

M. Pomorski

O INSTYTUCYI HYPOTECZNÉJ.

O
INSTYTUCYI HYPOTECZNEJ

W KRÓLESTWIE POLSKIM.

PRZEZ

KAROLA HUBE,

Pisarza Kancellaryi ziemskiej, Gubernii Warszawskiej.

ADWOKAT
STEFAN STOMPIEN
RADOM
Moniuszki 2-a

WARSZAWA.

w Drukarni Gazety Polskiej.

1869.

Дозволено Цензурою.

Варшава 7 Декабря 1868 года.



PRZEDMOWA.

Najważniejszą częścią prawodawstwa cywilnego jest bez wątpienia Ustawa hipoteczna, mająca na celu ustalenie własności dóbr nieruchomych, tudzież zabezpieczenie długów i innych ciężarów do nieruchomości przywiązanych, czyli zabezpieczenie tego, co stanowi główny majątek mieszkańców krajowych.

Znajomość przepisów hipotecznych i całego porządku hipotecznego, potrzebną jest nie tylko osobom poświęcającym się z powołania zawodowi prawnemu, ale potrzebną jest także każdemu posiadającemu majątek ruchomy czy nie ruchomy, a tém samém potrzebującemu kupować lub sprzedawać dobra, zaciągać na nie długi, albo lokować na nich swe kapitały.

Dzieło, któreby w sposób dokładny i szczegółowy, a zarazem przystępny i łatwy, o ile przedmiot na to pozwala, obznajmiało z przepisami Ustawy hipotecznej, i z całą instytucją hipoteczną w Królestwie Polskiem zaprowadzoną, odpowiedziałoby zdaje się potrzebie ogółu i powinniśmy dobrego doznać przyjęcia.

Powołany do pełnienia obowiązków *Pisarza Kancelaryi hipotecznej Gubernii Warszawskiej*, mając sposobność bliższego obeznania się z hipoteką polską, postanowiłem w miarę sił i zdolności, starać się o zarządzenie tej potrzebie, tudzież o to, aby przekazać ogółowi owoc długoletniej praktyki i doświadczenia.

Pracę w tym celu podjętą, w której nie omieszkalem korzystać z pracy w tej gałęzi prawo-znawstwa moich poprzedników, mianowicie zaś *Józefowicza i Dutkiewicza*, starając się pójść dalej i przedmiot wszechstronnie, tak ze stanowiska teoryi jako i praktyki wyczerpać, oddaję pod sąd publiczny.

Jeżeli moje zdolności nie odpowiedzą założonemu celowi, przynajmniej praca ta świadczyć będzie o chęciach stania się pożytecznym i przyczynienia się do dobra ogólnego.

Pisałem w Warszawie, w pięćdziesiątą rocznicę zaprowadzenia *Ustawy hipotecznej*, dziś w *Królestwie Polskiem* obowiązującej, czyli dnia 20 Lipca 1868 roku.

SPIS PRZEDMIOTÓW.

stron.

PRZEDMOWA.

WSTĘP. I

CZĘŚĆ PIERWSZA. — Rys historyczny prawodawstwa hipotecznego w Królestwie Polskiem i zasady obowiązującej w niem dziś ustawy hipotecznej.

I. Rys historyczny prawodawstwa hipotecznego w Królestwie Polskiem.

OKRES PIERWSZY, czyli okres obowiązującego dawnego prawa polskiego.

§ 1. Zaprowadzenie Ksiąg ziemskich	1
§ 2. Konstytucya z roku 1588.	2
§ 3. Konstytucya z roku 1768.	8
§ 4. Konstytucya z roku 1775.	9
§ 5. Niedokładność dawniej hipoteki polskiej.	11

OKRES DRUGI, czyli okres obowiązujących praw pruskich i austriackich.

ROZDZIAŁ PIERWSZY.— Główne zasady hipoteki pruskiej.

§ 1. Pierwiastkowa regulacya hipotek.	15
§ 2. O zwierzchności hipotecznej.	16
§ 3. Czy od decyzji zwierzchności hipotecznej służyła appellacya.	17
§ 4. O wykazie hipotecznym.	17
§ 5. O księgach, z których składa się hipoteka pruska	20
§ 6. O pierwszeństwie wpisu.	21
§ 7. O hipotece sądowej.	22
§ 8. O hipotece tajnej.	22
§ 9. O hipotece umownej.	22
§ 10. O przepisywaniu praw rzeczowych na successorów	23
§ 11. O obowiązku objawiania w hipotece tytułów własności.	24
§ 12. O mocy tytułów własność przenoszących.	24
§ 13. Obowiązek objawiania ścieśnień w wykazie hipotecznym.	25

§ 14. O formalnościach potrzebnych do zyskania wpisu hipotecznego i jego skutkach.	26
§ 15. O obligach ubezpieczenie długu obejmujących.	28
§ 16. O hipotekach milczących.	28
§ 17. O cessjach i sposobie ich zawierania.	29
§ 18. O zastawie.	30
§ 19. O subintabulacjach.	31
§ 20. O aresztach.	31
§ 21. O protestacjach czyli ostrzeżeniach.	32
§ 22. O wydawaniu kopij z wykazów hipotecznych.	33
§ 23. O wykreślaniu wpisów z hipoteki.	34
§ 24. Porównanie dawniej polskiej hipoteki z hipoteką pruską.	35

ROZDZIAŁ DRUGI. — Główne zasady tabuli austriackiej.

§ 1. Rozciągłość tabuli.	36
§ 2. Formalności wpisu.	36
§ 3. Forma dokumentu tabularnego.	36
§ 4. Cessye i subintabulacje.	37
§ 5. O prenotacjach czyli ostrzeżeniach.	37
§ 6. Przepisywanie praw rzeczowych na successorów.	38
§ 7. O księgach tabelę składających.	38
§ 8. O wydawaniu wypisów z ksiąg tabularnych.	39
§ 9. Porównanie tabuli austriackiej z hipoteką pruską i dawną polską.	40

OKRES TRZECI, czyli okres obowiązującego prawa francuzkiego.

§ 1. Stan prawodawstwa hipotecznego we Francji do czasu rewolucji, czyli do końca ośmnastego stulecia.	41
§ 2. Dążność Francji do zaprowadzenia dokładnego systemu hipotecznego, niezupełnie osiągnięta.	42
§ 3. Brak kontroli nad prawem własności.	44
§ 4. Kiedy objawienie w hipotece aktu nabycia jest potrzebne.	46
§ 5. O sposobie oczyszczenia własności z przywilejów i hipotek.	47
§ 6. Możliwość sprzedawania dóbr przez akt z podpisem prywatnym.	49
§ 7. Brak pewności dla wierzycieli pożyczających pieniądze na hipotekę.	50
§ 8. Brak kontroli hipotecznój co do cessyj, co do dzierżaw i niemożność czynienia subintabulacji.	50
§ 9. Brak kontroli praw sukcesyjnych.	52
§ 10. Brak zwierzchności hipotecznój.	52
§ 11. Obowiązek odnawiania wpisów co lat dziesięć.	53
§ 12. O przywileju i sposobie zachowania go.	54

§ 13. Trzy rodzaje hipoteki.	57
§ 14. O hipotece prawnej.	57
§ 15. O hipotece sądowej.	59
§ 16. O hipotece umownej.	60
§ 17. O prawach służących wierzycielowi hipotecznemu.	62
§ 18. O skutkach przywilejów i hipotek przeciwko trzecim nabywcom.	63
§ 19. O wygaśnięciu, wykreśleniu i zmniejszeniu wpisów.	65
§ 20. O księgach hipotecznych.	66
§ 21. O konserwatorze hipotek, jego obowiązkach i odpowiedzialności.	67
§ 22. Jawność wpisów do hipoteki wniesionych.	71
§ 23. O formalnościach potrzebnych do uzyskania wpisu.	71
§ 24. Gdzie trzeba skutecznie wpisy.	72
§ 25. W jakim czasie wpis powinien być uczyniony.	73
§ 26. Porównanie hipoteki francuzkiej z hipoteką pruską.	73
§ 27. Zmiany jakie zaprowadzone zostały w ostatnich czasach we Francji w przepisach Kodexu Napoleona i procedury sądowej, dotyczących hipotek.	77

OKRES CZWARTY, czyli okres prawa dziś w Królestwie Polskiem obowiązującego.

§ 1. Utworzenie Królestwa Polskiego.	79
§ 2. Powody uchylecia tytułu 18go Księgi trzeciej Kodexu Napoleona i zastąpienia go nową ustawą hipoteczną.	79
§ 3. Przepisy uzupełniające ustawę hipoteczną.	81
§ 4. W czém prawodawca polski poszedł za wzorem prawa pruskiego.	82
§ 5. W czém prawodawca polski odstąpił od zasad ordynacji hipotecznój pruskiej.	83
§ 6. Zalety systemu hipotecznego polskiego.	85
§ 7. O zarzutach czynionych systematowi hipotecznemu polskiemu.	89
§ 8. Środki zwiększenia bezpieczeństwa ksiąg.	91

II. Zasady prawa hipotecznego, obecnie w Królestwie Polskiem obowiązującego.

ROZDZIAŁ PIERWSZY. — O przedmiocie hipotecznego bezpieczeństwa i nieruchomościach, które w hipotece gubernialnej a które w hipotece powiatowej regulowane być winny.

§ 1. O dobrach nieruchomych, jako przedmiocie hipotecznego bezpieczeństwa.	94
§ 2. O kapitałach i prawach hipotekowanych, jako przedmiocie hipotecznego bezpieczeństwa oraz sposobie ich obciążania.	96

	stron.
§ 3. Czy wedle ustawy hipotecznej polskiej z roku 1818, kapitały hipotekowane stanowią nieruchomość?	98
§ 4. O nieruchomościach które w hipotece gubernialnej, a które w hipotece powiatowej regulowane być powinny.	99

ROZDZIAŁ DRUGI. — O księgach hipotecznych.

§ 1. O formie ksiąg hipotecznych w hipotece gubernialnej, i z ilu księgi te składają się części	100
§ 2. O księdze umów stanowiącej pierwszą część księgi wieczystej.	101
§ 3. O zbiorze dokumentów stanowiących drugą część księgi wieczystej	102
§ 4. O wykazie hipotecznym stanowiącym trzecią część księgi wieczystej i przeznaczeniu każdego z czterech działów wykaz składających.	103
§ 5. Czy oprócz ksiąg wieczystych zachodzi potrzeba prowadzenia innych jeszcze jakowych ksiąg lub kontroll w kancelaryi hipotecznej polskiej.	116
§ 6. Publiczność ksiąg hipotecznych polskich.	117
§ 7. O rozdzielaniu czyli segregacji hipotek.	118
§ 8. O przenoszeniu części gruntu z jednej księgi wieczystej do drugiej.	119
§ 9. O łączeniu hipotek w jedną księgę.	119
§ 10. O zakładaniu drugich i dalszych woluminów księgi wieczystej, tudzież o porządkowaniu wykazów hipotecznych	120
§ 11. O formie zewnętrznej akt hipotecznych w hipotece powiatowej	122

ROZDZIAŁ TRZECI. — O pierwiastkowej regulacji hipotek.

§ 1. O pierwiastkowej regulacji hipotek gubernialnych.	123
§ 2. O pierwiastkowej regulacji hipotek gubernialnych po upływie terminu prekluzyjnego	129
§ 3. O pierwiastkowej regulacji hipotek powiatowych.	131
§ 4. Odkąd tytuł 18 księgi IIIej Kodexu Napoleona przestał obowiązywać w różnych częściach Królestwa Polskiego.	135

ROZDZIAŁ CZWARTY. — O Pisarzu kancelaryi ziemskiej.

§ 1. O mianowaniu Pisarzy kancelaryi ziemskiej i czasie trwania ich obowiązków	137
§ 2. O obowiązkach przywiązanych do urzędu Pisarza kancelaryi ziemskiej.	137
§ 3. O kaucyi Pisarza hipotecznego	142
§ 4. O odpowiedzialności Pisarza hipotecznego.	142

	stron.
§ 5. O Pisarzu hipotecznym przy hipotece powiatowej.	143
§ 6. O taksie dla Pisarzy hipotecznych ustanowionej.	143

ROZDZIAŁ PIĄTY. — O Rejentach kancelaryi ziemskiej czyli o Notaryuszach.

§ 1. O atrybucjach Rejentów czyli Notaryuszy	144
§ 2. O Rejentach gubernialnych i Rejentach powiatowych.	147
§ 3. O kaucyi Rejentów czyli Notaryuszy.	149
§ 4. O odpowiedzialności Rejentów czyli Notaryuszy.	150
§ 5. O taksie dla Rejentów ustanowionej	151

ROZDZIAŁ SZÓSTY. — O zwierzchności hipotecznej.

§ 1. O celu w jakim ustanowioną została zwierzchność hipoteczna	152
§ 2. O członkach zwierzchności hipotecznej i sposobie decydowania przez nią czynności hipotecznych.	153
§ 3. Obowiązki i atrybucye zwierzchności hipotecznej.	154
§ 4. Trojakie decyzje zwierzchności hipotecznej.	166
§ 5. O decyzjach zatwierdzających i ich skutkach.	167
§ 6. O skutkach dobrej i złej wiary w czynnościach hipotecznych.	169
§ 7. O decyzjach zawieszających i ich skutkach.	171
§ 8. O decyzjach zatwierdzenia odmawiających i ich skutkach.	173
§ 9. O prostowaniu omyłek w decyzjach zwierzchności hipotecznej	174
§ 10. O odpowiedzialności wydziałów hipotecznych.	175

ROZDZIAŁ SIÓDMY. — O appellacyach od decyzji przez zwierzchność hipoteczną wydawanych.

§ 1. O sądach, do których należy rozpoznawanie appellacji i o sposobie ich rozpoznawania.	181
§ 2. O formie appellacji.	182
§ 3. O czasie do założenia appellacji służącym.	184
§ 4. O wykonaniu w księdze wieczystej wyroku w odwołaniu się od decyzji zwierzchności hipotecznej zapadłego.	186

ROZDZIAŁ ÓSMY. — O umowach czyli kontraktach, o obligach i deklaracjach, jako tytułach do zyskania prawa rzeczowego.

§ 1. O zawieraniu umów, zeznawaniu jednostronnych zobowiązań i deklaracji w księdze wieczystej..	
a) Stawienictwo stron osobiste.	189
b) Stawienictwo stron przez pełnomocników.	190
c) Składanie dokumentów do księgi wieczystej.	191

	stron.
d) Projektowanie treści do wykazu wpisać się mających.	192
e) O zastrzeżeniach na marginesie wykazu.	195
f) O zamieszkaniu prawném.	198
g) Oddanie sporządzonej czynności pod decyzję zwierzchności hipotecznej.	199
h) Sporządzanie czynności przez Rejentów powiatowych w aktach hipotecznych powiatowych.	199
§ 2. O wnoszeniu do księgi wieczystej aktów za hipotecznie zeznanych.	
a) Jakże akta zahypoteczne zeznane, ze względu na ich formę, mogą być do księgi wieczystej wnoszone; i czyli ugody w Sądzie Pokoju zawarte, dają tytuł do hipoteki.	200
b) Jak się odbywa wnoszenie do księgi wieczystej aktów zahypotecznie zeznanych.	202
c) O różnicy zachodzącej między aktem a wnioskiem.	205
d) O skutkach wniesienia do księgi wieczystej aktu zahypotecznie zeznanego i czasie, w jakim wniesienie skutecznie można.	205
e) O różnicy zachodzącej między przepisami ustawy hipotecznej polskiej, a przepisami Kodexu Napoleona, co do skutków jakie wniesienie do hipoteki aktu nabycia względem wierzycieli za sobą pociąga.	208
§ 3. O kontraktach kupna i sprzedaży, oraz innych aktach przenoszących własność tytułem uciążliwym, wedle Kodexu Napoleona, w związku z ustawą hipoteczną polską.	209
§ 4. O rękojmi służącej kupującemu od sprzedawcy, wedle Kodexu Napoleona, w związku z ustawą hipoteczną polską.	216
§ 5. O rozwiązaniu sprzedaży w razie nie zapłacenia ceny, wedle Kodexu Napoleona, w związku z ustawą hipoteczną polską.	218
§ 6. O zastrzeżonem prawie odkupu.	220
§ 7. O rozwiązaniu kontraktu kupna i sprzedaży z powodu pokrzywdzenia.	222
§ 8. O sprzedaży i obciążaniu hipotekami niepodzielonej współwłasności nieruchomości lub praw hipotekowanych.	223
§ 9. O darowiznie i mocy tytułu który od obdarowanego pochodzi	
a) O formie aktu darowizny.	225
b) O objawieniu darowizny w hipotece i skutkach jej objawienia.	226
c) O mocy tytułu który od obdarowanego pochodzi.	228

	stron.
§ 10. O zarzucie nieodebranej waluty.	232
§ 11. Kto może hipotekę udzielać i na takową ważne zezwalać.	234
§ 12. O subintabulacjach, tudzież cessyach praw i kapitałów hipotecznych.	237
§ 13. O subrogacjach wedle Kodexu Napoleona w związku z ustawą hipoteczną polską.	
a) O subrogacji umownej.	240
b) O subrogacji prawnej.	241

ROZDZIAŁ DZIEWIĄTY. — O hipotece sądowej.

§ 1. O ostrzeżeniach zapisywanych z mocy wyroków illacyjnych.	247
§ 2. O ostrzeżeniach zapisywanych z mocy decyzji sądów karnych.	252
§ 3. O ostrzeżeniach zapisywanych z wyroków nieprawomocnych.	252
§ 4. O zamianie ostrzeżenia na czysty wpis.	256
§ 5. O ostrzeżeniach zapisywanych celem wstrzymania obciążeń i alienacji nieruchomości lub prawa rzeczowego.	266
§ 6. O uskutecznianiu wpisów hipoteki sądowej na mocy wyroków prawomocnych.	269
§ 7. O potrzebie uprawomocnienia decyzji, zamianę ostrzeżenia na czysty wpis lub intabulację hipoteki sądowej, postanawiającej.	270
§ 8. O przepisywaniu tytułu własności nieruchomości na mocy wyroków.	273
a) Przepisanie tytułu własności z mocy wyroków zyskanych w procesie o własność nieruchomości.	274
b) Przepisanie tytułu własności z mocy wyroków adjudacyjnych.	274
§ 9. Czy kupno nieruchomości na publicznej sądowej licytacji jest rękojmią legalnego nabycia?	277
§ 10. Projektowanie wzmianek o toczącej się klasyfikacji.	278
§ 11. O wykreślaniu długów jednocześnie z przepisaniem tytułu własności, na mocy wyroku ostatecznego przysądzenia.	280
§ 12. Kiedy sprzedaż działowa lub beneficjalna ma skutek względem wierzycieli intabulowanych.	281
§ 13. O zajęciu nieruchomości na przymuszone wywłaszczenie i jego skutkach.	282

ROZDZIAŁ DZIESIĄTY. — O hipotece prawnej.

§ 1. O hipotece prawnej mężatek.	287
§ 2. O hipotece prawnej nieletnich i bezwłasnowolnych.	288

	stron.
a) Hypoteka prawna nieletnich na majątku opiekuna głównego.	288
b) Hypoteka prawna nieletnich na majątku opiekuna przydanego.	288
c) Hypoteka prawna nieletnich na majątku współopiekuna.	289
d) Hypoteka prawna bezwłasnowolnych.	290
e) Czy służy hipoteka prawna na majątku kuratora lub doradcy sądowego.	290
f) Kto może zapisywać hipotekę prawną dla nieletniego lub bezwłasnowolnego, i jak długo służy tytuł do tej hipoteki.	290
§ 3. O hipotece prawnej skarbu i instytucyj publicznych	
a) Hypoteka prawna skarbu.	291
b) Hypoteka prawna instytucyj publicznych.	292
§ 4. Przepisy wspólne wszystkim trzem rodzajom hipoteki prawnej.	292
§ 5. Powody dla których prawo hipoteczne polskie nie zna hipotek tajnych.	293
§ 6. Zasady prawa hipotecznego z roku 1818, co do zabezpieczenia praw mężatek, nieletnich i bezwłasnowolnych.	294
a) Co do mężów.	295
b) Co do opiekunów.	296
§ 7. Zmiany w powyższych przepisach zaprowadzone przez Kodex cywilny Królestwa polskiego z roku 1825.	296
a) Co do mężów.	296
b) Co do opiekunów.	298

ROZDZIAŁ JEDENASTY. — O naturze i skutkach hipoteki, oraz prawach wierzyciela hipotecznego.

§ 1. O naturze hipoteki w ogólności.	300
§ 2. Niepodzielność hipoteki.	301
§ 3. Rzeczowość wpisom służąca.	302
§ 4. Pierwszeństwo hipoteczne.	304
§ 5. Jawność hipoteki.	306
§ 6. Szczegółność czyli specyalność hipoteki.	307
§ 7. Jak dalece obciążenie długami ogranicza właściciela w możności rozporządzania nieruchomością obciążoną, i jakie prawa służą wierzycielowi hipotecznemu do nieruchomości, na której jego należność jest zahypotekowaną.	309
§ 8. O prawach wierzycieli hipotecznych do ceny dzierżawnej z nieruchomości hipotece poddanej.	310
§ 9. O pierwszeństwie służącym procentom od kapitałów hipotecznych.	311
§ 10. O skapitalizowaniu narosłych procentów.	312

	stron.
§ 11. Kiedy należności mogą być poszukiwane rzeczowo i osobiście, a kiedy tylko rzeczowo.	313
§ 12. Czy prawa hipotekowane potrzebują odnowienia wpisu, i czy ulegają przedawnieniu.	314
§ 13. Czy na zasadzie wykazu hipotecznego służy egzekucya wierzycielowi intabulowanemu, przeciwko właścicielowi z wykazu hipotecznego jawnemu.	315
§ 14. Czy kontrolowanie wartości dóbr i tego aby wystarczyła na zaspokojenie obowiązków intabulowanych jest przedmiotem hipoteki?	316

ROZDZIAŁ DWUNASTY. — O różnicach zachodzących między hipoteką umowną a hipoteką sądową i prawną.

§ 1. Oznaczenie wysokości obciążenia.	317
§ 2. Ograniczenie bezpieczeństwa.	318
§ 3. Ubezpieczenie się na majątku później uzyskanym.	318
§ 4. O skutku warunku nie obciążania i zapisanego zajęcia na subhastacyą.	319
§ 5. Ustanowienie hipoteki dla obowiązku powstać dopiero mającego.	319
§ 6. Jak dalece wiara do wykazu przywiązana osłania prawa z umowy, a jak prawa z hipoteki sądowej lub prawnej wypływające.	320

ROZDZIAŁ TRZYNASTY. — O postępowaniu spadkowym.

§ 1. Zapisanie postępowania spadkowego.	327
§ 2. Ogłaszanie toczącego się postępowania spadkowego w pismach publicznych.	328
§ 3. Regulacya spadku na sukcesorów.	329
§ 4. Ubezpieczanie legatów.	335
§ 5. Zgłoszenie się sukcesorów, wierzycieli lub legataryuszy po dopełnionej regulacyi spadku na osoby, które się we właściwym czasie stawiły.	336

ROZDZIAŁ CZTERNASTY. — O wykreślaniu wpisów hipotecznych.

§ 1. O zaplaceniu.	339
§ 2. O zezwoleniu na wykreślenie.	342
§ 3. O umorzeniu hipoteki w skutek zniszczenia rzeczy, ustania lub rozwiązania prawa hipotece poddanego.	342
§ 4. O wykreśleniu praw rzeczowych skutkiem konsolidacyi.	343
§ 5. O wykreśleniu w skutek wyroków.	345
§ 6. O wykreśleniach w skutek planu klasyfikacyjnego.	348
§ 7. Ogólne zasady, jakich przy wykreślaniu wpisów hipotecznych trzymać się należy.	351

ROZDZIAŁ PIĘTNASTY. — O przywilejach.

§ 1. Co jest przywilej i czém się różni od hipoteki . . .	352
§ 2. Ograniczenie liczby wierzytelności uprzywilejowanych przez prawodawcę polskiego i powody tego ograniczenia	353
§ 3. O należytościach, którym służy przywilej na majątku ruchomym i nieruchomym dłużnika, przed wszystkimi innemi wierzytelnościami, nawet hipotecznymi i uprzywilejowanymi	354
§ 4. O wierzytelnościach, którym służy przywilej na pewnej nieruchomości.	355
§ 5. O wierzytelnościach, którym służy przywilej na pewnej ruchomości.	356
§ 6. O wierzytelnościach, którym służy przywilej na całym ruchomym i nieruchomym majątku dłużnika, przed wierzycielami osobistymi, lecz nie przed wierzycielami hipotecznymi.	357
§ 7. O zabezpieczeniu praw przedawcy do resztującego szacunku i tych którzy dostarczyli funduszów na nabycie nieruchomości	358
§ 8. O przywileju suksesorów co do rękoi za działy. . .	360
§ 9. O przywileju budowniczych, przedsiębiorców, mularzy i innych robotników użytych do wybudowania lub napraw nieruchomości i tych którzy pożyczili fundusze na ich zapłacenie.	361

KONIEC SPISU PRZEDMIOTÓW.

W S T Ę P.

Źródłem bogactwa i pomyślności narodów, podobnie jak pojedynczych osób, jest praca; aby jednak mogła wydać należyte owoce, trzeba obok zapewnienia i ustalenia własności, dać możność i ułatwić środki ludziom pracującym, przyjscia do posiadania potrzebnego w zawodzie, w jakim pracują, kapitału; środkiem zaś tym, jest kredyt.

Kredyt równie jest korzystnym dla osób pracujących, jak dla kapitalistów, niechających, lub niemogących z powodu wieku, niezdolności naturalnej, albo innej jakiej przyczyny pracować; oraz dla kapitalistów, pracujących w zawodzie, który kapitału nie wymaga, jakimi są: wojskowi, urzędnicy, nauczyciele, lekarze, duchowni i t. p., albowiem przez pożyczanie pieniędzy na procent, ludziom umięcym je upożytecznieć, zapewnić sobie mogą dochód z posiadanego majątku, którego inaczej byliby pozbawieni, a kapitały, które leżałyby bezpożytecznie, przy pomocy kredytu obfite wydawać mogą owoce. Kredyt więc, jednocząc ludzi pracy z kapitalistami, stanowi najważniejsze źródło bogactwa krajowego, zarazem jest miarą jego cywilizacji i dobrobytu; dlatego utrzymanie kredytu przez zabezpie-

czenie praw wierzycieli, powinno być przedmiotem szczególnej troskliwości prawodawcy. Zabezpieczenie praw wierzycieli wpływa prócz tego korzystnie na obniżenie stopy procentowej od udzielanych pożyczek, zachęca do oszczędności, do zbierania kapitałów i ich produkcyjnego użycia, przez co również wpływa na podniesienie bogactwa krajowego.

Kredyt jest dwojaki: osobisty i rzeczowy.

Kredyt osobisty wtenczas istnieje, kiedy wierzyciel bezpieczeństwo opiera na charakterze i zdolnościach swego dłużnika; kredyt ten jest podstawą handlu i rękodziel; dla utrzymania go, prawo zapewnia wierzycielowi nietylko dochodzenie należitości z całego majątku dłużnika, ruchomego i nieruchomego, o ile ten jest rzeczywiście w ręku osobie obowiązanego lub jego sukcesorów, terażniejszego i w przyszłości nabyć się mogącego; lecz oraz daje mu w pewnych razach możność użycia przymusu osobistego, przez pozbawienie nierzetelnego dłużnika wolności i osadzenie go w areszcie.

Kredyt rzeczowy jest wtenczas: kiedy wierzyciel, opiera swe bezpieczeństwo na wartości nieruchomości, do dłużnika należącej i kiedy zaspokojenie długu przywiązane jest do nieruchomości, nawet gdy ta przechodzi w ręce osoby trzeciej. Kredyt rzeczowy szczególną ma ważność w krajach rolniczych, do których Polska należy, albowiem ułatwia wypożyczanie kapitałów na dobra, przez co wpływa na podniesienie przemysłu rolniczego.

Kontrollowanie prawa własności dóbr nieruchomych, ograniczeń czyli ścięśnień onego i długów nieruchomości obciążających, dla ustalenia własności nieruchomej, zapobieżenia sporom o tę własność, zapewnienia praw wierzycieli i utrzymania kredytu rzeczowego, jest przedmiotem prawa hipotecznego.

Cztery są podstawy istoty hipoteki stanowiące, na których według dzisiejszych o niej wyobrażeń, spoczywać powinien każdy systemat hipoteczny, a mianowicie:

1. *Jawność*, która na tém polega: aby zaprowadzone były księgi publiczne, zwykle hipotecznemi zwane, w celu jawnego kontrollowania praw rzeczowych, do nieruchomości służących; tak, aby z ksiąg tych każdy interessant mógł z łatwością powziąć dokładną wiadomość: kto jest właścicielem tych lub owych dóbr, na jakim tytule oparte jest jego prawo własności, jakim ulega ograniczeniom lub ścięśnieniom, jakimi dobra obciążone są długami i kto jest ich wierzycielem.

2. *Szczegółność*, jest następstwem jawności i polega na tém: że ogólne obciążenie dóbr dłużnika, nie nadaje hipoteki, bez szczególnych wpisów wniesionych na każdą nieruchomość, którą mają obciążać; co dlatego jest potrzebne, aby stan hipoteczny każdej nieruchomości, łatwiej mógł być rozpoznany, a dłużnik, ciężarami niepotrzebnymi w dyspozycji swoim majątkiem, nie był ograniczony.

3. *Fierwszeństwo*, czyli uświęcenie maxymy: *qui prior tempore, potior jure*.

Według tej zasady, z wierzycieli hipotecznych ten najprzód zaspokojony być powinien, którego wierzytelność jest najdawniejszą i najwcześniej wniesioną została do księgi hipotecznej; potem wierzyciel, który drugi wierzytelność swoją w téjże księdze objawił; i tak dalej, aż do wyczerpania całego szacunku, lub zaspokojenia wszystkich wierzycieli hipotecznych, według porządku chronologicznego, w jakim długi zaciągane i do księgi hipotecznej wnoszone były; poczem dopiero o ile szacunek wystarczy, wierzyciele nie hipoteczni płaceni być mogą.

4. *Rzeczowość*, albo postanowienie przez prawodawcę: iż obowiązek zaspokojenia wierzytelności hipotecznej jest rzeczowym, czyli, że jest przywiązany do nieruchomości, na której wierzytelność zabezpieczoną została, chociażby nieruchomość przeszła w ręce trzecie i w ogóle bez względu na to, kto następnie zostanie jej właścicielem.

Wyraz *hypoteka* jest pochodzenia greckiego, składa się bowiem z dwóch wyrazów *υπο* i *Τηκα*, które znaczą: *pod* i *kłaść* czyli *stawiać*; z powodu, że rzecz daną była pod bezpieczeństwo długu i że przed nieruchomością stawiano tablicę wyrażającą ilość długów onę ciążących, albo wypisywano je na domach odłużonych.

U Rzymian za Rzeczypospolitą znane były tylko kontrakta zastawne i antichretyczne. Dopiero za Cesarzów wprowadzono nowe przepisy, wedle których każda umowa urzędowo zawarta, zatem datę pewną mająca, nadawała nietylko na dobrach terażniejszych ale i przyszłych dłużnika, hypotekę, to jest pierwszeństwo do zaspokojenia, przed długami później zaciągniętymi. Nie znane były Rzymianom księgi hipoteczne, ani żadne rejestra, z którychby się można przekonać o ilości długów dobra obciążających, dlatego wszystkie hypoteki były tajemne.

Prawo stanowiło tylko karę za stellionat, to jest za szalbierstwo, na tego, kto zatajał długi na nieruchomości zaciągnięte. Z zasad istotę hypoteki stanowiących, wyżej przytoczonych, tylko zasady *pierwszeństwa* i *rzeczowości* znane były Rzymianom, gdy tymczasem w Grecyi, także zasady *jawności* i *szczególności* były już wykonywane.

Im dokładniej powyższe zasady rozwinięte i im lepiej przeprowadzone zostały, tym systemat hypoteczny jest doskonalszy. Zpatrując się z tego stanowiska, na instytucję hipoteczną, w Królestwie Polskim w roku 1818 zaprowadzoną, bez wątpienia policzyć ją należy do lepszych w tym przedmiocie w Europie utworów; przeszła ona już najważniejszą próbę, bo próbę pół-wiekowego doświadczenia i praktyka oprócz małych niedokładności, nieodłącznych od każdego dzieła ludzkiego, żadnych w niej ważnych nie wykryła usterków, owszem liczne jej zalety ujawniła; tak, że dziś śmiało powiedzieć można, iż instytucja ta na pomyślność kraju, nader skutecznie wpłynęła; mianowicie zaś:

przez rozwinięcie i ustalenie kredytu rzeczowego, na którym między innymi oparte jest Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, przez nadanie ruchu produkcyjnego kapitałom, przez ułatwienie transakcyj o dobra nieruchome, a skutkiem tego powiększenie się ich wartości, przez zabezpieczenie najważniejszej części majątków obywatelskich, jakimi są majątki nieruchome i podanie możności zachowania od straty kapitałów należących do kobiet, do nieletnich, do bezwłasnowolnych i w ogóle do wszystkich tych, którzy nie są w stanie sami swemi sprawami kierować, kapitały bowiem ich zwykle na hypotekach, jako największe bezpieczeństwo przedstawiających, bywają lokowane; wreszcie przez zmniejszenie liczby sporów o własność nieruchomą, z powodu zaprowadzonej publicznej kontroli nad prawem własności i obowiązkami do niego odnoszącymi się.

Obeznanie czytelników z prawem hipotecznym w Królestwie Polskim obowiązującym, stanowi zadanie niniejszego pisma, które podzielone jest na trzy części następujące:

Część pierwsza, obejmuje rys historyczny prawodawstwa hipotecznego, w Polsce, ze wskazaniem zasad, na jakich prawo teraz obowiązujące polega.

Część druga, obejmuje tekst prawa hipotecznego dziś obowiązującego i łączność z nim mających przepisów, z objaśnieniami i uwagami, po większej części na polu praktyki sądowej zebranymi, w formie komentarza ułożonemi.

Część trzecia, przedstawia księgę hipoteczną, z wykazem hipotecznym, aktami i wnioskami w niej spisanimi, tudzież decyzjami zwierzchności hipotecznej; tym sposobem daje poznać mechanizm hipoteczny, okazuje jak prawo hipoteczne jest i jak powinno być wykonywane, a łącząc teorię z praktyką, pierwszą najlepiej objaśnia i zalety systematu hipotecznego polskiego pod obu względami należycie uwydatnia.

CZĘŚĆ PIĘRWSZA.

Rys historyczny prawodawstwa hipotecznego w Królestwie Polskiem i zasady obowiązującej w niem dziś ustawy hipotecznej.

I.

RYS HISTORYCZNY PRAWODAWSTWA HYPOTECZNEGO

w Królestwie Polskiem.

OKRES PIÉRSZY,

CZYLI

OKRES OBOWIAZUJĄCEGO DAWNEGO PRAWA POLSKIEGO.

§ 1. Zaprowadzenie ksiąg ziemskich.

Mylne wyobrażenia religijne o nieprawności procentów za lichwę uważanych, oparte na niewłaściwem tłumaczeniu słów Pisma Świętego, były powodem: że pożyczki pieniędzy na procent w średnich wiekach, mało były używane i że miejsce ich zastępowały zastawy, które w Polsce, gdy były połączone z posiadaniem przez wierzyciela rzeczy zastawionéj, nazywano: *inscriptio obligationis de facto*; gdy zaś wierzyciel dopiero w razie niezapłacenia należności na umówiony termin, dobra obejmował czyli *zajazd* robił, ten rodzaj kontraktu zastawnego nazywano: *inscriptio debiti ad tempus certum obligati*. Weszły również w użycie na wzór praw niemieckich tak zwane *wyderkafy* czyli *wyderki*, to jest kupno majątności z prawem odkupu i wydzierżawienie jéj sprzedającemu, albo kupno części dochodu z dóbr, lub sprzedaż dochodu i odkupienie go napowrót za pewną wartość corocznie płacić się mającą, przez sprzedającego dochód kupującemu takowy.

Wyderkafy czyli wyderki szczególnie były używane przez osoby duchowne, które się pożyczaniem pieniędzy na procent najdłużej brzydziły.

Kazimierz Wielki w prawach jakiemi Polskę obdarzył na Sejmie Wiślickim w roku 1347, dla zastawów wymagał *jawności*, chciał bowiem, aby zastawy publicznie były ogłaszane. Statut Wiślicki przepisywał: aby co rok ogłaszana była *summa*, za którą dobra były zastawione; dlatego: iżby nikt nie doznał zawodu, z przyczyny pożyczania *summ* na dobra obciążone.

W początku XV wieku wprowadzono księgi ziemskie, w które wpisywano długi w pewnych kadencyach. Jan Albert, w roku 1496 postanowił: że wszelkie inskrypcye do ksiąg grodzkich w nagłych przypadkach mogą być przyjęte, lecz w przeciągu roku, pod nieważnością, do ksiąg ziemskich przeniesione być powinny; tym sposobem księgi ziemskie stanowiły już niejaka kontrolę publiczną długów, dobra obciążających. Zapisany akt do ksiąg ziemskich właściwych, miał *perpetuitatem*; to jest, że wiecznie był trwały i odnowienia wpisu nie potrzebował, z tego powodu księgi ziemskie nazywano także *księgami wieczystemi*.

§ 2. Konstytucya z roku 1588.

Właściwe nastanie w Polsce zapisu hipotecznego, zwanego *obligatio in bonis assecurata*, który dawał bezpieczeństwo na dobrach, z pierwszeństwem od dopełnionej inskrypcyi w aktach właściwych, do początku XVI wieku odnieść należy, (1) w którym to czasie wyobrażenia o lichwie i nieprawności procentów zmieniać się poczęły; a z powodu

(1) Bandtkie, Prawo prywatne polskie, str. 440, 441.

mnożąc się liczby tego rodzaju kontraktów, konstytucya z roku 1588 przepisała jak postępować z *intromissya* w dobra, na których kilku wierzycieli miało hipoteczne zapisy; osnowa konstytucyi téj jest następująca: (1)

„Deklarując *in universum* ważność zapisów, aby się ludzie nie zawodzili pożyczając pieniędzy *super bona onerata* postanawiamy: iż kto będzie miał pierwszy prawo y zapis *ad bona aliqua* tego będzie *potioritas* i choćby téż kto przezyski (2) y posesyją za pośrednim zapisem otrzymał, tedy pierwszego zapisu *summa* y przezyski mają być ważniejsze y naprzód iść, wyjąwszy gdyby kto był *triennalis possessor*, albo *de jure* prawo jego należało się być nieważne. Wczym żeby się zapobieżało *fraudi et dolo*, tedy warujemy: żeby wszelakie zapisy, któreby w księgach jakich odległych grodzkich albo ziemskich zeznane były, *ad proprium forum terrestre vel castrense, ubi bona recognoscentis consistunt, per modum oblatae per creditorem vel debitorem* albo służyć którego z nich, wpisowane dla wiadomości każdego były. *A prioritas* tego zapisu ma być liczona od onego aktu, gdy będzie *in proprio foro per oblata* aktykowany. To téż warujemy, iż jeśliby były jakie zapisy na znowie, ku oszukaniu kredytorów uczynione, albo z jakiej przyczyny podejrzone: tedy oto będzie wolno prawem czynić drugim kredytorom, którymby się ten zapis zdał byż ku szkodzie”.

Konstytucya ta:

a. Uświęca zasadę: że pierwszeństwo prawa rzeczowego, zależy od pierwszeństwa wpisu; a pierwszeństwo dla aktów w obcych księgach spisanych, liczy się od dnia wniesienia ich do ksiąg właściwych; wyjąwszy, gdyby był przekaryj-

(1) *Volumen legum*, tom II, str. 1219.

(2) Przezysk *prelucrum* było w Polsce tém samém, czem u Rzymian: *missio in bona ex secundo decreto praetoris*.

nym possessorem ten, którego prawa akt wnoszony do ksiąg zapewnia; nadto uświęca zasadę jawności, albowiem stanowi: iżby wszelkie zapisy w obcym grodzie lub ziemstwie a nie we właściwym zdziałane, przez oblatę były podawanemi do ksiąg grodu lub ziemstwa tego, w którym dobra są położone. Grody czyli sądy grodzkie *judicia castrensia vel capitanealia*, pierwiastkowo miały tylko sądownictwo kryminalne, mogły tylko w nagłych przypadkach przyjmować umowy dóbr dotyczące, które w przeciągu roku, pod nieważnością, do ksiąg ziemskich przenoszone być musiały. Potem atoli w skutek konstytucyi z roku 1588, grody w Wielko-Polsce upoważniono do przyjmowania umów dotyczących dóbr ziemskich, i księgi ich uznane zostały za *acta perpetua* tak, iż już nie było potrzeby przenoszenia z nich umów do akt ziemskich. Dla zyskania więc hypoteki podług dawnych praw polskich, potrzeba było aktu urzędowego i wpisu, nie tak jak u Rzymian, gdzie sam akt urzędowy był wystarczającym.

b. Utrzymuje ważność wszelkich zapisów, to jest wszelkich umów i zobowiązań, które były dwojakie: a, zapisy sądownie zeznane *recognitio*, b, zapisy sądownie przyznane *roboratio*.

Forma kontraktów przepisana była statutem, co się dużo do uniknienia nielegalności umów przyczyniało.

c. Pierwszeństwa zapisu nie zniweczy zyskana za późniejszym zapisem possessya, wyjąwszy gdyby kto do dóbr wprowadzony, trzy lata je posiadał, lub gdyby pierwszy zapis nie był formalny.

d. Umowa hypotekę stanowiąca, przed sądem tego powiatu w którym dobra przedmiotem hypoteki będące są położone, zeznaną lub przyznaną *modo recognitionis vel roborationis* być powinna, a gdyby w księgach jakich odległych grodzkich lub ziemskich zeznaną była, trzeba dla jawności i wiadomości każdego, aby do właściwych ksiąg, gdzie dobra

są położone przeniesioną została, a pierwszeństwo tego zapisu liczone było nie od daty jego zeznania, lecz od daty wniesienia do ksiąg właściwych tytułu ważnego, którą to czynność zwano *oblatowaniem aktu* (1).

e. Dawna hipoteka polska była ogólną w tém znaczeniu, że akt wniesiony do ksiąg powiatowych obciążał wszystkie dobra dłużnika w powiecie tym położone.

f. Kontrakta sprzedaży podobnież sądownie zeznawać lub przyznawać należało, nadto potrzeba jeszcze było kwitu z uiszczonego szacunku i *wwiązania* czyli *intromissyi*, która również winna była być do akt właściwych wniesioną; akta zatem przy sądach utrzymywane, kontrolowały nie tylko długi, ale i zmiany własności.

g. Istnienie prawa rzeczowego zależało od wpisu we właściwym sądzie; właściciel który prawa swego do ksiąg właściwych nie wpisał, miał tylko prawo osobiste. Jan Albrecht w roku 1496 postanowił: że posagi żon nie wniesione do kancelaryi królewskiej, albo do kancelaryi sędziego, przepadały; później jednak uczyniono wyjątek dla posagów żon i opraw siostr, podług bowiem konstytucyi z roku 1588 (2), wierzyciele lub possessorowie byli obowiązani wyposażyć siostry swego dłużnika, jeżeli nie zostały pierwój wyposażone, oraz zwrócić posag jego żonie, a to

(1) Księgi były dwojakie, w jedne wciągano krótką treść zawartej umowy zeznanego obligu, kwitu, lub darowizny i t. p., którą strony własnoręcznie podpisywały; w drugie wciągano też samą umowę w całej rozciągłości według formy statutami przepisanej i ta przez strony nie była podpisywana, gdyż samo zamieszczenie jej w księdze wieczystej stanowiło dowód autentyczności. Z ksiąg tych wydawano wypisy stronom interesowanym, które były dla wszystkich jednakie, gdyż wydawanie wyciągów głównych i prostych kopii jak to obecnie ma miejsce, nieznane było w dawniej Polsce. Oblatowanie odbywało się przez przepisanie do właściwej księgi wieczystej całej osnowy zawartego lub jednostronnie zeznanego aktu, albo przez zanotowanie w tejże księdze krótkiej onego treści.

(2) *Volumen legum*, tom II, str. 1219.

nawet gdyby o obowiązku tym wzmianki w aktach nie było, byle tylko nie zostało dopuszczone przedawnienie.

h. *Zapisy*, czyli jak je nazywa konstytucya z r. 1768 o której w następnym paragrafie mówić będziemy *tranzakcyę*, nie tylko w księgach ziemskich lub grodzkich, ale i w aktach trybunalskich tudzież w metryce, spisywane być mogły. Akta trybunalskie, przeznaczone były do zapisywania wyroków przez Trybunały na kadencyach w Lublinie i Piotrkowie wydawanych, do których jednak i tranzakcyę przyjmowano. Metryka utrzymywana była w kancelaryi królewskiej, dla kontrolowania przywilejów, nadań, nominacyj, darowizn i t. p., zgoła wszystkich czynności między panującym a poddanymi zachodzących. Osobne prowadzono księgi dla interesów Korony, osobne dla interesów Litwy, a osobne dla interesów Rusi; to jest: Wołynia, Podola i Ukrainy. Metryka zatem była trojaka: koronna, litewska i ruska. Metryka składała się z właściwych ksiąg metrycznych i raptularzy zwanych *dutkami* w które wpisywano treść decyzji królewskiej, po czem wygotowywano dyplom, który król własnoręcznie podpisywał i takowy pieczęcią zaopatrzonej stronice interesowanej doręczał, kopią zaś dosłowną onego wciągano do księgi metrycznej, bez żadnego podpisu, gdyż samo wciągnięcie do księgi, stanowiło dowód autentyczności. Do metryki przyjmowano także tranzakcyę i zapisy, zwykle przez osoby otaczające króla zeznawane, gdyż uważano ją za akta wieczyste na równi z ziemskimi, co do przeniesienia własności dóbr (1); przecież to w niczem jawności szkodzić nie mogło, gdyż obok zapisu potrzebne było w wiązanie czyli intromissya, którą we właściwych księgach ziemskich zeznać należało; tym więc sposobem każdy z łatwością, o zmianie właściciela dowiedzieć się mógł. Gdy

(1) Obacz konstytucyą z r. 1635. *Vol., leg.*, tom III, str. 854.

atoli dopuszczenie ważnego zeznawania w aktach trybunalskich i metrykach innych tranzakcyj, a szczególnież dotyczących zaciągania długów ze skutkiem pierwszeństwa, zniszczyłoby jawność konstytucyami z lat 1588, 1768 i 1775 zawarowaną, przeto nie ulega wątpliwości, że oprócz alienacyj, wszystkie inne prawa rzeczowe, w szczególności zaś dług, winny były być we właściwych aktach ziemskich lub grodzkich ujawnione i że zeznanie zapisów w aktach trybunalskich i metryce, nie nadawało prawa rzeczowego *potioritate*, bez zaoblatowania onych w aktach właściwych, *ubi bona recognoscentis consistunt* (1).

i. Zapis, czyli zobowiązanie osobiste, stawalo się hypotecznem, skoro pozew został na grunt położony, gdyż *citatio ubi erat imposita onerabat bona*, czynila je objektem egzekucyi, jakiegokolwiek bądź natury była pretensya.

Z zasady: iż *citatio afficit bona*, powstało *deportatio citationis*, to jest zniesienie pozwu, którego powinien był dochodzić nowonabywca, zastawnik lub inny posiadacz, w ciągu roku, gdy mógł wykazać, że egzekucya nie ma miejsca, z powodu lepszosci prawa jemu do nieruchomości służącego.

k. Sprzedaż dóbr długami obciążonych przez publiczną licytację na żądanie wierzycieli, dla ich zaspokojenia w drodze klasyfikacyi według porządku hypotecznego, czyli tak zwana *subhastacya*, nie znana była w Polsce, lecz ziemia *kollokowaną* była czyli wydzielaną tym wierzycielom, których się summy na szacunku mieściły.

