria). Правило, изложенное въ ст. 137 ип. уст., опредѣляетъ форму для заявленія просьбы о дозволеніи внести въ ипотечную книгу охранительную отмѣтку. Это—развитіе ст. 10 ип. уст. на тотъ случай, когда кто либо пожелаетъ обезпечить себѣ послѣдствія вещныхъ правъ или возраженіе на случай исходатайствованія благопріятнаго рѣшенія. Обезпечиваемыя послѣдствія бываютъ различныя, смотря по свойству отыскиваемаго права. При искахъ о правѣ собственности охранительная отмѣтка обезпечиваетъ истца тѣмъ, что препятствуетъ распоряженіямъ записаннаго въ ипотечную книгу собственника, во вредъ истца; такой собственникъ не въ правѣ ни продать, ни обременять имѣніе долгами. Если предметъ иска составляетъ какое либо право на имѣніе,

---

(1) нынѣ въ уголовномъ отдѣленіи окружнаго суда.
(2) нынѣ уголовнаго отдѣленія окружнаго суда.
(3) Представленіе засвидѣтельствованной копіи искового прошенія.

} Губе и Новаковскій, ипотеч. уставы, стр. 135. *Прим. перев.*

напримѣръ сервитутъ, то охранительная отмѣтка имѣетъ послѣдствіемъ, что третьи пріобрѣтатели имѣнія не въ правѣ препятствовать пользованію сервитутомъ. Если искъ направленъ на уплату долга, то охранительная отмѣтка обезпечиваетъ истцу ипотечное мѣсто и возможность получить удовлетвореніе изъ имѣнія, не смотря на переходъ имѣнія въ третьи руки. Послѣдствія вещнаго права заключаются здѣсь въ томъ, что отвѣтственность падаетъ на вещь, что эта вещь не избавляется отъ отвѣтственности переходомъ ея въ другія руки, что обезпечивается старшинство, т. е. опредѣленное ипотечное мѣсто. Охранительной отмѣткой можетъ быть обезпечено право возраженія, возможность доказывать противъ каждаго отсутствіе обязательства, недѣйствительность, погашеніе записаннаго права.

Существуетъ мнѣніе, что желающій получить дозволеніе на внесеніе охранительной отмѣтки обязанъ доказать предъявленіе имъ иска въ судѣ или намѣреніе свое отыскивать какое либо право судебнымъ порядкомъ; но такое мнѣніе не подтверждается текстомъ закона. Желая получить судебное дозволеніе на внесеніе охранительной отмѣтки, слѣдуетъ предъявить доказательства, а не судебный актъ, не вызовъ. Иногда было бы и неудобно обращать вниманіе должника на намѣреніе предъявить искъ, ибо именно это обстоятельство можетъ склонить его на принятіе мѣръ къ отчужденію, къ обремененію имущества долгами, къ исключенію статьи изъ ипотечнаго указателя. Повѣстка о вызовѣ должна быть вручена должнику уже послѣ исходатайствованія дозволенія внести охранительную отмѣтку, которое получается по односторонней просьбѣ; именно потому сторона, противъ которой требуется внесеніе охранительной отмѣтки, вовсе и не вызывается. Какія доказательства должны представить требующіе дозволенія внести охранительную отмѣтку, законъ не опредѣляетъ и не могъ опредѣлить, предоставивъ это усмотрѣнію суда. Въ этихъ случаяхъ

слѣдуетъ поступать съ крайнею осмотрительностію, чтобы не стѣснить должника, не связать его дѣйствій, не лишить его кредита. Но съ другой стороны, нельзя требовать полныхъ доказательствъ, нельзя подвергать ихъ строгой критикѣ, не слѣдуетъ дѣлать противъ документовъ такихъ возраженій, которыя можетъ собственно дѣлать лишь противная сторона.

Можно ли получить разрѣшеніе на внесеніе охранительной отмѣтки, заявивъ суду, что истецъ намѣренъ доказывать отыскиваемое право посредствомъ предложенія присяги, допроса свидѣтелей, заключенія свѣдущихъ людей?

Нѣкоторые полагаютъ, что такъ какъ присяга признается доказательствомъ, то, разъ сторона заявляетъ, что воспользуется этимъ доказательствомъ, по такому заявленію слѣдуетъ разрѣшить внесеніе охранительной отмѣтки. Но мы не можемъ согласиться съ этимъ мнѣніемъ; законъ говоритъ, что учиненная присяга составляетъ доказательство (ст. 1365 гр. код.); самое же заявленіе о намѣреніи предложить присягу не есть еще доказательство.

Если судъ откажетъ въ разрѣшеніи, то сторона можетъ апеллировать въ такомъ же порядкѣ, въ какомъ обратилась въ 1-ю инстанцію. Важнѣе вопросъ, можетъ ли защищаться и въ какомъ порядкѣ сторона, противъ которой требуется охранительная отмѣтка? По нашему мнѣнію сторона, противъ которой разрѣшено внесеніе охранительной отмѣтки, можетъ обратиться въ тотъ же судъ путемъ отзыва (oppozycya), при чемъ обязана вызвать противную сторону въ судъ. Если охранительная отмѣтка еще не была записана, то внесеніе ея не состоится вслѣдствіе отмѣны разрѣшенія. А что если охранительная отмѣтка уже внесена, а между тѣмъ опредѣленіе о разрѣшеніи оной отмѣнено? Послѣдствіемъ сего опредѣленія должно быть исключеніе отмѣтки изъ ипотечной книги. Какому бы суду ни было подсудно дѣло, разрѣшеніе внести охранительную отмѣтку

можетъ дать только трибуналъ, въ округѣ коего находится имѣніе; посему, хотя бы дѣло по своему предмету подлежало разбирательству административнаго или коммерческаго суда, съ просьбою о разрѣшеніи внести охранительную отмѣтку слѣдуетъ обращаться въ гражданскій трибуналъ. Если напримѣръ дѣло подлежитъ разсмотрѣнію люблинскаго трибунала, имѣніе же находится въ округѣ варшавскаго трибунала, то только сей послѣдній судъ можетъ разрѣшить внесеніе отмѣтки. Кто желаетъ обезпечить себѣ послѣдствія вещныхъ правъ на случай постановленія благопріятнаго для него рѣшенія, тотъ не обязанъ проходить чрезъ примирительное разбирательство; внесеніе охранительной отмѣтки есть видъ ареста, а производство по наложенію ареста не подлежитъ примирительному разбирательству. Впрочемъ законъ опредѣляетъ, что послѣ полученія дозволенія на внесеніе охранительной отмѣтки слѣдуетъ представить повѣстку о вызовѣ, врученную противной сторонѣ, и квитанцію секретаря суда въ уплатѣ судебной пошлины. Не всегда однако судебная пошлина вносится въ видѣ гербовой бумаги. Если сторона пользуется отсрочкою въ уплатѣ судебныхъ издержекъ, то она гербовой бумаги не покупаетъ, и тогда достаточно представленія свидѣтельства объ отсрочкѣ уплаты пошлины.

Врученіе повѣстки о вызовѣ и уплата пошлины требуются закономъ для того, чтобы дать противной сторонѣ возможность оградить свои права.

Хотя эта сторона, какъ наиболѣе заинтересованная, желая возражать противъ внесенія охранительной отмѣтки, обязана уплатить вписную пошлину (wpis), но здѣсь гербовый уставъ въ видѣ изъятія дозволяетъ воспользоваться вписною пошлиной противной стороны. Это—привилегія собственника имѣнія, когда на его имѣніе кто либо записалъ охранительную отмѣтку. Отмѣтка записывается на томъ мѣстѣ, на которомъ слѣдовало бы запи-

сать статью о самомъ правѣ, если бы она не оспаривалась. Если однако отыскивается право собственности, то охранительная отмѣтка записывается въ III отдѣлѣ указателя, не смотря на то, что право собственности вносится во II отдѣлъ (ст. 100 пп. уст.). Если послѣдуетъ благопріятное рѣшеніе и вступитъ въ законную силу, то охранительная отмѣтка или условная ипотека замѣняется чистою ипотечною записью (czysty wpis) или безусловною ипотекою. Старшинство считается со дня внесенія охранительной отмѣтки. Если предметомъ иска было право собственности, то право собственности переписывается на истца; если требовалось признаніе какого либо права, то оно вносится на то мѣсто, которое занято охранительной отмѣткой. Если лицу, по просьбѣ котораго внесена охранительная отмѣтка, будетъ отказано въ его искѣ, то эта отмѣтка исключается изъ ипотечнаго указателя, но не прежде, какъ по вступленіи рѣшенія въ законную силу. Проигравшій дѣло можетъ быть принужденъ къ возмѣщенію убытковъ посредствомъ личнаго задержанія. Относится ли это правило и къ издержкамъ? Безъ сомнѣнія относится. Всего труднѣе опредѣлить сумму убытковъ. Весьма трудно опредѣлить, какіе убытки потерпѣлъ собственникъ вслѣдствіе внесенія на его имѣніе неосновательной охранительной отмѣтки. Въ этомъ отношеніи долженъ быть данъ большой просторъ усмотрѣнію судьи. Внесенія охранительной отмѣтки можно требовать также на основаніи опредѣленія уголовнаго суда. Для обезпеченія полученія вознагражденія за убытки, причиненные преступленіемъ, уголовный судъ, разрѣшая внесеніе охранительной отмѣтки, обязанъ опредѣлить сумму убытковъ, понесенныхъ потерпѣвшимъ отъ преступленія; на основаніи такого опредѣленія вписывается охранительная отмѣтка. Если состоится уголовный приговоръ съ опредѣленіемъ и гражданскихъ послѣдствій преступленія, т. е. вознагражденія за вредъ, причиненный преступленіемъ, то такой приговоръ

служитъ основаніемъ для обращенія предварительно записанной суммы въ чистую ипотечную запись. Если приговоръ лишь признаетъ обвиненнаго обязаннымъ къ уплатѣ вознагражденія, для опредѣленія же размѣра онаго обращаетъ дѣло къ гражданскому суду, то лицо, въ пользу котораго внесена охранительная отмѣтка, обязано начать дѣло въ гражданскомъ порядкѣ. Обвиненный также можетъ просить гражданскій судъ объ уменьшеніи суммы, въ которой внесена охранительная отмѣтка, или объ исключеніи оной изъ ипотечнаго указателя.

Въ нѣкоторыхъ германскихъ законодательствахъ дѣлается различіе между охранительною отмѣткой (protestacya) и предварительною отмѣткою ипотечныхъ требованій (Vormerkung, zanotowanie). Первою пользуется тотъ, кто обезпечиваетъ для себя право на имѣніе, напр., право собственности или сервитутъ; вторая же вносится въ тѣхъ случаяхъ, когда кто либо желаетъ обезпечить для себя ипотеку; нашъ законъ обѣ эти отмѣтки называетъ охранительными (ostrzeżenie), протестаціями. Но нѣтъ такого законодательства, которое запрещало бы обезпеченіе денежныхъ требованій для полученія ипотеки. Законодательства, не допускающія предварительной отмѣтки ипотечныхъ требованій, допускаютъ обезпеченіе посредствомъ протестаціи. Къ такимъ законодательствамъ принадлежитъ и прусское (1) (См.: Erörterungen aus dem Grundeigenthums-und Hypothekenrechte von Heyne. Leipzig 1847 II. Ueber Vormerkungen und Protestationen).

Ст. **138.** Судебное рѣшеніе, коимъ присуждается личное долговое требованіе, и до вступленія его въ законную силу, можетъ быть внесено въ ипотечныя

(1) Объ охранительныхъ отмѣткахъ по прусскимъ законамъ 5 мая 1872 г. см. статью А. Лыкошина: «Вотчинныя установленія и вотчинное производство въ Пруссіи», стр. 135—147. *Прим. перев.*

книги, для полученія мѣста въ ипотекѣ, на случай, если рѣшеніе не будетъ отмѣнено и войдетъ въ законную силу.

§ 243. Въ статьѣ 137 говорилось объ охранительной отмѣткѣ на основаніи разрѣшенія суда, судебнаго опредѣленія. Въ настоящей статьѣ рѣчь идетъ объ охранительной отмѣткѣ или объ условной ипотекѣ на основаніи рѣшенія, не вошедшаго въ законную силу. Извѣстно, что судебная ипотека можетъ имѣть мѣсто лишь на основаніи рѣшенія, вступившаго въ законную силу; но всякое судебное рѣшеніе, до вступленія его въ законную силу, можетъ быть внесено, въ видѣ отмѣтки, въ ипотечную книгу, чѣмъ обезпечивается ипотечное мѣсто; по вступленіи же рѣшенія въ законную силу охранительную отмѣтку можно замѣнить чистою ипотечною записью. Рѣшеніе, вносимое въ ипотечную книгу, должно ли быть прежде вручено тому, противъ кого оно послѣдовало? По нашему мнѣнію должно, такъ какъ неврученное рѣшеніе вовсе не можетъ быть исполняемо (idem est, non esse et non significari). Статья 138 не называетъ внесенія въ ипотечную книгу не вошедшаго въ законную силу рѣшенія охранительною отмѣткою (ostrzeżenie) такъ, какъ въ ипотечный указатель записывается не охранительная отмѣтка, а сумма съ оговоркою, что это дѣлается на основаніи рѣшенія, не вступившаго еще въ законную силу. Если же вносится отмѣтка на основаніи ст. 137 ип. уст., то записывается охранительная отмѣтка на такую то сумму, отыскиваемую въ судебномъ порядкѣ. Послѣдствія въ обоихъ случаяхъ одинаковыя.

Ст. 138 ип. уст. говоритъ о присужденіи личнаго требованія, слѣдовательно о присужденіи денежной суммы. Рѣчь идетъ здѣсь объ ипотекѣ, о полученіи ипотечнаго мѣста или объ обремененіяхъ, о которыхъ говорится въ ст. 7 ип. уст. Вслѣдствіе сего возникаетъ сомнѣніе, можетъ ли быть на

основаніи ст. 138 уст. внесено рѣшеніе суда, присуждающее какія либо другія права, какъ напр. сервитутъ. По ст. 11 ип. уст. всякое право, пока не внесено въ ипотечныя книги, есть личное; посему по смыслу ст. 11 ип. уст. и сервитутъ можно назвать личнымъ требованіемъ (należność osobista), хотя обыкновенно такъ называется требованіе объ опредѣленной денежной суммѣ. Различныя выраженія этихъ двухъ статей навели прокурора люблинскаго трибунала на мысль, что у насъ охранительную отмѣтку въ обезпеченіе личнаго требованія нельзя получить на основаніи резолюціи ипотечнаго начальства, и что для внесенія ея необходимо судебное рѣшеніе. Это мнѣніе онъ представилъ на обсужденіе правительственной коммисіи юстиціи. Одинъ изъ младшихъ дѣлопроизводителей раздѣлялъ это мнѣніе. Но такъ какъ вопросъ касался толкованія закона, то послѣдовалъ отвѣтъ, что разрѣшеніе этого вопроса слѣдуетъ предоставить суду. Никогда однако законодатель не полагалъ, чтобы нельзя было получить охранительной отмѣтки въ обезпеченіе денежной суммы, взыскиваемой судебнымъ порядкомъ; для этого не было никакихъ законодательныхъ поводовъ, это не могло бы принести никакой пользы (§ 52). Правительственная коммисія, издавая въ 1847 году сборникъ ипотечныхъ распоряженій, даже не помѣстила въ нихъ отвѣта, даннаго люблинскому прокурору, а между тѣмъ помѣстила въ семъ сборникѣ постановленіе отъ $\frac{23\text{ апрѣля}}{5\text{ мая}}$ 1841 года, изъ котораго мы приведемъ вступленіе, доказывающее, что коммисія не имѣла въ виду дѣлать ни къ чему не ведущей разницы между охранительными отмѣтками, относящимися къ вещнымъ и личнымъ правамъ. Это вступленіе слѣдующаго содержанія: «сеймовый законъ объ ипотекѣ отъ $^{14}/_{26}$ апрѣля 1818 г. въ ст. 137 опредѣляетъ надлежащее производство на случай, когда заинтересованная сторона желаетъ обезпечить себѣ въ ипотечной книгѣ вещное

*

право или личное требованіе (należność osobista), которыя предполагаетъ отыскивать судебнымъ порядкомъ». То же повторяется въ помѣщенномъ въ концѣ заключеніи, разъясняющемъ сомнѣніе относительно примѣненія ст. 137 пп. уст. къ уѣзднымъ ипотекамъ.

Сторонники мнѣнія люблинскаго прокурора указываютъ на то, что при противномъ взглядѣ правило ст. 138 было бы излишнимъ. Этотъ доводъ не убѣдителенъ, такъ какъ иногда искъ не представляется настолько достовѣрнымъ, чтобъ до рѣшенія дѣла по существу можно было получить разрѣшеніе суда на внесеніе охранительной отмѣтки, а въ такомъ случаѣ правило о томъ, что не вошедшее въ законную силу рѣшеніе можетъ быть внесено въ ипотечную книгу, представляется необходимымъ и полезнымъ. Почему же, однако, ст. 138 говоритъ лишь о личномъ требованіи, о полученіи ипотечнаго мѣста, чего нельзя примѣнить къ искамъ о правѣ собственности? Между тѣмъ очевидно, что и въ случаѣ присужденія не вошедшимъ въ законную силу рѣшеніемъ какого либо недвижимаго имѣнія внесеніе о томъ охранительной отмѣтки равнымъ образомъ необходимо, но не для обезпеченія ипотечнаго мѣста, а для воспрепятствованія отчужденія.

Такое же правило имѣется въ ипотечномъ уставѣ бывшей краковской республики, и краковскій трибуналъ истолковалъ его въ томъ же смыслѣ, какъ и Гейльманъ. Въ статьѣ профессора Слотвинскаго, помѣщенной въ Ѳемидѣ, толкованіе трибунала признается ошибочнымъ и предлагается разъясненіе законодательнымъ порядкомъ. Съ этимъ послѣднимъ мнѣніемъ согласиться нельзя, ибо, когда самый законъ ясенъ, разъясненіе законодательнымъ порядкомъ представляется излишнимъ. Наконецъ въ указѣ императора Франца II отъ 29 декабря 1798 г. сказано: Ein noch nicht in die Rechtskräfte erwachsenes Urtheil kann in keinem Falle intabulirt, sondern nur praenotirt, die Rechtfertigung einer solchen Praenotation aber, nur durch ein Executionsgesuch erwirket werden und erfolgen (1)», т. е. не вступившее въ законную силу судебное рѣшеніе ни въ какомъ случаѣ не можетъ быть внесено, а можетъ быть лишь предварительно отмѣчено; обращеніе такой отмѣтки въ чистую запись можетъ быть исходатайствовано и достигнуто лишь путемъ подачи просьбы о приведеніи въ исполненіе судебнаго рѣшенія, вступившаго въ законную силу.

Ст. **139.** Всякаго рода охранительныя отмѣтки, вносимыя въ ипотечныя книги, прежде внесенія ихъ въ ипотечный указатель, должны быть представлены на утвержденіе ипотечнаго начальства, которое обязано блюсти за исполненіемъ правилъ, на основаніи коихъ онѣ могутъ быть внесены.

§ 244. Никакая статья не можетъ быть внесена въ ипотечный указатель, пока не будетъ разсмотрѣна, утверждена и допущена къ внесенію ипотечнымъ начальствомъ. Отсюда слѣдуетъ, что и охранительныя отмѣтки слѣдовало подчинить этому правилу. Только предостерегающая отмѣтка, о которой говорится въ ст. 23 пп. уст., вписывается безъ участія ипотечнаго начальства. Опредѣленіе объ утвержденіи охранительной отмѣтки не подлежитъ вручению лицу, противъ коего вносится отмѣтка, ибо опредѣленіе о замѣнѣ такой отмѣтки чистою ипотечною записью во всякомъ случаѣ будетъ этому лицу вручено и лишь подъ этимъ условіемъ можетъ вступить въ законную силу; охранительная же отмѣтка не можетъ вступить въ законную силу. Полученное третьимъ лицомъ обезпеченіе на охранительной отмѣткѣ не препятствуетъ должнику доказывать, что охраненное требованіе не подлежитъ удовлетворенію.

---

(1) Erörterungen aus dem Grundeigenthums-und Hypothekenrechte von Heyne. Leipzig 1847, pag. 75, nota 47.

РАЗДѢЛЪ IX.

О постепенномъ введеніи новаго ипотечнаго порядка.

Глава первая.

О производствѣ по сдѣлкамъ, предшествовавшимъ рѣшительному сроку.

Ст. **140.** Въ тѣхъ частяхъ края, въ которыхъ примѣняется прусскій ипотечный порядокъ, всѣ предшествовавшія введенію основныхъ законовъ герцогства варшавскаго сдѣлки, предъявленныя въ ипотечную регистратуру, имѣютъ старшинство со времени тогдашняго ихъ предъявленія. Каждая заинтересованная сторона, которая не была бы увѣрена, внесена ли въ ипотечныя книги сдѣлка, предъявленная въ регистратурѣ, обязана справиться въ канцеляріи хранителя ипотекъ, какія послѣдствія имѣло предъявленіе и требовать или дѣйствительнаго вписанія на основаніи установленнаго порядка, или возвращенія документа, на которомъ хранитель обязанъ, сверхъ сдѣланной отмѣтки о предъявленіи и нумера прежняго реестра, означить прописью нумеръ своего реестра и подписаться. Реестръ таковыхъ сдѣлокъ, заключенныхъ до изданія основныхъ законовъ герцогства варшавскаго и не внесенныхъ, хранитель обязанъ предъявлять каждому имѣющему надобность получить свѣдѣнія о состояніи ипотекъ, предшествующихъ вышеупомянутой эпохѣ.

Ст. **141.** Правила предшедшей статьи примѣняются также и къ сдѣлкамъ, относящимся ко времени введенія основныхъ законовъ герцогства варшавскаго, если только онѣ были предъявлены въ канцеляріи хранителя ипотекъ еще до изготовленія книгъ, тѣмъ же закономъ предписанныхъ, насколько онѣ уже не содержатся въ тѣхъ книгахъ.

Ст. **142.** Всѣ акты пріобрѣтенія права собственности на недвижимыя имѣнія, относящіеся ко времени основныхъ законовъ герцогства варшавскаго или ко времени австрійско-галиційскаго правительства, должны быть внесены въ ипотечныя книги хранителя ипотекъ не позже, какъ въ теченіе одного года со дня обнародованія настоящаго закона. По истеченіи этого срока, только тотъ въ правѣ распоряжаться недвижимыми имѣніями на правѣ собственности, и противъ того только могутъ быть вносимы статьи въ ипотечный указатель, кто въ книгѣ хранителя значится собственникомъ.

Ст. **143.** Со дня обнародованія настоящаго закона до введенія новаго ипотечнаго порядка, всякаго рода сдѣлки между живыми о правѣ собственности на недвижимыя имѣнія должны быть заключаемы оффиціальнымъ порядкомъ; до тѣхъ же поръ, пока онѣ не предъявлены въ канцеляріи хранителя и не внесены въ реестры, признаются только личными, не устанавливающими вещнаго права.

Ст. **144.** Всѣ тайныя или законныя ипотеки, возникшія со времени введенія основныхъ законовъ герцогства варшавскаго до обнародованія настоящаго закона, должны быть вписаны въ ипотечные реестры

не позже, какъ въ теченіе одного года, безъ обязанности платить гербовыя пошлины; со дня же обнародованія настоящаго закона, законныя ипотеки допускаются только подъ условіемъ внесенія ихъ въ книги.

Глава вторая.

О рѣшительномъ срокѣ.

Ст. **145.** Для укрѣпленія права собственности на недвижимыя имущества и на права, обезпеченныя ипотекою, назначается, начиная съ 24 іюня 1819 года, рѣшительный срокъ для каждаго воеводства, въ слѣдующей очереди:

для воеводства мазовецкаго съ 1 іюля 1819 года по 1 іюля 1820 года;

для воеводства калишскаго съ 1 іюля 1820 года по 1 января 1821 года;

для воеводства плоцкаго и августовскаго съ 1 января 1821 года по 1 января 1822 года;

для воеводства подлясскаго съ 1 января 1822 года по 1 января 1823 года;

для воеводства люблинскаго съ 1 января 1823 года по 1 января 1824 года;

для воеводства сандомирскаго съ 1 января 1824 года по 1 января 1825 года;

для воеводства краковскаго съ 1 января 1825 года по 1 января 1826 года.

Всѣ дѣйствія, въ теченіе рѣшительнаго срока, будутъ исполняемы особыми коммисіями, которыя обязаны назначить для каждой недвижимости, между началомъ и окончаніемъ рѣшительнаго срока, опредѣленный день,

заблаговременно въ газетахъ и въ подлежащихъ воеводскихъ вѣдомостяхъ оффиціальнымъ порядкомъ опубликованный. По окончаніи занятій коммисій, начнутся дѣйствія подлежащихъ канцелярій и ипотечнаго начальства, обязанности котораго будутъ отправляемы подлежащимъ судомъ.

Ст. **146.** Всѣ состоящія во владѣніи частныхъ лицъ недвижимыя имущества, право собственности на которыя можетъ быть передаваемо другимъ лицамъ, и которыя могутъ быть обременяемы, должны быть записаны въ новыхъ ипотечныхъ книгахъ.

Ст. **147.** Каждый собственникъ имуществъ, означенныхъ въ ст. 146, обязанъ въ означенный коммисіею день и не позже какъ до истеченія рѣшительнаго срока, опредѣленнаго для воеводства, въ коемъ находятся имущества, представить къ ипотечнымъ дѣламъ доказательства, на коихъ онъ свое право собственности основываетъ.

Ст. **148.** Собственникъ, не исполнившій означенной въ статьѣ 147 государственной обязанности, принуждается къ исполненію ея слѣдующимъ образомъ:

а) коммисія, до истеченія рѣшительнаго срока, назначаетъ другой срокъ, подъ угрозою взысканія денежной пени отъ 20 до 600 зл. п. (3 р. до 90 р. с.);

б) въ случаѣ неисполненія обязанности въ этотъ новый срокъ взыскивается денежная пеня и назначается вторичный срокъ, подъ угрозою двойной пени.

Ст. **149.** Если собственникъ несовершеннолѣтенъ или состоитъ подъ законнымъ прещеніемъ, то мѣры взысканія обращаются противъ опекуновъ.

Ст. **150.** Собственникъ, не состоящій подъ опекою, лишается всѣхъ законныхъ льготъ по отношенію къ кредиторамъ, которые бы не были въ состояніи получить обезпеченіе своихъ долговыхъ претензій, по причинѣ неисполненія собственникомъ обязанности касательно утвержденія его въ правахъ собственности.

Ст. **151.** Каждый, считающій за собою лучшее или равное право собственности на недвижимое имущество, или иное вещное право на имѣніи или на правахъ, обезпеченныхъ ипотекою, за исключеніемъ такихъ привилегій, кои, согласно настоящему закону, будутъ и впредь существовать, обязанъ равномѣрно явиться въ означенный срокъ и представить акты пріобрѣтенія, подтверждающіе его право.

Ст. **152.** Если право явившагося лица записано въ ипотечную книгу, которая велась на основаніи прусскихъ законовъ, то никто не въ правѣ возобновлять такихъ притязаній, для которыхъ наступилъ уже рѣшительный срокъ, или же предъявлять такихъ претензій или возраженій, которыя не допускаются на основаніи прусскихъ законовъ; то же правило примѣняется и къ ипотекамъ, установленнымъ на основаніи законовъ такъ называемой старой Галиціи.

Ст. **153.** Если въ польскихъ ипотечныхъ книгахъ, которыя велись во время господства австрійско-галиційскаго правительства, въ эпоху этого господства или въ эпоху, ей предшествующую, записано право лица, дѣлающаго заявленіе, то существуетъ предположеніе о законности акта. Представляющій противъ такого права дозволенное закономъ возраженіе обязанъ представить основанія своего права и, въ теченіе шести

мѣсяцевъ со времени рѣшительнаго срока, доказать ихъ законнымъ порядкомъ, въ главѣ VIII предписаннымъ; въ противномъ случаѣ охранительная отмѣтка уничтожается по требованію заинтересованной стороны.

Ст. **154.** Каждое изъ заинтересованныхъ лицъ, означенныхъ въ ст. 151, не явившееся въ назначенный день или, въ крайнемъ случаѣ, до истеченія рѣшительнаго срока, считается отрекшимся отъ вещнаго права.

Его право становится личнымъ въ томъ смыслѣ, что можетъ быть осуществлено во всякое время противъ того, кто лично обязался, или противъ его общихъ наслѣдниковъ; но оно не можетъ быть внесено въ ипотечныя книги, если имѣнія перешли уже въ третьи руки; а если бы они еще находились въ рукахъ обязаннаго лично, то внесеніе въ ипотечныя книги не можетъ ни вредить тому, кто прежде исходатайствовалъ внесеніе статьи, ни лишить его старшинства.

Ст. **155.** Лицамъ, предъявляющимъ свои требованія, предоставляется такое старшинство, какое обезпечено имъ законами того времени, къ которому относится возникновеніе ихъ правъ, или же позднѣйшаго, если они въ это время подверглись видоизмѣненію.

Ст. **156.** Явившійся послѣ назначеннаго дня, но еще до истеченія рѣшительнаго срока, долженъ вызвать, для явки въ коммисію, всѣхъ тѣхъ лицъ, на права коихъ его претензія имѣетъ вліяніе, и самъ нести всѣ издержки.

Ст. **157.** Въ теченіе рѣшительнаго срока каждое заинтересованное лицо обязано явиться лично или чрезъ

повѣреннаго, къ тому особо и оффиціальнымъ порядкомъ уполномоченнаго, и избрать мѣстожительство въ краѣ. Документы помѣчаются лицомъ, ихъ предъявляющимъ, и членомъ коммисіи, принимающимъ актъ, и пріобщаются къ собранію документовъ, гдѣ хранятся какъ подлинники (ст. 24).

Ст. **158.** Послѣ принятія доказательствъ отъ явившихся лицъ и послѣ внесенія ихъ требованій въ договорную книгу, членъ коммисіи, писарь или регентъ, если означенныя лица представляютъ ипотечныя статьи, записанныя при дѣйствіи прусскихъ законовъ, переводятъ на отечественный языкъ содержаніе документовъ, внесенное въ ипотечную книгу, при чемъ замѣчанія явившихся лицъ могутъ касаться только правильности перевода или новыхъ измѣненій, которымъ подверглись тѣ сдѣлки. Если же эти документы не основываются на статьяхъ, записанныхъ при дѣйствіи прусскихъ законовъ, то членъ коммисіи, писарь или регентъ составляютъ проектъ статьи для ипотечнаго указателя, а замѣчанія заинтересованныхъ лицъ могутъ касаться или старшинства, или принадлежности самаго права, или правильности внесенной статьи, насколько законами, относящимися до каждаго акта, такія замѣчанія еще допускаются.

Ст. **159.** Заявленія заинтересованныхъ лицъ, какъ сходныя, такъ и несходныя между собою, вносятся въ договорную книгу. Въ послѣднемъ случаѣ, въ проектѣ ипотечнаго указателя упоминается о спорѣ, который разрѣшается подлежащимъ судебнымъ порядкомъ.

Ст. **160.** Истеченіемъ рѣшительнаго срока и неявкою лицъ, имѣющихъ притязаніе, утверждаются права

явившихся лицъ, если эти права основаны на законномъ актѣ пріобрѣтенія, доказанномъ въ коммисіи. Явившійся ни въ какомъ случаѣ не можетъ пріобрѣсти права собственности или инаго какого либо ипотечнаго права безъ представленія законнаго акта пріобрѣтенія.

Ст. **161.** Члены коммисіи, писарь или регентъ, принимающіе акты, по окончаніи каждаго особаго дѣла, обязаны передать его на храненіе въ коммисію, которая въ тѣхъ случаяхъ, когда нѣтъ спора, въ составѣ, какой будетъ предписанъ правилами производства, должна разсмотрѣть и утвердить правоосноваціе явившагося собственника и правооснованія лицъ, требующихъ внесенія статей въ новыя книги. Утвержденіе коммисіи служитъ обезпеченіемъ общественнаго довѣрія (ст. 20).

РАЗДѢЛЪ X.

О правилахъ примѣненія настоящаго закона.

Ст. **162.** Постановленія настоящаго закона касаются только недвижимостей и ипотекъ земскихъ, а также и тѣхъ городовъ, въ которыхъ находится земскій судъ (гражданскій судъ первой степеня).

Ст. **163.** Раздѣлъ восемнадцатый книги третьей гражданскаго кодекса теряетъ обязательную силу въ каждомъ воеводствѣ съ того времени, когда настоящій законъ, согласно очереди, указанной въ статьѣ 145, будетъ приводиться въ дѣйствіе.

Съ того же времени отмѣняются и всѣ постановленія прежнихъ законовъ, несогласныя съ настоящимъ закономъ.

Правила, изложенныя въ статьяхъ 123, 140, 141, 142, 143 и 144, получаютъ обязательную силу во всемъ краѣ со времени обнародованія настоящаго закона.

§ 245. Правила, изложенныя въ послѣднихъ двухъ раздѣлахъ (ст. 140—163 пп. уст.) по большей части переходныя (§ 29) и по мѣрѣ надобности были объяснены въ подлежащихъ мѣстахъ. Здѣсь слѣдуетъ присовокупить, что тайныя ипотеки относительно сельскихъ имѣній и недвижимостей въ городахъ, въ которыхъ находятся трибуналы, потеряли силу, начиная съ 20 іюля 1819 г., вслѣдствіе ст. 144 пп. уст. Относительно же другихъ недвижимостей, не подходящихъ подъ новый ипотечный порядокъ, остались въ силѣ по 31 декабря 1826 года.

Заключеніе.

§ 246. По разсмотрѣніи всего ипотечнаго устава не лишнее, въ заключеніе, представить общій очеркъ нашей ипотечной системы.

По нашему ипотечному уставу, по примѣру германскихъ ипотечныхъ системъ, повѣряются всѣ права на недвижимое имущество и долги, оное обременяющіе. Благодаря этой повѣркѣ, чрезвычайно упрощенной посредствомъ свода относящихся къ имѣнію данныхъ въ одну таблицу подъ названіемъ ипотечнаго указателя, каждый можетъ, по крайней мѣрѣ, долженъ знать, съ какою недвижимостью онъ имѣетъ дѣло, изъ чего она состоитъ, кто ея собственникъ, подлежитъ ли она какимъ-либо ограниченіямъ въ распоряженіи и какимъ

именно, какими вѣчными тягостями и сервитутами она обременена и какія на ней лежатъ долги. Для того, чтобы этотъ указатель не вводилъ въ заблужденіе, законъ придалъ ему полную достовѣрность относительно всякаго третьяго лица. Законъ объявляетъ третьему лицу, что оно вполнѣ можетъ положиться на эту достовѣрность при пріобрѣтеніи какого-либо права или обезпеченія на имѣніи. Иначе говоря, каждый, желающій пріобрѣсти имѣніе или какое либо право на ономъ или дать въ заемъ деньги подъ обезпеченіе имѣніемъ, можетъ быть увѣренъ, что ипотечный указатель не введетъ его въ заблужденіе, что тотъ, кто ему продаетъ имѣніе или даетъ обезпеченіе, есть именно то лицо, за которое онъ себя выдаетъ, разъ это удостовѣряется ипотечнымъ указателемъ.

Для того, чтобы осуществить и сохранить такую достовѣрность ипотечнаго указателя:

1) Постановлено упрочить основаніе правъ собственности и другихъ правъ посредствомъ первоначальнаго устройства ипотеки во всемъ краѣ, для чего назначенъ рѣшительный срокъ.

2) Предписано, чтобы всѣ сдѣлки, относящіяся къ недвижимымъ имѣніямъ или къ обезпеченнымъ ипотекою правамъ, совершались оффиціальнымъ порядкомъ и излагались непосредственно въ ипотечной книгѣ, названной договорною книгою (księga wieczysta), лично самими сторонами или черезъ повѣреннаго, оффиціально и особо на то уполномоченнаго, или, если сдѣлки заключены оффиціальнымъ порядкомъ въ другомъ мѣстѣ, чтобъ онѣ были перенесены въ ту же договорную книгу.

3) Чтобы каждая такимъ порядкомъ совершенная сдѣлка была разсмотрѣна и утверждена судомъ (ипотечнымъ отдѣленіемъ).

4) Опредѣлено, что всякое право для того, чтобы непосредственно относиться къ имѣнію, т. е. быть вещнымъ

правомъ (jus in re), должно значиться въ ипотечномъ указателѣ. Гласность составляетъ главный, преобладающій признакъ нашей ипотеки: все должно быть оглашено кромѣ привилегій и нѣкоторыхъ сервитутовъ. Что не вписано въ ипотечный указатель или не отмѣчено въ немъ предварительно, не составляетъ вещнаго права. Одинъ только ипотечный указатель опредѣляетъ, что̀ связано съ имѣніемъ.

5) Что̀ вписано въ ипотечный указатель, то не подлежитъ дѣйствію давности и можетъ быть погашено лишь путемъ исключенія изъ указателя.

6) Старшинство вещнаго права зависитъ отъ времени внесенія въ договорную книгу. Но такъ какъ за внесеніемъ акта въ договорную книгу не сейчасъ слѣдуетъ внесеніе статьи въ ипотечный указатель, и притомъ представлялось нежелательнымъ, для наведенія справокъ, заставлять разсматривать договорную книгу и приложенные къ ней документы, то установлено, чтобы регентъ либо писарь (нынѣ нотаріусъ) по принятіи акта или заявленія тотчасъ же дѣлалъ предостерегающую отмѣтку (zastrzeżenie) въ ипотечномъ указателѣ. Такимъ образомъ охраняется гласность и установляется безспорное старшинство между заявителями.

7) Для устраненія замѣшательствъ въ ипотечныхъ сдѣлкахъ постановлено, что только тотъ можетъ распоряжаться имѣніемъ или извѣстнымъ правомъ или признается собственникомъ, кто значится таковымъ въ ипотечномъ указателѣ. Никакое право не можетъ быть внесено въ ипотечную книгу, если обязанною по этому праву стороною не состоитъ лицо, показанное въ ипотечномъ указателѣ.

8) Ипотечный указатель составляетъ гарантію, ручательство для третьихъ лицъ или, другими словами, третье лицо въ правѣ считать вѣрнымъ то, что значится въ ипотечномъ указателѣ. Но такъ какъ можетъ случиться, что тотъ, кто признанъ собственникомъ при устройствѣ ипотеки, не есть настоящій собственникъ, что ипотечное требованіе можетъ

быть погашено и лишь своевременно не исключено, то постановлено, что третій пріобрѣтатель, желая воспользоваться ипотечною достовѣрностью, долженъ дѣйствовать добросовѣстно, не долженъ знать о томъ, что лицо, продающее имѣніе, не есть настоящій собственникъ, не долженъ знать, что пріобрѣтенное имъ требованіе уже погашено. Лишь при такомъ условіи, т. е. при условіи добросовѣстности, можно пріобрѣсти погашенное требованіе какъ бы дѣйствительно существующее.

9) Въ виду того, что установленная посредствомъ первоначальнаго устройства ипотека и затѣмъ закрѣпленная посредствомъ утвержденія (homologatio) достовѣрность со смертію собственника прекращается, установлено особое производство по устройству ипотеки послѣ смерти каждаго собственника съ опредѣленіемъ рѣшительнаго срока, такъ же какъ и при первоначальномъ устройствѣ. Такимъ образомъ поддерживается ипотечная достовѣрность.

10) Такъ какъ не всякая сдѣлка можетъ быть внесена въ ипотечную книгу, такъ какъ можно имѣть лишь право иска, которое должно пройти черезъ судебное производство, такъ какъ противъ обезпеченнаго ипотекою права могутъ имѣться какія либо возраженія, а между тѣмъ третье лицо, добросовѣстно пріобрѣтающее на основаніи ипотечнаго указателя, защищается безповоротностью, то оказалась необходимость въ охранительныхъ отмѣткахъ.

Таковъ внѣшній строй нашей ипотеки, который по справедливости можно назвать прекраснымъ. Но слѣдуетъ обсудить, не представляетъ ли неудобствъ ея внутреннее устройство.

§ 247. Кажется, что соединеніе всего, что относится къ каждому отдѣльному имѣнію, въ одной книгѣ, что помѣщеніе въ одномъ портфелѣ, при договорной книгѣ, цѣлаго архива, въ которомъ хранятся подлинные документы, представляютъ большое облегченіе и удобство. Въ томъ, что это

удобно не можетъ быть сомнѣнія, но безопасно ли это—сомнительно.

Ипотечныя книги вмѣстѣ съ подлинными документами переносятся изъ ипотечной канцеляріи въ канцеляріи регентовъ (нотаріусовъ); при этомъ онѣ подвергаются многимъ случайностямъ.

Представляется также затруднительнымъ принятіе ипотечныхъ актовъ. Книга, взятая регентомъ (нотаріусомъ) или переданная въ ипотечное отдѣленіе для утвержденія акта, дѣлается недоступною для другихъ лицъ. Начатый актъ препятствуетъ другимъ лицамъ заключать ипотечныя сдѣлки; кромѣ того, часто возникаютъ затруднительные споры относительно старшинства: одинъ является для совершенія акта въ самой договорной книгѣ, другой является съ актомъ уже готовымъ. Иногда начатый актъ не оканчивается, въ другомъ же все сдѣлано. Этотъ послѣдній имѣетъ ли преимущество? Доступъ къ ипотечнымъ книгамъ долженъ быть свободный, ипотечное старшинство должно быть опредѣленно. Кажется, устройство ипотечныхъ книгъ въ бывшей краковской республикѣ было болѣе цѣлесообразно. Ипотечные акты совершаются нотаріусами; стороны вмѣстѣ съ нотаріусомъ установляютъ редакцію статьи для ипотечнаго указателя. Поэтому каждая сторона является въ ипотечное отдѣленіе съ готовымъ заявленіемъ или представляетъ секретарю готовый актъ,—секретарь тотчасъ же помѣчаетъ этотъ актъ текущимъ нумеромъ по входящему журналу и подъ тѣмъ же нумеромъ вноситъ въ этомъ журналѣ отмѣтку о явкѣ стороны, ея требованіи, содержаніи ипотечной статьи, помѣщенной въ актѣ, и вмѣстѣ со стороною подписываетъ или дѣлаетъ надлежащую оговорку о причинѣ отсутствія подписей сторонъ. Старшинство опредѣляется временемъ записки во входящій журналъ. Между статьями, внесенными въ одинъ день, старшинство опредѣляется порядкомъ нумеровъ журнала. Журналъ ежедневно заканчивается подписью предсѣдателя. Существуетъ особая книга для внесенія правооснованій всякихъ вещныхъ правъ, названная ингроссаціонною. Подлинные документы возвращаются сторонѣ съ засвидѣтельствованіемъ, что ингроссація на основаніи ихъ послѣдовала; если соблюдены требованія закона, то въ ипотечный указатель, или въ подлежащую ипотечную книгу записывается содержаніе актовъ по порядку нумеровъ журнала.

По нашему ипотечному порядку отмѣтки, имѣющія цѣлью соблюденіе гласности или сохраненіе старшинства, не подвергаются строгой повѣркѣ; нельзя быть увѣреннымъ относительно времени ихъ внесенія, или въ томъ, что пропущенныя отмѣтки не были внесены послѣ другихъ. Это важное неудобство слѣдовало бы устранить.

Ипотечный указатель долженъ быть полнымъ изображеніемъ всего, относящагося къ недвижимому имѣнію. Между тѣмъ вслѣдствіе переуступокъ и субинтабуляцій, онъ иногда становится до того неразборчивымъ, что вмѣсто того, чтобы быть точнымъ руководителемъ, представляетъ изъ себя, какъ выразился одинъ изъ извѣстнѣйшихъ ипотечныхъ секретарей, лабиринтъ статей, изъ котораго даже опытный юристъ съ большимъ трудомъ едва можетъ выбраться. Лицо же, менѣе знакомое съ ипотечными правилами, или вовсе не пойметъ ипотечнаго указателя, или получитъ ошибочное представленіе о предметѣ, о которомъ желаетъ получить свѣдѣніе.