Skutkiem zapisu, *inscriptio*, na dobrach uczynionego, była *immissya* do dóbr obciążonych. Jeżeli dobra były przeciążone, natenczas miała miejsce tak zwana *causa potioritatis*, to jest spór między wierzycielami o pierwszeństwo i prawo kollokacyi. Wierzyciel nie utrzymujący się, mógł

(1) Czacki, o litewskich i polskich prawach, tom II, str. 166, nota 1512.

splacić kollokowanych przed nim wierzycieli i przyjąć tym sposobem do posiadania dóbr.

Dłużnik lub jego suksesorowie, oddając dobra pod konkurs, odstępowali posiadania na rzecz wierzycieli, nie tracąc jednak przez to prawa własności, gdyż służyła im możność *reluicyi*, to jest splacenia kollokowanych wierzycieli i odzyskania tym sposobem posiadania dóbr, wyjąwszy jeżeli się prawa tego odprzysięgli, lub gdy zaszła 30-to letnia dawność, ztąd *potioritas* była dwojaka, *potioritas recessuata et potioritas abjurata*.

§ 3. Konstytucya z roku 1768.

W roku 1768 sejmujące Stany zwróciły na nowo uwagę swoją na sporządzane tranzakcje i zapisy, a skutkiem tego uchwaloną została konstytucya (1), która wyrzekła:

„Ponieważ różne podstępny i oszukiwanie między obywatelami Korony Polskiej zageściły się przez zeznawanie w obcych grodach y ziemstwach wieczystych tranzakcyj y onych w czasie prawem opisanym, osobliwie statutu Wielkiego Xięstwa Litewskiego w rozdziale VII, art. 2, do ksiąg własnego województwa lub gdzie na powiaty rozdzielone, do własnego powiatu, gdzie dobra leżą nieprzenoszenia; przeto odnawiając pomieniony statut, nietylko dla województw, którym się sądzić zwykły, lecz i na całą Koronę rozciągając postanawiamy: iż tranzakcje wszelkie tak wieczyste jako i doczesne, ręczne, dożywocia y zapisy w obcych grodach lub ziemstwach zeznane, a podług pomienionego statutu W. X. Litewskiego na pierwszych lub powtórnych rokach, w czasie pokoju, sposobem oblaty do ksiąg własnego województwa lub powiatu gdzie się dobra znajdują, a w cza-

(1) *Volumen legum*, tom VII, str. 708.

sie niepokoju lub grassującego powietrza, po uspokojeniu tego, w rok y niedziel sześć nie będą przeniesione, takowe tranzakcje niszcemy y za nieważne w każdym sądzie mieć chcemy”.

Widocznym jest, że stany sejmujące zamiast uzupełnienia konstytucyi z roku 1588, przez udokładnienie organizacji ksiąg wieczystych, przepis Statutu litewskiego ogłosiły jako prawo, całą Koronę obowiązywać mające.

Wedle konstytucyi z r. 1588, pierwszeństwo hipoteczne co do tranzakcyj w obcych grodach lub ziemstwach zeznanych, liczyło się od daty przeniesienia zapisu do właściwych ksiąg; dopóki zaś przeniesienie to nie nastąpiło, zapis miał tylko znaczenie i skutek zobowiązania osobistego; termin zaś w jakim do właściwych ksiąg wnieść go należało, nie był przez tę konstytucję oznaczonym.

Konstytucya z roku 1768, ogłaszając przepis Statutu litewskiego jako prawo całą Koronę obowiązywać mające, takowy termin do roku jednego i niedziel sześciu ograniczyła i to pod nieważnością tranzakcji. Nadto konstytucya ta nie tylko tranzakcje czyli zapisy urzędownie zeznane, lecz i tranzakcje osobiste czyli ręczne, oblatować we właściwych księgach pod nieważnością nakazała.

Postanowienia te mniej były potrzebne i nie mogły być uważane za ulepszenie na drodze przepisów hipotecznych, zwłaszcza, że konstytucya z roku 1768 zamiast udokładnić organizacyą ksiąg wieczystych, przez redakcyą mniej szczęśliwą, do niejednej wątpliwości dała powód.

§ 4. Konstytucya z roku 1775.

Osnowa konstytucyi téj jest następująca: (1)

Ubezpieczenie długów.

„Zapobiegając ruinie fortun szlacheckich, a ztąd nieustannym kłótniom y processom, które o długi na dobra

(1) *Volumen legum*, tom VIII, str. 178.

szlacheckie zaciągnięte bywać zwykły, kładąc tamę, nakazujemy wszystkim grodom tak w Koronie, jako y Litwie, ażeby protokół osobliwy dla osób dłużni zaciągających uformowały, w który protokół, żadne inne tranzakcje przyjmowane być nie powinny, tylko dłużni obywateli tego województwa, ziemi lub powiatu; dla czego mieć chcemy, aby każdego pożyczającego pieniędzy dług w tę księgę wciągnięty był.

Gdyby zaś debitor nie we własnym powiecie, lecz w odległej której prowincyi zaciągał summy, tedy kredytor dający mu takową sumę, czyli to na zapis urzędowy, czyli na kartę ręczną, czyli na wexel, dokument swój do własnego grodu debitora odesłać, y w protokule wyżej wyrażonym zaoblatować powinien będzie *in spatio* roku y niedziel sześciu, a to pod utratą summy. Co się zaś tyczy długów za granicą zaciągniętych, zalecamy Kommissyi skarbowej koronnej, ażeby protokół uformowała, w którym wszystkie dłużni za granicą przez obywateli polskich zaciągnięte, od kredytorów summy pożyczających, tudzież wexle wszelkiego gatunku, zaoblatowane być powinny, pod nieodzyskaniem summ, *in casu* sprzeciwienia się niniejszemu prawu."

Konstytucya ta przepisuje:

a. Że osobna księga do zapisywania długów, a osobna do zapisywania innych tranzakcyj, ma być utrzymywana; dla tego, żeby ilość długów każde dobra obciążających, łatwiej mogła być wynaleziona.

b. Że nie tylko zapisy urzędowe, lecz i karty ręczne, oraz wexle, w księdze długów w ciągu roku jednego i niedziel sześciu oblatować należało, pod nieważnością aktu. Jak dozwolenie, aby pismo prywatne, przez nikogo nie poświadczane i przez dłużnika nie przyznane, hypotekę stanowić mogło, jest mniej przezorne; tak wyrzeczenie nieważności wszelkich obligów, do księgi właściwej w ciągu roku i niedziel sześciu nie wniesionych, jest zbyt czynnym rygorem,

obok konstytucyi z roku 1588 stanowiącej, że obligi do ksiąg nie wniesione, mają jedynie skutek zobowiązania osobistego. Konstytucya z roku 1775 wyrodziła także wątpliwość czy dosyć jest zeznać lub oblatować w jednym protokule umowy, które oprócz pożyczki, inne jeszcze prawa nadawały, np. umowy o zastawę dóbr, o kupno i sprzedaż z ubezpieczeniem resztującego szacunku; lub też, czyli podobne umowy, tak w księdze do zapisywania długów, jako też i w księdze do zapisywania innych tranzakcyj przeznaczonych, zamieszczać należało. Z tych powodów nowe postępowanie konstytucyą tą przepisane, nie upowszechniło się w kraju i w wielu miejscach księgi wedle dawniej formy prowadzone były.

§ 5. Niedokładność dawniej hypoteki polskiej.

Z tego cośmy dotąd o hypotece polskiej powiedzieli okazuje się: że hypoteka znana była w Polsce od roku 1588, zatem wcześniej niż w wielu innych krajach Europy; hypoteka np. pruska, datuje dopiero od roku 1722. Że była jawną i kontrolowała nie tylko ciężary na dobra zaciągnięte, ale i zmiany własności. Żałować tylko należy, że hypoteka polska, z postępem czasu, nie została więcej udoskonaloną. Głównymi jej niedogodnościami były następujące:

a. Że wszelkie akta bez względu na ich treść i dobra do których się odnosiły, początkowo do jednej księgi, a później do dwóch ksiąg były wpisywane, z których jedna do zapisywania długów, a druga do zapisywania wszelkich innych umów była przeznaczona. Chcąc zatem dowiedzieć się: jakie dłużni ciążą pewne oznaczone dobra i jakie akta do nich się odnoszą, należało czynić tak zwaną *kwerendę*, to jest, przeglądać wszystkie księgi wieczyste w tym sądzie, w którego obrębie dobra były położone, lub przynajmniej ich skorowidze, jeżeli te, co się nie zawsze zdarzało, dokła-

dnie były prowadzone. Tym sposobem wykrycie stanu hipotecznego pojedynczych dóbr, było nader mozolne; i pomimo usilnej pracy, omyłki lub przeoczenia, łatwo zdarzyć się mogły; zwłaszcza, gdy z biegiem czasu, ilość ksiąg ciągle wzrastała.

b. Że nie tylko akta sądownie zeznane lub sądownie przyznane, lecz i karty ręczne oraz wexle sądownie nie przyznane, na których wierzyciel podpisu swego zaprzeczyć mógł, lub inne czynić im zarzuty, do ksiąg wieczystych wciągane były; a ztąd spisanie aktu w księdze właściwej lub wniesienie go do takowej, nie stanowiło żadnej rękojmi dla osób akt ten zawierających, ani dla osób trzecich, że ważnie i odpowiednio przepisom prawa zawarty został; oraz że nie ulegnie jakiemu zarzutowi lub nieważności.

c. Że dawne inskrypcye, roboracye i oblaty, wszystkich praw rzeczowych nie kontrolowały, i tak tytuły nie na transakcyi polegające, lecz na inném jakim prawie np. na prawie o sukcesyach, wyjęte były z pod téj kontroli, co oczywiście stanowiło ważną niedogodność.

d. Że istniały hipoteki tajne, które osłabiały pewność hipoteki, a których wyobrażenia z prawa rzymskiego powzięte były, do jakich policzyć należy: summy ewikcyonalne, posagi żon, oprawy siostr i t. p., które aczkolwiek do ksiąg nie wniesione, obciążały jednakże dobra, hipotece téj poddane.

e. Że na mocy tytułu połączonego z posiadaniem dóbr, można było przez przedawnienie, nabyć prawa lepszego przeciwko tytułowi do ksiąg wniesionemu, lecz z posiadaniem dóbr nie połączonemu.

f. Że nie było przepisanej formy, wedle której można by na summach oblatowanych, lub w księgach przyznanych, osobom trzecim dawać bezpieczeństwo.

g. Że akta nie tylko w księgach ziemskich lecz i grodzkich zeznawać było można, oraz że poświęcono bezpieczeństwo dogodności, pozwalając transakcye w obcych kancelaryach zawarte, do ksiąg wieczystych właściwych położeniu dóbr, w rok i sześć niedziel przenosić; zatem czytający właściwą księgę, nie mógł powziąć wiadomości o umowach, w obcych kancelaryach, wciągu ostatniego roku zawartych.

h. Że porządek wewnętrzny nie był doskonalony z postępem czasu, a nawet później hipoteka polska stała się jeszcze mniej pewną, z powodu powiększenia się liczby ksiąg, oraz że zbawienne przepisy dawniejszych czasów z użycia wyszły.

OKRES DRUGI,

CZYLI

OKRES OBOWIĄZUJĄCYCH PRAW, PRUSKICH I AUSTRYACKICH.

Po ostatecznym podziale Polski w r. 1794, ze zmianą polityczną kraju i prawodawstwo, zmienić się musiało. Jakoż w części kraju dzisiejsze Królestwo Polskie składającej, która do Pruss przyłączoną została, a mianowicie w dzisiejszych guberniach: plockiej, suwałskiej, łomżyńskiej, petrowskiej, kaliskiej i w części gubernii warszawskiej po lewej stronie Wisły położonej, w miejsce dawnych inskrypcyj roboracyj i oblat, patentem dnia 9 listopada 1795 roku wydanym, zaprowadzoną została ordynacya hypoteczna pruska, cechująca się dokładnością, lecz wiele formalności utrudzających mieszcząca, która w Prusach od r. 1784 pod nazwiskiem *Hypoteken Ordnung* obowiązywała.

W drugiej zaś części dzisiejszego Królestwa Polskiego do Austrii wpadłej, a mianowicie w dzisiejszych guberniach: kieleckiej, radomskiej, lubelskiej i siedleckiej, oraz części gubernii warszawskiej po prawej stronie Wisły położonej, dawne inskrypcye i oblaty polskie zachowane zostały, przez tak zwany dekret Normalny, wydany do Sądów Galicyi Wschodniej; Rząd bowiem austriacki zachowując dawne polskie oblaty, roboracye i rekognicye *in foro proprii districtus*

czynione, poprzestał na zaprowadzeniu ściślejszego porządku w utrzymywaniu akt publicznych.

Co do Galicyi Wschodniej, patent tabularny wraz z instrukcją dla urzędników księgi tabularne utrzymujących, który dnia 22 kwietnia 1774 roku, początkowo dla Czech i Morawii był wydany, później i na Galicyę Wschodnią rozciągnięty został. Że zaś z Galicyi Wschodniej, jedynie powiat zamojski do Polski powrócił, przeto w tym tylko powiecie, z krajów dzisiejsze Królestwo Polskie stanowiących, Patent tabularny austriacki był obowiązującym.

Przełożeni nad polskimi wieczystymi księgami, za czasów panowania austriackiego, wydawali z nich ekstrakty tabularne, obejmujące wszystko to, co przełożony nad księgami znalazł w nich wpisane, a co odnosiło się do nieruchomości, której ekstrakt był wydawany. Na czele ekstraktów tych zamieszczano wymienienie właściciela, potem następowały ciężary, a potem długi w tej kolei, w jakiej do księgi wpisane zostały.

ROZDZIAŁ I.

GŁÓWNE ZASADY HYPOTEKI PRUSKIEJ.

§ 1. Pierwiastkowa regulacya hypotek.

Patenta z dnia 10 sierpnia i 9 listopada 1795 roku, dla wprowadzenia w wykonanie nowego porządku hypotecznego, przepisywały:

a. Że każdy mający prawo do dóbr, winien się zgłosić w ciągu sześciu miesięcy od wydania patentu, do Sądu właściwego i prawo swe okazać.

b. Że pierwszeństwo prawa rzeczowego służy temu, kto się wprzód zgłosił.

c. Że jednak kto ma pierwszy tytuł wpisany w dawnych księgach ziemskich lub grodzkich, tego prawo będzie lepsze od późnziej zapisanego, lubo piérwój zgłaszającego się.

d. Że kto się w oznaczonym czasie nie zgłosi, ulegnie prekluzji, i prawo jego o tyle może być wykonane o ile dobra nie przeszły w ręce trzeciego, gdyż przeciw trzeciemu proces windykacyjny nie służy, lecz tylko przeciwko osobiście obowiązanyemu.

Hypoteka pruska nie ograniczała się na samém kontroliowaniu długów nieruchomości obciążających, jest ona bowiem jawną kontrolłą wszystkich praw rzeczowych, do nieruchomości służących. Aby zaś na jawności hipotecznej każdy polegać mógł i nie potrzebował roztrząsać tytułów z jakich kto uzyskał prawo rzeczowe, żaden wpis nie może być w wykazie hipotecznym uskuteczniiony, - jeżeli wprzód legalność tytułu, przez władzę sądową nie została uznana. Jawna kontrolła wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących, tudzież potrzeba zatwierdzania wpisów przez Zwierzchność hipoteczną, są kardynalnemi zasadami hipoteki pruskiej.

§ 2. O zwierzchności hipotecznej.

Obowiązkiem Zwierzchności hipotecznej jest: podania o intabulacyą na ręce ingrossatora hipoteki składane, które każdy chcący wpis prawa rzeczowego zyskać, czynić jest obowiązany, z dołączeniem do nich oryginalnych dokumentów, rozpoznawać pod względem ważności tychże dokumentów, nie tylko co do zewnętrznej formy, lecz i co do samej osnowy, oraz czyli pochodzą od właściciela nieruchomości za takiego przez sąd uznanego i czyli nie obejmują nic przeciwnego prawom osób trzecich z ksiąg hipotecznych jawnym. Po takowém rozpatrzeniu Zwierzchność hipote-

czna: albo nakazuje ingrossatorowi wciągnąć do wykazu hipotecznego treść lub treści na zasadzie rozpoznanych aktów przez kolegium ułożone, co ingrossator dopełniając przy treści do wykazu wpisanę zacytować powinien decyzją Sądu, na mocy której wciągnięcie nastąpiło i zarazem kopię podania, kopię instrumentu na zasadzie którego wpis jest żądany i decyzji Sądu do księgi ingrossacyjnej wpisać, ze wzmianką na której stronnicy w wykazie wpis nastąpił; albo też oddać podającego z żądaniem; albo wreszcie uznać, że należy jeszcze dopełnić niektórych formalności, o czém podającego zawiadamia, tymczasowo zaś z urzędu protestacyą dla zachowania miejsca, wpisać do wykazu hipotecznego nakazuje.

§ 3. Czy od decyzji zwierzchności hipotecznej służyła appellacya?

Od decyzji Kolegium hipotecznego żadne nie służyło odwołanie się, skoro więc Kolegium odmówiło zatwierdzenia jakowemu aktowi, trzeba było o prawo rzeczowe rozprawić się w Sądzie właściwym, a tymczasem kto inny, gdy się zgłosił między odmowną decyzją a żądaniem drugiego wpisu, zyskiwał pierwszeństwo; albowiem, pierwszeństwo tego który przychodził powtórnie po odmownej decyzji z wyrokiem sądowym, liczyło się od daty zaniesionego żądania o uskutecznienie wpisu na mocy wyroku.

§ 4. O wykazie hipotecznym.

Każda nieruchomość ma oddzielny swój wykaz hipoteczny „Hypoteken-Schein” do którego w razie zatwierdzenia

aktu przez collegium zwierzchności hipotecznej, krótka onego treść się wpisuje, przez toż collegium ułożona. Na czele każdego wykazu wypisuje się nazwisko dóbr dla których służy, i powiat w którym są położone; jeżeli to zaś jest nieruchomości miejska, wypisuje się numer nieruchomości, nazwisko ulicy i miasta w którym jest położoną, oraz czy jest własnością emfiteutyczną lub dziedziczną (1).

Wykaz dzieli się na trzy rubryki, z których:

Rubryka 1, obejmuje trzy kolumny do zapisywania:

a. Imienia właściciela (Nahme des Besitzers).

b. Wyrażenia tytułu na zasadzie którego posiada (Titulus possessionis) i

c. Wartości nieruchomości (Werth des Immobils).

Rubryka 2. Obejmuje dwie kolumny do zapisywania:

(1) Rubryki w wykazie hipotecznym były następujące:

Das in der Haupt und Residenz-Stadt Warschau an der Krakauer-Vorstadt Strasse sub Nr..... auf emphyteutischen Grunde belegene Grund-stück nebst Zubehoer.

Nahme des Besitzers.	<i>Rubrica I.</i> TITULUS POSSESSIONIS.	Warth des Immobils	
		R. Th.	s. gr.
Der Johan Nepomucen von Laszewski und seine Ehefrau Thecla geborenen Piotrowska.	Welche deises Immobil vermoege des unter dem 14-em April 1789 Jahr geschlossen und an dem selben Tage roborirten Kauf-Kontrakts und Resignation von dem Joseph Peterschu für Ein Tausend Sechs Hundert Florin polnisch, oder Zwei Hundert sechs und sechzig Thaler sechszehn gute Groschen, erkaufte haben. Tenore decreti vom sechsten Januar Ein Tausend acht Hundert Eins, ist Titulus possessionis für berichtet angenommen. Conferatur ingrossations-Buch, vol. VII, pag. 168.	266	16

a. Ciężarów wieczystych i ograniczeń własności (Onera perpetua und Einschraenkungen des Eigenthums oder der disposition).

b. Wykreśleń takowych (Deren Loeschung).

Rubryka 3. Obejmuje trzy kolumny dla zapisywania w nich:

a. Sądownie zapewnionych długów i innych rzeczowych zobowiązań (Gerichtlich versicherte Schulden und andere real-verbindlichkeiten) mianowicie zaś długów, kaucyj i hipotek prawnych czyli milczących.

b. Cessyj i Subintabulacyj (Cessiones und Subscriptiones). W kolumnie téj zapisują się także przyaresztowania długów.

c. Wykreśleń takowych (Deren Loeschung).

Quantum.				<i>Rubrica II.</i> ONERA PERPETUA UND EINSCHRAENKUNGEN DES EIGENTHUMS ODER DER DISPOSITION.	Deren Loeschung.
R.	Th.	g.	pf.		
7	19	5		Sieben Reichs-Thaler neunzehn gute Groschen fünf Pfennige, werden jaehrlich am Martini, in recognitionem dominii directi, der Warschauer Magistrats-Kasse bezahlt, die hier tenore decreti vom zehnten Januar Ein Tausend acht Hundert und Eins, ex agnitione der Besitzer von 15-en Maertz 1799 intabulirt werden. Conferatur Ingrossations-Buch, vol. VII, pag. 170.	

§ 5. O księgach, z których składa się hipoteka pruska.

Oprócz ksiąg obejmujących wykazy hipoteczne, których zwykle po kilkanaście w jednej księdze razem oprawionych było, hipoteka pruska obejmowała jeszcze: 1) *księgi ingrossacyjne* i 2) akta zwane *Grund und Beilage-Akten*.

Księga ingrossacyjna, jedna dla wszystkich nieruchomości, pod jurysdykcją jednego kolegium hipotecznego zostających, była przeznaczoną do wciągania:

a. Kopij dokumentów do zahypotekowania podanych i stronom po dopełnioném zahypotekowaniu zwracanych, oraz:

b. Kopij próśb o uskutecznienie wpisu podawanych, gdy te przez kolegium hipoteczne przyjęte były, tudzież:

c. Decyzyj pozwalających wpisu, przez kolegium wydanych.

d. Wzmianek, na której stronnicy w księdze hipotecznej wpis nastąpił.

Quantum.			Rubrica III. GERICHTLICH VERSICHERTE SCHULDEN UND ANDERE REAL-VERBINDLICHKEITEN.
R. Th.	s. gr.	pf.	
333	8		Drey Hundert drey und dreysig Reichs-Thaler Acht gute Groschen oder 2,000 flor. pol., zu 3 1/2 procent zinsbar für die Kirche zu Grodzisk, welche auf den Grund des darüber beygebrachten Instruments de dato: in Curia Regia Varsaviensi feria tertia post festum Sancti Martini pontificis proximo, anno Domini 1650 und der Agnition des Besitzers ad Protocolum von 10 Mertz 1798, ad instantiam des jetzigen Parochi, tenore Decreti am 22 November 1801, eingetragen worden ist. Conf Ingr., Buch, vol. X, pag. 89.

Grund und Beilage-Akten były oddzielne dla każdej nieruchomości i obejmowały:

a. Oryginalne podania do Sądu czynione, dla uzyskania wpisu.

b. Składane dokumenta, gdy takowe strony w aktach pozostawiały, oraz:

c. Oryginalne rezolucye Sądu, odmawiające wpisu do hipoteki, lub polecające uskutecznienie onego.

§ 6. O pierwszeństwie wpisu.

Pierwszeństwo prawa rzeczowego liczy się od chwili podania czyli prezentaty dokumentów, podstawą do hipoteki być mających, jeżeli takowe przez Sąd za dostateczne do pozyskania wpisu uznane zostały.

Podania o intabulacyą czynią się na ręce Ingrossatora, który tak na samém podaniu, jako też i na instrumencie do niego dołączonym, zapisuje dzień i godzinę w których mu

Quantum.			CESSIONES UND SUBINSCRIPTIONES.	Loeschung.
R. Th.	s. gr.	pf.		



były oddane, a tak zapisana data, stanowi o ich pierwszeństwie i porządku, w jakim do wykazu hipotecznego wciągnięte być mają.

§ 7. O hipotece sądowej.

Nie ma hipoteki sądowej w tém znaczeniu, aby każdy wyrok zasądający należytość, do hipoteki wniesiony być mógł; Sąd wszakże na mocy wyroku, może dozwolić zapisania protestacyi czyli ostrzeżenia.

§ 8. O hipotece tajnej.

Niemasz hipotek tajnych, to jest należytości nie objawionych w hipotece, a mających przyznane sobie pomimo to prawo rzeczowe i pierwszeństwo, przed długami do hipoteki wniesionemi; dla tego, celem zapewnienia praw mężatek, prawo pruskie włożyło na Notaryusza intercyzę spisującego obowiązek pod destytucyą, uczynienia stósownego wpisu do hipoteki na zasadzie przyjętej intercyzy.

§ 9. O hipotece umownej.

Hypoteka umowna jest albo ogólna, albo szczególna. Hypoteka ogólna jest wtenczas, gdy dłużnik dozwala zabezpieczenia na wszystkich swoich dobrach; zaś szczególna wtenczas istnieje, kiedy dozwolenie zabezpieczenia do jednych tylko dóbr, lub kilku, w akcie szczegółowo z nazwiska i położenia wymienionych, się ściąga.

Hypoteka tak ogólna jak szczególna, zawsze jest zawisłą od wpisu; i te tylko dobra obciąża, do wykazu których zaciągnięta została. Hypoteka ogólna, zapisana w wykazie jednych dóbr, nie obciąża drugich w tej samej juris-

dykcyi leżących, do wykazu hipotecznego których wpisana nie jest.

Tylko akta urzędownie zawarte, to jest w Sądzie przed Justitz Kommissarzami lub przed Notaryuszami, mogą stanowić zasadę do wpisu hipotecznego; nie zaś wexle, karty ręczne, lub inne akta z podpisem prywatnym, chyba że je sam dłużnik przyznaje i do hipoteki wnosi.

§ 10. O przepisaniu praw rzeczowych na Sukcessorów.

Hypoteka pruska kontrowała wszystkie tytuły własność nieruchomości przenoszące lub takową nadające, nie tylko te które wypływały z umów urzędownie zawartych lub wyroków sądowych, lecz i te które wynikały z prawa o sukcesyach.

W razie śmierci właściciela, przepisanie tytułu własności w hipotece na mocy testamentu, lub gdyby takowego nie było, na mocy legitymacyi Sukcessorów sądownie dopełnionej następowało; jeżeli pokładane dowody nie były dostatecznemi, Sąd dozwalał zapisać tymczasowo protestacyą. Jeżeli w testamencie dobra zostały zapisane jako legat, przepisanie na legataryusza nastąpić mogło tylko za zezwoleniem sukcesorów uniwersalnych, lub za otrzymaniem przeciwko nim skazania. Ustanowiony w testamencie sądownie sporządzonym sukcesor, mógł uzyskać uregulowanie na siebie tytułu własności, bez innych formalności. Do przepisania tytułu własności z mocy testamentu prywatnego, potrzeba aby takowy był złożony z protokołem publikacyi i ze świadectwem Sądu publikacyą odbywającego, że przy ogłoszeniu testamentu żadne widoczne wady się nie okazały.

§ II. O obowiązku objawiania w hipotece tytułów własności.

Tylko ten na kogo własność w księgach hipotecznych uregulowaną została, uważany był za wylegitymowanego właściciela i mógł nieruchomością rozporządzać, tak dalece, że Sądy pod własną odpowiedzialnością nie były władne przyjąć żadnego do księgi wpisu, pochodzącego od posiadacza gruntu, który hipotecznie na siebie tytułu nie przepisał. Nadto prawo pruskie nie poprzestając na takim ograniczeniu nie wylegitymowanego w hipotece właściciela, włożyło jeszcze obowiązki na każdego nabywcę nieruchomości, bez względu na tytuł jakim do własności przyszedł, ażeby kolegium właściwemu nad księgami położonemu o nabyciu swoim doniósł, tytuły złożył i o przepisaniu własności postarał się, czego gdyby niedopełnił, a kolegium uboczną powzięło wiadomość o przejściu własności, na ten czas karami pieniężnymi może zmusić nabywcę do ustalenia własności, gdyby zaś to nie pomogło, *Fiskus* czyli Skarb ma prawo wystąpić przeciwko posiadaczowi z processem o uznanie dóbr za własność Skarbu i tym sposobem zmusić go do okazania tytułów własności. Gdyby zaś w uregulowaniu tytułu takie zachodziły trudności, że w krótkim czasie usunąć ich nie można, właściciel dla zapewnienia sobie prawa rzeczowego może żądać zapisania protestacyi.

§ 12. O mocy tytułów własność przenoszących.

Kto nabył dobra nieruchome na licytacji pod powagą Sądu w drodze przymuszonego wywłaszczenia, tego tytuł po przepisaniu własności w hipotece był nie wzruszony; lecz kto stał się właścicielem nieruchomości za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży, kto otrzymał nieruchomość w spadku *ab intestato* jako najbliższy krewny lub na

mocy testamentu, pomimo przepisania na niego tytułu własności, nie stawał się nie wzruszonym onęj właścicielem; albowiem rozkaz wciągnięcia wpisu do księgi hipotecznej, nie nadaje tytułowi więcej mocy; zaś prawo pruskie uważało, że mogą zachodzić takie okoliczności, które nie są z księgi hipotecznej jawne, a przecież na obalenie tytułu zapisanego właściciela wpływ mieć mogą. Może kontrakt kupna i sprzedaży wyrokiem sądowym być rozwiązany, mogą komu innemu lepsze prawa sukcesyjne służyć aniżeli temu który się do spadku wylegitymował; może wreszcie testament z którego przepisanie tytułu własności nastąpiło być unieważnionym, albo zapisy w testamencie poczynione, uleść zmniejszeniu.

Ażeby prawo swe do własności nieruchomości uczynić niewzruszalnym, obowiązany był właściciel lub sukcesor wezwać za pośrednictwem pism publicznych przed Sąd właściwy wszystkich, którzyby lepsze prawa do nieruchomości lub spadku mieć sądzili, oraz ich wierzycieli, iżby się z tytułami swemi popisywali. Jeżeli w oznaczonym terminie nikt się nie zgłosił, nabywca lub sukcesor zyskiwał *Sententiam praecusoriam*, to jest wyrok prekluzyjny, który do księgi hipotecznej złożyć należało, z poświadczeniem Sądu, że jest prawomocny; odtąd prawa nabywcy lub sukcesora stawały się niewzruszone, a prawa niezgłaszających się ulegały prekluzji i pod względem hipotecznym nie miały już żadnego znaczenia.

§ 13. Obowiązek objawiania ścieśnień w wykazie hipotecznym.

Jeżeli sędzia rozpoznając tytuł nabycia spostrzeże w samym tytule, że nabywca poddał się pewnym ograniczeniom, powinien je kazać w rubryce drugiej, obejmującej ścieśnienia

z urzędu zamieścić; i tak: jeżeli kto w kontrakcie kupna zastrzegł sobie prawo odkupu, dożywocie, prawo pierwokupu, prawo mieszkania i tym podobne, przy przepisaniu tytułu własności, ograniczenia te powinny być objawione w rubryce drugiej. Jeżeli nieruchomość sprzedaną została tylko tytułem posesyi emfiteutycznej, prawo emfiteuty zapisuje się do rubryki pierwszej, zaś prawo *domini directi* i czynsz mu opłacany do rubryki drugiej między ścięśnienia prawa własności. Gdyby własność tytułem *fidei komissu* nabytą została, wzmiankę o tém do rubryki drugiej zapisać należy. Służebności widoczne, żadnemu wpisowi nie ulegają.

§ 14. O formalnościach potrzebnych do zyskania wpisu hypotecznego i jego skutkach.

Hypoteka generalna, to jest gdy dłużnik dozwala zabezpieczenia na wszystkich swoich dobrach, jak i specjalna, to jest gdy dozwolenie zabezpieczenia do jednych tylko dóbr jest ograniczone, zawsze zależy od wpisu; czyli że te tylko dobra obciąża, do których hypoteki wpisana została.

Długi na dobrach ubezpieczone wypływają:

- albo z umowy,
- albo z samego przepisu prawa,
- albo z wyroku.

Pierwszeństwo między hypotekami nie zależy od jej rodzaju, lecz od pierwszeństwa wpisu, od którego żadna hipoteka nie jest wolna; pierwszeństwo zaś wpisu ustanawia zanotowanie położonego nad archiwum hipotecznym, na nocie o intabulacyę, dnia, godziny i minuty, w której podana została. Do noty o intabulacyę, należy dołączyć instrument dający prawo do hypoteki. Kollegium rozpoznając tę notę powinno roztrząsać:

a. Czy dłużnik ma zdolność zobowiązania się?

b. Czy własność nieruchomości przedmiotem ubezpieczenia będąca, jest na niego hipotecznie uregulowaną?

c. Czy dłużnik nie jest ograniczony w możności dysponowania nieruchomością lub zaciągania długów?

d. Czy sam interes nie jest prawu przeciwny, czy nie polega na przyczynie niegodziwej, lub czy z rodzaju zobowiązania do hipotecznego zabezpieczenia się kwalifikuje; i tak np. nie można wciągać do hypoteki: umowy o zakazane lichwiarstwo, należytości wexlowych choćby hypoteka w nich była stypulowaną. Gdyby podobnych należytości wpis nastąpił, nie może on dla wierzyciela żadnych przynosić skutków, lecz tylko ściągają odpowiedzialność na Sąd, który wpisu do hypoteki dozwolił.

e. Czy instrument będący zasadą ubezpieczenia jest autentyczny i czy obejmuje zezwolenie dłużnika na intabulacyę? Jeżeli Sąd dozwoli intabulacyi, powinien o tém właściciela zawiadomić. Gdy dłużnik osobiście lub przez pełnomocnika urzędownie i specjalnie umocowanego, żąda intabulacyi z dokumentu prywatnego, takowa bez innych formalności dopuszczoną być może; lecz gdyby wierzyciel chciał zyskać intabulacyę z dokumentu prywatnego, powinien dłużnika przypożwać na oznaczony termin i żądać przyznania dokumentu; jeżeli przyznanie nastąpi, Sąd intabulacyę rozporządzi; lecz jeżeli dłużnik dokumentu nie przyzna, albo przyznawszy na intabulacyę nie zezwoli, lub też wcale się nie stawia, kollegium po rozstrzygnięciu sporu odsyła strony przed Sąd właściwy, a tymczasem może dozwolnić zapisania protestacyi.

Jeżeli dług ma oparte bezpieczeństwo na kilku nieruchomościach, należy w każdej intabulacyi zamieścić wzmiankę, które jeszcze nieruchomości ten sam dług obciąża.

Po nastąpieniu intabulacyi, czyni się o niej zanotowanie na oryginalnym dokumencie i wydaje się wierzycielowi

hypoteken-schein in vim recognitionis, który jest rzetelną kopią całego wykazu z wpisem dla wierzyciela uskutecznionym.

Z takiego dopiero wykazu przez Sąd wydanego, za rzetelność którego tenże jest odpowiedzialny, wierzyciel z pewnością może powziąć przekonanie, jakie bezpieczeństwo zostało mu udzielone; dla tego dopiero po doręczeniu sobie takiego wykazu, może z wszelkiem bezpieczeństwem płacić walutę do obligacyi na rzecz jego zeznaną. Jeżeli pierwój walutę zapłacił, sam sobie przypisze winę, gdy zajdą jakie odmiany w księdze hipotecznej i on nie zyska takiego bezpieczeństwa, jakie mu było przyrzeczonem.

§ 15. O obligach ubezpieczenie długu obejmujących.

Z tego cośmy wyżej powiedzieli wynika: że dla bezpieczeństwa wierzycieli należało, aby dłużnik pierwój zeznał obligację i aby waluta dopiero po zatwierdzeniu obligu przez Sąd i wpisaniu do wykazu ubezpieczenia pożyczonej summy liczoną była; z tego powodu prawo dozwalało dłużnikowi przez dni 38 po uskutecznionym wpisie, czynić zarzut nie odebranej waluty i żądać zapisania stosownej protestacyi. Sąd dozwalał zapisania takiej protestacyi w księdze, zarazem o uczynionym zarzucie i o protestacyi uwiadamiał wierzyciela, którego obowiązkiem było rozprawić się z dłużnikiem o przyznanie należytości.

Chcący nabyć summę hipoteczną z wszelkiem bezpieczeństwem, powinien przeczekać termin 38 dniowy i dopiero po jego upływie wchodzić w układ z wierzycielem o nabycie summy.

§ 16. O hipotekach milczących.

Hypoteki prawne czyli milczące są te, które prawo dozwala zabezpieczać na nieruchomości, chociaż dłużnik zabezpieczenia hipotecznego wierzycielowi nie przyrzekł.

Hypoteki te powinny być do księgi wpisane, gdyż dopiero od daty podania o intabulacyą, mają skutek przeciwko osobom trzecim.

Hypoteka milcząca służy:

a. Skarbowi i kassom na dobrach tych, którzy mają grosz publiczny sobie powierzony.

b. Nieletnim na dobrach swych opiekunów.

c. Mężatkom na dobrach mężów.

Do zapisania hipoteki milczącej potrzeba aby żądający wpisu złożył dokument, w którymby właściciel pretensyą dla której hipoteka ma być zapisana przyznał, lub aby zyskany był wyrok prawomocny pretensyą ustalający. Jeżeli tego nie ma, hipoteka milcząca nie może być przyjęta, tylko Sąd gdy znajdzie że pretensya nie jest całkiem bezzasadną, może kazać zapisać protestacyą.

§ 17. O cessyach i sposobie ich zawierania.

Cessye kapitałów lub praw hipotekowanych winny następować urzędownie, to jest powinny być zeznawane w Sądzie lub przed Justitz Kommissarzami albo Notaryuszami. Cessya w ten sposób uskuteczniiona, zanotowywa się na oryginalnym instrumencie na rzecz cedenta przez dłużnika wystawionym i na dołączonym do cessyi *hypoteken-Schein in vim recognitionis*. Zanotowanie to powinno być podpisane przez cedenta. Jeżeli zaś nie cała wierzytelność ustępuje się, lub jeżeli jeden instrument kilka należności obejmuje, z których jedna jest tylko odstąpioną, sporządza się wierzytelna kopia instrumentu i o nastąpionej częściowej cessyi notuje się na oryginalnym instrumencie i kopii.

Do ważności cessyi nie potrzeba ani zezwolenia dłużnika, ani objawienia cessyi w hipotece, z powodu że dłużnik nie powinien nikomu płacić tylko temu, kto jest w prawnym

posiadaniu instrumentu; jednakowoż dłużnik który o nastą-
pionej cessyi uwiadomiony nie został, może płacić ważnie
procenta pierwotnemu swemu wierzycielowi.

Nabywający kapitał hypotekowany, jeżeli chce postępo-
wać z wszelką przezornością, powinien żądać aby na *hypote-*
ken-Schein in vim recognitionis wydanym, zanotowane było: że
co do ustępującego się kapitału nie ma zapisanej protestacyi
względem nie odebranej waluty, że nie ma przyaresztowania,
oraz że kapitał pomimo tego iż dowód na niego w rękę wie-
rzyciela się znajduje, nie został jakimbądź sposobem umo-
rzony.

Wszelako nie jest przecięta możność cessyonaryuszowi
objawienia swego nabycia w księdze hypotecznej; gdy podo-
bne żądanie uczynione będzie, Sąd po rozpoznaniu aktu od-
stąpienia, jeżeli względem kapitału żadna nie zaszła zmiana,
cessyą objawić i stosowną treść do kolumny zlewkowej obok
intabulatu samej summy, zapisać rozporządza; lecz do księgi
musi być koniecznie przyniesiony oryginalny instrument,
wtenczas nawet kiedy cessya nastąpiła na kopii widymowanej,
bo Sąd tak na oryginalnym instrumencie jak i na kopii powi-
nien uczynić wzmiankę, o skutecznioném przepisaniu; nadto
powinien o tém zawiadomić właściciela nieruchomości dla te-
go, żeby ze stanem hypotecznym zawsze był należycie obznaj-
miony. Opuszczenie wzmiankowanego doręczenia, nie ma żad-
nego wpływu na prawa cessyonaryusza i tylko Sąd za uchy-
bienie przeciwko temu przepisowi prawa, na karę może być
skazany.

§ 18. O zastawie.

Kapitały hypotekowane podobnie jak i same nierucho-
mości, mogą być oddawane w zastaw na pewność zaciągnięte-
go długu. Między zastawami kapitałów a cessyami ta głów-

nie zachodzi różnica: że dłużnik może bezpiecznie płacić kapi-
tał cessyonaryuszowi bez wpływu cedenta, którego prawa do
kapitału skutkiem cessyi zniknęły; tam zaś gdzie oddany jest
kapitał w zastaw, bez wpływu zastawiającego nie można
uskutecznić zapłaty zastawnikowi.

§ 19. O subintabulacyach.

Wierzyciel kapitału hypotekowanego może na niego za-
ciągać pożyczki, zapisywać na nim kaucye lub inszego rodza-
ju udzielać bezpieczeństwo. Przy podobnych czynnościach
oryginalny instrument zostaje w ręku wierzyciela intabulowa-
nego i tylko sporządza się z niego kopia widymowana, którą
wierzyciel subintabulowany odbiera, a zanotowanie o subinta-
bulacyi tak na instrumencie jak i na kopii powinno być uczy-
nione.

Kaucye zapisują się podobnie jak długi, na kapitałach
i na samych nieruchomościach, z tą tylko różnicą: że kaucye
skoro są zapisane obowiązują odrazu i żadna protestacya
wciągu 38 dni przeciwko takowym wnoszoną być nie może.

§ 20. O aresztach.

Prawo pruskie dozwala kłaść areszta na summach inta-
bulowanych, lecz aby one trzeciego w dobrej wierze działają-
cego, który wszedł w czynność z intabulowanym wierzycie-
lem obowiązywały, powinny być w księdze hypotecznej obja-
wione. Wierzyciel aresztujący, powinien o zapisanie aresztu
uczynić podanie do Sądu przełożonego nad księgami, w któ-
rych aresztować się mająca summa jest zahypotekowaną. Je-
żeli Sąd widzi, że pretensya jest usprawiedliwioną, a nadto
jeżeli jest właściwym do rozpoznania aresztu, to jest jeżeli
oprócz hypotecznej ma jurysdykcją Sądowo Cywilną, wpisanie

wzmianki o areszcie obok summy rozporządza. Gdyby rozpoznanie zasadności żadanego aresztu władzę Sądu, dozór nad księgami mającego przechodziło, strona względem rozpoznania aresztu do Sądu właściwego udać się powinna, który wyzreknie względem tego, czy areszt może być wpisany lub nie.

§ 21. O protestacjach czyli ostrzeżeniach.

Jeżeli komu służy prawo rzeczowe do nieruchomości, a nie jest w stanie w udowodnieniu tego prawa złożyć autentycznego dokumentu, lub gdy dokumentowi autentycznemu zbywa na tych przymiotach jakie obejmować powinien, aby z niego intabulacja nastąpić mogła, natenczas w skutku zaniezionego żądania, Sąd dozór nad księgami mający, może kazać zapisać ostrzeżenie czyli protestację. Protestacje, które tylko dla praw rzeczowych do nieruchomości służących, nie zaś dla praw osobistych dopuszczanemi być mogą, zachowują w hipotece miejsce podług czasu zgłoszenia się o ich zapisanie, dla prawa protestującego, skoro takowe udowodni.

Protestacje, co do których Sąd nad hypoteką dozór mający stanowi ostatecznie, tak że od jego decyzji żadna nie służy apellacya, są albo *protestationes pro conservando jure*, gdy zapisane są dla prawa rzeczowego, lub tytułu do prawa rzeczowego, albo *protestationes pro conservando jure et loco*, gdy celem ich jest zachowanie miejsca dla długu, którego należność i wysokość ma być dopiero w drodze Sądowej udowodnioną, albo wreszcie *protestationes de non amplius alienando et onerando* w tych wypadkach dopuszczalne, kiedy kto chce udowodnić służące sobie prawo do nieruchomości, na kogo innego w hipotece uregulowanej i zatamować dalsze alienacje oraz obciążenia, aby prawa jego gdy mu przyznane zostaną nie były bezskutecznymi.

§ 22. O wydawaniu kopij z wykazów hypotecznych.

Kopie wykazów hypotecznych dwojakie stronom interesowanym wydawane były, które cały skład Sądu podpisywał, *pro informatione* oraz *in vim recognitionis*.

Pierwsze wydawano każdemu którego Sąd uznał za wylegitymowanego do żądania odpisu wykazu hypotecznego, wykaz taki wydaje się tylko dla wiadomości czyli dla objaśnienia i w wydaniu należy uczynić wzmiankę, że się wydaje dla informacji.

Wykazy *in vim recognitionis* wydawano tylko właścicielowi na dowód własności, lub wierzycielowi na dowód posiadanej wierzytelności. Do wykazu tego dołączano i pod pieczęcią sądową zszywano oryginalne instrumenta, na mocy których wpis prawa lub wierzytelności nastąpił; taki wykaz tylko jeden dla każdej strony wydany być mógł, w końcu obejmował poświadczenie względem jakiego prawa lub protestacyi i dla kogo wydany został; wrazie gdyby zaginął, potrzeba było odbyć tak zwane postępowanie amortyzacyjne, po czém dopiero drugi wykaz, *in vim recognitionis*, można było otrzymać. Ponieważ akta nieruchomości dotyczące nie mogły być zawierane w hipotece, przeto wykaz *in vim recognitionis* wydany, stanowił dowód przy spisywaniu za hypotecznie wszelkiego rodzaju aktów nieruchomości dotyczących, a mianowicie kontraktów kupna i sprzedaży, pożyczek, cessyj summ hypotecznych i t. p. dla urzędnika takowe akta przyjmującego i stron one zawierających, że sprzedający, pożyczający lub cedujący, jest w rzeczy samej właścicielem sprzedawanej lub obciążanej nieruchomości, albo wierzycielem cedowanego kapitału.

Każdy odpis wykazu hypotecznego, powinien obejmować dosłowną kopią tego wszystkiego co na stronicach księgi hypotecznój, dla jednej nieruchomości przeznaczonej, jest za-

pisane, z wypuszczeniem jedynie tytułów dawniejszych właścicieli i wpisów wykreślonych.

§ 23. O wykreslaniu wpisów z hypoteki.

Przedawnienie nie płynie przeciwko prawom zahypotekowanym, które w żadnym razie z tytułu przedawnienia wykreślone być nie mogą. Do pozyskania wykreslenia z hypoteki długu zaspokojonego, nie dosyć było złożyć zwierzchności hypotecznej pokwitowanie dłużnika urzędownie zeznane, lub pokwitowanie prywatne przyznane w kolegium przez wierzyciela; należało jeszcze odebrać od niego i dołączyć do aktu pokwitowania wyciąg główny obligu, na dowód że suma co do której pokwitowanie nastąpiło, nie przeszła w trzecie ręce i nie jest obciążoną subintabulatem. Sąd nakazując wykreslenie, instrument przerznięty i tym sposobem zniszczony, zwracał dłużnikowi. Jeżeli instrument zaginął, należało czynić obwieszczenia przez pisma publiczne, poczem wierzyciel wykonywał przysięgę manifestacyjną na to, że nie posiada dokumentu, że nie wie gdzie się takowy znajduje i że go nikomu nie sprzedał, poczem dopiero wykreslenie zaspokojonego długu przez Sąd nakazane być mogło, lub jeżeli dług zaspokojony nie był, Sąd dozwalał wydania wierzycielowi drugiego wyciągu głównego w miejsce zagubionego.

Wykreslenie wpisu hypotecznego mogło również nastąpić na mocy wyroku prawomocnego wykreslenie nakazującego, zyskanego przeciwko wierzycielowi lub jego successorom, mogło nastąpić w skutek spadnięcia z szacunku w processie konkursowym, po dokonanej sprzedaży nieruchomości w drodze publicznej licytacji.

Dług raz wykreślony, utracą na zawsze miejsce i pierwszeństwo w hipotece, nawet gdyby nie właściwie wykreślony został, gdyż w tym wypadku, wolno tylko wykreślonymu wierzycielowi poszukiwać wynagrodzenia strat na Sądzie, który nie właściwie wykreslenie rozporządził.

Wierzyciele jednakże którzy już mieli jawne wpisy w księgach hypotecznych, kiedy nie właściwe wykreslenie nastąpiło, z wykreslenia korzystać nie mogą; przecież trzecim nabywcom wierzytelności w czasie wykreslenia istniejących, tudzież długom później zaciągniętym, nie właściwie wykreślony dług pierwszeństwa zająć nie może, albowiem mogli oni dla tego jedynie wejść w czynność, że wiedzieli, iż dług poprzedzający przestał nieruchomości obciążać.

§ 24. Porównanie dawniej polskiej hypoteki z hypoteką pruską.

Porównywając hypotekę pruską z dawnymi polskimi inskrypcjami, roboracyami i oblatami, wyższość znakomitą systematowi hypotecznemu pruskiemu, niewątpliwie przyznać należy; mianowicie zaś:

a. Z powodu zaprowadzenia wykazów hypotecznych oddzielnych dla każdej nieruchomości, podzielonych na rubryki i przeznaczonych do zapisywania krótkiej treści każdego aktu do nieruchomości, dla której wykaz jest przeznaczony odnoszącego się.

b. Z powodu ustanowienia zwierzchności hypotecznej, rozpoznającej każdy akt i wpis do wykazu wejść mający, której decyzje stanowią tém samym rękojmię, tak dla samych stron akta zawierających, jak i dla osób trzecich w czynność z nimi wejść chcących, niewzruszalności prawa w hipotece objawionego.

c. Z powodu poddania kontroli hypotecznej wszystkich rodzajów praw do nieruchomości ściągających się, tak tych które wynikają z umów i kontraktów, jako téż i tych które wynikają z wyroków Sądowych, testamentów i z prawa o successjach.

d. Z powodu że tylko akta urzędowe lub urzędownie przyznane, tudzież wyroki sądowe, mogły być wnoszone do hypoteki i stanowić tytuł do uzyskania wpisu lub protestacyi, w żadnym zaś razie wexle albo inne akta lub dokumenta prywatnie sporządzone, skutku hipotecznego mieć nie mogły.

ROZDZIAŁ II.

GŁÓWNE ZASADY TABULI AUSTRYACKIEJ.

§ 1. Rozciągłość tabuli.

Tabula austriacka, podobnie jak hipoteka pruska, kontroluje wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości odnoszące się, które bez żadnego wyjątku, dla pozyskania skutku prawa rzeczowego, do tabuli wpisane być powinny.

Kontrakty i wszelkie akta są tylko tytułami do nabycia prawa rzeczowego, a sposobem ich nabycia jest wpis.

§ 2. Formalności wpisu.

Chcący zyskać prawo rzeczowe, winien tytuł takowe nadający, złożyć na ręce przełożonego archiwum tabularnego, lub przełożonego Sądu. Sąd właściwy nad tabulą przełożony decyduje: czy wpis ma nastąpić lub nie; w razie dozwolenia wpisu, decyzya zatwierdzająca staje się nie wzruszoną i stanowi rękojmię dla osób trzecich, niewzruszalności wpisu zatwierdzonego, lecz dopiero po upływie trzyletniej preskrypcyi.

§ 3. Forma dokumentu tabularnego.

Intabulacyą można pozyskać, na mocy dokumentu urzędowego lub prywatnego. Aby dokument prywatny mógł do

intabulacyi posłużyć, powinien być tabularnym, to jest powinien wymieniać:

a. Przyczynę zobowiązania.

b. Dobra na przedmiot bezpieczeństwa dane.

c. Summę lub prawo rzeczowe mające być zabezpieczone.

d. Co do formy, dokument winien być podpisany przez tego który się zobowiązuje i przez dwóch wiarogodnych świadków, tabularnemi zwanymi.

Jeżeli dokumentowi na którym z wymienionych warunków zbywa, natenczas nie jest on tabularnym i intabulacya z niego nastąpić nie może.

§ 4. Cessye i subintabulacye.

Prawo austriackie podobnie jak pruskie zna subintabulacye, to jest zabezpieczenia na kapitałach lub prawach do tabuli wpisanych.

Subintabulacye i cessye, podobnie jak intabulacye, do ksiąg tabularnych winny być wciągnięte, inaczej nie będą skutkować prawem rzeczowego; w tym względzie różni się prawo austriackie od pruskiego, wedle którego subintabulacye i cessye po za hipotecznie zawierane być mogą ze skutkiem hipotecznym.

§ 5. O prenotacyach czyli ostrzeżeniach.

Tam gdzie prawo rzeczowe jest wątpliwe, lub gdzie dokument nie jest takim aby natychmiastową intabulacyą mógł skutkować, strona dla zyskania pierwszeństwa, może żądać zapisania do ksiąg tabularnych *prenotacyi*, czyli ostrzeżenia, które odpowiada pruskiej protestacyi z tą tylko różnicą, że protestacya pruska nie mogła być żądana dla pretensyi osobistej, prenotacya zaś austriacka może być wpisana tak dla

pretensyi rzeczowych jak i osobistych na drodze processu dochodzonych.

Pierwszeństwo wpisu liczy się od daty podania noty o prenotacyą. Po zapisaniu prenotacyi, żądający w przeciągu dni 14 winien był względem ostrzeżonej pretensyi wytoczyć process, pod upadkiem prenotacyi.

Intabulacya, subintabulacya i prenotacya mogą być wpisane, dopóki nieruchomość lub kapitał mające uleść obciążeniu, należą do dłużnika i nie przeszły w ręce trzecie.

§ 6. Przepisywanie praw rzeczowych na sukcesorów.

Nie tylko przejście praw rzeczowych z jednej osoby na drugą w skutek kontraktu, lecz i w skutek śmierci (*mortis causa*), było kontrolowane w tabuli austriackiej; przepisanie jednak na sukcesorów inaczej nastąpić nie mogło, jak za złożeniem aktu zejścia i świadectwa legitymacyjnego od właściwego sądu, a w razie sporządzenia testamentu, świadectwa że w nim formy prawne pominięte nie zostały.

§ 7. O księgach tabulę składających.

W tabuli austriackiej były dwa rodzaje ksiąg, a mianowicie:

- a. Księgi główne,
- b. Księgi instrumentów i dokumentów.

Do księgi głównej zapisuje się treść rezolucyi sądowej, jeżeli intabulacya, protestacya lub extabulacya, dozwoloną została.

Do księgi instrumentów i dokumentów, wciągają się kopie czynionych podań o uskutecznienie wpisu lub extabulacyi, kopie złożonych dowodów i kopie decyzji sądowych intabulacyi odmawiających. Skład książek tabularnych austriackich bardzo jest zbliżony do dawnych polskich ksiąg wieczystych,

nie ma w nich wykazów hipotecznych, ani oddzielnych stronnic dla kontroli każdej nieruchomości przeznaczonych, lub rubryk na oddzielne rodzaje praw rzeczowych do nieruchomości służących; lecz intabulacye w jedną księgę porządkiem chronologicznym, bez różnicy się wciągają; na tytuły tylko własności, oddzielne są przeznaczone stronnice. Z książek tak prowadzonych, nie można się łatwo o stanie nieruchomości, bez zarządzenia kwerendy przekonać; dla tego urzędnicy nad księgami tabularnymi przełożeni, utrzymują oddzielne rejestra prywatne *arkuszami dyrekcyjnymi* zwane, które im posługują do wynalezienia nazwiska właściciela każdego pojedynczych dóbr i ciężarów do nich odnoszących się.

§ 8. O wydawaniu wypisów z ksiąg tabularnych.

Extrakty czyli świadectwa o nastąpionych wpisach, wydaje i poświadcza urzędnik książki tabularne utrzymujący, którego obowiązkiem jest także uczynić zanotowanie o nastąpionym wpisie, na zwracających się dokumentach do intabulacyi podawanych. Prawo austriackie nie zna ekstraktów *in vim recognitionis* nastąpionego wpisu, któreby można przelewać z rąk do rąk poza hipotecznie, bez wpisywania do księgi przelewów. Extrakty tabularne służą tylko *pro informatione*, czyli dla wiadomości i są trojakiiego rodzaju.

a. *Instrukcyjne* będące dosłowną kopią tego wszystkiego co się znajduje w księgach tabularnych, i co się odnosi do pojedynczej nieruchomości, której ekstrakt tabularny jest wydawany.

b. *Summaryczne* obejmujące liczby summ na nieruchomości ciężących, oraz liczby stronnic księgi głównej, na której wpisy summ tych są zamieszczone.

c. *Partykularne* obejmujące świadectwo względem nastąpienia jakiej pojedynczej intabulacyi, prenotacyi lub extabulacyi.

§ 9. Porównanie tabuli austriackiej z hypoteką pruską i dawną polską.

Tabula austriacka porównana z hypoteką pruską, jest bezwątpienia mniej udoskonaloną, tak z powodu braku wykazów hipotecznych, jako też z powodu nie tyle dokładnej kontroli praw do hypoteki wchodzących i braku rękojmi nie wzruszalności wpisów, która dopiero po upływie trzyletniej przeszkrypcji następuje.

Hypoteka austriacka, zwłaszcza pod względem składu ksiąg, bardzo jest zbliżoną do dawniej polskiej hypoteki, ma tylko wyższość nad nią w tém, że kontrolowała wszelkie rodzaje praw rzeczowych do nieruchomości odnoszących się, tak te które wynikają z umów i wszelkiego rodzaju kontraktów, jako też i te, które wynikają z testamentów i prawa o sukcesjach, oraz że każdy wpis do tabuli wejść mający, ulegał kontroli sądowej, co w hypotece polskiej nie miało miejsca.

OKRES TRZECI.

CZYLI

OKRES OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA FRANCUSKIEGO.

Z krajów dawną Polskę składających a do Pruss i Austrii wcielonych, w skutek traktatu w Tylży zawartego, utworzone zostało w roku 1807 Xięztwo Warszawskie, pod panowaniem Króla Saskiego zostające, do którego wprowadzony został jako prawo obowiązujące Kodex Napoleona, co już w art. 69. konstytucji Xięztwu Warszawskiemu przez Cesarza Francuzów Napoleona I, dnia 22 Lipca 1807 r. nadanej, było zapowiedziane. Kodex ten, w prowincjach od Pruss oderwanych dnia 1 Maja 1808 r. (1), zaś w części od Austrii oddzielonej dnia 15 Sierpnia 1810 r. (2), wszedł w wykonanie, a z nim weszła w wykonanie instytucja hipoteczna francuzka.

Jak się kształciła instytucja hipoteczna we Francyi i na jakich polega zasadach, z kolei wyłożyć nam przychodzi.

§ I. Stan prawodawstwa hipotecznego we Francyi do czasu rewolucyi czyli do końca ośmnastego stulecia.

We Francyi aż do czasu rewolucyi, żadnych nie było ksiąg hipotecznych we właściwém tego wyrazu znaczeniu;

(1) Dekret z dnia 27 Stycznia 1808 r., Dz. Pr. X. War. Tom. I. str. 46.

(2) Dekret z dnia 9 Czerwca 1810 r., Dz. Pr. X. War. Tom II. str. 220.

cała bowiem Francya rządziła się prawem Rzymskiem o hypotekach. Każdy akt notaryalny zapis względem długu obejmujący, nadawał bezpieczeństwo na całym majątku dłużnika tak ruchomym jako i nieruchomym, teraźniejszym i przyszłym, a to podług daty swojej; to jest, nadawał pierwszeństwo przed długami później urzędownie zaciągnionemi i przed wszystkimi długami, tylko aktem prywatnym udowodnionemi. Systemat ten chybiał zupełnie swojego celu, albowiem u Rzymian całe bezpieczeństwo wierzycieli, polegało na surowości praw przeciwko dłużnikowi, dłużnik nie mogący płacić, w niewolę wierzycielowi z familią oddawany bywał; chcąc zaś prawo Rzymskie zapobiedz zatajeniu długów, postanowiło karę za stellionat na tych którzyby twierdzili mylnie, iż rzecz którą hypoteką obciążali jest bez dłużną, albo mniej podawali długów niż ich było; bezpieczeństwo zatem hypoteczne u Rzymian, bardziej się na osobie niż na rzeczy opierało.

We Francyi, wierzyciel obu rodzajów bezpieczeństwa był pozbawionym; zniknęło bezpieczeństwo osobiste, przy upowszechnieniu z wiarą chrześcijańską innych wyobrażeń i odmiennę prawa dążności, które w dłużniku choć niewypłacalnym, nie chciało obrażać praw człowieczeństwa; nie było bezpieczeństwa rzeczowego, bo nie było sposobu dowiedzenia się, wiele długów ciążyło na nieruchomościach i jakie wierzycielowi udzielającemu pożyczkę służy bezpieczeństwo.

§ 2. Dążność Francyi do zaprowadzenia dokładnego systematu hypotecznego, nie zupełnie osiągnięta.

W początkach dopiero Rzeczypospolitej, poznano niedostateczność zasad na których się hypoteka francuzka gruntowała i zwrócono szczególną uwagę na hypoteki narodów niemieckich, które na odmiennych i nie równie lepszych polegały zasadach; dla tego uchwalone zostały prawa z dnia 9 Mes-

sidor i 11 Brumaire roku VII., w których za zasadę do prawa o hypotekach przyjęto: jawność i szczególność onych, jako jedyny środek bezpieczeństwa dla wierzycieli i ustalenia kredytu.

Prawo z dnia 11 Brumaire, kontrolowało nie tylko długi lecz i przejścia własności stanowiąc: iż bez transkrypcyi tytułu nabycia w księgach hypotecznych, nikt nie nabywa nieograniczonej własności, że trzeci nabywca który tytułu swego nie przepisał, nie może go stawiać przeciwko późniejszym nabywcom którzy swój tytuł przepisali. Twórcy Kodeksu cywilnego uznawali również: że zasady jawności i szczególności, winny być podstawami każdego prawa hypotecznego; gdyby byli od tych zasad nie odstępili, Kodex cywilny przedstawiałby doskonalszy utwór w materii o hypotekach; lecz dopuściwszy wyjątków, sami zasady jawności i szczególności obalili i sprawili to, że hypoteka ani dość jawną, ani dość specyjalną nie jest, iżby na jej wiarę spuścić się można. Nie była jeszcze Francya przysposobioną do tej nowej dla niej instytucyi, gdyż nie tak szybko przekształcają się wyobrażenia narodów, ich obyczaje i nawyknięcia, jakby prawo przekształcać można; dla tego gdy przyszło do układania tytułu 18 księgi III Kodexu, pomimo dążności jego redaktorów do systematu hypotecznego narodów niemieckich, odstępiono od niego w wielu względach, liczne poczyniono wyjątki i na nowo wyobrażenia praw Rzymskich wskrzeszono; ztąd poszło: że hypoteka francuzka nie jest ani dość jawną, ani dość specyjalną; że jest niejako systematem środkowym, między systematem rzymskim, a systematem narodów niemieckich. Hypoteka francuzka nie kontrokuje ani tytułów własności przenoszących, ani ścieśnień prawa własności, ani ciężarów wieczystych, ani przelewu praw rzeczowych na sukcesorów, ani dozwala subintabulacyj na kapitałach hypotekowanych. Hypoteka francuzka kontrokuje jeden tylko rodzaj praw rzeczowych do nieruchomości służących, to jest długi

czyli hypoteki i to jeszcze bardzo niedokładnie, z powodu hypotek tajnych żonom na dobrach mężów, nieletnim i bezwłasnowolnym na majątku opiekunów i kuratorów służących, oraz z powodu przywilejów niektórym wierzytelnościom, przed długami do hypoteki wniesionemi przyznanych.

§ 3. Brak kontroli nad prawem własności.

Artykuł 1138 K. N. stanowi zasadę: że obowiązek wydania rzeczy w sprzedażach jest dokonany przez samo zezwolenie stron kontraktujących, że zezwolenie to czyni wierzyciela właścicielem rzeczy kupionej i stawia ją na jego niebezpieczeństwo, od chwili kiedy powinna mu być wydana. Wedle artykułu 1583 tegoż Kodexu, sprzedaż jest zupełną pomiędzy stronami i kupujący nabywa własność względem sprzedającego z samego prawa, skoro zgodzono się na rzecz i jej cenę, chociażby rzecz jeszcze wydana ani cena zapłaconą nie była. Wreszcie artykuł 1599 K. N. sprzedaż rzeczy cudzej za nie ważną uznaje.

Z przepisów tych wynika: że nabywający rzecz *titulo oneroso*, po zawarciu kontraktu, jest właścicielem zupełnym kupionej nieruchomości, tak względem sprzedającego, jak i względem osób trzecich; że sprzedający, powtórnie nieruchomości ważne sprzedać, ani po sprzedaży hypoteką ważne obciążyć nie może; że zatem transkrypcja w hypotece aktu przenoszącego własność, nie jest potrzebna do zupełnej jego ważności i mocy względem osób trzecich; prawo nawet w artykule 2189 K. N. wyraźnie od takowej, nabywcę na publicznej licytacji uwalnia.

Z systematu uwalniającego własność od transkrypcji, nie ocenione szkody, tak dla kupujących nieruchomości, jak i dla wierzycieli, wyniknąć mogą; jeżeli bowiem ten który raz sprzedał swoją nieruchomość, działając w złej wierze sprze-

da ją powtórnie innemu nabywcy, nabywca ten, pomimo że o poprzedniej sprzedaży nie wiedział i nie miał środka dowiedzenia się o niej, nie będzie właścicielem kupionej nieruchomości, gdyż sprzedaż rzeczy cudzej jest nieważną; tak samo wierzyciel, który otrzymał hypotekę na cudzej nieruchomości, w mniemaniu że nieruchomość należy do dłużnika, prawa rzeczonoego nie nabył. Jednemu i drugiemu, pomimo że zastawionych siódła uniknąć nie mogli, pozostanie tylko regres osobisty do tego, który ich w błąd wprowadził.

Porządnym systemat hypoteczny bez kontroli tytułu własności istnieć nie może i nawet dopuścić się nie daje. Redaktorowie Kodexu cywilnego, ważność tej kontroli należycie pojmowali; dla tego w projekcie do tytułu o hypotekach, zamieścili artykuł obowiązujący nabywcę do przepisania własności w hypotece, zgodnie z prawem z dnia 11 Brumaire roku VII.; przez szczególny jednak obrót dyskusji w Radzie Stanu, transkrypcję i projektowany w tym względzie artykuł, na wniosek Rady Stanu Tronchet, mimo uwag przeciwnych jego kolegi Frejcharda, prawie bez dyskusji usunięto. Gdy wniesienie do hypoteki aktu nabycia nastąpi, to ono w niczem praw nabywcy, z przepisów prawa i samego kontraktu wynikających nie polepszy, albowiem Kodex cywilny w artykule 2182 stanowi ogólną zasadę: iż nikt na drugiego nie może przelać lepszych praw nad te, jakie sam posiada. Jeżeli więc własność tego, którego tytuł nabycia do księgi ingrossacyjnej wciągnięty został, ulega jakowemu zarzutowi, rozwiązaniu lub unieważnieniu, to i przeciwko nabywającemu od niego praw, te same zarzuty i akcje służą, chociażby o nich przy kupnie żadnych nie posiadał wiadomości i tytuł swój w hypotece objawił. Nadto prawo w artykule 2180 K. N. dopuszcza przedawnienia przeciwko tytułowi do hypoteki wniesionemu.

Spory wytoczone o własność nieruchomości przeciwko właścicielowi do ksiąg wpisanemu, nie potrzebują i nie mogą

w hipotece być objawione, z ksiąg więc hipotecznych o podobnych sporach wiadomości powziąć nie można; hipoteka zatem francuzka nie daje rękojmi dla kupujących nieruchomości, że właściciel w hipotece zapisany jest istotnym właścicielem, do ustalenia więc prawa własności w niczem się nie przyczynia.

§ 4. Kiedy objawienie w hipotece aktu nabycia jest potrzebne.

Powiedzieliśmy w paragrafie poprzedzającym, że nabywca nieruchomości *titulo oneroso*, po zawarciu kontraktu jest właścicielem zupełnym kupionej nieruchomości, tak względem sprzedającego, jako też i względem osób trzecich, oraz że nie potrzebuje objawiać swego tytułu w hipotece. Transkrypcja wymagana jest tylko w trzech następujących przypadkach:

a. Przy darowiznach nieruchomości, co do których Kodeks utrzymał zasady prawa z dnia 11 Brumaire roku VII, dotyczące transkrypcji (art. 938, 939, 941 i 1069 K. N.). Obdarowany staje się istotnym właścicielem względem darującego, odkąd darowizna zaakceptowana została; lecz względem osób trzecich, dopiero po przepisaniu aktów darowizny i akceptacji obejmujących. Nabywca, którego tytuł ma datę późniejszą od daty darowizny, lecz wcześniejszą od daty transkrypcji onej w księdze ingrossacyjnej, będzie miał lepsze prawo od obdarowanego; wierzyciele darującego mogą zapisywać swe wierzytelności na darowanej nieruchomości po nastąpieniu darowizny, aż do transkrypcji (art. 941 K. N.); a jeżeli ich tytuły są wcześniejsze od darowizny, mogą je wpisywać w przeciągu dni piętnastu po transkrypcji (art. 834 K. P. S.).

Transkrypcja nie jest potrzebną do ważności darowizny, lecz tylko z systemu jawności hipotecznej wypływa.

b. Dla zatamowania wieczycielom możliwości czynienia wpisów przeciwko dawnemu właścicielowi, na mocy aktów

uprzedzających datę sprzedaży; wedle bowiem art. 834 Kod. P. S., w piętnaście dni po przepisaniu tytułu własności na nabywcę, żaden wpis przeciwko dawnemu właścicielowi przyjęty już być nie może.

Wierzyciele sprzedającego późniejsi od sprzedaży, nie mogą nabyć hipoteki na sprzedanej nieruchomości, ani takowej nawet przed upływem dni piętnastu od dopełnionej transkrypcji zapisywać. Wierzyciele wcześniejsi, którzy nie uczynili wpisu w przeciągu dni piętnastu po transkrypcji, tracą prawo do hipoteki i możność żądania wystawienia nieruchomości na licytację; muszą poprzestać na szacunku między sprzedającym a kupującym umówionym i zamiast do nieruchomości, mogą mieć prawo tylko do resztującego szacunku, o ile ten uskutecznonymi wpisami nie będzie wyczerpany.

W piętnaście dni po dopełnionej transkrypcji, nowo nabywca jest już uwiadomiony jakie długi obciążają nabytą nieruchomość, oprócz hipotek tajnych i przywilejów od wpisu uwolnionych; a gdy takowe umówionego szacunku nie przewyższają, może je spłacić i zostać nabytą nieruchomości nie odwołalnym właścicielem; gdyby zaś umówiony szacunek przewyższały, może on nieruchomość opuścić, wedle tego co w § 18 powiedziano.

c. W celu oczyszczenia kupionej nieruchomości z przywilejów i hipotek, o którym w następnym paragrafie mówić będziemy.

§ 5. O sposobie oczyszczenia własności z przywilejów i hipotek.

Powiedzieliśmy wyżej iż z powodu niedokładności hipoteki francuskiej, kupujący nie mogli wiedzieć jakie długi kupioną nieruchomość obciążają; zatem prawo otworzyło im przynajmniej drogę do pozbycia się tych ciężarów i wskazało w artykułach 2181 do 2196 K. N. potrzebne formalności do oczyszczenia własności z przywilejów i hipotek, tak wpisa-

nych jak i nie wpisanych. Podobne postępowanie, nie znane jest prawodawcy pruskiemu, z powodu że wykaz hipoteczny pruski obejmuje dokładną wiadomość o długach nieruchomości obciążających; oraz że sprzedaż nieruchomości z wolnej ręki za cenę niższą od ilości długów intabulowanych, miejsca mieć nie może i żadnegoby skutku względem wierzycieli hipotecznych nie miała. Jedynym sposobem oczyszczenia nieruchomości z długów wartość jej przewyższających, wedle przepisów prawa pruskiego, jest subhastacja; jeżeli bowiem postąpiony na licytacji szacunek nie będzie wystarczający, natenczas wierzytelności nie mieszczące się, za spadłe uznane i w skutek planu klasyfikacyjnego wykreślone zostaną.

Kontrakty przenoszące własność nieruchomą, któraby trzeci posiadacze stosownie do przepisów kodexu Cywilnego Napoleona chcieli oczyścić z przywilejów i hypotek, powinny być przepisane w całości przez konserwatora hipotecznego okręgu w którym jest położoną. Następnie nowy właściciel, dla zasłonięcia się od poszukiwań wierzycieli, obowiązany jest bądź przed poszukiwaniami, bądź też najpóźniej w miesiąc od pierwszego wezwania doręczonego mu przez jednego z nich, doręczyć wszystkim wierzycielom: a) wyciąg swego tytułu nabycia, b) świadectwo przepisania go w hypotece, c) wykaz wierzycieli intabulowanych, d) oświadczenie gotowości zaspokojenia długów hipotecznych, do wysokości ceny za jaką kupił nieruchomość, bez różnicy między długami wymagalnymi a nie wymagalnymi. Po odebraniu takiego oświadczenia, każdy wierzyciel intabulowany, może żądać wystawienia nieruchomości na licytację publiczną, pod warunkiem zobowiązania się i złożenia na to poręczenia, iż postąpi lub spowoduje postąpienie ceny o $\frac{1}{10}$ część wyższą, nad cenę oświadczoną przez nowego właściciela. Gdyby wierzyciele nie żądali sprzedaży przez licytację w ciągu dni 40 od zawiadomienia dopełnionego na żądanie nowego właściciela, naten-

czas wartość nieruchomości zostaje stanowczo ustanowioną podług ceny w kontrakcie umówionej, lub oświadczonej przez nowego właściciela, który w skutek tego uwolnionym zostaje od wszelkich przywilejów i hypotek, płacąc rzeczoną cenę wierzycielom we właściwej kolei, lub też ją zaznaczając.

Nabywcy nieruchomości należących do mężów lub opiekunów, na których nie istnieją wpisy hypoteki prawnej, jeżeli chcą oczyścić je z hypotek tajnych, jakieby nieruchomości te obciążać mogły, powinni oprócz formalności wyżej wskazanych, złożyć w kancelaryi Trybunału Cywilnego miejsca położenia majątków, należycie poświadczoną kopię kontraktu własność przenoszącego; i wykazać przez akt doręczony tak żonie lub przydanemu opiekunowi, jako też Prokuratorowi przy Trybunale, skład przez siebie uczyniony; nadto wyciąg tego kontraktu powinien być wywieszony przez dwa miesiące w sali posiedzeń Trybunału. Jeżeli w ciągu dwóch miesięcy od dnia wywieszenia kontraktu, nie dopełniono wpisu ze strony żon, małoletnich lub bezwłasnowolnych, na przedanych nieruchomościach, takowe przechodzą do nabywcy bez żadnych ciężarów.

§ 6. Możliwość sprzedawania dóbr przez akt z podpisem prywatnym.

Przepisy Kodexu Cywilnego francuzkiego obejmują jeszcze tę niestósowność: że gdy wedle artykułu 2127, hipoteka umowna może być dozwolona jedynie przez akt sporządzony w formie urzędowej, sprzedaż wedle artykułu 1582, może nastąpić przez akt z podpisem prywatnym, a nawet wedle art. 1583 tegoż Kodexu, jest zupełną między stronami, jak tylko zgodzono się na rzecz i jej cenę, chociażby jeszcze rzecz wydana, ani cena zapłaconą nie była. Niestósowność tę tém tylko wytłomaczyćby można, że hipoteka francuzka prawa

własności nie kontrokuje, a ztąd i spisywanie urzędowych kontraktów do ważności sprzedaży nie jest wymagane.

§ 7. Brak pewności dla wierzycieli pożyczających pieniędzy na hypotekę.

Ważność pożyczki zależy od niewzruszalności prawa własności dłużnika, ponieważ zaś hypoteka francuzka nie kontrokuje należycie własności, przeto długi na prawie tém oparte, nie mają pewności; zwłaszcza, że istnieją przywileje i hypoteki tajne, o których pożyczający pieniędzy może nie wiedzieć, a którym lubo do hypoteki nie wpisanym, służy pierwszeństwo przed jego wierzytelnością; tudzież że nie może być pewnym, czy wykreślenie wierzytelności intabulowanych, jeżeli jest dopełnione, legalnie nastąpiło; i czy może je uważać za nieobciążające nieruchomości, na którą pożyczkę udzielić zamierza; albowiem legalności wykreśleń tych, żadna władza nie kontrokuje. Tym sposobem zasada jawności będąca główną podstawą hypotek, we Francyi jest obalona.

§ 8. Brak kontroli hypotecznej co do cessyj, dzierżaw i nie możność czynienia subintabulacyj.

Przedmiotem zabezpieczenia hypotecznego podług prawa francuzkiego mogą być tylko:

a. Majątki nieruchome zbywalne i ich przynależności, za nieruchomość uważane.

b. Używanie przychodów z tychże majątków i przynależności, przez czas jego trwania (art. 2118 K. N.). Na kapitale hypotekowanym, żadne wpisy nie są przyjmowane i kapitał hypotekowany, żadnej kontroli pod względem swego przejścia w ręce trzecie, lub na suksesorów, nie ulega. Nie znane są w prawie francuzkiem subintabulacje i cessye, któ-

reby potrzebowały hypotecznego objawienia. Niemożność czynienia subintabulacyj, to jest zabezpieczeń na kapitałach hypotekowanych, jest ważną niedogodnością hypoteki francuzkiej, albowiem ścieśnia kredyt rzeczowy i czyni obieg kapitałów trudniejszym; chętniej udzieli każdy pożyczkę właścicielowi, jeżeli będzie wiedział, że sam nawzajem w potrzebie może uzyskać kredyt na kapitał wypożyczony. Przyczyna tego, że kapitały i prawa hypotekowane nie mogą stanowić przedmiotu zabezpieczenia hypotecznego, leży w rodzaju kontroli i sposobie urządzenia ksiąg francuzkich, oraz w braku wykazów hypotecznych, bez których kontrolowanie w hypotece subintabulacyj i cessyj jest niemożliwe. Konserwator hypotek nie byłby w stanie, z rejestrów swoich znacznie powiększonych przez prowadzenie kontroli długów na kapitałach ubezpieczonych, udzielać świadectwa, któreby dla trzecich stanowiły rękojmię co do hypotek jawnych, a jego samego od odpowiedzialności zasłaniały. Nadto ktoby chciał udzielić pożyczkę na kapitał, nie mógłby poprzestać na roztrząsaniu tytułu wierzycielowi intabulowanemu, któremu pożyczkę udzielić zamierza służącego; lecz potrzebowałby jeszcze przekonać się o prawach dłużnikowi do nieruchomości służących i o hypotekach tajnych majątek jego obciążających, co byłoby dla udzielającego pożyczkę zbyt kłopotliwem.

Wedle artykułu 778 Kod. P. S., każdy wierzyciel mógł podać do intabulacji kapitał swego dłużnika, ale przez to nie zyskiwał na nim żadnego pierwszeństwa; lecz kapitał ten jako rzecz ruchoma, rozdzielany był proporcjonalnie pomiędzy wszystkich wierzycieli wpisanych na wierzytelności, lub takową przed zamknięciem planu uporządkowania zapowiadających. Dzierżawa nie może również stanowić przedmiotu hypotecznego bezpieczeństwa. Niektórzy prawnicy francuzcy jak Garnier, Toullier, są zdania: że nawet wieczysta dzierżawa, tudzież nieruchomość prawem emfiteutycznym posiadana, przedmiotu dla hypoteki stanowić nie mogą; przecież zdanie

to nie jest przez innych autorów, jak n. p. Durantona podzielane; z powodu, że prawo w art. 530 K. N. dozwala emfiteucie wykupu od czynszu i przyjsia tym sposobem do zupełnej własności, przez co należy go uważać za warunkowego właściciela.

§ 9. Brak kontroli praw sukcesyjnych.

W razie śmierci właściciela nieruchomości lub wierzyciela zahypotekowanego, przejście praw na sukcesorów nie jest w hipotece kontrolowane; kupujący zatem nieruchomość od sukcesorów, lub płacący dług sukcesorom, nie może być pewnym, czyli kupno lub zapłata, ważne nastąpiły; i czyli wniesiona do księgi extabulacya, nie będzie ulegać jakowemu zarzutowi; a osoby trzecie, na dopełnionej w ten sposób extabulacyi, polegać nie mogą.

§ 10. Brak zwierzchności hipotecznej.

Nad księgami hipotecznymi francuzkiemi, żadna władza nie ma dozoru, któraby zarazem legalność wpisów rozpoznawała. Konserwator w swoim zachowaniu księgi hipoteczne mający, obowiązany jest przyjąć do hipoteki każden dokument, jaki mu jest do zahypotekowania podany, byleby pod względem formy do zapisu się kwalifikował; nie może on odmówić wpisu, chociażby tytuł nie był legalnym, albo hipoteka nie przez właściciela była ustanowiona; Sąd dopiero właściwy, na zaskarżenie strony interesowanej, roztrząsa: czy wpis legalnie nastąpił, czy tytuł dawał prawo do wpisu, czy sam tytuł na zasadach prawa został sporządzony; tak więc sam wpis nie był dowodem trwałości wniesionego prawa do hipoteki.

W razie podania kwitu końcem extabulacyi, nikt nie rozpoznawał: czyli kwit ten ważnie i przez osobę mającą prawo do odebrania summy, zeznany został; a ztąd i na dopełnionej extabulacyi polegać nie można było.

Nie można również było na zasadzie wpisu w księdze intabulacyjnej zamieszczonego, nabywać bezpiecznie długu hipotecznego, gdyż albo tytuł mógł być nie ważnym, albo pochodzić od osoby nie będącej istotną właścicielką obciążonej nieruchomości; nie można było nabywać dóbr na zasadzie dopełnionej transkrypcyi w księdze ingrossacyjnej, gdyż jeżeli kontrakt był nie ważny, skarga przeciwko niemu mogła być zanoszona w czyjekolwiekby ręce nieruchomości przeszła (art. 2182 K. N.). Kto więc chciał nabyć kapitał hipotekowany, nie mógł poprzestać na ocenieniu ważności tytułu cedenta, powinien był jeszcze śledzić: czy prawa pierwsiastkowego dłużnika do nieruchomości nie ulegają rozwiązaniu, czy z rozwiązaniem jego praw, nie będą rozwiązane obciążenia i wpisy przez niego przyznane i t. d.

§ 11. Obowiązek odnawiania wpisów co lat dziesięć.

Wpisy zachowują hipotekę i przywilej przez lat 10, licząc od dnia w którym uczynione zostały; skutek ich ustaje, jeżeli odnowionemi nie będą przed upływem tego czasu, (art. 2154 Kod. Cyw.) hipoteka nie odnowiona, uważana jest jak gdyby nie istniała. Jeżeli wpis w swoim czasie odnowiony został, na ten czas zachowuje on pierwszeństwo i miejsce w hipotece, od daty pierwotnego wpisu.

Przyczyna powyższego postanowienia, zmniejszającego bezpieczeństwo wierzycieli, z powodu że wkłada na nich obowiązek pilnowania się, leży w złém urządzeniu ksiąg hipotecznych francuzkich; albowiem gdyby po upływie pewnego czasu wpisy nie traciły swęj ważności, kwerendy po księgach byłyby utrudnione, a konserwator nie mógłby bezpiecznie i nie narażając się na odpowiedzialność, wydawać świadectw co do intabulacyj nieruchomości obciążających.

Dla odnowienia wpisu nie trzeba składać dokumentu oryginalnego, jak się to przy pierwsiastkowym wpisie czyniło;

lecz dosyć jest zanieść proste podanie do konserwatora z powołaniem się na wpis pierwotny.

Jeżeli hipoteka odnowiona nie będzie, wierzyciel utraci miejsce i stopień między hipotekami; ale nie utraci prawa do hipoteki i może wpis na nowo skutecznić: wpis ten zyska pierwszeństwo dopiero od dnia w którym został powtórnie zainstabulowany. Wszystkie rodzaje hipoteki ulegają obowiązowi ich odnowienia, któremu gdyby dłużnik hipoteki tajnej zadosyć nie uczynił i ztąd jakowa szkoda wynikła, będzie uważany za szalbierza i jako taki, będzie odpowiedzialny pod przymusem osobistym.

§ 12. O przywileju i sposobie zachowania go.

Przywilej wedle art. 2095 K. N. jest prawo, jakie przymiot wierzytelności nadaje wierzycielowi, do pierwszeństwa przed innymi wierzycielami, nawet hipotecznymi.

Umowa stron przywileju nadawać nie może, Sędzia również przyznać go nie jest władny, jeżeli sam rodzaj zaciągniętego zobowiązania, przywileju nie nadaje.

Na wszelkim majątku dłużnika, ruchomym i nieruchomym, mają przywilej:

a. Koszta sądowe.

b. Koszta pogrzebu.

c. Koszta ostatniej choroby.

d. Zasługi służących za rok upłyniony i bieżący.

e. Dostarczenia przedmiotów utrzymania czynione dłużnikowi i jego familii, a mianowicie: za ostatnie sześć miesięcy, przez kupców częściowych jako to: przez piekarzy, rzeźników i innych, a za ostatni rok przez utrzymujących pensye i kupców hurtowych (art. 2101 i 2104 K. N.).

Porządek wyżej zamieszczony w jakim prawo w artykule 2101 Kod. Cyw. wymienia wierzycieli uprzywilejowanych, jest zarazem ich uporządkowaniem pod względem pierwszeń-

stwa; tak że w zbiegu wierzycieli, ten a nie inny porządek, przy rozdziale funduszu, zastosowany być winien: przede wszystkim więc umieścić należy koszta sądowe, następnie koszta pogrzebowe i tak dalej. Gdyby massa nie wystarczała, nie będzie dystrybucji między temi wierzycielami którzy nie są pod jedną pozycją zamieszczeni, lecz pierwsi zabierają wszystko z wyłączeniem ostatnich. Dystrybucya może być czyniona tylko między wierzycielami, do jednej i tej samej pozycji należącymi. Wierzytelności powyżej wyszczególnione, wyłączone są od formalności wpisu, którego dla zachowania przywileju nie potrzebują (art. 2107 K. N.).

Wierzyciele uprzywilejowani na nieruchomościach są:

a. Przedawca, na nieruchomości przedanej, co do zapłaty szacunku; jeżeli zaszło kilka kolejnych sprzedaży, pierwszy sprzedawca ma pierwszeństwo przed drugim, drugi przed trzecim i tak dalej.

b. Dostarczający pieniądze kupującemu, na kupionej za otrzymane pieniądze nieruchomości.

c. Współsuccessorowie, co do przypadających im mogących dopłat od innych współsuccessorów, wskutek sporządzonych działów, na nieruchomościach spadkowych.

d. Budowniczości, podejmujący się budowy na ogół, mularze i inni robotnicy użyci do stawiania, przebudowania, lub naprawy budowli, na tychże budowlach.

e. Wierzyciele spadkodawcy, mają przywilej na nieruchomościach spadkowych przed wierzycielami successora, do sześciu miesięcy licząc od dnia otwarcia spadku, jeżeli w ciągu tego czasu wpisy na nieruchomościach spadkowych dopełnione będą (art. 2111 K. N.).

f. Pożyczającym na zaspokojenie należytości wyżej wymienionych, lub nabywającym też należytości, służy taki sam przywilej (art. 2103 i 2112 K. N.).

Dla zachowania przywileju na niektórych nieruchomościach, potrzeba iżby się stały jawnymi przez wpisanie ich do ksiąg, a mianowicie:

Co do przywileju dla szacunku ad *a* wyrażonego, potrzebne jest przepisanie w całości do księgi ingrossacyjnej tytułu własność przenoszącego; przy czém prawo nakazuje konserwatorowi hipotek z urzędu, pod odpowiedzialnością za wyniknąć mogące szkody, szacunek wnosić do księgi intabulacyjnej; dla ostrzeżenia osób trzecich, któreby na dobra pożyczać chciały, o przywileju sprzedawcy służącym (art. 2108 K. N.).

Co do przywileju ad *b*, potrzeba urzędowego stwierdzenia przez akt pożyczki, że summa przeznaczoną była na kupno nieruchomości; oraz przez pokwitowanie sprzedawcy, że zapłata ceny dopełniona została z funduszków pożyczonych (art. 2103 K. N.).

Co do przywileju ad *c* wyrażonego, potrzebna jest intabulacja wierzytelności, w ciągu dni sześćdziesięciu od daty aktu działu lub przysądzenia na licytacji, dopełnić się mająca (art. 2109 K. N.).

Co do przywileju ad *d*, ten zachowuje się przez podwójny wpis, a mianowicie: protokołu poświadczającego stan miejsca przed rozpoczęciem budowy lub naprawy, i protokołu odbiorczego po skończonej budowie lub naprawach, w ciągu sześciu miesięcy spisanych. Przywilej ten o tyle ma miejsce, o ile przez wykonanie robót, nieruchomość w szacunku się podniosła (art. 2103 i 2110 K. N.).

W razie nie dopełnienia formalności wyżej opisanych, utracą się przywilej, lecz nie hipotekę, która będzie miała skutek od daty intabulacji (art. 2113 K. N.).

Wierzytelności na majątku ruchomym i nieruchomym uprzywilejowane, przedewszystkiem z majątku ruchomego zaspokojone być powinny, który gdyby się okazał niewystarczający, wówczas wierzytelności te, z ceny nieruchomości, z pierwszeństwem przed wierzycielami mającymi przywilej na samej nieruchomości, satysfakcję otrzymać winny (art. 2105 K. N.).

§ 13. Trzy rodzaje hipoteki.

Hypoteka jest prawem rzeczowém na nieruchomościach, do których przywiązane jest zaspokojenie zobowiązania (art. 2114 K. N.).

Tytułem do nabycia hipoteki może być: albo wyrok sądowy, albo dyspozycja prawa, albo umowa legalnie zawarta.

Dla tego hipoteki są trojaki:

1. Prawne.
2. Sądowe, i
3. Umowne (art. 2116 K. N.); hipoteki prawne są jeszcze:
 - a. Tajne, to jest od wpisu uwolnione.
 - b. Nie tajne, to jest ulegające obowiązкови wpisu; dla których pierwszeństwo hipoteczne liczy się od dnia dopełnionej intabulacji.

§ 14. O hipotece prawnej.

Powiedzieliśmy wyżej, że hipoteka prawna jest dwojaka: tajna i nie tajna.

1. Hypotekę prawną tajną, czyli niezależną od wpisu mają:

a. Żony na dobrach swych mężów, co do wszelkich należności od nich im przypadających, a mianowicie: co do należności wypływających z umów małżeńskich, od dnia zawartego małżeństwa; co do summ posagowych otrzymanych przez żonę w spadku, oraz co do darowizn w czasie małżeństwa żonie uczynionych, od dnia otwarcia się spadku, lub dnia w którym darowizny skutek otrzymywały; co do wynagrodzenia za długi razem z mężem zaciągnięte, oraz co do zastąpienia zbytych nieruchomości własność żony stanowiących, od dnia zobowiązania się lub sprzedaży (art. 2135 K. N.).

Hypoteka prawna nie służy żonie dla alimentów, również wedle art. 549, 550 i 551 Kodexu handlowego, nie służy

jēj hipoteka prawna co do korzyści przyznanych żonie w akcie przedślubnym, gdy mąż jest upadłym kupcem; co do długów za męża zapłaconych, gdyż uważana jest jako płacąca pieniędzmi mężowskiemi, z możliwością jednak dostarczenia dowodu przeciwnego.

Gdy w czasie zawarcia związków małżeńskich, mąż był już kupcem, na ten czas żonie służy hipoteka prawna, jedynie na nieruchomościach w czasie obchodu małżeństwa posiadanych. To samo stosuje się do żony syna kupca, który nie był kupcem w czasie obchodu małżeństwa, przecież stan kupca później przyjął (art. 552 Kod. handlo.).

b. Małoletni i bezwłasnowolni, na dobrach swych opiekunów, dla odzyskania tego wszystkiego, co by z ich funduszów, w czasie zarządu podnieśli, lub winni im byli.

Pierwszeństwo dla hipoteki tej, liczy się od dnia przyjęcia opieki (art. 2135 K. N.).

Hipoteka prawna nie służy nieletniemu na majątku ojca, władzę rodzicielską wykonywającego, za życia obojga rodziców; nie służy również na majątku przydanego opiekuna, służy wziętemu na opiekę dobrowolną, na majątku opiekuna (art. 365, 370, 2121. K. N.).

2. Hipotekę prawną lecz nie tajną, to jest od wpisu nie uwolnioną, dla której pierwszeństwo hipoteczne liczy się od dnia dopełnionej intabulacji, mają: rząd, gminy i instytucje publiczne, na dobrach poborców, administratorów i innych osób, do zdawania rachunków władzom obowiązanych (art. 2121 K. N.).

Hipoteki prawne są ogólne, gdyż obciążają wszystkie dobra dłużnika, teraźniejsze i przyszłe.

Hipoteki tajne, w myśl art. 2140 i 2161 K. N., mogą być ograniczone do pewnych tylko nieruchomości przez kontrakt małżeński, gdy żona jest pełnoletnia, a przez uchwałę rady familijnej, co do majątku opiekuna; mogą również być ograniczone wskutek wyroku sądowego, ograniczenie postanawiającego.

Jeżeli nieruchomość hipoteką tajną obciążona, zamieniona została na inną, hipoteka tajna ciążyć będzie obie nieruchomości.

Lubo prawo francuzkie uwolniło hipotekę prawną mężatek i nieletnich od wpisu, z powodu: że nie są w możności bronięcia praw swoich i czuwania nad swemi interesami; jednakże chcąc hipoteki te o ile być może uczynić jawnymi, włożyło na mężów i opiekunów obowiązek objawienia ich w hipotece. Art. 2136 K. N. przepisuje: że mężowie i opiekunowie, obowiązani są objawić sami hipoteki prawne żon lub pupillów, jakimi ich majątki są obciążone, w biórach hipotecznych, bez żadnej zwłoki, na nieruchomościach do nich należących, jako też i później nabyć się mogących.

Mężowie lub opiekunowie, którzyby na dobrach swoich przyznali komu hipotekę, lub dopuścili przywileju, a wierzycieli o istniejącej hipotece prawnej nie ostrzegli, będą uważani za szalbierzy, a jako tacy, za długi będą odpowiedzialni pod przymusem osobistym. Nie uwolni męża lub opiekuna od odpowiedzialności pod przymusem osobistym, oznajmienie w akcie wierzycielowi: że jest mężem lub opiekunem, gdyż oświadczenie powinno być wyraźne, że nieruchomości poddane są hipotece tajnej żon lub nieletnich.

Jeżeli mąż lub opiekun zaniedbuje zabezpieczyć hipoteki prawnej, będzie to mógł uczynić za nieletnich przydany opiekun, w razie niedopełnienia czego, odpowiada z własnego majątku tak jak opiekun główny. Za nieletnich i mężatki mogą czynić wpisy: Prokurator Królewski, krewni, przyjaciele, członkowie rady familijnej, a nawet same mężatki i nieletni.

§ 15. O hipotece sądowej.

Hipoteka sądowa wedle art. 2123 K. N. wypływa:

a. Z wyroków ocznych i zaocznych, stanowczych i tymczasowych, prawomocnych i nieprawomocnych, skazanie obejmujących.

b. Z dokumentów prywatnych w Sądzie przyznanych lub sprawdzonych, wedle przepisu zawartego w art. 193 i następnych Kod. P. Sąd.

c. Z wyroków polubownych, po dodaniu im klauzuli egzekucyjnej.

d. Z wyroków przez obce Sądy wydawanych, a przez Sąd krajowy za obowiązujące uznanych.

Z wyroków przygotowawczych, nie obejmujących żadnego skazania czyli przysądzenia, na przykład z wyroków naczynających przysięgę, dopuszczających badania świadków i t. p., hipoteka zapisana być nie może.

Jeżeli wyrok po zapisaniu hipoteki sądowej będzie uchylony lub zniesiony, hipoteka jako accessorium ulega wykreśleniu.

Przyznanie dokumentu w oddziale pojedynczym Sądu Pokoju, nie jest tytułem do pozyskania wpisu hipotecznego, z powodu: że wedle art. 54 Kod. Pos. Sąd., podobne przyznanie ma moc prywatnego zobowiązania się; zaś do zyskania hipoteki, trzeba aktu sporządzonego w formie urzędowej (art. 2127 K. N.).

Hipoteka sądowa podobnie jak prawna jest ogólną, lecz skutek i pierwszeństwo dla niej liczy się od daty nastąpcionej intabulacji. Może być zapisywana na wszystkich dobrach dłużnika teraźniejszych i przyszłych, a wpis uskutecz-niony w jedném biórze hipoteczném, obciąża wszystkie dobra dłużnika teraźniejsze i następnie w okręgu tegoż bióra nabyć się mogące, bez potrzeby czynienia powtórnego wpisu.

§ 16. O hipotece umownej.