Болѣе обезпечить цѣлость ипотечныхъ книгъ и особенно подлинныхъ документовъ; такъ устроить, чтобы ипотечный указатель былъ тѣмъ, чѣмъ онъ долженъ быть; нѣкоторыя начала, выраженныя въ слишкомъ спеціальной формѣ, болѣе обобщить; устранить сомнѣнія, возникающія вслѣдствіе различія между началами кодекса и нѣкоторыми ипотечными правилами—вотъ, по нашему мнѣнію, чего остается пожелать прекрасному устройству нашей ипотеки.

Таблица, показывающая, въ какихъ параграфахъ сочиненія идетъ рѣчь объ отдѣльныхъ статьяхъ ипотечныхъ законовъ 1818 и 1825 гг. Цифры, напечатанныя крупнѣе, обозначаютъ параграфы, имѣющіе предметомъ данную статью закона; цифрами, напечатанными болѣе мелкимъ шрифтомъ, обозначаются параграфы, лишь мимоходомъ упоминающіе о данной статьѣ закона.

ИПОТЕЧНЫЙ ЗАКОНЪ 1818 Г.

Статьи закона.	Параграфы.
1—29	**90.**
1	**34, 35.** 41, 46, 48.
2	**34.** 41, 45, 48.
3	**34, 35.** 41.
4	**35.** 45, 48.
5	**36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47.** 53, 92, 102, 139, 225.
6	**48.**
7	**48.** 52, 74, 143,
8	**48.** 52, 74, 143.
9	**49.**
10	**50, 51, 52.** 191, 242.
11	34, 40. **53.** 113, 149, 243.
12	**54.** 55, 131, 190, 214, 228.
13	43. **55.** 228.
14	**56, 57.**
15	34. **56, 47.**
16	**56.**
17	**58.**
18	**59.** 87.
19	**59.** 87.
20	**60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70.** 87, 94, 120, 216.
21	30, 66. **71, 72.** 103, 146, 241.
22	**73.** 87.
23	54. **73.** 76, 87, 244.
24	**74.**
25	**75, 76, 77, 78.** 87.

Статьи закона.	Параграфы.
26	79.
27	80, 81, 82, 83, 84. 87.
28	85. 87.
29	30, 77. 86, 87, 88, 89.
30	70. 91, 92, 93. 126, 214.
31	91, 92, 93. 126, 140, 214.
32	91, 98. 126.
33	71. 91, 92, 93, 98. 101, 103, 126, 140, 214.
34	91, 94, 95, 96, 97, 99.
35	100, 101, 102, 103.
37	30, 69. 104. 113, 147, 211.
38	105. 217.
39	106.
40	48. 107.
41	108. 198.
42	48. 109.
43	51. 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119.
44	51. 120.
45	51. 121, 122, 123, 124, 125.
46	98. 126, 127. 140.
47	117. 128. 216.
48	129.
49	52. 130.
50	130.
51	131. 194.
52	132, 133, 134, 135, 136, 137, 138. 213.
53	139, 141. 211, 212, 214.
54	73, 98. 140, 141. 214.
55	141.
56	73, 140. 142.
57	30, 43. 143.
58	43. 144.
59	73, 93. 145. 241.
60	70. 146.
61	51. 146. 241.
62	70, 93. 146, 148. 241.
63	70, 93. 146, 147, 148. 241.
64	51. 148.
65	30, 51, 70, 140. 149.
66	73. 150.
67	115, 117. 151. 216.
68	31. 152. 217. 219.
69	153, 154. 224.
70	155, 156. 224.
71	157.
72—110	187.
73	194.
74	162.

Статьи закона.	Параграфы.
74—93	162.
75	160.
76	160, 167.
77	160, 167.
78 абзацъ I.	167.
81	167.
83	167.
84	167.
85	167.
86	167.
87	167.
88	163, 167.
90	166.
92	167.
106	192.
111	52. 204, 205, 206, 207.
112	208. 225, 232.
113	47. 99. 209, 210, 211, 212. 225.
114	213.
115	211. 214. 228.
116	212. 215.
117	216.
118	145, 170. 217, 218, 219.
119	149. 220. 221.
120	51, 70, 140, 149. 221.
121	51. 222.
122	223.
123	30. 224.
124	224.
125	212. 225.
126	226.
127	227.
128	228.
129	87. 229.
130	229.
131	68, 140, 214, 227. 230. 241.
132	52. 231. 233.
133	232.
134	233.
135	233. 241.
136	234.
137	51, 89, 101, 191. 242.
138	52, 55, 205, 206. 243.
139	244.
140—144	29, 30.
140—163	245.
143	35, 40, 41.
145	30.
146—161	29, 92.
147	92.
151	92.
154	92, 102, 225, 230.
159	87.
162	30, 162.
163	30.

---

*

ЗАКОНЪ 1825 Г.

Статьи.	Параграфы.
2	31. 117, 214.
3	32. 108, 117.
4	33.
5	108.
6	109.
7	109. 110.
8	109. 110.
9	108, 110. 194.
10	189.
11	189.
12	189.
13	162. 189.
14	188.
15	190. 192.
16	200.
17	194. 200.
18	191. 200.
19	200.
20	160, 162. 201.
21	162, 166, 167, 192. 201.
22	202.
23	202.
24	109. 203.

Таблицы, указывающія, въ какихъ параграфахъ содержатся объясненія или ссылки на отдѣльныя статьи:

1. ГРАЖДАНСКАГО УЛОЖЕНІЯ ЦАРСТВА ПОЛЬСКАГО 1825 Г.

Статьи.	Параграфы.
21	232.
35	81.
94	176.
55	213.
179—190	185.
181 абз. 3	177.
184	208.
186	213.
187	177.
189	208.
191—235	185.
192 и слѣд.	176, 178.

Статьи.	Параграфы.
192	168, 169.
193	169.
194	169.
195	171, 190.
196	172.
197	173.
198	173.
199	174, 181.
201	177.
203	174.
204	169, 177.
205	110, 190, 194.
206	192, 193.
207	176.
208	176, 185.
209	176.
210	176, 185.
211	176.
212	176.
213—216	176.
213	176, 177.
214, 225	176.
214	176.
215	176.
216	176.
217	177.
218	114, 178.
219	178.
220	178.
221	208.
222	114, 178.
224	178.
225	114, 178.
226, 230	176.
226	180.
227	180.
228	179, 181.
229	114, 181.
230	179, 181, 183.
230 абз. 2	180.
230 посл. абз.	184.
231, 235	185.
231	184, 185.
232	118, 184, 185, 186.
233	181, 184, 185, 186.
234	184, 186.
235	186.
236, 245	185.
254	174.
262	183.
263	183.
264	183.
267	183.
335	195.
341	195.
343 абз. 3	115.
347	195.
358	195.
361	195.
362	195.
422	239.
434	213.

Статьи.	Параграфы.
438	113.
444	204.
460	195.
461	110, 190.
462	192.
464	190.
465	195.
466	197.
467	174.
471	193.
473	173.
480	193.
497	213.
499	208, 232.
500	232.
501	237, 241.
502	232, 237.
511	190, 213.
518	208, 213.
552	217.
553	217.

2. КОДЕКСА НАПОЛЕОНА.

Статьи.	Параграфы.
518	133.
519	133.
520	133, 151.
521	133, 135.
522	133.
524	133.
525	133.
526	133.
535	109.
555	170.
559	105.
587	169.
588	169.
590	169.
591	169.
592	169.
593	169.
594	169.
598	169.
599	170.
640—685	125.
600	169, 170.
601	169.
605	170.
607	170.
609	115.
612	115.
634	137.
690	125.
691	121.
692	125.
693	125.
694	125.
711	43.

Статьи.	Параграфы.
724	214, 225.
754	118.
770	227.
771	227.
773	227.
778	113.
801	113.
805	113.
806	113.
812	95.
828	47.
829	47.
841	47.
859	47.
860	47.
865	47.
870	128.
873	128, 214.
874	228.
877	214.
883	47, 228.
903	176.
904	176, 208.
913	186.
914	186.
915	186.
920	46.
929	46.
939	45.
940	45.
941	45.
942	45.
948	45.
949	118.
952	46.
953	46.
954	46, 116.
958	46.
960	46.
963	46.
1004	227.
1006	227.
1007	227.
1008	227.
1011	227.
1014	227.
1038	55.
1048	114.
1049	114.
1071	45.
1081	118.
1095	176.
1100	118.
1108	39, 239.
1117	209, 238.
1123	214.
1124	239.
1125	240.
1130	45.
1134	149.
1138	37, 39, 43, 44.
1141	37.
1142	142.
1153	63.

Статьи.	Параграфы.
1165	112, 241.
1166	137, 218.
1167	68, 71, 171, 191.
1174	216.
1179	216.
1181	75.
1182	75.
1183	238.
1184	113, 211, 238.
1187	216.
1220	128, 214.
1221	128.
1234 абз. 2	49.
1257	220.
1258	220.
1271	49.
1278	221.
1282	49.
1283	49.
1289	49.
1290	49.
1295	142.
1304	146, 237.
1305	239.
1311	209, 238.
1314	239.
1325	35.
1338	145.
1339	240.
1340	240.
1365	242.
1382	230.
1381—1581	174.
1390	180.
1393	163.
1398	176.
1400—1497	161.
1401	163.
1408	163.
1415	169.
1428	172.
1429	173.
1430	173.
1445	174.
1463	182.
1492	182.
1498	180.
1499	180.
1528	180.
1530—1535	168.
1531	166, 171.
1532	169.
1537	175.
1549	171, 172.
1550	167.
1551	169.
1553	167.
1560	166.
1575—1579	177.
1582 абз. 2	35, 41.
1589	103.
1590	43.
1599	37.

Статьи.	Параграфы.
1629	98.
1652	155.
1654	104, 113, 209, 211.
1656	104.
1658	238.
1664	104, 211.
1673	104, 211, 216.
1674	30, 104.
1681	114.
1690	30, 37, 43, 74, 142, 225.
1691	30.
1743	115, 117.
1749	216.
1779	216.
1782	109.
1787	216.
1854	113.
1981	31.
2040	107.
2074	109.
2075	74, 109.
2076	109.
2083	128.
2085	115, 117, 216.
2087	216.
2089	216.
2091	63, 117, 126.
2092	31.
2093	31, 117.
2094	31.
2095	107.
2096	110.
2102	109.
2103 абз. 4	216.
2111	228.
2114	128.
2115	129.
2118	132.
2122	194.
2123	204.
2124	208.
2125	47, 209.
2126	213.
2127	214.
2128	214.
2129	214.
2131	215.
2132	212, 216.
2133	170, 217.
2135	162, 190.
2138	192.
2139	192.
2146	228.
2148	80.
2151	155.
2154	224.
2159	200.
2161	200.
2167	230.
2168	230.
2175	219.
2180	149.
2182	37, 214.

Статьи.	Параграфы.	Статьи.	Параграфы.
2204	137.	2212	31.
2206	31.	2213	117.
2208	172, 173.	2271	37.
2209	31, 117, 152.	2279	37, 45, 171, 190.

3. ФРАНЦУЗСКАГО КОДЕКСА ГРАЖД. СУДОПРОИЗВ.

Статьи.	Параграфы.	Статьи.	Параграфы.
59	128.	681	94, 205.
75	235.	687	95.
119	205.	689	134, 155.
147	204, 235.	690	135.
157	205.	691	115, 119.
159	205, 206.	692	94, 232, 237.
162	235.	693	94, 232.
163	89.	695	80.
193—213	20.	710	153.
443	204.	717	110.
447	95.	731	23, 37, 43, 93.
497	112.	757	155.
535	109.	759	110, 220.
549	89.	767	155.
580	31.	770	155.
581	31, 137.	775	153.
582	31, 137.	834	23.
592	31.	865—874	174.
593	31.	872	174.
635	115, 151.	904	153.
662	110.	988	113.
677	51, 94.	991	153.

Статьи.	Параграфы.	Статьи.	Параграфы.
1028	206.	1030	235.
1029	235.		

4. ФРАНЦУЗСКАГО ТОРГОВАГО КОДЕКСА.

Статьи.	Параграфы.	Статьи.	Параграфы.
2	213.	443	194, 232.
4	213.	449	232.
5	213.	458	232.
6	213.	546	153.
7	213.	551	194.
13	233.	576 и слѣд.	109.
442	232.		

5. ПРУССКАГО ЗЕМСКАГО ПРАВА.

	Статьи.	Параграфы.
Часть I, глава 8, ст.	83	135.
Часть I, глава 10, ст.	6	36.
	7	91.
	8	70, 91.
	9	91, 98.
	10	91.
	11	91.
	15	35.
	16	35.
	17	35, 41.
	18	100.
	19	100.
	20	100.

	Статьи.	Параграфы.
Часть I, глава 10, ст.	24	103.
	25	103.
Часть I, глава 16, ст.	52	221.
Часть I, глава 20, ст.	54	152.
	247	224.
	248	224.
	390	132.
	404	139.
	411	53.
	417	52.
	418	52.
	422	145.
	423	70, 146.
	424	146.
	425	146.
	426	146.
	433	223.
	439	112.
	440	135.
	442	135.
	454	105, 217.
	471	217.
	476	151.
	480	115.
	481	151.
	492	79.
	497	144.
	498	144.
	504	155.
	511 прилож.	149.
	520	149, 220.
	521	220.

	Статьи.	Параграфы.
Часть I, глава 20, ст.	522	70, 221.
	524	221.
	525	221.
	528	222.
	531	223.
	534	224.
	535	224.
Часть I, глава 22, ст.	20	121.
Часть II, глава 1, ст.	247	171.
	256	174.
	258	174.
	262	175.

6. ПРУССКАГО ИПОТЕЧНАГО УСТАВА 1783 Г.

Статьи.	Параграфы.
Глава 1, ст. 43	106.
44	106.
45	106.
48	111, 120.
49	111.
50	111.
52	120.
Глава 2, ст. 8	54.
18	76.
30	54.

Статьи.	Параграфы.
Глава 2, ст. 55	36.
60	35.
61	35.
62	35.
91	105.
93	93.
95 и слѣд.	93.
153	52.
290	52.

7. АВСТРІЙСКАГО ГРАЖДАНСКАГО УЛОЖЕНІЯ.

Статьи.	Параграфы.	Статьи.	Параграфы.
431	36.	1233	180.
469	220.	1234	179, 180.
757	186.	1235	179.
758	186.	1236	179, 181.
759	186.	1237	177.
1053	36.	1371	112.
1177	180.		

ПРЕДМЕТНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ.

А.

Австрійская ипотечная система 22. 23;—система перехода правъ собственности на недвижимое имущество 57;—общность имуществъ между супругами 349.

Административные суды. Рѣшенія ихъ какъ основаніе для судебной ипотеки 416. Административныя взысканія см. *казна, штрафы.*

Актовая книга см. *договорная книга.*

Акты, требуемые при совершеніи ипотечныхъ сдѣлокъ по прусскому, австрійскому 23 и французскому 28—30 праву. Оффиціальная форма совершенія актовъ по закону 1818 г. 48—56. 519. Совершеніе актовъ заграницей см. *заграницей.* Оффиціальный актъ о переуступкѣ права 59;—о продажѣ 61. Различіе въ послѣдствіяхъ домашняго и оффиціальнаго актовъ 67. Нумерація и старшинство актовъ, вносимыхъ въ договорную книгу 97. Содержаніе этихъ актовъ 102. Значеніе оффиціальнаго акта, совершеннаго до внесенія отмѣтки о смерти собственника 99. Оффиціальная форма предбрачныхъ договоровъ 338;—актовъ объ ипотекахъ 428. 429. Необходимость представленія законнаго акта пріобрѣтенія для внесенія права собственности при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 525. См. *договорная книга, домашніе акты, собраніе документовъ, перенесеніе.*

Алименты. Обращеніе на нихъ взысканія 47;—какъ предметъ ипотеки 255. Недоставленіе мужемъ приличнаго содержанія женѣ и дѣтямъ какъ причина къ отнятію управленія и пользованія имуществомъ отъ мужа 331—333. Доставленіе необходимаго содержанія какъ причина къ отчужденію приданаго 317.

Апелляціонный судъ 119. 141. 146, см. *палата судебная.*

Апелляція. Постановленіе князя царскаго намѣстника 1822 г. объ апелляціи 36. 135. 146. Апелляціи на опредѣленія ипотечнаго начальства 145—147. 159—161. Отмѣтка объ апелляціи 144. 147. 158. 160. 161; порядокъ внесенія таковой 165—168. Исчисленіе апелляціонныхъ сроковъ по код. гр. судопр.: при незаочныхъ рѣшеніяхъ 409—411;—при заочныхъ рѣшеніяхъ 411—415. См. *жалобы.*

Аренда вѣчная 39. 216. 217. 222. 256, см. *эмфитевзисъ.* Недопустимость законной ипотеки противъ вѣчныхъ арендаторовъ казенныхъ или общественныхъ имѣній 402.

Аренда срочная. Внесеніе ея въ ипотечный указатель 222. Послѣдствія ея и отношеніе къ ипотекамъ 223—225. Понудительная отдача имѣнія въ аренду 233. 278; отмѣтка о томъ 485. Аренда при принудительной продажѣ имѣнія 230. Право аренды какъ предметъ ипотеки 255. 256. Отдача мужемъ въ аренду имущества жены 309. 310. 320. 330. 331.

Арендная плата. Уплата ея впередъ при ипотекѣ 278. 299. Распредѣленіе

арендной платы между ипотечными кредиторами 286—292.

Арендодатель. Право его на привилегію 198. 199. 205—207.

Арестъ. Книга арестовъ во французской ипотекѣ 30. Издержки по наложенію ареста 45. Значеніе наложенія ареста по закону 1818 г. 48. Наложеніе ареста на переуступленное требованіе 60. 267. Возраженія при наложеніи ареста 135. Наложеніе ареста на предметы, назначенные для обработки сельскаго имѣнія 252;—на доходы имѣнія 252. 278. 279;—на цѣну, вырученную продажею лѣса или копей 254. См. *взысканіе, рѣшеніе, судебныя ипотеки.*

Архивы ипотечныхъ отдѣленій 155. 157. Архивы нотаріальные 158.

Б.

Безвѣстное отсутствіе см. *отсутствіе.*

Безмездныя сдѣлки см. *дареніе.*

Безповоротность вотчинныхъ правъ по прусскому праву 22;—по австрійскому 23. Безповоротность по закону 1818 г., понятіе ея 120. Значеніе при ней добросовѣстности см. *добросовѣстность.* Лица, въ пользу коихъ дѣйствуетъ начало безповоротности см. *стороны, третье лицо.* Безповоротность при переходѣ правъ собственности на имѣнія 171—187. 271—273;—при установленіи и переходѣ правъ въ чужомъ имѣніи 242. 243;—при ипотекахъ 260—266. Отсрочка безповоротности при ипотекахъ 122. 123. 134—136. 270. 271. 428. 504. Безповоротность при принудительномъ залогѣ 123—136. 261—263. 452. 457. 494;—при исключеніи ипотечныхъ статей 451—457.

Безспорный порядокъ взысканія. Отмѣна его 147—149.

Безтѣлесныя вещи 59, см. *капиталы, права.*

Благотворительныя учрежденія см. *учрежденія.*

Болѣзнь предсмертная см. *издержки.*

Брачный даръ (Morgengabe) 295.

В.

Вакантное наслѣдство. Удовлетвореніе изъ него кредиторовъ наслѣдодателя 470.

Валюта 69. 83. Возраженіе о неуплатѣ валюты 273. 274.

Введеніе въ дѣйствіе ипотечнаго закона 1818 г. 37—45. Правила о томъ 525. 526.

Вводъ во владѣніе по прежнему польскому праву 5. 8. 11. 59. Удостовѣреніе о вводѣ во владѣніе по завѣщанію 470.

Вдовье содержаніе (Witthum) 295.

Вещныя права. Отличіе ихъ отъ личныхъ 46. 62. 63. 65. Обезпеченіе ихъ охранительными отмѣтками 82. Дѣленіе правъ на вещныя и личныя. 94—96. 121.

Взысканіе. Обращеніе взысканія на имѣнія по прежнему польскому праву 5. Порядокъ обращенія взысканія по закону 1825 г. 45—48. Охранительная отмѣтка объ обращеніи взысканія 82. 485. 488. 489. Безповоротность при обращеніи взысканія на имѣніе или капиталы, должнику не принадлежащіе, см. *безповоротность.* Денежное взысканіе см. *штрафы.*

Виндикація недвижимыхъ имѣній 174. 175;—движимости 68. 329.

Вкупныя деньги какъ предметъ ипотеки 440.

Владѣльческіе иски. Недопущеніе таковыхъ при сервитутахъ пастбища и рубки лѣса 239.

Владѣніе движимостью. Значеніе его по французскому праву 56. См. *пользовладѣніе, пожизненное владѣніе, заставъ, эмфитевзисъ.*

Внѣбрачныя дѣти. Участіе ихъ въ наслѣдованіи 370—374.

Возвраты въ наслѣдственную массу 74—78. 374.

Возмездность какъ условіе примѣненія безповоротности 184. 185.

Возобновленіе ипотечныхъ статей 31. 34. 458, см. *статьи.*

Возраженіе. Охранительныя отмѣтки въ обезпеченіе возраженій и правъ 80—94. 507. 509. Устраненіе возраженій въ виду безповоротности см. *безповоротность, стороны.* Возраженія противъ пріобрѣтателя имѣнія 192—194. Возраженія по требованіямъ, внесеннымъ въ ипотечный указатель 269—271. Возраженіе должника о неполученіи валюты 273. 274. Возраженіе о зачетѣ 274—276. Предъявленіе возраженій при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 522. 523. 524.

Возчики по сухому и водному пути. Право ихъ на привилегію 200. 209.

Восходящіе. Наслѣдованіе ихъ совмѣстно съ супругомъ наслѣдодателя 375. 376.

Вотчинныя записи см. *статьи.*

Вотчинныя книги см. *ипотечныя книги.*

Вотчинныя повинности см. *сервитуты.*

Вотчинныя права см. *вещныя права.*

Вотчинныя установленія см. *ипотечныя установленія.*

Вредъ, возмѣщеніе вреда см. *убытки.*

Врученіе опредѣленій ипотечнаго начальства 122. 123. 141. 143. Порядокъ таковаго 144 — 147. Мѣсто врученія актовъ и бумагъ, относящихся къ ипотечному производству 149—152. Врученіе повѣстки о вызовѣ въ судъ 165. 170. 507—509. 511. Врученіе увѣдомленія о составленіи описи при публичной продажѣ 176—178. Врученіе опредѣленія объ утвержденіи имѣнія за покупщикомъ при публичной продажѣ 182. 183. Врученіе повѣстки о внесеніи законной ипотеки и отмѣтка о времени такого врученія 163. 164. 402. 403. Врученіе судебныхъ рѣшеній: незаочныхъ 409—411; — заочныхъ 411 — 415. Врученіе опредѣленія о внесеніи судебной ипотеки должнику 163. 164. 418. 419. Врученіе не вошедшаго въ законную силу рѣшенія судебнаго, до внесенія его въ ипотечную книгу 514. См. *увѣдомленіе.*

Встрѣчное требованіе 60.

Вступленіе въ права совокупнаго кредитора, получившаго удовлетвореніе 442—445. Вступленіе въ права кредитора по уплаченному долгу 449. 450.

Вызывное производство при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 520—525.

Выкупъ въ примѣненіи къ кредиторамъ, введеннымъ во владѣніе имѣніемъ 5. 12. 13. Удержаніе за собою права выкупа при продажѣ имѣнія какъ средство для сохраненія возраженій 194. Внесеніе права выкупа въ ипотечный указатель 216. 217. 222. Право выкупа какъ предметъ ипотеки 423.

Выписи залоговыя по прусскому праву 23. Выписи актовъ, совершенныхъ за границей 49. Выписи ипотечныхъ книгъ по закону 1818 г., отличіе ихъ отъ прусскихъ залоговыхъ выписей 140. 141. Порядокъ выдачи выписей изъ ипотечныхъ книгъ 152. См. *копіи.*

Вѣчная аренда, вѣчное отдѣльное владѣніе см. *аренда вѣчная, эмфитевзисъ.*

Г.

Гербовыя пошлины см. *пошлины.*

Гласность ипотечная по закону 1588 г. 4. 6. 7. 8;—по прусскому праву 20; — по австрійскому 21;—по закону 1818 г. 48. Освобожденіе сервитутовъ и привилегій отъ гласности 51. 52. Гласность ипотечной книги 152. См. *безповоротность.*

Годичный срокъ для обжалованія или выполненія опредѣленій ипотечнаго начальства о пріостановленіи утвержденіемъ 143—147.

Голландскій кодексъ 60.

Города перваго и втораго разряда 101. 102.

Городскія книги см. *книги, протоколъ.*

Городскіе, гродскіе суды см. *суды.*

Гостинница. Право содержателя гостинницы на привилегію 199. 209.

Гражданскія права. Ограниченіе въ пользованіи ими и охранительная отмѣтка о таковомъ 483. 485. 486.

Губернская ипотека 35. 37; учрежденія, ее вѣдающія 155—161.

Д.

Давность трехлѣтняя при вводѣ во владѣніе имѣніемъ по рѣшенію, присудившему денежную сумму (ex lucro) 5. Давность по прежнему польскому праву 19. Давность по прусскому праву 29. Давность какъ способъ прекращенія ипотекъ и привилегій по французскому праву 34. Пріобрѣтательная давность по французскому праву 59. Трехлѣтняя давность исковъ о возвращеніи украденныхъ и утраченныхъ вещей 68. Четырехлѣтняя давность исковъ несовершеннолѣтнихъ къ опекунамъ 399. 400. Давность въ примѣненіи къ ипотечнымъ долгамъ 450;—къ неуплаченнымъ процентамъ или части ипотечнаго долга 458—462.

Дареніе движимыхъ вещей 69;—правъ и долговыхъ требованій 69. 70;—недвижимыхъ имѣній 70—78. Дареніе на случай смерти 70—72. Условія при дареніи 73—75. Дареніе въ пользу лицъ, имѣющихъ право на наслѣдство дарителя 75—78. Внесеніе условій дареніа въ ипотечный указатель 222. Дареніе между супругами 71—73. 316. 362. Право жены на безмездное отчужденіе имущества 315—317. Дарственныя сдѣлки лица, объявленнаго несостоятельнымъ 492—494.

Движимость. Недопустимость установленія ипотеки на движимости 430. 431. Ипотечные капиталы—движимость 257—260. См. *виндикація, владѣніе.*

Десятина въ пользу духовенства 201. 202.

Добровольная опека 398.

Добровольный залогъ см. *договорныя ипотеки*; добровольное отчужденіе см. *собственность.*

Добросовѣстность въ ипотечномъ смыслѣ. Понятіе о ней 107. 108. 131. 132. Добросовѣстность какъ условіе безповоротности 120—122. 125. 128. Условія и предѣлы ея 136—139. Добросовѣстность при пріобрѣтеніи права собственности на имѣніе 173. 185—187; предѣлы ея 190—192. Добросовѣстность при пріобрѣтеніи ипотекованныхъ правъ и капиталовъ 264—266. 456.

Довѣренность на совершеніе ипотечныхъ дѣйствій 51. 52, см. *повѣренные.*

Договоръ см. *акты, договорныя ипотеки, ипотечныя сдѣлки, ипотека, предбрачный договоръ, собственность.*

Договоръ о наслѣдованіи 71.

Договорныя ипотеки по французскому праву 22. Лица, имѣющія право установлять ипотеки 419. 420. Условныя или подлежащія отмѣнѣ либо уничтоженію права какъ предметъ ипотеки 420—426. Установленіе ипотеки на имѣніяхъ лицъ неправоспособныхъ или отсутствующихъ 426. 427. Форма и мѣсто совершенія акта объ ипотекѣ 427—429. Спеціальность ипотекъ 429—431. 432—439. Дополнительное обезпеченіе 431. 432. Распространеніе ипотеки на принадлежности имѣнія 439—441. Вступленіе въ права совокупнаго кредитора, получившаго удовлетвореніе 442 — 445. Отвѣтственность пріобрѣтателя имѣнія по ипотечному обязательству 445. 446. См. *ипотека.*

Договорная книга (księga wieczysta). Совершеніе сдѣлокъ внѣ договорной книги 51. Значеніе времени внесенія акта въ договорную книгу 97. Содержаніе договорной книги 100—102. Порядокъ внесенія въ нее актовъ 103. 104. Ссылка въ ипотечномъ указателѣ на нумеръ акта и страницу договорной книги 139. Внесеніе въ договорную книгу опредѣленія объ утвержденіи акта 119. Внесеніе сдѣлокъ въ договорную книгу до окончанія производства о наслѣдствѣ 99. 464. 465;—послѣ открытія несостоятельности 489. 491. 492.

Доказательства, требуемыя для внесенія охранительной отмѣтки 509. 510;—для утвержденія ипотечнымъ порядкомъ, въ наслѣдственныхъ правахъ см. *наслѣдство.* Представленіе доказательствъ правъ собственности при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 521. 525.

Документы см. *акты, собраніе документовъ.*

Долги ипотечные. Внесеніе ихъ въ 4-й отдѣлъ ипотечнаго указателя 105. 106. Изъятіе ихъ отъ дѣйствія давности 19. 450. См. *ипотека, капиталы.*

Должникъ. Личная и вещная отвѣтственность его 45—48. 279. 280. Извѣщеніе его о переуступкѣ требованія 59. 60. 266—268. Охранительныя отмѣтки, имъ вносимыя 83.

Должностныя лица см. *залогъ, жалованіе.*

Доля (quota) наслѣдства 76—78.

Домашніе акты по закону 1775 г. 18;—по австрійскому 23 и французскому праву 28. Судебныя рѣшенія о признаніи домашняго акта 416. Домашніе акты при производствѣ о наслѣдствѣ 473. 474. См. *акты.*

Дополнительное обезпеченіе. Требованіе таковаго при гибели или ухудшеніи предмета ипотеки 431. 432.

Достовѣрность ипотечной книги 120. 129, см. *безповоротность.*

Доходы имѣнія. Распространеніе на нихъ ипотеки 252. 253. Ограниченіе въ распоряженіи ими при ипотекѣ 277—279. Распредѣленіе доходовъ при начатіи и прекращеніи пользовладѣнія мужа имуществомъ жены 325—327. См. *аренда.*

Дѣти. Наслѣдованіе супруга совмѣстно съ дѣтьми 370—374. См. *внѣбрачныя дѣти.*

Ж.

Жалобы на опредѣленія ипотечнаго начальства 119. 120. 145—147. 155. 510; см. *годичный срокъ.* Порядокъ принесенія ихъ 159—161. 163—170. См. *апелляція.*

Жалованье военныхъ и гражданскихъ чиновниковъ. Обращеніе на него взысканія 47. Жалованье рабочимъ и прислугѣ, обезпеченіе выдачи его привилегіею 197—201. 204. 212.

Жена. Право жены на привилегію 201. 213. 396—398. Законная ипотека въ пользу жены 388. 389. 391—396. Юридическое значеніе выдаваемыхъ женою обязательствъ 309. 336. 337. 342. 355 356. См. *общность, приданое, раздѣльность, супруги.*

Женевскій кантонъ 55. 67. 91.

Жительство. Право жительства (habitatio) 231. 255.

Журналъ ипотечный 29. 30. 530. 531.

З.

Завѣщаніе. Форма, требуемая для внесенія его въ ипотечную книгу 53. Наслѣдники по завѣщанію см. *наслѣдники, наслѣдованіе, наслѣдство.*

Заграницей. Совершеніе сдѣлокъ заграницей 49. 51. 429. См. *иностранные.*

Закладодержатель. Право его на привилегію 199. 207.

*

Законъ ипотечный 1818 г. Предѣлы его дѣйствія и отношеніе къ законодательству 1825 г. 34—36. Цѣль его 36. Постепенное введеніе его 36. Время вступленія его въ силу 37—45. Правила о введеніи его въ дѣйствіе 525. 526.

Законныя ипотеки по закону 1818 г. 247. *О законныхъ ипотекахъ* (глава I) 291—406. Законныя ипотеки по закону 1818 г. 376—386. Отмѣна постановленій закона 1818 г. о законныхъ ипотекахъ 386. Законныя ипотеки по законамъ 1825 г.: лица, коимъ предоставляется законная ипотека 388—402. Внесеніе законныхъ ипотекъ въ ипотечный указатель 402—404. См. *ипотека*.

Залогъ (caution), требуемый отъ хранителя ипотекъ 29;—отъ секретарей ипотечныхъ отдѣленій и отъ нотаріусовъ 154. 155. 156. Привилегія на представленныхъ должностными лицами залогахъ 200. 209—211.

Залогъ, право залога см. *ипотека*.

Заочныя рѣшенія. Апелляціонные сроки при нихъ 411—415.

Заработокъ супруговъ при имущественной раздѣльности ихъ 344. 345;—при общности имущества 348.

Засвидѣтельствованіе въ судѣ актовъ по закону 1588 г. 4. 8;—выписей актовъ, совершенныхъ за границею 49. 51.

Заставъ. Виды его по прежнему польскому праву 1. Права и обязанности заставнаго владѣльца 11. 12. Срочное заставное владѣніе 12. Внесеніе застава въ ипотечный указатель 216. 217. 222. 228. Исторія заставнаго владѣнія по польскому праву 228. 229. Отношенія между заставными владѣльцами и ипотечными кредиторами 229—233. Послѣдствія публичной продажи имѣнія для правъ срочнаго заставнаго владѣльца 437—439.

Зачетъ 60. Отмѣтка о зачетѣ 83. Возраженіе о зачетѣ 274—276.

Заявленія (borderaux), требуемыя при инскрипціяхъ по французскому праву 30. 31. Заявленіе правъ къ внесенію при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 520—525.

Земскія книги см. *книги*.

Земскіе суды см. *суды*.

И.

Извѣщеніе см. *врученіе, увѣдомленіе*.

Издержки по наложенію ареста 45. Судебныя издержки 48. 201. 204. 205. 212. Издержки на погребеніе 200. 201. 211. 212;—по послѣдней болѣзни 201. 212.

Инвентарное право. Принятіе наслѣдства на инвентарномъ правѣ 46. 453. 454. 472. 476. Внесеніе инвентарнаго права наслѣдниковъ въ ипотечный указатель. 220. 221.

Ингроссаціонная книга 30.

Интабуляціонная и экстабуляціонная книга 30.

Имѣніе. Заведеніе особой книги для каждаго имѣнія 101. 102. 104. Отдѣленіе участковъ отъ имѣнія и присоединеніе къ нему таковыхъ 195. 196. Имѣнія какъ предметъ ипотеки 250—254. Установленіе ипотеки на будущемъ или чужомъ имѣніи 430. 431.

Иностранные суды. Рѣшенія ихъ какъ основаніе для судебной ипотеки 28. 408. 419.

Инскрипція 26. Возобновленіе инскрипцій по французскому праву 31. 34.

Инструкціи ипотечныя 1819, 1825 и 1835 гг. 35. 36. 162.

Ипотека. Терминъ «ипотека» въ польскомъ правѣ 1. Развитіе понятія ипотеки по польскому праву 1. 2. Установленіе ипотеки по закону 1588 г. 8. 9. Тайная ипотека въ обезпеченіе приданаго 9. 10. Отсутствіе тайныхъ ипотекъ въ прусскомъ и австрійскомъ правѣ 21. 22. Законныя и судебныя ипотеки по прусскому праву 22. Ипотеки по французскому праву (законныя, тайныя, судебныя, договорныя, общія, спеціальныя) 27—29. Порядокъ внесенія и старшинство ипотекъ по французскому праву 30. 32. Возобновленіе статей объ ипотекѣ 31. 34. Прекращеніе ипотекъ 33. 34. Установленіе, по закону 1818 г., ипотеки на условной или срочной собственности 76;—на долѣ имѣнія или на всемъ имѣніи наслѣдникомъ, которому имѣніе досталось по даренію 75—78. Внесеніе охранительныхъ отмѣтокъ въ обезпеченіе будущей судебной ипотеки см. *охранительныя отмѣтки*. Значеніе судебной ипотеки по закону 1818 г. 91. 92. Безповоротность при ипотекахъ см. *безповоротность*. Воспрещеніе дальнѣйшаго установленія ипотекъ 217—219. Удержаніе за собою продавцомъ права на установленіе ипотеки 219. 220. Понятіе ипотеки по закону 1818 г. 243. 244. Недѣлимость ея 244—246. Droit de suite 246. Отличіе ея отъ привилегій 246. 247. Виды ипотекъ, старшинство между ними 247—250. Предметы ипотеки 250—260. Безповоротность въ примѣненіи къ ипотекамъ 260—266. Передача и уступка ипотекъ 263—268. Уступка старшинства ипотекъ 268. 269. Возраженія, предоставленныя должнику 269—271. 273—277. Отвѣтственность собственника при ипотекѣ 277—280. Продажа имѣнія, обремененнаго ипотеками, за цѣну, недостаточную для покрытія ипотечныхъ долговъ 280—285. Обезпеченіе процентовъ ипотекою 285—292. См. *законныя ипотеки, судебныя ипотеки, договорныя ипотеки*.

Ипотекованныя права 48, см. *капиталы*. Переходъ ихъ 68, см. *переуступка*.

Ипотечная канцелярія. Совершеніе актовъ внѣ и въ ипотечной канцеляріи 48—56. Устройство послѣдней 153—162.

Ипотечныя книги прусскія 21. 22; австрійскія 22. 23. Перенесеніе нотаріальныхъ и за границею совершенныхъ актовъ въ ипотечныя книги 49. 51. *Объ ипотечныхъ книгахъ* 56—152. Внесеніе дареній въ ипотечныя книги 69. 70. Составъ и устройство польской ипотечной книги 100—106. Юридическое значеніе ея и права, въ нее вносимыя 139. 140. Лица, имѣющія право на обозрѣніе ипотечной книги 152. Первоначальное устройство ипотечныхъ книгъ 36. 44. 153. 173. 174. 387. 388. 405. 407. Производство при этомъ 518—525. См. *ипотечный указатель, договорная книга, собраніе документовъ*.

Ипотечныя коммисіи 36. 102. Устройство ихъ 153. 154. Дѣятельность ихъ при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 520—525.

Ипотечныя отдѣленія. Устройство ихъ 155—161.

Ипотечныя сдѣлки. Форма и мѣсто совершенія ихъ 48—56. Порядокъ совершенія ихъ 112. 113. Утвержденіе ихъ ипотечнымъ начальствомъ 113—120. Совершеніе ипотечныхъ сдѣлокъ до истеченія рѣшительнаго срока 518—520. См. *акты, ипотека, утвержденіе*.

Ипотечный указатель. Внесеніе въ него какъ способъ перехода права собственности на недвижимое имущество 60—67. Ипотечный указатель—составная часть ипотечной книги 103. Содержаніе и составъ его 104—106. См. *ипотечныя книги, статьи*.

Ипотечныя установленія. Ихъ устройство 153—162.

Искъ. Иски личные и вещные 63. 94. 95. Искъ о правѣ собственности 106. Отмѣтки о немъ и объ искахъ о другихъ правахъ на имѣніе 222. Право на обезпеченіе иска какъ предметъ ипотеки 256. Веденіе мужемъ исковъ по имуществу жены 329. См. *pauliana actio, охранительныя отмѣтки, спорныя права*.

Исключеніе ипотечныхъ статей по французскому праву (экстабуляція) 30. 31;—по закону 1818 г. 79. 80. Графы для исключенія статей въ ипотечномъ указателѣ 105. 106. Послѣдствія исключенія ипотечныхъ статей изъ указателя 446—448. Условія, требуемыя для исключенія ипотечной статьи 448—451. Прекращеніе долговаго требованія безъ исключенія соотвѣтствующей ипотечной статьи изъ указателя 451—453. Безповоротность при исключеніи ипотечныхъ статей 454—457. Право кредитора по ненадлежаще исключенному требованію на вознагражденіе 457—458. Давность въ примѣненіи къ неисключеннымъ ипотечнымъ статьямъ 458—462.

Исправленіе ошибокъ, допущенныхъ при ипотечномъ производствѣ 169.

К.

Казна. Право ея на привилегію 197. 198. 205;—на законную ипотеку 388. 400—402.

Канцелярія ипотечная см. *ипотечная канцелярія.*

Капиталы. Установленіе на нихъ обезпеченія по прежнему польскому праву 20;—по прусскому и австрійскому праву 23. Капиталы какъ предметъ ипотеки по закону 1818 г. 257—260. Безповоротность при обращеніи взысканія на ипотекованный капиталъ 262. 263, см. *безповоротность.* Переуступка и обремененіе ипотекованныхъ капиталовъ 263—268. Капиталы какъ составная часть общаго имущества супруговъ 307. Полученіе мужемъ капиталовъ жены 328. Капиталы, входящіе въ составъ приданаго 345—348. Давность въ примѣненіи къ неуплаченной части ипотечнаго капитала 458—462. См. *переуступка.*

Книги крѣпостныя 1. Книги городскія и земскія 3. Книга ингросацій 30. Книга интабуляцій и экстабуляцій 30. Книга арестовъ 30. См. *ипотечныя книги.*

Конкурсъ см. *несостоятельность.*

Конфискація. Охранительная отмѣтка о таковой 486. 487. 488. 495.

Копіи. Выписи ипотечныхъ книгъ имѣютъ значеніе копій 140.

Косвенное дареніе 69.

Кредитъ земельный. Поднятіе его какъ цѣль ипотечнаго закона 1818 г. 124.

Кредитный залогъ 432. 433. 513.

Кредиторы. Порядокъ удовлетворенія ихъ изъ имущества должника 45—48. См. *уступка имущества въ пользу кредиторовъ, ипотека.* Кредиторы наслѣдства и наслѣдника: заявленіе ими о своихъ правахъ при производствѣ о наслѣдствѣ 471—476; beneficium separationis 179, см. *инвентарное право.*

Крѣпостныя книги см. *договорная книга, ипотечныя книги, книги.*

Крѣпостныя сдѣлки. Перенесеніе ихъ въ земскія и городскія книги по закону 1768 г. см. *перенесеніе.* Порядокъ совершенія ихъ по закону 1818 г. 48—56. См. *акты, ипотечныя сдѣлки.*

Купля. Внесеніе условій купли въ ипотечный указатель 222. См. *публичная продажа, собственность.*

Л.

Легальность. Начало легальности по закону 1818 г. 110—120.

Легатаріи см. *наслѣдство.*

Лихва 117.

Личная отвѣтственность за долги 45—48.

Личное задержаніе въ случаѣ неправильнаго внесенія охранительной отмѣтки 94. 508. 512.

Личные иски 63. 94. 95, см. *искъ.*

Личныя права 46. 62. 63. 65. Обезпеченіе ихъ охранительными отмѣтками 84—94. Дѣленіе правъ на личныя и вещныя по закону 1818 г. 94—96. 121. Прекращеніе личнаго права, обезпеченнаго ипотекою, безъ исключенія изъ указателя статьи о послѣдней 446—454.

Лѣсъ. Сервитутъ рубки лѣса см. *сервитуты.* Лѣса какъ предметъ ипотеки 253. 254.

М.

Магдебургское право 295—299.

Метрики коронныя и литовскія по закону 1635 г. Отношеніе ихъ къ земскимъ и городскимъ книгамъ 19. 20.

Мировыя сдѣлки 416. Форма, требуемая для внесенія ихъ въ ипотечную книгу 53.

Монопольныя права (jura bannaria) 239. 240.

Мѣстожительство супруговъ. Вліяніе его на имущественныя отношенія супруговъ 38. 39. Избраніе и перемѣна мѣста жительства при совершеніи ипотечныхъ сдѣлокъ 149—152.

Мѣстонахожденія имѣнія при совершеніи вотчинныхъ актовъ 48—51.

Н.

Надпись исполнительная 416. 417.

Наймодавецъ. Право его на привилегію 199. 205—207.

Наслѣдники. Отвѣтственность ихъ за обязательства наслѣдодателя 46. Дареніе въ ихъ пользу 74—78. Увѣдомленіе наслѣдниковъ собственника о составленіи описи при публичной продажѣ имѣнія 179. 180. Отказъ наслѣдниковъ жены отъ общности имуществъ 357. 358. Право лица, заявившаго себя наслѣдникомъ, на установленіе ипотеки 425. 426. Переводъ ипотекованныхъ правъ и имѣній на имя наслѣдниковъ см. *инвентарное право, наслѣдство.*

Наслѣдованіе договорное 71. Наслѣдованіе между супругами по магдебургскому праву и литовскому статуту 298. 299; случаи въ коихъ оно имѣетъ мѣсто по дѣйствующему праву 360—362; значеніе притомъ времени совершенія брака 362—370; наслѣдованіе супруговъ при наличности другихъ родственниковъ наслѣдниковъ 370—376. Доказательство наслѣдственныхъ правъ при наслѣдованіи по закону 469;—по завѣщанію 470.