Hypotekę umowną mogą nadawać, czyli na takową zezwalać ci, którym wolno rozrządzać nieruchomością, przedmiotem hipoteki być mającą. Mający prawo rozporządzania warunkowe lub rozwiązaniu ulegające, mogą nadawać hypo-

tekę lecz ulegającą tym samym warunkom, lub temu samemu uchyleniu (art. 2125 K. N.).

Dobra małoletnich, bezwłasnowolnych i nieobecnych, dopóki trwa co do tych ostatnich tymczasowe posiadanie, nie mogą być poddawane hipotece umownej, tylko w przypadkach prawem przewidzianych i podług form wskazanych.

Do hipoteki umownej trzeba aktu urzędowego w kraju sporządzonego, oraz aby dobra zabezpieczeniu poddane specjalnie wymienione były (art. 2127, 2128, 2129 K. N.).

Aktem sporządzonym za granicą nie może hipoteka być ustanowiona, chyba by traktatem inaczej zawarowano.

Dobra tylko rzeczywiście posiadane, teraźniejsze, imieniem wskazane, na sumę co do cyfry oznaczoną, mogą być hipoteką umowną obciążane; dobra przyszłe są wyłączone, wyjąwszy przypadku w art. 2130 K. N. wskazanego, gdyby dla zabezpieczenia wierzytelności, dobra teraźniejsze były niedostateczne.

Pierwszeństwo hipoteki umownej, liczy się od dnia wpisanania jej do ksiąg hipotecznych; wpisy jednego dnia uskutecz-nione, mają równe pierwszeństwo (art. 2147 K. N.). Wierzyciele hipoteczni dnia jednego intabulowani, jeżeli na ich zaspokojenie szacunek nie wystarcza, dzielą się nim sposobem dystrybucyi a nie klasyfikacyi; to jest, że ponoszą stratę proporcjonalnie do swych należitości.

Jeżeli między hipotekami do wpisu podanymi znajdują się hipoteki prawne, tajemne lub inne, które ze swęj natury są od wpisu nie zawisłe, na ten czas dla hipotek tych, pierwszeństwo liczyć się będzie od chwili uzyskanego prawa, a nie od daty intabulacji, według tego co wyżej w paragrafie 14 powiedziano. Przez wpis wierzyciel zyskuje nietylko pierwszeństwo przed innymi wierzytelnościami, ale i to: że wpisana wierzytelność obciąża nieruchomość w czyjekolwiek-bądź ręce ona przechodzi.

Jeżeli hipoteka udzielona była po dopełnionej alienacji nieruchomości, bez względu na to czy alienacja nastąpiła na zasadzie tytułu prywatnego lub urzędowego, żaden wpis przeciwko dawnemu właścicielowi wżnie nie mógł być uczyniony. Nie potrzeba nawet było, do zatamowania tego rodzaju wpisów przeciwko dawnemu właścicielowi, ażeby nabywca objął w posiadanie kupioną nieruchomość, lub ażeby dał przepisać swój tytuł; albowiem wedle artykułu 1583 K. N., sprzedaż jest doskonałą i przelewa natychmiast i nieodwołalnie własność, skoro się zgodzono na rzecz i jej cenę, chociażby rzecz jeszcze wydana, ani cena zapłaconą nie była.

Wierzyciele hipoteki sądowej prawnej lub umownej, tudzież wierzyciele którym służy przywilej, a których tytuły są wcześniejsze od kontraktu kupna i sprzedaży, mogą po dokonanej sprzedaży, a nawet w przeciągu dni piętnastu po przepisaniu tytułu na nabywcę w księgach hipotecznych, uskutecznić wpisy przeciwko dawnemu właścicielowi (art. 834 Kod. Po. Sąd.).

§ 17. O prawach służących wierzycielowi hipotecznemu.

Hipoteka nadaje prawo wierzycielowi do zaspokojenia swjej należytości z procentem za lat dwa i za rok bieżący, szacunkiem otrzymanym ze sprzedaży nieruchomości na której należytość jego jest zahypotekowaną, w porządku hipoteki, to jest z pierwszeństwem przed wierzytelnościami późniejszemi do hipoteki wniesionemi, lub wcale nie wniesionemi; z wyjątkiem wierzytelności uprzywilejowanych i hipotek tajnych, którym służy pierwszeństwo niezależnie od wpisu. Z tego wynika że wierzyciel hipoteczny, nie może z pewnością wiedzieć: jakie długi jego wierzytelność poprzedzają; a tém samém, jakie ma bezpieczeństwo i jakie prawo do szacunku, ze sprzedaży nieruchomości na których jest zahypotekowany, otrzymanego.

§ 18. O skutkach przywilejów i hipotek przeciwko trzecim nabywcom.

Ktokolwiek zobowiązał się osobiście, powinien spełnić to zobowiązanie ze wszystkich swoich majątków ruchomych i nieruchomych, terażniejszych i przyszłych.

Majątki dłużnika są wspólnym zastawem jego wierzycieli; cena zaś ich ulega stósunkowemu rozdziałowi pomiędzy wierzycieli, chybaży między niemi zachodziły prawne przyczyyny pierwszeństwa któremi są: przywileje i hipoteki (art. 2092, 2093, 2094 K. N.).

Wierzyciele mający przywilej lub hipotekę zapisaną na nieruchomości, zachowują je na niej, bez względu na to w czyje ręce ona przejdzie; mają prawo do umieszczenia i zapłaty podług porządku swych wierzytelności lub wpisów (art. 2166 K. N.).

Hipoteka jest prawem rzeczowém do nieruchomości służącym, prawo to jest niepodzielne i idzie za nią w jakiegolwiek bądź ręce ona przechodzi (art. 2114 K. N.).

Kto zaciągnął zobowiązanie i na swjej nieruchomości ubezpieczył, odpowiedzialny jest za takowe rzeczowo i osobiście; lecz kto kupując nieruchomość, przejął długi ją obciążające, odpowiedzialny jest za nie tylko z nieruchomości.

Zdawałoby się że trzeciego nabywcę nieruchomości te tylko długi ciążyć powinny, które były objawione w hipotece w czasie nabycia; przecież tak nie jest, z powodu przywilejów i hipotek tajnych, nieruchomości niezależnie od wpisu obciążających; oraz z powodu że Kodex Postępowania Sądowego w art. 834 dozwala po dopełnionej sprzedaży, czynić wpisy na mocy tytułów przeciwko dawnemu właścicielowi służących, do dni piętnastu po przepisaniu w hipotece aktu przelewu własności.

Trzeci nabywca będąc obowiązany przez sam skutek wpisów, do zapłacenia wszystkich długów hipotecznych tak

kapitałnych jako i procentowych nieruchomości nabytą obciążających, może używać terminów i zwłok pierwotnemu dłużnikowi udzielonych (art. 2167 K. N.).

Jeżeli długi nieruchomości obciążające przewyższają szacunek za jaki kupioną została, a za który nabywca osobiście jest odpowiedzialny, i jeżeli zdolny jest do zbywania, na ten czas może nabytą nieruchomość opuścić, przez uczynienie stosownego oświadczenia w kancelaryi właściwego Pisarza Trybunału. Trybunał na prośbę strony pilniejszej ustanawia kuratora majątku opuszczonego, przeciwko któremu popieraną będzie sprzedaż nieruchomości, podług form do wywłaszczenia przepisanych (art. 2174 K. N.).

Opuszczenie, nie przeszkadza trzeciemu posiadaczowi, iżby aż do przysądzenia mógł odebrać nieruchomość, płacąc cały dług i kosztą (art. 2173 K. N.).

Gdyby trzeci nabywca nie płacił długów nieruchomości nabytą obciążających i onęj nie opuszczał, na ten czas każdy wierzyciel hipoteczny, ma prawo wystawić na sprzedaż nieruchomość hipotece uległą w trzydzieści dni po nakazie pierwotnemu dłużnikowi doręczonym, oraz po wezwaniu trzeciego posiadacza, iżby zapłacił dług wymagalny, lub opuścił nieruchomość (art. 2169 K. N.).

Jeżeli w posiadaniu głównego dłużnika, pozostały inne jeszcze nieruchomości obciążone tą samą hipoteką co nieruchomość sprzedana, na ten czas trzeci nabywca osobiście do długu nie obowiązany, gdy dług nie jest uprzywilejowany i nie ma hipoteki szczególnej na nieruchomości nabytej, może sprzeciwić się sprzedaży nieruchomości która do niego przeszła, i żądać roztrząśnienia innych nieruchomości hipotece poddanych, według przepisów o poręczeniu, w czasie którego zawiesza się sprzedaż nieruchomości w jego posiadaniu będącej (art. 2170 K. N.).

§ 19. O wygaśnieniu, wykreśleniu i zmniejszeniu wpisów.

Hypoteki i przywileje gasną:

a. Przez ustanie głównego zobowiązania, którego hipoteka i przywilej jest tylko prawem accessoryjnym.

b. Przez przedawnienie, wedle ogólnych przepisów o przedawnieniu (art. 2180 K. N.). Wpis długu hipotecznego w rejestra konserwatora, nie uwalnia hipoteki od przedawnienia, które jeżeli nieruchomość jest sprzedaną, biegnie oddzielnie na korzyść głównego dłużnika, a oddzielnie na korzyść dłużnika hipotecznego.

c. Z upływem lat dziesięciu, jeżeli odnowione nie zostały, tracą miejsce jakie zajmowały w hipotece (art. 2154 K. N.).

d. Na zasadzie zrzeczenia się hipoteki lub przywileju, które aby wykreślenie skutkować mogło, winno być udzielone w akcie urzędowym.

e. Na zasadzie wyroku wykreślenie nakazującego, który jeżeli nie zapadł mocą ostatniej instancyi, powinien stać się prawomocnym (art. 2157 K. N.).

f. Przez dopełnienie formalności i warunków przepisanych dla trzecich nabywców, do oczyszczenia nabytej nieruchomości z ciążących ją przywilejów i hipotek; jakie zaś w tym względzie zachować należy formalności, przepisuje Kodex Cywilny w artykułach od 2181 do 2195.

Ponieważ Kodex Napoleona daje bezpieczeństwo hipotece prawnej i sądowej na wszystkich dobrach dłużnika teraźniejszych i przyszłych, aby więc nie ścieśniać zbytnie i bez istotnej potrzeby kredytu dłużnika, upoważnia tego ostatniego w artykułach 2161 i 2162, do żądania ograniczenia wpisów na kilku nieruchomościach dopełnionych, lub częściowego ich wykreślenia, jeżeli przewyższają stosunek właściwy, to jest: gdy wartość czysta jednej lub kilku z nieruchomości obciążonych, przenosi więcej jak o trzecią część wysokość wierzytelności, tak w kapitale jak procentach i kosztach.

Akcyja o ograniczenie wpisów z hypoteki umownej wypływających, nie służy. Jednakowoż jeżeli dłużnik podając do wpisu hypotekę umowną liczebnie nie ustaloną, sam jej ilość oznaczył, wolno mu jest żądać zmniejszenia wpisu, gdy podana ilość rzeczywistą należność przewyższa.

§ 20. O księgach hipotecznych.

Ksiąg hipotecznych francuzkich jest pięć, a mianowicie:

a. *Księga ingrossacyjna*, przeznaczona jest na zamieszczenie w niej odpisów czyli kopij całej osnowy dokumentów tytułu własności dotyczących, wedle tego porządku jak są do ingrossacyi podawane, bądź że tytuły te są *mortis causa*, jak testament, bądź *inter vivos*, jak kontrakt kupna zamiany lub darowizny; księga ta jest wspólną dla wszystkich nieruchomości w okręgu jednego bióra hipotecznego położonych. W księgi francuzkie wpisują się tylko tytuły własność przenoszące, wyżej wyrażone, przejścia zaś własności drogą spadku *ab intestato*, żadnej nie ulegają transkrypcji.

b. *Księga intabulacyj i extabulacyj*. Księga ta przeznaczona jest na kontrolę wszelkiego rodzaju długów czyli hypotek, tak umownych jak prawnych i sądowych; jedna księga jest prowadzoną dla wszystkich nieruchomości w okręgu jednego bióra hipotecznego położonych, nie tylko ziemskich ale i miejskich; wpisują się w nią treści dokumentów chronologicznie, w tej kolei jak do intabulacji podane zostały, bez względu do której ściągają się nieruchomości. W księdze tej notuje się także wykreślenie długów.

c. *Repertoryum*. Księgę tę utrzymuje konserwator w tym celu, ażeby wpisy w dwóch pierwszych księgach nastąpione, jednej nieruchomości dotyczące, łatwiej wynaleźć mógł. W księgę tę zapisują się nazwiska dóbr lub ulic porządkiem alfabetycznym, a numera nieruchomości porządkiem kolejnym; i obok każdego dóbr lub nieruchomości, w osobnych

kolumnach, notują się numera stronnice na których wpisy do dóbr tych lub nieruchomości odnoszące się, w księdze ingrossacyjnej lub intabulacyjnej są dopełnione.

d. *Księga konnotacyjna czyli dziennik hipoteczny*. Ponieważ jednego dnia tyle może być podanych dokumentów do ingrossacyi i do intabulacji, że konserwator zaraz po podaniu tego samego dnia, nie jest w stanie uczynić do ksiąg właściwych wpisów, przeto utrzymuje księgę konnotacyjną czyli dziennik, do którego wpisuje zaraz krótką treść każdego podania. Księga ta stanowi dowód względem służącego stronie pierwszeństwa wpisu, wedle pierwszeństwa zgłoszenia się do intabulacji lub ingrossacyi. Zgłaszający się jednego dnia, wedle artykułu 2147 K. N., mają jednakowe pierwszeństwo hipoteczne; dziennik ten zamyka się codziennie pociągnięciem linii.

e. *Księga zaareztowań*, przeznaczona jest do wpisywania krótkiej treści o dopełnionem zajęciu nieruchomości na wyłączenie, tudzież wzmianek względem niektórych doręczeń, a mianowicie: zawiadomienia dłużnika i wierzycieli o sprzedaży przymusowej w trakcie subhastacyi skutecznianych.

§ 21. O konserwatorze hypotek, jego obowiązkach i odpowiedzialności.

Księgi hipoteczne francuzkie zostają w zachowaniu i pod bezpośrednim nadzorem konserwatora hypotek, który wszystkie wpisy do ksiąg przyjmuje i świadectwa o dopełnionych ingrossacyach, intabulacyach lub extabulacyach, oraz innych wpisach wydaje.

Konserwator stósownie do obszerności okręgu którego księgi ma w swoim zachowaniu, mniejszą albo większą kaucyą składać jest obowiązany; kaucya ta stanowi rękojmię dla stron co do wynagrodzenia strat, jakichby z winy konserwatora doznać mogły.

Konserwator zostaje pod zwierzchnictwem właściwego Trybunału, który jednakże do uskutecznianych wpisów miejszać się nie może. Nad wykonywaniem należytém obowiąz-
ków swego urzędu przez konserwatora, czuwa również Pro-
kurator Królewski.

Konserwator obowiązany jest:

a. Wpisywać całą osnowę aktów do ksiąg ingrossacyjnych, skoro takowe do transkrypcji podane zostały.

b. Wpisywać zajęcia nieruchomości na wywłaszczenie do księgi zaaresztowań.

c. Uskuteczniać intabulacje i extabulacje długów, oraz na tak zwanych *bordereaux* wydawać świadectwa o nastąpio-
nym wpisie.

d. Wydawać kopie aktów ingrossowanych.

e. Wydawać ogólne świadectwa o dopełnionych intabu-
lacyach i wpisach nieruchomości ciążących, lub świadectwa:
że nieruchomości żadne wpisy nie obciążają; tudzież świadec-
stwa o dopełnionych extabulacjach.

Konserwatorowie hypotek odpowiadają stronom za zrzą-
dzone szkody w trzech następujących przypadkach:

a. Jeżeli konserwator przy przepisaniu tytułu własności zaniedbał ubezpieczyć w księdze intabulacyjnej resztujący
szacunek, lub należytość tego, który dostarczył fundu-
szów na kupno nieruchomości (art. 2108 K. N.). W tym wy-
padku przedający i dostarczyciel funduszu żadnej nie mogą
ponosić szkody, albowiem ich przywilój zachowuje się przez
przepisanie tytułu własności; szkodę może tylko ponieść póź-
niejszy wierzyciel, który udzielając pożyczkę właścicielowi,
nie widział zabezpieczonego szacunku i o ilości długów nie-
ruchomość obciążających, mylnie powziął przekonanie; jemu
więc służyć będzie akcja przeciwko konserwatorowi, o wy-
nagrodzenie szkody z tego powodu poniesionej.

b. Z powodu pominięcia przepisania we właściwych księ-
gach aktów przeniesienia własności i innych wpisów dotyczą-

cych, w ich kancelaryach żadanego. Opuszczenie lub opóź-
nienie przepisania aktu własność przenoszącego, największą
może zrządzić szkodę obdarowanemu; bo jeżeli darujący dru-
gi raz nieruchomością rozrządzi przed przepisaniem w hypo-
tece aktu darowizny, na ten czas darowizna wedle tego coś-
my wyżej w paragrafie 4 powiedzieli upada. Nabywca *titulo*
oneroso, z niedopełnienia przepisania jego tytułu w księdze in-
grossacyjnej, nie może ponieść takiej szkody jak obdarowany;
albowiem następna sprzedaż lub następnie udzielona hipote-
ka, pierwszemu nabywcy szkodzić nie może, jak to już wyżej
w paragrafie 3 powiedziane było. Może on jednak ponieść
szkodę z powodu intabulacji na nabytej nieruchomości długu
przez przedawcę zaciągniętego, którego w razie uskutecznio-
nej ingrossacji tytułu własność przenoszącego, po upływie
dni piętnastu od daty ingrossacji, wierzyciel intabulowachy już
nie mógł (obacz paragraf 25 na str. 73 poniżej zamieszczony).
Gdyby nawet z powodu braku transkrypcji nikt nie był po-
szkodowany, konserwator za zaniedbanie swego obowiązku
uledz może karze z art. 2202 K. N. od 200 do 1000 franków.
Taka sama kara czeka konserwatora za opuszczenie intabula-
cji, oraz odpowiedzialność za zrządzoną szkodę, jeżeli wie-
rzyciel udowodni: że gdyby był wpisany, otrzymałby korzy-
stne pomieszczenie na szacunku; bo gdyby się na nim mimo
wpisania korzystnie nie mieścił, żadnej z opuszczenia intabu-
lacji straty nie poniesie i żadnego też wynagrodzenia od kon-
serwatora żądać nie może.

c. Za opuszczenie jednego lub więcej wpisów w świade-
ctwie o intabulacjach nieruchomości obciążających wydaném,
wierzyciel będzie miał prawo poszukiwać szkody na konser-
watorze jeżeli udowodni: że byłby pomieszczony na szacun-
ku, gdyby w świadectwie pominiętym nie został, lub że przez
postąpienie ceny nad szacunek, byłby swój wpis uratował.

Nie może pominięty wierzyciel mieć regressu do konser-
watora, jeżeli pominięcie z winy samego wierzyciela nastąpi-

ło; a mianowicie: jeżeli w podaniu *bordereaux* zwaném, nie dał dostatecznych wyjaśnień co do osoby dłużnika, lub dóbr hipoteką obciążonych, co do ich nazwiska i położenia (artykuł 2197 K. N.).

Konserwator odpowiada nawet wtenczas, gdy pominięcie nastąpiło z winy jego poprzednika, jeżeli ten intabulacji do rejestrów nie zaciągnął.

Wpisów które w skutek nie odnowienia ich po upływie lat dziesięciu upadły, konserwator nie potrzebuje w świadectwach o dopełnionych intabulacjach wymieniać i za ich opuszczenie odpowiedzialnym nie jest.

Jeżeli konserwator w świadectwie o dopełnionych intabulacjach, opuścił jeden lub więcej wpisów w księdze intabulacyjnej zamieszczonych, i jeżeli świadectwo wydane było przed transkrypcją tytułu własność przenoszącego, opuszczenie nie sprawia utraty hipoteki dla wierzyciela, tylko nabywcy nieruchomości na podstawie wydanego świadectwa pozostaje regres do konserwatora, bo tylko nabywca z tego powodu szkodę ponosi. Jeżeli świadectwo wydane zostało po transkrypcji, szkodę z opuszczenia ponosi wierzyciel; gdyż jego prawo rzeczowe niknie i tylko służy mu możność pomieszczenia się na szacunku, stósownie do porządku w jakim był w księgach wpisany, jeżeli szacunek znajduje się w rękach nabywcy, albo jeżeli klasyfikacja między wierzycielami nie jest jeszcze zamknięta.

Co do wpisów w przeciągu dni piętnastu po transkrypcji uskutecznić się mogących, nabywca powinien żądać po upływie tego terminu, nowego świadectwa.

Skoro formy prawem przepisane będą zachowane, konserwator nie może rozbierać zasadności żadanego wpisu i takowego odmawiać, albo spóźniać się z przepisaniem tytułu nabycia, z uskutecznieniem intabulacji lub extabulacji, z wydaniem żadanych świadectw, pcd karą wynagrodzenia stronom zrzadzonych szkód i straconych korzyści, w którym to

celu sporządzone zostaną natychmiast na żądanie stron protokoły odmówienia lub opóźnienia, bądź przez sędziego pokoju, bądź przez woźnego lub notariusza, w przytomności dwóch świadków (art. 2199 K. N.).

§ 22. Jawność wpisów do hipoteki wniesionych.

Księgi hipoteczne francuzkie są jawne i dla każdego przystępne; konserwator obowiązany jest każdemu żądającemu, bez potrzeby udowodnienia jaki ma w tém interes, wydać kopią ingrossowanych dokumentów i świadectwo względem nastąpionej intabulacji lub extabulacji, albo że nieruchomości żadnymi wpisami nie jest obciążona.

§ 23. O formalnościach potrzebnych do uzyskania wpisu.

Wpisy do księgi ingrossacyjnej i zaareztowań, przyjmują się bez żadnej prośby, za złożeniem tylko dokumentu. Dla uzyskania wpisu hipoteki umownej lub sądowej do księgi intabulacyjnej, trzeba ażeby wierzyciel sam lub przez osobę trzecią, chociażby specjalnie nie upoważnioną, złożył konserwatorowi hipotek wyciąg główny albo wypis urzędowy aktu notaryalnego lub wyroku, z którego hipoteka wynikła i dołączył dwa podania jednobrzmiące, *bordereaux* zwane, które obejmować mają:

a. Imię, nazwisko, stan wierzyciela żądającego wpisu i obrane przez niego dla siebie zamieszkanie w okręgu bióra hipotecznego, do którego podanie uczynił. W zamieszkaniu tém doręczają się wierzycielowi wszelkie zawiadomienia nieruchomości obciążonej dotyczące, czy to w razie subhastacji, czy w razie oczyszczenia nieruchomości z długów. Wolno jest wierzycielowi lub jego cessyonariuszowi zmienić zamieszkanie w księgach hipotecznych obrane, pod obowiązkiem wskazania innego w tym samym okręgu (art. 2152 K. N.).

Wzmianka o zmianie zamieszkania, następuje na marginesie uskutecznionego wpisu.

b. Imię, nazwisko, zamieszkanie i stan dłużnika, jeżeli jest wiadomy, lub przynajmniej takie oznaczenie osoby jego, ażeby konserwator w każdym przypadku, mógł rozpoznać i odróżnić osobę obciążoną hipoteką.

c. Datę i naturę tytułu.

d. Wysokość kapitału zabezpieczyć się mającego, lub ewaluację na pieniądze pretensyi, jeżeli nie jest liczebnie oznaczoną, obliczenie procentów, z wyszczególnieniem terminów oddania.

e. Wskazanie dóbr na których wierzyciel żąda zabezpieczenia, z wymienieniem ich nazwiska i położenia.

Ostatni warunek nie jest wymagany przy podaniach o intabulacyą hipoteki sądowej lub prawnej, które są ogólne i dla których uczyniony wpis, skutkuje obciążenie wszystkich nieruchomości, w okręgu bióra hipotecznego gdzie wpis uczyniono położonych (art. 2148 K. N.).

Konserwator hipoteczny uczyni wzmiankę w swoich księgach o treści podania, zwróci podającemu dokument i jeden egzemplarz podania *bordereaux* zwanego, u spodu którego zamieści poświadczenie o nastąpciej intabulacyi; drugi zaś egzemplarz podania, zachowa w swoich aktach (art. 2149 K. N.).

Przy wpisie hipoteki prawnej, nie trzeba składać tytułu z którego wpis jest żądany; nie trzeba wymieniać epoki wymagalności ani ilości, jeżeli ta oznaczyć się nie da; dosyć jest w podaniu zamieścić wiadomości wyżej ad a. i b. wyrażone i wyszczególnić rodzaj praw do wpisu podanych, oraz źródło z którego wynikają (art. 2153 K. N.).

§ 24. Gdzie trzeba uskutecznić wpisy.

Wpisy uskutecznić należy w biurze konserwatora tego okręgu, w którym dobra są położone; jeżeli dobra dłużnika

położone są w dwóch okręgach, potrzeba uskutecznić wpisy w jednym i drugim okręgu; albowiem wpis uskuteczniiony w jednym okręgu, nie będzie obciążał dóbr lub ich części, w drugim okręgu położonych.

§ 25. W jakim czasie wpis powinien być uczyniony.

Prawo francuzkie nie oznacza czasu w jakim wpisy hipoteczne mają być uskutecznione, nie tak jak to co do przywilejów stanowi; dopóki więc nieruchomość zostaje w rękach dłużnika, dopóty hipoteka wpisana być może; lecz pierwszeństwo hipoteczne, liczyć się będzie od daty wpisu. Jeżeli nieruchomość została sprzedana i tytuł własności na nabywcę w księdze ingrossacyjnej przepisany został, po upływie dni piętnastu od takowego przepisania, już więcej żadne wpisy przeciwko dawnemu właścicielowi, stosownie do przepisu art. 834 Kod. Po. Sąd. przyjęte być nie mogą.

Wedle artykułu 2146 K. N. i artykułu 443 Kodexu handlowego, nikt nie może nabyć przywileju ani hipoteki na majątku upadłego, w ciągu dni dziesięciu które poprzedzają otwarcie upadłości; to samo stosuje się do wierzycieli spadku, jeżeli wpis hipoteki dopełniony został po otwarciu spadku, który przyjęty został jedynie z dobrodziejstwem inwentarza.

§ 26. Porównanie hipoteki francuzkiej z hipoteką pruską.

Porównując hipotekę francuzką z hipoteką pruską, o której wyżej była mowa, pierwszeństwo tej ostatniej bezspornie przyznać należy; mianowicie zaś z powodów następujących:

a. Hipoteka pruska kontrokuje wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości odnoszące się, gdy tymczasem hipoteka francuzka kontrokuje tylko długi na nieruchomościach zabezpieczane i to jeszcze nie wszystkie, albowiem wierzytelno-

ści którym prawo przywilej lub hypotekę tajną przyznaje, kontroli tej nie ulegają. Taka kontrola żadnego nie przynosi pożytku, skoro z ksiąg hipotecznych francuzkich nie można się dowiedzieć, czy ustanawiający hypotekę na nieruchomości, jest jej właścicielem, a tym samym czy może hypotekę ważnie ustanawiać, czy prawo jego nie jest wątpliwe, lub ścieśnione n. p. dożywociem; czy nie polega na tytule rozwiązaniu ulegającym jakim jest na przykład darowizna, która może uleść odwołaniu lub zmniejszeniu; czy przeciwko tytułowi do księgi ingrossacyjnej wniesionemu, nie istnieje jakowyś spór na drodze sądowej; czy właściciel nie sprzedał już raz nieruchomości i postępując w złej wierze, czy takowej drugi raz nie alienuje, lub po dokonanej alienacji obciąża.

Na nic się nie przyda wierzycielowi wiadomość: że hypoteka pod względem stanu dłużnego przedstawia bezpieczeństwo, jeżeli nie będzie miał przekonania: że ten ma prawo dysponować nieruchomością, kto dług na nią zaciąga.

b. Hypoteka pruska polega dalej na zupełnej jawności i dla tego nie znane jej są hypoteki tajne, które zasadę jawności w hipotece francuzkiej niweczą. Jawność hypoteki pruskiej zależy na tem, że żaden rodzaj prawa rzeczowego od wpisu nie jest uwolniony, a ten tylko ciężar lub ograniczenie trzeciego obchodzi, o którego istnieniu przekonać się może z księgi wieczystej. Wyrok, przepis prawa i umowa, lubo są tytułami do zyskania prawa rzeczowego, przecież dopóki do ksiąg wciągnięte nie będą, dają tylko prawo osobiste.

Jawność i specyalność samej tylko hypoteki umownej, nie zabezpieczy wierzyciela chcącego na niej polegać od straty, jeżeli własność może być nadto obciążoną hypotekami tajnymi, żadnej kontroli hipotecznej, ani pod względem ich istnienia, ani pod względem ich daty nie ulegającymi; tudzież wierzitelnościami uprzywilejowanymi, które niezależnie od wpisu, długi zahypotekowane wyprzedzają i szacunek w znacznej ilości, a nawet w całości, wyczerpać mogą. Wedle definicyi zawartej w art. 2114 K. N.

„Hypoteka jest prawem rzeczowym na nieruchomościach, do których przywiązane jest zaspokojenie zobowiązania”. Zatem prawo to jako rzeczowe, powinno się wykonywać niezależnie od stosunków osobistych właściciela; tak aby wierzyciel mógł poprzestać na poznaniu samej rzeczy i jej stosunku rzeczowego z właścicielem; jednak Kodex Cywilny francuzki dopuszczając hypoteki tajnej, stawia wierzyciela w konieczności, że się na wiadomościach z samych ksiąg czerpanych ograniczyć nie może; lecz zmuszony jest śledzić familijne i domowe stosunki swego dłużnika, a mianowicie: czy ma żonę i jakie między nimi zachodzą stosunki majątkowe, czy jest lub czy był opiekunem własnych lub innych dzieci i t. p.; co wszystko czyni hypotekę francuzką nie pewną i sprawia, że się do ustalenia kredytu i bezpieczeństwa wierzycieli nie wiele co przyczynia.

c. Każda nieruchomość w hipotece pruskiej ma oddzielny swój wykaz hipoteczny, a wpisy do niego wprowadzone, nie potrzebują odnowienia i nie ulegają żadnemu przedawnieniu. Wykazy hipoteczne oddzielne dla każdej nieruchomości, ułatwiają kontrolę praw rzeczowych co do każdej nieruchomości służących i czynią hypotekę zupełnie specyalną; tak że wpis do wykazu wniesiony, tę tylko nieruchomość obciąża, dla której wykaz jest przeznaczony, zaś do innych nieruchomości wcale się nie stosuje. Wykazy hipoteczne nie znane są w hipotece francuzkiej, co stanowi ważną jej niedogodność i pociąga za sobą konieczność przepisu nakazującego odnawianie wpisów co lat dziesięć, o czém wyżej w paragrafie 11 na str. 53 była mowa. Obowiązek ten i przepis: że wniesienie do hypoteki należytości, nie przerywa biegu przedawnienia, osłabiają również znakomicie pewność hypoteki francuzkiej.

d. Że ustanowioną jest w Prussach zwierzchność hipoteczna, której decyzye stanowią rękojmię niewzruszalności prawa w hipotece objawionego, dla osób wchodzących w czynność z właścicielem nieruchomości, lub z wierzycielem

przez zwierzchność hipoteczną uznanym; czego również nie zna prawo hipoteczne francuzkie.

Księgi hipoteczne pruskie, nie są przeznaczone jak we Francyi jedynie na to: żeby były summaryuszem umów względem nieruchomości zawartych, ale są rzetelnym obrazem praw rzeczowych, z jakiegokolwiek bądź źródła wypływających i do nieruchomości służących. Obok jawności i specjalności hipoteki, potrzeba jeszcze rękojmi dla trzeciego w dobrej wierze działającego, iżby się mógł spuścić na niewzruszalność praw rzeczowych, do księgi wieczystej zaciągniętych; dla tego prawo pruskie ustanowiło oddzielną magistraturę sądową, która wszelkie akta roztrząsa, zanim do hipoteki wniesione będą. Każdy trzeci w dobrej wierze działający, na zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej spuścić się może. Chcący kupować dobra, udzielać pożyczki na nieruchomości, nabywać kapitały lub inne prawa hipoteczne, nie potrzebuje śledzić praw i stosunków osobistych właściciela nieruchomości; dosyć gdy się przekona, że prawo rzeczowe przez zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej zyskało znamię wiary publicznej i że tytuł zbywającego nie przedstawia wątpliwości z samego wykazu hipotecznego jawnej. Ani przezorność strony wchodzącej w czynność, ani doświadczenie prawnika kierującego jej krokami lub wspierającego swą radą, nie są zdolne tyle jej zabezpieczyć, ażeby mogła z pewnością działać; często wada tytułu zależną jest od okoliczności otaczających zawarcie aktu, lub nawet od okoliczności później wydarzonych, tudzież od zmian zaszłych w stosunkach między stronami po zawartym już akcie, których przewidzieć niepodobna. Kontrola zatem zwierzchności hipotecznej nad prawami do hipoteki wnoszonemi dla bezpieczeństwa osób czynności prawo rzeczowe za przedmiot mające zawierających, jest konieczną, a na kontroli tej hipotece francuzkiej zupełnie zbywa.

Konserwator francuzki nie roztrząsa aktów do ingrossacyi lub intabulacyi podanych, lecz wszystkie bez różnicy, jeżeli tylko co do zewnętrznej formy przepisom w paragrafie

23 na str. 71 wyszczególnionym nie uchybiono, pod odpowiedzialnością w art. 2199 K. N. zagrożoną, obowiązany jest przyjmować i do ksiąg hipotecznych wciągać; czy zaś takowe są prawne lub nie, to pozostawiono ocenieniu sądów, które decydują wtenczas, gdy wpis jest już skuteczny. Dla tego wciągnięcie długu do księgi, daje tylko prawo do pierwszeństwa od daty wciągnięcia, jeżeli nie ma hipotek tajnych lub takich wierzytelności, którym aczkolwiek do hipoteki nie wniesionym, służy przywilej i pierwszeństwo przed innemi długami, nawet do hipoteki wniesionemi. Dla tego wpis w hipotece francuzkiej, jest tylko prostym miejscem zajęciem, nie przedstawia on żadnej rękojmi co do jego legalności i niewzruszalności, ani dla stron, ani dla osób trzecich ze stronami w czynność wchodzących.

§ 27. Zmiany jakie zaprowadzone zostały w ostatnich czasach we Francyi w przepisach Kodexu Cywilnego Napoleona i procedury sądowej dotyczących hipotek.

Przepisy Kodexu Cywilnego Napoleona i procedury sądowej wyżej wzmiankowane, obecnie już we Francyi w całej swjej rozciągłości nie obowiązują, albowiem uległy one pewnej zmianie skutkiem prawa z dnia 23 Marca 1855 r. o transkrypcyi w materyi hipotecznej, które w celu zaprowadzenia lepszej kontroli nad prawem własności i dla nadania większej jawności hipotece, postanowiło: że odtąd ulegają transkrypcyi w hipotece, wszelkie akta między żyjącymi i wyroki przenoszące własność, ustanawiające zastawy antichretyczne, używanie przychodów, prawo mieszkania i dzierżawy dłuższe jak ośmnastoletnie. Prawo to poleciło czynić wzmianki w księgach o aktach i wyrokach powyższe prawa znoszących, oraz o pokwitowaniach albo ustąpieniach trzyletniego czynszu dzierżawnego lub komornego, gdy termin zapłaty jeszcze nie nadszedł.

Od daty uskutecznionej transkrypcyi, wierzyciele nawet uprzywilejowani i hipoteczni, nie mogą czynić wpisów przeciwko poprzedniemu właścicielowi; w tym bowiem wypadku ich przywileje i hipoteki za wygasłe uważać należy. Sprzedawca jednakże lub współdzielący się, mogą wpisać służące im przywileje z artykułów 2108 i 2109 Kodexu Napoleona w ciągu 45 dni po dacie sprzedaży lub działu, nawet w razie dopełnionej transkrypcyi w przeciągu tego czasu na późniejszego nabywcę. Po wygaśnięciu przywileju sprzedawcy, akcja o rozwiązanie sprzedaży ustanowiona w art. 1654 K. N. nie może mieć miejsca ze szkodą osób trzecich, które nabyły praw do nieruchomości od kupującego i które stósowały się do przepisów prawa dla ich zachowania.

Artykuły 834 i 835 Kodexu Postępowania Sądowego zostają uchylone. Hipoteka tajna służąca mężatkom, nieletnim i bezwłasnowolnym, ograniczoną została do roku jednego, licząc od daty rozwiązania małżeństwa, ustania opieki lub bezwłasnowolności; jeżeli bowiem w przeciągu tego czasu wpisu nie uczyniono, to pierwszeństwo tych hipotek liczyć się będzie względem osób trzecich, dopiero od dnia uskutecznionej intabulacyi.

Zmiany te w systemacie hipotecznym francuzkim, prawem z dnia 23 Marca 1855 r. zaprowadzone, są tylko mało znaczącym jego ulepszeniem. Obecnie gdy przez zniesienie aresztów za długi, kredyt osobisty we Francyi został osłabiony, nie wątpliwie da się uczuć więcej niż dotąd, potrzeba wzmocnienia kredytu rzeczowego i otoczenia go wszelkiem możliwem bezpieczeństwem; zkaż wyniknie potrzeba zaprowadzenia dokładniejszego systematu hipotecznego, aniżeli jest systemat hipoteczny obecnie we Francyi istniejący, któremu długiej dalszej exystencyi rokować nie można; Francya niebawem ujrzy się w konieczności zrobienia tego, co w Polsce jest już dawno zrobione.

OKRES CZWARTY,

OD ROKU 1818, JAKO EPOKI WPROWADZENIA NOWEGO PRAWA HYPOTECZNEGO, DO DNIA DZISIEJSZEGO, CZYLI OKRES PRAWA DZIŚ W KRÓLESTWIE POLSKIM OBOWIĄZUJĄCEGO.

§ I. Utworzenie Królestwa Polskiego.

Traktatem Wiedeńskim w roku 1815 zawartym, z dawnego Xięztwa Warszawskiego z niejaką co do granic odmianą (1), utworzone zostało Królestwo Polskie, zostające pod panowaniem Cesarza Rossyjskiego jako Króla Polskiego, mające oddzielny swój Rząd z władzą prawodawczą.

Kodex Cywilny Napoleona do Xięztwa Warszawskiego jako prawo obowiązujące wprowadzony, uznany za najlepszy w Europie, który innym krajom za wzór do utworzenia prawa Cywilnego posługiwał, przypadł również do charakteru, obyczajów i potrzeb Polaków, z wyjątkiem niektórych jego części, które z tego powodu zmianie uległy; a przedewszystkiem Tytuł 18, Księgi III, traktujący o przywilejach i hipotekach.

§ 2. Powody uchylecia tytułu 18 Księgi III, Kodexu Cywilnego Napoleona i zastąpienia go nową ustawą hipoteczną.

Powód dla którego zmiana prawa hipotecznego, wyprzedziła inne zmiany Kodexu Cywilnego francuzkiego, był następujący:

(1) Powiat Bydgoski i część Kaliskiego wcielone zostały do Pruss; oddzielono również Kraków z okragiem, z którego uformowano wolne miasto.

Przy wprowadzeniu do Xięztwa Warszawskiego Kodexu Cywilnego Napoleona jako prawa obowiązującego, nie przewidziano ogólnej regulacji hipotecznej, któraby obowiązywała każdego, do zameldowania w nowych księgach wpisów pod dawnymi prawami zyskanych; ztąd poszło: że księgi francuzkie w Polsce, były tylko kontrolą hipotek zyskanych po zaprowadzeniu Kodexu, obok których w prowincjach po-pruskich, istniały jeszcze i były obowiązującymi hipoteki do ksiąg pruskich wniesione, a w prowincjach po-galicyskich, dawne Polskie oblaty, roboracye i recognicye.

Artykuł 2154 Kodexu Cywilnego Napoleona stanowił: „wpisy zachowują hipotekę i przywilej przez lat dziesięć, licząc od ich daty; skutek ich ustaje, jeżeli wpisy odnowione nie zostały przed upływem tego czasu”.

Z dniem pierwszym Maja 1818 roku, mijał czas dziesięcioletni od zaprowadzenia Kodexu francuzkiego do prowincyj od Pruss oddzielonych, a z dniem 15 Sierpnia 1820 r., od zaprowadzenia tegoż Kodexu do prowincyj od Austrii oddzielonych; należało więc przed upływem tego czasu, wszystkie wpisy za dawniejszych praw zyskane odnowić i do ksiąg francuzkich wniesć.

Rząd uważał, że tytuły przez przeniesienie ich do ksiąg francuzkich na pewności nic nie zyskają, lecz że owszém stracą na bezpieczeństwie, z powodu niedokładności hipoteki francuzkiej, a przez swój ogrom, w księgach kodexowych większe sprawią zamieszanie i wydawanie świadectw konserwatorom hipotecznym utrudnią; że wreszcie hipoteka francuzka jako nie przedstawiająca żadnej rękojmi ani dla wierzyteli, ani dla nabywających praw rzeczowych, nie będzie się mogła utrzymać w kraju, który już posiadał lepsze instytucye hipoteczne i doświadczył ich błogich skutków, z powodu zabezpieczenia własności nieruchomej i ustalenia kredytu rzeczowego. Z tych powodów wydany został dnia 5 (17) Marca 1818 r. dekret, termin do odnowienia hipotek aż do dalszego

władzy prawodawczej rozporządzenia, przedłużający. W trakcie tego, wygotowano w Radzie Stanu projekt do prawa: *o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach*; który na Sejmie w roku 1818, przez obie Izby przyjęty, dnia 14 (26) Kwietnia sankcyonowany, a dnia 20 Lipca tegoż roku w miejsce tytułu 18 Księgi III. Kodexu Cywilnego, jako prawo ogłoszony został (1).

§ 3. Przepisy uzupełniające ustawę hipoteczną.

Ustawa hipoteczna następnie uzupełnioną została:

a. Postanowieniem Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r. (Dzien. Praw Tom VII, str. 287), oznaczającym formalności i czas do zakładania appellacyj od decyzji zwierchności hipotecznej, niemniej sposób ich rozpoznawania.

b. Prawem o przywilejach i hipotekach z dnia 1 (13) Czerwca 1825 r. (Dzien. Praw Tom IX, str. 355 do 373), które zarazem wyrzekło: iż ustawa hipoteczna z roku 1818, której podlegały tylko dobra ziemskie i nieruchomości położone w miastach w których zasiada Trybunał, będzie odtąd obowiązującą względem wszelkich nieruchomości, praw i kapitałów, przedmiotem hipoteki być mogących; skutkiem czego obok hipoteki gubernialnej, zaprowadzoną została hipoteka powiatowa.

c. Kodexem Cywilnym Królestwa Polskiego z dnia 1 (13) Czerwca 1825 r. (Tom X. Dzien. Praw), który uchylił przepisy ustawy hipotecznej dotyczące hipotek prawnych i stosunków majątkowych między małżonkami, w miejsce których inne wydał rozporządzenia.

d. Prawem z dnia 16 (28) Czerwca 1830 r. (Tom XIII. Dzien. Praw str. 116), które zmieniło artykuł 127 ustawy hipotecznej z roku 1818, obejmujący przepis o ogłaszaniu

(1) Dzien. Praw Króle. Pols. T. V, str. 295 i następne.

postępowań spadkowych i dozwoliło zwierzchności hipotecznej, w razie niedostateczności dowodów piśmiennych przy legitymacji suksesorów, prowadzić badanie ze świadków.

e. Oprócz tego Kommissya Rządowa Sprawiedliwości w rozwinieciu powyższych praw, wydała cztery instrukcje hipoteczne a mianowicie: jedną dla Kommissyów hipotecznych Wojewódzkich (Gubernialnych) dnia 30 Czerwca 1819 roku, Nr. 7408, drugą dla konserwatorów Wojewódzkich (Gubernialnych) dnia 20 Marca 1819 roku, w celu wykonania podług jednostajnych wzorów artykułów 140, 141, 142, 143 i 144 prawa sejmowego o hipotekach; trzecią dla Sądów Pokoju, jako zwierzchności hipotecznej powiatowej, dnia 22 Grudnia 1825 r. Nr. 15054; i czwartą dnia 2 (14) Maja 1835 r. Nr. 10607, obejmującą dalsze rozwinięcie tejże instrukcji.

Prawa te i instrukcje, stanowią ogół przepisów hipotecznych, obecnie w Królestwie Polskiem obowiązujących.

§ 4. W czém prawodawca polski poszedł za wzorem prawa pruskiego.

Prawodawca polski idąc za wzorem ordynacyi hipotecznej pruskiej, wprowadził do nowej ustawy hipotecznej:

a. Kontrolę jawną i specyjalną, nie tylko nad długami nieruchomości obciążającymi, ale także nad tytułami własności, oraz nad wszystkimi rodzajami prawa rzeczowego; a nie chcąc odstąpić od zasady *jawności i szczególności*, skutek rzeczowy każdego prawa, zawisłym uczynił od objawienia go we właściwych księgach hipotecznych; tak że ten tylko ciężar i to ograniczenie trzeciego może obchodzić, o którego istnieniu przekonać się zdoła z księgi wieczystej; pod tym względem żadnego nie dopuścił wyjątku, gdyż każdy wyjątek, niweczyłby zasadę jawności, będącą podstawą dobrego systemu hipotecznego. Wiadomość o długach intabulowanych żadnego nie przyniesie użytku, jeżeli oprócz nich obciążać

będą nieruchomości wierzytelności tajemne, co do ilości i wysokości obciążenia nie wiadome; dla tego prawodawca polski zniósł hipoteki tajne, a przywilej ograniczył do nie wielkiej liczby pomniejszych należitości, które w żadnym razie szacunku nieruchomości w znacznej części wyczerpywać nie mogą, i którym przywileju odmówić nie było można.

b. Prawodawca polski wyrzekł dalej: iż przedmiotem hipoteki są nie tylko dobra nieruchome, lecz oraz prawa i kapitały hipotekowane; przez co dla kredytu rzeczowego, daleko większe niż we Francyi otworzył pole.

c. Ustanowił magistraturę nad wpisami hipotecznymi czuwającą, która o ich legalności wprzód ma decydować, nim ostatecznie do ksiąg przyjęte zostaną; i której decyzye dla osób trzecich, stanowią rękojmię niewzruszalności prawa do hipoteki wciągniętego, tak że osoby trzecie, na decyzjach tych polegać i prawa do hipoteki wciągnięte z wszelkiem bezpieczeństwem nabywać, lub na nich opierać bezpieczeństwo mogą.

§ 5. W czém prawodawca polski odstąpił od zasad ordynacyi hipotecznej pruskiej.

Następnie prawodawca polski:

a. Idąc za wzorem dawnych polskich *inskrpcyj* i *robora-cyj*, oraz odstępując od zasad prawa pruskiego, dozwolił spisywać umowy, do gruntu i praw hipotekowanych odnoszące się, w księgach hipotecznych; przez to rozporządzenie, zawierane akta zyskały na pewności i czynności hipoteczne znacznie się uprościły. Tym sposobem w hipotece polskiej przechowywane są oryginały zawartych umów, nie tak jak w hipotece francuskiej, pruskiej i austriackiej, gdzie przechowują się jedynie kopie zeznanych aktów; nadto prawodawca polski postanowił: ażeby dla każdej nieruchomości, założoną była oddzielna księga hipoteczna. Pod temi więc względami hipoteka polska, różni się od wszystkich innych hipotek.

b. Ustąpienie wierzytelności zahypotekowanej osobie trzeciej lub obciążenie jej subintabulatem, aby uzyskało skutek prawa rzeczowego, powinno być zeznane w księdze wieczystej, podobnie jak obciążenie samej nieruchomości; jeżeli zaś w akcie zahypotecznie spisany czynione zostało, akt ten powinien być w księdze wieczystej objawiony, gdyż od daty objawienia, zyskuje on dopiero skutek prawa rzeczowego. Pod tym względem różni się hipoteka polska od hipoteki pruskiej, która objawienia w hipotece ustąpienia lub obciążenia summy intabulowanej nie wymaga. Z tego powodu *wykazy in recognitionem* następnego wpisu, lub uregulowanego tytułu własności, które można było przelewać zahypotecznie, nie są wydawane w Polsce, lecz tylko *wykazy pro informatione*, które każdy interesant wyjmować jest mocen. Przez to urządzenie przelewy summ w hipotece polskiej zyskały na pewności, nikt bowiem nie może nabyć nieruchomości lub summy obciążonej jakimś ostrzeżeniem (protestacją) lub aresztem, tak aby o tym nie wiedział; co się łatwo przy systemacie hipotek pruskich zdarzyć mogło.

c. W Austrii każdy mający prawo sprzeciwienia się intabulacji lub innemu wpisowi, może korzystać z tego prawa przez lat trzy; kupujący więc w przeciągu tego czasu, ani nabytej własności bezpiecznie sprzedać, ani na nią długów zaciągać, ani zarządzać nią jak swoją własnością nie może; sprzedający zaś pomimo że się wyzuł z własności i posiadania, nie może żądać zapłaty ceny, aż po upływie lat trzech od daty zawarcia kontraktu, z powodu że mu jej kupujący bezpiecznie, przed upływem tego terminu płacić nie może. Prawo pruskie oprócz zatwierdzenia przez kolegium hipoteczne nabycia nieruchomości, wymagało jeszcze do jego niewzruszalności, uzyskania *sentencyi prekluzyjnej*.