Наслѣдственная аренда см. *аренда вѣчная, эмфитевзисъ.*

Наслѣдственная доля супруга см. *наслѣдованіе.*

Наслѣдство. Договоръ о будущемъ наслѣдствѣ 71. Возвраты въ наслѣдственную массу 74—78. 374. Старшинство кредиторовъ наслѣдства 99. 100. Отмѣтка о производствѣ дѣла о наслѣдствѣ 99. 100. Назначеніе попечителя наслѣдства при публичной продажѣ имѣнія 179. 180. 470. Производство о наслѣдствѣ при публичной продажѣ имѣнія 180. 181. Производство о наслѣдствѣ какъ необходимое условіе для пріобрѣтенія наслѣдниками права распоряженія ипотекованнымъ имуществомъ 462—465. Доказательства, требуемыя отъ наслѣдника 466. 468 — 470. Публикаціи объ открытіи наслѣдства 466—468. Срокъ для предъявленія правъ на наслѣдство 466. 471. Предъявленіе своихъ правъ легатаріями, кредиторами наслѣдства и кредиторами наслѣдниковъ 471—476; внесеніе этихъ правъ въ ипотечный указатель 477. 478 и послѣдствіе такого внесенія 478—482.

Неблагодарность. Отмѣна дарения по поводу неблагодарности одареннаго 73. 74.

Недобросовѣстность при пріобрѣтеніи движимости 59. 68;—при пріобрѣтеніи вотчинныхъ правъ см. *добросовѣстность.*

Недоимки см. *подати, проценты.*

Недѣйствительность. Отмѣтка о недѣйствительности ипотечнаго требованія 83. Недѣйствительность сдѣлки какъ препятствіе къ утвержденію сдѣлки ипотечнымъ начальствомъ 117. 118. Отли-

чіе недѣйствительности (nullité) отъ уничтоженія (rescission) и отмѣны (résolution) права 421. Понятіе недѣйствительности по гражданскому праву 495—497. Отличіе ея отъ оспариваемости 497—500. Action en nullité и action en rescission 500. 501. Недѣйствительность договоровъ, заключаемыхъ несовершеннолѣтнимъ или для послѣдняго убыточныхъ 501. 502. Абсолютная и относительная недѣйствительность 502. 503. Недѣйствительность сдѣлокъ въ отношеніи къ безповоротности 503—507.

Недѣлимость ипотеки 27. 195. 244—246.

Неотчуждаемость. Отмѣтка о неотчуждаемости имущества 82. 83. Неотчуждаемость приданаго 40. 312. 313. 317—320. 345—348; — отмѣтка о таковой 404. 405.

Несовершеннолѣтіе какъ препятствіе къ установленію ипотеки 29. 426. 427. См. *несовершеннолѣтніе*.

Несовершеннолѣтніе. Обращеніе взысканія на ихъ недвижимое имущество 46. Привилегія ихъ противъ опекуновъ 201. 213. Законная ипотека, предоставленная имъ на имуществѣ опекуновъ 389—391. 398—400. Врученіе послѣдовавшихъ противъ несовершеннолѣтняго рѣшеній опекуну-блюстителю 411. Установленіе ипотекъ на имуществѣ несовершеннолѣтнихъ 411. Недѣйствительность сдѣлокъ, заключаемыхъ несовершеннолѣтними 501. 502, кромѣ предбрачныхъ договоровъ и завѣщаній 340. 341.

Несостоятельность угрожающая какъ препятствіе къ внесенію ипотечныхъ статей 31. Право жены купца на привилегію при несостоятельности ея мужа 396—398. Послѣдствія несостоятельности должника для правъ кредитора, не заявившаго въ положенный при первоначальномъ заведеніи ипотечной книги срокъ о своихъ претензіяхъ 482. Охранительная отмѣтка о несостоятельности 82. 483. 489. 490. Послѣдствія открытія несостоятельности и внесенія о томъ отмѣтки 490—494.

Нисходящіе см. *дѣти, внѣбрачныя дѣти*.

Нотаріальные акты см. *акты, договорная книга, перенесеніе*.

Нотаріусы. Обязанность ихъ къ дачѣ разъясненій и проектированію статей при совершеніи ипотечныхъ актовъ 109;—къ внесенію предостерегающихъ отмѣтокъ 139. Порядокъ допущенія ими заинтересованныхъ лицъ къ обозрѣнію ипотечной книги и къ полученію выписей изъ нея 152. Залогъ, требуемый отъ нотаріусовъ 156. Назначеніе и увольненіе нотаріусовъ 156. 157.

Нумерація ипотечныхъ актовъ 97. Удостовѣреніе о нумерѣ акта по ипотечному указателю 97. 98.

О.

Обводы 7.

Обезпеченіе приданаго (contrados) 293. 294. Вотчинное обезпеченіе см. *ипотека, дополнительное обезпеченіе*.

Обновленіе обязательства какъ основаніе къ исключенію его изъ ипотечнаго указателя 453. См. *возобновленіе*.

Обремененіе (obciążenie) права собственности 48. 79, см. *тягости*. Установленіе обремененій на ипотекованныхъ правахъ 79. Внесеніе обремененій права собственности въ 3-й отдѣлъ ипотечнаго указателя 105.

Объявленіе сторонамъ опредѣленій ипотечнаго начальства 163. Печатныя объявленія см. *публикаціи*.

Общія ипотеки см. *ипотека*. Общее дареніе 74.

Общія привилегіи 203, см. *привилегіи*.

Общность имущества. Отмѣтка объ общности имущества 83. 222. 223. Общность имуществъ между супругами по прежнему городскому (магдебургскому, кульмскому) праву 295—299;—по кодексу Наполеона 299. 300. 306—313;—по закону 1818 г. 314. 315. Общность имуществъ между супругами по гражданскому уложенію 1825 г.; — отличіе ея отъ кульмской общности, именно установленіе ея лишь на случай смерти 348—354;—послѣдствія, изъ нея вытекающія 354. 355; прекращеніе ея смертью одного изъ супруговъ 356—358; отказъ отъ нея 357. 358; прекращеніе ея разводомъ, расторженіемъ брака или разлученіемъ супруговъ 358—360.

Обязательная доля супруга, дѣтей и родителей 374—376, см. *сбавка*.

Ограниченіе въ правѣ распоряженія: дарителя 70. 71. Отмѣтка объ ограниченіи собственника въ правѣ распоряженія 82. 222. Ограниченіе въ правѣ распоряженія какъ препятствіе къ установленію ипотеки 419. 420. 426. 427. См. *правоспособность*.

Ограниченіе права собственности (ścieśnienie własności) 48. 78. 79. *Объ ограниченіи права собственности на недвижимыя имѣнія, о вѣчныхъ обремененіяхъ и сервитутахъ (раздѣлъ V) 215—242*.

Окружный судъ 152. 153. 154.

Опекунъ. Опекунъ-блюститель 398. 411. Добровольный опекунъ 398. См. *несовершеннолѣтніе*.

Опись. Порядокъ и послѣдствія составленія таковой при публичной продажѣ 176—178. Опись имуществу жены, находящемуся въ пользовладѣніи мужа 322. 324. Принятіе наслѣдства по описи см. *инвентарное право*.

Опредѣленія ипотечнаго начальства см. *утвержденіе, жалобы*.

Отвѣтственность по обязательствамъ 45—48;—за случай при переходѣ недвижимаго имущества 61—64. Отвѣтственность одареннаго за долги дарителя 74; — должника по ипотечному долгу 279. 280; — пріобрѣтателя, не состоящаго личнымъ должникомъ 445. 446;—наслѣдниковъ за обязательства наслѣдодателя 46. Отвѣтственность заложеннаго имѣнія см. *имѣніе*.

Отдѣленіе участковъ отъ имѣнія. Послѣдствія таковаго 195. 196. 441. Отдѣленіе имущества наслѣдника отъ наслѣдства (beneficium separationis) 179.

Отказъ отъ ипотеки 451. 454—455;—жены отъ общности см. *общность*.

Отказъ (legatum). Сходство съ нимъ дареніе 72. Внесеніе отказовъ въ ипотечный указатель 478.

Отказоприниматели см. *наслѣдство*.

Отлагательное условіе см. *условіе;* — опредѣленіе ипотечнаго начальства см. *годичный срокъ, пріостановка*.

Отмѣна дареніе 73—75. Отмѣна сдѣлокъ см. *недѣйствительность*.

Отмѣтки о неотчуждаемости и общности имуществъ и о неправильности исключенія ипотекованнаго права изъ книги 82. 83. 484;—отмѣтки ипотечныя по проекту женевскаго кантона 91. Отмѣтка объ апелляціи 144. 147. 158. 160. 161. Отмѣтка о перемѣнѣ мѣста жительства 151. Отмѣтка о составленіи описи при публичной продажѣ 176—178. См. *охранительныя, предварительныя, предостерегающія отмѣтки*.

Отсрочка безповоротности при ипотекахъ см. *безповоротность*.

Отсужденіе см. *эвикція*.

Отсутствіе собственника какъ препятствіе къ установленію ипотеки 29. 426. 427.

Отчетность кредиторовъ, введенныхъ во владѣніе имѣніемъ должника 11. 12.

Отчужденіе имѣнія наслѣдникомъ, которому оно дошло въ видѣ дара 75. Отчужденіе имъ денежной суммы или доли имѣнія 76. 77. Отчужденіе общаго имущества супруговъ см. *общность*;— приданаго 315—319, см. *неотчуждаемость*. Установленіе ипотеки какъ отчужденіе 419.

Оффиціальные акты см. *акты*.

Охранительныя отмѣтки (ostrzeżenie) по прусскому и австрійскому праву 22. 23. Охранительная отмѣтка объ ограниченіи дарителя въ правѣ распоряженія 71. Охранительная отмѣтка въ обезпеченіе возраженія о прекращеніи внесеннаго въ ипотечную книгу требованія 80. Цѣль охранительныхъ отмѣтокъ 80. 81. 83. 84. Случаи, когда онѣ могутъ быть вносимы 82. 83. 483—485. Обезпеченіе ими не только вотчинныхъ, но и личныхъ правъ 84—94. Безпово-

ротность при охранительныхъ отмѣткахъ, внесенныхъ взыскателемъ 123—136, см. *безповоротность*. Обжалованіе опредѣленія о внесеніи охранительной отмѣтки 169. 170. Недопущеніе охранительныхъ отмѣтокъ при законныхъ ипотекахъ 393. Условный характеръ охранительныхъ отмѣтокъ 422. Охранительная отмѣтка о платежѣ 451. 453; —о ненадлежащемъ исключеніи ипотечной статьи 454—456;—о спорѣ при производствѣ о наслѣдствѣ 477. Различіе между охранительною и предостерегающей отмѣткою 484. Охранительныя отмѣтки о законномъ прещеніи, назначеніи судебнаго совѣтника, уступкѣ имущества въ пользу кредиторовъ, гражданской смерти, конфискаціи, обращеніи взысканія на имѣніе 485. 488. 489. 494—496;—о спорѣ см. *спорныя права*. Охранительныя отмѣтки о смерти и о несостоятельности 489—494. Внесеніе охранительной отмѣтки, по опредѣленію суда, въ обезпеченіе послѣдствій судебнаго рѣшенія 507—513. Условное внесеніе судебныхъ рѣшеній, не вступившихъ въ законную силу 513—517. Утвержденіе ипотечнаго начальства какъ необходимое условіе для внесенія охранительной отмѣтки 517. Различіе между Protestation и Vormerkung 513.

Оцѣнка имѣнія 196;—приданаго 325.

Очистки. Правила объ очисткахъ 183.

Очищеніе имѣнія отъ ипотекъ (purge des hypothèques) по французскому праву 33. 34;—по закону 1818 г. 280—285.

II.

Палата судебная 141. 154. 155. 159—161.

Пастбище. Сервитутъ пастбища см. *сервитуты*.

Pauliana actio 4. 7. 121. 122. 393.

Первоначальное заведеніе ипотечныхъ книгъ см. *ипотечныя книги*.

Переводъ ипотечныхъ требованій см. *переуступка*.

Передача какъ способъ перехода права собственности 58, 59, 60. См. *переуступка*.

Перенесеніе актовъ въ земскія и городскія книги по мѣсту нахожденія имѣнія (oblata), значеніе такого перенесенія по закону 1588 г. 3. 5—9; сроки, назначенные для таковаго 13—17. Перенесеніе актовъ въ ипотечныя книги по закону 1818 г. 52.

Переуступка требованія. Форма и послѣдствія ея по французскому праву 59. 60. Переуступка ипотекованныхъ правъ и капиталовъ по закону 1818 г. 79. 80. 106. Недопустимость внѣкнижной переуступки ипотекованныхъ правъ и капиталовъ 104. 141. Безповоротность при переуступкѣ ипотекованныхъ правъ и капиталовъ 263—266. Увѣдомленіе должника о переуступкѣ 266—268. Уступка старшинства ипотечнаго требованія 268.

Переходы права собственности на имѣнія, см. *собственность*.

Писарь ипотечной канцеляріи, см. *секретарь*.

Платежъ по переуступленному требованію 60. 265—268. Охранительная отмѣтка о платежѣ долга 83. 451. 453. Платежъ ипотечнаго долга 449. 450.

Платежная росписка 80. 449.

Плоды см. *аренда, доходы, заставъ, отчетность*.

Поверхность. Право на поверхность (superficies) 226. 227. 440;—какъ предметъ ипотеки 256.

Повинности вотчинныя см. *сервитуты*.

Повѣренные. Совершеніе вотчинныхъ сдѣлокъ чрезъ повѣренныхъ 49. 50. 51. 52. Врученіе судебныхъ рѣшеній повѣреннымъ 409—415. Установленіе ипотеки чрезъ повѣренныхъ 428. 429. Повѣренные при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 523. 524.

Повѣстка о вызовѣ въ судъ 164. 165. Предъявленіе таковой при внесеніи

охранительной отмѣтки 87. 483. 507. 508. 511. См. *врученіе, позывъ, увѣдомленіе*.

Повѣты 6.

Погашеніе ипотечныхъ долговъ см. *исключеніе, платежъ, прекращеніе*.

Погребеніе см. *издержки*.

Подати и повинности. Обезпеченіе уплаты ихъ привилегіею 197. 201. 202. 203. 204. 212. 213;—законной ипотекою 388. 400. 401.

Пожизненное владѣніе. Внесеніе его въ ипотечный указатель 216. 217. 221. Отношенія между пожизненнымъ владѣльцемъ и кредиторами наслѣдства 233—235. Исключеніе пожизненнаго владѣнія изъ ипотечнаго указателя 449. См. *пользовладѣніе*.

Пожизненныя права. Порядокъ исключенія ихъ изъ ипотечнаго указателя 449.

Позывъ. Понятіе и послѣдствія его 2.

Покупная цѣна. Отмѣна ипотеки при неисправности пріобрѣтателя имѣнія въ уплатѣ покупной цѣны 424.

Пользованіе (usus) 221. 255.

Пользовладѣніе (usufructus) 221. Распространеніе ипотеки на пользовладѣніе, отдѣленное отъ собственности 440. 441. Пользовладѣніе мужа имуществомъ жены при французской системѣ приданаго 312; по гр. улож. 1825 г. 301. 322—328. 342—344. 346. 350. 351. Отнятіе управленія и пользовладѣнія у мужа, причины, по коимъ оно можетъ послѣдовать и порядокъ, при томъ соблюдаемый 331—338. Отличіе пользовладѣнія мужа отъ обыкновеннаго пользовладѣнія 322. 323.

Помѣта о поступленіи (praesentatum) 96. 97. 103. 104. 524.

Попечитель наслѣдства 179. 180. Неподлежность попечителей законной ипотекѣ 399. Назначеніе попечителя къ несовершеннолѣтней женѣ 337. 394—396.

Поручительство 292.

Постройки въ чужомъ имѣніи. Распространеніе на нихъ ипотеки 540. См. *поверхность*.

Пошлины судебныя при внесеніи охранительныхъ отмѣтокъ 511.

Права вещныя и личныя 94—96. 121. Права какъ предметъ ипотеки 250. 251. 255. 256. См. *капиталы, переуступка*.

Правоспособность. Внесеніе ограниченій личной правоспособности въ III отдѣлъ ипотечнаго указателя см. *несовершеннолѣтніе, несостоятельность, прещеніе законное, совѣтникъ*.

Предбрачный договоръ (umowa przedślubna) 38. 40. Установленіе пожизненнаго владѣнія по предбрачному договору 234. 235. Предбрачные договоры по гр. уложенію 1825 г.: форма ихъ 53; неизмѣняемость ихъ послѣ брака 339; лица, коимъ дозволяется заключать предбрачные договоры 339—341. Виды имущественныхъ отношеній между супругами, устанавляемыхъ въ предбрачныхъ договорахъ 341—360.

Предварительныя отмѣтки (Vormerkungen) по австрійскому праву 23. 516. 517. Отличіе ихъ отъ охранительныхъ отмѣтокъ 513. См. *отмѣтки, охранительныя отмѣтки, предостерегающія отмѣтки*.

Предостерегающія отмѣтки (zastrzeżenia) 98. 105. 106. 113. 139. 143. 144. 168. 248. 249. Отличіе предостерегающей отмѣтки отъ охранительной 484.

Прекращеніе ипотеки по французскому праву 33. 34;—по закону 1818 г. 79. 80. 276. 277. Прекращеніе общности имуществъ между супругами 310—312. См. *исключеніе*.

Прещеніе законное. Нахожденіе собственника подъ таковымъ какъ препятствіе къ установленію ипотеки 29. 426. 427. Право лицъ, состоящихъ подъ законнымъ прещеніемъ, на тайную ипотеку 28. Право лицъ, находящихся подъ законнымъ прещеніемъ, на привилегію 201. 213;—на законную ипотеку 390. 398—400. Охранительная отмѣтка о нахожденіи собственника ипотекованнаго имущества подъ законнымъ прещеніемъ 82. 483—485. Послѣдствія такой отмѣтки 485—488.

Привилегіи по французскому праву 24—27; прекращеніе ихъ 34. Привилегіи по польскому праву 49. 53. 196—213: понятіе 202, 203; виды 203; старшинство между привилегіями 213—215; отличіе привилегіи отъ ипотеки 246. 247.

Право жены несостоятельнаго купца на привилегію 396—398.

Приданое. Обезпеченіе права сестеръ на полученіе таковаго отъ братьевъ тайною ипотекою 9. 10. Система приданаго по старому польскому праву 293. 294.—по галиційскому уложенію 1797 г. 294, 295;—по кодексу Наполеона 312. 313; — по закону 1818 г. 300 — 302. 313; 321;—по гражданскому уложенію 1825 г. 345—348. Неотчуждаемость приданаго см. *неотчуждаемость*. Обезпеченіе приданаго 293. 320, см. *жена*. Опись приданаго 320. 321.

Принудительная продажа см. *публичная продажа*.

Принудительный залогъ. Безповоротность при принудительномъ залогѣ 123—136. 261—263. 452. 457. 494. См. *судебныя ипотеки; ипотека*.

Пріобрѣтатель имѣнія. Отвѣтственность его по ипотечнымъ обязательствамъ 445, 446. См. *безповоротность, добросовѣстность, третье лицо*.

Пріостановка. Опредѣленія ипотечнаго начальства о пріостановкѣ утвержденіемъ 119. 141—143. См. *годичный срокъ*.

Присяга. Недопустимость ея въ подтвержденіе добросовѣстности 137. 138. Предложеніе присяги при внесеніи охранительныхъ отмѣтокъ 510.

Присоединеніе участковъ къ имѣнію. Послѣдствія таковаго 195. 196. Нераспространеніе ипотеки на присоединенные къ имѣнію участки 441.

Продавецъ движимости. Право его на привилегію 199. 208. 209.

Продажа см. *отчужденіе, публичная продажа*.

Проектъ ипотечной статьи. Составленіе таковаго 108—110. 113. 477;—при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 524.

Прожиточныя выдачи 221.

Прокурорскій надзоръ 385. 493. 494.

Промыселъ. Право на производство извѣстнаго промысла въ имѣніи какъ составная часть собственности 240. См. *торговля*.

Пропинаціонное право 227. 228.

Протоколъ городской, введенный въ 1775 г. для внесенія шляхетскихъ долговъ 17. 18.

Проценты. Обезпеченіе ихъ ипотекою 285—292. Распространеніе на нихъ давности 458—462.

Прусская ипотечная система 21. 22;—система перехода правъ собственности на недвижимое имущество 55. 58. Судебная ипотека по прусскому праву 91. 92.

Публикаціи объ открытіи наслѣдства 466—460;—при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 520, 521.

Публичная продажа. Отсутствіе таковой въ прежнемъ польскомъ правѣ 10. Форма, требуемая для внесенія ея въ ипотечную книгу 53. Послѣдствія присужденія имѣнія съ публичнаго торга по французскому праву 58. 59. Мѣсто производства публичной продажи имѣнія по кодексу гражданскаго судопроизводства и по закону 1818 г. 149. Непримѣненіе безповоротности при публичной продажѣ и порядокъ производства послѣдней 175—183. Публичная продажа имѣнія, находящагося въ арендѣ или въ заставномъ владѣніи 231. 232. 437—439. Моментъ перехода права собственности при публичной продажѣ 181—183, 272. 273. Очищеніе имѣнія отъ ипотекъ при публичной продажѣ имѣнія 280—285. Случаи, въ коихъ, помимо обращенія взысканія, требуется публичная продажа имѣнія 282. 283. Недопущеніе публичной продажи до окончанія производства о наслѣдствѣ 465. См. *взысканіе, отмѣтки, несовершеннолѣтніе, смерть*.

Публичность см. *безповоротность, гласность*.

Пунктація 55.

Р.

Разводъ см. *общность*.

Раздѣлъ. Форма, требуемая для внесенія его въ ипотечную книгу 53. Раздѣлъ наслѣдства, разсчеты при немъ сонаслѣдниковъ 74—78. Раздѣлъ имѣній, записанныхъ въ ипотечной книгѣ 104. Раздѣлъ общаго имущества супруговъ 310—312. 349. 356—360.

Раздѣльная собственность. Установленіе ипотеки на таковой 225—228. Заведеніе ипотечныхъ книгъ для раздѣльной собственности 227. 228.

Раздѣльность имуществъ между супругами по гражданскому уложенію 1825 г. 321—338. 342—345.

Разлученіе супруговъ см. *общность*.

Распоряженіе (zarządzenie). Понятіе 216. 419. 420. См. *ограниченіе въ правѣ распоряженія*.

Регенты замѣнены нотаріусами см. *нотаріусы*.

Реестръ ипотечный см. *журналъ*.

Ремесленники. Право ихъ на привилегію 199. 207. 208.

Римская система перехода правъ собственности на недвижимое имущество 57. 62. 64.

Роспись вещей при дареніи 69. См. *опись*.

Рѣшеніе судебное какъ основаніе для внесенія охранительной отмѣтки по прусскому праву 22. Судебныя и третейскія рѣшенія какъ основаніе для судебной ипотеки по французскому праву 28. Значеніе судебнаго рѣшенія, послѣдовавшаго противъ умершаго собственника 100. Судебное рѣшеніе какъ основаніе для внесенія судебной ипотеки по закону 1818 г. 408—418; моментъ вступленія судебнаго рѣшенія въ законную силу:—незаочнаго рѣшенія 409—411;—заочнаго рѣшенія 411—415; рѣшеніе, присуждающее убытки безъ опредѣленія окончательной суммы ихъ 415. 416;—о признаніи домашнихъ документовъ 416; рѣшенія третейскихъ судовъ 416—418. Исполненіе судебныхъ рѣшеній 412—414. Обезпеченіе послѣдствій судебнаго рѣшенія охранительной отмѣткой 507—513. Внесеніе въ ипотечную книгу рѣшеній, не вступившихъ въ законную силу 513. 514; права этимъ обезпечиваемыя 514—517.

Рѣшительный срокъ при первоначальномъ заведеніи ипотечныхъ книгъ 36. 37. 41. 42. 45. 173. 174. 175. 481. 482; значеніе и послѣдствія пропущеннаго рѣшительнаго срока 520—525, см. *ипотечныя книги*. Рѣшительный срокъ при производствѣ о наслѣдствѣ 464, 465; послѣдствія пропущенія его 478—481, см. *наслѣдство*.

С.

Сбавка при превышеніи дарителемъ части, подлежащей его свободному распоряженію 73. 315. 362.

Свидѣтельскія показанія при производствѣ о наслѣдствѣ 467. 468.

Секретарь ипотечнаго отдѣленія, помѣта его о поступленіи ипотечныхъ актовъ 103. 104. Представленіе имъ ипотечныхъ сдѣлокъ на утвержденіе ипотечнаго начальства 113. Внесеніе имъ ипотечныхъ статей и отмѣтки объ утвержденіи въ ипотечный указатель и исключеніе предостерегающей отмѣтки 119. 139; допущеніе къ обозрѣнію ипотечной книги и выдача выписей изъ нея 152. Секретарь—членъ ипотечнаго присутствія и начальникъ ипотечной канцеляріи 153. 154. Залогъ, требуемый отъ секретарей 155, 156. Порядокъ назначенія и увольненія секретарей 156. Обязанности ихъ 157—159. Такса вознагражденія секретарей 158.

Сельскія имѣнія 37—40. 101. 104. 117. 252. 309. 310. 314. 322. 330. 331. Сельскіе сервитуты 79.

Семейный совѣтъ 390. 398. 399.

Сервитуты по закону 1818 г. 49. 53. 78. 79. Внесеніе ихъ въ 1-й и 3-й отдѣлы ипотечнаго указателя 105. Сервитуты пастбища и рубки лѣса: внесеніе ихъ въ ипотечный указатель 236. 237; способы установленія ихъ 237—239; иски о нарушеніи владѣнія ими 239. Отличіе ихъ отъ законныхъ ограниченій права собственности 240. 241. Значеніе внесенія въ ипотечный указатель для установленія и прекращенія сервитутовъ 241. 242. Безповоротность въ примѣненіи къ сервитутамъ 242. 243. Земельные сервитуты какъ предметъ ипотеки 255.

Случай (casus). Отвѣтственность за таковой при переходѣ недвижимаго имущества 61—64. Отвѣтственность мужа за случайную гибель приданаго 324.

Смерть. Дареніе на случай смерти 70—72, см. *дареніе*. Смерть собственника во время производства о публичной продажѣ имѣнія 178—180. Охранительная отмѣтка о смерти собственника ипотекованнаго имѣнія или права 82. 98—100. 483 и послѣдствія внесенія такой отмѣтки 462—465. 489. 490, см. *наслѣдованіе*.

Смерть гражданская. Охранительная отмѣтка о таковой 82. 483. 485. 486. 494. 495.

Собраніе документовъ (zbior dokumentów) какъ составная часть польской ипотечной книги 102. 529. 530. Степень обязательности документовъ и договоровъ для третьихъ лицъ 106—108. Юридическое значеніе ихъ 140.

Собственникъ имѣнія. Внесеніе его во 2-й отдѣлъ ипотечной книги. Понятіе о собственникѣ въ ипотечномъ смыслѣ 189. 190. Обязательная записка собственниковъ въ ипотечныя книги 521. 522. См. *отвѣтственность*.

Собственность. Переходъ права собственности на недвижимыя имѣнія 48. Моментъ перехода права собственности по римскому, прусскому и австрійскому праву 57. 58;—по французскому 58—60;—по закону 1818 г. 60. 65. 188. 189. Важность опредѣленія этого момента (доходы, отвѣтственность за случай) 61—64. Значеніе домашнихъ актовъ о переходѣ права собственности на недвижимое имущество 66. 67. Переходъ права собственности на движимое имущество 67. 68;—на имѣнія, не внесенныя въ ипотечныя книги 68. 69. Моментъ перехода права собственности при публичной продажѣ 181—183. 272. 273. *Объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имѣнія* 171—196. Моментъ наступленія безповоротности при переходѣ права собственности на имѣнія 271—273.

Совокупный кредиторъ см. *вступленіе въ права*.

Совпаденіе (confusio) какъ основаніе къ прекращенію ипотечнаго требованія 453. 454.

Совѣтникъ судебный (doradca). Охранительная отмѣтка о назначеніи таковаго къ недѣеспособному 482. 483. 485—488.

Сонаслѣдники. Разсчеты между ними при раздѣлѣ наслѣдства 74—78.

Спеціальность. Ипотечное начало спеціальности по закону 1588 г. 4;—по прусскому праву 21. 22;—по австрійскому 22. 23. Спеціальность судебной ипотеки по закону 1818 г. 416. Спеціальность договорныхъ ипотекъ 429—431. 432—439.

Спеціальныя привилегіи 203, см. *привилегіи*.

Спорныя права. Обезпеченіе ихъ охранительными отмѣтками 80—94. 162. 222. 477. Мѣсто отмѣтокъ о спорахъ въ ипотечномъ указателѣ 196. 222. Отмѣтка о заявленныхъ спорахъ при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 524.

Справки ипотечныя и значеніе ихъ по французскому праву 30.

Срочныя права. Отличіе ихъ отъ условныхъ правъ 422. Порядокъ исключенія ихъ изъ ипотечнаго указателя 448. 449, см. *аренда срочная*.

Старшинство. Развитіе начала старшинства въ польскомъ правѣ 2. 3. Начало старшинства по закону 1588 г. 4—8. Споръ о старшинствѣ (causa potioritatis) по закону 1588 г. 11—13. Potioritas recessuata et abjurata 13. Начало старшинства по прусскому праву 22. Законныя основанія старшинства по польскому праву 45. 48. Старшинство правъ, вносимыхъ въ ипотечныя книги 96. 97;—правъ, вносимыхъ послѣ отмѣтки о смерти собственника 98—100. Старшинство между статьями 3-го и 4-го отдѣловъ ипотечнаго указателя 235. Старшинство ипотекъ 248—250. 422. Уступка старшинства ипотечныхъ требованій 268. Старшинство правъ кредиторовъ наслѣдства и наслѣдника 471—476. Старшинство правъ при охранительныхъ отмѣткахъ 507;—при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 523.

Статьи ипотечныя. Внесеніе ихъ по прусскому, австрійскому и французскому праву 21—34. Возобновленіе ихъ по французскому праву 31. 34. Порядокъ внесенія ихъ по закону 1818 г. 108—113. 119. 120, см. *утвержденіе, помѣта, жалобы, ипотечныя книги, исключеніе*. Возобновленіе ипотечныхъ статей по французскому праву 31. 34;—по закону 1818 г. не требуется 458. Старшинство ипотечныхъ статей см. *старшинство*.

Стоимость имѣнія. Внесеніе ея во 2-й отдѣлъ ипотечнаго указателя 105. 196. Удостовѣреніе о достаточности стоимости имѣнія для удовлетворенія ипотечнаго обязательства 277.

Стороны. Непримѣненіе безповоротности въ отношеніяхъ между сторонами 136. 139. 503. 504.

Страхъ за случай см. *случай*.

Страховое управленіе. Обезпеченіе взносовъ въ него привилегіею 197. 201. 204. Право его на законную ипотеку 388. 401. 402.

Субинтабуляція, субинскрипція 23, 131. Особый отдѣлъ для субинтабуляцій въ 3-мъ и 4-мъ отдѣлахъ ипотечнаго указателя 106.

Судъ. Суды городскіе и земскіе 6. Сроки засѣданій ихъ 14. Земскіе суды 37. Выставка въ судѣ рѣшеній о лишеніи мужа управленія и пользовладѣнія имуществомъ жены 334. 335.

Судебныя ипотеки 22. 28. 89—92. Судебное или третейское рѣшеніе, вступившее въ законную силу, какъ основаніе ея 408—418. Врученіе опредѣленія о внесеніи судебной ипотеки должнику 418—419, см. *рѣшеніе*.

Суммы денежныя. Особыя графы для нихъ въ 3-мъ и 4-мъ отдѣлахъ ипотечнаго указателя 105. 106. Опредѣленность денежной суммы при установленіи ипотеки 432—439. См. *капиталы*.

Суперфиціарное право (superficies) см. *поверхность*.

Супруги. Правила, коими опредѣляются имущественныя отношенія между ними въ варшавскомъ судебномъ округѣ 37—45. 303—306. Дареніе между супругами 71—73. 315. 362. Обезпеченіе взаимныхъ претензій ихъ законной привилегіей 201. 213 и законной ипотекой 388. 389. 391—396. Предоставленіе пожизненнаго владѣнія въ пользу супруга 233—235. Отношенія супруговъ по имуществу по прежнему польскому праву 293—299;—по кодексу Наполеона 299. 300. 306—313;—по закону 1818 г. 300—303. 313—321; по гражданскому уложенію 1825 г. 321—360. Наслѣдованіе супруговъ другъ послѣ друга 360—376.

Съѣстные припасы. Обезпеченіе уплаты за нихъ привилегіею 201. 212.

Т.

Тайныя ипотеки по прусскому и французскому праву 21. 27. Отмѣна ихъ въ царствѣ польскомъ 43. 44. 406. 407. 519. 520. 526.

Торговля. Производство торговли лицами недѣеспособными 427.

Транскрипція по закону 11 брюмера VII года и позднѣйшему французскому законодательству 24. 32. 33;—какъ средство для сохраненія привилегій 26 и для очищенія ипотекъ 33. 34. Транскрипція при дареніи 70. 71. 72.

Третейскія рѣшенія какъ основаніе для судебной ипотеки, обжалованіе ихъ и вступленіе въ законную силу 416—418.

Третье лицо. Примѣненіе безповоротности лишь къ третьимъ лицамъ 139. Понятіе о третьемъ лицѣ въ ипотечномъ смыслѣ 504—507.

Трехмѣсячный срокъ для пріобрѣтенія безповоротности законными и судебными ипотеками 121. 123; — для обжалованія опредѣленій ипотечнаго начальства 163;—для апелляцій на судебныя рѣшенія 409—415.

Тягости вѣчныя (ciężary wieczyste) 78. 79. Понятіе 236. Внесеніе ихъ въ ипотечный указатель 236. Примѣненіе къ нимъ начала безповоротности 242. 243.

У.

Убыточность чрезмѣрная продажи. Недопустимость возраженія о таковой по закону 1818 г. 194. Убыточность заключенной опекуномъ сдѣлки какъ основаніе къ оспариванію послѣдней 501. 502.

Убытки. Предъявленіе иска объ убыткахъ къ продавцу со стороны пріобрѣтателя, лишившагося имѣнія вслѣдствіе начала безповоротности 183—186. Значеніе при этомъ добросовѣстности 186. 187. Искъ объ убыткахъ противъ записаннаго собственника, установившаго какія либо права на непринадлежавшемъ ему имѣніи 242. 260. Рѣшеніе, присуждающее убытки, какъ основаніе для судебной ипотеки 415. 416. Взысканіе убытковъ кредиторомъ по неправильно исключенному изъ указателя ипотечному требованію 457. 458. Обезпеченіе убытковъ охранительною отмѣткой по приговору уголовнаго суда 508. 512. 513.

Увѣдомленіе о составленіи описи при принудительной продажѣ 176—178;— о переуступкѣ ипотекованныхъ правъ и капиталовъ 59. 60. 69. 266—268;—о публичной продажѣ, производящейся не въ порядкѣ понудительнаго исполненія 284. 285;—о внесеніи законной ипотеки 402. См. *врученіе*.

Уголовный судъ. Внесеніе охранительной отмѣтки на основаніи уголовнаго приговора 93. 483. 485—487. 488. 494—496. 508. 512. 513. См. *убытки*.

Удержаніе. Право удержанія (jus retentionis) въ обезпеченіе полученія вознагражденія за улучшенія, произведенныя въ имѣніи 435. 436.

Улучшенія имѣнія какъ предметъ ипотеки 439—441. Обезпеченіе ипотекою права на вознагражденіе за таковыя 433—436. Вознагражденіе пріобрѣтателя имѣнія за улучшенія въ послѣднемъ 445. 446. См. *удержаніе*.

Управленіе мужа имуществомъ жены 301. 308. 309. 312. 322. 340. 342—344. 346. 350. 351. Отнятіе управленія у мужа 331—338. См. *страховое управленіе*.

Условіе. Отлагательныя условія 422. Отмѣнительныя условія 422—425. Установленіе ипотеки на условныхъ правахъ 420—426. См. *срочныя права*.

Уставъ ипотечный 1818 г. см. *законъ*.

Уступка капиталовъ 21;—правъ 59. 60. 68. См. *переуступка*.

Уступка имущества въ пользу кредиторовъ (cessio bonorum). Охранительная отмѣтка о томъ 82. 483. 485. 488.

Утвержденіе акта ипотечнымъ начальствомъ. Означеніе дня таковаго въ ипотечномъ указателѣ 105. Правила, при такомъ утвержденіи соблюдаемыя 110 — 120. Внесеніе опредѣленія объ утвержденіи въ договорную книгу и объявленіе его сторонамъ 119. Отказъ въ утвержденіи и пріостановленіе утвержденія 119. 141. Исполненіе опредѣленія объ утвержденіи секретаремъ 119. Отмѣтка объ утвержденіи въ ипотечномъ указателѣ 119. 139. Утвержденіе сдѣлки, поставленное сторонами условіемъ послѣдней 141—143. Должностныя лица, на которыхъ возложено утвержденіе ипотечныхъ актовъ 154. Необходимость утвержденія ипотечнаго начальства для внесенія охранительныхъ отмѣтокъ 513—517.

Учрежденія публичныя. Право ихъ на законную привилегію 201. 202;— на законную ипотеку 388. 401. 402.

Уѣздная ипотета 35. 37. 155. Составъ уѣздныхъ ипотечныхъ присутствій 157. 161. 162.

Ф.

Форма актовъ, требуемая для внесенія ихъ въ ипотечныя книги 48—56.

Французская ипотечная система 23—34;—система перехода правъ собственности на недвижимое имущество 55. 58—60. 64.

Х.

Храненіе. Взносъ платежа на храненіе 450. 451.

Хранитель ипотекъ (conservateur des hypothèques) 29. См. *секретарь*.

Ц.

Церковь. Право церквей на законную привилегію 201. 207;—на законную ипотеку 388. 401. 402.

Цессія см. *уступка*.

Ч.

Чиншъ какъ предметъ ипотеки 440.

Ш.

Шестинедѣльный срокъ для пріобрѣтенія договорною ипотекою безповоротности 122. 123. 270. 271.

Штрафы судебные и административные. Удовлетвореніе ихъ послѣ всѣхъ долговыхъ обязательствъ 407. 408. Штрафы за невнесеніе имѣній въ ипотечныя книги 521.

Э.

Эвикціонные капиталы 10.

Эвикція 21.

Эмеритура. Обращеніе на нее взысканія 47.

Эмфитевзисъ. Внесеніе его въ ипотечный указатель 222. Эмфитевтическое владѣніе по законамъ 1768 и 1775 г. 226. 227. Эмфитевзисъ какъ предметъ ипотеки 256.

Я.

Явка въ судѣ актовъ по закону 1588 г. 4. 8. Явка сторонъ для совершенія ипотечныхъ сдѣлокъ 48 — 51.

Явка заинтересованныхъ лицъ при первоначальномъ устройствѣ ипотечныхъ книгъ 521—525.

ПРИЛОЖЕНІЯ

КЪ

ИПОТЕЧНЫМЪ ЗАКОНАМЪ

1818 и 1825 года.

ПРИЛОЖЕНІЯ

КЪ

ИПОТЕЧНЫМЪ ЗАКОНАМЪ

1818 и 1825 года.

I. (Къ ст. 29-ой).

Постановленіе намѣстника отъ 22 января 1822 г.

Ст. **1.** (Пропущена, какъ заключающая въ себѣ временное постановленіе, касающееся подачи апелляціонныхъ жалобъ на опредѣленія ипотечныхъ коммисій по первоначальному устройству ипотекъ).

Ст. **2.**

а) Судебныя отдѣленія въ первомъ своемъ обыкновенномъ засѣданіи, по запискѣ или внесеніи акта въ ипотечную книгу, обязаны постановить рѣшеніе въ отношеніи сего акта и въ этомъ же засѣданіи объявить сторонамъ; постановленіе же рѣшенія и объявленіе его въ обыкновенномъ засѣданіи должно воспослѣдовать ни какъ не позже десяти дней со дня записки или внесенія акта въ книгу.

б) Одинъ или болѣе опредѣленныхъ дней въ недѣлю назначаются для обыкновенныхъ засѣданій, въ которыя стороны обязаны явиться безъ особеннаго вызова для выслушанія рѣшенія.

в) Въ случаяхъ, не терпящихъ отлагательства, рѣшеніе постановляется раньше, въ чрезвычайномъ засѣданіи, и объявляется сторо-

намъ, если онѣ налицо. Если стороны не присутствуютъ, то объявленіе рѣшенія отлагается до ближайшаго обыкновеннаго засѣданія.

г) Срокъ для подачи апелляціи полагается трехмѣсячный, считая оный со дня объявленія рѣшенія отдѣленія.

Если сторонами изъявлено на рѣшеніе удовольствіе, то объ этомъ заявленіи отмѣчается въ ипотечной книгѣ.

д) Если рѣшеніе въ отдѣленіи суда относится до законной или судебной ипотеки, то вышеизложенныя правила касаются только лица, требующаго записи, что же касается лица, противъ котораго воспослѣдовала запись, то рѣшеніе отдѣленія ему вручается и для обжалованія рѣшенія ему предоставляется 3 мѣсяца со дня, въ которомъ рѣшеніе вручено лицомъ, требовавшимъ записи [1]).

Ст. **3.** Для принесенія апелляціи на рѣшенія отдѣленій суда, состоявшіяся до опубликованія настоящаго постановленія, сторонамъ предоставляется трехмѣсячный срокъ, считая со дня опубликованія сего постановленія.

Ст. **4.** Сторона, недовольная рѣшеніемъ ипотечной коммисіи или отдѣленія суда, обязана въ теченіи срока, установленнаго для обжалованія, объявить въ ипотечной книгѣ о принесенной ею апелляціи; если же не объявитъ, а третьи лица, по истеченіи апелляціоннаго срока, совершили акты въ книгѣ или внесли ихъ въ оныя, тогда рѣшеніе, въ отношеніи этихъ третьихъ лицъ, сохраняетъ законную силу [2]).

Ст. **5.** Если, при обжалованіи, интересы сторонъ сталкиваются, такъ напр., при судебныхъ или законныхъ ипотекахъ или въ отношеніи актовъ о первоначальномъ устройствѣ ипотекъ; когда одни требуютъ записи, другіе же тому противятся, тогда сторона, апеллирующая, обязана противную сторону вызвать въ апелляціонный судъ [3])

---

1) Ср. ст. 785 уст. гр. судопр. 1864 г.

2) Ср. ibid. ст. 755, 756, 778—782, 784, 786, 788—790.

3) Нынѣ ипотечное отдѣленіе сообщаетъ копію жалобы противной сторонѣ. Губе и Новак., ип. уст., прил. V, стр. 49.

и при производствѣ дѣла въ апелляціонной инстанціи соблюдаются правила, постановленныя для сокращеннаго производства [1]).

Когда нѣтъ столкновенія интересовъ, то апелляція подается въ апелляціонный судъ [2]) въ порядкѣ односторонняго требованія (путемъ иллаціи), либо обѣими сторонами вмѣстѣ, либо одною только; въ семъ же послѣднемъ случаѣ, сторона, исходатайствовавшая рѣшеніе, обязана, до внесенія сего рѣшенія въ ипотеку, вручить оное противной сторонѣ.

Ст. **6.** Если сторона, перенесшая дѣло по апелляціи, не имѣетъ по оному хожденія, то, для дальнѣйшаго хода сей апелляціонной жалобы, другая сторона можетъ предпринять мѣры, опредѣленныя въ ст. 80-й и 471-й судопроизводства съ цѣлью ускорить постановленіе рѣшенія, а равно предпринять опредѣленныя въ 25-й ст. сеймоваго закона мѣры, дабы оставленная безъ дальнѣйшаго движенія апелляціонная жалоба признана была потерявшею силу [3]).

Ст. **7.** Внесеніе въ ипотечную книгу окончательнаго рѣшенія, прекращающаго апелляціонный споръ, предоставлено сторонѣ болѣе заботливой [4]).

Ст. **8.** Правила сего постановленія не касаются тѣхъ случаевъ, когда рѣшеніе ипотечной коммисіи или отдѣленія суда вручено уже было сторонѣ, которая въ срокъ, опредѣленный 443-ю ст. судопроизводства, не принесла апелляціи или же, принесши оную въ продолженіи срока, опредѣленнаго въ 25-й ст. сеймоваго закона, не имѣла

---

1) По частнымъ жалобамъ на опредѣленія окружнаго суда (ср. ст. 791 уст. гр. судопр. 1864 г.).

2) Въ судебную палату, представляя жалобу вмѣстѣ съ копіею опредѣленія ипотечнаго отдѣленія, съ внесеніемъ гербовыхъ и судебныхъ пошлинъ, тому же ипотечному отдѣленію, которое послѣ внесенія въ ипотечную книгу отмѣтки объ апелляціонной жалобѣ, эту жалобу съ копіею своего опредѣленія немедленно отсылаетъ въ судебную палату, опредѣленіе которой вмѣстѣ съ дѣломъ возвращается въ ипотечное отдѣленіе для надлежащаго исполненія и вученія онаго другой сторонѣ. Губе и Новак., ип. уст., прил. V, стр. 49.

3) Ср. ст. 568, 569, 777, уст. гр. судопр. 1864 г.

4) Нынѣ производится ипотечнымъ отдѣленіемъ. Губе и Новаковскій, ип. уст., прил. V, стр. 50.

по оному хожденія; тѣмъ менѣе еще изложенныя въ семъ постановленіи правила могутъ нарушить рѣшенія, состоявшіяся уже въ апелляціонномъ судѣ.

Ст. **9.** Если въ рѣшеніи ипотечной коммисіи окажутся ошибки въ отношеніи дня, мѣсяца и года, именъ и фамилій, прозваній или т. п., то исправленіе этихъ ошибокъ не производится въ апелляціонномъ порядкѣ, но только требованіе сторонъ вносится на разсмотрѣніе ипотечной коммисіи, если она не кончила еще своихъ дѣйствій или же, если дѣйствія коммисіи уже окончены, то на разсмотрѣніе отдѣленія суда, съ приглашеніемъ всѣхъ заинтересованныхъ лицъ, которыхъ это исправленіе можетъ касаться. Если стороны согласятся на исправленіе, то коммисія или отдѣленіе суда постановляютъ въ этомъ отношеніи свое рѣшеніе, если же не согласятся, то въ книгу вносится только предварительная статья, а возникшій споръ разрѣшается судебнымъ порядкомъ.

Отдѣленіе суда вправѣ, на основаніи одного предложенія сторонъ, исправить ошибки, оказавшіяся въ его рѣшеніи. Если однако требованіе объ исправленіи представлено послѣ заявленнаго уже сторонами удовольствія или по истеченіи срока, опредѣленнаго для подачи апелляціи, и, кромѣ того, если послѣ упомянутаго выше заявленія или по истеченіи срока для апелляціи, въ книгу записанъ уже или внесенъ актъ или акты сторонъ, не согласившихся на исправленіе, то въ такомъ случаѣ отдѣленіе суда должно поступить, какъ предписано выше.

Ст. **10.** Секретарь ипотечнаго отдѣленія записываетъ въ ипотечной книгѣ актъ объ объявленіи рѣшенія отдѣленія суда, разсматривавшаго актъ, или опредѣленія ипотечной коммисіи или отдѣленія суда, по поводу требуемаго сторонами исправленія вкравшихся ошибокъ. Заявленіе сторонъ о томъ, что онѣ изъявляютъ на рѣшеніе удовольствіе, ихъ предложеніе объ исправленіи ошибокъ, заявленіе о принесеніи апелляціи, предъявленіе рѣшенія, прекращающаго споръ, донесеніе объ уничтоженіи апелляціоннаго производства, все это должно быть объявлено секретарю ипотечнаго отдѣленія, который о каждомъ изъ этихъ обстоятельствъ составляетъ въ ипотечной книгѣ краткій актъ и представляетъ оный по принадлежности ипотечной коммисіи или отдѣленію суда на ихъ разрѣшеніе.

II. Инструкція правит. коммисіи юстиціи отъ 30 іюня 1819 года [1]).

РАЗДѢЛЪ ПЕРВЫЙ.

О составѣ и предѣлахъ власти ипотечной коммисіи, о писарѣ и регентахъ земской канцеляріи Мазовецкаго воеводства, назначенныхъ въ помощь этой коммисіи.

Ст. **1.** Ипотечная коммисія состоитъ изъ одного апелляціоннаго судьи, изъ одного судьи гражданскаго суда 1-й степени Мазовецкаго воеводства, назначенныхъ для этихъ занятій отъ правительства, и изъ одного члена по выбору совѣта Мазовецкаго воеводства, то-есть: изъ трехъ членовъ съ правомъ рѣшительнаго голоса, а также изъ писаря земской канцеляріи, которому предоставляется совѣщательный голосъ. Апелляціонный судья есть предсѣдатель ипотечной коммисіи.

Коммисія учреждается только на время первоначальнаго введенія ипотекъ въ Мазовецкомъ воеводствѣ.

По окончаніи этого дѣла, дѣятельность ея прекращается, и въ отправленіи обязанностей вступаетъ ипотечное начальство въ лицѣ подлежащаго суда.

Ст. **2.** Земская канцелярія Мазовецкаго воеводства состоитъ изъ одного писаря и восьми регентовъ, избранныхъ пожизненно совѣтомъ Мазовецкаго воеводства. Писарь и регенты прикомандировываются къ ипотечной коммисіи для помощи; съ открытіемъ же дѣйствій ипотечнаго начальства въ лицѣ подлежащаго судьи, прекращаются эти посторонніе занятія, а къ должности писаря и регентовъ будутъ относиться только тѣ обязанности, кои входятъ непосредственно въ кругъ дѣйствій земской канцеляріи.

---

1) Ст. 1—40, 69—77 и 120 настоящей инструкціи нынѣ утратили силу; изъ нихъ ст. 14—30, относящіяся къ давно поконченнымъ приготовительнымъ, къ первоначальному устройству ипотекъ, дѣйствіямъ и не представляющія никакого интереса, въ нижеслѣдующемъ изложеніи выпущены.

Ст. **3.** Если что либо воспрепятствуетъ апелляціонному судьѣ исправлять свою должность, въ такомъ случаѣ правительственная коммисія назначаетъ заступающаго его мѣсто изъ числа апелляціонныхъ судей; если что либо воспрепятствуетъ судьѣ гражданскаго суда 1-й степени исправлять свою должность, та же коммисія назначаетъ заступающаго его мѣсто изъ среды гражданскаго суда 1-й степени Мазовецкаго воеводства. Если что либо воспрепятствуетъ члену, избранному совѣтомъ Мазовецкаго воеводства, исправлять свою должность, предсѣдательствующій въ коммисіи поручаетъ заступать его мѣсто кандидату, получившему при баллотировкѣ въ члены коммисіи самое большее, послѣ избраннаго, число голосовъ. Мѣсто писаря или регента, въ случаѣ препятствія исправлять ими свою должность, долженъ заступать регентъ, назначаемый ипотечною коммисіею, по представленію писаря или регента, за исключеніемъ лишь случаевъ законнаго отвода, въ которыхъ заступающій мѣсто назначается по собственному ея усмотрѣнію.

Ст. **4.** Къ вѣдомству ипотечной коммисіи относятся:

а) открытіе дѣйствій и дальнѣйшее производство по первоначальному введенію ипотекъ;

б) разсмотрѣніе и утвержденіе или отказъ въ утвержденіи ипотечныхъ актовъ.

Члены коммисіи обязаны также совершать акты, относящіеся къ первоначальному введенію ипотекъ.

Ст. **5.** Комплектъ ипотечной коммисіи составляютъ три члена, имѣющіе рѣшительный голосъ.

Ст. **6.** Смотря по надобности, извѣстное число чиновниковъ (subalternów) присоединяется къ ипотечной коммисіи.

Ст. **7.** Къ обязанностямъ писаря земской канцеляріи относятся:

а) непосредственное завѣдываніе ипотечными книгами и актами;

б) общій и посредствующій надзоръ за сохраненіемъ неипотечныхъ актовъ, совершаемыхъ регентами, коль скоро для этихъ актовъ будетъ назначено оффиціальное мѣсто храненія;

в) внесеніе въ ипотечныя книги и реестры актовъ, внесенія которыхъ заинтересованныя стороны будутъ требовать до наступленія

срока, который имѣетъ быть назначенъ для устройства ипотекъ каждой недвижимости порознь;

г) исполненіе порученій ипотечной коммисіи, а именно внесеніе постановленій коммисіи въ ипотечный указатель, въ договорную книгу, почеркомъ по возможности красивымъ и непремѣнно четкимъ. Что касается внесенія въ книги, то писарь вправѣ возлагать эту обязанность на лицъ, получающихъ отъ него содержаніе, за дѣйствія которыхъ онъ самъ отвѣтствуетъ;

д) содѣйствіе въ совершеніи актовъ первоначальнаго введенія ипотекъ.

Ст. **8.** Регенты должны совершать акты о первоначальномъ введеніи ипотекъ, а также всякія добровольныя сдѣлки, которымъ стороны желаютъ или должны придать достовѣрность относительно времени совершенія или же сообщить имъ гарантію общественнаго довѣрія.

Ст. **9.** По истеченіи особаго срока, который долженъ быть назначенъ для устройства ипотеки каждой недвижимости порознь, принятіе или записка актовъ, относящихся къ этой недвижимости, лежитъ до истеченія общаго рѣшительнаго срока, то есть по 1-е іюля 1820 года, на обязанности того члена коммисіи, писаря или регента, которому поручено было совершеніе акта о первоначальномъ введеніи ипотеки.

Ст. **10.** Писарь долженъ выдавать выписи:

а) ипотечныхъ книгъ и актовъ, кои находились въ ипотечномъ архивѣ по день, именно назначенный для устройства ипотеки каждой недвижимости. По истеченіи этого дня, писарь долженъ выдавать выписи тѣхъ только актовъ, которые не были предъявлены въ упомянутый день, для совершенія акта о первоначальномъ введеніи ипотеки;

б) актовъ, совершенныхъ членами коммисіи и имъ самимъ, и относящихся къ первоначальному введенію ипотекъ;

в) документовъ, кои были приложены къ этимъ актамъ;

г) постановленій ипотечной коммисіи и ипотечныхъ указателей.

Ст. **11.** Регенты обязаны выдавать выписи:

а) совершенныхъ ими актовъ;

б) документовъ, которые были приложены къ актамъ о первоначальномъ введеніи ипотеки и къ послѣдующимъ совершеннымъ ими ипотечнымъ актамъ, и которые хранятся при новыхъ ипотечныхъ книгахъ, какъ подлинники.

Ст. **12.** На печатяхъ ипотечной коммисіи, писаря и регентовъ земской полиціи Мазовецкаго воеводства должно находиться изображеніе герба Царства Польскаго съ надписями: «*Ипотечная Коммисія Воеводства Мазовецкаго, N. N. Писарь Земской Канцеляріи Воеводства Мазовецкаго, N. N. Регентъ Земской Канцеляріи Воеводства Мазовецкаго*».

Ст. **13.** Члены коммисіи и регенты должны совершать акты о первоначальномъ введеніи ипотекъ во дворцѣ краковскаго епископа. Писарь же земской канцеляріи будетъ отправлять свои обязанности въ нынѣшнемъ ипотечномъ архивѣ, помѣщающемся въ казенномъ зданіи, именуемомъ дворцомъ Красинскихъ.

Чтобы освободить заинтересованныя стороны отъ излишнихъ путевыхъ издержекъ, коммисія можетъ поручить лицу или лицамъ, избраннымъ изъ своей среды или изъ числа регентовъ, совершать акты о первоначальномъ введеніи ипотекъ на мѣстѣ, то есть въ такихъ уѣздныхъ городахъ, въ которыхъ можно найти людей, способныхъ къ принятію довѣренности отъ лицъ не имѣющихъ возможности явиться лично, въ сроки, назначенные для устройства ипотеки.....

РАЗДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

О порядкѣ совершенія неипотечныхъ актовъ.

Ст. **31.** Регенты, совершая неипотечные акты, должны примѣняться къ правиламъ, которыми руководствуются нынѣшніе нотаріусы. Учрежденіе нотаріата подвергается одному только измѣненію, состоящему въ томъ, что акты, совершенные регентомъ, почитаются общественною собственностью и будутъ храниться въ общественномъ архивѣ. Вслѣдствіе вышеупомянутаго измѣненія постановляются нижеслѣдующія правила.

Отдѣленіе второе.

О неипотечныхъ актахъ, совершенныхъ послѣ 1 іюля 1819 г.

Ст. **36.** Послѣ смерти, увольненія или отрѣшенія отъ должности регента, преемникъ его пріобрѣтаетъ право на выдачу выписей и копій актовъ. Онъ обязанъ только вознаградить предмѣстника или его наслѣдниковъ за изготовленныя уже, но не полученныя просителями выписи, а также за перешедшіе къ нему на храненіе акты.

Ст. **37.** Каждый регентъ обязанъ завести для неипотечныхъ актовъ переплетенный реестръ, перенумерованный прописью вверху на каждомъ листѣ и снабженный въ концѣ надписью о томъ, изъ скольких онъ состоитъ листовъ.

Нумераціею листовъ долженъ заняться предсѣдатель коммисіи или, по его назначенію, членъ изъ среды той же коммисіи. Въ этомъ реестрѣ, по порядку текущихъ нумеровъ, должно быть записано содержаніе и число всякаго совершеннаго регентомъ акта и подписано регентомъ и заинтересованными сторонами.

Ст. **38.** Въ концѣ реестра, регентъ, для удобнѣйшаго отысканія каждаго акта порознь, долженъ составить или, лучше сказать, постоянно вести алфавитный указатель или именной списокъ лицъ, участвующихъ въ совершеніи акта съ ссылками на текущій нумеръ хронологическаго реестра.

Ст. **39.** На верху каждаго акта, по внесеніи онаго въ хронологическій реестръ, регентъ долженъ отмѣтить тотъ самый нумеръ, подъ которымъ онъ записанъ въ реестрѣ, и въ томъ же порядкѣ складывать акты.

Ст. **40.** Не позже двухъ недѣль по совершеніи акта, регентъ обязанъ передать его на храненіе въ общественный архивъ, коль скоро для онаго будетъ отведено постоянное помѣщеніе.

РАЗДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

О порядкѣ совершенія ипотечныхъ актовъ.

Ст. **41.** Чтобы составить себѣ понятіе о духѣ и цѣли новаго ипотечнаго закона, необходимо прежде всего ознакомиться съ основаніями нынѣ дѣйствующаго гражданскаго кодекса.

На основаніи существующихъ правилъ, актъ, совершенный установленнымъ порядкомъ, имѣетъ главною цѣлью удостовѣриться въ самоличности участвующихъ въ ономъ и въ ихъ правоспособности какъ относительно возраста, такъ и относительно состоянія здоровья, и наконецъ удостовѣряетъ только,что стороны договорились между собой добровольно такъ, какъ это выражено въ актѣ, а не иначе.

Ипотека по кодексу представляетъ только неполное собраніе свѣдѣній, касающихся ипотечнаго состоянія недвижимыхъ имѣній.

Поэтому, никто не въ состояніи почерпнуть изъ ипотечныхъ книгъ безошибочныхъ свѣдѣній о томъ, кто состоитъ въ настоящее время собственникомъ недвижимаго имѣнія, какими ипотеками обременено это имѣніе, и дѣйствительно ли законны акты, внесенные въ ипотеку. Въ обоихъ отношеніяхъ не существуетъ никакого правительственнаго ручательства. Покровительство закона не распространяется на будущую участь договаривающихся сторонъ; законъ требуетъ только, чтобы всякій руководствовался въ своихъ дѣйствіяхъ собственнымъ благоразуміемъ, если же обманется въ своихъ разсчетахъ, въ такомъ случаѣ онъ долженъ считать себя единственнымъ виновникомъ своихъ неудачъ.

Даже покупка имѣнія съ публичныхъ торговъ не служитъ болѣе надежнымъ залогомъ безопасности. Покупщикъ не пріобрѣтаетъ другихъ правъ, кромѣ тѣхъ, коими пользовался его предмѣстникъ. Поэтому, ежели право предмѣстника было лишено всякихъ основаній, то и право пріобрѣтателя съ публичныхъ торговъ останется, равнымъ образомъ, шаткимъ. Въ такомъ же самомъ необезпеченномъ положеніи находятся и ипотечные кредиторы, ипотека которыхъ теряетъ свою силу, коль скоро права собственности ихъ должника будутъ признаны недѣйствительными. Положеніе покупщика и кредиторовъ становится прочнымъ лишь по истеченіи срока давности.

Ст. **42.** Гораздо возвышеннѣе и многостороннѣе цѣль новаго ипотечнаго закона, который основывается на трехъ главныхъ началахъ, состоящихъ въ нижеслѣдующемъ:

1) чтобы каждый, справляясь съ ипотечною книгою, могъ во всякое время почерпнуть изъ нея самыя положительныя и безошибочныя свѣдѣнія, кто именно состоитъ собственникомъ недвижимаго имѣнія, и какими долгами обременено это имѣніе;

2) чтобы всѣ записи, внесенныя въ ипотечную книгу, были облечены вмѣстѣ съ тѣмъ законною силою и заслуживали общественнаго довѣрія, такъ, чтобы споры, могущіе возникнуть между договаривающимися сторонами, о правѣ собственности на имѣнія или о долговой претензіи, не могли имѣть никакого вліянія на права тѣхъ, кои заключили съ ними какія либо сдѣлки, основываясь на вѣрѣ въ ипотечную книгу, въ которой не было вовсе упомянуто объ этихъ спорахъ;

3) чтобы достовѣрность пріобрѣтенія недвижимаго имѣнія и достовѣрность ссудъ не оставалась въ неопредѣленномъ положеніи (zawieszona) до истеченія давности, но чтобы съ моментомъ окончанія сдѣлки соединено было обезпеченіе пріобрѣтаемаго права.

Ст. **43.** Первоначальнымъ средствомъ для введенія такого ипотечнаго порядка служитъ публичный вызовъ всѣхъ заинтересованныхъ лицъ и пропущеніе рѣшительнаго срока (prekluzya) неявившимися.

Ст. **44.** Для того, чтобы пріобрѣтенное вслѣдствіе пропущенія рѣшительнаго срока (prekluzya) первоначальное обезпеченіе никогда не прекращалось, всѣ послѣдующія ипотечныя дѣйствія подлежатъ утвержденію и надзору отвѣтственныхъ судебныхъ мѣстъ.

Ст. **45.** Общій рѣшительный срокъ и судебныя за симъ утвержденія вовсе не имѣютъ цѣлью ослаблять силу и объемъ личныхъ обязательствъ, такъ какъ они остаются и останутся неприкосновенными, но направлены только къ тому, чтобы предоставить обезпеченіе пріобрѣтателямъ имѣній, отдающимъ свои капиталы подъ залогъ недвижимаго имущества или же пріобрѣтающимъ какія либо другія ипотечныя права, для которыхъ обязательно въ ипотечномъ порядкѣ только то, что внесено въ книгу.

Ст. **46.** Таковы общія начала новаго ипотечнаго закона, содержаніе же самаго закона состоитъ въ подробномъ развитіи оныхъ и въ сочетаніи ихъ съ положеніями кодекса.

Ст. **47.** Всякій ипотечный актъ долженъ заключать въ себѣ не только все то, что необходимо для совершенія личныхъ актовъ, но сверхъ того еще все, что необходимо для совершенія ипотечныхъ актовъ. Такъ какъ теперь идетъ рѣчь о совершеніи актовъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ, а также текущихъ актовъ, пока первоначальное введеніе не будетъ окончено, то и настоящая инструкція относится исключительно къ этимъ только актамъ.

Ст. **48.** Всякое должностное лицо, посвящающее себя ипотечнымъ дѣламъ, должно быть вполнѣ знакомо съ положеніями новаго ипотечнаго закона. Поэтому, въ настоящей инструкціи будутъ преподаны только указанія къ сохраненію однообразія въ дѣйствіяхъ по первоначальному введенію ипотекъ и въ текущемъ ипотечномъ производствѣ, а также будутъ помѣщены ссылки на законоположенія тамъ, гдѣ это окажется необходимымъ для связи и ясности.

Отдѣленіе первое.

Производство по совершенію актовъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ.

Ст. **49.** Въ назначенный для устройства ипотеки недвижимости особый срокъ, должностное лицо, совершающее актъ, должно прежде всего заняться приведеніемъ въ извѣстность состоянія собственности. Съ этою цѣлью оно принимаетъ заявленіе отъ собственника, просматриваетъ представленные ему документы и помѣчаетъ сіи послѣдніе совмѣстно съ представившимъ оные.

Ст. **50.** Въ протоколѣ должна быть подробно означена стоимость имѣній, какая обнаруживается изъ документовъ, но присутственное мѣсто не принимаетъ на себя за нее никакого ручательства, а ручается лишь только за ту историческую правду, какая заключается въ документахъ.

Ст. **51.** Принимаетъ заявленіе отъ заинтересованныхъ сторонъ, полагающихъ имѣть равныя или лучшія права собственности на

имѣніе, и просматриваетъ равнымъ образомъ предъявляемыя ими документы, помѣчая оные совмѣстно съ ними.

Ст. **52.** Затѣмъ должностное лицо, совершающее актъ, обязано приступить къ приведенію въ извѣстность той степени обремененія, какой подлежитъ недвижимое имѣніе.

Ст. **53.** Если ипотечный кредиторъ не явится по вызову, то отсюда не слѣдуетъ еще, чтобы долговая претензія его считалась чрезъ это недѣйствительною. Не смотря на то, должникъ не перестаетъ отвѣтствовать всѣмъ своимъ движимымъ и недвижимымъ имуществомъ за всякій долгъ, обезпеченный не только ипотечнымъ, но сверхъ того и личнымъ обязательствомъ, до тѣхъ поръ, пока это обязательство не будетъ вполнѣ удовлетворено; такъ какъ законными послѣдствіями неявки пользуются исключительно тѣ только, кои, не зная о долгахъ и полагаясь на удостовѣреніе ипотечныхъ книгъ, пріобрѣли отъ владѣльца покупкою недвижимость, или дали на нее взаймы деньги, и въ ущербъ коимъ неявившійся кредиторъ не вправѣ требовать обращенія своего взысканія на поземельную собственность.

Въ такомъ положеніи дѣлъ чиновникъ требуетъ отъ владѣльца, чтобы онъ самъ заявилъ, какими именно долгами обременено его имѣніе. Но, такъ какъ можетъ случиться, что по какому либо долгу послѣдовало уже удовлетвореніе, хотя объ его уплатѣ не сдѣлано еще никакой отмѣтки въ книгахъ, то чиновникъ, принимающій актъ, долженъ, относительно предъявленія претензій неявившихся кредиторовъ, положиться вполнѣ на совѣсть владѣльца и не вносить въ новую книгу непредъявленныхъ симъ послѣднимъ долговъ, тѣмъ болѣе, что должникъ, какъ было упомянуто выше, не перестаетъ отвѣтствовать лично и кредиторъ, не получившій въ самомъ дѣлѣ удовлетворенія, долженъ самому себѣ вмѣнить въ вину всѣ послѣдствія своей неявки.

Ст. **54.** Записывая первый по порядку обременяющій имѣніе долгъ, чиновникъ долженъ записать также и заявленіе явившагося кредитора, разсмотрѣть представленные имъ документы и помѣтить оные совмѣстно съ нимъ. Въ случаѣ неявки кредитора, показанная и не вычеркнутая еще въ прежнихъ ипотечныхъ книгахъ слѣдующая ему сумма должна быть внесена въ новую книгу на основаніи при-

знанія владѣльца. Такимъ образомъ слѣдуетъ поступать по очереди и съ прочими долгами. При томъ необходимо еще удостовѣриться, существуетъ ли между кредиторами согласіе относительно порядка записанныхъ долговъ, въ какомъ они слѣдуетъ одни за другими.

Ст. **55.** Приведя въ извѣстность всѣ долги, обременяющіе недвижимое имѣніе, чиновникъ долженъ приступить къ обнаруженію обязательствъ, могущихъ обременять ипотекованныя права кредиторовъ въ пользу третьихъ лицъ, и руководствоваться въ этомъ отношеніи постановленными выше правилами.

Ст. **56.** Если между явившимися возникнетъ споръ о какомъ либо правѣ или о первенствѣ, то чиновникъ дѣлаетъ о семъ отмѣтку въ протоколѣ, съ предвареніемъ стороны, предъявившей какое либо право, признанное уже прусскимъ правительствомъ, вслѣдствіе просрочки, недѣйствительнымъ, что возстановленіе этого права останется безъ послѣдствій.

Ст. **57.** По окончаніи этихъ занятій, чиновникъ, совершающій актъ, сообщаетъ явившимся сторонамъ переведенное изъ прусской книги содержаніе прежнихъ ипотечныхъ актовъ, не отмѣненныхъ позднѣйшими актами, и составляетъ при томъ опись новымъ актамъ, если таковые были совершены, такъ что въ совокупности обѣ эти описи будутъ составлять новый ипотечный указатель. При составленіи такого ипотечнаго указателя, ему не слѣдуетъ распредѣлять данныхъ по графамъ, но изложить только самое содержаніе акта въ слѣдующемъ порядкѣ:

а) содержаніе акта, на коемъ основывается право собственности;

б) ограниченіе этого права собственности, вѣчныя обремененія и сервитуты;

в) долги.

При каждомъ долгѣ порознь необходимо также упомянуть и объ обязательствахъ, могущихъ обременять ипотекованныя права кредиторовъ. Затѣмъ ипотечная коммисія, утвердивъ опись, составленную чиновникомъ и принятую заинтересованными сторонами, приказываетъ внести оную въ ипотечный указатель, въ которомъ слѣдуетъ соблюдать порядокъ, по формѣ, которая будетъ издана впослѣдствіи.

Ст. **58.** Ипотечная коммисія, по выслушаніи мнѣнія регентовъ, составляетъ форму актовъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ, не съ тою вовсе цѣлью, чтобы она примѣнялась во всякомъ случаѣ, но съ тѣмъ, чтобы въ чаще встрѣчающихся случаяхъ ввести однообразіе въ порядкѣ составленія, въ слогѣ, въ выраженіяхъ, и чтобы посредствомъ формы обратить вниманіе чиновника, принимающаго актъ, на обстоятельства, которыя безъ того легко могли бы ускользнуть у него изъ памяти.

Само собою разумѣется, что эта форма не можетъ считаться обязательною, а должна служить только руководствомъ и полезнымъ наставленіемъ.

Ст. **59.** Чиновникъ, принимая актъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ, долженъ разсматривать предъявленные лично заинтересованными сторонами документы, для того, чтобы удостовѣриться, дѣйствительно ли они согласуются съ показаніями сторонъ. Такъ, напримѣръ, явившійся утверждаетъ что онъ сдѣлался владѣльцемъ всего имѣнія въ силу духовнаго завѣщанія; слѣдовательно содержаніе сего послѣдняго должно согласоваться съ его показаніемъ, относительно того, что все недвижимое имѣніе, о которомъ идетъ рѣчь, завѣщано ему одному исключительно. Но если бы это имѣніе было предоставлено завѣщаніемъ не ему одному, но и другимъ лицамъ, въ такомъ случаѣ его показанія противорѣчили бы уже содержанію документа, и явившійся долженъ былъ бы доказать еще, какимъ образомъ онъ сдѣлался владѣльцемъ другихъ частей имѣнія. Однако чиновникъ, принимающій актъ къ записи, превысилъ бы уже предѣлы предоставленной ему власти, если бы онъ, въ случаѣ неявки другихъ заинтересованныхъ лицъ, подвергнулъ право явившагося такого рода возраженіямъ, на которыя не наводитъ его самая сущность представленныхъ документовъ. И такъ, если явившійся представилъ документы, удостовѣряющіе, что онъ наслѣдникъ по закону умершаго безъ завѣщанія владѣльца недвижимаго имѣнія, то не слѣдуетъ вовсе требовать отъ него дальнѣйшихъ доказательствъ того, что онъ единственный или ближайшій наслѣдникъ, такъ какъ законъ предпринялъ общій вызовъ всѣхъ интересованныхъ лицъ именно съ тою цѣлью, чтобы они удостовѣрили принадлежащія имъ права, подъ опасеніемъ утраты права на землю и оставленія за ними одного только личнаго права.

Отдѣленіе второе.

О порядкѣ совершенія текущихъ ипотечныхъ актовъ, во время первоначальнаго введенія ипотекъ.

Ст. **60.** Какъ, съ одной стороны, на вызовѣ всѣхъ заинтересованныхъ лицъ и на законныхъ послѣдствіяхъ для неявившихся основывается первоначальное обезпеченіе новаго ипотечнаго порядка, такъ съ другой стороны дальнѣйшее сохраненіе этого порядка, относительно послѣдующихъ актовъ, основывается на строгомъ разборѣ и утвержденіи актовъ. Посему въ первомъ случаѣ чиновникъ, подвергая критическому разбору всякій актъ, превысилъ бы предѣлы своей власти, тогда какъ во второмъ случаѣ, напротивъ того, онъ не исполнилъ бы лежащихъ на немъ обязанностей, если бы, принимая актъ, не входилъ въ подробное разсмотрѣніе и критическое обсужденіе всѣхъ тѣхъ обстоятельствъ, на которыя ипотечное присутственное мѣсто должно обращать вниманіе при утвержденіи акта, для того, чтобы сообщить ему гарантію общественнаго довѣрія; но и въ этомъ отношеніи слѣдуетъ избѣгать педантической тонкости и излишнихъ затрудненій, пріостанавливающихъ ходъ дѣла.

Ст. **61.** Статьею 20-ою закона объ ипотекахъ постановлено, что ипотечное начальство, разсматривающее актъ, съ цѣлью утвержденія онаго, должно обращать вниманіе на слѣдующія обстоятельства:

а) не нарушаетъ ли сдѣлка правъ третьихъ лицъ, оглашенныхъ въ ипотечныхъ книгахъ;

б) не заключаетъ ли въ себѣ содержаніе акта, которое имѣетъ быть внесено въ ипотечный указатель, ничего болѣе кромѣ сущности самаго договора или документа;

в) будутъ ли соотвѣтствовать послѣдствія сдѣлки предположенной сторонами цѣли;

г) не нарушены ли правила, на которыхъ основывается дѣйствительность сдѣлки;

д) не нарушены ли правила, на которыхъ основывается сущность ипотеки.

Всѣ эти обстоятельства должны имѣть постоянно въ виду регенты, совершающіе акты, такъ чтобы ипотечное присутственное мѣсто, найдя возложенную на нихъ задачу исполненною съ зрѣлою обдуманностью, могло, не требуя дальнѣйшихъ объясненій, дать свое мнѣніе относительно утвержденія или неутвержденія акта. Каждую изъ этихъ пяти категорій слѣдуетъ разобрать отдѣльно.

Ст. **62.** *Первая.* Сторона или стороны, представляя къ записи ипотечный актъ послѣ 1 іюля текущаго года, могутъ обратиться къ одному изъ регентовъ по собственному выбору, если только не истекъ особый срокъ, назначенный или имѣющій быть назначеннымъ для устройства ипотеки недвижимости, о которой идетъ рѣчь; ибо въ противномъ случаѣ онѣ обязаны явиться именно къ тому члену коммисіи, писарю или регенту, который принималъ актъ о первоначальномъ введеніи ипотеки.

Каждый изъ нихъ, совершая актъ для заинтересованныхъ сторонъ, долженъ сообщить имъ всѣ свѣдѣнія объ ипотечномъ состояніи имѣнія, насколько они могли быть собраны имъ до истеченія рѣшительнаго срока, и въ первомъ случаѣ объявить имъ, что, для внесенія въ новыя книги, онѣ должны явиться съ своимъ новымъ актомъ въ срокъ, который будетъ назначенъ для устройства ипотеки этой недвижимости, и что, пока, онѣ могутъ требовать только временной записки онаго въ ипотечныя книги; во второмъ же случаѣ, чиновникъ записываетъ уже этотъ актъ въ новыя книги, не требуя отъ сторонъ вторичной явки, развѣ бы до истеченія общаго опредѣленнаго срока явился новый, невнесенный еще доселѣ въ книгу истецъ и вызвалъ бы къ явкѣ всѣхъ тѣхъ, права которыхъ обусловливаются предъявленною имъ претензіею.

И такъ, если бы договоръ, заключаемый сторонами, признанъ былъ регентомъ несовмѣстнымъ съ оглашенными по ипотекѣ правами третьихъ лицъ, напримѣръ, если бы кто либо продавалъ имѣнія, которыхъ нельзя отчуждать безъ разрѣшенія, то регентъ долженъ предварить стороны, что упомянутая сдѣлка не будетъ утверждена ипотечнымъ присутственнымъ мѣстомъ до тѣхъ поръ, пока на нее не будетъ представлено разрѣшеніе.

Ст. **63.** *Вторая.* Въ прусскихъ ипотечныхъ книгахъ найдутъ регенты образцы формъ для извлеченія изъ актовъ содержанія, какое должно быть внесено въ ипотечный указатель. Во всякомъ случаѣ, оно не можетъ заключать въ себѣ никакихъ другихъ данныхъ, кромѣ тѣхъ, которыя заключаются въ самомъ документѣ. Посему недозволяется упоминать въ ономъ о золотой монетѣ или пяти процентахъ

со ста, ежели въ самомъ документѣ говорится только о серебряной монетѣ или о 3% со ста.

Ст. **64.** *Третья.* Если бы кто либо захотѣлъ передать свои недвижимыя имѣнія въ собственность крестьянъ, на условіяхъ крѣпостнаго права, или образовать изъ нихъ *маіоратныя, заповѣдныя* имѣнія, то регентъ долженъ разъяснить договаривающимся сторонамъ, что предположенная сдѣлка не можетъ состояться, потому что крѣпостное право отмѣнено, учрежденіе же *маіоратовъ* и *заповѣдныхъ* имѣній воспрещено закономъ.

Ст. **65.** *Четвертая.* Дѣйствительность различныхъ сдѣлокъ зависитъ отъ соблюденія правилъ и формъ, коими слѣдуетъ руководствоваться, подъ опасеніемъ недѣйствительности оныхъ. И потому регентъ, совершая актъ, долженъ привести себѣ на память постановленія закона, дѣйствіе котораго распространяется на представленный ему къ записи актъ, и обязанъ самъ примѣняться къ нимъ въ точности, а въ случаѣ умышленнаго уклоненія отъ нихъ сторонъ предварить ихъ, что акты совершаются при участіи судебныхъ мѣстъ и восходятъ на утвержденіе, и что затѣмъ предположенная ими цѣль не можетъ быть вовсе достигнута, особенно, если ихъ замыслы клонятся къ тому, чтобы ввести въ обманъ третье лицо.

Ст. **66.** *Пятая.* Если бы кто записалъ кому либо ипотеку на всѣхъ имѣніяхъ, безъ спеціальнаго поименованія недвижимостей, или если бы кто установилъ ипотеку на отдѣльныхъ имѣніяхъ, которыхъ еще не имѣетъ, но которыхъ только ожидаетъ, то сдѣлка подобнаго рода прямо противорѣчила бы положеніямъ закона, на которыхъ основывается сущность ипотекъ. Ипотечное учрежденіе не въ правѣ утвердить такой актъ, а потому и регентъ долженъ предварить стороны, желающія совершить у него подобный актъ, что по оному не можетъ послѣдовать судебнаго утвержденія.

Ст. **67.** Власть регента не простирается настолько, чтобы въ вышеприведенныхъ случаяхъ онъ могъ отказать въ совершеніи акта; къ его обязанности относится только предостерегать и вразумлять стороны, ибо, въ случаѣ если бы его мнѣніе было ошибочно, онъ могъ бы причинить сторонамъ невознаградимые убытки. Только ипотечному учрежденію предоставлено право отказать въ утвержденіи,

утвердить совершенный актъ или пріостановить утвержденіе онаго впредь до представленія дополнительныхъ объясненій, приложеній и т. п. Сверхъ того, опредѣленіе ипотечнаго учрежденія можно обжаловать въ высшей инстанціи.

Ст. **68.** Именно то обстоятельство, что всѣ ипотечные акты подлежатъ разсмотрѣнію ипотечнаго учрежденія, должно содѣйствовать тому, что всякій тщательно станетъ избѣгать заключенія такихъ сдѣлокъ, о которыхъ онъ заранѣе убѣжденъ, что онѣ не могутъ быть утверждены, и которыя до сихъ поръ нерѣдко служили поводомъ къ обману третьихъ лицъ; что должностныя лица, совершающія акты, будутъ строже соблюдать постановленія законовъ; если же, не смотря на то, встрѣтится иногда актъ, котораго невозможно будетъ утвердить, въ такомъ случаѣ могущія произойти отъ сего послѣдствія будутъ уничтожены въ самомъ зародышѣ. Напротивъ того, при другомъ порядкѣ вещей, акты, совершаемые установленнымъ порядкомъ, могли долгое время вводить въ заблужденіе общественное довѣріе, которое обыкновенно не отличало оффиціальнаго удостовѣренія исторической правды отъ оффиціальнаго удостовѣренія законности и ненарушимости содержащихся въ нихъ условій. Поэтому регенты, принимая во вниманіе это новое направленіе должности, вполнѣ сообразное съ мѣстными обычаями, должны стараться сохранить оное во всей его чистотѣ и упрочить довѣріе къ актамъ, совершеннымъ установленнымъ порядкомъ.

РАЗДѢЛЪ ПЯТЫЙ.

О производствѣ ипотечной коммисіи при разсмотрѣніи актовъ съ цѣлью утвержденія или отказа въ утвержденіи оныхъ.

Ст. **69.** Ипотечная коммисія, разсматривая поступившіе на ея утвержденіе акты, должна различать акты четырехъ эпохъ;

а) акты, состоявшіеся въ то время, когда прусское законодательство считалось обязательнымъ, и утвержденные уже прусскими, или мѣстными судами;

б) акты, относящіеся къ той же эпохѣ, но еще не утвержденные;

в) акты, состоявшіеся со времени введенія въ дѣйствіе гражданскаго кодекса по 1 іюля 1819 года;

г) акты текущіе, совершенные во время первоначальнаго введенія ипотекъ, съ 1 іюля 1819 года по 1 іюля 1820 года.

Ст. **70.** Такъ какъ правительственная коммисія юстиціи предположила ближе изслѣдовать акты о первоначальномъ введеніи ипотекъ и собрать такимъ образомъ, путемъ опыта, матеріалы для составленія инструкціи ипотечной коммисіи относительно разсмотрѣнія и утвержденія актовъ о первоначальномъ введеніи текущихъ актовъ, а также относительно составленія формы ипотечнаго указателя, то ипотечной коммисіи предстоитъ, въ настоящее время, заняться только приготовительными работами и совершеніемъ актовъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ, до тѣхъ поръ, пока ей, въ свое время, не будетъ преподана упомянутая инструкція.

РАЗДѢЛЪ ШЕСТОЙ.

О внутреннемъ устройствѣ и замѣчаніяхъ, касающихся какъ исправленія настоящей инструкціи, такъ и постояннаго устройства ипотечныхъ учрежденій, а равно производства ипотечныхъ дѣлъ и совершенія ипотечныхъ сдѣлокъ.

Ст. **71.** Ипотечная коммисія должна начертать для себя правила о внутреннемъ устройствѣ въ томъ, что касается порядка, не указаннаго настоящею инструкціею.

Ст. **72.** Ипотечная коммисія, признавъ необходимымъ отмѣнить или дополнить настоящую инструкцію, должна представить о томъ правительственной коммисіи юстиціи.

Ст. **73.** Ипотечная коммисія, во время отправленія своихъ обязанностей, должна собирать данныя относительно нынѣ еще существующаго и отчасти только измѣненнаго сеймовымъ закономъ учрежденія нотаріата, которое, по своей связи и неразрывному почти единству, будетъ составлять часть учрежденій ипотечныхъ установленій и производства ипотечныхъ дѣлъ, и при томъ должно обсудить, какимъ измѣненіямъ и исправленіямъ должно оно подвергнуться.

Сверхъ того, коммисія должна сообразить не будетъ ли возможнымъ, чтобы на подобіе прежней *suscepta*, отправлявшей свои обязанности въ присутственномъ мѣстѣ, регенты совершали личные даже акты въ присутственномъ мѣстѣ, установивъ по взаимному соглашенію такую очередь, чтобы во всякое время дня находился въ присутственномъ мѣстѣ регентъ, для совершенія актовъ.

Ст. **74.** Та же коммисія должна собирать данныя, относительно учрежденія ипотечныхъ установленій и производства ипотечныхъ дѣлъ, которое предполагается установить на будущее время, по прекращеніи дѣйствій коммисіи.

Ст. **75.** При выполненіи правилъ, изложенныхъ въ трехъ предъидущихъ статьяхъ, коммисія должна потребовать по сему предмету мнѣнія регентовъ и пригласить ихъ въ свои засѣданія для совмѣстныхъ совѣщаній.

РАЗДѢЛЪ СЕДЬМОЙ.

Объ ипотечныхъ и неипотечныхъ дѣйствіяхъ въ воеводствахъ, въ которыхъ впослѣдствіи, по очереди, установленной закономъ, предполагается ввести новое устройство ипотекъ, а также объ ипотечныхъ и неипотечныхъ дѣйствіяхъ, совершаемыхъ по уѣздамъ Мазовецкаго воеводства.

Ст. **76.** Всякія ипотечныя и неипотечныя дѣйствія въ воеводствахъ, въ коихъ впослѣдствіи, по очереди, установленной закономъ, будетъ введено новое устройство ипотекъ, а также всякія подобныя неипотечныя дѣйствія по уѣздамъ Мазовецкаго воеводства, а равно ипотечныя дѣйствія относительно городскихъ и сельскихъ ипотекъ, на которыя не распространяется дѣйствіе новаго ипотечнаго закона, должны быть совершаемы, безъ малѣйшаго измѣненія, существующимъ доселѣ порядкомъ.

Ст. **77.** Нотаріусы, установленные прежде на все герцогство Варшавское и исполняющіе нынѣ свои обязанности по всему краю, должны исполнять оныя и впредь такимъ же образомъ, за исключеніемъ только канцеляріи Мазовецкаго воеводства, въ которой будутъ заниматься регенты, избранные совѣтомъ Мазовецкаго воеводства.

РАЗДѢЛЪ ВОСЬМОЙ.

Объ ипотечныхъ книгахъ вообще.

Ст. **79.** Недвижимыя имѣнія, составляющія частную собственность и подлежащія обремененію, должны имѣть ипотечныя книги, т. е. для каждой болѣе значительной недвижимости должна быть заведена особая книга, меньшія же недвижимости соединяются вмѣстѣ и вносятся въ другую особо для нихъ заведенную книгу, на точномъ основаніи статьи 15-й сеймоваго закона объ ипотекахъ, заключающей въ себѣ подробныя по сему предмету правила (ст. 52 ипот. уст. 1818 г.).

Ст. **80.** Каждая ипотечная книга должна состоять изъ трехъ частей:

а) изъ книги договоровъ;

б) изъ собранія документовъ, пріобщаемыхъ къ ипотечной книгѣ;

в) изъ ипотечнаго указателя (ст. 14 ипот. уст. 1818 г.).

Ст. **81.** Книга договоровъ предназначена:

а) для записки акта о первоначальномъ введеніи ипотеки и ипотечныхъ сдѣлокъ, совершаемыхъ въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріи;

б) для записки предложеній и заявленій сторонъ, требующихъ внесенія статей въ книгу, по случаю сдѣлокъ, совершенныхъ не въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріи либо за границею, или по случаю состоявшагося судебнаго рѣшенія, или же на другихъ законныхъ основаніяхъ (ст. 15 ипот. уст. 1818 г.).

Ст. **82.** Собраніе документовъ должно заключать въ себѣ документы, пріобщаемые къ ипотечной книгѣ:

а) при актѣ о первоначальномъ введеніи ипотекъ;

б) при сдѣлкахъ, совершаемыхъ въ подлежащихъ, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріяхъ;

в) при записке въ договорную книгу предложеній и заявленій заинтересованныхъ сторонъ, требующихъ внесенія статей, по случаю сдѣлокъ, совершенныхъ не въ подлежащей, по мѣсту нахожденія имѣній, канцеляріи либо за границею, или по случаю состоявшагося судебнаго рѣшенія, или же на другихъ законныхъ основаніяхъ (ст. 16 ипот. уст. 1818 г.).