Prawodawca polski odstąpił od powyższych przepisów prawa austriackiego i pruskiego, nie chciał bowiem aby formalności hipoteczne utrudniały zawieranie umów i rodziły

stagnacją w interesach; dla tego postanowił: że tylko do sześciu niedziel od dnia wciągnięcia należytości do wykazu hipotecznego, zarzut przeciwko aktowi czyniony być może, po upływie których, osoby trzecie mogą wchodzić z zupełnym bezpieczeństwem w czynność z właścicielem, lub wierzycielem do wykazu wpisanym.

d. Od decyzji kolegium hipotecznego pruskiego żadne nie służyło odwołanie się, zaś od decyzji zwierzchności hipotecznej polskiej mogą być zakładane *appellacye*.

§. 6. Zalety systemu hipotecznego polskiego.

a. We Francyi w kancelaryi hipotecznej żadne czynności zawierane być nie mogą, lecz takowe pozahypotecznie przed Notaryuszami spisywać należy; ztąd wynika: że strona interesowana obeznawszy się ze stanem hipotecznym nieruchomości którą nabyć, lub na którą pożyczkę udzielić zamierza, gdy wychodzi z kancelaryi konserwatora hipotek i udaje się do kancelaryi Notaryusza dla spisania aktu kupna lub pożyczki, nie może być pewną: czy gdy powróci następnie z gotowym już aktem dla wniesienia go do właściwej księgi, zastanie ten sam stan hipoteczny jak przedtem i czy przez czas jej nieobecności, żaden akt lub ostrzeżenie do hipoteki wniesione nie będzie, któreby mu w takim razie zabierało pierwszeństwo (1).

(1) Zwykle wierzyciele gdy powezną wiadomość, że dłużnik zamierza sprzedać lub obciążyć swą nieruchomość, pośpieszają z ubezpieczeniem swych należytości; łatwo zatem zdarzyć się może, że w tym samym czasie, kiedy nabywca będzie kupował nieruchomość i liczył za nią pieniądze w kancelaryi Rejenta, wierzyciel sprzedawcy, wnosząc do hipoteki oblig lub ostrzeżenie na jaką znaczną sumę, albo inny interesant zapisywać będzie ostrzeżenie co do wyniesionego sporu o własność sprzedawanej nieruchomości, tak że nowonabywca wpisze te przy regulowaniu na siebie tytułu własności w hipotece zastanie, pomimo że w chwili zawierania kontraktu o nich nie wiedział i wiedzieć nie mógł. Podobnego zawodu może także doznać wierzyciel, przy wnoszeniu swęj wierzytelności do hipoteki.

Niedogodność tę którą przedstawia również systemat hypoteczny pruski i austriacki, usunęła w zupełności ustawa hypoteczna obecnie w Królestwie Polskiem obowiązująca, dozwalając na wzór dawnych polskich *inskrpcyj* i *robóracyj*, spisywać wszelkie akta do nieruchomości i praw hypotekowanych odnoszące się, w kancelaryi hypotecznej; tak że pożyczający n. p. pieniędzy, w chwili kiedy je liczy swemu dłużnikowi, ma przed oczami oryginalny wykaz hypoteczny nieruchomości, na którą pieniądze pożyczka i widzi miejsce jakie w nim zajmie jego wierzytelność; podobnie kupujący przy zawieraniu kontraktu, ma pod ręką wykaz hypoteczny nieruchomości którą kupuje, a z którego o wszystkich ciężarach w chwili kupna nabywaną nieruchomość obciążających, dowiedzieć się może: tym sposobem kupujący i pożyczający działać mogą z wszelkiem bezpieczeństwem, nie ryzykując i z całą świadomością rzeczy. Urządzenie to właściwe hipotece polskiej, stanowi główną jej zaletę i wyższość nad innemi systematami hypotecznymi.

b. Powiedzieliśmy wyżej w paragrafie 15 na str. 28, że przy systemacie hypotecznym pruskim, wierzyciel nie może bezpiecznie zaraz gdy oblig jest zeznawany, liczyć waluty swemu dłużnikowi, lecz że takowa zwykle po zatwierdzeniu obligu przez kolegium hypoteczne i po zaintabulowaniu długu, bywa dopiero liczona. Takie postępowanie nietylko że jest przewlekłe, gdyż rodzi potrzebę sporządzania dwóch aktów w jednym interesie, lecz jeszcze naraża dłużnika na to: iż pomimo zeznanego obligu i dopuszczonej intabulacji, może nie odebrać waluty i być w konieczności zapisywania protestacji, a następnie prowadzenia processu o wykreślenie nie należnie przyznanej summy. Przy systemacie hypotecznym polskim obligi można spisywać w księdze wieczystej i liczyć walutę z wszelkiem bezpieczeństwem zaraz przy ich sporządzaniu; przypadki zaś wątpliwe, w których z wyliczeniem waluty należy czekać zatwierdzenia obligu lub kwitu przez zwierzchność hypoteczną, rzadko się bardzo trafiają.

c. Cessye summ zahypotekowanych, w Polsce z większem bezpieczeństwem aniżeli przy systemacie hypotecznym pruskim następować mogą, z powodu że w księdze wieczystej są zawierane, zatem nabywca kapitału musi dowiedzieć się z księgi w której akt jest spisywany, o położonym areście, o zapisaném ostrzeżeniu lub subintabulacie, albo o nastąpiącej upłacie.

d. Wpisy skuteczniają się w Polsce, nie przez uczynienie podania o intabulację, lecz przez spisanie aktu lub wniosku we właściwej księdze wieczystej; do czynności tej wpływają same strony i pierwszeństwa jakie im z prawa służy pilnują. Akt lub wniosek w księdze wieczystej spisany, zajmuje w niej właściwe miejsce i sprawia, że w to miejsce lub powyżej, żadna inna czynność wpisana być nie może; tym sposobem pierwszeństwo hypoteczne każdemu zeznajacemu czynność w księdze wieczystej, jakie z przepisu prawa wypływa, zupełnie jest zapewnione tak, że pod tym względem żadna wątpliwość, omyłka lub malwersacya miejsca mieć nie może. Podobnej pewności i gwarancyi dla stron, nie przedstawiają te systemata hypoteczne, gdzie wpis i pierwszeństwo zyskuje się przez uczynienie podania o intabulację do konserwatora lub do ingrossatora hypoteki.

e. We Francyi z powodu niedokładności hypoteki, nie można bezpiecznie zawierać ważniejszego aktu, bez poradzenia się prawnika, z ustawami krajowemi, ze stanem majątkowym i ze stóśunkami osób, należycie obeznanego. Do podobnych narad zwykle używani bywają Notaryusze, którym z tego powodu powierzane są nieraz całe majątki osób prywatnych, a którzy nie zawsze odpowiadają godnie położonemu w nich zaufaniu. W Polsce każdy nawet nie prawnik, może na zasadzie wykazu hypotecznego zawierać akta z wszelkiem bezpieczeństwem i nie potrzebuje polegać na sumiennosci Notaryusza, ani powierzać mu swojego mienia.

f. Możliwość zawierania aktów w księgach hipotecznych, oprócz pewności ztąd dla stron wynikającej, ma jeszcze tę wyższość nad systematami hipotecznymi które jęj nie dopuszczają, że ułatwia i upraszcza czynności hipoteczne, czyni je mniej kosztownymi, przez co pozwala drobnym kapitalistom korzystać z instytucji hipotecznej i lokować swe kapitały na hipotekach; wreszcie ułatwia Notaryuszom spisywanie aktów, z powodu że wszelkie wiadomości do ich sporządzenia potrzebne, znajdują się w księdze, w której akt jest spisany, a wydziałom hipotecznym ułatwia ich decydowanie.

Urzędnik mający spisać zahipotecznie jakowy kontrakt, n. p. kupna i sprzedaży, musi mieć dostarczony sobie wykaz hipoteczny nieruchomości przedmiotem sprzedaży będącej, poprzednie kontraktu nabycia, oraz inne dowody jakie potrzebnymi się okażą, a których koszt wyjęcia strony interesowane ponieść są w obowiązku; następnie każdego aktu zahipotecznie spisanego oprócz wyciągów dla stron, musi być sporządzoną kopia dla złożenia jęj w hipotece.

Przy systemacie hipotecznym polskim, do spisania kontraktu kupna i sprzedaży, ani wyjmowania wykazu hipotecznego, gdyż ten znajduje się na początku księgi w której kontrakt spisany być ma, ani innych aktów nieruchomości sprzedawanej dotyczących, które podobnie w księdze wieczystej się znajdują, ani wreszcie sporządzenia kopii zawartego aktu dla złożenia go w hipotece, skoro ten w księdze wieczystej jest spisany, nie zachodzi potrzeba.

g. Strony zawierające akt w księdze wieczystej, projektują zarazem z Rejentem takowy przyjmującym treści jakie do wykazu wpisane mieć chcą, co z jednej strony podaje im możliwość dopilnowania swych praw i zamieszczenia w wykazie tego wszystkiego co uważają za potrzebne, aby się w nim znajdowało, a z drugiej strony ułatwia zwierzchności hipotecznej decydowanie aktów. Jeden komplet wydziału hipotecznego w Warszawie rozpoznaje rocznie do 6000 aktów i wnio-

sków, czego by nigdy nie mógł uczynić, gdyby układanie treści, jakie na zasadzie każdej zatwierdzonej czynności do wykazu wejść mają, jak to przy systemacie hipotecznym pruskim ma miejsce, było jego obowiązkiem.

h. Aby przenoszenie ksiąg wieczystych z archiwum hipotecznego do kancelaryj Rejentów czyli Notaryuszy, dla spisania w nich aktów i wydawania wyciągów, mogło się odbywać z wszelkiem bezpieczeństwem, kancelarye ich znajdują się w tym samym budynku co i archiwum hipoteczne, który umyślnie na ten cel urządzony i od ognia należyte zabezpieczony być powinien. Takie urządzenie zabezpiecza należyte nie tylko księgi wieczyste, lecz i akta notaryalne, lepiej niż we Francji, gdzie przechowywane bywają w mieszkaniach prywatnych Notaryuszy, często warunkom bezpieczeństwa nie odpowiadających.

§ 7. O zarzutach czynionych systematowi hipotecznemu polskiemu.

Zarzucają hipotece polskiej:

a. Że przystęp do ksiąg wieczystych dla stron nie zawsze jest wolny, z powodu znajdowania się ich na sessyi wydziału hipotecznego, lub też sporządzania w nich jakowej czynności; że między stronami zdarzają się czasami spory o pierwszeństwo trudne do rozstrzygnięcia, n. p. gdy w czasie spisania w księdze wieczystej jakiej czynności, zgłosi się osoba trzecia z gotowym już aktem lub wyrokiem i żądać będzie wniesienia ich do hipoteki z pierwszeństwem, przed spisującym się, lecz jeszcze ostatecznie nie zawartym aktem.

Niedogodności te są mało znaczące, w porównaniu z korzyściami jakie systemat hipoteczny polski przedstawia; jeżeli bowiem księga jest zajęta a strona czekać nie może, na ten czas powinna zeznać akt notaryalny, z możliwością wniesienia go do księgi wieczystej jak tylko wolną będzie. Spory o pierwszeństwo wpisu przy sporządzaniu aktów zdarzyć się

mogące, nie tyle są dla stron szkodliwe, jak gdyby po zawar-
tęj czynności okazać się miało: że inny stan hipoteczny a nie
ten jaki księga wieczysta przedstawia, był zasadą zawartęj
czynności i że strona kontraktująca z tego powodu na stratę
jest narażona; co przy innych systematach hipotecznych ła-
two zdarzyć się może.

Dla uniknienia tego rodzaju sporów, Rejenci powinni
sporządzać akta w księgach wieczystych, zaraz po zgłoszeniu
się stron, jednym ciągiem, bez przerw, w czasie jak najkrót-
szym, a gdy żadanego aktu zaraz spisać nie mogą, powinni
o zgłoszeniu się stron Pisarza hipotecznego zawiadomić, któ-
ry stósowną w tym względzie kontrolę prowadzić winien
z powodu, że data zgłoszenia się stanowi o pierwszeństwie
wpisu.

b. Że wykazy hipoteczne przedstawiają czasem taką
ilość wpisów za różnemi odsyłaczami nagromadzonych, iż
najbiegłęjszy nawet prawnik z wykazami dokładnie obeznany,
tylko z wielkim mozolem i dużą stratą czasu, w tym labiryn-
cie wpisów znaleźć się, oraz o stanie hipotecznym należytą
powziąć wiadomość jest w stanie; że zatem jawność hypo-
teczna w wielu razach, obok takich wykazów, jest tylko mar-
twą literą prawa.

Zarzut tego w tém miejscu rozbierać nie będziemy,
gdyż należy on do trzecięj części niniejszego dzieła, w której
powiedziane będzie jak wykazy hipoteczne prowadzić należy,
aby ile możności były jasne i dla każdego zrozumiałe.

c. Że z powodu ciągłego kursowania ksiąg wieczystych
po kancelaryach Rejentów, całość ich nie jest należycie za-
bezpieczoną i łatwem jest dla osób interes w tém mieć mogą-
cych, usunięcie dokumentów, albo samęj księgi wieczystęj
z kancelaryi ziemskiej, lub uszkodzenie aktów w niej spisanych.

Zarzut ten odpiera dotychczasowe doświadczenie, albo-
wiem od czasu wprowadzenia nowego systemu hipotecznego,
to jest od roku 1820 do dnia dzisiejszego, nie było podo-

bnego wypadku w żadnej kancelaryi ziemskiej; zdarzyło się
wprawdzie kilka wypadków usunięcia pojedynczych doku-
mentów lub całego ich poszytu z księgi wieczystęj, co jed-
nakże nie stało się powodem szkodliwych następstw dla stron
interesowanych. Doświadczenie przekonywa, że o całość
ksiąg wieczystych zarówno dbają właściciele nieruchomości,
jak i wierzyciele, gdyż widzą w tém swój wspólny interes.
Gdyby zaś usunięcie lub uszkodzenie księgi wieczystęj, albo
spisanego w niej aktu się wydarzyło, to kopie wykazu hypo-
tecznego i sporządzonych w księdze wieczystęj aktów, jakie
w rękach osób interesowanych znajdować się powinny, do
zarządzenia złemu posłużyćby mogły, zaś sprawca takiego
czynu uległby odpowiedzialności kryminalnej. Co się zaś do-
tyczy dokumentów do zbioru dowodów składanych, te są po
większęj części albo aktami urodzenia, małżeństwa lub zej-
ścia, albo aktami notaryalnemi, rezolucjami władz, lub wy-
rokami sądowemi, których w razie zagubienia, powtórne od-
pisy uzyskać można i które w kopiach do księgi wieczystęj
składane być mogą, a nadto wypisy z nich strony intereso-
wane wyjmować są władne.

§ 8. Środki zwiększenia bezpieczeństwa ksiąg.

Bezpieczeństwo ksiąg wieczystych przy systemacie hy-
potecznym polskim może być zwiększone, jeżeli nie zupełnie
osiągnięte, przez stósowne urządzenie lokalu przeznaczonego
na pomieszczenie tak zwanęj kancelaryi ziemskiej; mianowi-
cie zaś w sposobie następującym: lokal przeznaczony na po-
mieszczenie archiwum hipotecznego, sali sesyjnej, kan-
cellaryi Pisarza i kancelaryj Rejentów, powinien zajmować
osobny budynek od ognia należycie zabezpieczony. Budynek
ten powinien mieć jedno tylko wejście, przy którem umie-
ścić należy woźnego lub szwajcara, dla zwracania uwagi na
osoby wchodzące i wychodzące, a zarazem zdejmowania

i przechowywania płaszczy, futer oraz innych zwierzchnich okryć, albowiem przychodzenie stron do kancelaryj Rejentów i Pisarza hipotecznego, w płaszcach, futrach i tym podobnych okryciach tylko na ulicy noszonych, jest nie właściwe i możność usunięcia księgi wieczystej ułatwiająca. Okna w budynku tym należy opatrzyć kratami żelaznymi stale w murze osadzonemi, a całe wnętrze, nie wyłączając schodów i korytarzy, powinno być należycie ogrzane i oświetlone. W budynku tym oprócz archiwum hipotecznego, sali sesyjnej i ustępowej dla wydziału hipotecznego, kancelaryj Pisarza i Rejentów dostatecznie obszernych i odpowiednio urządzonych, należałoby także umieścić:

a. Osobne archiwum do przechowywania akt po zmarłych Rejentach pozostałych, zahypotecznie spisanych:

b. Biuro ułatwiające porozumienie się kapitalistów z żądającymi pożyczek i właścicielami nieruchomości z chcącymi je kupować. Biuro takie usunęłoby potrzebę używania faktorów pod żadną kontrolą nie zostających, którzy strony często w błąd wprowadzają i zbyt wysokiego żądają za swe usługi wynagrodzenia. Biuro to byłoby rodzajem giełdy stanowiącej o wartości dóbr nieruchomych i stopie procentu od pożyczek hipotecznych, która dziś nader jest rozmaita dla braku zjednoczenia tego rodzaju interesów w jednym punkcie.

c. Dystrybucya papieru stemplowego, którego strony i Rejenci ciągle potrzebują, a której brak na miejscu, jest powodem zalegania ksiąg wieczystych u Rejentów i niemożności decydowania czynności w nich spisanych, w ciągu dni dziesięciu od daty sporządzenia aktu lub wniosku, jak to art. 2 Postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r. mieć chce. Dystrybucya papieru stemplowego w miejscu sporządzania aktów notaryalnych, jest jeszcze potrzebną dla tego, aby stronom ułatwić zadość uczynienie przepisowi art. 112 Ustawy o opłatach stemplowych z dnia 25 Września (7 Października) 1863 r., wedle którego: Władze i Urzędy do

spełnienia czynności przystępować nie mogą, dopóki strony nie złożą papieru stemplowego ceny właściwej lub funduszu na zakupienie onego.

Oprócz tego Pisarze hipoteczni, pod których bezpośrednim nadzorem zostają archiwa hipoteczne, powinny być postawieni w możności utrzymania potrzebnej liczby pomocników, nie tylko do załatwiania czynności za które przez strony interesowane są wynagradzani, ale i do załatwiania tych czynności, które bezpłatnie wykonywać powinni, a których dla licznych obowiązków do urzędu ich przywiązanych, zwłaszcza tam gdzie ruch ksiąg jest większy i posiedzenia wydziału hipotecznego codziennie się odbywają, osobiście załatwiać nie są w możności. Do rzędu czynności tych należy: wydawanie Rejentom ksiąg wieczystych z archiwum hipotecznego, prowadzenie ścisłej kontroli nad ich obrotem, zwracanie ciągłej uwagi na osoby przybywające dla przeglądania ksiąg wieczystych, mianowicie zaś w czasie ich przeglądania, zaciąganie do dziennika sesyjnego czynności w księgach wieczystych spisanych, odbieranie od Rejentów stempli skasowanych do aktów w księdze wieczystej spisanych, przechowywanie takowych i odsyłanie przy raportach miesięcznych Kontroli Skarbowej.

Wreszcie należy obmyślić stosowny fundusz i ten w rękach Pisarzy pozostawić, mający posługiwać na natychmiastową naprawę dostrzeżonych uszkodzeń w księgach wieczystych, n. p. wypadania kart, uszkodzenia teki lub fascykułu, dokumentów i t. p.

II.

ZASADY PRAWA HYPOTECZNEGO,

obecnie w Królestwie Polskiem obowiązującego.

ROZDZIAŁ PIÉRSZY.

O PRZEDMIOCIE HYPOTECZNEGO BEZPIECZEŃSTWA

I NIERUCHOMOŚCIACH, KTÓRE W HYPOTECE GUBERNIALNÉJ,
A KTÓRE W HYPOTECE POWIATOWÉJ, REGULOWANE BYĆ WINNY.

§ 1. O dobrach nieruchomych, jako przedmiocie hypotecznego
bezpieczeństwa.

Dobra nieruchome które są własnością prywatną i obciążeniu podlegają, stanowią przedmiot hypoteki (art. 52 ustawy hypotecznój).

Nieruchomości nie będące *in commercio*, jakimi są n. p. drogi, rzeki spławne, oraz inne wymienione w artykułach 538, 540 i 541 K. N. nie mogą stanowić przedmiotu dla hypoteki.

Nieruchomości do Rządu i do instytucyj publicznych należące, nie podlegają również regulacyi hypotecznój z powodu, że nie zmieniają właściciela i nie są obciążane długami tak jak nieruchomości będące własnością osób prywatnych; nie zachodzi więc potrzeba kontrolowania prawa własności i stanu dłużnego tych nieruchomości, co stanowi cel hypoteki (art. 146 ust. hypot.).

Nieruchomości jednakże które należały do osób prywatnych, a następnie przeszły na własność Rządu, lub instytucyj pod zawiadywaniem Rządu zostających, jeżeli z tego powodu nie żądano zreponowania księgi, oraz nieruchomości z którymi przystąpiono do Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, lub które inną jaką pożyczką hypoteczną obciążone być mają, pomimo że są własnością Rządu lub instytucyj, mogą na mocy specjalnych rozporządzeń rządowych, ulegać hypotecznój regulacyi.

Nieruchomości przez Rząd w wieczystą dzierżawę prawem emfiteutyczném osobom prywatnym oddane, nie mogą być hypotecznie regulowane bez pozwolenia Rządu (Reskrypt Kom. Rząd. Sprawiedliwości z dnia 6 (18) Czerwca 1836 r. Nr. 3886).

Ponieważ dobra nieruchome własnością prywatną będące, stanowią przedmiot hypotecznego bezpieczeństwa, zatem wszystko co się dołącza i wciela do tych nieruchomości i co wedle art. 517 i następnych Kodexu Napoleona stanowi nieruchomość z przeznaczenia, albo z przedmiotu do którego się odnosi, może być poddane hypotece, lecz tylko dopóki naturę nieruchomości zachowuje; skoro bowiem przedmioty te zostaną odłączone od gruntu, oraz użytku do którego były przeznaczone, odzyskują naturę pierwotną ruchomości i hypoteka odtąd na nich ciążyć przestaje. Nieruchomości z przeznaczenia, albo z przedmiotu do którego się odnoszą, nie mogą stanowić oddzielnie przedmiotu hypotecznego bezpieczeństwa, lecz tylko łącznie z nieruchomościami z natury do których należą, albowiem oddzielnie od nieruchomości tych uważane, nie są niczem inném jak ruchomością; dla tego gdy skutkiem sprzedaży zostaną od nieruchomości do której należały odłączone, hypoteka ciążyć ich przestanie (Reskrypt Kom. Rząd. Sprawiedliwości z dnia 22 Grudnia 1843 r. (3 Stycznia 1844 r.) Nr. 13874).

Jeżeli więc dobra zajęte zostały na przymuszone wywłaszczenie z inwentarzami i narzędziami rolniczemi, szacunek tak za jedne jak i za drugie na licytacji postąpiiony, będzie między wierzycieli rozklassyfikowany; jeżeli jednak przed zajęciem, inwentarze przeszły w ręce osoby trzeciej, wierzyciele na dobrach ubezpieczeni, nie mają prawa windykowania tychże inwentarzy od nabywcy.

§ 2. O kapitałach i prawach hipotekowanych, jako przedmiocie hipotecznego bezpieczeństwa, oraz sposobie ich obciążania.

Przedmiotem hipoteki oprócz dóbr nieruchomych własnością prywatną będących i obciążeniu podlegających, mogą być również prawa i kapitały hipotekowane tej samej istoty (art. 52 ust. hypot.).

Wedle art. 8 Ust. hypot. „Prawa hipotekowane takie, względem których służy wierzycielowi władza rozporządzania, powinny być tą samą formą przelewaniemi i obciążanemi, jak same nieruchomości. Każdy czyn tego rodzaju powinien być jawnym przez wciągnięcie tytułu do ksiąg hipotecznych”.

Zatém nie tylko kapitały hipotekowane, lecz i zastawy, dożywocia, dzierżawy czasowe, ostrzeżenia, zgola wszelkiego rodzaju prawa rzeczowe, mogą być przedmiotem hipotecznego bezpieczeństwa, o ile wierzycielowi tych praw wedle ogólnych przepisów, służy władza niemi rozporządzania tak ze względu na jego osobę, jako i na przedmiot dyspozycji (art. 1124, 1125, 631, 634 K. N.).

Prawa i kapitały hipotekowane, powinny być obciążane w ten sam sposób jak nieruchomości; wszystkie więc zasady co do skutecznienia wpisów na nieruchomościach, oraz co do ich skutków, muszą być stosowane do wpisów i obciążeń na kapitałach. Z tego wypływa: że obciążenie kapitału, musi być wpisane do księgi wieczystej nieruchomości na której kapitał jest ubezpieczany, ażeby mogło mieć skutek przeciwko

trzeciemu nabywcy kapitału, lub przeciwko właścicielowi nieruchomości; czyli ażeby miało to następstwo: iżby właściciel nieruchomości nie mógł ważnie płacić głównemu wierzycielowi na nieruchomości ubezpieczonemu, bez wpływu i zezwolenia tego, który ma wzajemną u niego hipotekowaną należność.

Z tego przepisu że kapitały i prawa hipotekowane powinny być obciążane w ten sam sposób jak nieruchomości, wynika: że wierzycielom subintabulowanym na kapitałach, podobnie jak wierzycielom ubezpieczonym na samej nieruchomości, służy pierwszeństwo od daty uskuteczniionych wpisów. Między wierzycielami subintabulowanymi na kapitale, podział jego nie następuje w sposobie dystrybucyi, lecz klasyfikacyi; nie tracą więc wierzyciele na kapitale ubezpieczeni proporcjonalnie, lecz tracą ostatni, w razie jeżeli kapitał nie wystarczy na zaspokojenie wszystkich wierzycieli subintabulowanych. Gdyby jednakowoż summa zahypotekowana kilku osobom scedowaną była bez żadnego zastrzeżenia dotyczącego pierwszeństwa, na ten czas służyć im będzie równe pierwszeństwo hipoteczne, bez względu na datę cessyi. Wierzyciele ubezpieczeni na kaucyach n. p. za Rejentami, Komornikami lub Kassyerami zapisanych, nie ulegają klasyfikacyi bez dystrybucyi, czyli stósunkowemu zaspokojeniu, bez względu na datę uskutecznionego wpisu.

Prawo polskie zmieniło przepis artykułu 778 Kodexu Postępowania Sądowego francuzkiego, który stanowi: że każdy wierzyciel może uzyskać wpis hipoteczny dla zachowania praw swego dłużnika; lecz summa z jaką dłużnik zostanie umieszczony w klasyfikacyi, rozdzieloną będzie w sposobie dystrybucyi jako rzecz ruchoma, pomiędzy wszystkich wierzycieli wpisanych na jego wierzytelności, lub takową zapowiadających przed zamknięciem planu uporządkowania.

Według tego rozporządzenia kapitał dzieli się proporcjonalnie, nie tylko między wierzycieli wpisanych, ale i mię-

dzy wierzycieli osobistych, jacy się zgłoszą do daty skutecznego podziału; prawo bowiem francuzkie nie czyni żadnej różnicy między kapitałem zahypotekowanym a ruchomością; nie dopuszcza ustanowienia na kapitale hipoteki, a tém samym zyskania pierwszeństwa; lubo zaś wedle art. 1690 K. N. nabywca wierzytelności uważany jest względem trzecich za właściciela, dopiero w skutku doręczenia przelewu dłużnikowi; w Polsce jednak, ze względu na cytowane przepisy ustawy hipotecznej, uważany jest za takiego, gdy przelew objawiony będzie w księdze wieczystej.

§ 3. Czy wedle ustawy hipotecznej polskiej z roku 1818, kapitały hipotekowane stanowią nieruchomość?

W Polsce kapitały hipotekowane porównane zostały z nieruchomościami, tylko pod tym względem: że mogą być przedmiotem hipotecznego bezpieczeństwa, i że podział między wierzycieli subintabulowanych w ten sam sposób następuje, jak szacunku za nieruchomość postąpiętego, to jest sposobem klasyfikacji a nie dystrybucji, czyli proporcjonalnego rozdziału; zresztą pod innemi względami uważane są za ruchomość, z tego powodu nie można kapitałów hipotekowanych zajmować i przedawać drogą wywłaszczenia, dla nieruchomości wskazaną.

Pytanie: czy kapitały hipotekowane są ruchomością lub nieruchomością? szczególną ma ważność, gdy właścicielem ich jest cudzoziemiec; albowiem wedle art. 3 Kod. Cyw. Pol. „nieruchomości wszelkie, choćby przez cudzoziemców posiadane były, podlegają prawom Królestwa Polskiego”. Od rozwiązania więc tego pytania zależy wyrzeczenie: jakie prawo w razie na przykład przejścia kapitału hipotekowanego na sukcesorów *ab intestato*, lub dla oceny pełnoletności i w ogóle zdolności do działania wierzyciela hipotecznego, stosowane być powinno.

§ 4. O nieruchomościach, które w hipotece gubernialnej, a które w hipotece powiatowej regulowane być powinny.

Hypoteka w Polsce jest dwojaka: gubernialna i powiatowa.

Hypoteka gubernialna zaprowadzoną została przy wszystkich Trybunałach Cywilnych, w skutek prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z roku 1818, a mianowicie w skutek art. 162 tegoż prawa; służy dla *dóbr ziemskich większej wartości, jedną ogólną nazwę mających i dla nieruchomości w miastach gubernialnych położonych*.

Hypoteka powiatowa zaprowadzoną została przy Sądach Pokoju, w skutek prawa o przywilejach i hipotekach z roku 1825, mianowicie zaś art. 10 tegoż prawa; służy dla *posiadłości wiejskich mniejszej wartości, jako to: dla kolonij włościańskich, oraz dla nieruchomości położonych w miastach powiatowych i w innych oprócz gubernialnych*.

Prawo nie określa bliżej nieruchomości, które w hipotece gubernialnej, a które w hipotece powiatowej regulowane być mają; w przypadkach zatem wątpliwych, od woli właściciela zależy, gdzie swoją posiadłość regulować chce. Trybunały Cywilne, Sądy Pokoju i Wydziały hipoteczne, powinny tylko pilnować: ażeby nieruchomości uregulowane w hipotece gubernialnej, nie były regulowane w hipotece powiatowej; i wzajemnie, gdyż jedna i ta sama nieruchomość dwóch hipotek mieć nie może.

Można jednak regulować w hipotece powiatowej kolonie, należące do dóbr uregulowanych w hipotece gubernialnej; należy tylko w księdze hipotecznej dóbr, mianowicie w dziale pierwszym wykazu, uczynić wzmiankę o oddzieleniu kolonii i uregulowaniu jej w hipotece powiatowej; jeżeli zaś z kolonii tej opłaca się czynsz wieczysty właścicielowi dóbr głównych, to o czynszu tym w obu hipotekach wzmiankę uczynić trzeba, według tego co niżej w Rozdziale drugim paragrafie czwartym powiedziane będzie.

ROZDZIAŁ DRUGI.

O KSIĘGACH HYPOTECZNYCH.

§ 1. O formie ksiąg hipotecznych w hipotece gubernialnej, i z ilu księgi te składają się części.

Każda nieruchomość ma oddzielną księgę hipoteczną, czyli jak ją prawo nazywa wieczystą; przeznaczeniem księgi tej jest: kontrolowanie wszelkich praw rzeczowych, do nieruchomości dla której założoną została odnoszących się. Gdyby nieruchomość składała się z różnych części do różnych właścicieli należących, byleby te części w jednym obwodzie położone były i majątność pod jednym imieniem składały, taka nieruchomość może być regulowana w jednej księdze wieczystej. Gdyby zaś nieruchomość składała się z różnych posiadłości do jednego właściciela należących i pod ogólnym imieniem nabywanych i obciążanych, w ten czas dla wszystkich razem może także służyć jedna księga, choćby która z przyległości położoną była za obrębem kancelaryi hipotecznej właściwej dla posiadłości głównej (artykuł 14 i 15 Usta. hyp.). Księgi wieczyste są formatu pół arkuszowego, powinny być w skórę dla trwałości oprawione, zaś każda ich stronnica powinna być oznaczona liczbą wypisaną literami; przy końcu zaś umieszczone być ma zaświadczenie, z wielu stronnic się składają.

Dla nieruchomości małej wartości celem zmniejszenia kosztów sprawiania księgi, można kilka ksiąg wieczystych zamieszczać w jednej oprawie, tak jednakże, aby księgi te

oprócz tego że są razem oprawione, nie miały z sobą innej łączności.

Przy Trybunale Cywilnym Warszawskim znajdują się dwie kancelarye hipoteczne: jedna dla dóbr wiejskich, a druga dla miasta Warszawy; zresztą przy wszystkich innych Trybunałach znajduje się tylko po jednej kancelaryi hipotecznej.

Księgi hipoteczne polskie są oryginałami nie wyłączając nawet dokumentów do księgi składanych (art. 24 Usta. hypote.), które co do skutków hipotecznych uważają się za oryginały. Ekstrakty z ksiąg hipotecznych są tylko kopijami wierzytelnymi, których przedawać, przelewać i obciążać, tak jak przy systemacie hipotecznym pruskim nie można; lecz nabycie jakiegobądź rodzaju, którego celem jest uzyskać prawo rzeczowe, powinno być jawne przez wpisanie tytułu do ksiąg hipotecznych. Co się jednakże tyczy aktów notaryalnych w księdze hipotecznej spisywanych, tych wydają się proste kopije i wyciągi główne dla stron do exekucyi służyć mające, tak jak z aktów notaryalnych zahypotecznie zeznawanych.

Każda księga wieczysta składa się z trzech części następujących:

- A. Z księgi umów.
- B. Ze zbioru dokumentów.
- C. Z wykazu hipotecznego.

§ 2. O księdze umów stanowiącej pierwszą część księgi wieczystej.

W księdze umów spisują się:

1. Akta wszelkiego rodzaju dotyczące prawa rzeczowego i odnoszące się do nieruchomości dla której księga wieczysta założoną została, a mianowicie: kontrakta kupna i sprzedaży, darowizny, zastawy, dzierżawy czasowe i wieczyste, obligacye na uzyskane pożyczki, umowy, ścieśnienie prawa włas-

ności za przedmiot mające, cessye i obciążenia kapitałów hypotekowanych.

2. Wnioski objawiające w hypotece postępowania spadkowe i przepisujące prawa hypotekowane na sukcesorów, tudzież wnioski objawiające w hypotece akta za obrębem właściwej kancelaryi hypotecznej zawarte, tytuł do pozyskania prawa rzeczowego dające, lub prawo zahypotekowane znoszące, oraz wnioski mające na celu objawienie innych dokumentów lub wyroków sądowych w hypotece. Każdy akt lub wniosek w księdze wieczystej spisany, oznaczony jest numerem kolejnym.

3. Decyzye zwierzchności hypotecznej pozwalające uskutecznienia żadanego wpisu do hypoteki, lub takowego odmawiającego, albo też wpis zawieszającego, tudzież krótkie protokoła ogłoszenia zapadłych decyzji.

4. Appellacye od decyzji zwierzchności hypotecznej do Sądu Appellacyjnego zakładane.

§ 3. O zbiorze dokumentów stanowiących drugą część księgi wieczystej.

Do zbioru dokumentów składają się:

1. Plenipotencye, jeżeli umowy przez pełnomocników są zawierane, oraz wszelkiego rodzaju upoważnienia, tak od osób prywatnych i od rad familijnych, jako też od władz rządowych pochodzące.

2. Wszelkie akta za obrębem kancelaryi uskutecznione, a prawa rzeczowego dotyczące, które przy stosownych wnioskach dla objawienia ich w hypotece, składane bywają; jakimi n. p. są: kontrakta kupna i sprzedaży, zastawy, obligacye i t. p.

3. Wyroki sądowe i dowody ich prawomocności.

4. Dowody jakie przy postępowaniu spadkowym składane być winny, a mianowicie: akta zejścia, gazety obejmujące

ogłoszenia spadkowe, akta urodzenia, testamenta i inne dowody legitymacyjne.

5. Wszelkie zajęcia nieruchomości na przymuszone wywłaszczenie lub wydzierżawienie, oraz akta obejmujące zaawidomienie dłużnika i wierzycieli o przymuszonem wywłaszczeniu.

Summaryusz złożonych dokumentów znajduje się na końcu księgi wieczystej. Każdy dokument przy składaniu go do księgi jest parafowany przez strony i urzędnika akt przyjmującego; nadto urzędnik kładzie na dokumencie literę lub numer kolejny, pod którym zamieszczony będzie dokument w summaryuszu na końcu księgi wieczystej znajdującym się. Wszystkie dokumenta zszywają się w jeden fascykuł i zachowują w tece, jaka na końcu każdej księgi wieczystej na ten cel jest urządzona; teka ta zawiązuje się na rzemyczki, aby dokumenta przy przenoszeniu księgi wypaść z niej nie mogły.

§ 4. O wykazie hypotecznym stanowiącym trzecią część księgi wieczystej i przeznaczeniu każdego z czterech działów wykaz składających.

Pierwsze stronnice księgi wieczystej przeznaczone są na wykaz hypoteczny, przedstawiać mający skrócony obraz wszelkich zdarzeń ściągających się do gruntu i praw hypotekowanych, których całą osnowę obejmuje księga umów i zbiór dokumentów. Ponieważ każda nieruchomość ma oddzielną księgę wieczystą, zatem każda majątność ma także oddzielny wykaz hypoteczny, podzielony na cztery działy następujące: (1).

(1) Obacz wzór wykazu hypotecznego ze znajdującymi się w nim działami, rubrykami i wpisami na stronicach od 104 do 109 zamieszczony.

DZIAŁ PIĘRWSZY.

Zastrzeżenia	Wymienienie nieruchomości i opisanie granic
	Dobra ziemskie Zalesie z folwarkami Antonów, Karolin i Wólka, w Województwie Mazowieckim Okręgu położone
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wpis treści z aktu Nr. 32) z mocy aktu księdze wieczystej pod dniem 16 Marca 1825 roku zeznanego zapisano. <i>Obacz decyzję z dnia 18 Lutego 1828 r. i akt Nr. 32.</i>	Właścicielom dóbr tych służy prawo pasania inwentarza dworskiego na pastwisku sąsiednich dóbr Zakrzew. Co tu z mocy aktu księdze wieczystej pod dniem 16 Marca 1825 roku zeznanego zapisano.
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wpis treści z aktu Nr. 60) z mocy decyzji fol. 342.	Ogólna przestrzeń gruntu morgów 321 prętów 25, jako odpadła w skutek Najwyższych Ukazów na uwłaszczenie włościan od dóbr tych odkreślona została. Co tu z mocy tabelli likwidacyjnej, oraz aktu wypłaty kapitału likwidacyjnego z dnia 23 Sierpnia (4 Września) 1866 r. w księdze wieczystej rozpoczętego, a dnia 4 (16) tegoż miesiąca i roku ukończonego zapisano. <i>Obacz decyzję z d. 1 (13) Października 1866 r. i akt Nr. 60</i>
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wpis treści wniosku N. 64) z decyzji fol. 349.	Folwark Karolin podzielony został na sześć kolonij, których rozległość i granice oznaczone są na mapie do zbioru dowodów tej księgi pod Nr. 35 złożonej. Kolonie te wypuszczone w posiadanie wieczysto-dzierżawne, od dóbr niniejszych odłączone i w hipotece powiatowej uregulowane zostały. Wieczysci dzierżawcy z kolonij tych obowiązani są płacić właścicielom dóbr niniejszych po Rsr. 60 z każdej kolonii, na dzień 1 (13) Lipca każdego roku; nadto w razie alienacji obowiązani są zapłacić laudemium dwuletniemu czynszowi wyrównywające. Co tu na wniosek w księdze wieczystej dnia 8 (20) Marca 1867 r. uczyniony zapisano. <i>Obacz decyzję z d. 16 (28) Marca 1867 r. i wniosek Nr. 64.</i>

DZIAŁ DRUGI.

Zastrzeżenia	Wymienienie właściciela	Ustalenie własności	Szacunek
			Złote gr.
<i>przekreślono</i> (Na wpis treści z wniosku Nr. 1). <i>z decy. fol. 25.</i>	Józef Radosławski	Prawem własności odziedziczonej po ojcu swym Antonim Radosławskim, w dniu 5 Maja 1800 r. zmarłym, który dobra te nabył od Floryana Dębowskiego, mocą kontraktu prywatnie pod dniem 10 Grudnia 1790 r. spisanego, we właściwych aktach ziemskich dnia 15 Grudnia tegoż roku roborowanego, w skutek rezygnacji przez Floryana Dembowskiego i kwitu <i>de praetio</i> w tym samym dniu zeznanych, tudzież intromissyi dnia 25 Stycznia 1791 r. dopełnionej. Co tu na zasadzie protokołu pierwiastkowej regulacji hipotek z dnia 4 Listopada 1819 roku z mocy powołanych aktów, gdy się nikt inny z lepszymi ani nawet równymi prawami nie zgłosił zapisano. <i>Obacz decyzję z dnia 18 Listopada 1819 r. i wniosek Nr. 1.</i>	
<i>przekreślono</i> (Na przepisanie własności z aktu Nr. 65). <i>z decy. fol. 321.</i>	Kajetan i Barbara z Topolskich małżonkowie Kamieńscy.	Kupili dobra te od Józefa Radosławskiego mocą kontraktu w księdze wieczystej dnia 15 Lutego 1832 roku zawartego, za sumę złotych polskich pięć kroć trzydzieści ośm tysięcy. Co tu z mocy tego kontraktu zapisano. <i>Obacz decyzję z dnia 19 Lutego 1832 r. i akt Nr. 65.</i>	538,000
Zastrzega się przepisanie własności z aktu Nr. 79.			

DZIAŁ TRZECI.

Zastrzeżenia	Ilość pieniężna		Ścieśnienie własności, ciężary wieczyste i służebności	Ilość pieniężna		Wykreślenia
	Złote	gr.		Złote	gr.	
<i>przekreślono</i> (Na wpis do- żywotnej opła- ty wniosku Nr. 24). <i>z decy. fol. 68.</i>	300		Nr. 1. Złotych trzysta właściciel dóbr tych Jó- zef Radosławski obo- wiązany jest płacić co- rocznie Małgorzacie Ko- żuchowskiej aż do osta- tnich dni jej życia, we- dle kontraktu w dniu 8 Czerwca 1828 r. przed Rejentem Kudlickim w Kielcach zeznanego. Co tu z mocy powołanego kontraktu, na wniosek pod dniem 16 Lipca 1829 r. w księdze wie- czystej uczyniony zapi- sano. <i>Obacz decyzją z d. 2</i> <i>Sierpnia 1829 r. i wnio-</i> <i>sek Nr. 24.</i>	300		Złotych trzy- sta obok pod Nr. 1 zapisane, z powodu zej- ścia Małgorza- ty Kożuchow- skiej, wykreślo- no na wniosek w księdze wie- czystej pod d. 12 Maja 1835 r. uczyniony. <i>Obacz decyzję</i> <i>z d. 18 Czerwca</i> <i>1836 r. i wnio-</i> <i>sek Nr. 42.</i>
<i>przekreślono</i> (Na wykreśle- nie Rsr. 300 wniosku N. 42) <i>z decy. fol. 102</i>			Nr. 2. Prawo dzier- żawy dóbr tych z wszel- kimi przyległościami i przynależnościami słu- żv Adamowi Rębowskie- mu na lat 12, poczynają- jąc od d. 12 (24) Czer- wca 1862 r, do d. 12 (24) Czerwca 1874 r. za cenę roczną rub. sr 4,500, tudzież pod in- nymi warunkami i obo- wiązkami w kontrakcie na dniu 2 (14) Maja 1862 r. w księdze wie- czystej zawartym wy- szczególnionemi. Co tu na zasadzie powołanego kontraktu zapisano. <i>Obacz decyzją z d. 16</i> <i>(28) Maja 1862 r. i</i> <i>akt Nr. 68.</i>			
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wpis dzierżawy z aktu Nr. 68). <i>z decy. fol. 351</i>						
Zastrzega się wpis postępo- wania spadko- wego po Kaje- tanie Kamień- skim z wniosku Nr. 69.						

DZIAŁ TRZECI.

Zastrzeżenia	Ilość pieniężna		Zlewki i obciążenia praw w Dziale III hypotekowanych	Ilość pieniężna		Wykreślenia
	Złote	gr.		Złote	gr.	
<i>przekreślono</i> (Na wpis Zł. 1800 z aktu Nr. 75). <i>z decy. fol. 361</i>	1,800		Do Nr. 2. Złotych ty- siąc ośmset Adam Rem- bowski przyznał być dłużnym Ludwikowi Stern, pod obowiązkiem oddania w dniu 1 Sier- pnia 1866 r. bez pro- centu, przy zapewnieniu dalszego procentu na wypadek uchybienia wy- płaty liczyć się winnego. Co tu na prawie dzier- żawy obok pod Nr. 2 zahypotekowanej, zapi- sano z mocy aktu w księ- dze wieczystej pod d. 1 Sierpnia 1864 r. spi- sanego. <i>Obacz decyzją z d. 12</i> <i>Sierpnia 1864 r. i akt</i> <i>Nr. 75.</i>	1,800		Złotych tysiąc ośmset wykre- ślono z mocy kwitu w księ- dze wieczystej na dniu 2 Sier- pnia 1866 r. zeznanego. <i>Obacz decyzję</i> <i>z d. 15 Sierp-</i> <i>nia 1866 r. i</i> <i>akt Nr. 80.</i>
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wykreślenie Zł. 1800 z aktu Nr. 80). <i>z decy. fol. 421</i>						

DZIAŁ CZWARTY.

Zastrzeżenia	Ilość pieniężna		Długi i różne obowiązki hipoteczne	Ilość pieniężna		Wykreślenia
	Złote	gr.		Złote	gr.	
	150,000		Nr. 1. Złotych sto pięćdziesiąt tysięcy Kajetan i Barbara małżonkowie Kamińscy przyznali być dłużni tytułem resztującego szacunku, Józefowi Radosławskiemu i na kupionych przez siebie od niego dobrach w niniejszej księdze wieczystej uregulowanych ubezpieczyli, pod obowiązkiem oddania w 3ch równych rocznych ratach po Zł. 50,000, to jest w dniach 1 Lipca 1833 r., 1 Lipca 1834 r. i 1 Lipca 1835 r. z procentem po 5 od sta od daty kupna, to jest 15 Lutego 1832 r. do dnia wypłaty liczyć się mającym, pod tym rygorem: że w razie uchybienia którejkolwiek bądź raty kapitałnej lub procentowej, cała należność lub reszta oniej, stanie się na raz jeden wymagalną. Zapisano tu z mocy kontraktu w księdze wieczystej pod dniem 15 Lutego 1832 r. zawartego. <i>Obacz decyzję z d. 19 Lutego 1832 r. i akt Nr. 65.</i>	50,000		Złotych pięćdziesiąt tysięcy stanowiące pierwszą ratę kapitału Zł. 150,000, obok pod Nr. 1 ubezpieczonego w d. 1 Lipca 1833 r. wymagalną, na mocy kwitu w tymże dniu przez Józefa Radosławskiego w księ. wiecz. zeznanego wykreślono. <i>Obacz decyzję z dnia 5 Lipca 1833 r. i akt Nr. 69.</i>
<i>przekreślono</i> (Na wpis Zł. 150,000 z aktu Nr. 65). <i>z decy. fol. 321</i>						
<i>przekreślono</i> (Na wykreślenie Zł. 50,000 z aktu Nr. 69). <i>z decy. fol. 358</i>						
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wykreślenie Zł. 50,000 z aktu Nr. 75). <i>z decy. fol. 388</i>				50,000		Złotych pięćdziesiąt tysięcy stanowiące drugą ratę kapitału Złotych 150,000, obok pod N. 1 zabezpieczonego w d. 1 Lipca 1834 r. płatną, wykreślono na mocy kwitu w d. 20 Sierp. 1834 r. przez Antoniego Gromejkę w księdze wieczystej zeznanego. <i>Obacz decyzję z d. 22 Sierpnia 1834 r. i akt Nr. 75.</i>
Zastrzega się ubezpieczenie summy Zł. 126,000 z aktu Nr. 82.						

DZIAŁ CZWARTY.

Zastrzeżenia	Ilość pieniężna		Zlewki i obciążenia praw w Dziale IV hipotekowanych	Ilość pieniężna		Wykreślenia
	Złote	gr.		Złote	gr.	
<i>przekreślono</i> (Na wpis ces- syi Zł 100,000 z wniosku Nr. 72). <i>z decy. fol. 372</i>	100,000		Do Nru 1. Złotych sto tysięcy czyli dwie ostatnie raty kapitału Zł. 150,000, obok pod Nr. 1 ubez- pieczonego, w dniach 1 Lipca 1834 r. i 1 Lip- ca 1835 r. wymagalne, z przynależnemiprocen- tami, Józef Radosławski aktem przed Notaryu- szem Mocart i jego ko- legą w Paryżu dnia 8 Stycznia 1834 r. zez- nanym, ustąpił na rzecz Antoniego Gromejki, co tu z mocy tegoż aktu i wniosku w księdze wie- czystej pod dniem 15 Marca 1834 r. uczynio- nego zapisano. <i>Obacz dec. z d. 20 Mar. 1834 r. i wniosek N. 72.</i>	50,000		Złotych pięć- dziesiąt tysięcy stanowiące drugą ratę ka- pitału Złotych 150,000 obok pod Nr. 1 ubez- pieczonego w d. 1 Lipca 1834 r. płatną, wykre- ślono na mocy kwitu w dniu 20 Sierpnia 1834 r. przez Gro- mejkę w księ- dze wieczystej zeznanego. <i>Obacz decyzję z d. 22 Sierp- nia 1834 r. i akt Nr. 75.</i>
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wykreślenie Zł. 50,000 z aktu Nr. 75). <i>z decy. fol. 388</i>			<i>Obacz dec. z d. 20 Mar. 1834 r. i wniosek N. 72.</i>			
<i>przekreślono</i> (Zastrzega się wpis ostrzeże- nia wniosku Nr. 76). <i>z decy. fol. 395</i>			Do Nr. 1. Ostrzeżenie na rzecz Stefana Kowalskiego ce- lem zachowania prawa i miejsca hipotecznego dla summy Zł. 5000 z procentem i kosztami Zł. 200 od Anton. Gro- mejki poszukiwaną Zapi- sano tu na kapitale Zł. 50,000 do tegoż Gro- mejki należącym z mocy wyroku illacyj. w Tryb. Cywiln. Warsz. w d. 21 Sierp. 1834 r. zapadłe- go na wniosek w ks. wie. tegoż dnia uczyniony. <i>Obacz dec. z d. 24 Sier. 1834 r. i wniosek N. 76.</i>			
<i>do Nr. 1</i> Zastrzega się wykreślenie ostrzeżenia z wniosku Nr. 84.						
<i>do aktu Nr 82</i> Zastrzega się postępowanie spadkowe z wniosku Nr. 86.						

Dział I przeznaczony jest:

1. Aby w nim wymienić i opisać nieruchomość, która jest przedmiotem działań hipotecznych. W dziale przeto tym należy wymienić: dawniej województwo i okręg, dziś gubernię i powiat, w którym dobra są położone; ich nazwisko, oraz nazwiska wszystkich folwarków i przyległości do dóbr należących, albo jeżeli to jest nieruchomość miejska, należy wymienić miasto, ulicę i numer pod którym jest położoną, oraz czyli leży na gruncie dziedzicznym lub emfiteutycznym.

2. Dział I obejmuje także opisanie granic, o ile te są ustalone aktem urzędowym, wyrokiem prawomocnym lub mapą nie sporną. Aby więc granice oznaczyć w Dziale pierwszym, trzeba do zbioru dowodów złożyć akt ustalający granicę i mapy.

3. Oprócz tego wpisują się do Działu pierwszego, wszelkie oderwania części gruntu, skutkiem którego następuje przeniesienie tego gruntu do innej księgi hipotecznej, oraz wszelkie przyłączenia gruntu oddzielonego od dóbr w innej księdze wieczystej uregulowanych, lub wcale nieuregulowanego. W Dziale I zamieszczają się także nazwiska folwarków nowo erygowanych.

4. Służebności na korzyść nieruchomości ustanowione, oraz prawo pobierania czynszu z innych nieruchomości, zamieszczają się także w Dziale pierwszym jako część nieruchomości, czyli część własności stanowiące (1), (art. 92 Instr. hyp. z dnia 30 Czerwca 1819 r.).

Dział II przeznaczony na kontrolę prawa własności, rozłożony jest na cztery kolumny następujące:

W pierwszej kolumnie zwaną marginesem, stósownie do art. 23 usta. hyp., Rejenci i Pisarze hipoteczni zamieszczają zastrzeżenia, zachowujące miejsce dla treści przy akcie lub

(1) Wykazy hipoteczne pruskie nie obejmowały Działu I, zatem wpisy które wedle systematu hipotecznego polskiego do Działu tego należą, w wykazach pruskich nie znajdowały pomieszczenia.

wniosku przez nich przyjętym do Działu drugiego projektowanej, do czasu zatwierdzenia czynności przez zwierzchność hipoteczną i wpisania treści do wykazu.

W drugiej kolumnie zamieszcza się imię i nazwisko właściciela lub właścicieli, jeżeli ich jest kilku.

W trzeciej kolumnie wyraża się z daty i treści tytuł, na mocy którego właściciel nabył nieruchomość; jeżeli tytuł jest aktem dobrej woli n. p. kontraktem kupna i sprzedaży, wymienienia się czy został sporządzony w księdze wieczystej lub też zahypotecznie; w tym ostatnim przypadku wyraża się miejsce sporządzenia aktu, nazwisko urzędnika który go przyjmował, datę kontraktu i wniosku uczynionego w księdze względem przepisania tytułu własności.

Jeżeli nabycie nastąpiło na publicznej licytacji, oprócz daty ostatecznego przysądzenia, wymienienia się Trybunał w którym wyrok zapadł i to czy sprzedaż w drodze przymuszonego wywłaszczenia, w drodze działów, lub w drodze beneficyjalnej nastąpiła.

Jeżeli przepisanie własności następuje z powodu śmierci właściciela, wymienić należy datę testamentu, czyli jest publiczny mistyczny lub własnoręczny i datę ogłoszenia go przez Prezesa Trybunału; gdyby testamentu nie było, opisać należy wszystkie przejścia prawa własności od spadkodawcy do osób na imię których regulacja własności następuje, z wyrażeniem w jakim zostają z nim stopniu pokrewieństwa.

W kolumnie tej wymienienia się jeszcze datę wniosku w księdze wieczystej uczynionego o przepisanie własności i datę decyzji wydziału hipotecznego, wniosek zatwierdzający.

Wreszcie w kolumnie trzeciej wypisuje się literami wartość nieruchomości, jeżeli ta ze sporządzonego aktu, poкладanego wyroku, tacy lub świadectwa dyrekcji Towarzystwa Kredytowego, albo Dyrekcji Ubezpieczeń, lub innego dokumentu jest wiadomą.

Zwierzchność hipoteczna pozwalając wpisania do wykazu szacunku, nie ręczy za rzetelność takowego, lecz wedle artykułu 38 Ust. hyp. to tylko poświadcza, że szacunek jest rzetelnie z dokumentu wypisany.

W czwartej kolumnie wypisuje się szacunek liczbami, aby łatwiej wpadał w oko. Jeżeli od nieruchomości odłączoną będzie jaka część, lub gdy do niej jaka część przybędzie, wypływające ztąd powiększenie lub zmniejszenie wartości, zapisanym będzie w kolumnie trzeciej z wyrażeniem aktu i wypisaniem zmniejszonej lub powiększonej wartości literami, która nadto w kolumnie czwartej liczbami się wyraża (art. 93. Instrukcyi z r. 1819).

Dział III kontrokuje ciężary wieczyste, służebności i ścieśnienia prawa własności, które powinny być jawnie kontrolowane przez wciągnięcie ich do wykazu hipotecznego, tak jak sam tytuł własności i długi wszelkiego rodzaju.

Prawo hipoteczne w art. 43 wymienia ważniejsze z tych ścieśnień, jako to:

Dzierżawy wieczyste, to jest czynsze *in recognitionem dominii directi* płacić się winne, gdy nieruchomość leży na gruncie emfiteutycznym.

Warunek odkupu dóbr.

Prawo pierwszeństwa do kupna.

Dożywocie, to jest prawo pobierania aż do śmierci przychodów z nieruchomości. Zastawy.

Oprócz tych jednakże są jeszcze inne ścieśnienia nie mniej ważne od pierwszych, które do Działu III wpisywać należy a mianowicie: kanony skarbowi uiszczane, oraz inne opłaty daniny i obowiązki stałe, polegające na szczególnych tytułach, dzierżawy czasowe, ostrzeżenia o sporach własności dotyczących, ostrzeżenia co do niemożności obciążania lub sprzedawania, warunek niemożności zaciągania długów, ostrzeżenia że dobra ulegają substytucji tam gdzie takowa prawnie może być ustanowiona, lub że stanowią majo-

rat. W Dziale III zapisują się także: zajęcia na subhastacyą, zajęcia na wydzierżawienie, objawiają się wyroki pozwalające sprzedaży w drodze działów, ogłaszające upadłości, dopuszczające odstąpienia dóbr na rzecz wierzycieli, wyrzekające bezwłasnowolność właściciela nieruchomości i przydające mu doradcę sądowego; zapisują się wzmianki o toczącym się postępowaniu spadkowym po właścicielu lub współwłaścicielu nieruchomości. Nie potrzebują być objawiane w Dziale III podatki i inne opłaty, które są powszechne w kraju i obciążają wszystkie nieruchomości; nie potrzeba również objawiać w Dziale tym służebności ciągłych i widocznych, n. p. służebności ścieku lub widoku, gdyż o tych każdy na gruncie przekonać się może. Wedle art. 45 Ustawy hipotecznej z r. 1818, służebności gruntowe jakie w czasie zaprowadzenia hipotek istniały, z wyjątkiem służebności pastwiska i wrębu, choćby do nowych ksiąg wpisane nie były, nie tracą swęj mocy. Służebności na korzyść sąsiedniej nieruchomości ustanowione, w Dziale I wykazu teży nieruchomości zapisywać należy, zaś tam gdzie stanowią ograniczenie własności, w Dziale III objawiane być powinny.

Dział III podzielony jest na cztery kolumny następujące:

a. *Kolumnę główną wpisową*, do której wciągają się: tytuły prawne z których wypłynęło ścieśnienie, ciężar wieczysty lub służebność, daty wniesienia ich do księgi wieczystej i zatwierdzenia przez zwierzchność hipoteczną. Każdy wpis w kolumnie tej oznaczony jest osobnym numerem kolejnym.

b. *Kolumnę główną wykreśleń*. Do kolumny tej wciągają się treści obejmujące wykreślenie wpisów w kolumnie głównej zamieszczonych, z wyrażeniem tytułu na mocy którego wykreślenie następuje.

c. *Kolumnę zlewkową wpisową*, w której obok wpisów w kolumnie głównej będących, zamieszczają się wszelkie zmiany i obciążenia, jakie mogą dotknąć prawo w kolumnie głównej zahypotekowane, a mianowicie: ustąpienia czyli ces-

sye, obciążenia tak sposobem ostrzeżenia jako i subintabulatu, wzmianki o toczącym się postępowaniu spadkowym po wierzycielu wpisów w kolumnie głównej lub zlewkowej zahypotekowanych, przepisanie ich na sukcesorów po ukończonem postępowaniu spadkowym, wzmianki o ustąpieniem pierwszeństwa hipotecznem dla prawa poniżej zahypotekowanego, o służącym pierwszeństwie przed prawem powyżej zahypotekowanym, o rozciągnięciem bezpieczeństwa do drugiej nieruchomości, o zwolnieniu z pod bezpieczeństwa części nieruchomości, o toczącej się klasyfikacji i t. p. Treści do kolumny zlewkowej wpisywane, nie oznaczają się numerami kolejnymi tak jak treści do kolumny głównej wpisowej wchodzące; pierwszeństwo między nimi stanowi nie porządek wedle jakiego wpisane zostały, lecz data sporządzenia aktu lub wniosku przy którym zaprojektowane były i numer kolejny, którym są oznaczone.

d. *Kolumna wykreśleń zlewkowa*, przeznaczona jest do zamieszczania treści wykreślających wpisy, w kolumnie zlewkowej będące.

Każda z czterech kolumn wyżej wyrażonych, ma osobną rubrykę do zamieszczania liczbami ilości pieniężnej każdego obciążenia lub wykreślenia. Oprócz tego znajdują się przy nich dwa marginesy: jeden do zapisywania zastrzeżeń dla treści do kolumny głównej wpisowej i kolumny głównych wykreśleń projektowanych, drugi do zapisywania podobnych zastrzeżeń dla treści do kolumny zlewkowej i kolumny zlewkowych wykreśleń projektowanych. Pod każdą treścią do wykazu wciągniętą, zapisuje się data decyzji na mocy której wpis nastąpił (1) (art. 94 Instruk. hipotecz. z roku 1819).

(1) W wykazie hipotecznym pruskim, rubryka druga zastępująca miejsce Działu III Wykazu hipotecznego polskiego, nie ma kolumny zlewkowej; ztąd pochodzi, że ustąpienie dzierżawy lub dożywocia, subintabulat na takowych lub ostrzeżenie, nie mogą być w wykazie hipotecznym pruskim objawiane.

Dział IV mieści w sobie długi z hipoteki umownej, sądowej i prawnej wypływające.

Dział ten podobnie jak Dział III obejmuje cztery kolumny:

a. *Kolumnę główną wpisową* do której wciągają się wszelkie długi, kaucye, ostrzeżenia i tym podobne należitości, z wyrażeniem daty tytułu lub aktu, daty wniesienia ich do księgi wieczystej i daty zatwierdzenia przez zwierzchność hipoteczną. Każdy wpis w kolumnie tej oznacza się numerem kolejnym, poczynawszy od numeru pierwszego.

b. *Kolumnę główną wykreśleń*, do której wpisują się ukreślenia częściowe lub całkowite wykreślenia długów w kolumnie głównej zamieszczonych, z wyrażeniem tytułu na mocy którego następują.

c. *Kolumnę zlewkową wpisową*. W kolumnie tej podobnie jak i w kolumnie zlewkowej Działu III, zamieszczają się wszelkie zmiany i obciążenia, jakie mogą dotknąć wpis w kolumnie głównej zahypotekowany, obok którego są zapisane, oraz wszelkie wzmianki do wpisu tego odnoszące się; treści do kolumny tej wpisywane nie są oznaczane numerami kolejnymi; pierwszeństwo hipoteczne dla nich zależy od daty aktu lub wniosku, przy którym zaprojektowane zostały.

d. *Kolumnę wykreśleń zlewkową*, przeznaczoną do zamieszczania treści wykreślających wpisy, w kolumnie zlewkowej intabulowane.

Treści do wszystkich czterech kolumn projektowane, oprócz ilości pieniężnej wypisaną literami i głównych warunków pożyczki, powinny obejmować jeszcze wzmiankę o dacie aktu lub wniosku, na mocy którego zaprojektowane zostały; nadto pod każdą treścią należy zamieścić datę decyzji, pozwalającej wpisania jej do wykazu. Każda z czterech kolumn wyżej wyrażonych, podobnie jak w Dziale III, ma osobną rubrykę do zamieszczania liczbami ilości pieniężnej każdego obciążenia lub wykreślenia; liczby te wpadające w oko, ułatwiają obliczenie wszystkich obciążeń. Oprócz tego przy kolumnie

główniej wpisowej znajduje się margines, przeznaczony do zapisywania zastrzeżeń dla treści do kolumny téj i kolumny głównych wykreszeń projektowanych; taki sam margines znajduje się przy kolumnie zlewkowej (art. 95 Instruk. z r. 1819).

§ 5. Czy oprócz ksiąg wieczystych zachodzi potrzeba prowadzenia innych jeszcze jakowych ksiąg lub kontroll w kancelaryi hipotecznej polskiej.

Powiedzieliśmy już, że każda nieruchomość w Polsce ma oddzielną księgę hipoteczną, oraz że księgi te dla wszystkich nieruchomości są jednakowe.

Księgi hipoteczne polskie zastępują kilkorakie księgi, stosownie do przepisów innych prawodawstw utrzymywane. Księga wieczysta polska złożona z trzech części, to jest z wykazu hipotecznego, księgi umów i ze zbioru dokumentów, zawiera to samo co w hipotece pruskiej zawierają: właściwa księga hipoteczna, obejmująca wykazy hipoteczne będące podobnie jak w hipotece polskiej, skróconym obrazem wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących; co księga ingrossacyjna, obejmująca całą osnowę zawartych umów i co *Beilage und Hypoteken Akten*, obejmujące składane dokumenta, wnioski stron o uskutecznienie wpisów i decyzje zwierzchności hipotecznej na nie zapadłe.

Księga hipoteczna polska, obejmuje również to wszystko co obejmują pięć ksiąg hipoteki francuskiej, a mianowicie: Dział IV wykazu w hipotece polskiej, łącznie z odpowiedniami aktami w księdze spisaniem, obejmuje to co księga intabulacyjna francuska. Księga konnotacyjna, zastąpioną jest w hipotece polskiej, przez zastrzeżenia na marginesie wykazu czynione. Repertorium hipoteczne tak jak go utrzymuje konserwator hipoteczny francuski, jest skorowidzem aktów do księgi intabulacyjnej i ingrossacyjnej wpisanych, którego

celem jest dostarczenie wiadomości, jakie długi każdą pojedynczą nieruchomość obciążają; utrzymywanie takiego repertoryum w Polsce nie jest potrzebne, gdyż z właściwej księgi wieczystej każdego czasu przekonać się można, o wszystkich wpisach nieruchomości obciążających lub obciążać mogących. To co się znajduje w księdze ingrossacyjnej czyli transkrypcyjnej i w księdze zaareztowań, objęte jest w hipotece polskiej księgą umów, oraz Działem II i III wykazu.

Oprócz zatem ksiąg wieczystych i ich spisu, czyli tak zwanego repertoryum, żadne inne księgi w archiwach hipotecznych polskich nie są prowadzone. Przecież spisy alfabetyczne właścicieli dóbr ziemskich i nieruchomości miejskich takie, iżby mając dane imię i nazwisko osoby, dowiedzieć się z nich można było o nieruchomościach których osoba ta jest właścicielką, jak równie spisy alfabetyczne wierzycieli hipotecznych, nie byłyby bez pożytku i powinnyby się znajdować w każdym archiwum hipotecznym, gdyby prowadzenie takich spisów nie było zbyt mozolne i utrudzające.

§ 6. Publiczność ksiąg hipotecznych polskich.

Księgi hipoteczne polskie są publiczne, albowiem każdemu właścicielowi nieruchomości, każdemu mającemu zabezpieczone jakie prawo na tejże nieruchomości i tym co od nich zyskali pozwolenie, wolno jest przejrzeć w każdym czasie właściwą księgę; innym wtenczas tylko dozwolonem będzie jej przejrzanie przez Pisarza hipotecznego lub w przypadku odmówienia przez Prezesa Trybunału Cywilnego, gdy udowodnią potrzebę oświecenia się z księgi.

To co powiedziano o przejrzaniu, stosuje się oraz do żądania wypisu.

Przeglądanie powinno nastąpić w obliczu Pisarza lub Rejenta, którzy odpowiedzialni są za całość i nietykalność aktów w księgach zawartych (art. 28 Ust. hyp.).

§ 7. O rozdzielaniu czyli segregacyi hipotek.

Jeżeli kilka nieruchomości oddzielną własność stanowiących i oddzielne nazwiska, numera lub litery mających, w jednej księdze wieczystej jest uregulowanych, lub jeżeli uregulowana w księdze wieczystej nieruchomość, na dwie lub więcej oddzielnych posiadłości rozdzieloną została, tak iż każda z nich otrzymała od władz administracyjnych odróżniające ją od innych nieruchomości nazwisko, numer lub literę, a segregacya podatków również dopełnioną została, w ów czas może właściciel żądać rozdzielenia ich pod względem hipotecznym i założenia dla jednej z nich nowej księgi wieczystej. W tym celu powinien zeznać stosowny wniosek w księdze wieczystej od której oddzielenie następuje i zaprojektować odpowiednie treści do wykazu hipotecznego w tejże księdze znajdującego się, a mianowicie: do Działu I względem podzielenia nieruchomości na części, jeżeli podział nie jest już w Dziale tym objawiony, oraz względem założenia dla jednej z nich oddzielnej księgi wieczystej; do Działu II o zmniejszeniu się przez to wartości nieruchomości; wreszcie do Działu III i IV obok każdego numeru i zastrzeżenia do kolumny głównej wpisowej odnoszącego się wzmianki: że wpisy tam zamieszczone obciążają także nieruchomość w nowo założonej księdze wieczystej uregulowaną. Wzmianki te nie są potrzebne obok intabulatów lub zastrzeżeń, których wierzyciele z pod bezpieczeństwa swych wpisów uwolnili nieruchomość odłączyć się mającą. Do nowo założonej księgi wieczystej zaprojektować należy treść do Działu I, wymieniającą nieruchomość oddzielną, dla której nowo założona księga służyć ma; do Działu II, treść wymieniającą imię i nazwisko właściciela, oraz sposób jakim przyszedł do własności oddzielonej nieruchomości; wreszcie do Działów III i IV zaprojektować należy wniesienie wszystkich wpisów i zastrzeżeń na marginesie wykazu będących, całość nieruchomości w dawniej księdze uregulowa-

nej obciążających, a co do których wierzyciele nie oświadczyli, że oddzielającą się nieruchomość z pod bezpieczeństwa swych wierzytelności zwalniają. Jeżeli nieruchomość leży na gruncie emfiteutycznym, trzeba nadto uzyskać pozwolenie *dominii directi*, na podział nieruchomości na części.

§ 8. O przenoszeniu części gruntu z jednej księgi wieczystej do drugiej.

Chcąc pewną ilość gruntu odłączyć hipotecznie od jednej nieruchomości i przyłączyć ją do drugiej sąsiedniej, dla której oddzielona księga wieczysta jest założona, potrzeba iżby właściciele nieruchomości tych, na mocy kontraktu kupna i sprzedaży lub innego aktu w tym przedmiocie zawartego, zaprojektowali do Działu I wykazu hipotecznego obu ksiąg, treści obejmujące wzmiankę o odłączeniu gruntu od jednej, a przyłączeniu go do drugiej nieruchomości; do Działu II wzmianki: o powiększeniu się wartości jednej, a zmniejszeniu się wartości drugiej nieruchomości. Potrzeba nadto, jeżeli grunt jest emfiteutyczny, uzyskać zezwolenie *dominii directi* na takowe odłączenie, tudzież od wierzycieli wpisów w Dziale III i IV ubezpieczonych na nieruchomości od której odłączenie następuje, uwolnienie z pod bezpieczeństwa ich wierzytelności, gruntu odłączyć się mającego. Gdyby zaś który wierzyciel takowego zezwolenia nie chciał lub nie mógł udzielić, należy jego wierzytelność wnieść do księgi wieczystej nieruchomości do której przyłączenie następuje, ze wzmianką: że wierzytelność ta, obciąża część przyłączoną i zarazem nieruchomość od której odłączenie nastąpiło. Podobną wzmiankę o rozciągnięciem bezpieczeństwa, w wykazie tej ostatniej nieruchomości, w zlewkach obok summy przeniesionej, uczynić należy.

§ 9. O łączeniu hipotek w jedną księgę.

Jeżeli dwie lub więcej przyległych nieruchomości w osobnych księgach wieczystych uregulowanych, połączone zosta-

ły w jedną całość, lub jeżeli do jednego właściciela należą, w ów czas może on żądać połączenia ich pod względem hipotecznym i uregulowania w jednej księdze wieczystej, a zreponowania innych ksiąg. W tym celu powinien właściciel w księdze do której przyłączenie ma nastąpić, zeznać stósowny wniosek i zaprojektować treść do Działu I, objawiającą żądane przyłączenie, zaś do Działu II treść objawiającą powiększenie się przez to wartości nieruchomości, do Działu III i IV treści przenoszące wpisy z ksiąg repozytyki uleż mających do księgi odtąd dla połączonych nieruchomości służyć mającej, jeżeli takowe w niej się już nie znajdują, gdyż w tym wypadku, dostateczne będą wzmianki obok istniejących wpisów, że one obciążają oraz i przyłączoną nieruchomość. Zastrzeżenia na marginesach wykazu będące, podobnież do wykazu księgi do której przyłączenie następuje, z wykazów ksiąg reponowanych przenieść należy, wyjąwszy jeżeliby się już w niej znajdowały.

W księgach repozytyki ulegających, należy również zeznać wnioski i zaprojektować treści do Działu I i II, objawiające repozytykę wykazu, a do Działu III i IV, wykreślające wszystkie wpisy nieruchomości ciężące, ze wzmianką o przeniesieniu ich do księgi dla połączonych nieruchomości służyć mającej; należy również żądać przekreślenia wszystkich zastrzeżeń w wykazach hipotecznych ksiąg tych będących.

§ 10. O zakładaniu drugich i dalszych voluminów księgi wieczystej, tudzież o porządkowaniu wykazów hipotecznych.

Po wyczerpaniu czyli zapisaniu całej księgi wieczystej, sprawia się drugi volumen czyli drugi tom tejże księgi, a po jego zapisaniu, sprawia się volumen trzeci i tak dalej; tym sposobem niektóre nieruchomości mają już po dwa, trzy, a nawet cztery volumina księgi wieczystej. Zakładając nowy volumen należy w poprzednim, dla wiadomości osób trzecich,

uczynić wzmiankę na samym końcu księgi, o istnieniu następnego voluminu, która dla tego jest potrzebną, ażeby dwa volumina drugie dla jednej i tej samej nieruchomości założone być nie mogły, co przy braku podobnej wzmianki zdarzyć się może (1).

Jeżeli wykaz hipoteczny z powodu dużej ilości wpisów stał się obszernym, zawikłanym i mniej zrozumiałym, jeżeli znaczna część wpisów tych jest już wykreśloną i będąc bez znaczenia tylko zrozumienie wykazu utrudnia, w ów czas właściciel z wierzycielami, lub też sam właściciel, mocen jest po założeniu nowego voluminu księgi wieczystej, żądać aby dotychczasowy wykaz był zreponowanym i co do wpisów nie wykreślonych, do wykazu w nowo założonym voluminie przeniesionym. W tym celu powinien zeznać wniosek i zaprojektować treści do wykazu w nowo założonym voluminie będącego, a mianowicie: do Działu I, treść przenoszącą dosłownie wpisy w Dziale tym, w dawnym wykazie będące; do Działu II, treść regulującą tytuł własności na ostatniego właściciela; do Działu III i IV, treści względem przeniesienia wszystkich wpisów nie wykreślonych, w tychże działach we wszystkich czterech kolumnach znajdujących się. Pod każdym wpisem zamieścić należy wzmiankę, na mocy jakiej decyzji i pod jakim numerem w dawnym wykazie był zamieszczony i że po uporządkowaniu wykazu, tu pod numer kolejny przeniesiony został. Oprócz tego należy zaprojektować treści do Działu I i II dawnego wykazu, iż wykaz ten z powodu przeniesienia go do

(1) Zbywa na przepisie oznaczającym wyraźnie, kto koszta założenia nowego voluminu księgi wieczystej ponosić ma; przecież nie może ulegać wątpliwości, że one ciężą właściciela nieruchomości, gdyby zaś wierzyciel dla wprowadzenia swęj summy lub ostrzeżenia do wykazu, albo dla dopełnienia innej czynności, nowy volumen sprawić był zmuszony, na ten czas wyłożone koszta, właściciel nieruchomości zwrócić mu jest obowiązany. Zdaje się że byłoby tak dla wierzycieli jak i dla samego właściciela dogodniej, gdyby ustanowioną była stósowna opłata od każdej czynności w księdze wieczystej spisanej, dla utworzenia funduszu potrzebnego na sprawianie nowego voluminu księgi wieczystej, skoro dotychczasowy wyczerpany zostanie.

voluminu następnego zreponowany został, a do Działu III i IV, treści wykreślające wszystkie wpisy, ze wzmianką o przeniesieniu ich do nowo uformowanego wykazu w voluminie drugim. Wreszcie wszystkie zastrzeżenia nie przekreślone jakie się w dawnym wykazie znajdują, do nowo uformowanego wykazu przenieść należy.

Przenoszenie wykazów do nowo założonych voluminów, nie tylko przyczynia się do zrobienia ich krótszemi i zrozumialszemi dla ogółu, co odpowiada zasadzie jawności, ale przedstawia jeszcze tę korzyść, że ostatni volumen księgi wieczystej, do wszystkich czynności bieżących potrzebny, obejmuje zarazem cały wykaz hipoteczny, przez co dawniejsze volumina, do poznania stanu hipotecznego lub spisania jakowej czynności, stają się zbędnymi i nie potrzebują kursować po kancelaryach Rejentów, lecz mogą spokojnie w archiwum hipoteczném zostawać, jako tylko do objaśnienia dawniejszego stanu hipotecznego posługujące.

§ II. O formie zewnętrznej akt hipotecznych w hipotece powiatowej.

Ponieważ dla właścicieli małych realności, sprawianie takich ksiąg jakie są w hipotece gubernialnej, byłoby za kosztowne, przeto w hipotece powiatowej dla każdej nieruchomości, zamiast księgi w skórę oprawnej, zakładają się oddzielne akta czyli poszyty hipoteczne. Na początku poszytów tych znajduje się taki sam, jak w księgach wieczystych gubernialnych, wykaz hipoteczny i summaryusz aktów; następnie w miarę jak czynności są sporządzane, takowe z dokumentami do właściwych akt hipotecznych bywają doszywane i do wzmiankowanego summaryusza wciągane; tym sposobem formują się oddzielne akta hipoteczne dla każdej nieruchomości, zastępujące w hipotece powiatowej miejsce ksiąg wieczystych gubernialnych.

ROZDZIAŁ TRZECI.

O PIERWIASTKOWEJ REGULACYI HYPOTEK.

§ I. O pierwiastkowej regulacyi hypotek gubernialnych.

Nie dosyć było zaprowadzić nowe księgi hipoteczne i przepisać zasady wedle jakich długi, tudzież inne prawa rzeczowe, do tych ksiąg wpisywane i w nich jawnie kontrolowane być mają; należało jeszcze tytuły do nieruchomości służące, oraz inne prawa rzeczowe, tak za dawnych praw polskich jak i za obowiązujących praw pruskich, austriackich i francuzkich zyskane, rozpoznać i do nowych ksiąg wpisać, dla tego, aby czytający właściwą księgę mógł się z niej dowiedzieć o wszelkich prawach rzeczowych, do nieruchomości dla której księga jest założoną odnoszących się, bez względu na epokę z której pochodzą. Jawna kontrola hipoteczna przyszłych praw rzeczowych nie przyniosłaby należytego użytku, gdyby wpisy pod powagą praw dawniej obowiązujących zyskane, nie potrzebowały dla zachowania skutku rzeczowego, być wciągniętymi do nowych ksiąg; albowiem chcąc być pewnym przy zawieraniu czynności z właścicielem dóbr, potrzebaby obok nowych ksiąg, przeglądać i dawne, potrzebaby tytuły nadające własność nieruchomości pod powagą dawnych ustaw zyskane, z wszelką skrupulatnością oceniać i być zawsze jeszcze narażonym na to, że z unieważnieniem przez Sądy tytułu właściciela, wszelka czynność z nim zawarta, takiemuż ulegnie losowi. Dla tego Ustawa hipoteczna z roku 1818 w art. 29 wyrzekła: że nim nowe prawo hypo-

teczne przyjdzie do wykonania w czasie dla każdego województwa (dziś gubernii) oznaczonym, poprzedzić je powinna czynność pierwiastkowego zaprowadzenia hypotek.

Czynność ta powierzona została oddzielnéj Kommissyi składającej się: z jednego Sędziego Trybunału, z jednego Sędziego Appellacyjnego i z jednego członka przez Radę Wojewódzką wybranego; w pomoc téj Kommissyi przydanemi zostali Rejenci i Pisarz kancelaryi ziemskiej. Przy każdym Trybunale urzędowała oddzielna Kommissya, przeznaczona tylko do pierwiastkowego zaprowadzenia hypotek. Po skończeniu pierwiastkowej regulacyi, czynność Kommissyi ustawała, a w jej miejsce wchodziły zwyczajne wydziały hypoteczne, do rozpoznawania biegnących interesów przeznaczone. Wiadomo z ogólnych zasad, że każde prawo zaczyna obowiązywać od daty ogłoszenia. Zasada przecież ta, nie mogła znaleźć zastosowania przy zaprowadzaniu nowego porządku hypotecznego, dla tego: że prawo z roku 1818 zmieniałoby cały dotychczasowy system hypoteczny i sposób prowadzenia ksiąg, zmieniałoby dotychczasową kontrolę praw rzeczowych i przepisy dotyczące mocy wpisów. Zmiany te nie mogły być zaprowadzone w całym kraju jednocześnie, nie można więc było stałego terminu naznaczać, od któregoby dawne przepisy ustawały obowiązywać, a nowe prawo wchodziło w wykonanie. Dla tego też art. 163 Ust. hyp. stanowi: „Tytuł XVIII księgi III Kodexu Napoleona, przestaje być obowiązującym w każdym województwie (dziś gubernii) od chwili, gdy prawo obecne przyjdzie do wykonania w kolei przepisanej art. 145 Ust. hyp. Od tejże chwili, wszelkie przepisy dotychczasowych praw, niniejszemu prawu przeciwne, przestaną być obowiązującemi”. Zaś art. 145 Ust. hyp. do uskutecznienia pierwiastkowej regulacyi hypotek, oznaczył dla każdego województwa osobny termin prekluzyjny, rok lub pół roku trwający; termina te rozpoczęły się z dniem 1 Lipca 1819 r., a skończyły się z dniem 1 Stycznia 1826 r.

Kommissya hypoteczna mając sobie przez władze administracyjne dostarczoną wiadomość, o dobrach w każdym województwie i o nieruchomościach w miastach wojewódzkich położonych, własność prywatną stanowiących i regulacyi hypotecznej wedle art. 52, 146 i 162 Ust. hyp. ulegających, wyznaczała do pierwiastkowej regulacyi każdą z tych nieruchomości, stały termin na dzień przypadający między początkiem a końcem terminu prekluzyjnego, prawem dla województwa w którym nieruchomość jest położona wyznaczonego; i podawała do pism publicznych ogłoszenia, tylko raz jeden zamieszczane, wymieniałe nieruchomości do pierwiastkowej regulacyi wywołane, oraz zawiadamiające o dniu i miesiącu na pierwiastkową regulację każdą z nich oznaczonym; z wezwaniem interessantów, ażeby się z prawami swemi jakie do nieruchomości tych mają zgłosili i stosowne dowody złożyli. W terminie obwieszczeniem oznaczonym, powinien się zgłosić właściciel nieruchomości do pierwiastkowej regulacyi wywołanej i okazać swe tytuły, powinni się zgłosić ci, którzyby sądzili mieć równe lub lepsze prawo do własności tejże nieruchomości, ci którym jakiegobądź prawo rzeczowe do niej lub do praw na niej hypotekowanych służy, i wierzyciele kapitałów hypotekowanych, wyłączając jedynie wierzycieli takich przywilejów, które nadal jeszcze istnieć będą podług prawa z roku 1818; zgłaszający się obowiązani są złożyć tytuły i oryginalne dowody prawa ich popierające. Gdyby właściciel do regulacyi z dowodami się nie zgłosił, wolno było Kommissyi hypotecznej powtórny termin, zawsze jednak przed upływem czasu prekluzyjnego, do regulacyi naznaczyć i właściciela karami pieniężnymi do stawienia się znaglić. Wierzyciel kapitału, lub innego jakiego prawa dającego tytuł do hypoteki, który się nie stawiał i służącego sobie prawa, przed upłynieniem czasu prekluzyi nie zameldował, nawet gdyby mu według dawnych praw służyła hypoteka tajna, lub przywilej prawem z r. 1818 nadal nie utrzymany,

uważanym był jakoby się zrzekł prawa rzeczowego i stawał się tylko wierzycielem osobistym.

Wszelkie protokoła regulacyjne, między początkiem a końcem terminu prekluzyjnego zeznawane, przyjmowali członkowie Kommissyi hipotecznej, Pisarz i Rejenci.

Każdy protokół regulacyjny rozpoznawała Kommissya hipoteczna. W ocenieniu praw osób zgłaszających się i rozpoznawaniu dostateczności pokładanych przez nie tytułów, Kommissye zwracać powinny uwagę na epokę z której tytuły te pochodzą. Ustawa hipoteczna z r. 1818, następujące w tym przedmiocie dla Kommissyj hipotecznych, przepisała pravidła:

a. Jeżeli prawo zgłaszającego się zapisanem jest do księgi hipotecznej, pod powagą prawa pruskiego prowadzonej, nikomu nie będzie wolno wznawiać takich roszczeń, względem których już nastąpiła prekluzya, ani takich czynić pretensyj lub zarzutów, które podług przepisów prawa pruskiego, nie mogą być dopuszczone; to samo stosuje się do hipotek, pod powagą prawa tak zwaną Starą Galicyi prowadzonych (art. 152 Ust. hyp.).

Kontrola praw rzeczowych podług prawa pruskiego i prawa dawnej Galicyi prowadzona, nadzór nad wpisami przez Sądy podług obu tych praw przepisany, dawały rękojmię względem legalności wpisów w tych księgach nastąpionych, tak że wprost do nowych ksiąg bez dalszego rozbioru przenoszone być mogły. Zaprowadzenie hipoteki pruskiej, jak to już wyżej w swoim miejscu powiedziane było, poprzedziła także pierwiastkowa regulacya hipotek, z wyrzeczeniem prekluzyi dla nie zgłaszających się, to jest utraty prawa rzeczowego względem osób trzecich przez tych, którzy się w terminie właściwym nie zgłosili i praw swych w hipotece nie objawili. Po takiej rewizyi tytułów i prekluzyi przez prawo pruskie postanowionej, nie należało już praw do ksiąg pruskich zapisanych, nowemu poddawać rozpoznaniu, ani zapisywać do nowych ksiąg praw rzeczowych tych osób, które takowe przez prekluzyą pruską utraciły.

b. Jeżeli prawo zgłaszającego się, w księgach polskich wieczystych pod panowaniem Rządu Austriacko-Galicyskiego utrzymywanych, w epoce tegoż panowania, lub w epoce poprzedzającej, zapisane było, jest domniemanie za prawnością aktu. Czyniący przeciw takowemu aktowi zarzut prawem dozwolony, powinien go udowodnić, i drogą prawa, sposobem w Dziale VIII przepisany (art. 132 do 139 Ust. hyp.), w przeciągu sześciu miesięcy od upłynienia czasu prekluzyjnego licząc, popierać; inaczej protestacya wykreślona będzie na żądanie strony interesowanej (art. 153 Ust. hyp.).

c. Jeżeli przez osoby zgłaszające się, składane są wpisy hipoteczne pod powagą prawa pruskiego uzyskane, Członek Kommissyi, Pisarz lub Rejent, przełoży na ojczysty język treść dokumentów i zapisze ją w księdze hipotecznej, a uwagi stawających ścierać się tylko mogą do rzetelności tłumaczenia, lub nowych zmian którym uległy te czynności. Jeżeli zaś składane dokumenta nie opierają się na wpisach pod powagą prawa pruskiego uzyskanych, Członek Kommissyi, Pisarz lub Rejent, ułoży projekt do wykazu hipotecznego, a uwagi interesowanych ścierać się mogą albo do pierwszeństwa, albo do należności samego prawa, albo do rzetelności umieszczonej treści, o ile prawa dla każdego aktu właściwe, pozwalają czynienia jeszcze takich uwag. Oświadczenia interesowanych bądź zgodne, bądź różniące się, będą zapisanemi w księdze wieczystej. W przypadku niezgodności, uczyniona będzie w projekcie do wykazu hipotecznego wzmianka o sporze, a rozwiązanie sporu należeć będzie do właściwej drogi sądowej. Zgłaszający się, nie może w żadnym razie bez udowodnienia tytułu prawnego, uzyskać uregulowania na swoje imię prawa własności, lub innego jakiego prawa hipotekowanego (art. 158, 159 i 160 Ust. hyp.).

Kto się w terminie przez Kommissyę hipoteczną oznaczonym i w ogłoszeniach zamieszczonym nie zgłosił, nie utracił jeszcze prawa rzeczowego; winien był tylko wszystkich

interesowanych wezwać przed Komissyę hipoteczną na nowy termin przed upływem terminu prekluzyjnego oznaczony, dowody swe złożyć i żądać spisania protokołu regulacyjnego; lecz w takim razie koszta wezwania i nowego terminu, sam ponosił (art. 156 Ust. hyp.).

Gdyby ktobądź z interesowanych, czy to właściciel, czy wierzyciel, czy jakiegokolwiek prawo rzeczowe do nieruchomości mający, ani w dniu do regulacji oznaczonym, ani do końca terminu prekluzyjnego nie zgłosił się, uważanym był jakby się zrzekł prawa rzeczowego; prawa jego stawały się osobistemi w tém rozumieniu: że mógł jeszcze te prawa przeciwko temu który był osobiście obowiązany i jego sukcesorom wykonywać, lecz prawa te nie mogły być wpisane po terminie prekluzyjnym przeciwko trzecim nabywcom, lub téż z ubliżeniem już zyskanemu pierwszeństwu (art. 154 Ust. hyp.).

Wszelkie protokoła pierwiastkowej regulacji i zgłoszenia się interessantów, rozpoznawała Kommissya hipoteczna; na posiedzeniach Kommissyi Pisarzowi kancelaryi Ziemskiej służył tylko głos doradczy. Zatwierdzenie Kommissyi, tak jak później zatwierdzenie Wydziału hipotecznego, stanowiło rękojmię wiary publicznej dla osób trzecich, lecz dopiero po upływie terminu prekluzyjnego; albowiem wykaz przed terminem prekluzyjnym ostatecznie ustalonym nie był. Upływanie czasu prekluzyi i niezgłoszenie się pretendentów, umacniało prawa zgłaszających się, na tytule prawnym oparte. Jeżeli dowody przez zgłaszających się produkowane, Kommissya hipoteczna za niedostateczne uznała i uregulowania tytułu własności odmówiła, na ten czas strony interesowane, mogły każdego czasu, nawet w kilkanaście lat po upływie terminu prekluzyjnego, złożone dowody uzupełnić i uregulowania hipoteki nie już od Kommissyi hipotecznej, lecz od zwyczajnego Wydziału hipotecznego domagać się.

Nim termin prekluzyjny do pierwiastkowej regulacji hipotek dla każdego województwa (dziś gubernii) nadszedł i nim

każda specyalna nieruchomość do regulacji téj wywołaną została, kontrolę praw rzeczowych do nieruchomości służących, prowadził w swych księgach konserwator hipotek aż do terminu przez Kommissyę hipoteczną na regulację wyznaczonego, w którym to dopiero terminie, księga wieczysta dla każdej nieruchomości była zakładaną i odtąd już tylko w niej wszelkie wpisy skuteczniiane być mogły. Od ogłoszenia Ustawy hipotecznej, to jest od dnia 20 Lipca 1818 roku, do czasu wyżej wzmiankowanego, księgi konserwatora były prowadzone w sposób przez Kodex Napoleona przepisany, z temi zmianami:

a. Że wszelkie tytuły do własności dóbr nieruchomych, pochodzące z epoki praw konstytucyjnych Księstwa Warszawskiego, lub z epoki rządu Austriacko-Galicyskiego, powinny być wniesionemi do ksiąg konserwatora hipotek, z upłynieniem najdalej roku jednego od dnia ogłoszenia prawa z roku 1818. Po upłynieniu tego czasu, ten tylko był mocen zarządzać własnością dóbr nieruchomych, i przeciw takiemu tylko uczynione być mogą wpisy hipoteczne, którego księga konserwatora jako właściciela wymieni (art. 142 ust. hyp.).

b. Od dnia ogłoszenia Ustawy hipotecznej, aż do zaprowadzenia nowego porządku hipotecznego, wszelkie czynności między żyjącemi o własność dóbr nieruchomych, zawierane być powinny w formie urzędowej; a dopóki nie zostały podane do bióra konserwatora i wciągnięte do rejestrów, uważane były jako stósujące się do osób tylko i nie stanowiące prawa rzeczowego (art. 143 Ust. hyp.).

c. Że wszelkie hipoteki tajne, dla utrzymania skutku prawa rzeczowego, powinny być w przeciągu roku zaciągnięte do rejestrów konserwatora (art. 144 Ust. hyp.).

§ 2. O pierwiastkowej regulacji hipotek gubernialnych, po upływie terminu prekluzyjnego.

Nieruchomości, które po wprowadzeniu w wykonanie prawa o hipotekach z roku 1818, przy ogólnej regulacji hy-

potek, przez Kommissye hypoteczne regulowane być miały, lecz z powodu małej ich wartości, lub dla innej przyczyny, do pierwiastkowej regulacji wywołane nie zostały i nie mają hypoteki, mogły w czasie późniejszym, a nawet dziś jeszcze mogą na żądanie właściciela lub innego interessanta, być wywołane do pierwiastkowej regulacji i uzyskać hypotekę. W tym celu strona interesowana, powinna uczynić podanie do Trybunału w którego jurysdykcyi nieruchomość jest położoną, o dozwolenie wywołania jej do pierwiastkowej regulacji i złożyć następujące dowody:

a. Że nieruchomość, której wywołania do pierwiastkowej regulacji żąda, istnieje, że stanowi oddzielną nieruchomość mającą swe osobne nazwisko, numer lub literę, odróżniającą ją od innych nieruchomości, a tém samém, że nie stanowi części nieruchomości lub dóbr, już hypotecznie uregulowanych; wówczas bowiem mogłaby mieć tylko miejsce segregacya, o jakiej mówiliśmy w Rozdziale II paragrafie 7 na str. 118. Świadczenia te, co do nieruchomości miejskich, wydają właściwe Magistraty, a co do nieruchomości wiejskich, Naczelnicy powiatów, (reskrypt Kom. Rząd. Sprawiedliwości z d. 8 (20) Sierpnia 1851 r. Nr. 10067, punkt 3).

b. Że nieruchomość ta nie jest własnością rządową lub instytucyjową, które regulacji hypotecznej nie ulegają; lecz że stanowi własność prywatną, mogącą wedle art. 146 Ust. hyp. mieć hypotekę.

c. Świadczenia właściwego Pisarza kancelaryi Ziemskiej i Pisarza Sądu Pokoju, iż nieruchomość do pierwiastkowej regulacji wywołaną nie była i że nie ma dla niej założonej księgi wieczystej w hipotece gubernialnej, ani akt hypotecznych w hipotece powiatowej; wreszcie:

d. Dowody, któremi przy pierwiastkowej regulacji strona interesowana własność wykazać zamierza.