Ст. **83.** Ипотечный указатель долженъ заключать въ себѣ краткое содержаніе ипотечныхъ правъ и обязательствъ, болѣе обширное содержаніе которыхъ помѣщено въ договорной книгѣ и въ собраніи документовъ.

Ст. **84.** Всѣ три части ипотечной книги, составляя одно цѣлое, должны быть переплетены вмѣстѣ въ одну книгу, при которой долженъ находиться портфель, для храненія въ немъ документовъ, какъ составляющихъ третью часть книги. Переплетъ этихъ книгъ, по утвержденному правительственною коммисіею юстиціи образцу, долженъ быть заготовленъ съ торговъ, и контрактъ о томъ долженъ быть заключенъ съ соискателемъ, объявившимъ самую меньшую цѣну.

Ст. **85.** Ипотечный указатель и договорная книга должны состоять изъ такого количества бумаги, какое будетъ признано необходимымъ ипотечною коммисіею, смотря по ея дѣятельности и предполагаемымъ измѣненіямъ, могущимъ произойти въ ипотечномъ состояніи имѣнія. Коммисія должна употребить на сей предметъ бумагу прочную и соотвѣтствующую своему назначенію, на поставку которой уже заключенъ контрактъ; на этой бумагѣ будутъ отпечатаны графы для ипотечнаго указателя. Величина портфеля должна сообразоваться съ обширностью недвижимаго имѣнія и съ предполагаемыми измѣненіями, могущими произойти въ ипотечномъ его состояніи.

Ст. **86.** Этимъ книгамъ писарь долженъ составить и вести подробную опись *(repertorium)*, которая должна быть хорошо переплетена

и заведена по образцу, установленному ипотечною коммисіею. Страницы описи должны быть скрѣплены предсѣдателемъ или другимъ лицомъ, которому предсѣдатель сіе поручитъ. На каждый обводъ или на каждые два обвода (нынѣ уѣзды) можетъ быть заведена одна опись, съ подраздѣленіями, соотвѣтствующими повѣтамъ (нынѣ округамъ). Такими же описями должны быть снабжены и городскія ипотечныя книги. Ипотечная коммисія должна наблюдать за тѣмъ, чтобы въ описи не была пропущена ни одна недвижимость.

Ст. **87.** На корешкѣ каждой сельской книги должно быть оттиснуто названіе главной сельской недвижимости и повѣта (округа), въ которомъ она расположена; на городской же книгѣ долженъ быть оттиснутъ нумеръ дома или домовъ и названіе улицы. Кромѣ того, на каждой книгѣ долженъ быть оттиснутъ нумеръ, подъ которымъ она внесена въ опись.

Ст. **88.** Книги должны храниться въ указанномъ правительствомъ и совершенно безопасномъ мѣстѣ. За ихъ постоянную исправность и цѣлость отвѣчаетъ секретарь ипотечнаго отдѣленія; онѣ должны оставаться всегда подъ его непосредственнымъ надзоромъ и ключемъ, а доступъ къ нимъ, въ его отсутствіе, воспрещенъ всѣмъ. Секретарь подчиняется особому надзору предсѣдателя ипотечнаго начальства.

РАЗДѢЛЪ ДЕВЯТЫЙ.

Объ ипотечныхъ книгахъ въ особенности и о внутреннемъ ихъ порядкѣ.

Ст. **89.** Начальныя страницы ипотечной книги предназначены для ипотечнаго указателя, который, какъ о семъ упомянуто выше, долженъ быть писанъ на печатныхъ бланкахъ, по нижеуказанной формѣ. Каждая страница ипотечнаго указателя и каждая страница договорной книги должна быть перенумерована прописью, въ концѣ же книги должно находиться засвидѣтельствованіе, изъ сколькихъ

страницъ состоитъ вся книга вмѣстѣ съ ипотечнымъ указателемъ и описью документовъ.

Ст. **90.** Часть ипотечной книги, заключающая въ себѣ собраніе документовъ, должна быть приведена въ порядокъ слѣдующимъ образомъ:

а) каждый документъ долженъ быть помѣченъ сторонами, представляющими документъ, и должностнымъ лицомъ, совершающимъ актъ;

б) каждый документъ долженъ быть помѣченъ крупнымъ нумеромъ, о которомъ слѣдуетъ сдѣлать оговорку въ самомъ актѣ; представляемые впослѣдствіи документы помѣчаются нумерами, слѣдующими по порядку;

в) послѣднія страницы договорной книги предназначены для составленія описи представляемымъ документамъ.

Ст. **91.** Ипотечный указатель долженъ состоять изъ четырехъ отдѣловъ, подробно описанныхъ въ нижеслѣдующихъ статьяхъ, и заключать въ себѣ особыя графы для записки переуступокъ и обремененія ипотекованныхъ правъ.

Ст. **92.** *Отдѣлъ первый.* Этотъ отдѣлъ предназначается для поименованія и описанія недвижимости, составляющей предметъ ипотечныхъ дѣйствій, въ назначенной для нея книгѣ.

Состоявшимся на сеймѣ 1818 года, закономъ о нормальномъ размежеваніи [1]) постановлено, чтобы границы между сосѣдними вотчинами были съ точностью опредѣлены, описаны на мѣстѣ въ актѣ, совершенномъ установленнымъ порядкомъ, и сняты на планъ и внесены въ ипотеку вмѣстѣ съ актами и планомъ. Такимъ образомъ каждый, будучи въ состояніи почерпнуть безошибочныя свѣдѣнія о границахъ имѣній, можетъ тѣмъ самымъ удостовѣриться въ томъ, что все пространство, заключающееся между межевыми линіями, составляетъ предметъ собственности и ипотекъ.

---

1) Законъ о нормальномъ размежеваніи утвержденъ 14 апрѣля 1818 г., но не введенъ въ дѣйствіе. По сему ст. 92, по скольку касается описанія границъ имѣній, не примѣняется. Губе и Новаковскій ип. уст., прилож. IV, стр. 29, 30.

Описаніе подробностей, встрѣчающихся на этомъ пространствѣ, можетъ быть только полезнымъ для статистики края и необходимымъ для опредѣленія стоимости имѣній, и потому не должно входить въ кругъ ипотечныхъ дѣйствій, имѣющихъ только цѣлью укрѣпленія вещныхъ правъ и обязательствъ.

Предварительно введенія въ дѣйствіе закона о нормальномъ размежеваніи, ипотечная коммисія должна перенести въ новыя книги подробное описаніе недвижимостей, находящееся въ прусскихъ ипотечныхъ книгахъ, съ означеніемъ относительно сельскихъ имѣній повѣта и воеводства, въ коихъ они расположены, относительно же городскихъ недвижимостей, нумера дома, названія улицы, города и воеводства, въ которомъ онѣ находятся, избѣгая впрочемъ дальнѣйшихъ подробностей или пропусковъ, исключая измѣненій, имѣющихъ послѣдствіемъ приращеніе или уменьшеніе недвижимости, и при томъ не входя ни въ какое описаніе, ибо коммисія была бы не въ состояніи ручаться за достовѣрность онаго во всѣхъ отношеніяхъ, не удостовѣрившись о томъ лично на мѣстѣ.

Тотъ же межевой законъ предусматривалъ, что раздѣлъ имѣній или отдѣленіе отъ однихъ имѣній нѣкоторыхъ недвижимостей, которыя должны образовать особое имѣніе или же быть присоединены къ другому недвижимому имѣнію, можетъ впослѣдствіи подать поводъ къ недоразумѣнію. Такъ какъ во всѣхъ этихъ случаяхъ слѣдуетъ составить описаніе границъ, и границы должны быть обозначены на мѣстѣ, и на планѣ, актъ же вмѣстѣ съ планомъ долженъ быть пріобщенъ къ ипотечнымъ книгамъ, то въ первомъ отдѣлѣ слѣдуетъ не только означить названіе недвижимаго имущества и описать его границы, но вмѣстѣ съ тѣмъ означить и описать всѣ перемѣны, могущія послѣдовать въ позднѣйшее время и производящія увеличеніе или уменьшеніе недвижимости.

Описаніе границъ должно быть составлено по возможности сжато, со ссылками на актъ и планъ, пріобщенные къ ипотечной книгѣ.

Такъ какъ установленный въ пользу имѣнія сервитутъ на чужой землѣ составляетъ принадлежность этого имѣнія, то слѣдуетъ внести его въ настоящій отдѣлъ, насколько это требуется ст. 45 закона объ ипотекахъ.

Для внесенія сервитута въ ипотеку обремененныхъ имъ имѣній, предназначено особое мѣсто въ третьемъ отдѣлѣ.

Ст. **93.** *Отдѣлъ второй.* Къ первому отдѣлу относилось исчисле-

ніе всѣхъ составныхъ частей недвижимаго имущества, второй же отдѣлъ долженъ разъяснить, кто состоитъ собственникомъ этой недвижимости.

Этотъ отдѣлъ раздѣляется на четыре графы.

Въ первой графѣ, согласно 23 статьѣ сеймоваго закона объ ипотекахъ, писарь или регентъ, совершающій актъ, долженъ означить, что сохраняется мѣсто для акта.

Во второй графѣ слѣдуетъ прописать имя и фамилію собственника имѣнія.

Въ третьей графѣ должно быть изложено содержаніе законнаго титула пріобрѣтенія права собственности, съ обозначеніемъ числа титула и времени утвержденія этого титула ипотечнымъ начальствомъ, и съ краткою ссылкою на нумеръ акта и страницы договорной книги, на которыхъ совершенъ сей актъ или на которыхъ записанъ. Здѣсь помѣщается также предложеніе стороны, требующей переписки на ея имя правъ собственности, на основаніи представленнаго ею акта, который былъ совершенъ въ иномъ мѣстѣ, на основаніи другаго титула.

Въ четвертой графѣ должна быть записана стоимость имѣній, которую въ третьей графѣ, при изложеніи титула, слѣдуетъ означить прописью, въ четвертой же графѣ—цифрами (ст. 39 и 66 ипот. уст. 1818 г.).

Въ случаѣ отдѣленія отъ имѣнія, или же присоединенія къ оному какой либо части, воспослѣдовавшее отъ этого увеличеніе или уменьшеніе цѣнности должно быть записано во II-мъ отдѣлѣ, а именно: въ графѣ третьей слѣдуетъ означить актъ и уменьшенную или увеличенную стоимость прописью, въ четвертой же графѣ прописать увеличеніе стоимости вслѣдствіе соединенія прибывшей вновь цѣнности съ прежнею, или же уменьшеніе вслѣдствіе вычета цѣнности отдѣленныхъ частей изъ цѣны всей недвижимости.

Вообще однако ипотечное начальство, на основаніи статьи 39-й закона объ ипотекахъ, не ручается за соотвѣтствіе показанной цѣны съ дѣйствительною стоимостью имѣнія, а отвѣтствуетъ только за соотвѣтствіе ея съ данными, почерпнутыми изъ документовъ.

Ст. **94.** *Отдѣлъ третій.* Отдѣлъ этотъ предназначенъ для записки всякаго ограниченія права собственности, вѣчныхъ тягостей и сервитутовъ, сущность которыхъ подробно объяснена въ ст. 43, 44

и 45-й сеймоваго закона объ ипотекахъ. Отдѣлъ сей, равно какъ и предъидущіе отдѣлы, состоитъ изъ различныхъ графъ.

Въ первой графѣ должна быть сдѣлана отмѣтка объ оставленіи мѣста.

Во второй графѣ слѣдуетъ означить цифрами денежную сумму, если только предметомъ записываемой статьи есть денежное обязательство, которое обозначается въ III-й графѣ прописью.

Въ третьей графѣ должны быть записаны въ хронологическомъ порядкѣ законные титулы, изъ коихъ произошли ограниченіе права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты, а также время утвержденія ипотечнымъ начальствомъ, со ссылками на нумеръ акта и страницы договорной книги, гдѣ титулы эти внесены во всемъ своемъ объемѣ, или же ссылкою на самый актъ, находящійся въ собраніи документовъ.

Четвертая графа назначена для записки исключенныхъ статей. Въ ней слѣдуетъ означить исключенную денежную сумму, если предметъ исключенія составляетъ денежная претензія, которая сверхъ того должна быть означена прописью въ пятой графѣ.

Въ пятой графѣ должно быть означено время совершенія акта, на основаніи котораго послѣдовало исключеніе и время утвержденія ипотечнымъ начальствомъ, и сдѣлана ссылка на нумеръ акта и страницы договорной книги.

Ст. **95.** *Отдѣлъ четвертый.* Въ четвертомъ отдѣлѣ помѣщаются ипотечные долги и обязательства, сдѣланные собственникомъ. Назначеніе пяти графъ, изъ коихъ состоитъ этотъ отдѣлъ, слѣдующее.

Первая графа предназначена для отмѣтокъ; вторая графа для означенія денежной суммы.

Третья графа для записки содержанія титуловъ, въ силу которыхъ ипотечный долгъ или обязательство внесены въ книгу.

Четвертая графа для записки количества исключеннаго долга.

Пятая графа для означенія актовъ, въ силу которыхъ послѣдовало исключеніе, и для означенія прописью исключенной денежной суммы.

Въ третьей и пятой графахъ слѣдуетъ обозначить число титула или акта, время утвержденія ипотечнымъ начальствомъ и сдѣлать ссылки на договорную книгу, какъ о томъ подробнѣе указано въ предъидущихъ статьяхъ.

Если кредиторъ, пользующійся старшинствомъ, уступаетъ свое старшинство позднѣйшему кредитору, то сдѣлка этого рода считается уступкою ипотекованныхъ правъ и подлежитъ внесенію въ особую графу *о переуступкахъ* (o subonerасуасh).

Если бы два кредитора, записанные подъ особыми нумерами, пользовались одинаковымъ старшинствомъ, то слѣдуетъ упомянуть о томъ при каждой изъ этихъ долговыхъ претензій, одновременно со внесеніемъ ихъ въ ипотечный указатель.

Если же это равенство правъ возникло вслѣдствіе позднѣйшаго титула, то уравненіе позднѣйшей долговой претензіи съ прежнею должно уже считаться уступкою старшинства со стороны кредиторовъ, которымъ это старшинство принадлежало, и должно быть помѣщено въ графѣ о переуступкахъ.

Ст. **96.** О переуступкахъ (subonerасуасh). Такъ какъ ипотекованная претензія считается, на основаніи сеймоваго закона, недвижимостью, и распоряжать ею, съ цѣлью воспользоваться ипотечными послѣдствіями, можно только посредствомъ ипотечной книги, то для таковыхъ распоряженій назначается въ ипотечномъ указателѣ особое мѣсто.

Долги собственника составляютъ активъ имущества кредиторовъ, по этой причинѣ графа переуступокъ помѣщена возлѣ третьяго и четвертаго отдѣловъ и раздѣляется на двѣ части: одну относящуюся къ третьему, а другую относящуюся къ четвертому отдѣлу.

Отдѣлъ переуступокъ состоитъ изъ пяти графъ.

Первая изъ нихъ предназначена для предостерегающихъ отмѣтокъ.

Вторая для означенія денежной суммы, составляющей предметъ уступки или обремененій.

Третья для записки титуловъ, въ силу которыхъ послѣдовала уступка или обремененіе.

Четвертая для означенія исключенной денежной суммы.

Пятая для означенія актовъ, въ силу которыхъ послѣдовало исключеніе. Графы эти наполняются на основаніи вышеизложенныхъ правилъ.

Ст. **97.** Въ случаѣ, если бы на листахъ, предназначенныхъ для ипотечнаго указателя, не могли быть помѣщены всѣ статьи, которыя

бы возникли въ послѣдующее время, то слѣдуетъ приложить къ ипотечному указателю добавочные листы.

Ст. **98.** Такъ какъ для ипотечнаго указателя должны быть употреблены печатные бланки, то здѣсь прилагается форма онаго [1]); формы же для изложенія содержанія актовъ, которое должно быть помѣщено въ ипотечномъ указателѣ, коммисія найдетъ въ прусскихъ ипотечныхъ актахъ.

Ст. **99.** Бываютъ случаи, когда объ одномъ и томъ же предметѣ слѣдуетъ упомянуть въ различныхъ отдѣлахъ ипотечнаго указателя, такъ напр. въ случаѣ отдѣленія или присоединенія какой либо части недвижимаго имущества, слѣдуетъ, на основаніи вышеозначенныхъ правилъ, сдѣлать оговорку въ I и во II отдѣлѣ.

Если бы, въ случаѣ неуплаты цѣны въ условленный срокъ, продавецъ предоставилъ себѣ право получить имѣніе обратно, то надлежитъ недоплаченную цѣну, какъ долгъ, показать въ отдѣлѣ IV, условіе же о возвратѣ имѣнія, какъ ограниченіе правъ собственности покупателя, помѣстить въ отдѣлѣ III.

Ст. **100.** Оговорки о спорѣ, протестаціи или охранительныя отмѣтки должны быть внесены въ томъ мѣстѣ, въ которомъ слѣдовало бы записать самое право собственности, если бы оно не было оспариваемо.

Ст. **101.** Если на нѣсколько домовъ или на нѣсколько недвижимостей, принадлежащихъ различнымъ собственникамъ и составляющимъ одно селеніе, заведена одна книга, то для каждаго дома и для каждаго участка, принадлежащаго разнымъ собственникамъ, долженъ быть составленъ особый ипотечный указатель.

Ст. **102.** Ипотечныя книги различныхъ недвижимостей состоятъ часто между собою въ самой тѣсной связи, а именно:

1) когда какая либо часть отдѣляется отъ одной и присоединяется къ другой недвижимости;

---

[1]) Форма сія изложена ниже.

2) когда относительно недвижимыхъ имуществъ установляются новыя или прекращаются доселѣ существующіе сервитуты;

3) а также въ случаяхъ, предусмотрѣнныхъ въ нижеслѣдующихъ статьяхъ.

Ст. **103.** Если въ случаяхъ, исчисленныхъ въ статьѣ 102-ой, подъ №№ 1 и 2, сдѣлка относится къ недвижимости, расположенной въ предѣлахъ вѣдомства одного ипотечнаго отдѣленія, то актъ подлежитъ запискѣ въ одной договорной книгѣ; а документъ, на основаніи котораго сторона требуетъ записи, долженъ быть пріобщенъ къ одному собранію документовъ; въ другія же книги слѣдуетъ внести только предложенія сторонъ, съ ссылкою на подлинники, находящіеся въ одной книгѣ и въ одномъ собраніи документовъ.

Всѣ акты должны разсматриваться совокупно, при чемъ слѣдуетъ сообразоваться съ ипотечнымъ состояніемъ каждой недвижимости. Въ случаѣ утвержденія акта, содержаніе онаго должно быть внесено въ ипотечный указатель всѣхъ недвижимостей, поскольку къ каждой относится.

Отдѣленіе отъ недвижимости какой либо части, или установленіе новаго либо прекращеніе доселѣ существовавшаго сервитута не можетъ послѣдовать въ ущербъ ипотечнымъ кредиторамъ; если же ими на это не изъявлено согласія, то слѣдуетъ перенести приращеніе недвижимости вмѣстѣ съ долгами, обременяющими недвижимость, которая подверглась уменьшенію.

Ст. **104.** Если сдѣлка, обозначенная въ статьѣ 102-й, подъ №№ 1 и 2, относится къ недвижимостямъ, расположеннымъ въ предѣлахъ вѣдомства различныхъ ипотечныхъ отдѣленій, то, составивъ дубликатъ акта, слѣдуетъ подлинникъ вручить сторонамъ, для представленія онаго въ другую канцелярію и для внесенія предложеній относительно недвижимостей, лежащихъ въ предѣлахъ вѣдомства этой канцеляріи. Однако, въ случаѣ уменьшенія недвижимости, слѣдуетъ всегда отмѣтить эту убыль въ подлежащей книгѣ прежде, чѣмъ соотвѣтственное приращеніе будетъ внесено въ другую книгу.

Ст. **105.** Если долгъ обезпеченъ разными недвижимостями, то слѣдуетъ различать, расположены ли эти недвижимости въ предѣ-

лахъ вѣдомства одного или нѣсколькихъ ипотечныхъ отдѣленій, и относительно ссылокъ на книги или представленія дубликата акта примѣняться къ правиламъ, изложеннымъ въ 103 и 104 статьяхъ. Что же касается связи между книгами, то въ случаѣ, если имѣнія расположены въ предѣлахъ вѣдомства одного ипотечнаго отдѣленія, слѣдуетъ въ ипотечномъ указателѣ одного имѣнія исчислить всѣ имѣнія, на которыя въ совокупности распространяется обезпеченіе, для того, чтобы показать наглядным образомъ, что хотя долгъ или ипотечное обязательство внесены въ ипотечныя книги разныхъ имѣній, но всетаки составляютъ одно цѣлое.

Въ случаѣ, если имѣнія расположены въ предѣлахъ вѣдомства различныхъ ипотечныхъ отдѣленій, утвержденіе акта не можетъ послѣдовать одновременно; поэтому начальство, утверждающее первый актъ, не можетъ положительно удостовѣрить въ ипотечномъ указателѣ, что обезпеченіе лежитъ и на прочихъ недвижимостяхъ, но свидѣтельствуетъ только, что объ этомъ сдѣлано условіе, и что изъ подлежащаго ипотечнаго указателя можно ближе удостовѣриться о записке акта или объ отказѣ въ принятіи его къ записи. То же самое должно разумѣть и о законныхъ ипотекахъ, когда заинтересованныя стороны вносятъ оныя въ книгу одной недвижимости, исчисляя вмѣстѣ съ тѣмъ и другія, на которыхъ предоставлена имъ законная ипотека.

Ст. **106.** Въ одномъ и томъ же актѣ не должны быть помѣщены условія, относящіяся къ различнымъ имѣніямъ и не имѣющія между собою никакой связи. Если бы однако это случилось, слѣдуетъ различать, расположены ли эти имѣнія въ предѣлахъ вѣдомства одного ипотечнаго отдѣленія, или нѣтъ, и поступать на основаніи вышеизложенныхъ правилъ относительно ссылки на книги или представленія дубликата акта.

Ст. **107.** Если отдѣленная часть должна составить особую недвижимость, въ такомъ случаѣ слѣдуетъ завести новую книгу. То же самое должно послѣдовать, если вся недвижимость будетъ раздѣлена на части. Участки, составляющіе одно селеніе, должны имѣть, вмѣстѣ взятые, одну книгу; участки же, входящіе въ составъ различныхъ селеній, должны имѣть, каждый, особую ипотечную книгу. Во всѣхъ этихъ случаяхъ должно быть соблюдаемо, относительно долговъ, условіе, помѣщенное въ ст. 103-й.

Если же, напротивъ, недвижимости, для которыхъ заведены особыя книги, перешли въ собственность одного лица, которое пожелало бы соединить ихъ вмѣстѣ, въ такомъ случаѣ заведеніе новой книги излишне; но распоряженія собственника вносятся въ каждую книгу, съ ссылкою на актъ, записанный въ одной книгѣ или пріобщенный къ одному собранію документовъ, если недвижимости расположены въ предѣлахъ вѣдомства одного ипотечнаго отдѣленія.

Ст. **108.** Если нѣсколькимъ лицамъ вмѣстѣ принадлежитъ право собственности на недвижимое имущество или какое либо ипотечное право, то записка статей въ ипотечномъ указателѣ совершается не для каждаго изъ нихъ отдѣльно, но для всѣхъ вмѣстѣ.

РАЗДѢЛЪ ДЕСЯТЫЙ.

О дѣйствіяхъ ипотечной коммисіи при разсмотрѣніи и утвержденіи актовъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ.

Ст. **109.** Коммисія, разсматривая акты о первоначальномъ введеніи ипотекъ, должна удостовѣриться:

а) опубликованъ ли былъ надлежащимъ образомъ срокъ, назначенный для того недвижимаго имущества, актъ котораго подлежитъ разсмотрѣнію;

б) на основаніи этого удостовѣренія, она должна постановить опредѣленіе о подчиненіи неявившихся заинтересованныхъ сторонъ послѣдствіямъ просрочки;

в) она должна разсмотрѣть актъ о первоначальномъ введеніи ипотеки и приложенные къ нему документы, для того, чтобы удостовѣриться, согласны ли документы съ показаніями и предложеніями сторонъ, записанными въ актѣ, помѣчены ли они стороною и должностнымъ лицомъ, совершившимъ актъ, отмѣченъ ли на нихъ нумеръ, и сдѣлана ли о немъ оговорка въ самомъ актѣ; однимъ словомъ, коммисія должна обратить все свое вниманіе на то, чтобы между документами, служащими основаніемъ новой ипотеки, были связь и согласіе;

г) она должна удостовѣриться, соблюдены ли должностнымъ ли-

цомъ, совершившимъ актъ, общія правила, изложенныя въ раздѣлѣ IV (ст. 41—68) инструкціи, данной правительственною коммисіею юстиціи, 30 іюня 1819 г., ипотечной коммисіи;

д) она должна подробно разсмотрѣть каждую помѣщенную въ актѣ ипотеку, соображаясь съ законами, подъ дѣйствіемъ которыхъ эта ипотека возникла.

I. Если актъ относится къ эпохѣ, въ которой имѣли обязательную силу прусскіе законы, и если онъ утвержденъ прусскими или мѣстными судами, то коммисія должна удостовѣриться, то ли самое содержаніе перенесено въ новый ипотечный указатель, соблюденъ ли тотъ же порядокъ ипотекъ, если только онъ не былъ измѣненъ послѣдующими дѣйствіями.

II. Если актъ относится къ той же эпохѣ, но еще не утвержденъ, то коммисія должна удостовѣриться, согласуется ли проектъ статьи для ипотечнаго указателя съ содержаніемъ акта, и имѣетъ ли актъ самъ по себѣ законную силу,—соображаясь съ законами, дѣйствовавшими во время совершенія онаго.

III. Если актъ относится къ эпохѣ введенія гражданскаго кодекса, то коммисія будетъ дѣйствовать такимъ же образомъ, но должна опредѣлить законность акта, на основаніи положеній кодекса.

Во всѣхъ однако вышеисчисленныхъ случаяхъ, ипотечная коммисія не должна обращать вниманія на то, что третье лицо можетъ представить противъ акта возраженія, потому что всѣ неявившіеся по публичному вызову теряютъ свои ипотечныя права, которыя по истеченіи рѣшительнаго срока, переходятъ въ права личныя.

Ст. **110.** Статьею 24-ю сеймоваго закона постановлено, что ипотечныя книги суть подлинники, не исключая даже документовъ, пріобщаемыхъ къ ипотечной книгѣ, которые, относительно ипотечныхъ послѣдствій, признаются подлинниками.

Конечно, для примѣненія сего закона, слѣдуетъ требовать, чтобы стороны, имѣющія подлинники, представляли оные для внесенія въ договорную книгу, но изъ этого не слѣдуетъ еще заключить, что запрещается принимать засвидѣтельствованныя выписи или даже признанныя простыя копіи, если у стороны нѣтъ подлинника. Ибо извѣстно, что въ прежнія польскія времена документы выдаваемы были только въ выписяхъ, которыя не суть подлинники, потому что таковыми почитаются акты, выпись которыхъ выдана.

Равнымъ образомъ, во времена прусскаго правительства, выдаваемы были только простыя выписи всѣхъ актовъ, даже ипотечныхъ, за исключеніемъ ипотечныхъ свидѣтельствъ (*attesta*), такъ называемыхъ *in vim recognitionis*, выдававшихся по востребованію.

При нынѣшнемъ порядкѣ, выдаются равнымъ образомъ и главныя, и простыя выписи, какихъ кто требуетъ.

Такъ какъ сеймовый законъ не требуетъ, чтобы заинтересованныя стороны представляли подлинники, если таковыхъ не имѣютъ, и даже, какъ выше было сказано, во многихъ случаяхъ имѣть не могутъ, то слѣдуетъ принимать всякій представляемый документъ; документъ же, противъ котораго не было сдѣлано никакого возраженія, становится въ собраніи документовъ, на основаніи постановленія закона, подлинникомъ относительно ипотечныхъ послѣдствій.

Впрочемъ ипотечная коммисія не могла бы даже знать, находится ли подлинникъ въ рукахъ стороны, если бы ни съ чьей стороны не послѣдовало возраженія.

Ст. **111.** Даже при недостаткѣ документа, ипотечное право можетъ быть внесено въ ипотечный указатель на основаніи одного признанія, сдѣланнаго заинтересованными сторонами въ актѣ о первоначальномъ введеніи ипотеки.

Ст. **112.** Если сторона представитъ къ собранію документовъ главную выпись, въ которой имѣетъ надобность для производства на основаніи оной взысканія съ должника, по заключеннымъ съ нимъ личнымъ обязательствамъ, то въ этомъ случаѣ, предусмотрѣнномъ въ кодексѣ гражданскаго судопроизводства, сторона вправѣ требовать выдачи другой выписи для личныхъ обязательствъ, такъ какъ, для обезпеченія ипотечныхъ обязательствъ, документъ долженъ остаться навсегда въ собраніи документовъ.

Съ этою цѣлью ипотечная коммисія обязана выдать заинтересованной сторонѣ свидѣтельство, удостовѣряющее въ томъ, что документъ представленъ ею въ ипотеку. Еслибы сторона, представляющая главную выпись, потребовала возврата оной для производства взысканія по личнымъ обязательствамъ, то должностное лицо, совершающее актъ, можетъ изготовить засвидѣтельствованную копію сего документа, которая, будучи помѣчена стороною и должностнымъ лицомъ, совершающимъ актъ, почитается въ ипотечной книгѣ, относительно ипотечныхъ послѣдствій, подлинникомъ.

Ст. **113.** Если коммисія найдетъ актъ о первоначальномъ введеніи ипотеки обстоятельнымъ, то она постановляетъ опредѣленіе о просрочкѣ (preclusya) и утверждаетъ самый актъ; проектъ (koncept) опредѣленія коммисіи передается писарю, для внесенія онаго въ договорную книгу и для записки содержанія акта и документовъ въ ипотечный указатель; послѣ чего члены коммисіи подписываютъ опредѣленіе, удостовѣрившись предварительно, что утвержденное ими содержаніе внесено буквально въ ипотечный указатель.

Ст. **114.** Если же коммисія замѣтитъ въ актѣ о первоначальномъ введеніи ипотеки неточность, то она или сама исправляетъ оную, или поручаетъ исправленіе ея писарю или кому либо другому, по своему усмотрѣнію.

Ст. **115.** Вносимыя въ ипотечный указатель статьи должны быть писаны красивымъ, сжатымъ, четкимъ и не слишкомъ крупнымъ почеркомъ, а также особенно хорошими чернилами. За вѣрность статей отвѣчаетъ преимущественно писарь канцеляріи. Члены же, подписывая свое опредѣленіе, должны, равнымъ образомъ, удостовѣриться въ его исправности.

Ст. **116.** Если, при составленіи акта о первоначальномъ введеніи ипотеки, между сторонами возникнутъ споры, которые, до утвержденія онаго, останутся неразрѣшенными, то они не должны нисколько пріостанавливать утвержденіе акта, но право помѣщается въ ипотечный указатель, какъ спорное; во всякомъ случаѣ, отъ заботливости стороны, заинтересованной въ разрѣшеніи спора, зависитъ исключеніе споровъ изъ указателя.

Ст. **117.** Если по истеченіи особаго срока, назначеннаго для недвижимости, явится заинтересованное лицо, до истеченія общаго срока, то заявленіе его будетъ принято для записки въ ипотечную книгу; оно обязано вызвать всѣ заинтересованныя стороны, права которыхъ обусловливаются его претензіею.

Заявленія этихъ заинтересованныхъ лицъ, не смотря на то, признаютъ ли они, или отрицаютъ предъявленную претензію, подлежатъ, равнымъ образомъ, внесенію въ ипотечную книгу; ипотечная же коммисія, по представленіи ей всего производства, или утвер-

ждаетъ оное вышеизложеннымъ порядкомъ, поручаетъ внести заявленныя права въ ипотечный указатель и подписываетъ свое опредѣленіе, или прямо отказываетъ въ утвержденіи, или помѣщаетъ право въ ипотечномъ указателѣ, какъ спорное.

Ст. **118.** По требованію сторонъ, имъ могутъ быть выданы копіи акта о первоначальномъ введеніи ипотекъ, копіи документовъ, пріобщенныхъ къ ипотечной книгѣ, копіи рѣшеній пріуготовительныхъ или отказывающихъ въ утвержденіи и даже копіи опредѣленія объ утвержденіи и копіи ипотечнаго указателя; но при выдачѣ двухъ послѣднихъ копій слѣдуетъ предварить, что до 1 іюля 1820 года могутъ еще явиться заинтересованныя лица съ своими исками и возраженіями.

Ст. **119.** При выдачѣ копій ипотечнаго указателя, не слѣдуетъ помѣщать въ нихъ актовъ, уже исключенныхъ, а нужно отмѣтить только возлѣ нумера, подъ которымъ актъ былъ внесенъ въ указатель, что онъ исключенъ.

Равнымъ образомъ, не слѣдуетъ помѣщать въ копіяхъ предостерегающихъ отмѣтокъ, которыя дѣлаются при совершеніи акта, если этотъ актъ утвержденъ и содержаніе онаго внесено въ ипотечный указатель; въ противномъ же случаѣ, слѣдуетъ упомянуть о предостерегающей отмѣткѣ относительно сохраненія мѣста.

Ст. **120.** Если собственники не явились вовсе, или, явившись, обѣщали представить дополнительныя объясненія, или если коммисія признала необходимымъ дополнить актъ, то во всѣхъ этихъ случаяхъ коммисія должна направить свои усилія къ тому, чтобы всѣ эти дѣйствія были совершенно окончены до 1 іюля 1820 года такъ, чтобы гражданскому суду 1-й степени, который съ того времени будетъ исправлять обязанности ипотечнаго начальства, по возможности, не предстояло по сему предмету никакихъ затрудненій.

РАЗДѢЛЪ ОДИННАДЦАТЫЙ.

О порядкѣ производства текущихъ дѣлъ.

Ст. **121.** Всѣ вышеизложенныя правила о совершеніи актовъ, утвержденіи оныхъ, объ обязанностяхъ должностныхъ лицъ, объ ипотечномъ указателѣ, о договорной книгѣ, о собраніи документовъ, о связи между ипотечными книгами, относятся также и къ текущимъ дѣламъ. Особыя же правила, относящіяся исключительно къ текущимъ дѣламъ, заключаются въ нижеслѣдующихъ статьяхъ.

Ст. **122.** При совершеніи и утвержденіи ипотечныхъ актовъ, состоявшихся послѣ акта о первоначальномъ введеніи ипотеки, обязанности лицъ, совершающихъ и утверждающихъ акты, гораздо обширнѣе тѣхъ, кои возложены на нихъ по совершенію и утвержденію актовъ о первоначальномъ введеніи ипотекъ. При первоначальномъ возникновеніи ипотеки, пропущеніе рѣшительнаго срока покрываетъ различные недостатки. Но при дальнѣйшемъ введеніи оной, отъ наблюденія правительства не долженъ ускользать никакой недостатокъ. Обязанности лицъ совершающихъ текущіе акты, изложены и объяснены въ I-й части инструкціи, въ статьяхъ отъ 60 до 69-й.

Тѣ же обязанности возлагаются и на утверждающихъ акты. Первые обязаны исполнять оные, послѣдніе же—наблюдать за исполненіемъ, исправлять акты, которые можно поправить, или поручать другимъ исправленіе оныхъ, отказывать въ утвержденіи актовъ, которые не могутъ состояться; основательнымъ же актамъ сообщать, посредствомъ ихъ утвержденія, гарантію общественнаго довѣрія.

Ст. **123.** Особенной заботливости требуетъ удостовѣреніе въ самоличности. При первоначальномъ введеніи ипотекъ, всѣ заинтересованныя лица являются вмѣстѣ и возобновляютъ существующія уже права и обязательства; слѣдовательно не можетъ быть здѣсь никакого повода къ опасенію, что постороннее лицо присвоило себѣ подложно имя подлежащаго, заинтересованнаго лица.

При дальнѣйшихъ же дѣйствіяхъ, стороны являются по-одиночкѣ, и дѣйствіе ихъ установляетъ новое право и обязательства.

Во время прусскаго правительства, когда лицамъ, требующимъ того, выдаваемы были главныя выписи, можно было удостовѣриться въ ихъ самоличности, требуя предъявленія главной выписи или такъ называемаго *attest in vim recognitionis*, хотя впрочемъ могло случиться, что выпись незаконнымъ путемъ перешла въ постороннія руки.

На основаніи нынѣ дѣйствующаго сеймоваго закона, выдаются только простыя копіи; затѣмъ вышеозначенный способъ удостовѣренія въ самоличности договоровъ оказывается несостоятельнымъ; но есть еще другія средства, кои рѣдко могутъ оказаться несоотвѣтствующими своей цѣли:

а) Если, при первоначальномъ введеніи ипотеки, заинтересованныя стороны явились лично и нынѣ также являются лично, то сличеніе ихъ подлинной подписи можетъ служить подтвержденіемъ показанія свидѣтелей, удостовѣряющихъ самоличность.

б) Если актъ или довѣренность совершены за границею, то слѣдуетъ требовать, чтобы договаривающіяся стороны представили ихъ не въ главныхъ выписяхъ или въ засвидѣтельствованныхъ копіяхъ, но въ подлинникахъ (en brevet).

Что касается собственноручности подписей сторонъ, должностнаго лица, совершающаго актъ, и должностныхъ лицъ, свидѣтельствующихъ подписи, то, кромѣ показаній свидѣтелей о самоличности, для удостовѣренія въ самоличности, слѣдуетъ прибѣгнуть, къ такому же самому средству, какъ и въ первомъ случаѣ.

в) Къ свидѣтельству о самоличности писарь или регентъ можетъ допустить только тѣхъ обывателей, которые извѣстны ему лично въ отношеніи ихъ нравственности и положенія въ краѣ, и которые могутъ отвѣтствовать за свои собственныя въ этомъ отношеніи упущенія.

Ст. **124.** Регентъ канцеляріи, которому, по требованію сторонъ, слѣдуетъ записать актъ въ ипотечную книгу, уже переплетенную и и находящуюся на сохраненіи у писаря, долженъ обратиться къ писарю и получить отъ него книгу, подъ росписку, составленную по формѣ, которая будетъ признана писаремъ болѣе соотвѣтственною для его обезпеченія; совершивъ же означенный актъ въ мѣстѣ засѣданій земской канцеляріи, онъ обязанъ книгу возвратить писарю для представленія акта на разсмотрѣніе ипотечнаго начальства. При выдачѣ регентамъ книгъ, вмѣняется писарю въ обязанность согласовать

правила предосторожности съ довѣріемъ и удобствомъ, подобающимъ этимъ должностнымъ лицамъ.

Ст. **125.** Послѣ первоначальнаго введенія ипотекъ, ипотечная коммисія не обязана по должности вручать заинтересованнымъ сторонамъ своего опредѣленія объ утвержденіи или пріостановленіи утвержденія, хотя бы актъ касался перемѣны собственника имѣній. Опредѣленія объ утвержденіи выдаются только по требованію сторонъ, а по должности не вручаются.

Ст. **126.** Регентъ или писарь не вправѣ пользоваться ипотечною книгою для записки актовъ въ другомъ мѣстѣ, какъ только въ ипотечной канцеляріи, въ которую всѣ заинтересованныя стороны должны являться лично, а въ случаѣ невозможности или препятствія присылать своихъ повѣренныхъ, особо къ тому и установленнымъ порядкомъ уполномоченныхъ.

III. Къ ст. 40-ой.

Постановленіе намѣстника отъ 7 мая 1822 г.

Представленныя прокураторіею и ипотечными отдѣленіями непринятыя требованія о внесеніи въ ипотеку такихъ претензій, которыхъ обезпеченіе и старшинство, какъ привилегій, на основаніи ст. 40 и 41-й ип. уст. 1818 г., не зависитъ отъ внесенія въ ипотечныя книги, а равно и требованія о внесеніи такихъ вещныхъ правъ, которыя, согласно ст. 52-й упомянутаго устава, не могутъ быть предметомъ ипотеки, устранены и признаны несуществовавшими; на будущее же время постановлено не представлять, для внесенія въ ипотеку, подобныхъ вещныхъ правъ или претензій.

IV. Къ ст. 52-ой.

Изложенное въ 1-мъ пунктѣ 52-й статьи правило распространено впослѣдствіи и на другія недвижимости, а именно:

Высочайшимъ указомъ 12 (24) января 1826 г. дозволено устроить ипотеку казенныхъ имѣній для полученія подъ нихъ залогъ займа отъ земскаго кредитнаго общества.

V. Къ ст. 12-ой зак. 1 іюня 1825 г.

Инструкція правительственной коммисіи юстиціи, отъ 22 декабря 1825 г. касательно устройства ипотекъ менѣе значительныхъ недвижимостей при мировыхъ судахъ [1]).

Ст. **1—4** (отмѣнены).

Ст. **5.** Дѣйствіе по первоначальному устройству ипотеки недвижи-

---

1) Съ распространеніемъ въ 1875 г. судебныхъ уставовъ 1864 г. на варшавскій судебный округъ, мировые суды упразднены. Архивы и канцеляріи окружныхъ ипотекъ, состоявшіе прежде при мировыхъ судахъ, переданы въ завѣдываніе мѣстныхъ мировыхъ судей, а если сихъ судей нѣсколько, то въ завѣдываніе того, при которомъ будетъ состоять уѣздное ипотечное отдѣленіе. Такихъ отдѣленій полагается по одному на каждый уѣздъ, съ особою канцеляріей и архивомъ. Они образуются изъ мироваго судьи (вмѣсто прежняго подсудка), секретаря (вмѣсто прежняго писаря), нотаріуса или присяжнаго повѣреннаго, или же состоящаго при мировомъ судьѣ кандидата на должности по судебному вѣдомству (вмѣсто прежняго помощника писаря). Секретари уѣздныхъ ипотечныхъ отдѣленій опредѣляются предсѣдателемъ мироваго съѣзда по представленію мироваго судьи; секретари сіи подвергаются дисциплинарнымъ взысканіямъ по опредѣленію мироваго съѣзда (ср. пол. 19 февр. 1875 г. о прим. суд. уст. 1864 г. къ варш. суд. окр. ст. 70—72).

мостей, поименованныхъ въ 11 и 22-й статьяхъ закона 1 (13) іюня т. г. (1825), о привилегіяхъ и ипотекахъ, должно быть произведено подлежащимъ уѣзднымъ ипотечнымъ отдѣленіемъ въ нижеуказанномъ порядкѣ.

6. Разсмотрѣніе и утвержденіе актовъ, относящихся къ сему же устройству, а равно и всякихъ послѣдующихъ ипотечныхъ дѣйствій лежатъ на обязанности того же ипотечнаго отдѣленія, какъ ипотечнаго начальства, съ правомъ апелляціи на состоявшіяся по сему предмету рѣшенія въ подлежащій мировый съѣздъ.

Ст. **7.** Присутствіе для разсмотрѣнія и утвержденія составляютъ: подсудокъ, писарь и помощникъ писаря, изъ которыхъ каждый имѣетъ рѣшительный голосъ (ср. примѣч. къ ст. 5).

Ст. **8.** Сторона, требующая первоначальнаго устройства новой ипотеки, должна заявить о томъ уѣздному ипотечному отдѣленію. О требованіи стороны составляется краткій протоколъ.

Ст. **9.** Вмѣстѣ съ этимъ протоколомъ секретарь ипотечнаго отдѣленія долженъ завести ипотечное дѣло. На обверткѣ дѣла онъ долженъ прописать названіе уѣзда, наименованіе самой недвижимости, если она сельская, и нумеръ и названіе города, если она городская, а также нумеръ, подъ которымъ дѣло внесено въ общій реестръ ипотечныхъ дѣлъ. Если въ одномъ и томъ же уѣздѣ или городѣ находится нѣсколько недвижимостей, имѣющихъ одинаковое названіе или одинаковый нумеръ, въ такомъ случаѣ ипотечныя дѣла должны быть обозначены секретаремъ ипотечнаго отдѣленія по правилу, изложенному въ 12-й статьѣ настоящей инструкціи подъ букв. б. Въ самомъ началѣ дѣла должно быть оставлено необходимое число листовъ, изъ которыхъ одинъ или два первыхъ листа предназначаются для описи актовъ, прочіе же для ипотечнаго указателя, образецъ котораго будетъ препровожденъ въ мировые суды. За указателемъ долженъ слѣдовать протоколъ заявленнаго требованія объ устройствѣ и дальнѣйшее производство съ приложенными къ нему доказательствами.