Jeżeli Trybunał po rozpatrzeniu tych dowodów, uzna je za dostateczne, na ten czas dozwala wywołania do pierwiast-

kowej regulacji i przesyła stosowne ogłoszenia do redakcyi Dziennika Warszawskiego i Dziennika właściwej gubernii, kosztem strony która żąda wywołania, drukować się mające. Ogłoszenia te obejmują zawiadomienie o nieruchomości która do pierwiastkowej regulacji wywołaną zostaje, o Rejencie lub Pisarzu hypotecznym do spisania protokołu pierwiastkowej regulacji wyznaczonym, wezwanie wszystkich stron interesowanych, ażeby się w dniu do sporządzenia tej czynności oznaczonym zgłosiły i prawa jakie mają objawiły, gdyż w razie przeciwnym ulegną prekluzyi. Termin do regulacji wyznaczony, licząc od dnia zamieszczenia ogłoszenia w pismach, nie powinien być dłuższy od roku jednego, ani krótszy od trzech miesięcy. Ogłoszenia raz tylko jeden, we wzmiarkowanych pismach się zamieszczają (art. 23 prawa o przywilejach i hypotekach z roku 1825).

W terminie, lub gdyby się nikt nie zgłosił, w czasie późniejszym, delegowany przez Trybunał Rejent lub Pisarz hypoteczny, spisuje stosowny protokół pierwiastkowej regulacji w księdze wieczystej, kosztem właściciela sprawić się mającej; protokół ten obejmować powinien wyjaśnienia dotyczące stanu własności, ścięśnień jakim własność ulega i długów jakimi jest obciążona, przy zaprojektowaniu stosownych treści do wszystkich czterech działów wykazu hypotecznego. Wyjaśnienia te powinny się opierać na pokładanych dokumentach, a co do Działu III i IV mogą się także opierać na przyznaniu właściciela.

Tak spisany protokół, poddaje się następnie zwykłym porządkom pod rozpoznanie zwierzchności hypotecznej.

§ 3. O pierwiastkowej regulacji hypotek powiatowych.

Całe urządzenie hypotek i wszystkie przepisy Ustawy z roku 1818, stosowały się tylko do dóbr ziemskich i do nieruchomości miejskich, położonych w miastach w których zasiada Trybunał; nie były zaś obowiązującymi względem nie-

ruchomości w innych miastach, na przykład powiatowych, położonych i względem pomniejszych posiadłości wiejskich, na przykład względem kolonij, które z tego powodu do pierwiastkowej regulacyi wywołane nie były (art. 162 Ust. hyp.).

Po stopniowém zaprowadzeniu w sposobie wyżej w paragrafie 1 na str. 124 i 125 opisanym, w całym Królestwie Polskiem nowego porządku hipotecznego względem dóbr ziemskich i nieruchomości w miastach wojewódzkich (dziś gubernialnych) położonych, które z dniem 1 Stycznia 1826 roku ukończone być miało, prawo Sejmowe o przywilejach i hipotekach z d. 6 Sierpnia 1825 roku, w art. 10 wyrzekło: iż „prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach z dnia 26 Kwietnia 1818 roku, będzie odtąd obowiązującym względem wszelkich nieruchomości, tudzież praw i kapitałów hipotekowanych, przedmiotem hipoteki być mogących”.

Tym sposobem utworzone zostały hipoteki powiatowe, do których wszelkie przepisy objęte Ustawą hipoteczną z roku 1818, znajdują zastosowanie, z następującemi jednak co do pierwiastkowej regulacyi hipotek zmianami:

1. Do regulacyi nowych hipotek powiatowych, żaden ogólny termin prekluzyjny nie był oznaczony; regulacyę nieruchomości wtenczas przedsiębrano, gdy o to zaszło żądanie strony interesowanej (art. 11 prawa z d. 1 (13) Czerwca 1825 r.). Od woli więc właściciela zależało i zależy, czyli oraz kiedy nieruchomość jego ma być w hypotece powiatowej regulowaną. Gdyby jednak nie właściciel, lecz wierzyciel lub inny interesant żądał wywołania do pierwiastkowej regulacyi, na ten czas Sąd Pokoju obowiązany jest dozwalać wywołania, zawiadomić o tém właściciela nieruchomości i wezwać go do stawienia się w terminie, pod karą od dziesięciu do pięćdziesięciu złotych, jeżeliby który z interessantów o takową wniósł, i pod uniknieniem skutków w art. 150 prawa z r. 1818 o hipotekach zagrożonych (art. 17 Instrukcyi z dnia 22 Grudnia 1825 r.).

Strona żądająca pierwiastkowej regulacyi, zgłosić się powinna do Sądu Pokoju, w którego jurysdykcyi nieruchomość mająca być regulowaną jest położona, i złożyć dowody wyżej w paragrafie drugim na str. 130 wyszczególnione. Pisarz Sądu Pokoju spíše krótki protokół wniesionego żądania, założy osobne akta hipoteczne, i jeżeli Sąd uzna: że wywołanie do pierwiastkowej regulacyi może mieć miejsce, poda do gazet obwieszczenia obejmujące: a) wzmiankę o wyniesioném żądaniu regulacyi, b) nazwisko i położenie wywołującej się nieruchomości, c) oznaczenie stałego terminu do regulacyi, d) wezwanie właściciela i wszystkich interessantów, ażeby się w terminie stawili, żądania swe objawili i prawa im służące udowodnili, ostrzegając zarazem: że na przypadek nie stawienia się w terminie, właściciel na żądanie któregoś z interessantów, podpadnie karze od dziesięciu do pięćdziesięciu złotych, nadto podług art. 150 Ust. hyp. z roku 1818, utraci wszelkie dobrodziejstwa prawne względem swych wierzycieli. Każdy interesowany, któryby w terminie oznaczonym z prawami swemi nie zgłosił się, podpadnie skutkom prekluzyi wedle artykułów 154 i 160 prawa z roku 1818 o hipotekach. Termin do pierwiastkowej regulacyi nowej hipoteki, licząc od daty w której ogłoszenie w pismach publicznych, to jest w Dzienniku Warszawskim i Dzienniku właściwej gubernii było zamieszczone, nie powinien być krótszy od trzech miesięcy (art. 13 Instrukcyi z roku 1825).

W terminie regulacyi, lub gdyby się nikt nie stawiał, w czasie późniejszym, członek Sądu Pokoju do tej czynności delegowany, spíše protokół pierwiastkowej regulacyi, który następnie zwykłym porządkiem rozpoznaje Sąd Pokoju, jako zwierzchność hipoteczną.

2. Żadna nowa regulacya nieruchomości ziemskiej w hypotece okręgowej uskutecznią być nie może, dopóki żądający wywołania nie złoży świadectwa zwierzchności hipotecznej gubernialnej, że dla tejże nieruchomości, ani oddzielnie,

ani z innemi łącznie dobrami głównemi, hipoteka gubernialna nie jest uregulowaną, ani księga wieczysta dla tejże nieruchomości nie jest założoną; i że względem takowej nieruchomości, żadne przeszkody wywołania do pierwiastkowej regulacji hipoteki powiatowej nie zachodzą.

3. W razie odrywania jakowej części od dóbr ziemskich mających już księgi wieczyste założone, część ta do regulacji okręgowej przyjętą być nie może, jeżeli wprzód właściciel zbywający tę część urzędownie, na jej wyłączenie i odpisanie w księdze wieczystej gubernialnej w Dziale I i II nie zezwoli, a gdy są wierzyciele lub interessanci z prawami realnemi lub zastrzeżeniami w tej księdze zapisanemi, jeżeli ci wyraźnie i urzędownie bądź na przeniesienie stósunkowe zabezpieczenia swych wpisów do hipoteki powiatowej nie zezwolą, bądź tego zabezpieczenia się nie zrzekną; i jeżeli w skutku takowych deklaracyj, wyłączenie oderwaną część w księdze wieczystej gubernialnej, w Dziale I i II rzeczywiście wpisanem nie zostanie, co wykazem z księgi wieczystej wydanym udowodnione być powinno, a dopiero w ów czas Sąd Pokoju do regulacji hipoteki okręgowej przystąpić będzie mocen (reskrypt Kom. Rząd. Sprawiedliwości z dnia 2 (14) Maja 1835 r. Nr. 10607).

4. Ogłoszenia, oprócz zamieszczenia ich w pismach publicznych, aż do terminu pierwiastkowej regulacji, wywieszone być powinny w Sądzie Pokoju, w miejscu na obwieszczenia sądowe przeznaczonem, a Pisarz nastąpione wywieszenie poświadczy (art. 16 Instrukcyi z roku 1825).

5. Wedle art. 13 prawa dnia 13 Czerwca 1825 r. zatwierdzonego, zaś dnia 6 Sierpnia tegoż roku ogłoszonego, hipoteki tajne powinny być wciągnięte do rejestrów hipotecznych, w przeciągu najdalej roku jednego, czyli do dnia 6 Sierpnia 1826 r.; po upłynieniu bowiem tego terminu, wtenczas tylko skutek mieć będą, gdy zostaną wpisane do rejestrów hipotecznych; z tego powodu żadna regulacja hypo-

teki powiatowej, przed końcem roku 1826 nie mogła mieć miejsca (art. 13 Instrukcyi z roku 1825).

§ 4. Odkąd tytuł XVIII księgi III Kodexu Napoleona przestał obowiązywać w różnych częściach Królestwa Polskiego.

Tytuł XVIII księgi III Kodexu Napoleona przestał obowiązywać w każdym województwie (dziś gubernii), z dniem kończącego się terminu prekluzyjnego, szczegółowo dla każdego województwa, artykułem 145 Ustawy hipotecznej z roku 1818, do zaprowadzenia nowego porządku hipotecznego, wyznaczonego. Co do realności mniejszej wartości, jako też kolonij włościańskich i nieruchomości w innych miastach, oprócz tych w których zasiada Trybunał położonych, Tytuł XVIII księgi III Kodexu Napoleona przestał dopiero obowiązywać z dniem ogłoszenia nowego prawa, to jest z dniem 6 Sierpnia 1825 roku; stósunki więc majątkowe między małżonkami we wszystkich miastach, oprócz miast wojewódzkich (a dziś gubernialnych), urządzone były do dnia 6 Sierpnia 1825 roku, wedle przepisów Kodexu Napoleona.

ROZDZIAŁ CZWARTY.

O PISARZU KANCELLARYI ZIEMSKIEJ.

Powiedzieliśmy wyżej w Rozdziale III paragrafie pierwszym na str. 124, że po upływie terminu prekluzyjnego, do pierwsi-
stkowej regulacji hipotek dla każdego województwa (dziś
gubernii) prawem oznaczonego, czynność Kommissyi hypo-
tecznej ustawała, a w jej miejsce wchodziły zwyczajne magi-
stratury hipoteczne; magistratury te składają się:

a. Z Pisarza kancelaryi Ziemskiej, który do swjej pomo-
cy przybiera prywatnych kancelistów i ci razem z nim oraz
Rejentami, tudzież ich prywatnemi kancelistami, stanowią tak
zwaną kancelaryę Ziemską.

b. Z pewnej liczby Rejentów gubernialnych, stósownie do
potrzeby przez Rząd mianowanych i

c. Ze zwierzchności hipotecznej, która należy do składu
Trybunału Cywilnego I Instancyi i jest osobnym jego wy-
działem.

Przy Trybunale Cywilnym w Warszawie są dwa wydzia-
ły hipoteczne, dwóch Pisarzy i dwie kancelarye ziemskie,
jedna dla dóbr, a druga dla miasta Warszawy; przy innych
Trybunałach, jest tylko po jednym wydziale hipotecznym,
jednym Pisarzu i po jednej kancelaryi Ziemskiej.

Z porządku rzeczy mówić teraz będziemy o magistratu-
rach hipotecznych, a przedewszystkiem o Pisarzu kancellaryi Ziemskiej.

§ 1. O mianowaniu Pisarzy kancelaryi Ziemskiej i czasie trwania ich obowiązków.

Pisarz kancelaryi Ziemskiej jest urzędnikiem etatowym
pobierającym płacę ze skarbu, podobnie jak inni Pisarze Try-
bunału. Na zasadzie Ustawy o służbie cywilnej z dnia 10 Mar-
ca 1859 r. a mianowicie art. 53 tejże Ustawy, otrzymuje no-
minacją od Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości.

Urząd Pisarza kancelaryi Ziemskiej czyli Pisarza hypo-
tecznego, pod pewnym względem podobny jest do urzędu Ar-
chiwisty, to jest: że im dłużej pozostaje na swoim miejscu,
a przez to im lepiej obeznany jest z księgami pod jego dozo-
rem będącemi i wpisami w nich znajdującemi się, im więcej
nabierze doświadczenia pod względem wewnętrznego porząd-
ku i prowadzenia wykazów hipotecznych tak, aby były ile
możności jasne i dla każdego zrozumiałe, tém służba jego bę-
dzie pożyteczniejszą; dlatego Ustawa hipoteczna z r. 1818
w art. 29 wyrzekła: że urząd Pisarza kancelaryi Ziemskiej
jest dożywotni, co również Instrukcja Kommissyi Rządowej
Sprawiedliwości z d. 30 Czerwca 1819 r. w art. 2 powtórzyła.

§ 2. O obowiązkach przywiązanych do urzędu Pisarza Kancelaryi Ziemskiej.

Obowiązki Pisarza kancelaryi Ziemskiej są wielorakie,
a mianowicie:

1. Dozór nad księgami hipotecznymi.
2. Zasiadanie w wydziale hipotecznym.
3. Wykonywanie decyzji wydziału hipotecznego.
4. Ogłaszanie decyzji tegoż wydziału i spisywanie pro-
tokółów appellacyjnych.
5. Wydawanie wykazów hipotecznych, świadectw i wy-
pisów.
6. Przyjmowanie od stron interesowanych i spisywanie
w księdze wiczyściej, wniosków przez nie zeznawanych.

7. Przyjmowanie stempli od Rejentów i odsyłanie takowych Kontrolli Skarbowej przy rapportach miesięcznych.

Co do 1. Pisarz ma bezpośredni dozór nad archiwum hipoteczném, wszystkie księgi znajdują się pod jego zamknięciem, za ich całość i dowodów do ksiąg złożonych, odpowiada z kaucyi i z całego swego majątku. Rejentom wydaje księgi za specjalnemi kwitami i prowadzi kontrolę ksiąg onym wydawanych, oraz ksiąg do archiwum hipotecznego zwracanych. Utrzymuje repertoryum, ale nie takie jak konserwator francuzki, które jest skorowidzem wpisów w księdze intabulacyjnej i ingrossacyjnej zamieszczonych, lecz repertoryum które jest prostym spisem ksiąg w archiwum hipoteczném znajdujących się (1). Księga za obręb kancelaryi Ziemskiej wyniesioną być nie może i wszystkie akta muszą być w niej sporządzane w obrębie tejże kancelaryi. W razach nadzwyczajnych, wyniesienie księgi za obręb kancelaryi Ziemskiej, może tylko nastąpić za specjalnem upoważnieniem Prezesa Trybunału.

Co do 2. Pisarz kancelaryi Ziemskiej stósownie do art. 29 Ustawy hipotecznej z roku 1818, jest członkiem wydziału hipotecznego z głosem stanowczym, a uważany jako członek najmłodszy, najpierwszy na sessyi daje głos. Pisarza kancelaryi hipotecznej na sessyach wydziału hipotecznego i w innych czynnościach, w razie słabości, urlopu lub innej przeszkody, zastępują Rejenci.

Co do 3. Jeżeli decyzja rozpoznawany akt lub wniosek zatwierdziła, natenczas Pisarz treść lub treści przy zatwierdzonej czynności projektowane, do wykazu hipotecznego wpi-

(1) W razie zagubienia księgi hipotecznej, dowód zagubienia głównie czerpany być musi z ich spisu czyli repertoryum, które znajduje się w rękach Pisarza, za całość ksiąg odpowiedzialnego. Dlatego repertoryum ksiąg hipotecznych należałoby prowadzić w dwóch exemplarzach, z których jeden powinien być się znajdować w Trybunale, jako władzy nad Pisarzem przełożonej, a drugi w archiwum hipoteczném.

suje, a zastrzeżenie na marginesie wykazu dla treści wpisanych uczynione przekreśla. Pod każdym wpisem powołuje z daty decyzję, na mocy której wpis wciągnięty do wykazu został i numer kolejny, którym zatwierdzony akt jest oznaczony. Pisarz przekreśla również zastrzeżenia na marginesie wykazu będące, które decyzja przekreślić nakazała; oraz wykonywa wszelkie inne rozporządzenia zwierzchności hipotecznej.

Co do 4. Pisarz kancelaryi Ziemskiej ogłasza stronom interesowanym decyzje wydziału hipotecznego i spisuje krótkie protokoły ogłoszenia, nawet w ten czas, gdy do ogłoszenia decyzji strona się nie stawiała. W razie appellacyi, spisuje stósowny protokół objawienia jej w księdze wieczystej, według tego co niżej w rozdziale VII powiedziane będzie.

Co do 5. Pisarz kancelaryi Ziemskiej wydaje dosłowne kopie wykazów hipotecznych, na początku księgi wieczystej znajdujących się. W kopiach tych, wpisy w Dziale I będące w całej osnowie zamieszczać, zaś z Działu II jedynie treść przepisującą własność na ostatniego posiadacza lub posiadaczy, odpisywać powinien. Jeżeli tytuł własności na ostatniego nabywcę nie jest uregulowany, należy zamieścić w wypisie wykazu ostatnią treść przepisującą własność, jaka skutkiem potwierdzenia zwierzchności hipotecznej weszła do wykazu i treści projektowane względem przepisania tytułu własności na późniejszych posiadaczy, do wykazu nie weszłe, z nadmienieniem, iż dla treści tych są tylko zastrzeżenia na marginesie wykazu uczynione. Wreszcie z Działu III i IV należy w odpisie wykazu hipotecznego zamieścić te tylko pozycye i te treści, które nie są wykreślone, z opuszczeniem numerów i wpisów wykreślonych. W kopiach wykazów hipotecznych zamieszczone być powinny oprócz tego zastrzeżenia na marginesie wykazu będące, które aby dla wyjątkowego wykaz były zrozumiałemi, w całej osnowie według treści w księdze wieczystej zaprojektowanej umieszczać w nich należy, z nad-

mieniem, iż dla tych treści znajdują się tylko zastrzeżenia na marginesie wykazu. Wyciągi główne wykazów hipotecznych, czyli tak zwane pruskie *hypoteken-schein in vim recognitionis*, nie są znane w Polsce, gdzie dowód oryginalny nastąpionego wpisu, znajduje się w księdze wieczystej. Z wykazów hipotecznych, tylko proste kopie *pro informatione*, nie opatrzone klauzulą egzekucyjną, wydawane być mogą; egzekucją zaś prowadzić można nie na mocy odpisu wykazu hipotecznego, lecz tylko na mocy wyciągów głównych aktów lub wyroków, z których wpis do wykazu nastąpił. Wykazów hipotecznych w Polsce może każda strona interesowana brać tyle ile zechce, a Pisarz hipoteczny nie może odmówić nikomu wydania wykazu lub częściowego z niego wypisu.

Pisarz oprócz tego wydaje kopie decyzji zwierzchności hipotecznej, kopie wniosków przez siebie przyjętych, aktów objawiających appellacye i dokumentów do zbioru dowodów złożonych, oraz kopie treści przy aktach i wnioskach do wykazu zaprojektowanych, wreszcie może wydawać kopie wniosków i aktów w księdze wieczystej spisanych przez Rejentów już nie żyjących; lecz w żadnym razie wyciągów głównych aktów w księdze wieczystej spisanych, wydawać nie jest moco, ani prostych kopii aktów sporządzonych przez Rejentów, którzy urzędować nie przestali, gdyż to wyłącznie do nich należy. Wydaje świadectwa co do pojedynczych wpisów w wykazie hipotecznym będących, lub tylko co do tytułu własności, oraz świadectwa co do obranych zamieszkań prawnych przez wierzycieli.

Co do 6. Do urzędu Pisarza zwierzchności hipotecznej należy również przyjmowanie od stron interesowanych wniosków, mających na celu objawienie w księdze wieczystej aktów za hipotecznie zeznanych, protokółów zajęcia na wydzierżawienie i przymusowe wywłaszczenie, aktów zawiadomienia dłużnika i wierzycieli o przymusowej sprzedaży, do księgi wieczystej na skutek art. 681 i 696 Kod. Po. Sąd. składanych, wyroków oraz wszelkich innych dokumentów. Do urzędu Pisa-

rza hipotecznego należy dalej, przyjmowanie wniosków o zapisanie ostrzeżeń i hipotek prawnych, tudzież wniosków zeznawanych dla zadosyć uczynienia decyzjom przez zwierzchność hipoteczną wydawanym, końcem uzyskania ich podniesienia i zatwierdzenia czynności już rozpoznanej, lecz nie zatwierdzonej.

Wreszcie Pisarz kancelaryi Ziemskiej moco jest podobnie jak Rejenci, przyjmować wnioski względem zapisania postępowania spadkowego po właścicielu nieruchomości lub innego jakiego prawa hipotekowanego, a następnie czynić w pismach publicznych ogłoszenia i spisywać protokoła obejmujące regulacją spadku na sukcesorów, w których może zamieszczać przyznania przez wylegitymowanych sukcesorów czynione, o jakich w Rozdziale XIII w paragrafie 3 będzie mowa (1). Wnioski tém się różnią od aktów notaryalnych, których przyjmowanie wyłącznie do Rejentów należy, iż się spisują w formie protokółów, bez obecności świadków, że Pisarz lub Rejent takowe spisujący, nie potrzebują poświadczać tożsamości osoby wniosek zeznającej, lub używać rekonoscentów, w razie gdyby im była nie znana; dokument jaki strona przynosi i do księgi składa, stanowi dla niej dostateczną pod tym względem legitymacją.

Co do 7. Rejent i Pisarz hipoteczny, obok każdego aktu lub wniosku przez siebie przyjętego, notują w księdze wieczystej krótką jego treść i ilość skassowanego stempla; Rejenci stemple skassowane, z aktami w księdze wieczystej spisanymi, odsyłają do kancelaryi Pisarza hipotecznego i uzyskują stósowne z jego strony pokwitowanie. Pisarz każdą czynność w księdze wieczystej zdziałaną, zaciąga do dziennika sesyjonalnego, w którym oprócz numeru kolejnego i nazwiska nieruchomości, znajduje się rubryka na zapisanie treści

(1) Reskrypt Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 13 (25) Listopada 1837 r. Nr. 7487 i z dnia 16 Maja 1822 r. Nr. 4528.

aktu i ilości skassowanego stempla. Obok aktu w księdze spisane i na skassowanych stemplach, Pisarz notuje numer, pod który czynność jest do dziennika wciągnięta. Odpis tego dziennika ze skassowanymi stemplami; Pisarz odsyła przy raportach miesięcznych Kontrolli Skarbowej, która deleguje od siebie urzędnika dla sprawdzenia, czyli do każdego aktu właściwy stempel skassowany został, a w razie dostrzeżonego niedoboru, takowy od kogo należy ściąga.

§ 3. O kaucyi Pisarza hypotecznego.

Pisarz kancelaryi Ziemskiej obowiązany jest wystawić kaucyę hypoteczną na własnym majątku, do wysokości rubli srebrem trzy tysiące, z wyjątkiem Pisarza w Suwałkach, którego kaucya wynosi tylko rubli srebrem tysiąc pięćset (Post. Xięcia Namiestnika z dnia 15 Stycznia 1822 r. i z dnia 25 Października 1825 r., tudzież Rady Administracyjnej z dnia 8 (20) Września 1833 r.). Z kaucyi tej odpowiadają Pisarze za wszelkie szkody, z tytułu urzędowania osobom prywatnym lub Skarbowi zrządzone.

§ 4. O odpowiedzialności Pisarza hypotecznego.

Pisarza hypotecznego dotyka odpowiedzialność podwójna: raz jako członka wydziału hypotecznego, według tego co niżej w Rozdziale VI paragrafie 6 powiedziane będzie; drugi raz jako obowiązowanego wykonywać decyzje zwierzchności hypotecznej, jako wydającego kopie wykazów hypotecznych, decyzji i innych aktów w księdze wieczystej spisanych, tudzież świadectwa zamieszkań wierzycieli i inne; wreszcie Pisarz odpowiada także za całość ksiąg i złożonych do nich dokumentów (art. 28 Ust. hyp.), tudzież w myśl art. 23 tejże Ustawy, za nie uczynienie na marginesie wykazu zastrzeżenia celem zachowania miejsca dla treści, przy wnioskach przez

niego przyjętych do wykazu hypotecznego zaprojektowanych; wreszcie wedle reskryptu Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z d. 28 Grudnia 1835 (9 Stycznia 1836 r.) Nr. 10686, obowiązany jest pod odpowiedzialnością, przy każdym wpisie hypoteki prawnej lub sądowej ulegającym appellacyi, czynić o takowym środku wzmiankę w wykazie hypotecznym. (Obacz Rozdział VII paragraf 3).

§ 5. O Pisarzu hypotecznym przy hipotece powiatowej.

Przy Sądach Pokoju czyli Sądach powiatowych, nie ma oddzielnych Pisarzy hypotecznych, lecz obowiązki te pełnią Pisarze Sądu Pokoju, którzy żadnej kaucyi składać nie są obowiązani.

§ 6. O taxie dla Pisarzy hypotecznych ustanowionej.

Pisarze hypoteczni wynagradzani być powinni przez interessantów: za wciągane treści do wykazu, za przyjmowane wnioski, za wypisy i wszelkie poświadczenia ich urzędu dotyczące, wedle taxy przez Xięcia Namiestnika w dniu 17 Sierpnia 1820 roku ustanowionej, w Tomie VII Dziennika Praw na str. 62 zamieszczonej (1).

(1) Taxa ta podobnie jak i inne taxy z tego czasu, nie jest odpowiednią dzisiejszej wartości pieniężnej, i dlatego nową taxą zastąpioną być potrzebuje.

ROZDZIAŁ PIĄTY.

O REJENTACH KANCELLARYI ZIEMSKIEJ CZYLI O NOTARYUSZACH.

§. I. O attrybucyach Rejentów czyli Notaryuszy.

Rejenci czyli Notaryusze są urzędnikami publicznymi nie etatowymi, to jest nie pobierającymi ze Skarbu żadnej płacy, mianowanymi przez Rząd dożywotnie, (art. 29 Ustawy hypo. z roku 1818 i art. 2 organizacyi notaryalnej). Główną ich attrybucją jest przyjmowanie wszelkich aktów z dobrej woli stron wpływających, a mianowicie: kontraktów i jednostronnych zobowiązań się, oraz deklaracyj, którym strony powinny lub chcą nadać cechę autentyczności taką, jaka przywiązana jest do aktów publicznych, lub chcą zapewnić ich datę.

Rejent spisując akt obowiązany jest:

a. Znać imię, nazwisko, powołanie i zamieszkanie, stron takowy zawierających, a jeżeli mu nie są znane, powinny być zaświadczone w akcie przez dwóch rekognoscentów, którymi mogą być tylko obywatele krajowi Rejentowi znani, mający te same przymioty co świadkowie, o których niżej będzie mowa.

b. Powinien przekonać się o zdolności do prawnego działania osób, od których akt przyjmuje i takową poświadczyć; wedle bowiem artykułu 112 Ustawy hipotecznej z roku 1818, nie mający zdolności rozporządzania swym majątkiem, nie może zaciągać obowiązku hipotecznego; dlatego Rejent powinien się przekonać: czyli strony są pełnoletnie, zdrowe na umyśle, czy nie są uznane za bezwłasnowolne, za marno-

trawne, lub czy nie mają sobie przydanych doradców sądowych, i czyli kobiety zamężne działają w assystencyi lub za należytem upoważnieniem mężów, a plenipotenci, czy mają dostateczne do działania umocowanie. Jeżeli Rejent poświadcza pełnoletność strony do aktu stawającej, albo że kobieta jest niezamężną, wdową, rozwódką, separatką lub mężatką, na poświadczeniu tém wydział hipoteczny poprzestać winien i składanie odpowiednich aktów urodzenia, zejścia, małżeństwa lub wyroków nie jest potrzebne; albowiem Rejent znać powinien każdą osobę od której akt przyjmuje, jej stan i zdolność osobistą do prawnego działania, za co sam tylko jest odpowiedzialny. Gdyby jednakże Rejent poświadczał zdolność do działania nie osobistą strony akt zeznającej, naprzykład gdyby poświadczał to, że strona jest pełnomocnikiem, opiekunem albo kuratorem osoby na rzecz której działa, lub że jest reprezentantem jakiej spółki handlowej, że żona upoważniona jest przez Sąd do działania bez assystencyi męża, na ten czas samo poświadczenie Rejenta nie będzie dostateczne; lecz odpowiednie plenipotencye, uchwały rady familijnej, akta usamowolnienia, wyroki i tym podobne dowody, do sporządzanego aktu dołączone być powinny. Gdyby Rejent dołączył do aktu dowody, na których oparł swe poświadczenie o zdolności osobistej strony do prawnego działania, pomimo że dowody te za dostateczne przyjął, zwierzchność hipoteczną jednak obowiązana jest takowe rozpoznać i zatwierdzenie aktu wstrzymać, gdyby uważała je za nie dostateczne.

c. Powinien należycie wyrozumić wolę stron kontraktujących, objaśnić je o skutkach prawnych jakie spisać się mający akt za sobą pociągnie, tudzież o stanie hipotecznym nieruchomości której się dotyczy, tak aby z całą znajomością rzeczy do zawarcia aktu przystępowały; sam zaś akt powinien spisać w ten sposób, aby jak najlepiej odpowiadał istotnej woli stron i zarazem był zredagowany jasno, oraz ażeby przewidywał wszelkie wyrodzić się mogące wątpliwości tak,

izby z niego nie mogły wynikać spory i processa. Każdy akt przyjęty być powinien w obecności drugiego Rejenta, lub też w obecności dwóch świadków, obywateli krajowych, umiejących się podpisać i zamieszkałych w obrębie gminy, w której akt jest sporządzany; z wyjątkiem testamentu publicznego, który przyjęty być musi przez dwóch Notaryuszy, w przytomności dwóch świadków, lub przez jednego Notaryusza, w przytomności czterech świadków (art. 971 K. N.).

Tak sporządzone akta stanowią oryginały czyli minuty (*minutes*), które Rejenci w swoich kancelaryach przechowują i z których wydają wyciągi główne (*grosses*), lub proste kopie (*expeditiones*), z wyjątkiem plenipotencyj i innych prostych aktów, w art. 20 organizacji notaryalnej wymienionych, które w oryginale stronom wydawane być mogą.

Każdego aktu strona interesowana może wyjąć tylko jeden wyciąg główny (*grosse*), klauzulą egzekucyjną opatrzony, który tak samo jak wyrok prawomocny, wprost przez komornika egzekwowany być może; dla tego na oryginale aktu powinna być zamieszczona wzmianka, o każdym wydaniu pierwszego wyciągu głównego którejś z stron interesowanej. Prostych kopij (*expeditiones*), może wyjąć każdy interessant tyle ile zechce, lecz te mocy egzekucyjnej nie mają. Wedle reskryptu Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 19 (31) Sierpnia 1843 r. Nr. 11427, Rejenci nie są władni wydawać w formie do wykonania upoważniającej, to jest pod imieniem Panującego ze zwykłym rozkazem egzekucyi, wyciągów głównych aktów, które egzekucyi nie wymagają, jakimi np. są: cessye, kwity, plenipotencye, testamenta i tym podobne akta, których wyciągi główne wydają się w formie prostych kopij, z poświadczeniem tylko na końcu zamieszczonem, że kopia ta jest pierwszym wypisem czyli wyciągiem głównym i z wymienieniem osoby dla której wydana zostaje.

Inne formalności jakie przy spisywaniu aktów notaryalnych i przy wydawaniu pierwszych i powtórnych wyciągów

głównych zachowane być powinny, obowiązki Rejentów i kary jakim w razie uchybienia ulegają, wskazuje organizacja notaryatu francuzka z dnia 25 Ventose 11 roku, która jest w Polsce obowiązującą na mocy upoważnienia Królewskiego z dnia 4 Lipca 1808 r., oraz na mocy art. 31 i 73 Instrukcyi hypotecznej przez Kommissyą Rządową Sprawiedliwości w roku 1819 wydanej, do której to organizacji czytelników odsyłamy, gdyż szczegółowy jej rozbiór stanowi przedmiot osobnej nauki notaryatem zwaną, która nie wchodzi w zakres niniejszego pisma.

Do attrybucyj Rejentów czyli Notaryuszy, wypływających z organizacji notaryalnej francuzkiej, te jeszcze przybyły na mocy Ustawy hypotecznej z roku 1818, że im wolno w księgach wieczystych sporządzać wszelkie akta z dobrej woli stron wypływające, przyjmować wnioski i żądania interessantów, zapisywać postępowania spadkowe i dopełniać regulacyi spadku na successorów.

Rejenci wydają proste kopie i wyciągi główne aktów w księdze wieczystej spisanych, tak samo jak wszelkich innych aktów notaryalnych przez siebie przyjętych; wydają także proste kopie dokumentów, do zbioru dowodów złożonych; wniosków jednakże w księdze wieczystej spisanych nie wyciągi główne, lecz tylko proste kopie wydawać mogą.

§ 2. O Rejentach gubernialnych i Rejentach powiatowych.

Rejenci czyli Notaryusze są gubernialni i powiatowi. Rejenci gubernialni, sporządzają akta hypoteczne i zahypoteczne w gubernii, do której otrzymali nominacyą; aby zaś przeniesienie ksiąg wieczystych z archiwum hypotecznego do kancelaryj Rejentów gubernialnych, dla spisywania w nich aktów hypotecznych, mogło się odbywać z wszelkiem bezpieczeństwem, kancelarye ich znajdują się w tym samym budynku co i archiwum hypoteczne, który umyślnie na ten cel

urządzony i od ognia należycie zabezpieczony być powinien. Przez urządzenie to, nie tylko księgi wieczyste, lecz i akta Rejentalne należycie są zabezpieczone, lepiej jak we Francyi, gdzie przechowywane są w mieszkaniach prywatnych Notaryuszy, często warunkom bezpieczeństwa nie odpowiadających.

Rejenci gubernialni, sporządzać mogą akta zahypoteczne w swoich kancelaryach, lub w innych miejscach położonych w obrebie jurysdykcyjnym Trybunału, przy którym są mianowani. Mogą przyjmować akta od osób w innéj gubernii lub za granicami Królestwa zamieszkałych, i tylko czasowo w miejscu sporządzenia aktu przebywających, lub umyślnie tamże dla spisania czynności przybyłych; mogą również przyjmować akta dotyczące praw zahypotekowanych w którejbydy hypotece powiatowej lub gubernialnéj Królestwa, jak również akta mające za przedmiot udzielenie hypotecznego bezpieczeństwa na jakiejbydy nieruchomości w Królestwie Polskiem położonéj. Jeżeli akt wykonany być ma w innéj gubernii, natenczas własnoręczność podpisu Rejenta i właściwość jego urzędowania, przez Prezesa Trybunału przy którym Rejent urzęduje, na wydanym przez niego wyciągu, poświadczony być powinny (art. 28 organizacyi notaryalnéj).

Rejenci powiatowi różnią się od Rejentów gubernialnych tylko tém:

a) Że nie mogą spisywać aktów w księgach wieczystych gubernialnych, lecz tylko w aktach hypotecznych powiatowych.

b) Że nie mają urządzonych kancelaryj przy archiwach hypotecznych, lecz takowe podobnie jak notaryusze francuzcy, w prywatnych swoich mieszkaniach utrzymują.

c) Że nie mogą spisywać aktów w całej gubernii, lecz tylko w miejscach należących do jurysdykcyi Sądu Pokoju przy którym są mianowani.

Jeżeli Rejent chce spisać czynność w aktach hypotecznych powiatowych, powinien zejść ze stronami do lokalu sądowego i tam czynność sporządzić; nie może on pod surową odpowiedzialnością nosić do swéj kancelaryi, w prywatném mieszkaniu utrzymywanej, poszytów hypotecznych.

Wniesienie aktu do hypoteki powiatowej, odbywa się przez przyszycie go do właściwych akt hypotecznych, zaciągnięcie do summaryusza i poddanie pod decyzję zwierzchności hypotecznéj powiatowej, przy spisaniu stósownego wniosku i zaprojektowaniu odpowiedniéj treści do wykazu.

Wrazie zachodzącej potrzeby tymczasowego zastępstwa Rejenta powiatowego, Prezes Trybunału zastępstwo urzędzić powinien; w szczególnych jednak przypadkach i to tak nagłych, że przyjęcie aktu żadnéj nie cierpi zwłoki, lub w razie przeszkody w saméj osobie Rejenta, Podśudek może go zastąpić w czynnościach notaryalnych nie hypotecznych; lecz na ten czas powinien zawsze powód nagłości lub innéj ważnéj przeszkody, naprzykład choroby Rejenta, pokrewieństwa ze stroną, lub tym podobny, w samym akcie wymienić. (Reskrypt Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 25 Kwietnia (7 Maja) 1845 r. Nr. 12562).

§ 3. O kaucyi Rejentów czyli Notaryuszy.

Rejenci gubernialni, obowiązani są wedle postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 15 Stycznia 1822 roku (Dziennik Praw Tom dodatkowy str. 67) i z d. 22 Października 1825 r. (Dziennik Praw Tom XI str. 12), wystawić kaucyą w gotowiznie, lub na własnym majątku, w ilości rubli srebrem 1,500; zaś Rejenci powiatowi, na zasadzie art. 33 projektu do organizacyi Pisarzy aktowych z dnia 17 Marca 1810 r. Nr. 5303, przez Kommissyą Rządową Sprawiedliwości wygotowanego, obowiązani są wystawić takąż kaucyą w ilości rsr. 450.

Z kaucyi téj odpowiadają Rejenci, za wszelkie szkody z tytułu swego urzędowania, osobom prywatnym, lub skarbowi, zrządzić się mogące.

§ 4. O odpowiedzialności Rejentów czyli Notaryuszy.

Gdyby naprzykład Rejent przyjął akt od nieletniego i poświadczył jego zdolność do prawnego działania, lub gdyby się okazało, że osoba która do aktu stawiała i którą Rejent jako sobie znaną poświadczył, nie była tą samą za jaką podaną została, na ten czas Rejent będzie obowiązany zwrócić stronie aktem tym poszkodowanej, całą zrządzoną szkodę, nie tylko z wystawionej przez siebie kaucyi, ale i z całego swego majątku; gdyby zaś podobnemu aktowi towarzyszył zły zamiar, może nadto być pociągnięty do odpowiedzialności kryminalnej.

Oprócz odpowiedzialności jaka dla Rejentów wynika z organizacyi notaryalnej, są oni jeszcze odpowiedzialni z mocy Ustawy hipotecznej z roku 1818, w dwóch następujących przypadkach:

a) Za całość ksiąg, które z archiwum hipotecznego biorą do swéj kancelaryi (art. 28 Ustawy hipotecznej).

b) Za zrządzoną szkodę nie zapisaniem na marginesie wykazu zastrzeżenia, dla treści zaprojektowanych przy umowach, oświadczeniach i wnioskach stron, przez nich do księgi wieczystej przyjętych; do czego wedle art. 23 Ustawy hipotecznej są obowiązani.

Karę na Rejentów wymierza Trybunał Cywilny I Instancyi, nie może zaś stanowić jéj zwierzchność hipoteczna; co mniej jest właściwe z tego powodu, że wiele jest pomniejszych uchybień, o których tylko naocznie z księgi wieczystej przekonać się można, księga zaś z lokalu na kancelaryę ziemską przeznaczonego wyniesioną i Trybunałowi okazaną być nie może bez wielu trudności i uciążliwych korespondencyj.

§ 5. O taxie dla Rejentów ustanowionej.

Powiedzieliśmy w paragrafie pierwszym niniejszego rozdziału, że Rejenci żadnej ze Skarbu nie pobierają płacy, dla tego, za spiswane akta, oraz wydawane z nich wypisy, powinni być przez strony interesowane wynagradzani, wedle taxy dekretem Króla Saskiego Xięcia Warszawskiego z dnia 14 Marca 1809 r. ustanowionej. (Dziennik Praw Xięstwa Warszawskiego Tom I str. 213).

Taxa ta zastósowana do ówczasowej wartości pieniężnej, dziś z powodu znacznego jéj obniżenia, jest nieodpowiednią i przez inną zastąpić ją należało.

czystej notuje się przy każdej czynności, numer dziennika sesyjnego, pod który do tegoż zaciągnięta została (1).

§ 2. O członkach zwierzchności hipotecznej i sposobie decydowania przez nią czynności hipotecznych.

Zwierzchność hipoteczną, czyli wydział hipoteczny, w hipotece gubernialnej składają: Prezes i Sędzia Trybunału, lub dwóch Sędziów, z przybraniem Pisarza kancelaryi Ziemijskiej głoś stanowczy mającego (art. 29 Ustawy hyp.).

Zwierzchność hipoteczną w Sądach Pokoju stanowią: Podśudek, Pisarz i Podpisarz; w razie przeszkody, zastąpić może którego z nich Rejent miejscowy, a gdyby szło o wydanie decyzji względem aktu który on przyjął, zastąpić może najstarszy Obronca Sądu Pokoju (art. 7 Instr. hyp. z roku 1825 i reskrypt Kom. Rząd. Sprawiedliwości z dnia 12 (24) Czerwca 1844 r. Nr. 6037).

Decyzye wydziału hipotecznego zapadają większością głosów, spisują się w księdze wieczystej bezpośrednio po czynnościach pod jej rozpoznanie przychodzących, powinny być

(1) Rubryki w dzienniku sesyjonalnym są następujące:

[illegible]

ROZDZIAŁ SZÓSTY.

O ZWIERZCHNOŚCI HYPOTECZNEJ.

**§ 1. O celu, w jakim ustanowioną została zwierzchność
hypoteczna.**

Dla zapewnienia kredytu właścicielom nieruchomości, oraz aby dobra łatwiej z rąk do rąk przechodzić mogły, nie dosyć było postanowić: że te tylko ciężary regulują się do nieruchomości, które objawione zostały w księdze wieczystej; należało jeszcze zapewnić niewzruszalność praw do hypoteki wniesionych, zwłaszcza, gdy podobne prawo nabędzie w dobrą wiarę osoba trzecia. W tym celu ustanowioną została zwierzchność hypoteczna, której obowiązkiem jest: rozpoznawać legalność każdej czynności w księdze wieczystej spisanej, nim do wykazu hypotecznego przyjętą będzie. Dopóki zwierzchność hypoteczna aktu nie zatwierdzi i treści na mocy aktu tego przez strony i Rejenta zaprojektowanej, wciągnąć do wykazu hypotecznego nie poleci, dopóty żaden wpis do tegoż wykazu wprowadzony być nie może.

Każda czynność w księdze wieczystej spisana, zaciągniętą być powinna do dziennika sesyjonalnego, pod numer kolejny. W dzienniku tym, zapisuje się także treść aktu i ilość skasowanego stempla. Obok numeru pod który czynność została wciągnięta, notuje się w dzienniku sesyjonalnym we właściwej rubryce, data zapadłej decyzji, zaś w księdze wie-

podpisane przez wszystkich trzech członków, wydział hypoteczny składających. Posiedzenia odbywają się przy drzwiach zamkniętych, wprowadzenie sprawy przez Obronców lub przez same strony nie ma miejsca.

Decyzje powinny zapadać w przeciągu dni dziesięciu po spisaniu aktu w księdze wieczystej, lub po wniesieniu go do taktowej (art. 2 Posta. Xięcia Namies. z d. 22 Stycznia 1822 r.).

§ 3. Obowiązki i attribucye zwierzchności hypotecznój.

Zwierzchność hypoteczna nie jest władzą sądzącą lecz tylko homologującą spisane w księdze wieczystej czynności, dla nadania im znamienia wiary publicznej; rozwiązanie zaś istotnych sporów, do drogi sądowej należy (art. 29 Ust. hyp.) Zwierzchność hypoteczna w ogóle nie działa z urzędu, lecz rozpoznaje żądania stron we wnioskach przez nie zeznawanych wyniesione, tudzież wszelkie akta w księgach wieczystych spisywane. Obowiązki wydziału hypotecznego przy decydowaniu aktów i wniosków w księgach wieczystych zdziałanych są następujące:

A. Zwierzchność hypoteczna na skutek art. 20 Ust. hyp. obowiązana jest uważać:

1. Czyli czynność, nie sprzeciwia się prawom trzeciego, wiadomym z ksiąg hypotecznych.

2. Czyli ułożona przez strony lub stronę treść aktu, mająca być wciągniętą do wykazu hypotecznego, nie obejmuje w sobie więcej nad ośnowę umowy lub dokumentu.

3. Czyli czynność tego jest rodzaju, że może sprawić zamierzony przez strony skutek.

4. Czyli nie uchybiono przepisom prawa, na których polega ważność czynu.

5. Czyli nie uchybiono przepisom, na których polega istota hipoteki.

Co do pierwszego. Zwierzchność hypoteczna dla przekonania się, czyli czynność nie jest przeciwną prawom osoby trzeciej wiadomym z ksiąg hypotecznych, nie potrzebuje przeglądać całej księgi wieczystej, a mianowicie nie potrzebuje przeglądać księgi umów i zbioru dokumentów z powodu, że tylko praw *rzeczowych*, a nie *osobistych*, pilnować jest w obowiązku; ponieważ zaś wszystkie prawa rzeczowe, objawione być powinny w wykazie hypotecznym (art. 17 Ustawy hyp.), przeto przejrzanie samego wykazu jest dostateczne. Gdyby naprzykład sprzedający zastrzegł: że nabywcy nie wolno zbyć dóbr, dopóki całego szacunku w Dziale IV ubezpieczonego nie zapłaci; jeżeli warunek ten w wykazie hypotecznym zapisany zostanie, wydział hypoteczny nie może zatwierdzać następnej sprzedaży; lecz jeżeliby rzeczony warunek nie był w wykazie objawiony, wydział hypoteczny nie powinien go uwzględniać, pomimo że ośnową aktu w księdze wieczystej spisane jest objęty; z powodu, że sprzedawca przez niezamieszczenie go w treściach do wykazu projektowanych, okazał zamiar poprzestania na osobistem zobowiązaniu się nabywcy, które nie ulega kontroli wydziału hypotecznego. Sprzedaż następna, w tym tylko razie mogłaby być rozwiązana, gdyby udowodniono: że nabywca wiedział o warunku zamieszczonego w poprzednim kontrakcie, oraz o tém, że niewpisanie do wykazu warunku tego, nastąpiło z pomyłki a nie z woli stron.

Zwierzchność hypoteczna powinna pilnować praw osób trzecich wiadomych nie tylko z wykazu hypotecznego, lecz oraz z czynności pod jej rozpoznanie przychodzącej i ze składanych przy niej dokumentów; mianowicie zaś gdy akt zawarty zahypotecznie, wnoszony jest jednostronnie do księgi wieczystej. Gdyby naprzykład kupujący składał akt nabycia i projektował jednostronnie treść względem przepisania tytułu własności, i gdyby z ośnowy pokładanego aktu okazywało się, że sprzedawca całego szacunku nie odebrał, albo że na-

bywca poddał się jakowym obowiązkom lub ograniczeniom w rozporządzaniu nabytą nieruchomością, co do których treści nie są projektowane, zwierzchność hipoteczna powinna wstrzymać zatwierdzenie czynności, dopóki przez zaprojektowanie stósownych treści, prawa osób trzecich wiadome z połączanego dokumentu, nie będą hipotecznie zabezpieczone; chybaży z samego aktu wypływało, że osoba trzecia zrzekła się hipotecznego bezpieczeństwa.

Zwierzchność hipoteczna ma obowiązek czuwania nad tem, aby każdy wpis zajął w wykazie hipotecznym takie miejsce, do jakiego mu według daty sporządzenia czynności, lub wniesienia jej do księgi wieczystej, służy prawo. Gdyby akt późniejszy pierwój był zatwierdzony, i treść przy nim projektowana do wykazu weszła przed treścią z aktu wcześniejszego, lecz później zatwierdzonego, na ten czas obowiązkiem jest wydziału hipotecznego dopilnować, ażeby przy obu treściach w kolumnie zlewkowej zapisane były wzmianki, o służeńcem pierwszeństwie wpisowi poniżej zamieszczonemu przed wpisem powyżej znajdującym się. Ponieważ treści do kolumny zlewkowej wpisywane, nie oznaczają się numerami kolejnymi tak jak intabulatory do kolumny głównej wciągane, przeto projektowanie podobnych wzmianek o pierwszeństwie, obok wpisów zlewkowych do jednego i tego samego numeru należących, nie jest potrzebne. W razie sporu o pierwszeństwo wpisu, zwierzchność hipoteczna na podstawie spisanych w księdze wieczystej czynności, takowy rozstrzygać powinna.