Мировой судья, согласно ст. 15-й закона 1818 г. объ ипотекахъ, скрѣпляетъ листы, назначенные для описи и указателя, прочія же

поступающія къ дѣлу производства и приложенные къ нимъ документы секретарь, подшивъ къ дѣлу, нумеруетъ по страницамъ и вноситъ таковые въ опись съ означеніемъ времени совершенія ихъ и нумера листа.

Ст. **10.** Ипотечныя дѣла предназначаются:

а) для записки въ нихъ акта объ устройствѣ новой ипотеки; для записки въ оныхъ уѣзднымъ нотаріусомъ всѣхъ добровольныхъ ипотечныхъ сдѣлокъ, внесенія которыхъ въ ипотечныя дѣла будутъ требовать стороны; для записки секретаремъ ипотечнаго отдѣленія всѣхъ предложеній и заявленій сторонъ, относящихся къ ипотечному производству, а также опредѣленій ипотечнаго начальства;

б) для храненія въ нихъ всѣхъ документовъ, представленныхъ при актѣ устройства или во время дальнѣйшаго производства;

в) для ипотечнаго указателя, помѣщаемаго въ началѣ дѣла, въ соотвѣтственныхъ графахъ котораго секретарь долженъ внести краткое содержаніе ипотечныхъ правъ и обязательствъ, согласно опредѣленію ипотечнаго начальства, съ обозначеніемъ, когда состоялось опредѣленіе.

Ст. **11.** Уѣздное ипотечное отдѣленіе, не позже 14 дней послѣ предъявленнаго въ ономъ требованія о первоначальномъ устройствѣ, объявляетъ о недвижимости, къ которой относится это требованіе, посредствомъ публикаціи.

Если въ одно и то же время поступаетъ требованіе объ устройствѣ нѣсколькихъ отдѣльныхъ недвижимостей, то уѣздное ипотечное отдѣленіе соединяетъ ихъ въ одномъ и томъ же объявленіи.

Ст. **12.** Объявленія должны заключать въ себѣ:

а) оговорку о заявленномъ требованіи касательно устройства;

б) наименованіе вызываемой къ устройству недвижимости, если она сельская, и нумеръ ея, если она городская, съ обозначеніемъ названія города и улицы, въ которой она находится. Если въ уѣздѣ находятся нѣсколько отдѣльныхъ недвижимостей одного и того же наименованія или въ городѣ нѣсколько недвижимостей подъ однимъ и тѣмъ же нумеромъ, то слѣдуетъ обозначить оныя или особыми буквами, или другими признаками, присвоенными имъ въ

прежней ипотекѣ, или же по фамиліи собственника такъ, чтобы съ достовѣрностью можно было знать, о которой именно изъ нихъ упоминается въ объявленіи;

в) назначеніе опредѣленнаго срока для устройства каждой отдѣльной недвижимости;

г) приглашеніе, чтобы въ назначенный срокъ собственники и всѣ заинтересованныя въ семъ дѣлѣ лица явились въ уѣздное ипотечное отдѣленіе лично или черезъ повѣренныхъ, особо къ тому и въ установленномъ порядкѣ уполномоченныхъ, заявили свои требованія и предложенія относительно акта устройства и представили документы въ доказательство своихъ правъ;

д) предвареніе собственника и заинтересованныхъ лицъ, что, въ случаѣ неявки въ срокъ, назначенный для устройства, собственникъ, если того требовать будетъ кто либо изъ заинтересованныхъ лицъ, подвергнется взысканію отъ 10 до 50 зл. п. (1 р. 50 к.—7 р. 50 к.) и, сверхъ того, согласно съ 150 статьею закона 1818 года объ ипотекахъ, лишится всѣхъ законныхъ льготъ въ отношеніи къ своимъ кредиторамъ; всякое же заинтересованное лицо, не предъявившее своихъ правъ въ назначенный срокъ, подчиняется послѣдствіямъ неявки, изложеннымъ въ ст. 154 и 160-й закона 1818 года объ ипотекахъ;

е) извѣщеніе заинтересованныхъ лицъ о днѣ, въ который долженствующее состояться въ уѣздномъ ипотечномъ отдѣленіи опредѣленіе, вслѣдствіе акта первоначальнаго устройства, будетъ объявлено въ засѣданіи того же ипотечнаго отдѣленія, а равно о томъ, что, начиная со дня объявленія онаго, будетъ считаться срокъ для подачи на оное апелляціи, и что поэтому, не ожидая дальнѣйшаго приглашенія, заинтересованныя лица должны явиться въ этотъ же день и присутствовать при объявленіи.

Ст. **13.** Для первоначальнаго устройства новой ипотеки назначается трехмѣсячный срокъ, считая со дня объявленія.

Но такъ какъ, въ силу 13 и 16-й статей закона 1 (13) іюня т. г. 1825 о привилегіяхъ и ипотекахъ, для оглашенія въ ипотекѣ всѣхъ существующихъ еще доселѣ законныхъ или тайныхъ ипотекъ назначенъ годичный срокъ, и по этой причинѣ, до истеченія 1826 года, онѣ не подчиняются послѣдствіямъ пропущенія рѣшительнаго срока,—то для первоначальнаго устройства ипотеки тѣхъ недвижимостей, по которымъ сдѣланъ будетъ вызовъ по 1-е октября

будущаго года (1826) включительно, мировые суды должны назначить срокъ не раньше, какъ въ 1827 году.

Ст. **14.** Предоставляется каждому предъявить въ мировомъ судѣ, въ теченіи 1826 года, законную ипотеку, незаписанную еще въ ипотечныхъ книгахъ, для обезпеченія своего права и старшинства, которыя могли бы ему принадлежать. Равнымъ образомъ, предоставляется каждому, имѣющему какой-либо иной титулъ, не внесенный еще въ ипотеку, относится ли онъ до права собственности на недвижимость или до права вещнаго, предъявить оный въ уѣздное ипотечное отдѣленіе.

Если до такого предъявленія не послѣдовало еще со стороны собственника или другаго заинтересованнаго лица требованій о первоначальномъ устройствѣ, то сіе требованіе присоединяется къ упомянутому предъявленію.

Въ вышеозначенныхъ случаяхъ секретарь обязанъ внести въ протоколъ предложенія явившагося, предварить его, что сверхъ того онъ долженъ явиться въ срокъ, назначенный для первоначальнаго устройства, подъ опасеніемъ послѣдствій, опредѣленныхъ статьями 154 и 160-ю закона 1818 г. объ ипотекахъ, и объ этомъ предваренін сдѣлать оговорку въ протоколѣ.

Вслѣдствіе такой явки, уѣздное ипотечное отдѣленіе должно сдѣлать вызовъ къ устройству ипотеки.

Ст. **15.** Объявленія съ вызовомъ къ устройству будутъ напечатаны безплатно одинъ разъ въ варшавскомъ мониторѣ (варшавскомъ дневникѣ). Уѣздное ипотечное отдѣленіе должно заблаговременно препроводить изготовленныя объявленія въ редакцію монитора (дневника) съ надписью: «*по казенной надобности*» такъ, чтобы они могли быть помѣщены въ мониторѣ (дневникѣ) не позже 14-ти дней со времени выставленнаго въ нихъ числа. Вмѣстѣ съ тѣмъ, оно должно потребовать, чтобы редакція препроводила къ нему, съ такою же надписью, для пріобщенія къ ипотечнымъ дѣламъ, въ доказательство послѣдовавшей публикаціи, одинъ экземпляръ газеты, въ которомъ объявленіе припечатано.

Если бы въ одномъ объявленіи сдѣланъ былъ вызовъ нѣсколькихъ недвижимостей или если въ одномъ нумерѣ монитора (дневника) припечатано было нѣсколько объявленій одного и того же уѣзднаго ипо-

течнаго отдѣленія, то послѣднее не должно требовать присылки отдѣльныхъ нумеровъ монитора (дневника) для пріобщенія къ дѣламъ каждой опубликованной недвижимости, а одного только нумера; должностное лицо, совершающее актъ о новомъ устройствѣ, должно только сдѣлать въ актѣ оговорку о послѣдовавшей публикаціи и означить, гдѣ находится нумеръ газеты, служащій тому доказательствомъ.

Ст. **16.** Сверхъ напечатанія въ мониторѣ (варшавскомъ дневникѣ), объявленія, до наступленія срока первоначальнаго устройства, должны быть выставлены въ камерѣ мироваго судьи, на мѣстѣ, назначенномъ для судебныхъ оповѣщеній. Секретарь долженъ засвидѣтельствовать послѣдовавшее выставленіе оныхъ.

Ст. **17.** Такъ какъ не только собственнику, но и всякому заинтересованному въ томъ лицу, предоставлено право требовать вызова недвижимости къ первоначальному устройству оной, то въ послѣднемъ случаѣ уѣздное ипотечное отдѣленіе, кромѣ публичныхъ объявленій, должно извѣстить вкратцѣ собственника о поступившемъ требованіи, а равно и о днѣ, назначенномъ для устройства и для объявленія опредѣленія, долженствующаго состояться вслѣдствіе акта объ устройствѣ, и пригласить его явиться въ срокъ, подъ опасеніемъ взысканія отъ 10 до 50 зл. п. (1 р. 50 к. до 7 р. 50 к.), если того будетъ требовать кто либо заинтересованныхъ лицъ, и во избѣжаніе послѣдствій, опредѣленныхъ 150-ю ст. закона 1818 г. объ ипотекахъ. Судебный разсыльный (woźny), передающій означенное извѣщеніе, долженъ оставить собственнику одинъ экземпляръ, другой же экземпляръ, съ удостовѣреніемъ о послѣдовавшей передачѣ, возвратить суду.

Ст. **18.** Уѣздное ипотечное отдѣленіе, назначивъ сроки для устройства ипотеки и объявленія своего опредѣленія, должно тотчасъ же внести эти сроки въ особый *реестръ ипотечныхъ сроковъ*, который долженъ быть имъ веденъ. Изъ этого реестра секретарь долженъ выписывать каждую субботу сроки, наступающіе на слѣдующей недѣлѣ, съ обозначеніемъ подлежащей устройству недвижимости и лица, которое, для устройства ипотеки, будетъ избрано мировымъ судьею изъ числа членовъ, призываемыхъ для образованія

присутствія въ ипотечное отдѣленіе, не исключая и самого себя, и распорядиться о вывѣшеніи этой выписки въ обычномъ мѣстѣ судебныхъ оповѣщеній, гдѣ она должна оставаться до истеченія срока.

Ст. **19.** При наступленіи срока устройства, назначенный для сего членъ ипотечнаго отдѣленія долженъ записать въ протоколѣ объ устройствѣ о явкѣ сторонъ, прописавъ въ немъ мѣсто жительства, которое каждое изъ нихъ, на основаніи 27 и 157-й статей закона 1818 г. объ ипотекахъ, должно избрать въ краѣ, и куда слѣдуетъ посылать всѣ относящіяся къ ипотекѣ повѣстки; къ протоколу онъ долженъ приложить выставленное въ судѣ объявленіе, а также въ случаѣ, предусмотрѣнномъ выше въ статьѣ 17-й, посланную собственнику повѣстку и нумеръ монитора (варшавскаго дневника), въ которомъ напечатано объявленіе; если же этотъ нумеръ, какъ заключающій въ себѣ нѣсколько объявленій или въ одномъ объявленіи вызовъ по нѣсколькимъ недвижимостямъ, пріобщенъ къ другимъ дѣламъ, то слѣдуетъ сдѣлать о томъ въ протоколѣ оговорку, съ поименованіемъ дѣла, при которомъ этотъ нумеръ находится. Послѣ чего онъ долженъ приступить къ устройству ипотеки, записывая въ протоколѣ предложенія и заявленія заинтересованныхъ лицъ, какъ согласующіяся, такъ и несогласныя одно съ другимъ, и обращая вниманіе сихъ лицъ на 152 и 153-ю статьи закона 1818 года.

Ст. **20.** При самомъ устройствѣ, отряженный для сего членъ долженъ прежде всего заняться приведеніемъ въ извѣстность состоянія собственности. Съ этою цѣлью, онъ долженъ отобрать отъ собственника показаніе и представляемые имъ документы, а также указать въ протоколѣ стоимость недвижимости, обнаруживающуюся изъ документовъ.

Ст. **21.** Затѣмъ онъ долженъ отобрать показанія отъ тѣхъ заинтересованныхъ лицъ, которыя бы полагали имѣть равныя или лучшія права собственности, а также отобрать представляемые ими документы.

Ст. **22.** Далѣе онъ долженъ приступить къ приведенію въ извѣстность всѣхъ обязательствъ и долговъ, обременяющихъ недвижимость. Съ этою цѣлью, онъ, прежде всего, долженъ предложить самому собственнику заявить о нихъ, обращая его вниманіе на то, что, хотя бы

кто либо изъ его кредиторовъ, обладающій законнымъ титуломъ на ипотеку, и не присутствовалъ лично при устройствѣ и подвергался, вмѣстѣ съ принадлежащимъ ему правомъ, послѣдствіямъ пропущенія рѣшительнаго срока, все же собственникъ, въ силу 154-й ст. закона 1818 г. объ ипотекахъ, какъ должникъ, не перестаетъ отвѣтствовать за долги всѣмъ своимъ движимымъ и недвижимымъ имуществомъ. Послѣ этого онъ долженъ записать по порядку заявляемые или самимъ собственникомъ, или же явившимися сторонами обремененія и долги и взаимныя ихъ по сему предмету заявленія и предложенія, принять представленные документы, и, наконецъ, удостовѣриться и разъяснить, согласны ли и насколько именно между собою кредиторы, относительно порядка, въ какомъ долги слѣдуютъ одни за другими.

Ст. **23.** По приведеніи въ извѣстность степени обремененія, командированное лицо приступаетъ къ приведенію въ извѣстность переуступокъ, которымъ подвергнуты ипотекованныя права.

Ст. **24.** Командированное лицо, согласно 16 и 157-й статьямъ закона 1818 г. объ ипотекахъ, должно помѣтить вмѣстѣ съ сторонами документы, представленные ими къ акту объ устройствѣ, каковые документы хранятся, какъ подлинники, при ипотечныхъ дѣлахъ.

Ст. **25.** Записавъ такимъ образомъ предложенія и заявленія явившихся сторонъ, командированное лицо составляетъ проектъ ипотечнаго указателя и предлагаетъ присутствующимъ все производство для подписи.

Ст. **26.** Хотя бы собственникъ и не явился въ срокъ, назначенный для устройства, тѣмъ не менѣе командированное лицо записываетъ въ протоколѣ о явкѣ заинтересованныхъ лицъ, и имъ дозволяется предъявить свои права и долговыя претензіи для внесенія въ протоколъ, а также заявлять свои требованія относительно старшинства и очереди между собою, и это впредь до окончательнаго устройства будетъ имѣть силу предваренія, обезпечивающаго ихъ права, какъ въ отношеніи къ собственнику, такъ и въ отношеніи третьихъ лицъ, и притомъ предоставляется имъ вытекающее изъ 150-й статьи закона 1818 г. право привлечь собственника—должника къ отвѣтственности, съ лишеніемъ всякихъ законныхъ льготъ, которыя по отношенію къ нимъ могли бы ему принадлежать, и вмѣстѣ съ тѣмъ требовать наложенія на него пени, опредѣленной въ публикаціи.

Ст. **27.** Составленное такимъ образомъ дѣло командированное лицо представляетъ вмѣстѣ съ доказательствами уѣздному ипотечному отдѣленію, какъ ипотечному начальству, которое, разсмотрѣвъ оное, на основаніи закона 1818 года объ ипотекахъ въ комплектѣ, опредѣленномъ ст. 71-ю пол. 19 февр. 1875 г. о прим. суд. уст. 1864 г. къ варш. суд. окр., постановляетъ свое опредѣленіе объ утвержденіи или неутвержденіи новаго устройства, а также относительно послѣдствій пропущенія рѣшительнаго срока для неявившихся заинтересованныхъ лицъ, по точному смыслу 154 и 160-й статей закона объ ипотекахъ 1818 г.; споры же по существу дѣла оно отсылаетъ, согласно 29-й статьѣ того же закона, къ судебному разбирательству.

Ст. **28.** Въ случаѣ измѣненій въ проектѣ указателя, сдѣланныхъ или уѣзднымъ ипотечнымъ отдѣленіемъ, въ качествѣ ипотечнаго начальства, или же апелляціоннымъ порядкомъ, ипотечное отдѣленіе должно составить тотчасъ же въ своемъ опредѣленіи новый указатель.

Ст. **29.** Въ случаяхъ, когда собственникъ не явился для устройства ипотеки, ипотечное отдѣленіе не разбираетъ и не утверждаетъ вовсе требованій явившихся сторонъ, а откладываетъ свое опредѣленіе по сему предмету до окончательнаго устройства права собственности. Оно обязано однако постановить опредѣленіе относительно пропущенія неявившимися рѣшительнаго срока, и, буде кто либо изъ заинтересованныхъ лицъ потребуетъ,—наложить на собственника, за неявку его въ срокъ, назначенный для устройства, пеню отъ 10 до 50 зл. п. (1 р. 50 к. до 7 р. 50 к.). О наложенной пенѣ писарь долженъ сообщить казенной палатѣ.

Ст. **30.** Собственникъ, неявившійся въ срокъ, назначенный для первоначальнаго устройства, если потребуетъ впослѣдствіи укрѣпленія за нимъ права собственности, долженъ обратиться въ уѣздное

*

ипотечное отдѣленіе съ просьбою о назначеніи срока для сего устройства и объ объявленіи рѣшенія, какое состоится какъ по собственному его требованію, такъ и по предложеніямъ, заявленнымъ заинтересованными сторонами въ срокъ, предварительно назначенный для устройства.

О такомъ срокѣ собственникъ долженъ увѣдомить заинтересованныхъ лицъ, явившихся въ предшествовавшій сему срокъ, не посредствомъ объявленій, но каждаго порознь, на свой счетъ, и пригласить ихъ присутствовать какъ при укрѣпленіи права собственности, такъ и при объявленіи опредѣленія суда.

По составленіи акта относительно укрѣпленія права собственности и относительно предложеній явившихся заинтересованныхъ лицъ, судъ разсматриваетъ этотъ актъ, вмѣстѣ съ актомъ объ устройствѣ ипотеки, который, бывъ изготовленъ въ срокъ, предварительно назначенный, не могъ быть разсмотрѣнъ по причинѣ неукрѣпленія права собственности, постановляетъ свое опредѣленіе и объявляетъ оное въ назначенный день.

Ст. **31.** Опредѣленія, состоявшіяся по ипотечнымъ вопросамъ, должны быть, тотчасъ же въ засѣданіи уѣзднаго ипотечнаго отдѣленія, записаны секретаремъ въ ипотечныя дѣла. Они должны быть подписаны всѣмъ личнымъ составомъ. Объявленіе ихъ должно послѣдовать безъ дальнѣйшаго вызова сторонъ, въ засѣданіи ипотечнаго отдѣленія, въ день, назначенный для сего въ публикаціи. Секретарь дѣлаетъ подъ опредѣленіемъ краткую отмѣтку о послѣдовавшемъ объявленіи онаго, съ означеніемъ дня, когда таковое послѣдовало.

Если при объявленіи, которая либо изъ сторонъ, согласно 10-й ст. постановленія намѣстника 22 января 1822 года, заявила на опредѣленіе удовольствіе или заявила предложеніе объ исправленіи ошибокъ, предусмотрѣнныхъ въ 9-й статьѣ того же постановленія, то секретарь долженъ тотчасъ же записать о семъ въ протоколѣ объявленія, а ипотечное отдѣленіе немедленно исправляетъ ошибки.

Ст. **32.** Утвержденный или измѣненный проектъ указателя, согласно состоявшемуся опредѣленію, секретарь или самъ, или чрезъ лицо, нанятое подъ его отвѣтственностью, выписываетъ четкимъ почеркомъ и съ означеніемъ числа опредѣленія въ указатель, находящійся въ началѣ ипотечнаго дѣла. Этотъ указатель въ дѣлѣ

долженъ быть, равнымъ образомъ, подписанъ всѣмъ личнымъ составомъ.

Ст. **33.** Срокъ для обжалованія упоминаемыхъ опредѣленій, на основаніи 29-й статьи закона 1818 г. объ ипотекахъ и согласно постановленію намѣстника 22 января 1822 г., назначается трехмѣсячный, считая оный со дня объявленія опредѣленія. Впрочемъ правила, изложенныя въ упомянутомъ постановленіи относительно апелляцій по ипотечнымъ вопросамъ, примѣняются и къ уѣзднымъ ипотекамъ.

Ст. **34.** На покрытіе всякаго рода издержекъ по новому устройству ипотеки, включая сюда вызовъ, утвержденіе, объявленіе опредѣленія, а также внесеніе въ ипотечный указатель содержанія акта объ устройствѣ, лицо, требовавшее устройства, должно представить вообще 6 зл. п. (90 к.), изъ которыхъ, по удовлетвореніи необходимыхъ расходовъ, за исключеніемъ вознагражденія, причитающагося судебному разсыльному (woźny) за врученіе повѣстки въ случаѣ, указанномъ въ ст. 17-й, остальное затѣмъ получаетъ командированное лицо за труды по устройству.

Впрочемъ все производство по первоначальному устройству и постановляемыя вслѣдствіе онаго уѣзднымъ ипотечнымъ отдѣленіемъ, какъ ипотечнымъ начальствомъ, опредѣленія изъяты, согласно постановленію намѣстника 20 числа текущаго мѣсяца, отъ платежа гербовыхъ пошлинъ; объявленія о срокахъ для устройства помѣщаются въ монторѣ (варшавскомъ дневникѣ) безплатно, а переписка по сему предмету ипотечныхъ отдѣленій съ редакціею монитора (варшавскаго дневника), какъ свободная отъ платежа вѣсовыхъ денегъ, должна быть адресована съ надписью: «по казенной надобности».

Ст. **35.** Заявившій требованіе о новомъ устройствѣ обязанъ нести всѣ сопряженныя съ этимъ издержки. Дозволяется ему однако требовать отъ соучастниковъ соразмѣрнаго возмѣщенія оныхъ, такъ чтобы онѣ падали на собственника соразмѣрно со стоимостью недвижимости, какая обнаружится по вычетѣ изъ нея ипотечныхъ долговъ, на всякаго же кредитора соразмѣрно съ долговою его претензіею.

Ст. **36.** Какъ во время самаго производства, такъ и по окончаніи первоначальнаго устройства ипотеки каждой отдѣльной недвижимости, секретарь, состоящій при ипотечной канцеляріи мировыхъ судей, долженъ записывать въ ипотечное дѣло всѣ относящіяся къ этой недвижимости добровольныя сдѣлки, записки которыхъ будутъ требовать отъ него заинтересованныя стороны. Къ обязанности его относится также и выдача извлеченій и выписей этихъ сдѣлокъ и приложенныхъ къ онымъ документовъ.

Ст. **37.** Къ обязанностямъ секретаря уѣзднаго ипотечнаго отдѣленія относятся: внесенія въ ипотечныя дѣла всѣхъ относящихся къ ипотекѣ сдѣлокъ, совершенныхъ въ другой канцеляріи и представленныхъ сторонами въ ипотеку, принятіе всѣхъ другихъ предложеній и заявленій сторонъ, не принадлежащихъ къ предметамъ вѣдомства нотаріуса, а равно выдача указателей, выписей и копій какъ по дѣламъ новой ипотеки, такъ и прежнихъ ипотечныхъ дѣлъ и книгъ, и точное соблюденіе всѣхъ распоряженій ипотечнаго начальства.

Ст. **38.** Разсмотрѣніе и утвержденіе всѣхъ поименованныхъ въ статьяхъ 36-й и 37-й дѣйствій, подлежащихъ разсмотрѣнію и утвержденію, производится, на основаніи постановленій закона, уѣзднымъ ипотечнымъ отдѣленіемъ въ качествѣ ипотечнаго начальства.

Ст. **39.** Относительно вознагражденія секретаря примѣняются правила, изложенныя въ постановленіи намѣстника 17 августа 1820 г. «о вознагражденіи секретарей ипотечныхъ отдѣленій» [1]).

Ст. **40.** Секретарь обязанъ вести точную опись (repertorium) всѣмъ новымъ ипотечнымъ дѣламъ и вносить въ оную каждое новое дѣло въ алфавитномъ порядкѣ и въ порядкѣ нумеровъ, а также отмѣчать на оберткѣ дѣла нумеръ, подъ которымъ оно записано въ описи.

---

[1]) См. ниже приложеніе VII.

Ст. **41.** Секретарь и нотаріусъ должны имѣть печать [1]) съ гербомъ Царства, первый съ надписью: «Ипотечный секретарь уѣзда NN» (округа), второй съ надписью: «Нотаріусъ канцеляріи уѣзда NN». (округа).

Ст. **42.** Всѣ ипотечныя дѣла и указатели состоятъ въ непосредственномъ и особомъ завѣдываніи секретарей ипотечныхъ отдѣленій, которые отвѣтствуютъ за цѣлость оныхъ и приложенныхъ къ нимъ документовъ. Общій надзоръ надъ ними принадлежитъ уѣздному ипотечному отдѣленію.

Ст. **43.** Собственникъ недвижимости, устроенной въ уѣздной ипотекѣ, желающій присоединить ее къ недвижимости, устроенной въ воеводской (губернской) ипотекѣ, долженъ заявить о семъ мировому съѣзду. Сей послѣдній извѣщаетъ о томъ уѣздное ипотечное отдѣленіе, которое должно пріостановить дальнѣйшія ипотечныя дѣйствія по этой недвижимости, отослать ипотечное дѣло въ мировой съѣздъ и отмѣтить о семъ въ своей описи. Мировый же съѣздъ дѣлаетъ надлежащее постановленіе, какъ относительно соединенія ипотекъ, такъ и относительно составленія соотвѣтственнаго ипотечнаго указателя.

Ст. **44.** Собственникъ недвижимости, ипотека которой вовсе не была устроена, желающій устроить ее въ воеводской (губернской) ипотекѣ, долженъ заявить о томъ мировому съѣзду. Сей послѣдній, въ предотвращеніе вызова для устройства оной въ уѣздномъ ипотечномъ отдѣленіи, увѣдомляетъ о томъ послѣднее, самъ же дѣйствуетъ, примѣняясь къ 22-й статьѣ закона 1 (13) іюня т. г. (1825) о привилегіяхъ и ипотекахъ.

Ст. **45.** Въ случаяхъ, когда трибуналъ непосредственно, во исполненіе 22-й статьи того же закона, приступаетъ къ устройству ипотекъ, сроки первоначальнаго устройства тѣхъ недвижимостей, по которымъ послѣдуетъ вызовъ въ 1826 году, должны быть назначены не раньше 1827 года, какъ это предписано 13-ю статьею настоящей инструкціи.

---

[1]) Ср. ст. 24 полож. о нотар. части и ст. 18 правилъ о примѣн. его въ варш. суд. окр.

Ст. **46.** Въ мировые суды, для свѣдѣнія ихъ, а также писарей и регентовъ, должны быть препровождены:

1) *Ипотечная инструкція, данная воеводскимъ ипотечнымъ комисіямъ*, которая на сколько она не отмѣнена настоящею инструкціею, должна имъ служить руководствомъ въ ихъ дѣйствіяхъ.

2) *Форма объявленія*, о которой упоминается въ 12-й статьѣ настоящаго закона, а также *форма протокола устройства*, которыя однако должны имъ служить только указателемъ.

3) *Форма ипотечнаго указателя*, которая для нихъ обязательна.

VI. Инструкція правительственной коммисіи юстиціи относительно устройства ипотечныхъ книгъ горнопромышленныхъ недвижимостей отъ 30 октября 1871 г.

Въ развитіе ст. 23 Высочайше утвержденнаго $^{16}/_{28}$ іюня 1870 г. положенія о развѣдкахъ и отводахъ для горной добычи минеральныхъ ископаемыхъ въ губерніяхъ: Варшавской, Калишской, Кѣлецкой, Ломжинской, Петроковской, Люблинской, Плоцкой, Радомской, Сувалкской и Сѣдлецкой, постановляются нижеслѣдующія дополнительныя правила къ инструкціи, изданной 30 іюня 1819 г. правительственною коммисіею юстиціи для ипотечныхъ отдѣленій.

Ст. **1.** Каждая отведенная для горной добычи минеральныхъ ископаемыхъ площадь, въ предѣлахъ, опредѣленныхъ актомъ объ отводѣ, выданнымъ на основаніи положенія $^{16}/_{28}$ іюня 1870 г., состоитъ ли она на собственной землѣ получившаго отводъ, или на чужой,— образуетъ новую, отдѣльную отъ поверхности земли, недвижимую собственность, и должна имѣть особую губернскую ипотечную книгу независимо отъ такой же книги, существующей для поверхности земли.

Ст. **2.** Устройство ипотеки для отведенной площади производится, по требованію и на счетъ получившаго отводъ, ипотечнымъ отдѣленіемъ, въ вѣдомствѣ коего площадь эта находится.

Ст. **3.** На корешкѣ ипотечной книги для горной площади, заготовляемой по формѣ и образцу книгъ, предназначаемыхъ для обыкновенныхъ губернскихъ ипотекъ, должно быть выставлено названіе площади, въ отводномъ актѣ поименованное, съ указаніемъ гмины и уѣзда, въ которыхъ площадь расположена, и съ прописаніемъ нумера, подъ которымъ ипотечная книга внесена въ общій реестръ.

Примѣчаніе. Если бы въ отводномъ актѣ отводная площадь поименована не была, то получившій отводъ долженъ предварительно испросить таковое поименованіе установленнымъ порядкомъ.

Ст **4.** Горныя ипотечныя книги содержатся въ мѣстахъ, назначенныхъ для храненія губернскихъ ипотечныхъ книгъ, и состоятъ подъ надзоромъ и отвѣтственностію секретаря ипотечнаго отдѣленія.

Ст. **5.** Вызовы къ первоначальному устройству ипотекъ для отведенной площади и къ ипотечному укрѣпленію права собственности на оную не требуются.

Ст. **6.** Для устройства ипотеки для отведенной площади секретарь ипотечнаго отдѣленія по предъявленіи ему получившимъ отводъ, или его повѣреннымъ, оффиціально и спеціально къ тому уполномоченнымъ, акта объ отводѣ, выданнаго порядкомъ, установленнымъ въ положеніи $^{16}/_{28}$ іюня 1870 г., разсматриваетъ таковой актъ и помѣтивъ оный вмѣстѣ съ предъявителемъ, вноситъ на основаніи сего акта въ книгу, приготовленную по формѣ, указанной въ статьѣ 3 сей инструкціи, заявленіе о представленіи ему акта объ отводѣ и о требованіи предъявителя укрѣпить на его имя право собственности на отведенную ему площадь и устроить отдѣльную для оной ипотеку. Въ семъ же заявленіи обозначаются обязательства и другія обремененія, принимаемыя на себя получившимъ отводъ, по отношенію къ собственнику поверхности и его ипотечнымъ кредиторамъ. Заявленіе такое заканчивается проектомъ соотвѣтственныхъ его содержанію краткихъ статей, подлежащихъ внесенію въ ипотечный указатель вновь заведенной горной ипотечной книги. Актъ же объ отводѣ, надлежаще помѣченный, пріобщается къ собранію документовъ той же горной ипотечной книги. Одновременно съ составленіемъ сего заявленія и на основаніи того же акта объ отводѣ, секретарь ипотечнаго отдѣленія вноситъ также въ ипотечную книгу поверхности земли, изъ коей отводъ послѣдовалъ, надлежащее заявленіе, съ ссылкою на со-

ставленный въ собраніи документовъ горной ипотечной книги актъ объ отводѣ и составляетъ также соотвѣтственный проектъ статьи, которая должна быть внесена въ ипотечный указатель той же книги.

Вслѣдъ за тѣмъ секретарь представляетъ все дѣлопроизводство на разсмотрѣніе и утвержденіе ипотечнаго отдѣленія.

Ст. **7.** Въ случаѣ требованія объ устройствѣ ипотеки для горной площади, отведенной на землѣ, принадлежащей разнымъ владѣльцамъ, заявленія, о которыхъ сказано въ предъидущей статьѣ, и проекты соотвѣтственныхъ статей для ипотечныхъ указателей должны быть внесены, кромѣ горной ипотечной книги, также во всѣ подлежащія ипотечныя книги, насколько онѣ устроены, соразмѣрно опредѣленному въ отводномъ актѣ пространству, вошедшему изъ каждаго участка въ составъ отводной площади.

Ст. **8.** Если бы для поверхности земли, на которой послѣдовалъ отводъ, устроена была уѣздная ипотека, въ такомъ случаѣ для записки въ той ипотекѣ надлежащихъ заявленій и проектовъ соотвѣтственныхъ статей указателя, секретарь ипотечнаго отдѣленія составляетъ дубликатъ заявленія, внесеннаго въ горную ипотечную книгу, и таковый представляетъ предсѣдателю окружнаго суда, который препровождаетъ оный непосредственно по принадлежности къ секретарю подлежащаго уѣзднаго ипотечнаго отдѣленія для учиненія соотвѣтственнаго заявленія въ уѣздной ипотекѣ.

Ст. **9.** Упоминаемые въ статьяхъ 6, 7 и 8 сей инструкціи проекты статей, подлежащихъ внесенію въ ипотечный указатель новой горной ипотечной книги, должны быть составлены въ порядкѣ, сообразномъ съ раздѣлами сего указателя, а именно:

1) для перваго раздѣла ипотечнаго указателя горной ипотечной книги должна быть составлена статья, содержащая въ себѣ: наименованіе и описаніе горной отводной площади, съ показаніемъ ея пространства и границъ, свѣдѣніе, на добычу какихъ именно минеральныхъ ископаемыхъ данъ отводъ, а также условія отвода, а равно наименованіе и описаніе отходящаго во временное пользованіе получившаго отводъ пространства на поверхности земли, необходимаго для устройства и разработки отвода;

2) для втораго раздѣла того же ипотечнаго указателя должна быть

составлена статья, заявляющая: наименованіе владѣльца отводной площади и указаніе основаній, на коихъ предоставлено ему право собственности, а равно указаніе правоосновавія, по которому назначено ему во временное пользованіе пространство на поверхности земли, необходимое для устройства и разработки отведенной площади, съ оговоркою о томъ, уплачено ли собственнику поверхности вознагражденіе за отведенную горную площадь единовременно, или должно оно состоять въ ежегодной платѣ;

3) для третьяго раздѣла составляются статьи, обезпечивающія собственнику земли опредѣленное вознагражденіе за отведенную горную площадь, состоящее въ ежегодной платѣ въ натурѣ или деньгахъ, а равно и ежегодное вознагражденіе за отошедшее во временное пользовладѣніе получившаго отводъ, пространство на поверхности земли, необходимое для устройства и разработки отвода, съ общею оговоркою, что вознагражденіе это обременено всѣми тѣми обязательствами и ипотечными записями, какія во время отвода обезпечены ипотекою поверхности земли, и что этому вознагражденію предоставлено старшинство къ удовлетворенію предъ кредиторами, которыхъ права будутъ внесены въ IV раздѣлъ ипотечнаго указателя горной ипотечной книги;

4) послѣдній, четвертый раздѣлъ назначается для записи статей, обезпечивающихъ ипотечные долги и обязательства, заключенные собственникомъ горной площади.

Въ указателѣ же ипотечной книги того поземельнаго имѣнія, въ нѣдрахъ коего отводъ послѣдовалъ, отмѣчается о таковомъ отводѣ, съ означеніемъ его пространства и рода ископаемыхъ, а также о вознагражденіи, причитающемся собственнику имѣнія и его ипотечнымъ кредиторамъ: а именно, если вознагражденіе состоитъ въ ежегодной платѣ (въ натурѣ или въ деньгахъ), то статья объ отводѣ и вознагражденіи вносится въ первый раздѣлъ означеннаго указателя съ оговоркою, что это вознагражденіе обезпечено въ III раздѣлѣ указателя горной ипотечной книги. Если же вознагражденіе уплачено единовременно, то статья объ отводѣ и о таковомъ уплаченномъ вознагражденіи вносится и въ I, и во II раздѣлы того же указателя, съ оговоркою о послѣдовавшемъ такимъ образомъ уменьшеніи стоимости имѣнія.

Въ случаѣ предоставленія во временное пользованіе получившаго отводъ извѣстнаго пространства на поверхности земли, для устройства и разработки отвода, соотвѣтственная статья о таковомъ предо-

ставленіи вносится въ III раздѣлъ сего же указателя. Наконецъ если пространство на поверхности земли для разработки отвода будетъ пріобрѣтено получившимъ отводъ въ полную его собственность, то это пространство исключается на общемъ основаніи изъ состава имѣнія, посредствомъ внесенія соотвѣтственныхъ статей въ I и II раздѣлы указателя, согласно 92 и 93 пунктамъ инструкціи 30 іюня 1819 г.

Ст. **10.** Если бы поверхность земли, въ нѣдрахъ коей предоставленъ отводъ, не имѣла устроенной ипотеки, то объ обезпеченіи причитающагося владѣльцу земли вознагражденія, какъ за отводную площадь, такъ и за пространство, уступленное на поверхности оной, отмѣчается только въ III раздѣлѣ указателя горной ипотечной книги, съ отмѣткою, что поверхность земли не имѣетъ устроенной ипотеки.

Ст. **11.** Если собственникъ самъ пожелаетъ получить отводъ горной площади въ нѣдрахъ своей земли, то обязанъ предварительно, по приглашенію всѣхъ своихъ ипотечныхъ кредиторовъ, озаботиться опредѣленіемъ стоимости горной отводной площади въ нѣдрахъ земли, и той поверхности земли, какая понадобится для разработки отвода, напр. обозначеніемъ способа уплаты оной, а если въ этомъ отношеніи не послѣдуетъ между сторонами добровольнаго соглашенія, то собственникъ обязанъ испросить установленіе размѣра этой стоимости и способа уплаты оной порядкомъ, указаннымъ въ пунктѣ 29 и слѣдующихъ положенія $^{16}/_{28}$ іюня 1870 года.

По полученіи затѣмъ акта объ отводѣ и представленіи таковаго секретарю ипотечнаго отдѣленія устройство особой ипотеки для отводной площади и укрѣпленіе права собственности, а равно обезпеченіе въ пользу кредиторовъ установленной цѣны и способа уплаты оной, совершается точно такъ же, какъ въ случаѣ предоставленія отвода постороннему лицу.

Ст. **12.** Если земля, въ нѣдрахъ коей послѣдовалъ отводъ, обременена ипотечными долгами, уплата добровольно установленнаго или согласно положенію $^{16}/_{28}$ іюня 1870 г. установленнаго вознагражденія должна быть производима въ подлежащемъ ипотечномъ отдѣленіи.

Ст. **13.** По совершенной разработкѣ отводной площади, то есть по

истощеніи оной, ипотечное отдѣленіе, на основаніи заявленія мѣстнаго окружнаго горнаго инженера и по представленіи имъ въ ипотечную книгу надлежащаго о семъ рѣшенія горнаго департамента, постановляетъ заключить горную ипотечную книгу и сдать оную въ архивъ, а также исключить изъ ипотеки поверхности земли всѣ обязательства, относящіяся къ разработанной горной отводной площади.

VII. Такса вознагражденія секретарей ипотечныхъ отдѣленій.

О вознагражденіи за ипотечныя дѣйствія.

Пост. Кн. Намѣст. 17 августа 1820 г.

Ст. **1.** Вознагражденіе секретарей ипотечныхъ отдѣленій опредѣляется въ слѣдующемъ размѣрѣ:

1) За внесеніе въ ипотечный указатель, четкимъ и красивымъ почеркомъ, утвержденной ипотечнымъ начальствомъ сущности акта, на основаніи котораго недвижимая собственность переходитъ къ другому лицу,—3 зл. п. (45 коп.).

2) За внесеніе въ указатель сущности акта, относящагося къ обезпеченію вещнаго права, къ обезпеченію ипотекою и къ переводу долговаго обязательства, охранительной отмѣтки или исключенія статьи—1 зл. п. (15 коп.).

3) За оффиціальную выпись ипотечнаго указателя, общую или частную:

а) въ одинъ листъ—3 зл. п. (45 коп.).

б) въ полулистъ и болѣе—2 зл. п. (30 коп.).

в) менѣе, чѣмъ въ полулистъ—1 зл. 15 гр. ($22^1/_2$ коп.).

г) за выпись болѣе, чѣмъ въ одинъ листъ, прибавляется за каждый полулистъ 15 гр. ($7^1/_2$ коп.).

4) За оффиціальную выпись древнихъ актовъ и ипотечныхъ книгъ, за выпись актовъ, совершенныхъ членами ипотечной коммисіи и писарями и присоединенныхъ къ онымъ документовъ, а равно за выпись каждаго окончательнаго, либо предварительнаго опредѣленія коммисіи или ипотечнаго начальства по утвержденію актовъ, за каж-

дый листъ считая по 25 строкъ на каждой страницѣ, 18 слоговъ въ каждой строкѣ,—1 зл. 15 гр. (22½ коп.).

5) За внесеніе въ ипотечную книгу предложенія сторонъ, которыя, представляя актъ, совершенный не въ подлежащей земской канцеляріи, или рѣшеніе, или другой какой либо готовый актъ, подлежащій внесенію въ ипотечныя книги, требуютъ внесенія въ ипотечный указатель содержанія этого акта или охранительной статьи—2 зл. п. (30 коп.).

6) За выдачу каждаго отдѣльнаго засвидѣтельствованія, по предметамъ вѣдомства секретаря—1 зл. п. (15 коп.).

Ст. **2.** За внесеніе въ ипотечный указатель утвержденной сущности акта, секретарь тогда только имѣетъ право требовать вознагражденія, опредѣленнаго выше подъ № 1 и 2, когда сущность эта основана на актѣ, утвержденномъ ипотечнымъ начальствомъ послѣ первоначальнаго устройства ипотекъ.

За внесеніе въ указатель сущности акта, утвержденнаго ипотечною коммисіею при первоначальномъ устройствѣ ипотекъ, писарь не имѣетъ права требовать никакого вознагражденія. Принимая однакожъ во вниманіе издержки, какія писарь единовременно долженъ сдѣлать при внесеніи содержанія актовъ, представленныхъ для первоначальнаго устройства ипотекъ, не бывъ даже увѣреннымъ въ томъ, когда затраченныя имъ деньги будутъ ему по частямъ возвращены, вознагражденіе, слѣдующее писарю за выдачу общей выписи ипотечнаго указателя, утвержденнаго ипотечною коммисіею, увеличивается 15 грошами (7½ коп.) противъ опредѣленнаго въ 1 статьѣ, подъ № 3, вознагражденія; писарь вправѣ требовать такого же увеличенія платы съ каждаго собственника и вообще съ каждаго заинтересованнаго въ ипотекѣ лица, которое потребовало бы выдачи подобной общей выписи.

Ст. **3.** Сверхъ вознагражденія, опредѣленнаго выше, секретарь не вправѣ требовать никакого другаго, подъ какимъ бы то ни было названіемъ.

Ст. **4.** Секретари ипотечныхъ отдѣленій обязаны таксу слѣдующаго имъ вознагражденія имѣть всегда прибитою на главныхъ дверяхъ канцеляріи, и кромѣ того, на каждой копіи выписи или свидѣтельства обязаны помѣстить за подписью своею подробный разсчетъ слѣдующаго имъ за то вознагражденія.

Ст. **5.** Секретари ипотечныхъ отдѣленій обязаны требуемыя отъ нихъ выписи, копіи и засвидѣтельствованія выдавать въ теченіи 24 часовъ, въ случаѣ же встрѣтившагося препятствія обязаны представить объясненіе предсѣдателю ипотечнаго начальства.

Ст. **6.** Споры, возникающіе между сторонами и секретаремъ о количествѣ вознагражденія, рѣшаетъ предсѣдатель ипотечнаго отдѣленія.

1) Предп. Пр. К. Ю. 29 декабря 1854 г.

При сообщеніи таксъ выше приведенныхъ ипотечнымъ канцеляріямъ Пр. Ком. Юст. предписала:

1) Секретарь внизу выписи, копіи или засвидѣтельствованія обязанъ помѣстить, за подписью своею, подробный разсчетъ слѣдуемаго ему вознагражденія и въ полученіи онаго сторонѣ выдать квитанцію.

2) Сверхъ выше опредѣленнаго вознагражденія секретарь не вправѣ требовать никакого другаго, подъ какимъ бы то ни было наименованіемъ.

3) Сторона, которая находитъ, что секретарь ипотечнаго отдѣленія взялъ съ нея плату больше опредѣленной по таксѣ, можетъ обратиться съ жалобою къ предсѣдателю окружнаге суда.

2) Предп. Пр. К. Ю. 30 іюля 1875 г.

За новую ипотечную книгу для небольшихъ имѣній или крестьянскихъ усадьбъ секретари ипотечныхъ отдѣленій и нотаріусы не вправѣ требовать болѣе трехъ рублей съ заинтересованной стороны.

ПРИЛОЖЕНІЕ VIII.

ОБРАЗЕЦЪ ПОЛЬСКОЙ ИПОТЕЧНОЙ КНИГИ.

№ 124

ИПОТЕЧНАЯ КНИГА

ЗЕМСКАГО НЕДВИЖИМАГО ИМѢНІЯ

МОЛЬСКЪ

Орловскаго повѣта Гостынскаго обвода воеводства Мазовецкаго (*).

(*) Высочайшими указами 29 сентября 1842 г. и 9 августа 1846 г. (дн. зак. т. XXX стр. 280 и т. XXXIV стр. 452) прежніе воеводства, обводы и повѣты замѣнены губерніями, уѣздами и округами. Вслѣдствіе сего, мѣсто нахожденія настоящаго имѣнія было бы теперь обозначено такъ: «Орловскаго округа Гостынскаго уѣзда Варшавской губерніи».

Здѣсь кстати замѣтить, что какъ названія имѣній, такъ и фамиліи лицъ въ настоящемъ образцѣ—вымышленныя.

ИПОТЕЧНЫЙ УКАЗАТЕЛЬ.

ОТДѢЛЪ ПЕРВЫЙ.

Предостереженія.	Наименованіе недвижимаго имущества и описаніе его границъ.
	Земское имѣніе **МОЛЬСКЪ,** къ которому принадлежатъ деревни: **Мольскъ,** **Утрата** и **Михаловъ** и фольварки: **Юзефовъ** и **Потокъ.** **Орловскаго повѣта Гостынскаго обвода воеводства Мазовецкаго.** Пространствомъ: сто пять уволокъ 23 морга 230 прентовъ (*). Границы настоящаго имѣнія обозначены на межевомъ планѣ, составленномъ присяжнымъ землемѣромъ Адамомъ Сенковичемъ, и описаны имъ же въ протоколѣ отъ 20 ноября 1828 г. (собраніе документовъ см. № 8 и 9). Внесено по заявленію, записанному 7 декабря 1828 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣленіе ипотечнаго начальства 30 января 1829 г., договорной книги (księga wieczysta) страницу . . . . . . (Подпись писаря Земской Канцеляріи).

(*) Уволока = 20 казеннымъ десятинамъ безъ 395 □ саженъ, 1 моргъ = 300 прентамъ = 1229 □ саженямъ.

ОТДѢЛЪ ПЕРВЫЙ.

Предостереженія.	Наименованіе недвижимаго имущества и описаніе его границъ.
Мѣсто для заявленія 25 сентября 1840 г. о выкупѣ чинша, догов. кн. № . (Подпись писаря З. К.). Уничтожается. (Подпись писаря З. К.).	Вслѣдствіе выкупа чинша, лежавшаго на настоящемъ имѣніи, платежемъ капитализированной суммы чинша, сіе имѣніе состоитъ нынѣ на правѣ собственности. Внесено на основаніи заявленія, записаннаго въ договорной книгѣ 25 сентября 1840 г. См. опредѣленіе 4 ноября 1840 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря Земской Канцеляріи). Въ принадлежащемъ къ настоящему имѣнію фольваркѣ Юзефовъ устроена колонія подъ названіемъ: *Стефанка*, продолжающая входить въ составъ сего имѣнія. Внесено по акту, совершенному 21 іюня 1862 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣленіе 30 октября 1862 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).
Мѣсто для заявленія 8 декабря 1870 г., догов. кн. № . (Подпись писаря З. К.). Уничтожается. (Подпись писаря З. К.).	Деревни Утрата и Михаловъ, пространствомъ сорокъ двѣ уволоки 4 морга 150 прентовъ, проданы и отдѣлены отъ настоящаго имѣнія, съ внесеніемъ ихъ въ новую ипотечную книгу подъ общимъ названіемъ: *Михаловъ*. Внесено по заявленію, записанному 8 декабря 1870 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣленіе 15 января 1871 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).

ОТДѢЛЪ ПЕРВЫЙ.

Предостереженія.	Наименованіе недвижимаго имущества и описаніе его границъ.
Мѣсто для заявленія 1 декабря 1878 г., догов. кн. № . (Подпись секретаря И. О.). Уничтожается. (Подпись секретаря И. О.).	Вслѣдствіе присоединенія къ настоящему имѣнію пространства: 20 морговъ, отдѣленнаго отъ недвижимаго имѣнія Бржоза, настоящее имѣніе заключаетъ общаго пространства: шестьдесятъ три уволоки 39 морговъ 80 прентовъ. Внесено по заявленію, записанному 1 декабря 1878 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣленіе 22 января 1879 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря Ипотечнаго Отдѣленія).
Мѣсто для заявленія 17 ноября 1881 г., догов. кн. № . (Подпись секретаря И. О.). Уничтожается. (Подпись секретаря И. О.).	Согласно договору, совершенному 27 сентября 1881 г. въ договорной книгѣ имѣнія Одышевъ, собственникъ того имѣнія предоставилъ рабочимъ, состоящимъ въ услуженіи въ имѣніи Мольскъ, право свободнаго прохода тропинкою по лѣвому берегу рѣки Инса къ границѣ посада Вискитки. Внесено по заявленію, записанному 17 ноября 1881 г. въ договорной книгѣ настоящаго имѣнія. См. опредѣленіе 20 декабря 1881 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря И. О.).

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость. Злотые.	Стоимость. Гроши.
	Ромуальдъ Житницкій.	На эмфитевтическомъ правѣ, пріобрѣтенномъ по слѣдующему основанію: настоящее имѣніе перешло по наслѣдству, на эмфитевтическомъ правѣ, къ братьямъ Ромуальду и Марцину Житницкимъ послѣ отца ихъ Бартоломея Житницкаго въ силу завѣщанія его отъ 12 апрѣля 1804 г., совершеннаго судебнымъ порядкомъ; затѣмъ по договору купли-продажи, совершенному 10 мая 1811 г. у варшавскаго регента Гурскаго, Ромуальдъ Житницкій пріобрѣлъ отъ брата своего Марцина принадлежащую Марцину половинную долю въ эмфитевтическомъ правѣ на настоящее имѣніе и сталъ такимъ образомъ единственнымъ эмфитевтическимъ владѣльцемъ сего имѣнія. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г. съ отмѣткою, что владѣлецъ сего имѣнія объявилъ стоимость его въ триста пятьдесятъ тысячъ польскихъ злотыхъ (*). См. опр. ипот. нач. 31 октября 1820 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря Ипотечной Коммисіи).	350.000	—

(*) До 40 хъ годовъ всѣ сдѣлки и обороты происходили въ Польшѣ на злотые и гроши; польскій злотый = 30 грошамъ = 15 копѣйкамъ.

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость. Рубли.	Коп.
Мѣсто для переписки права собственности на имя Гржегоржевскаго по акту 20 іюля 1845 г., догов. кн. № . (подп. регента З. К. (*)). Уничтожается. (Подп. писаря З. К.).	**Валентій Гржегоржевскій.**	На правѣ собственности, пріобрѣтенномъ отъ прежняго собственника Ромуальда Житницкаго въ силу договора мѣны, совершеннаго 20 20 іюля 1845 г. въ договорной книгѣ,—взамѣнъ имѣнія Кобусинъ, находящагося въ Гостынскомъ уѣздѣ Варшавской губерніи, при чемъ оцѣночная сумма настоящаго имѣнія показана: восемьдесятъ тысячъ рублей серебромъ. Внесено на основаніи названнаго акта. См. опредѣл. 3 октября 1845 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря Земской Канцеляріи).	80.000	—
Мѣсто для переписки права собственности на имя наслѣдниковъ Валентія Гржегоржевскаго по заявленіямъ 5 марта и и 17 іюля 1858 г., догов. кн. № . (Подп. писаря З. К.).	**Александръ, Игнатій, Станиславъ Гржегоржевскіе,** дѣти, оставшіяся послѣ Валентія Гржегоржевскаго.	На правѣ собственности, пріобрѣтенномъ по наслѣдству отъ Валентія Гржегоржевскаго, умершаго 15 іюня 1857 г. Такъ какъ въ теченіе назначеннаго при наслѣдственномъ производствѣ срока никто не предъявилъ лучшихъ, ни равныхъ правъ,		

(*) До послѣдовавшаго 19 февраля 1875 г. распространенія положенія о нотаріальной части на Привислянскій край мѣсто нынѣшнихъ нотаріусовъ, состоящихъ при ипотечныхъ канцеляріяхъ, занимали такъ называемые регенты.

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость. Рубли.	Коп.
Уничтожается. (Подп. писаря З. К.).		то сіе имѣніе записывается на имя Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ, какъ единственныхъ наслѣдниковъ Валентія Гржегоржевскаго. Внесено по заявленіямъ, записаннымъ 5 марта и 17 іюля 1858 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 27 августа 1858 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).		
Мѣсто для переписки права собственности на имя Средницкаго по заявленію 25 апрѣля 1871 г., догов. кн. № . (Подп. регента З. К.). Уничтожается. (Подп. писаря З. К.).	**Антонъ Средницкій.**	На правѣ собственности, пріобрѣтенномъ отъ прежнихъ собственниковъ въ силу договора купли-продажи, совершеннаго 24 марта 1871 г. у плоцкаго регента Яна Каминскаго, за сумму девяносто одна тысяча семьсотъ рублей серебромъ. Внесено на основаніи названнаго договора по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 25 апрѣля 1871 г. См. опредѣл. 28 мая 1871 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).	91.700	—

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость.	
			Рубли.	Коп.
Мѣсто для переписки права собственности на имя наслѣдниковъ Валентія Гржегоржевскаго по заявленію 17 сентября 1873 г., догов. кн. № . (подп. писаря З. К.). Уничтожается. (Подп. писаря З. К.).	**Александръ, Игнатій, Станиславъ Гржегоржевскіе.**	На правѣ собственности, пріобрѣтенномъ по слѣдующему основанію: настоящее имѣніе было пріобрѣтено по наслѣдству названными Александромъ, Игнатіемъ и Станиславомъ Гржегоржевскими отъ отца ихъ Валентія Гржегоржевскаго и записано за ними въ семъ ипотечномъ указателѣ въ силу опредѣленія отъ 27 августа 1858 г.; затѣмъ на основаніи договора купли-продажи, совершеннаго 24 марта 1871 г. у плоцкаго регента Каминскаго, заявленіемъ, записаннымъ 25 апрѣля 1871 г. въ договорной книгѣ, означенные Гржегоржевскіе переуступили сіе имѣніе Антону Средницкому, на имя коего оно и было записано по опредѣленію 28 марта 1871 г. Но такъ какъ вошедшими въ законную силу рѣшеніями Варшавскаго Гражданскаго Трибунала отъ 2 декабря 1871 г. и Апелляціоннаго Суда отъ 23 марта 1873 г. упомянутый договоръ купли-продажи былъ уничтоженъ, то право собственности на сіе имѣніе вновь переписы-		

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость.	
			Рубли.	Коп.
		вается на имя Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ. Внесено по заявленію, записанному 17 сентября 1873 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 3 октября 1873 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).		
Мѣсто для отмѣтки объ апелляціи по заявленію 16 апрѣля 1874 г., догов. кн. № . (Подп. писаря З. К.). Уничтожается. (Подп. писаря З. К.).		Отмѣчается, что на опредѣленіе ипотечнаго начальства отъ 3 октября 1873 г. принесена Антономъ Средницкимъ апелляціонная жалоба. Внесено по заявленію, записанному 16 апрѣля 1874 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 19 мая 1874 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).		
Мѣсто для исключенія отмѣтки объ апелляціи по заявленіямъ 14 декабря 1876 г. и 7 іюня 1877 г., догов. кн. № . (Подп. секрет. И.О.).		Выше записанная отмѣтка о томъ, что Антонъ Средницкій принесъ апелляціонную жалобу на опредѣленіе отъ 3 октября 1873 г., исключается на основаніи опредѣленія Варшав-		

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость. Рубли.	Коп.
Уничтожается. (Подп. секретаря И. О.).		ской Судебной Палаты, по 2-му гражданскому департаменту, отъ 3 іюня 1877 г. Внесено по заявленіямъ, записаннымъ въ договорной книгѣ 14 декабря 1876 г. и 7 іюня 1877 г. См. опредѣл. 25 іюля 1877 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря Ипотечнаго Отдѣленія).		
Мѣсто для переписки права собственности на имя Будковской по заявленію 18 октября 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секретаря И. О.). Уничтожается. (Подп. секретаря И. О.).	**Эрнестина Будковская.**	На правѣ собственности, пріобрѣтенномъ по слѣдующему основанію: согласно опредѣленіямъ ипотечнаго начальства отъ 27 августа 1858 г. и 3 октября 1873 г. право собственности на настоящее имѣніе было записано за Александромъ, Игнатіемъ и Станиславомъ Гржегоржевскими; затѣмъ, въ удовлетвореніе платежей, слѣдующихъ земскому кредитному обществу, настоящее имѣніе было назначено въ публичную продажу. На торгахъ, происходившихъ въ Варшавѣ 12 сентября 1883 г., въ конторѣ нотаріуса Ходкевскаго, сіе имѣніе пріобрѣ-		

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Предостереженія.	Наименованіе собственника.	Укрѣпленіе права собственности.	Стоимость. Рубли.	Коп.
		тено въ собственность Эрнестиною Будковскою за высшую предложенную на торгахъ сумму: девяносто тысячъ рублей серебромъ, вслѣдствіе чего право собственности на настоящее имѣніе, согласно протоколу продажи, опредѣленію Варшавскаго Окружнаго Суда отъ 10 октября 1883 г. и заявленію, внесенному въ договорную книгу 18 октября 1883 г., записывается здѣсь за Эрнестиною Будковскою. См. опредѣл. 6 февраля 1884 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря И. О.).	90.000	—

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Исключенія.
Мѣсто для исключенія статьи по заявленію 20 іюня 1824 г, догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			**№ 1.** Право пожизненнаго пользованія половиною доходовъ съ настоящаго имѣнія въ пользу Леоніи Житницкой, рожденной Лѣпинской, вдовы Бартоломея Житницкаго, установленное по завѣщанію Бартоломея Житницкаго отъ 12 апрѣля 1804 г., совершеннаго судебнымъ порядкомъ. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г. См. опредѣл. 31 октября 1820 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря Ипотечной Коммисіи).			Записанная рядомъ подъ № 1 статья *исключена* за послѣдовавшею смертью Леоніи Житницкой по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 20 іюня 1824 г. См. опр. 22 сентября 1824 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).
Мѣсто для исключенія статьи по заявленію 25 сентября 1840 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	344	15	**№ 2.** Триста сорокъ четыре польскихъ злотыхъ 15 грошей ежегоднаго чинша въ пользу Ричарда Гловецкаго, какъ собственника настоящаго имѣнія (in recognitionem	344	15	Записанная рядомъ подъ № 2 статья *исключена* вслѣдствіе уплаты капитализированной суммы означеннаго въ ней чинша по заявленію, внесенному въ договорную

ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Исключенія.

Предостереженія.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Исключенія.
			dominii directi) въ силу рѣшеній Варшавскаго Гражданскаго Трибунала отъ 24 февраля 1816 г. и Апелляціоннаго Суда Царства Польскаго отъ 26 ноября того же года. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г. См. опредѣл. 31 октября 1820 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря И. К.).			книгу 25 сентября 1840 г. См. опр. 4 ноября 1840 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.)
	100	—	№ **3.** Право на вѣчныя времена получать съ настоящаго имѣнія ежегодно 1 сентября: 40 корцевъ ржи, 10 корцевъ пшеницы, 30 корцевъ ячменю и сто польскихъ злотыхъ наличными деньгами въ пользу находящейся въ Варшавѣ больницы Младенца Іисуса. Внесено по заявленію владѣльца, записан-			

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Злотые.	Сумма. Гроши.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
			ному въ регуляціонномъ протоколѣ отъ 28 мая 1820 г. См. опредѣл. 31 ноября 1820 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря И. К.).			
Мѣсто для статьи о правѣ выкупа по акту 20 іюля 1845 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи о правѣ выкупа по заявленію 7 декабря 1852 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	52.000	—	№ 4. Право выкупа настоящаго имѣнія въ продолженіи пяти лѣтъ, начиная отъ 20 іюля 1845 г., за сумму пятьдесятъ двѣ тысячи рублей сер. въ пользу Ромуальда Житницкаго. Внесено на основаніи договора мѣны, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 іюля 1845 г. См. опредѣл. 3 октября 1845 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря Земской Канцеляріи).	52.000	—	Записанная рядомъ подъ № 4 статья *исключена* за истеченіемъ означеннаго въ ней пятилѣтняго срока. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 декабря 1852 г. См. опр. 4 февраля 1853 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи объ арендѣ по акту 10 іюля 1852 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи объ арендѣ по заявленію 7 ноября 1858 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	1.000	—	№ **5.** Право шестилѣтней аренды принадлежащаго къ сему имѣнію фольварка Юзефовъ, именно съ 1 іюля 1852 г. по 1 іюля 1858 г., въ пользу Людовика Марцинскаго по договору аренды, совершенному 10 іюля 1852 г. въ договорной книгѣ, за условленную плату: тысяча рублей сер. въ годъ и на условіяхъ, ближе въ упомянутомъ договорѣ опредѣленныхъ. Внесено на основаніи названнаго договора съ тѣмъ, что къ этой арендѣ относится залогъ, обезпеченный въ IV отдѣлѣ сего указателя подъ № 2. См. опредѣл. 23 августа 1852 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).	1.000	—	Записанная рядомъ подъ № 5 статья *исключена* за истеченіемъ означеннаго въ ней шестилѣтняго срока. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 ноября 1858 г. См. опр. 21 декабря 1858 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).
Мѣсто для отмѣтки о законномъ пре-			№ **6.** Отмѣчается, что Варшавскій Граж-			Записанная рядомъ подъ № 6 отмѣтка

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
щеніи по заявленію 22 іюня 1854 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія отмѣтки о законномъ прещеніи по заявленію 9 августа 1857 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.).			данскій Трибуналъ 18 іюня 1854 г. опредѣлилъ: признать Валентія Гржегоржевскаго состоящимъ подъ законнымъ прещеніемъ. Внесено на основаніи опредѣленія Трибунала, объявленнаго 21 іюня 1854 г., и заявленія, записаннаго въ договорной книгѣ 22 іюня 1854 г. См. опредѣл. 28 іюня 1854 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К..)			*исключена* за смертью Валентія Гржегоржевскаго, — по заявленію, внесенному въ договорную книгу 9 августа 1857 г. См. опр. 27 августа 1857 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).
Мѣсто для отмѣтки о наслѣдственномъ производствѣ по заявленію 9 августа 1857 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія отмѣтки о наслѣдственномъ производствѣ по заявленію 17 іюля 1858 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.)			№ 7. Въ виду смерти Валентія Гржегоржевскаго, собственника настоящаго имѣнія, послѣдовавшей 16 іюля 1857 г., открыто наслѣдственное производство. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 9 августа 1857 г. См. опредѣл. 27 августа 1857 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			Записанная рядомъ подъ № 7 отмѣтка *исключена* за окончаніемъ наслѣдственнаго производства—по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 17 іюля 1858 г. См. опр. 24 сентября 1858 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи о пользованіи водою изъ р. Инса по заявленію 15 января 1861 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			**№ 8.** Право пользованія водою изъ рѣки Инса въ пользу сосѣдняго имѣнія Одышевъ въ силу акта, совершеннаго въ договорной книгѣ имѣнія Одышевъ 27 сентября 1860 г., съ тѣмъ, чтобъ въ будущемъ количество воды въ рѣкѣ Инсѣ не уменьшалось въ ущербъ Мольскому заводу. Внесено на основаніи названнаго акта по заявленію, записанному въ договорной книгѣ сего имѣнія 15 января 1861 года. См. опредѣл. 28 марта 1861 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			
Мѣсто для статьи о заставѣ по акту 27 мая 1861 г., догов. кн № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			**№ 9.** Въ заставное владѣніе, срокомъ на шесть лѣтъ отъ 7 мая 1861 г. по то же число 1867 г., отдается принадлежащій къ настоящему имѣнію фольваркъ			Записанная рядомъ подъ № 9 статья *исключена* за уплатою обезпеченныхъ заставомъ 15.000 р. закладными листами земскаго кредитнаго об-

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для исключенія статьи о заставѣ по акту 7 января 1871 г. догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			Потокъ купцу Яну Матушевичу, въ видѣ процентовъ отъ суммы 15.000 рублей, записанной въ IV отдѣлѣ сего указателя подъ № 6. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго 27 мая 1861 г. въ договорной книгѣ, съ тѣмъ, что въ случаѣ неудовлетворенія сказаннаго долга 15.000 рублей фольваркъ Потокъ долженъ оставаться въ заставномъ владѣніи Яна Матушевича и послѣ 7 мая 1861 г., впредь до уплаты означеннаго долга. См. опредѣл. 15 іюня 1861 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			щества, — по акту уплаты, совершенному въ договорной книгѣ 7 января 1871 г. См. опр. 6 февраля 1871 г. (Подп. пис. З. К.).
Мѣсто для статьи о вѣчной арендѣ по акту 21 іюня 1862 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.).			№ **10.** Право вѣчной аренды колоніи Стефанка, пространствомъ восемь морговъ, въ силу договора вѣчной			

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для заявленія 20 мая 1877 г. объ уступкѣ вѣчной аренды, догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.).			Къ № 10. Право вѣчной аренды колоніи Стефанка, записанное рядомъ подъ № 10 въ пользу колониста Людвига Шмидтъ, перешло къ Осипу Сикорѣ.			

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			аренды, совершеннаго 21 іюня 1862 г. въ договорной книгѣ, установлено въ пользу колониста Людвига Шмидтъ съ обязательствомъ со стороны означеннаго Людвига Шмидтъ уплачивать ежегодный чиншъ въ размѣрѣ тридцати рублей, и laudemium тоже тридцать рублей въ случаѣ перехода права вѣчной аренды въ третьи руки не по наслѣдству въ прямой линіи. Внесено на основаніи названнаго акта. См. опредѣл. 30 октября 1862 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			
Мѣсто для акта 20 сентября 1870 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.).			**№ 11.** Собственникъ настоящаго имѣнія обязанъ, впредь до полнаго погашенія займа,			Записанная возлѣ подъ № 11 статья *исключена* въ виду послѣдовав-

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			Внесено на основаніи акта, совершеннаго 3 апрѣля 1877 г. у варшавскаго нотаріуса Ходкевскаго, по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 20 мая 1877 г. См. опр. 23 іюня 1877 г., догов. кн. стр. . (Подпись секретаря Ипотечнаго Отдѣленія).			
Мѣсто для заявленія 9 іюня 1881 г., объ уменьшеніи чинша, догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И.О.).		18 —	Къ № 10. Чиншъ, уплачиваемый за записанное рядомъ подъ № 10 право вѣчной аренды въ размѣрѣ тридцати рублей, уменьшенъ до восемнадцати рублей. Внесено на основаніи рѣшенія Варшавской Судебной Палаты отъ 7 апрѣля 1881 г. по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 9 іюня 1881 г. См. опр 16 сентября 1881 г., догов. кн. стр. . (Подпись секретаря И.О.).			
Мѣсто для займа по акту 7 августа 1882 г., догов. кн. № . (Подп. пот.).		300 —	Къ № 10. Триста рублей серебромъ Осипъ Сикора занялъ у Ицека Мордки, съ обязательствомъ возвратить эту сумму 25 сен-			

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи по заявленію 7 января 1884 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. секр И.О.).			полученнаго имъ изъ земскаго кредитнаго общества подъ залогъ сего имѣнія, страховать отъ огня находящіяся въ имѣніи и принятыя вмѣстѣ съ нимъ въ залогъ строенія, по крайней мѣрѣ, на сумму двѣ тысячи триста тридцать рублей, подъ опасеніемъ досрочной уплаты займа и взысканія, предписаннаго въ ст. 33 и 34 постановленія бывшаго Совѣта Управленія Царства Польскаго отъ 10 іюня 1860 г. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 сентября 1870 г. См. опредѣл. 1 ноября 1870 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).			шей 12 сентября 1883 г. по взысканію земскаго кредитнаго общества публичной продажи сего имѣнія. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 января 1884 г. См. опр. 6 февраля 1884 г. (Подп. секр. И. О.).

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для статьи объ арендѣ по акту 26 апрѣля 1885 г., догов. кн. № . (Подп. нот.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для отмѣтки о наслѣдствен-			тября 1890 г. съ процентами со дня просрочки, подъ залогъ принадлежащаго ему, записаннаго рядомъ подъ № 10 права вѣчной аренды колоніи Стефанка. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго 7 августа 1882 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 9 ноября 1882 г., догов. кн. стр. . (Подпись секретаря И.О.). Къ № 10. Право вѣчной аренды колоніи Стефанка, записанное возлѣ подъ № 10, отдано Осипомъ Сикорою въ аренду Ицеку Мордкѣ на два года съ 20 мая 1885 г. на условіяхъ, ближе опредѣленныхъ въ совершенномъ 26 апрѣля 1885 г. въ договорной книгѣ договорѣ аренды. Внесено на основаніи названнаго договора аренды. См. опр. 10 августа 1885 г., догов. кн. стр. . (Подпись секретаря И.О.). Къ № 10. Послѣ смерти Осипа Сикоры, которому			

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для акта 20 сентября 1870 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи по заявленію 7 января 1884 г., догов. кн. № . (Подп. пот.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			**№ 12.** До полнаго погашенія займа, полученнаго изъ земскаго кредитнаго общества, безъ особаго въ каждомъ случаѣ разрѣшенія правленія сего общества собственникъ настоящаго имѣнія не вправѣ: раздроблять его, ни ипотечнымъ порядкомъ, ни фактически, отдавать въ вѣчную аренду или въ заставъ и вообще отчуждать. Внесено на основаніи акта, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 сентября 1870 г. См. опредѣл. 1 ноября 1870 г., догов. кн. стр. (Подпись писаря З. К.).			Записанная рядомъ подъ № 12 статья *исключена* въ виду послѣдовавшей 12 сентября 1888 г. по взысканію земскаго кредитнаго общества публичной продажи сего имѣнія. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 января 1884 г. См. опр. 6 февраля 1884 г. (Подп. секр. И. О.).
Мѣсто для отмѣтки о публичной продажѣ по заявленію 1 сентября 1882 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			**№ 13.** Отмѣчается, что настоящее имѣніе назначено въ продажу земскимъ кредитнымъ обществомъ, имѣющуюся совершиться въ Варшавѣ въ конторѣ			Записанная рядомъ подъ № 13 отмѣтка *исключена* въ виду послѣдовавшей 12 сентября 1883 г. публичной продажи сего имѣнія. Внесено по за-

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
номъ производствѣ по заявленію 9 октября 1888 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. нот.).			принадлежало записанное рядомъ подъ № 10 право вѣчной аренды колоніи Стефанка, открыто наслѣдственное производство. Внесено на основаніи акта о смерти по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 9 октября 1888 г. См. опр. 21 декабря 1888 г., догов. кн. стр. . (Подпись секретаря И. О.).			

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для исключенія отмѣтки о публичной продажѣ по заявленію 7 января 1884 г., догов. кн. № . (Подп. нот.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			нотаріуса Ходкевскаго на условіяхъ, внесенныхъ въ договорную книгу. Внесено по заявленію, записанному 1 сентября 1882 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 16 сентября 1882 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря И. О.).			явленію, записанному въ договорной книгѣ 7 января 1884 г. См. опр. 6 февраля 1884 г. (Подп. секр. И. О.).
Мѣсто для отмѣтки о несостоятельности по заявленію 7 октября 1882 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			№ **14.** Отмѣчается, что Варшавскій Коммерческій Судъ 22 сентября 1882 г. постановилъ: Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ объявить несостоятельными должниками и время открытія несостоятельности опредѣлить съ 22 сентября 1882 г. Внесено на основаніи резолюціи Варшавскаго Коммерческаго Суда по заявленію, записанному 7 октября 1882 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 20 ноября 1882 г. (Подпись секретаря И. О.).			Записанная рядомъ подъ № 14 отмѣтка *исключена* въ виду послѣдовавшей 12 сентября 1884 г. публичной продажи сего имѣнія и перехода права собственности на оное къ Эрнестинѣ Будковской. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 января 1884 г. См. опр. 6 февраля 1884 г. (Подп. секр. И. О.).
Мѣсто для исключенія отмѣтки о несостоятельности по заявленію 7 января 1884 г. (Подп. нот.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).						

ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для отмѣтки объ общности имуществъ по заявленію 29 сентября 1884 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			**№ 15.** Актомъ предбрачнаго договора, совершеннымъ 18 октября 1882 г. у варшавскаго нотаріуса Ходкевскаго, установлена между Эрнестиною и Эразмомъ, супругами Будковскими, общность имущества, коимъ въ настоящее время владѣютъ и владѣть будутъ, а также и сего имѣнія, право собственности на которое записано за Эрнестиною Будковскою. Внесено на основаніи названнаго предбрачнаго договора по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 29 октября 1882 г. См. опредѣл. 26 ноября 1882 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря И. О).			
Мѣсто для отмѣтки объ искѣ по заявленію 17 ноября			**№ 16.** Отмѣчается, что Варшавскій Окружной Судъ по IV отдѣле-			Записанная возлѣ подъ № 16 отмѣтка *исключена*

ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи объ обращеніи отмѣтки, возлѣ подъ			Къ № 16. Отмѣтка, возлѣ подъ № 16 записанная, обращается въ чистую ипо-			

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
1885 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для исключенія настоящей отмѣтки по заявленію 26 апрѣля 1886 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			ленію 25 октября 1885 г. опредѣлилъ: уполномочить Эрнестину Будковскую предъявить къ мужу ея Эразму Будковскому искъ о лишеніи Эразма Будковскаго правъ, предоставленныхъ ему, по ст. 192 и 193 гр. ул. 1825 г., на имущество Эрнестины Будковской. Внесено на основаніи названнаго опредѣленія по заявленію, записанному 17 ноября 1885 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 1 декабря 1885 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря И. О.).			за обращеніемъ ея въ чистую ипотечную запись. Внесено на основаніи исполнительнаго листа Варшавскаго Окружнаго Суда по IV отд. отъ 16 марта 1886 г. за № 17502 по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 26 апрѣля 1886 г. См. опр. 27 іюня 1886 г., догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).

Предостереженія.	Сумма. Рубли.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ III отдѣлѣ.	Сумма. Рубли.	К.	Исключенія.
№ 16 записанной, въ чистую ипотечную запись по заявленію 26 апрѣля 1886 г., догов. кн., № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			течную запись, такъ какъ рѣшеніемъ Варшавскаго Окружнаго Суда, состоявшимся по IV отдѣленію 27 января 1886 г. и вошедшимъ въ законную силу, постановлено лишить Эразма Будковскаго предоставленнаго ему по ст. 192 и 193 гр. ул. 1825 г. права на управленіе и пользованіе имуществомъ жены. Внесено на основаніи исполнительнаго листа Варшавскаго Окружнаго Суда по IV отдѣленію отъ 16 марта 1886 г. за № 17502 по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 26 апрѣля 1886 г. См. опр. 27 іюня 1886 г., догов. кн. стр. . (Подпись секретаря И.О.).			

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для акта займа 12 апрѣля 1848 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи о займѣ по акту 7 января 1871 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	6.200	—	**№ 1.** Шесть тысячъ рублей сер. собственникъ настоящаго имѣнія Валентій Гржегоржевскій занялъ у купца Мойши Ицковича съ обязательствомъ уплатить ихъ 12 апрѣля 1870 г. наличными деньгами безъ предварительнаго о томъ заявленія со стороны кредитора, съ процентами со дня просрочки и съ тѣмъ, что въ случаѣ отыскиванія означенной суммы 6.000 рублей судебнымъ порядкомъ судебныя издержки обезпечиваются настоящимъ имѣніемъ въ размѣрѣ двухсотъ рублей сер. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго въ договорной книгѣ 12 апрѣля 1848 г. См. опредѣл. 30 іюня 1848 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).	6.200	—	Записанная возлѣ подъ № 1 статья съ относящимися къ ней въ передаточной рубрикѣ статьями *исключена* за послѣдовавшею уплатой обезпеченнаго въ ней долга закладными листами земскаго кредитнаго общества. Внесено на основаніи акта уплаты, совершеннаго 7 января 1871 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 6 февраля 1871 г. (Подп. пис. З. К.).

ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи о займѣ по акту 20 апрѣля 1852 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи о займѣ по акту 7 января 1871 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	6.200	—	Къ № 1. Шесть тысячъ рублей серебромъ купецъ Мойша Ицковичъ занялъ у Самуила Розенблаттъ срокомъ по 12 апрѣля 1870 г. съ процентами со дня просрочки и своею возлѣ подъ № 1 записанною суммой обезпечилъ съ тѣмъ, что съ истеченіемъ означеннаго срока Самуилъ Розенблаттъ вправѣ получить эту сумму прямо отъ собственника настоящаго имѣнія и что въ случаѣ, еслибъ Розенблатту пришлось отыскивать сію сумму судебнымъ порядкомъ—обезпеченіемъ ему служатъ записанные возлѣ подъ № 1 двѣсти рублей. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 апрѣля 1852 г. См. опр. 13 іюля 1852 г., догов. кн. стр. . (Подпись писаря З. К.).	6.200	—	Записанная рядомъ относящаяся къ обезпеченной подъ № 1 суммѣ 6.200 рублей статья *исключена* за послѣдовавшею уплатой означенной суммы 6.000 р. закладными листами земскаго кредитнаго общества. Внесено по акту, совершенному 7 января 1871 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 6 февраля 1871 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи объ уплатѣ арендныхъ денегъ впередъ по акту 10 іюля 1852 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія настоящей статьи по заявленію 7 ноября 1858 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	6.000	—	№ **2.** Шесть тысячъ р. сер. безъ процентовъ въ пользу Людовика Марцинскаго съ тѣмъ: а) что сумма эта получена отъ Марцинскаго собственникомъ настоящаго имѣнія въ видѣ уплаченной за шесть лѣтъ впередъ арендной платы съ относящагося къ настоящему имѣнію фольварка Юзефовъ, сданнаго Марцинскому въ аренду на шесть лѣтъ, именно съ 1 іюля 1852 по 1 іюля 1858 г., и б) что по истеченіи каждаго контрактнаго года, ежели въ ипотечномъ указателѣ не будетъ заявлено со стороны арендатора Марцинскаго никакихъ законныхъ возраженій, собственникъ вправѣ, безъ всякаго участія арендатора, по одностороннему заявленію исключать изъ сказанной суммы 6.000 р.	6.000	—	Записанная возлѣ подъ № 2 статьи съ относящеюся къ ней въ передаточной рубрикѣ статьею *исключена* за истеченіемъ означеннаго въ ней шестилѣтняго срока. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 ноября 1858 г. См. опр. 21 декабря 1858 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи объ уступкѣ старшинства по акту 30 сентября 1852 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи объ уступкѣ старшинства по заявленію 7 ноября 1858 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. И. О.).			Къ № 1 и 2. Передъ суммою 6.200 рублей, записанною возлѣ подъ № 1 въ пользу купца Мойши Ицковича, пользуется старшинствомъ сумма 6.000 рублей, записанная въ семъ отдѣлѣ подъ № 2 въ пользу Людовика Марцинскаго. Внесено на основаніи акта, совершеннаго въ договорной книгѣ 30 сентября 1852 г. См. опр. 7 ноября 1852 г. (Подп. пис. З. К.).			Записанная возлѣ относящаяся къ внесеннымъ подъ № 1 и 2 суммамъ 6.200 и 6.000 рублей статья *исключена*. Внесено по заявленію, 7 ноября 1858 г. записанному въ договорной книгѣ. См. опр. 21 декабря 1858 г., догов. кн. стр. (ср. графу исключеній главной рубрики). (Подп. пис. З. К.).
Мѣсто для статей по акту 7 января 1871 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	50.000	—	Къ № 1, 4 и 6. А. Сумма пятьдесятъ тысячъ руб. сер. пятипроцентными закладными листами записывается здѣсь въ пользу земскаго кредитнаго общества на основаніи статьи о вступленіи въ кредитное общество, внесенной въ IV отдѣлъ сего указателя подъ № 7, и акта о займѣ, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 сентября 1870 г., съ тѣмъ, что эта сумма должна быть погашена въ продолженіи 73 полугодій, начиная съ декабрьскаго платежа 1870 г., подлежа-	50.000	—	Записанная рядомъ относящаяся къ № 1, 4 и 6 статья А *исключена* въ виду послѣдовавшей 12 сентября 1883 г., по взысканію земскаго кредитнаго общества, публичной продажи сего имѣнія. Внесено по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 7 января 1884 г. См. опр. 6 февраля 1884 г. догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
			по тысячѣ рублей, какъ равняющихся годичной арендной платѣ. Внесено на основаніи договора аренды, совершеннаго 10 іюля 1852 г. въ договорной книгѣ, съ тѣмъ, что право Марцинскаго на шестилѣтнюю аренду записано въ III отдѣлѣ сего указателя подъ № 5. См. опредѣл. 23 августа 1852 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			
Мѣсто для законной ипотеки въ обезпеченіе приданаго по заявленію 27 іюля 1852 г., догов. кн. № . (Подп. пис. И. О.). Уничтожается. (Подп. пис. И. О.). Мѣсто для исключенія статьи о законной ипотекѣ по	12.000	—	**№ 3.** Двѣнадцать тысячъ рублей сер. въ пользу Елизаветы Гржегоржевской, рожденной Бѣлинской, въ обезпеченіе приданаго ея. Внесено на основаніи предбрачнаго договора, заключеннаго у варшавскаго регента Хлодкевскаго 12 ноября 1842 г., по заявле-	12.000	—	Записанная рядомъ подъ № 3 статья *исключена* за послѣдовавшею 8 іюня 1857 г. смертью Елизаветы Гржегоржевской. Внесено на основаніи акта о смерти по заявленію, записанному 18 августа 1857 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 22 сентя-

ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
			щаго уплатѣ впередъ, и съ подчиненіемъ настоящаго имѣнія всѣмъ условіямъ, изложеннымъ въ Высочайше утвержденныхъ 24 іюня 1869 г. правилахъ, въ законахъ, оставленныхъ сими правилами въ силѣ, а равно во всѣхъ постановленіяхъ и распоряженіяхъ, въ развитіе этихъ законовъ и правилъ изданныхъ. Эта сумма, составляющая одно цѣлое, поступаетъ на мѣсто: суммы 6.200 рублей, записанной подъ № 1, суммы 6.000 рублей, уплаченной закладными листами съ сохраненіемъ для нея первенства въ счетъ 10.000 рублей, записанныхъ подъ № 4, и суммы 15.000 рублей, записанной подъ № 6.			
Мѣсто для исключенія 4.000 р. по заявленію 20 декабря 1878 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			Къ № 4. Б. Четыре тысячи рублей, остающіеся отъ суммы 10.000 рублей, записанной подъ № 4 по акту займа, совершенному 20 мая 1853 г., въ пользу Франца Шумковскаго, за уплатою шести тысячъ рублей закладными листами въ счетъ означенной суммы 10.000 рублей, переносятся сюда какъ занимающіе второе мѣсто.			Внесенная рядомъ относящаяся къ № 4 статья Б *исключена* за послѣдовавшею уплатой записанныхъ въ ст. № 4 четырехъ тысячъ рублей. Внесено на основаніи платежной росписки отъ 5 ноября 1878 г. по заявленію 20 декабря 1878 г.

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
заявленію 18 августа 1857 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			нію, записанному 27 іюля 1852 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 15 октября 1852 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			бря 1857 г., дог. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).
Мѣсто для статьи о займѣ 20 мая 1853 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія шести тысячъ рублей по акту 7 января 1871 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	10.000	—	**№ 4.** Десять тысячъ рублей сер. собственникъ настоящаго имѣнія Валентій Гржегоржевскій занялъ у купца Франца Шумковскаго съ обязательствомъ уплатить ихъ шесть мѣсяцевъ послѣ предъявленія требованія о платежѣ и съ процентами со дня просрочки. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 мая 1853 г. См. опредѣл. 27 августа 1853 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).	6.000 4.000	—	Шесть тысячъ рублей, уплаченные закладными листами земскаго кредитнаго общества въ счетъ записанной рядомъ подъ № 4 суммы 10.000 р. *исключены.* Внесено на основаніи акта уплаты, совершеннаго 7 января 1871 г.. въ договорной книгѣ. См. опр. 6 февраля 1871 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.). Четыре тысячи рублей, остающіеся отъ записанной рядомъ подъ № 4 суммы 10.000 руб. *исключены* съ относящимися къ нимъ въ передаточной рубрикѣ статьями. Внесено на основаніи платежной росписки 5 ноября 1878 г. по заявленію, записанному въ договорной книгѣ 20 декабря 1878 г. См. опр. 8 января 1879 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для уступочнаго акта 20 іюня 1872 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи по заявленію 20 декабря 1878 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			Къ № 4. Четыре тысячи рублей сер., остающіеся отъ записанной въ пользу купца Франца Шумковскаго подъ № 4 суммы 10.000 рублей, за уплатою въ счетъ ея шести тысячъ рублей закладными листами земскаго кредитнаго общества, и перенесенные выше подъ лит. Б, въ передаточную рубрику, какъ занимающіе второе мѣсто, уступлены Францемъ Шумковскимъ со всѣми принадлежащими ему по означенной суммѣ правами землевладѣльцу Владиславу Ратынскому актомъ, совершеннымъ 20 іюня 1872 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 17 августа 1872 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			Записанная возлѣ относящаяся къ № 4 статья *исключена* за послѣдовавшею уплатой записанныхъ подъ № 4 четырехъ тысячъ рублей. Внесено на основаніи платежной росписки 5 ноября 1878 г. по заявленію 20 декабря 1878 г. См. опр. 8 января 1879 г., догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи по акту 16 марта 1858 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи по заявленію 17 сентября 1859 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	1.000	—	№ **5.** Тысяча рублей серебромъ въ пользу Александра и Марты, супруговъ Рохольскихъ на слѣдующемъ основаніи: по духовному завѣщанію бывшаго собственника настоящаго имѣнія Валентія Гржегоржевскаго вдова Марцелла Копорская получила отказъ въ 1.000 рублей, которые она по акту, совершенному въ договорной книгѣ 16 марта 1858 г., переуступила супругамъ Рохольскимъ. Внесено на основаніи названнаго акта. См. опредѣл. 20 іюня 1858 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).	1.000	—	Внесенная рядомъ подъ № 5 статья *исключена* за полученіемъ супругами Рохольскими записанныхъ въ ней 1.000 рублей. Внесено на основаніи платежной росписки отъ 23 августа 1859 г. по заявленію, записанному 17 сентября 1859 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 21 октября 1859 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для отмѣтки объ обезпеченіи иска по заявленію 15 янв. 1875 г.. догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія отмѣтки объ обезпеченіи иска по заявленію 2 апрѣля 1877 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).	4.000	—	Къ № 4. Отмѣчается, что Варшавскій Гражданскій Трибуналъ опредѣленіемъ отъ 14 декабря 1874 г. разрѣшилъ купцу Болеславу Войницкому обезпечить искъ его, Войницкаго, къ Владиславу Ратынскому принадлежащею сему послѣднему суммою четыре тысячи рублей, записанною рядомъ подъ № 4, и внести о томъ охранительную отмѣтку въ IV отдѣлъ сего указателя. Внесено на основаніи названнаго опредѣленія по заявленію, записанному 15 января 1875 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 16 февраля 1875 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).	4.000	—	Записанная рядомъ относящаяся къ № 4 отмѣтка объ обезпеченіи иска *исключена* на основаніи исполнительнаго листа Варшавскаго Окружнаго Суда отъ 16 марта 1877 г. по заявленію, записанному 2 апрѣля 1877 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 3 мая 1877 г., догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи о займѣ по акту 27 мая 1861 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи о займѣ по акту 7 января 1871 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	15.000	—	№ **6.** Пятнадцать тысячъ рублей сер. собственники сего имѣнія Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе актомъ займа, совершеннымъ 27 мая 1861 г., заняли у купца Яна Матушевича съ обязательствомъ возвратить ему эту сумму 7 мая 1867 г., вмѣсто же процентовъ съ занятой суммы отдали кредитору принадлежащій къ настоящему имѣнію фольваркъ Потокъ въ заставное владѣніе на упомянутый выше срокъ на условіяхъ, ближе въ названномъ актѣ изложенныхъ. Внесено на основаніи названнаго акта съ тѣмъ, что упомянутое въ настоящей статьѣ заставное владѣніе записано въ III отдѣлѣ сего указателя подъ № 10. См. опредѣл. 15 іюня 1861 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).	15.000	—	Помѣщающаяся рядомъ подъ № 6 статья *исключена* за уплатою записанной въ ней суммы 15.000 руб. закладными листами земскаго кредитнаго общества. Внесено на основаніи акта уплаты, совершеннаго 7 января 1871 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 6 февраля 1871 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для охранительной отмѣтки о займѣ по акту 10 февраля 1870 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія охранительной отмѣтки о займѣ по акту 20 сентября 1870 г., догов. кн. № . (Подп. пис. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).			№ 7. Охранительная отмѣтка съ цѣлію охраненія ипотечнаго мѣста и права для предположеннаго займа суммы шестидесяти тысячъ руб. сер., въ пятипроцентныхъ закладныхъ листахъ, V серіи, въ земскомъ кредитномъ обществѣ вносится здѣсь на основаніи акта о вступленіи собственниковъ сего имѣнія Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ въ земское кредитное общество, совершеннаго 10 февраля 1870 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 20 мая 1870 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.).			Записанная рядомъ подъ № 7 охранительная отмѣтка *исключена* съ замѣною ея чистою ипотечною записью. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго въ договорной книгѣ 20 сентября 1870 г. См. опр. 1 ноября 1870 г. (Подп. пис. З. К.).

ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи о займѣ въ пользу зем. кр. общ. по акту 20 сентября 1870 г., догов. кн. № . (подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.). Мѣсто для исключенія статьи о займѣ въ пользу зем. кр. общ. по акту 7 января 1871 г., догов. кн. № . (Подп. рег. З. К.). Уничтожается. (Подп. пис. З. К.).	60.000	—	Къ № 7. Сумма шестьдесятъ тысячъ рублей въ пятипроцентныхъ закладныхъ листахъ V серіи, полученная въ займы отъ земскаго кредитнаго общества и подлежащая погашенію въ продолженіи 73 полугодій, начиная съ декабрьскаго платежа 1870 г., подлежащаго уплатѣ впередъ, записывается здѣсь на мѣсто помѣщающейся рядомъ подъ № 7 охранительной отмѣтки, съ тѣмъ, что по означенному займу настоящее имѣніе подчиняется всѣмъ условіямъ, изложеннымъ въ Высочайше утвержденныхъ 24 іюня 1869 г. правилахъ, въ законахъ, оставленныхъ сими правилами въ силѣ, а равно во всѣхъ постановленіяхъ и распоряженіяхъ, въ развитіе этихъ законовъ и правилъ изданныхъ. Внесено на основаніи: акта вступленія, совершеннаго въ договорной книгѣ 10 февраля 1870 г., постановленія главнаго правленія земскаго кредитнаго общества отъ 27 мая 1870 г. за № 432 объ утвержденіи займа и акта займа, совер-	60.000	—	Записанная рядомъ относящаяся къ № 7 статья о займѣ въ пользу земскаго кредитнаго общества *исключена* въ виду перенесенія значущейся въ ней суммы 60.000 руб. на 1-ое мѣсто, въ передаточную рубрику къ №№ 1, 4, 6 А. Внесено на основаніи акта уплаты, совершеннаго въ договорной книгѣ 7 января 1871 г. См. опр. 6 февраля 1871 г., догов. кн. стр. . (Подп. пис. З. К.).

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.
Мѣсто для статьи о займѣ по акту 22 января 1879 г., догов. кн. № . (Подп. пот.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для исключенія статьи о займѣ по заявленію 30 ноября 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.) Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).	10.000	—	**№ 8.** Десять тысячъ рублей сер. собственники сего имѣнія Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе заняли у купца Шлемы Гиршъ актомъ, совершеннымъ въ договорной книгѣ 22 января 1879 г., съ обязательствомъ уплатить эту сумму кредитору черезъ два года, т. е. 22 января 1881 г., а до этого уплачивать проценты въ размѣрѣ по шести на сто, по полугодіямъ впередъ, начиная съ 22 іюля 1879 г., ибо за первое полугодіе проценты уплачены при совершеніи сего акта. Внесено на основаніи названнаго акта съ тѣмъ, что та же сумма 10.000 рублей обезпечена и на другихъ имѣніяхъ должниковъ, а именно на имѣніяхъ: Неводовъ и Пржеславскъ Кутновскаго уѣзда и на имѣ-	10.000	—	Внесенная рядомъ подъ № 8 статья съ относящеюся съ ней въ передаточной рубрикѣ статьею *исключена* въ виду того, что записанные въ ней 10.000 руб. подлежатъ удовлетворенію изъ суммы, вырученной отъ послѣдовавшей 12 сентября 1883 г. публичной продажи сего имѣнія. Внесено на основаніи разсчета о распредѣленіи, утвержденнаго Варшавскимъ Окружнымъ Судомъ 20 ноября 1883 г., по заявленію, записанному 30 ноября 1883 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 7 декабря 1883 г. (Подп. секр. И. О.)

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.
Мѣсто для отмѣтки о наслѣдственномъ производствѣ по заявленію 5 марта 1882 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.).. Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для исключенія отмѣтки о наслѣдственномъ производствѣ по заявленію 30 ноября 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).			шенпаго 20 сентября 1870 года въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 1 ноября 1870 г., догов. кн. стр. (Подп. писаря З. К.). Къ № 8. Послѣ смерти кредитора по записанной возлѣ подъ № 8 суммѣ, купца Шлемы Гиршъ открыто наслѣдственное производство. Внесено на основаніи акта о смерти по заявленію, записанному 5 марта 1882 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 12 апрѣля 1882 г., догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).			Записанная рядомъ относящаяся къ № 8 отмѣтка о наслѣдственномъ производствѣ *исключена* по заявленію, записанному 30 ноября 1883 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 7 декабря 1883 г., догов. кн. стр. (ср. графу исключеній въ главной рубрикѣ).

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.
			нiи Гржеда Гостынскаго уѣзда. См. опредѣл. 20 февраля 1879 г., догов. кн. стр. (Подпись секретаря И. О.).			
Мѣсто для отмѣтки объ обезпеченiи иска по заявленію 15 января 1880 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для исключенія отмѣтки объ обезпеченiи иска по заявленію 30 ноября 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.).	1.200	—	№ **9.** Отмѣчается, что Варшавскій Окружный Судъ по III отдѣленію опредѣленіемъ отъ 14 января 1880 г. разрѣшилъ купцу Сигизмунду Грженковскому внести охранительную отмѣтку въ IV отдѣлъ сего указателя въ обезпеченіе иска къ собственникамъ сего имѣнія Александру, Игнатію и Станиславу Гржегоржевскимъ въ суммѣ тысяча двѣсти рублей сер. съ процентами шесть на сто въ годъ съ 10 января 1880 г. Внесено на основаніи названнаго опредѣленія по заявленію, записанному 15	1.200	—	Записанная рядомъ подъ № 9 отмѣтка *исключена* въ виду того, что обезпеченная въ ней сумма 1.200 руб. подлежитъ удовлетворенію изъ суммы, вырученной отъ послѣдовавшей 12 сентября 1883 г. публичной продажи сего имѣнія. Внесено на основаніи расчета о распредѣленіи, утвержденнаго Варшавскимъ Окружнымъ Судомъ 20 ноября 1883 г., по заявленію, записанному 30 ноября 1883 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 7 декабря 1863 г. (Подп. секр. И. О.).

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.	Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
			января 1880 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 20 января 1880 г., догов. кн. стр. (Подп. секретаря И. О.).										
Мѣсто для охранительной отмѣтки по заявленію 18 мая 1880 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для исключенія охранительной отмѣтки по заявленію 30 ноября 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).	5.324	—	№ **10.** Охранительная отмѣтка въ томъ, что Варшавскій Окружный Судъ по III отдѣленію рѣшеніемъ, состоявшимся 15 мая 1880 г. и не вступившимъ еще въ законную силу, постановилъ взыскать съ Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ, собственниковъ настоящаго имѣнія, въ пользу купца Варуха Зубжицкаго пять тысячъ рублей сер. съ процентами по шести на сто въ годъ съ 13 мая 1880 г., а также издержекъ: судебныхъ и за веденіе дѣла триста двадцать четыре	5.324	—	Записанная рядомъ подъ № 10 охранительная отмѣтка *исключена* въ виду того, что обезпеченная въ ней сумма 5.324 рубля подлежитъ удовлетворенію изъ суммы, вырученной отъ послѣдовавшей 12 сентября 1883 г. публичной продажи сего имѣнія. Внесено на основаніи разсчета о распредѣленіи, утвержденнаго Варшавскимъ Окружнымъ Судомъ 20 ноября 1883 г., по заявленію, записанному 30 ноября 1883 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 7 декабря 1883 г. догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).						

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
			рубля. Внесено на основаніи названнаго рѣшенія по заявленію, записанному 18 мая 1880 г. въ договорной книгѣ. См. опредѣл. 4 іюня 1880 г., догов. кн. стр. (Подп. секретаря И. О.).			
Мѣсто для отмѣтки объ обращеніи взысканія по заявленію 25 апрѣля 1881 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.). Мѣсто для исключенія отмѣтки объ обращеніи взысканія по заявленію 30 ноября 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).	10.650	—	№ **11.** Десять тысячъ рублей сер. съ процентами по шести на сто въ годъ съ 1 января 1881 г., а также шестьсотъ пятьдесятъ рублей издержекъ: судебныхъ и за веденіе дѣла обезпечиваются здѣсь въ пользу купца Игнатія Рабиновича, какъ присужденные ему съ собственниковъ настоящаго имѣнія Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ вступившимъ въ законную силу рѣшеніемъ Варшавскаго Окружнаго Суда по III отдѣленію отъ 15 января 1881 г. Внесено на	10.650	—	Записанная рядомъ подъ № 11 отмѣтка *исключена* въ виду того, что обезпеченные въ ней 10.650 рублей подлежатъ удовлетворенію изъ суммы, вырученной отъ послѣдовавшей 12 сентября 1883 г. публичной продажи сего имѣнія. Внесено на основаніи разсчета о распредѣленіи, утвержденнаго Варшавскимъ Окружнымъ Судомъ 20 ноября 1883 г., по заявленію, записанному 30 ноября 1883 г. въ договорной книгѣ. См. опр. 7 декабря 1883 г., догов. кн. стр. . (Подп. секр. И. О.).

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.
			основаніи названнаго рѣшенія по заявленію, записанному 25 апрѣля 1881 г. въ договорной книгѣ, съ тѣмъ, что статья эта вступитъ въ законную силу по истеченіи трехмѣсячнаго срока со дня врученія означеннаго выше заявленія вмѣстѣ съ копіею состоявшагося по оному опредѣленія собственникамъ сего имѣнія Александру, Игнатію и Станиславу Гржегоржевскимъ, если въ теченіе этого срока не будетъ принесена ими апелляціонная жалоба. См. опредѣл. 29 апрѣля 1881 г., догов. кн. стр. (Подп. секретаря И. О.).			
Мѣсто для статьи о недоплаченной покупной цѣнѣ по заявленію 2 декабря 1883 г., догов. кн. № . (Подп. секр. И. О.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).	2.105	—	**№ 12.** Двѣ тысячи сто пять рублей сер., недоплаченная часть суммы, за которую продано настоящее имѣніе на торгахъ, произве-			

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.
			денныхъ земскимъ кредитнымъ обществомъ въ Варшавѣ въ конторѣ нотаріуса Ходкевскаго 12 сентября 1883 г.,— въ пользу купца Игнатія Рабиновича, кредитора по обезпеченной выше подъ № 11 суммѣ. Внесено на основанін разсчета о распредѣленіи, утвержденнаго Варшавскимъ Окружнымъ Судомъ 20 ноября 1883 г., и заявленія объ исполненіи продажныхъ условій, записаннаго въ договорной книгѣ 2 декабря 1883 г,, съ тѣмъ, что со дня утвержденія онаго заявленія подлежатъ уплатѣ съ означенной суммы 2.105 рублей проценты по пяти на сто въ годъ. См. опредѣл. 21 декабря 1883 г., догов. кн. стр. (Подп. секретаря И. О.).			

ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	К.	Исключенія.

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.
Мѣсто для залога по акту 7 мая 1887 г., догов. кн. № . (Подп. нот.). Уничтожается. (Подп. секр. И. О.).	6.000	—	№ **13.** Шесть тысячъ рублей серебромъ собственница сего имѣнія Эрнестина Будковская записала въ видѣ залога въ пользу Варшавскаго товарищества сахарныхъ заводовъ и обязалась отвѣчать симъ залогомъ Варшавскому товариществу за сумму пять тысячъ рублей сер., выданную ей означеннымъ товариществомъ взамѣнъ принятаго ею на себя обязательства сѣять въ семъ имѣніи свекловицу въ продолженіи 10 лѣтъ, начиная съ 1887 по 1897 г., на пространствѣ 12 тристапрентовыхъ морговъ ежегодно и доставлять сію свекловицу въ свеклосахарный заводъ Кончинъ, равно и за всякія суммы, какія могутъ отъ нея, Будковской, причитаться названному товариществу въ будущемъ.			

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Долги и другія ипотечныя обязанности.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.
			Внесено на основаніи акта, совершеннаго въ договорной книгѣ 7 мая 1887 г. См. опредѣл. 20 іюня 1887 г., догов. кн. стр. (Подп. секретаря И. О.).			

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Предостереженія.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Уступки и обремененія правъ, ипотекованныхъ въ IV отдѣлѣ.	Сумма. Руб.	Сумма. К.	Исключенія.

Что настоящій ипотечный указатель содержитъ въ себѣ . . . . . страницъ, мною скрѣпленныхъ, симъ удостовѣряю. 1 сентября 1820 г.

(Подпись судьи Гражданскаго Трибунала).

ДОГОВОРНАЯ КНИГА. (*)

№ 1. (**) Дѣйствіе происходитъ въ городѣ Варшавѣ на Медовой улицѣ въ казенномъ домѣ подъ № 406 двадцать восьмаго мая тысяча восемьсотъ двадцатаго года.

Во исполненіе закона 14 (26) апрѣля 1818 г. объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имущества наступаетъ сегодня срокъ для явки предъ нижеподписавшимся регентомъ Земской Канцеляріи воеводства Мазовецкаго заинтересованныхъ лицъ для первоначальнаго устройства ипотеки недвижимаго имѣнія *Мольскъ* съ принадлежащими къ нему деревнями: Мольскъ, Утрата и Михаловъ и фольварками: Юзефовъ и Потокъ, всего пространствомъ сто пять уволокъ 23 морга 230 прентовъ, находящагося въ Орловскомъ повѣтѣ Гостынскаго обвода воеводства Мазовецкаго.

Вслѣдствіе сдѣланныхъ публикацій явился эмфитевтическій владѣлецъ настоящаго имѣнія **Ромуальдъ Житницкій,** жительствующій въ семъ имѣніи и для всѣхъ послѣдствій сего акта избирающій мѣсто жительства въ томъ же имѣніи, и

I. Относительно укрѣпленія права собственности на это имѣніе заявилъ, что послѣдній эмфитевтическій владѣлецъ настоящаго имѣнія Бартоломей Житницкій, записанный какъ таковой въ поземельныхъ актахъ прусской ипотеки, по завѣщанію, совершенному судебнымъ поряд-

---

(*) Въ настоящемъ образцѣ договорной книги не будутъ приведены всѣ акты и заявленія, относящіяся къ помѣщенному выше ипотечному указателю. Не говоря уже о томъ, что это заняло бы слишкомъ много мѣста,—въ этомъ не представляется и надобности, ибо достаточно нѣсколькихъ образцовъ актовъ и заявленій, вносимыхъ въ договорную книгу, чтобъ получить о ней ясное представленіе.

(**) № 1—текущій нумеръ; первымъ нумеромъ является обыкновенно регуляціонный протоколъ, образецъ котораго здѣсь и приводится.

комъ 12 апрѣля 1804 г. и пріобщенному въ засвидѣтельствованной судомъ выписи къ собранію документовъ подъ
1. (*) № 1, оставилъ настоящее имѣніе на эмфитевтическомъ правѣ сыновьямъ: Ромуальду (здѣсь присутствующему) и Марцину Житницкимъ. Затѣмъ по договору купли-продажи, совершенному 10 мая 1811 г., у варшавскаго регента Гурскаго и пріобщенному въ главной выписи къ
2. собранію документовъ подъ № 2, Ромуальдъ Житницкій пріобрѣлъ отъ брата своего Марцина принадлежащую Марцину половинную долю въ эмфитевтическомъ правѣ на настоящее имѣніе и такимъ образомъ является теперь единственнымъ эмфитевтическимъ владѣльцемъ сего имѣнія, стоимость котораго онъ объявилъ въ триста пятьдесятъ тысячъ польскихъ злотыхъ.

II. Относительно ограниченій права собственности, вѣчныхъ тягостей и сервитутовъ означенный Ромуальдъ Житницкій заявилъ, что по упомянутому выше завѣщанію Бартоломея Житницкаго установлено для вдовы его Леоніи Житницкой, рожденной Лѣпинской, право пожизненнаго пользованія половиною доходовъ съ настоящаго имѣнія; онъ призналъ далѣе, что верховное право собственности на настоящее имѣніе принадлежитъ Ричарду Гловецкому, въ пользу котораго, какъ собственника (in recognitionem dominii directi), подлежитъ уплатѣ съ настоящаго имѣнія ежегодный чиншъ въ размѣрѣ трехсотъ сорока четырехъ польскихъ злотыхъ и 15 грошей въ силу рѣшеній Варшавскаго Гражданскаго Трибунала отъ 24 февраля 1816 г. и Апелляціоннаго Суда Царства Польскаго отъ 26 ноября того же года, засвидѣтельствованныя судомъ копіи которыхъ пріобщены къ собранію
3 и **4.** документовъ подъ № 3 и 4; наконецъ онъ заявилъ, что находящейся въ Варшавѣ больницѣ Младенца Іисуса принадлежитъ право на вѣчныя времена получать съ настоящаго имѣнія ежегодно 1 сентября: 40 корцевъ ржи,

(*) Цифры на поляхъ договорной книги означаютъ нумера, за которыми пріобщены къ собранію документовъ упоминаемые въ договорной книгѣ документы.

10 корцевъ пшеницы, 30 корцевъ ячменю и сто польскихъ злотыхъ.

III. Относительно долговъ и другихъ ипотечныхъ обязательствъ Ромуальдъ Житницкій заявилъ, что настоящее имѣніе отъ таковыхъ свободно.

Такъ какъ въ теченіе оканчивающагося сегодня срока никѣмъ болѣе никакихъ правъ, касающихся настоящаго имѣнія, не заявлено, то нижеподписавшійся регентъ Земской Канцеляріи составилъ нижеслѣдующій проектъ ипотечнаго указателя.

ОТДѢЛЪ ПЕРВЫЙ.

Наименованіе недвижимаго имущества и описаніе его границъ.

Земское имѣніе *Мольскъ*,
къ которому принадлежатъ деревни: *Мольскъ*, *Утрата* и *Михаловъ* и фольварки: *Юзефовъ* и *Потокъ*.

Орловскаго повѣта Гостынскаго обвода воеводства Мазовецкаго, пространствомъ сто пять уволокъ 23 морга 230 прентовъ.

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Наименованіе собственника и укрѣпленіе права собственности.

Земскимъ имѣніемъ Мольскъ владѣетъ **Ромуальдъ Житницкій** на эмфитевтическомъ правѣ, пріобрѣтенномъ по слѣдующему основанію: настоящее имѣніе перешло по наслѣдству, на эмфитевтическомъ правѣ, къ братьямъ Ромуальду и Марцину Житницкимъ послѣ отца ихъ Бартоломея Житницкаго въ силу завѣщанія его отъ 12 апрѣля 1804 г., совершеннаго судебнымъ порядкомъ; затѣмъ по договору купли-продажи, совершенному 10 мая 1811 г. у варшавскаго регента Гурскаго, Ромуальдъ Житницкій пріобрѣлъ отъ брата своего Марцина принадлежащую Марцину половинную долю въ эмфитевтиче-

скомъ правѣ на настоящее имѣніе и сталъ такимъ образомъ единственнымъ эмфитевтическимъ владѣльцемъ сего имѣнія. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г. съ отмѣткою, что владѣлецъ сего имѣнія объявилъ стоимость его въ триста пятьдесятъ тысячъ польскихъ злотыхъ.

ОТДѢЛЪ ТРЕТІЙ.

Ограниченія права собственности, вѣчныя тягости и сервитуты.

№ 1.

Право пожизненнаго пользованія половиною доходовъ съ настоящаго имѣнія въ пользу Леоніи Житницкой, рожденной Лѣпинской, вдовы Бартоломея Житницкаго, установленное по завѣщанію Бартоломея Житницкаго отъ 12 апрѣля 1804 г., совершенному судебнымъ порядкомъ. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г.

№ 2.

= 344 злотыхъ 15 грошей = Триста сорокъ четыре польскихъ злотыхъ 15 грошей ежегоднаго чинша въ пользу Ричарда Гловецкаго, какъ собственника настоящаго имѣнія (in recognitionem dominii directi) въ силу рѣшеній: Варшавскаго Гражданскаго Трибунала отъ 24 февраля 1816 г. и Апелляціоннаго Суда Царства Польскаго отъ 26 ноября того же года. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г.

№ 3.

=100 злотыхъ = Право на вѣчныя времена получать съ настоящаго имѣнія ежегодно 1 сентября: 40 корцевъ ржи, 10 корцевъ пшеницы, 30 корцевъ ячменю и сто польскихъ злотыхъ наличными деньгами въ пользу находящейся

въ Варшавѣ больницы Младенца Іисуса. Внесено на основаніи регуляціоннаго протокола отъ 28 мая 1820 г.

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Долги и другія ипотечныя обязанности.

Не имѣется.

Вышеозначенный ипотечный указатель Ромуальдъ Житницкій признаетъ согласнымъ съ дѣйствительностью, а такъ какъ никто болѣе не явился, то настоящій протоколъ, по прочтеніи и одобреніи онаго Ромуальдомъ Житницкимъ, подписывается имъ и мною, составлявшимъ протоколъ регентомъ З. К.

Ромуальдъ Житницкій.

Матвѣй Поповскій, регентъ З. К. воев. Мазов.

Ипотечная Коммисія Воеводства Мазовецкаго

вышеизложенный на предъидущихъ страницахъ договорной книги протоколъ утверждаетъ и постановляетъ внести проектированныя статьи въ ипотечный указатель.

Варшава, 31 октября 1820 г.

(Подписи трехъ членовъ Ипотечной Коммисіи). . . .

№ . . . = 6.200 р. с. = Дѣйствіе происходитъ въ Земской Канцеляріи Варшавской губерніи двадцатаго апрѣля тысяча восемьсотъ сорокъ восьмаго года.

Передъ Сигизмундомъ Рагозинскимъ, регентомъ Земской Канцеляріи Варшавской губерніи, въ присутствіи нижепоименованныхъ свидѣтелей, явились лично:

1) **Валентій Гржегоржевскій,** собственникъ имѣнія Мольскъ, жительствующій въ томъ же имѣніи и для всѣхъ послѣдствій сего акта избирающій мѣсто жительства въ Варшавѣ подъ № 94 у состоящаго при здѣшнемъ Трибуналѣ адвоката Яна Лозинскаго.

2) Купецъ Мойша Ицковичъ, жительствующій въ городѣ Радомѣ подъ № 15 и для всѣхъ послѣдствій сего

акта избирающій мѣсто жительства въ Варшавѣ подъ № 240. Оба явившіеся, будучи извѣстны составляющему сей актъ регенту какъ въ отношеніи самоличности, такъ и въ отношеніи законной правоспособности ихъ къ совершенію нижеслѣдующаго договора, заключили заемное обязательство такого содержанія:

Мойша Ицковичъ даетъ въ займы Валентію Гржегоржевскому сумму шесть тысячъ рублей серебромъ подъ условіемъ уплаты ихъ 12 апрѣля 1870 г. безъ предварительнаго о томъ заявленія со стороны кредитора съ процентами со дня просрочки и съ тѣмъ, что сумма эта будетъ обезпечена ипотекою сего имѣнія и что въ случаѣ отысканія означенной суммы 6.000 рублей судомъ, судебныя издержки также обезпечиваются на семъ имѣніи въ размѣрѣ до двухсотъ рублей. Съ своей стороны Валентій Гржегоржевскій изъявляетъ полное согласіе на означенныя здѣсь условія заключаемаго имъ займа и обезпечиваетъ исполненіе сего обязательства на имѣніи своемъ Мольскъ со всѣми относящимися къ оному принадлежностями, находящемся въ Гостынскомъ уѣздѣ Варшавской губерніи и записанномъ въ настоящей ипотечной книгѣ; вслѣдствіе сего онъ дозволяетъ внести о томъ статью въ ипотечный указатель, по нижеслѣдующему проекту, и вмѣстѣ съ тѣмъ удостовѣряетъ, что получилъ отъ кредитора Мойши Ицковича, въ присутствіи регента, всю вышеозначенную сумму.

По окончаніи сего акта и прочтеніи онаго сторонамъ, его заключившимъ, въ присутствіи свидѣтелей, а именно: Іосифа Бродзевскаго подъ № 29 и Викентія Шульца подъ № 48 въ Варшавѣ жительствующихъ, сей актъ одобренъ и присутствующими при совершеніи онаго подписанъ.

(Подписи) Валентій Гржегоржевскій.

Мойша Ицковичъ.

Іосифъ Бродзевскій, свидѣтель.

Викентій Шульцъ, свидѣтель.

Янъ Лозинскій, регентъ З. К. Варш. губ.

Проектъ статьи для ипотечнаго указателя:

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Долги и другія ипотечныя обязанности.

Главная рубрика № **1.**

= 6.200 р. с. = Шесть тысячъ рублей серебромъ собственникъ настоящаго имѣнія Валентій Гржегоржевскій занялъ у купца Мойши Ицковича съ обязательствомъ уплатить ихъ 12 апрѣля 1870 г. наличными деньгами безъ предварительнаго о томъ заявленія со стороны кредитора, съ процентами со дня просрочки и съ тѣмъ, что въ случаѣ отысканія означенной суммы 6.000 рублей судебнымъ порядкомъ судебныя издержки, обезпечиваются настоящимъ имѣніемъ въ размѣрѣ двухсотъ рублей сер. Внесено на основаніи акта займа, совершеннаго въ договорной книгѣ 12 апрѣля 1848 г.

(Подписи тѣхъ же лицъ, кромѣ свидѣтелей).

Гражданскій Трибуналъ Варшавской губерніи, Ипотечное Отдѣленіе

вышеизложенное заемное обязательство, совершенное 12 апрѣля 1848 г., утверждаетъ, какъ согласное съ законами, и проектируемую на 7-ой страницѣ договорной книги статью постановляетъ внести въ ипотечный указатель.

Варшава, 30 іюня 1848 г.

(Подписи трехъ членовъ Ипотечнаго Отдѣленія).

Вышеозначенное опредѣленіе объявлено въ засѣданіи Гражданскаго Трибунала въ самый день постановленія онаго.

(Подпись писаря Земской Канцеляріи).

№ . . . Дѣйствіе происходитъ въ Варшавѣ въ Земской Канцеляріи Варшавской губерніи двадцать пятаго апрѣля тысяча восемьсотъ семьдесятъ перваго года.

Предъ Іосифомъ Рабулинскимъ, писаремъ Земской Канцеляріи Варшавской губерніи, явился лично землевладѣлецъ Антонъ Средницкій, жительствующій въ Варшавѣ подъ № 161 и для всѣхъ послѣдствій сего заявленія избирающій мѣсто жительства тамъ же, и представилъ въ главной выписи (grosse), пріобщенной къ собранію документовъ подъ № 16, купчую, совершенную 24 марта 1871 г. у плоцкаго регента Яна Каминскаго, и на основаніи сего акта сдѣлалъ заявленіе (wniosek) о томъ, чтобъ право собственности на имѣніе Мольскъ, находящееся въ Гостынскомъ уѣздѣ Варшавской губерніи, было переписано на его, Средницкаго, имя.

Проектъ статьи для ипотечнаго указателя:

ОТДѢЛЪ ВТОРОЙ.

Наименованіе собственника и укрѣпленіе права собственности.

Антонъ Средницкій на правѣ собственности, пріобрѣтенномъ отъ прежнихъ собственниковъ въ силу договора купли-продажи, совершеннаго 24 марта 1871 г. у плоцкаго регента Яна Каминскаго за сумму: девяносто одна тысяча семьсотъ рублей. Внесено на основаніи названнаго договора по заявленію, записанному 25 апрѣля 1871 г. въ договорной книгѣ.

(Подписи) Антонъ Средницкій.

Іосифъ Рабулинскій, писарь З. К.

Гражданскій Трибуналъ Варшавской губерніи, Ипотечное Отдѣленіе

вышеизложенное заявленіе отъ 25 апрѣля 1871 г., какъ согласное съ законами, утверждаетъ и проектируемую на 8-ой страницѣ договорной книги статью постановляетъ внести въ ипотечный указатель.

Варшава, 28 мая 1871 г.

(Подписи трехъ членовъ Ипотечнаго Отдѣленія).

№ . . . Дѣйствіе происходитъ въ Варшавѣ въ Земской Канцеляріи Варшавской губерніи двадцатаго іюня тысяча восемьсотъ семьдесятъ втораго года.

Передъ Сигизмундомъ Краевскимъ, регентомъ Земской Канцеляріи Варшавской губерніи, явился лично купецъ Францъ Шумковскій, жительствующій въ Варшавѣ подъ № 115 и тамъ же избирающій мѣсто жительства для всѣхъ послѣдствій сего акта. Означенный Шумковскій, извѣстный составляющему сей актъ регенту въ отношеніи самоличности и правоспособности его къ заключенію нижеозначенной сдѣлки, заявилъ: что актомъ, совершеннымъ 20 мая 1853 г. въ договорной книгѣ, на имѣніи Мольскъ обезпечена въ его пользу сумма 10.000 рублей сер., данная имъ взаймы бывшему собственнику настоящаго имѣнія Валентію Гржегоржевскому, и что соотвѣтственная о томъ статья внесена въ IV отдѣлъ указателя подъ № 4; нынѣ капиталъ этотъ онъ уступаетъ землевладѣльцу Владиславу Ратынскому, такъ что послѣдній имѣетъ право получить вышеозначенный капиталъ отъ собственниковъ имѣнія Мольскъ съ процентами со дня просрочки, дать росписку въ полученіи и вообще распоряжаться этимъ капиталомъ по своему усмотрѣнію, для чего онъ, Шумковскій, передаетъ ему ипотеку и всѣ права, съ этой суммою связанныя, съ дозволеніемъ переписки этой суммы въ ипотечномъ указателѣ на его, пріобрѣтающаго, имя; самъ же уступающій симъ удостовѣряетъ, что онъ получилъ всю вышеозначенную сумму отъ Владислава Ратынскаго. Присутствующій при составленіи сего акта Владиславъ Ратынскій, жительствующій въ Варшавѣ подъ № 100 и тамъ же избирающій мѣсто жительства для всѣхъ послѣдствій сего акта, изъявилъ согласіе на принятіе сего уступочнаго акта.

По окончаніи чего, настоящій актъ, въ присутствіи свидѣтелей: землевладѣльцевъ Казиміра Лухновскаго и Адама Рувскаго, жительствующихъ въ Варшавѣ: первый

подъ № 57, второй подъ № 70, прочтенъ и всѣми присутствующими одобренъ и подписанъ.

Францъ Шумковскій.
Владиславъ Ратынскій.
Казиміръ Лухновскій, свидѣтель.
Адамъ Рувскій, свидѣтель.
Сигизмундъ Краевскій, регентъ З. К. Варш. губерніи.

Проектъ статьи для ипотечнаго указателя:

ОТДѢЛЪ ЧЕТВЕРТЫЙ.

Долги и другія ипотечныя обязанности.

Передаточная рубрика (къ № 4).

= 4.000 р. с. = Четыре тысячи рублей сер., остающіеся отъ записанной въ пользу купца Франца Шумковскаго подъ № 4 суммы 10.000 р. с., за уплатою въ счетъ ея шести тысячъ р. с. закладными листами земскаго кредитнаго общества, и перенесенные выше подъ лит. Б въ передаточную рубрику, какъ занимающіе второе мѣсто, уступлены Францемъ Шумковскимъ со всѣми принадлежащими ему по означенной суммѣ правами землевладѣльцу Владиславу Ратынскому актомъ, совершеннымъ 20 іюня 1872 г. въ договорной книгѣ.

(Подписи тѣхъ же лицъ, кромѣ свидѣтелей).

Гражданскій Трибуналъ Варшавской губерніи, Ипотечное Отдѣленіе

вышеизложенный уступочный актъ, совершенный 20 іюня 1872 г., какъ согласный съ законами, утверждаетъ и проектируемую на стр. 10-й договорной книги статью постановляетъ внести въ ипотечный указатель.

Варшава, 17 августа 1872 г.

(Подписи членовъ Ипотечнаго Отдѣленія).

Вышеозначенное опредѣленіе объявлено въ засѣданіи Гражданскаго Трибунала въ самый день постановленія онаго.

(Подпись писаря Земской Канцеляріи).

Что настоящая договорная книга содержитъ въ себѣ . . . страницъ, мною скрѣпленныхъ, симъ удостовѣряю. 1 сентября 1820 г.

(Подпись судьи Гражданскаго Трибунала).

ОПИСЬ ДОКУМЕНТОВЪ.

1) Выпись завѣщанія, совершеннаго 12 апрѣля 1804 г.
2) Главная выпись купчей, совершенной 10 мая 1811 г.
. . . . . .
. . . . . .
16) Главная выпись купчей, совершенной 24 мая 1871 г.

СОБРАНІЕ ДОКУМЕНТОВЪ.

(Въ этомъ собраніи, помѣщающемся въ прикрѣпленномъ къ каждому тóму ипотечной книги портфелѣ, должны находиться всѣ документы, означенные въ описи; здѣсь помѣщается только главная выпись купчей, совершенной 24 мая 1871 г.).

= 16 =

МЫ

АЛЕКСАНДРЪ ВТОРЫЙ

Императоръ Всероссійскій

Царь Польскій

и прочая, и прочая, и прочая.

всѣхъ вообще и каждаго, кому о томъ вѣдать надлежитъ, увѣдомляемъ, что НАШИМЪ регентомъ Яномъ Каминскимъ въ городѣ Плоцкѣ совершенъ былъ нижеслѣдующій актъ.

№ Дѣйствіе происходило въ конторѣ регента Яна Каминскаго двадцать четвертаго марта тысяча восемьсотъ семьдесятъ перваго года.

Передъ Яномъ Каминскимъ, жительствующимъ въ городѣ Плоцкѣ и тамъ же имѣющимъ свою канцелярію, въ присутствіи нижепоименованныхъ свидѣтелей, явились лично:

1) *Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе*, собственники записаннаго въ настоящей книгѣ имѣнія Мольскъ, жительствующіе въ томъ же имѣніи и для всѣхъ послѣдствій сего акта избирающіе мѣсто жительства въ Варшавѣ подъ № 62 у состоящаго при здѣшнемъ Гражданскомъ Трибуналѣ адвоката Яна Міяловскаго;

и 2) *Антонъ Средницкій*, землевладѣлецъ, жительствующій въ своемъ имѣніи Заливанщинѣ Плоцкаго уѣзда Плоцкой губерніи и тамъ же избирающій мѣсто жительства по сему акту.

Означенные Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе и Антонъ Средницкій, извѣстные составляющему сей актъ регенту относительно самоличности и правоспособности ихъ къ совершенію настоящаго акта, совершили купчую слѣдующаго содержанія:

Статья **1.**

Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе, числящіеся по

ипотечному указателю собственниками имѣнія Мольскъ Гостынскаго уѣзда Варшавской губерніи, имѣніе сіе со всѣми его принадлежностями продаютъ Антону Средницкому за условленную цѣну: девяносто одна тысяча семьсотъ рублей сер.

Статья **2.**

Въ счетъ означенной суммы продавцы переводятъ на пріобрѣтателя обезпеченные на семъ имѣніи нижепоименованные долги:

а) долгъ земскому кредитному обществу шестьдесятъ тысячъ рублей сер. . . . . 60.000 р. с.

б) четыре тысячи рублей, остающіеся отъ суммы 10.000 рублей, записанной въ IV отдѣлѣ указателя подъ № 4 въ пользу Франца Шумковскаго, за вычетомъ изъ нея 6.000 рублей, уплаченныхъ закладными листами земскаго кредитнаго общества . . . . . 4.000 — —

Итого: шестьдесятъ четыре тысячи руб. сер. . 64.000 р. с.

Остальная же сумма: двадцать семь тысячъ семьсотъ руб. сер. получена продавцомъ въ присутствіи регента и свидѣтелей, что́ они, продавцы, симъ удостовѣряютъ.

Статья **3.**

Продавцы: Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе ручаются въ томъ, что проценты отъ вышеозначенныхъ, записанныхъ въ пользу Франца Шумковскаго четырехъ тысячъ рублей уплачены сполна за текущій годъ, равнымъ образомъ что сдѣланъ взносъ, слѣдующій земскому кредитному обществу за текущее полугодіе.

Статья **4.**

Отдача пріобрѣтателю проданнаго имѣнія въ дѣйствительное владѣніе воспослѣдуетъ 24 іюня 1871 г., до тѣхъ же поръ имѣніе остается въ управленіи Александра, Игнатія и Станислава Гржегоржевскихъ, на которыхъ лежитъ обязанность удовлетворенія всѣхъ по это время слѣдующихъ поземельныхъ податей.

Статья **5.**

Александръ, Игнатій и Станиславъ Гржегоржевскіе уполномочиваютъ Антона Средницкаго къ внесенію въ договорную книгу имѣнія Мольскъ сего договора и соотвѣтственныхъ статей въ ипотечный указатель.

Послѣ чего настоящій актъ прочитанъ въ присутствіи свидѣтелей Яна Запольскаго и Матвѣя Куцинскаго, жительствующихъ въ Плоцкѣ: первый подъ № 94, второй подъ № 38, и всѣми присутствующими одобренъ и подписанъ.

(Подписи) Александръ Гржегоржевскій.
Игнатій Гржегоржевскій.
Станиславъ Гржегоржевскій,
Антонъ Средницкій.
Янъ Запольскій, свидѣтель.
Матвѣй Куцинскій, свидѣтель.
Янъ Каминскій, регентъ въ городѣ Плоцкѣ.

Надпись объ исполненіи (clause exécutoire).

. . . . . .

. . . . . .

Что настоящая выпись согласна съ подлинникомъ, находящимся въ актахъ нижеподписавшагося регента, и выдана Антону Средницкому, симъ удостовѣряю. Г. Плоцкъ, 28 марта 1871 г.

Янъ Каминскій, регентъ въ г. Плоцкѣ.

Собственноручность подписи Яна Каминскаго, регента въ г. Плоцкѣ, подписью моею съ приложеніемъ печати удостовѣряю. Г. Плоцкъ, 31 марта 1871 г.

(Подпись Предсѣдателя Гражданскаго Трибунала Плоцкой губерніи).

315803

UNIWERSYTET W BIAŁYMSTOKU BIBLIOTEKA UNIWERSYTECKA

ОГЛАВЛЕНІЕ.

	Параграфы.	Страницы.
Предисловіе къ переводу		I—XIII.
Предисловіе автора		XIV—XXI.
Введеніе	1— 26.	1—34.

Польское ипотечное право.

Раздѣлъ I.

Предварительныя объясненія	27— 30.	34— 45.
Общія положенія	31— 33.	45— 48.
Глава 1. О правооснованіяхъ	34 и 35.	48— 56
Глава 2. Объ ипотечныхъ книгахъ	36— 85.	56—152.
Глава 3. Объ ипотечныхъ учрежденіяхъ, ихъ устройствѣ и ипотечномъ производствѣ	86— 90.	153—170.

Раздѣлъ II.

Объ укрѣпленіи права собственности на недвижимыя имѣнія	91—106.	171—196.

Раздѣлъ III.

О привилегіяхъ на недвижимыхъ имѣніяхъ	107—110.	196—215.

Раздѣлъ IV.

Объ ограниченіи права собственности на недвижимыя имѣнія, о вѣчныхъ обремененіяхъ и сервитутахъ	111—127.	216—243.

	Параграфы.	Страницы.
Раздѣлъ V.		
Объ ипотекахъ	128—157.	243—292.
Глава 1. О законныхъ ипотекахъ. Вступленіе (отношенія супруговъ по имуществу)	158—186.	293—376.
Разборъ правилъ о законныхъ ипотекахъ	187—203.	376—408.
Глава 2. О судебныхъ ипотекахъ	204—207.	408—419,
Глава 3. О договорныхъ ипотекахъ	208—219.	419—446.
Раздѣлъ VI.		
Объ исключеніи ипотечныхъ статей	220—224.	446—462.
Раздѣлъ VII.		
О запискѣ статей на недвижимыхъ имѣніяхъ и на обезпеченныхъ ипотекою капиталахъ, принадлежащихъ къ наслѣдству	225—230.	462—482.
Раздѣлъ VIII.		
Объ охранительныхъ отмѣткахъ	231—244.	483—517.
Раздѣлъ IX.		
О постепенномъ введеніи новаго ипотечнаго порядка.		
Глава 1. О производствѣ по сдѣлкамъ, предшествовавшимъ рѣшительному сроку . .	245.	518—520.
Глава 2. О рѣшительномъ срокѣ		520—525.
Раздѣлъ X.		
О правилахъ примѣненія настоящаго закона . . .	246.	525—526.
Заключеніе	247.	526—531.

Страницы.

Таблица, показывающая, въ какихъ параграфахъ сочиненія говорится объ отдѣльныхъ статьяхъ ипотечныхъ законовъ 1818 и 1825 г.г. . . . . 533—536

Таблицы, показывающія, въ какихъ параграфахъ содержатся объясненія или ссылки на отдѣльныя статьи: гражданскаго уложенія Царства Польскаго 1825 г., кодекса Наполеона, французскаго кодекса гражданскаго судопроизводства, французскаго торговаго кодекса, прусскаго земскаго права, прусскаго ипотечнаго устава 1783 г. и австрійскаго гражданскаго уложенія . . . . . 536—546.

Предметный указатель . . . . . 547—556.

Приложенія къ ипотечнымъ законамъ 1818 и 1825 г.г.

I. Постановленіе намѣстника отъ 22 января 1822 г. (къ ст. 29). 2— 6.

II. Инструкція правительственной коммисіи юстиціи отъ 30 іюня 1819 года . . . . . 7—42.

III. Постановленіе намѣстника отъ 7 мая 1822 г. (къ ст. 40). . . 42.

IV. Высочайшій указъ 12 января 1826 г. (къ ст. 51). . . . . 43.

V. Инструкція правительственной коммисіи юстиціи отъ 22 декабря 1825 г. касательно устройства ипотекъ менѣе значительныхъ недвижимостей при мировыхъ судахъ (къ ст. 12-й закона 1 іюня 1825 г.) . . . . . 43—56.

VI. Инструкція правительственной коммисіи юстиціи отъ 30 октября 1871 г. относительно устройства ипотечныхъ книгъ горнопромышленныхъ недвижимостей . . . . . 56—61.

VII. Такса вознагражденія секретарей ипотечныхъ отдѣленій . . 61—64.

VIII. Образецъ польской ипотечной книги . . . . . 65—152.