Zyskujący hypotekę od właściciela dóbr nieruchomych lub praw hypotekowanych, którego prawo jest zawieszone przez pewny warunek, albo ulegające rozwiązaniu w pewnych przypadkach, zyskuje ją z takimi samymi ograniczeniami, skoro te ograniczenia są wiadome z wykazu hipotecznego (art. 113 Ust. hyp.). Z tego przepisu prawa wynika: że kontraktu mającego za przedmiot przelew praw spornych, albo summ obciążonych ostrzeżeniami lub subintabulatami, mogą być za-

twierdzone przez zwierzchność hipoteczną; może naprzykład być zatwierdzoną sprzedaż nieruchomości przez jawnego z wykazu właściciela, przeciwko któremu wytoczono spór o uznanie kontraktu na mocy którego stał się właścicielem za nie ważny lub rozwiązany, i spór ten przez zapisanie stósownego ostrzeżenia, objawiony jest w Dziale III wykazu. Dla téj samój przyczyny należy zatwierdzić oblig lub inny akt, przez tak ograniczonego właściciela zeznany.

Czynności sprzeciwiające się istniejącym lub zastrzeżonym wpisom, nie mogą być zatwierdzane; i tak, nie można zatwierdzić aktu wydzierżawienia lub sprzedaży, jeżeli zapisane jest w wykazie, lub zastrzeżone na marginesie wykazu, ściśnienie niemożności wydzierżawiania lub sprzedawania.

Zwierzchność hipoteczna będąc obowiązana pilnować praw osób trzecich wiadomych z ksiąg hipotecznych, nie ma obowiązku opiekowania się osobami do aktu wchodzącymi i takowy zawierającymi, skoro te są pełnoletnie i do działań urzędowych zdolne, ani osobami trzecimi, których prawa nie są wiadome z ksiąg hipotecznych; dla tego ulegają zatwierdzeniu następujące czynności:

a) Gdy właściciel płaci należytość przed terminem, albo gdy spłaca należytość sposobem ostrzeżenia ubezpieczoną, która dopiero w drodze sądowej dochodzoną być ma. Gdyby jednakże zapłata szacunkiem za nieruchomość na licytacji postąpiąnym następowała, w ów czas zapłata nie może być potwierdzoną, aż po zamianie ostrzeżenia na istotną należność czyli czysty wpis.

b) Gdy właściciel spłaca należytość przez zwierzchność hipoteczną nie zatwierdzoną, i tylko sposobem zastrzeżenia na marginesie wykazu objawioną, a wierzyciel odbierając zapłatę, na przekreślenie zastrzeżenia zezwala.

c) Gdy wierzyciel odbiera zapłatę od właściciela, który jeszcze za takiego przez zwierzchność hipoteczną uznany nie został, lub od osoby trzeciej, i na wykreślenie swój wierzycielności zezwala.

d) Gdy wierzyciel nie będąc w zupełności zaspokojony, wykreśla swoją wierzytelność z wykazu hipotecznego.

e) Gdy żądane jest zahypotekowanie pożyczki na nieruchomości, której szacunek wcześniejszymi intabulacjami już jest wyczerpany, lub ubezpieczenie większej należności od kapitału na którym jest hypotekowana.

f) Gdy nabywa kto sumę, ostrzeżeniem lub subintabulatem obciążoną.

g) Gdy właściciel nieruchomości, lub prawa hypotekowanego, zabezpiecza dla sukcesorów dług ich spadkodawcy od niego należny, który w hipotece objawiony nie był, w ów czas nie potrzebuje dowodzić, że ci dla których należność ubezpiecza, są wistocie sukcesorami jego wierzyciela, oraz że oprócz osób które wymienia, nie ma więcej sukcesorów.

Jawność hipoteczna ten za sobą pociąga skutek, że wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące, muszą być objawione w wykazie hipotecznym; inaczej nie są rzeczowymi, lecz tylko osobistymi prawami; objawienie ich zaś w wykazie hipotecznym to ma następstwo, że nikt praw do nieruchomości nabyć nie może, z ubliżeniem prawom już w wykazie zameldowanym. Wprawdzie prawa rzeczowe względem osób trzecich ustanawiają się nieodwołalnie, dopiero przez wciągnięcie ich do wykazu hipotecznego na skutek zatwierdzenia czynności przez zwierzchność hipoteczną; lecz miejsce w hipotece i pierwszeństwo wpisu zyskują od chwili zeznania w księdze wieczystej aktu lub wniosku, i uczynienia na marginesie wykazu zastrzeżenia dla treści przy nich projektowanych; zatem zwierzchność hipoteczna zwracać powinna uwagę, nie tylko na prawa rzeczowe nieodwołalnie zyskane i do wykazu hipotecznego wciągnięte, ale i na prawa, dla których na marginesie wykazu uczynione jest zastrzeżenie, i których wpis do wykazu jeszcze nie został dozwolony. I tak: gdyby kto sprzedał nieruchomość, a zwierzchność hipoteczna przepisania własności na nabywcę nie dozwoliła z po-

wodu braku jakowej formalności, i aż do uzupełnienia tego uregulowanie hipoteki na nowonabywcę wstrzymała, na ten czas nie powinna dopuścić, aby na drugiego nabywcę później zgłaszającego się, własność była przepisana, chociażby tytuł drugiego był zupełny i żadnej nie przedstawiał wady; niepowinna również pozwolić wpisania hipoteki, lub innych ciężarów, przeciwko dawnemu właścicielowi, albowiem to ubliżałoby prawom nabywcy, który tytuł swój objawił w księdze, i który po uzupełnieniu żądań zwierzchności hipotecznej, tytuł na siebie stanowczo przepisać może; a w ów czas pierwszeństwo prawa rzeczowego, liczyć się będzie dla niego od daty pierwszego wpisu i uczynionego na marginesie zastrzeżenia. Jednakże wydział hipoteczny przestrzegać powinien praw osób trzecich tylko takich, które w wykazie hipotecznym są już objawione i żadna uboczna wiadomość o prawach nie z księgi czerpana, nie może być powodem do nieprzyjęcia czynności przez wydział hipoteczny; albowiem każde prawo przed jego wniesieniem do księgi i wykazu hipotecznego jest osobiste, a praw osobistych zwierzchność hipoteczna nie ma obowiązku pilnować.

Co do drugiego. Treść do wykazu hipotecznego projektowana, nie może więcej obejmować, jak sam dokument czyli tytuł prawo rzeczowe stanowiący. Wedle bowiem artykułu 17 Ustawy hipotecznej, wykaz jest skróconym obrazem wszelkich zdarzeń, do gruntu i praw hypotekowanych każdej nieruchomości ściągających się, które osnową aktów w księdze wieczystej spisanych, lub do zbioru dowodów złożonych, są objęte; co się więc w aktach tych nie znajduje, tego i wykaz obejmować nie powinien; nadto hipoteka jest tylko accessorium, a obligacya z której wypływa, jest rzeczą główną; może istnieć obligacya bez hipoteki, ale nie może istnieć hipoteka bez obligacyi. Nie można więc żądać zabezpieczenia i objawienia w wykazie tego, do czego tytuł nie nadaje prawa, gdyż istniałoby zabezpieczenie tytułowi nie odpowiednie,

takie, któreby najważniejszego skutku, to jest satysfakcyi wpisanego obowiązku za sobą nie pociągało; a osoby trzecie prawo podobne nabywające, doznałyby zawodu, i nie mogłyby polegać na wierze do wykazu przywiązanej. Gdyby kto n. p. w obligacyi nie miał stypulowanego procentu, nie może żądać aby obowiązek płacenia procentu był do wykazu przyjęty; nie może również żądać wpisania do wykazu większego procentu od tego, jaki jest w akcie umówiony. Podobnie, gdy kto nie zastrzegł sobie sprzedając nieruchomości, prawa odkupu, nie może żądać objawienia tego prawa w wykazie.

Zwierzchność hipoteczna nie ma obowiązku przestrzegania, gdy wszystkie strony które akt zawarły układają treść do wykazu, aby ta nie obejmowała mniej niż umowa, i aby w niej żadnego nie opuszczono warunku umową objętego; albowiem wedle artykułu 17 Ustawy hipotecznej: „osnowa jednej umowy lub dokumentu, może w sobie zawierać zobowiązania dwojakie: jedne które obowiązują osobę tylko, drugie które się stosują do gruntu i praw hipotekowanych. Treść zobowiązań drugiego rodzaju, powinna być wniesioną do wykazu hipotecznego”.

Od woli zatem stron kontraktujących zależy, czy objąć treścią wszystkie warunki umowy i ubezpieczyć je rzeczowo, lub też niektóre nie zamieścić w treści i pozostawić jako obowiązujące osobę tylko. Mogą naprzykład strony kontraktujące, projektować treść i żądać hipotecznego ubezpieczenia pożyczonej summy, a nie projektować treści względem objawienia w wykazie, prawa zastawnego posiadania nieruchomości, do summy téj przywiązanej.

Inaczej ma się rzecz, kiedy jedna ze stron bez obecności drugiej mając jęj upoważnienie, z aktu dwustronnego za hipotecznie zeznanego, czyni wniosek i projektuje jednostronnie treści do wykazu hipotecznego; wtenczas bowiem zwierzchność hipoteczna obowiązana jest czuwać nad tém, aby wszystko co prawo rzeczowe stanowi, weszło do wykazu.

Gdyby kto sprzedając dobra aktem zahypotecznie zeznanym, zastrzegł sobie prawo odkupu, i gdyby nabywca wnosząc ten akt do księgi wieczystej, projektował tylko treść co do przepisania tytułu własności, na ten czas obowiązkiem jest zwierzchności hipotecznej dopilnować, aby i treść względem służącego sprzedawcy prawa odkupu, do wykazu hipotecznego była wciągniętą.

Co do trzeciego. Czynność powinna być tego rodzaju, aby mogła sprawić skutek przez stronę zamierzony; Kommissya Rządowa Sprawiedliwości w art. 64 Instrukcyi z d. 30 Czerwca 1819 roku daje dwa przykłady czynności bezskutecznej: pierwszy, gdyby kto chciał rozdać dobra swe między włościan, z obowiązkiem poddaństwa; drugi, gdyby kto chciał utworzyć majoraty lub fidei kommissa takie, jakie prawem są zakazane. Jest jeszcze wiele innych czynności takich, że nie mogą osiągnąć zamierzonego celu; a mianowicie: gdyby właściciel dóbr zastrzegł niemożność wystawienia ich na subhastacyę, albo niemożność obciążenia hipoteką sądową lub prawną, gdyby zrzekł się w razie subhastacyi możności żądania sporządzenia taksy sądowej, gdyby zobowiązał się płacić procent wyższy jak prawem dozwolony, gdyby w razie nieoddania kapitału w oznaczonym terminie, za samo spóźnienie, obowiązał się zapłacić karę umówioną, jakiej sądy wedle art. 1153 Kodexu Cywilnego przysądzać nie mogą; gdyby przedmiotem umowy była sukcesya po osobie żyjącej; gdyby właściciel wydzierżawiając swoją nieruchomość, pobrał od dzierżawcy czynsz więcej jak za rok jeden z góry, z ominięciem procentów jakie się od summ hipotecznych, poprzedzających datę kontraktu dzierżawnego, wierzycielom należą, i dzierżawca z mocy art. 49 Postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 2 Września 1823 r. do powtórnej zapłaty zobowiązany być mógł; w tych wszystkich i im podobnych wypadkach, zwierzchność hipoteczna zeznanego aktu zatwierdzić nie powinna.

Co do czwartego. Zwierzchność hipoteczna powinna dać uważać, czyli nie uchybiono przepisom na których polega ważność czynu, a mianowicie: czyli zachowano formalności i warunki byt umowie nadające. I tak, gdyby Rejent przyjął jakąś czynność od nieletniego nie usamowolnionego, lub od usamowolnionego lecz bez asystencji jego kuratora, od bezwłasnowolnego, od osoby mającej dodanego doradcę bez jego asystencji, od mężatki bez upoważnienia męża, od opiekuna bez upoważnienia rady familijnej tam gdzie upoważnienie rady jest przez prawo wymagane, od pełnomocnika bez dostatecznego umocowania i w ogóle od osoby zdolności do działania nie mającej, podobna czynność nie może pozyskać zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej.

Jeżeliby Rejent przyjął nieletniego za pełnoletniego i zdolność jego do działania poświadczył, wydział hipoteczny nie ma obowiązku roztrząsać jego wieku, albowiem cała ztąd odpowiedzialność spada wyłącznie na Rejenta. Gdyby jednakowoż nieletność osoby w chwili zeznania przez nią aktu, z księgi wieczystej lub złożonych dowodów się okazywała, zwierzchność hipoteczna aktu zatwierdzić nie powinna.

Nie może także wydział hipoteczny zatwierdzać czynności, względem których prawo wyraźnie czyni zakazy i zarazem stanowi: że wszelka przeciwna umowa za żadną uważaną będzie. I tak, nie może zatwierdzać kontraktu kupna i sprzedaży dóbr do nieletniego należących, które wedle art. 429 Kod. Cyw. Król. Pol. tylko przez publiczną licytację sprzedawane być mogą; nie może zatwierdzać obciążenia tychże dóbr długiem przez opiekuna, na zasadzie upoważnienia rady familijnej nie zatwierdzonego przez Trybunał (art. 434 i 435 tegoż Kodexu), lub kontraktu kupna i sprzedaży między małżonkami, wyjąwszy wypadków w art. 1595 K. N. przewidzianych; nie mogłaby zatwierdzić darowizny nie zaakceptowanej, umów o zakazaną lichwę, sprzedaży bez wyrażenia umówionego szacunku i tym podobnych, wprost prawu przeciwnych czynności.

Co do piątego. Czynność nie może być zatwierdzoną, jeżeli uchybiono przepisom na których polega istota hipoteki. Gdyby w hipotece umownej nie były oznaczone dobra hipotece poddane, lub summa hipotekować się mająca, gdyby posiadacz obligu prywatnego mając w nim zapewnioną hipotekę, chciał go wnieść do księgi wieczystej i objawić w wykazie, akta te i im podobne, w których uchybiono przepisom i formom do przelewu praw rzeczowych i do nabycia hipoteki postanowionym, zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej pozyskać nie mogą.

B. Dalsze obowiązki zwierzchności hipotecznej wynikają z artykułu 53 Ustawy hipotecznej, wedle którego obowiązana jest baczyć: czyli prawo które ma być wciągnięte do ksiąg hipotecznych, służy wierzycielowi, przeciw uznanemu właścicielowi, gdyż w tym tylko razie czynność zatwierdzoną być może.

Gdyby ten, przeciw któremu służy tytuł zahypotekować się mający, nie był jawnym z wykazu właścicielem prawa które obciążone, lub na nowonabywcę przepisane być ma, lecz miał to prawo tylko przez zastrzeżenie na marginesie wykazu objawione, czynność pod rozpoznanie przychodzącą, aż do wejścia tegoż prawa do wykazu, w stanowczém rozpoznaniu zawiesić należy; gdyby zaś rzeczone prawo nawet przez zastrzeżenie na marginesie wykazu objawione nie było, lub polegało na akcie któremu zatwierdzenia wprost odmówiono, zwierzchność hipoteczna czynności pod rozpoznanie przychodzącej, zatwierdzenia odmówić powinna.

Jeżeli nabyte prawo wniesione zostało do księgi wieczystej, lecz nie pozyskało zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej, i z tego powodu objawione jest tylko przez zastrzeżenie na marginesie wykazu, na ten czas wedle tego co wyżej powiedziano, wszelkie wpisy przeciwko właścicielowi takiego prawa czynione, nie mogą pozyskać zatwierdzenia; lecz nie mogą również pozyskać zatwierdzenia zwierzchności hipote-

cznej, wpisy czynione przeciwko dawnemu właścicielowi; albowiem wedle art. 12 Ust. hyp., nowy właściciel zyskał pierwszeństwo od chwili objawienia w księdze wieczystej swego nabycia, aczkolwiek przez zwierzchność hipoteczną jeszcze nie zatwierdzonego, a zyskane pierwszeństwo ten ma skutek, że nowy właściciel wyłącza dawnego i każdego innego od dyspozycji nieruchomością, jako ściśle połączoną z prawem własności.

Od chwili spisania lub objawienia w księdze wieczystej aktu sprzedaży nieruchomości, żadne wpisy przeciwko dawnemu właścicielowi nie mogą już wejść do hipoteki; różni się tym hipoteka polska od francuzkiej, która w art. 834 K. P. S., dozwalała czynić wpisy przeciwko dawnemu właścicielowi, przez dni 15 licząc od daty transkrypcji własności na nabywcę, i obecnie wedle prawa z dnia 23 i 26 Marca 1855 roku, znoszącego powyższy artykuł, dozwala sprzedawcy i współdzielącym się wносить do hipoteki wciągu 45 dni służące im przywileje, po dacie sprzedaży lub działu, pomimo wszelkiej transkrypcji, uskutecznianej wciągu tego czasu, na późniejszego nabywcę.

C. Zwierzchność hipoteczna ma jeszcze obowiązek przestrzegania: aby to wszystko było zachowane, czego porządek hipoteczny wedle instrukcji Kom. Rząd. Sprawiedliwości z dnia 30 Czerwca 1819 r. wymaga, a mianowicie:

a) Ażeby treści stosownie do rodzaju praw jakie zabezpieczają, do właściwych działów wykazu hipotecznego, wedle osnowy art. 92 i następnych powołanej instrukcji, oraz tego cośmy wyżej w Rozdziale drugim paragrafie 4 na stronnicy 103 powiedzieli, były projektowane. Aby na przykład gdy do zaciągniętej pożyczki, przywiązane jest prawo zastawy lub inne jakie ścieśnienie, osobna treść do Działu IV wykazu względem ubezpieczenia summy wypożyczonej, a osobna do Działu III względem ubezpieczenia ścieśnienia do summy przywiązanego, była projektowana.

b) Jeżeli summa pożyczona, ostrzeżenie lub inny wpis, ubezpieczone zostają na kilku nieruchomościach, lub w kilku pozycjach na jednej nieruchomości, aby wzmianki przy każdym wpisie o rozciągnięciem bezpieczeństwa do innych nieruchomości lub pozycji, były zamieszczane; dla ostrzeżenia każdego trzeciego wykaz czytającego, że summa dwukrotnie ubezpieczona, jest jednym i tym samym długiem, oraz że nie stanowi dwóch oddzielnych należitości. W razie zwolnienia której nieruchomości lub pozycji wykazu, z pod bezpieczeństwa wpisu w kilku miejscach zahypotekowanego, aby o tem zwolnieniu wzmianki przy pozostałych wpisach były uczynione.

c) Ażeby pokwitowania, cessye i subintabulacye, dotyczące summy, ostrzeżenia, lub innego wpisu na kilku nieruchomościach ubezpieczonego, wszędzie gdzie jest zamieszczony sam wpis, przez zaprojektowanie stósownej treści były objawiane, dla zachowania jednostajności wpisów, jednej i tej samej summy dotyczących.

d) Ażeby gdy wykreślenie intabulatu z kolumny głównej wpisowej następuje, wykreślone zarazem były z kolumny zlewkowej wszystkie wpisy i zastrzeżenia do niego odnoszące się, jako już żadnego oparcia nie mające.

e) Ażeby treści do działu drugiego projektowane, obejmowały dokładne wyluszczenie wszystkich przejść, według porządku chronologicznego, prawa własności i każdej współwłasności nieruchomości, z powołaniem odpowiednich aktów i dat, poczynawszy od ostatniego jawnego z wykazu właściciela, do tego, na rzecz którego lub których, regulacya własności następuje; przy czém projektowana treść w każdym punkcie, odpowiednimi dowodami, należycie usprawiedliwioną być powinna.

Tak samo postąpić należy przepisując tytuł własności z mocy wyroku adjudykacyjnego, w drodze działów lub subhastacyi zapadłego, oraz przy przepisywaniu kapitałów i in-

nych praw w Dziale III lub IV hypotekowanych, z jednych osób na drugie.

f. Aby usuwać z wykazu hypotecznego wpisy i zastrzeżenia, nie mające już żadnego znaczenia i tylko w nim nie potrzebnie jeszcze figurujące.

§ 4. Trojakię decyzyę zwierzchności hypotecznęj.

Zwierzchność hypoteczna, rozpoznając akta oraz wnioski w księdze wieczystej spisane i pod jej rozpoznanie przychodzące:

a) Albo uznaje: że są z przepisami prawa oraz ze stanem hypotecznym nieruchomości zgodne i takowe zatwierdza, a skutkiem tego zaprojektowane przy nich treści do wykazu hypotecznego wpisać poleca, oraz inne żądania, jeżeli są wyniesione, w księdze wieczystej wykonać nakazuje. Wrazie dostrzeżenia, że treści nie są odpowiednie aktowi, że sprzeciwiają się porządkowi hypotecznemu, lub że ich redakcja nie jest jasna, zwierzchność hypoteczna może redakcyę treści sprostować lub uzupełnić tak jednak, aby zmiana samej istoty rzeczy nie dotykała.

b) Albo w zatwierdzeniu zawiesza, kiedy nie znajduje ażeby czynność była tak doskonała, iżby z niej wpis mógł nastąpić, a z drugiej strony nie spostrzega w niej takich wad, któreby się nie dały uzupełnić lub sprostować, n. p. gdy spostrzega, brak konsensu przy sprzedażach nieruchomości emfiteutycznych, brak legalizacyi podpisu na pokładanym dokumencie, niedostateczność plenipotencyi, brak treści ubezpieczającej prawo osoby trzeciej wiadome z aktu pod rozpoznanie przychodzącego, lub potrzebę sprostowania treści projektowanej, a do skutecznienia sprostowania z urzędu, nie czuje się władną.

c) Albo wreszcie rozpoznawanemu aktowi zatwierdzenia odmawia, jeżeli spostrzega, że czynność zupełnie ostać się nie może, że jest przeciwna przepisom prawa lub stanowi hy-

potecznemu, to jest wpisom na korzyść osób trzecich, w hypotece objawionym.

Tak więc decyzyę zwierzchności hypotecznęj są trojakię: a) *zatwierdzające*, b) *zawieszające*, i c) *zatwierdzenia odmawiające*.

Każda decyzya ogłoszoną być powinna stronom akt zeznającym przez Pisarza zwierzchności hypotecznęj, który spisuje w księdze wieczystej krótki protokół jej ogłoszenia, ze wzmianką: czyli strony do ogłoszenia stanęły lub nie i co przy ogłoszeniu oświadczyły (art. 2 prawa z d. 22 Stycznia 1822 r.).

Ponieważ decyzyę zwierzchności hypotecznęj wykonywa Pisarz w księdze wieczystej, i one nie mają innęj egzekucyi, zatem stronom interesowanym nie wydają się ich wyciągi główne, lecz tylko proste kopie, których mogą potrzebować: albo dla wiadomości, albo dla doręczenia celem uzyskania prawomocności decyzyi, albo dla założenia appellacyi; do tych zaś użytków, kopia poświadczona jest wystarczającą.

§ 5. O decyzyach zatwierdzających i ich skutkach.

W razie zatwierdzenia przez zwierzchność hypoteczną czynności, Pisarz wykonywa decyzyę co do wszystkich zawartych w niej rozporządzeń, i wpisuje do wykazu hypotecznego treści, których wpisanie zostało nakazane; a zastrzeżenia dla treści wpisanych na marginesie wykazu zamieszczone, jako już niepotrzebne przekreśla, z powołaniem stronnicy na której spisana jest w księdze wieczystej decyzya, czynność zatwierdzająca. Każda treść wpisana być powinna w to miejsce, jakie dla niej przez zastrzeżenie zachowane było. Gdyby zaś to miejsce już zajęte zostało przez inną treść z aktu późniejszego do wykazu weszłą, w ów czas treść z aktu późniejszego zatwierdzonego, wpisać należy poniżej ze wzmianką: że wpisowi obecnemu służy pierwszeństwo przed wpisem, z późniejszego aktu do wykazu wciągniętym. Taką samą wzmiankę uczynić należy obok wyższego wpisu. Dopilnowanie zapisania tych wzmianek, tak do wydziału hypotecznego, jako i do

Pisarza należy. Wzmianki te według tego co wyżej w paragrafie 3 na str. 156 powiedziano, obok wpisów zlewkowych do jednego i tego samego numeru należących nie są potrzebne, lecz tylko obok wpisów do kolumny głównej wciąganych.

Przez zatwierdzenie aktu w skutek uznania zwierzchności hipotecznej, iż tytuł żadnemu nie podlega zarzutowi i wciągnięciu do wykazu treści z niego projektowanych, przybiera on względem osób trzecich znamię wiary publicznej tak, iż trzeci z wszelką pewnością rachować może na to prawo, które na zasadzie wykazu hipotecznego nabył, lub na którym oparł swe bezpieczeństwo, i zasłoniętym jest od wszelkich poszukiwań tego, lub mającego od niego zlewkę, który sądząc mieć lepsze prawo, nie postarał się o wpisanie go do księgi hipotecznej. Na wykaz hipoteczny trzeci tak dalece rachować może, że gdyby przez pomyłkę opuszczono w treści jeden lub więcej warunków umowy, trzeciego to tylko obowiązywać będzie, co do wykazu weszło. Dłużnik również nie jest mocen osobie trzeciej nabywającej prawa hipotekowanego zarzucić: iż dług został umorzony, skoro co do tego nie podał ostrzeżenia do ksiąg hipotecznych. Między stronami jednak które akt zawarły, takowy przez zatwierdzenie nie nabiera większej mocy, aniżeli to z przepisów prawa wynika. Zatwierdzenie aktu przez zwierzchność hipoteczną, stronom które go zawarły, żadnej korzyści lub straty przynieść nie może. Przedający mocen jest skarżyć kontrakt kupna po jego zatwierdzeniu, z powodu podstępu, pokrzywdzenia więcej jak o $\frac{1}{12}$ części, lub inną jakąj prawną przyczyną; a dłużnik po wciągnięciu należności do wykazu hipotecznego, nie traci możności czynienia zarzutu przeciwko prawnej mocy zatwierdzonego obligu, na przykład zarzutu nie wyliczenia waluty. Zarzut ten czyniony być może nawet przeciwko trzeciemu nabywcy, w ciągu sześciu niedziel, od dnia wciągnięcia należności do wykazu. Chcąc sobie dłużnik zastrzedz możność czynienia w każdym czasie zarzutu przeciw trzecie-

mu nabywcy, obowiązany jest podać ostrzeżenie do ksiąg hipotecznych, a chcący nabywać prawa hipotekowanego, lub na niem opierać bezpieczeństwo, powinien przetrzymać czas sześćo-niedzielny wyżej wzmiankowany, i w ten czas dopiero z zupełną pewnością wchodzić może w czynność z wierzycielem, gdy nie wyczyta z ksiąg hipotecznych żadnego ostrzeżenia (art. 59, 60, 61, 62 Ustawy hipotecznej).

§ 6. O skutkach dobrej i złej wiary w czynnościach hipotecznych.

Warunkiem potrzebnym dla trzeciego, do nabycia na podstawie wykazu praw nieodwołalnie, oraz do tego aby żadne inne prawa rzeczowe nie obowiązywały go tylko te, które w wykazie widział, jest dobra wiara, która wszystkim jego czynnościom towarzyszyć powinna. Jeżeli bowiem kupujący wiedział, że cudzą kupuje nieruchomość, nie należącą do tego, którego wykaz hipoteczny jako właściciela przedstawia, nie będzie się mógł powoływać na wiarę do wykazu przywiązaną, skoro sam był w złej wierze; a jak prawo nie chce czynić zawodu tym, którzy się na wykaz spuścili, tak też z drugiej strony nie mogło dozwolnić, aby przez ten środek, dwóch mogło się zmówić i działać bezkarnie na szkodę trzeciego. Dla tego prawo w art. 21 Usta. hyp. stanowi: „nie może odnosić korzyści z aktu zatwierdzonego, zawierający tenże akt w złej wierze”.

W związku z tym artykułem, przepisuje artykuł 33 tejże Ustawy:

„Gdyby jednak zawierający czynność o dobra z właścicielem uznanym, wiedział iż ten nie jest prawdziwym właścicielem, nie może nabywać żadnego prawa ze szkodą prawdziwego właściciela”.

Prawo szanuje tylko tych, którzy z rzetelnością postępują i którzy nie wiedzieli o tém, aby kto inny oprócz tego

którego wykaz wskazuje, miał prawo do nieruchomości; tytuł tylko takiego trzeciego w dobrej wierze i na podstawie wykazu działającego, za niewzruszony uznaje. Kto wie że właściciel jawny z wykazu, nie jest prawdziwym właścicielem, ze szkoda jego, żadnych praw nabywać nie może, wedle zasady: *Nemo damno alterius locupletior fieri potest.*

Prawo przypuszcza: że uznany przez zwierzchność hipoteczną właściciel i w skutek tego jawny w wykazie hipotecznym, może nie być prawdziwym właścicielem. Że tak być może, objaśni następujący przykład: dopóki nabywca z aktu zahypotecznie zeznanego, nie przepisał na siebie tytułu własności kupionej nieruchomości, dopóty sprzedający jest jawnym, czyli uznanym, onę przez zwierzchność hipoteczną właścicielem; przecież nie jest prawdziwym, gdyż z własności się wyzuł, i do nieruchomości żadne już nie służą mu prawa. Jeżeli taki właściciel, po sprzedaży nie objawionej w księdze, korzystając z nieprzezorności nabywcy, obciąży nieruchomość, lub drugi raz nieruchomością rozrządzi i zmówi się z wierzycielem lub z drugim nabywcą; jeżeli wierzyciel lub drugi nabywca wie o tém, że prawa właściciela do nieruchomości już wygasły; jeżeli był świadkiem przy urzędowym kontrakcie z pierwszym nabywcą, nie może się zasłaniać wykazem hipotecznym, skoro o wadzie swego tytułu miał przekonanie, a wykaz może nadać prawa tylko tym, którzy działają w dobrej wierze, nie jest zaś pokrywką złej wiary. Tak samo gdyby po zmarłym właścicielu kilku pozostało synów, a po postępowaniu spadkowym, jeden się tylko zgłosił i uregulował wyłączenie na siebie tytuł własności, w ów czas trzeci nabywca praw od tak wylegitymowanego i jawnego z wykazu właściciela, któryby nie wiedział iż jest więcej sukcesorów mających równe prawo do spadku, zatem gdyby działając w dobrej wierze, nie wiedział o wadzie tytułu sprzedającego, stałby się niewątpliwym nabywcą; lecz jeżeliby okazywało się z okoliczności, że nie mógł nabywca nie wiedzieć, iż wchodzi

w czynność z tym, któremu wyłączne prawo do własności nie służy, gdyby nabywca był blizkim krewnym, gdyby nieruchomości nabyła matka, w tych i tym podobnych przypadkach, zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej wady nabycia nie pokryje, skoro zła wiara nabywcy, jawnie jest wykazana. W innych zdarzeniach, w których zła wiara nie jest tak widoczna, wolno jest złą wiarę dowodzić środkami przez prawo dozwolonemi, a gdyby téj dokumenta nie wykazywały, można się udać do dowodu z deferowanej przysięgi. Wszelkie zarzuty dotyczące złej wiary, jako sporne, rozpoznają zwyczajnie sądy cywilne, a w żadnym razie nie rozpoznają ich wydziały hipoteczne.

Pomyłka lub opuszczenie w treści jakowego warunku, z czego korzysta trzeci w dobrej wierze działający, żadnej korzyści ani szkody stronom wchodzącym w umowę, przynieść nie może; albowiem strony obowiązują całą osnową zawartą umowy, bez względu na treść, jakie z nią zaprojektowane zostały (art. 19 Ust. hyp.).

§ 7. O decyzjach zawieszających i ich skutkach.

Decyzja zawieszająca ma ten skutek: że pierwszeństwo uzyskane przez zastrzeżenie na marginesie wykazu umieszczone, zostaje zachowane; i skoro żądający wpisu lub wykreślenia, zadosyć uczyni wymaganiom zwierzchności hipotecznej, będzie miał pierwszeństwo, od chwili pierwiastkowego zgłoszenia się. Po wydaniu decyzji zawieszającej, dwa pozostają środki dla żądającego wpisu, a mianowicie: albo decyzji zadosyć uczynić, albo odwołać się do Sądu Appellacyjnego, jeżeli sądzi, że decyzja dla niego jest uciążliwą.

W pierwszym przypadku, stronie której interesem jest starać się o utrzymanie aktu w swą moc, prawo daje rok czasu do wykonania żądań zwierzchności hipotecznej; po bezskutecznym upływie tego czasu, którego bieg od dnia

wręconej rezolucyi zwierzchności hipotecznej liczoną być ma, czynność uważaną będzie za niedoszłą i zastrzeżenia na marginesie wykazu, dla treści przy niej projektowanych uczynione, na żądanie strony, której służy prawo sprzeciwienia się wpisowi i która wręcznie decyzji uskuteczniła, przekreślone i z wykazu usunięte być mogą; odtąd czynność za niedoszłą uważaną będzie, i utraci miejsce w hipotece (art. 25 Ustawy hipotecznej).

W drugim przypadku, to jest gdyby strona chciała odwołać się do Sądu Appellacyjnego i uzyskać tam pomyślniejszą rezolucyą, służy jej wedle Postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r. (Dzien. Praw Tom VII str. 287), czas trzy miesięczny, od daty ogłoszenia decyzji, lub od daty jej doręczenia według tego, co niżej w paragrafie 3 Rozdziału VII powiedziane będzie, do uzyskania pomyślniejszej rezolucyi w Sądzie Appellacyjnym, lub przynajmniej do założenia i objawienia appellacyi w księdze wieczystej. Po upływie tego czasu, jeden tylko pozostaje środek dla strony żądającej wpisu do utrzymania pierwszeństwa przez zastrzeżenie zyskanego, to jest: żądaniu zwierzchności hipotecznej zadosyć uczynić. Zadosyć uczynić temu żądaniu, może każdy interessant, nawet w kilka lub kilkanaście lat po wydaniu decyzji zawieszającej, dopóki zastrzeżenie na marginesie wykazu się znajduje, i w sposobie wyżej opisanym, przekreślone nie zostanie.

Strony mające wątpliwość, czyli akt zawrzeć się przez nie mający, będzie uznany za prawny lub nie, mogą zawierając takowy, skutek jego zawisłym uczynić od zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej. Warunek ten, powinien być w akcie wyraźnie zastrzeżony. Jeżeli zwierzchność odmówi zatwierdzenia, czynność uważa się za nie nastąpioną i zastrzeżenie na marginesie wykazu, gdy było uczynione, przekreślone zostanie (art. 25 Ustawy hipotecznej).

Można naprzykład zeznać oblig lub cessyę i zastrzedz: iż wyliczenie pieniędzy, dopiero po zatwierdzeniu aktu przez zwierzchność hipoteczną nastąpi.

§ 8. O decyzjach zatwierdzenia odmawiających i ich skutkach.

Stronie mającej interes w tém, aby akt był zatwierdzony, służy w myśl cytowanego wyżej Postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r., termin trzy miesięczny do założenia appellacyi, licząc od daty ogłoszenia decyzji zatwierdzenia aktowi odmawiającej, lub od daty jej doręczenia, jak to niżej w paragrafie 3 Rozdziału VII będzie wyłożone. Appellacya w przeciągu czasu do jej założenia dozwolonego, w księdze wieczystej objawioną być powinna, albowiem jeżeli objawioną nie będzie, a osoby trzecie, po upływie terminie appellacyi, akta w księdze zawarły, lub do niej je wniosły, tedy decyzya względem tych trzecich osób, uważaną będzie za prawomocną.

Po wydaniu decyzji odmawiającej zatwierdzenia czynności w księdze wieczystej spisanej, nie traci ona jeszcze prawa do miejsca, jakiego nabyła przez uczynione zastrzeżenie na marginesie wykazu; albowiem założywszy appellacyę w czasie właściwym, od decyzji zatwierdzenia odmawiającej, strona interesowana może uzyskać zmianę tej decyzji w Sądzie Appellacyjnym, a w takim razie, wpis otrzyma takie pierwszeństwo, jakie mu skutkiem objawionego w wykazie zastrzeżenia służy. Pisarz zatem nie powinien przekreślać zastrzeżenia na marginesie wykazu uczynionego, dla treści zaprojektowanych przy czynności, której zatwierdzenia odmówiono, aż dopiero po uprawomocnieniu się decyzji, zatwierdzenia odmawiającej.

Jeżeli w ciągu trzech miesięcy wyżej wzmiankowanych, wyrok Sądu Appellacyjnego zmieniający decyzyą wydziału hipotecznego złożony nie będzie, lub przynajmniej appellacya

w księdze wieczystej objawioną nie zostanie, decyzja odmawiająca zatwierdzenia stanie się prawomocna, a zastrzeżenia na marginesie wykazu uczynione dla treści, przy akcie lub wniosku, któremu zatwierdzenia odmówiono zaprojektowanych, na żądanie strony interesowanej, przekreśleniu ulegają i tracą raz na zawsze miejsce w hipotece.

Może również strona interesowana nie odwoływać się do Sądu Appellacyjnego, lecz usunąć przyczynę dla której decyzja odmawiająca zatwierdzenia wydaną została, i żądać jej podniesienia, a zwierzchność hipoteczna do żądania tego przychylić się może; lecz w takim razie pierwszeństwo hipoteczne liczyć się będzie, nie od daty spisania w księdze wieczystej pierwszej czynności, lecz od daty spisania czynności następnej, która podniesienie decyzji zatwierdzenia odmawiającej spowodowała.

§ 9. O prostowaniu omyłek w decyzjach zwierzchności hipotecznej.

Jeżeli w decyzji wydziału hipotecznego, lub w treści do wykazu na skutek decyzji wciągniętej, zaszły co do liczby, dat, imion, nazwisk, lub inne tym podobne omyłki; jeżeli na przykład w akcie zaciągnął kto dług złotych 5,000 wynoszący, a w treści do wykazu wpisaną zamieszczono rubli 5,000; jeżeli Antoni przyznał dług Fryderykowi, a w treści zapisano go na Franciszka, w tych i tym podobnych przypadkach, nie ma potrzeby poszukiwania prostowania takich omyłek drogą appellacji, gdyż wydział hipoteczny za zgłoszeniem się stron i stósownym wyjaśnieniem, omyłkę sprostować może. Gdyby jednakże sprostowanie żądane było po oświadczeniu stron, iż na decyzji poprzestają, lub po upływie czasu do appellacji dozwolonego, i gdyby następnie w księdze spisany lub do niej wniesiony został akt lub akta, ubezpieczające prawa osób trzecich, w ten czas strona żądają-

ca sprostowania omyłki, winna wezwać wszystkie strony interesowane, żeby się stały przed Rejentem lub Pisarzem kancelaryi Ziemskiej, i do protokołu w księdze sporządzić się mającego wyraźnie zadeklarowały, czy na sprostowanie omyłki zgadzają się. Jeżeli się zgodzą, wydział natychmiast sprostowanie rozporządzi. Jeżeli się nie zgodzą, zwierzchność hipoteczna obok wpisu, który ma być poprawionym, nakaze zamieścić stósowną wzmiankę, a sam spór do drogi sądowej odesła.

Dopóki decyzja nie jest prawomocną, wolno stronom prostować omyłki w treści lub akcie dopuszczone, bo trzeci na wykaz hipoteczny prawomocną decyzją nie ustalony, nie powinien rachować; skoro jednakże decyzja przejdzie w prawomocność, a trzeci spuszczać się na decyzję, nabędzie praw w dobrej wierze, omyłka szkodzić mu nie może: wynika to z przepisu art. 9 Postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r., oraz art. 19 Ustawy hipotecznej. Przepisy w artykułach tych zawarte, tak jak wszystkie przepisy prawa hipotecznego, szanują jawność hipoteczną i wiary jaką przywiązują osoby trzecie do wpisów, przez zwierzchność hipoteczną zatwierdzonych.

§ 10. O odpowiedzialności wydziałów hipotecznych.

Artykuł 505 Kod. Po. Sąd. wskazuje przypadki, w których Sędzia Cywilny może być pociągnięty do odpowiedzialności, a mianowicie:

1. Jeżeli stał się winnym podstępu, zdrady, lub zdrzierstwa, w czasie instrukcyi sprawy, lub w czasie wyroku.
2. Jeżeli odpowiedzialność wyraźnie przez prawo jest zastrzeżoną.
3. Jeżeli prawo wyraźnie czyni Sędziów odpowiedzialnymi, pod wynagrodzeniem szkód i straconych korzyści.
4. Jeżeli Sędzia odmówił wymiaru sprawiedliwości.

Jak z jednego względu koniecznym jest: żeby strona mogła utrzymać sprawiedliwość przeciwko własnemu Sędziemu, który ją czynem swoim skrzywdził; tak z drugiego znowu względu, interes publiczny wymaga, żeby powaga Sędziego na ciągle napaści osób interesowanych, lub namiętnością powodowanych, nie była wystawiona. Sędzia zwyczajny odpowiedzialny jest za podstęp, za zdradę, lub wyraźną chęć szkodenia; nie odpowiada za winę, za omyłkę popełnioną nieumyślnie, i bez chęci szkodenia. W ogólności jest zasadą: że Sędzia za zdanie swoje odpowiadać nie powinien.

Prawu francuzkiemu nie znana była władza sądowa, któraby czuwała nad księgami, i pod której dozorem odbywałyby się wszelkie wpisy; nie mogło więc przewidzieć wypadku odpowiedzialności, jaką może na siebie ściągnąć Sędzia hipoteczny. Wpisy do ksiąg przyjmował sam konserwator, zastępował on dzisiejszy polski wydział hipoteczny z tą różnicą, że nie mógł rozstrzygać legalności wpisów. Konserwator za szkodę stronom przez omyłkę, lub innym sposobem zrzadzoną odpowiadał. Jeżeli na przykład konserwator w świadectwie do spisania kontraktu kupna i sprzedaży wydanym, opuścił jaki dług, to nowonabywcy dług opuszczony zwrócić był obowiązany.

Sędzia Cywilny w duchu prawa francuzkiego, czynem swoim rzadko stronom szkodę zrzadzić może, za którą w myśl art. 1382 i 1383 K. N. mógłby być odpowiedzialny; gdyż Sędzia w sprawach za strony nie działa, lecz cały kierunek procesu jest przy stronie i jej obrońcy, a Sąd nawet nieważności z urzędu wyrzec nie może, jeżeli excepcya nieważności nie była wnoszona. Za wszelką nieważność odpowiada stronie ten kto ją zrzadził, komu wykonanie aktów processowych lub egzekucyjnych, albo dopilnowanie samego procesu było powierzonym, to jest: obrońca, woźny, komornik. Sędzia Cywilny w interesach pod ocenienie jego przychodzących, daje tylko swe zdanie, za które odpowiedzialny nie jest, lecz nie działa z urzędu.

Przeciwnie, wydział hipoteczny polski nie jest władzą sądzącą, gdyż w razie zachodzących sporów, rozstrzygnięcie takowych pod ocenienie właściwego Sądu odsyła; jest on władzą homologującą akta i kontrolluje takowe, dla nadania im wiary publicznej tak, aby każdy trzeci który się na tę kontrollę spuści, żadnej straty ani zawodu nie doznał. Wydział hipoteczny obowiązany jest sam z urzędu pilnować zachowania wszystkich form, nie czekając zarzutu stron; jeżeli tytułowi na formie zbywa, dopuścić z niego wpisu nie może, chociażby strona wpisowi się nie sprzeciwiała; za oczywiste uchybienie w aktach pod jego zatwierdzenie przychodzących i przez niego usankcjonowanych, jest odpowiedzialny z artykułów 1382 i 1383 K. N.

Gdyby zwierzchność hipoteczna dopuściła wpisu, z aktu obligacyi przez stronę nie podpisanego bez wyrażenia przyczyny nie podpisania, i gdyby trzeci w dobrej wierze działając, na zasadzie wykazu hipotecznego summe z takiego wadliwego aktu nabył, a właściciel był obowiązany summe tę zapłacić chociaż się nie należała, w ów czas służyłby mu regres do wydziału hipotecznego, o zwrot tego co nie właściwie zapłacił. Gdyby zwierzchność hipoteczna dopuściła wpisu na mocy tytułu pochodzącego od osoby, która nie jest uznana hipotecznie za właściciela nieruchomości, lub innego prawa rzeczowego; albo gdyby dopuściła przepisania tytułu własności z mocy kontraktu kupna i sprzedaży zahypotecznienie zeznanego na wniosek przez nowo nabywcę uczyniony, bez ubezpieczenia resztującego szacunku poprzedniemu właścicielowi należnego; gdyby następnie po takowym przepisaniu tytułu własności, nabyła nieruchomość osoba trzecia i z tego powodu resztujący szacunek dawniejszemu właścicielowi należny, nie mógł już być hipotecznie ubezpieczony, za szkody ztąd wynikłe, również wydział hipoteczny byłby odpowiedzialny.

Ustawa hipoteczna z roku 1818 dwukrotnie wspomina o odpowiedzialności zwierzchności hipotecznej: raz w artykule 39, który stanowi: „Wartość dóbr, jaka się okazuje z dokumentów, może być wciągnięta do wykazu hipotecznego. Zwierzchność hipoteczna odpowiedzialną jest za rzetelność wpisu, ale nie za rzetelność wartości.”

Zwierzchność hipoteczna z artykułu tego odpowiada nie tylko za rzetelność wpisanego szacunku, lecz oraz za rzetelność każdego innego wpisu, za wszelką niezgodność wpisu z tytułem, za nie rzetelne wciągnięcie praw rzeczowych do wykazu i t. p.

Drugi raz w artykule 122, który przepisuje: „zastrzega się wierzycielowi którego dług nienależnie wykreślonym został, zwrot od osób, z których winy wykreślenie nastąpiło.”

Gdyby więc zwierzchność hipoteczna dług wykreślić rozporządziła, bez zezwolenia wierzyciela jawnego z wykazu hipotecznego, lub na mocy wyroku nie prawomocnego, za wykreślenie może być pociągnięta do odpowiedzialności przez wierzyciela nie właściwie wykreślonego wpisu, lub przekreślonego zastrzeżenia na marginesie wykazu zamieszczonego.

Każda czynność zachowuje pierwszeństwo prawa rzeczowego od chwili spisania jęj w księdze wieczystej, lecz o tyle tylko, o ile zastrzeżenie na marginesie wykazu hipotecznego dla treści przy niej projektowanych, uczynione zostało. Wierzyciel równą stratę ponieść może z wykreślenia wpisu do wykazu wciągniętego, jak z opuszczenia zastrzeżenia na marginesie wykazu; albowiem inni wierzyciele którzy zastrzeżenia nie widzieli, zajmą przed nim pierwszeństwo. Zapisać na marginesie wykazu zastrzeżenie wedle art. 23 Ustawy hipotecznej, jest obowiązkiem Rejenta lub Pisarza akt albo wniosek przyjmujących. Za opuszczenie więc zastrzeżenia, odpowie najprzód Rejent lub Pisarz czynność przyjmujący; gdyby jednak taką swym czynem zrzucił szkodę, iżby ją nie był w stanie wynagrodzić, subsidialna odpowie-

dzialność ciążyć będzie na członkach wydziału hipotecznego, którzy zawieszając zatwierdzenie aktu powinni uważać, aby strona nie traciła pierwszeństwa wpisu, a tém samém opuszczone zastrzeżenie, powinni nakazać na marginesie wykazu hipotecznego zamieścić.

W ogóle wydziały hipoteczne odpowiadają za zrządzoną szkodę zaniedbaniem obowiązków na nie włożonych, wyżej w paragrafie 3 niniejszego rozdziału na stronnicy 154 do 166 szczegółowo opisanych; nadto prawo hipoteczne, stósownie do ducha swojego, obejmując inne zasady odpowiedzialności Sędziego hipotecznego, nie uwolniło go od odpowiedzialności za czyny, za jakie każdy Sędzia odpowiadać powinien; mianowicie za czyny w art. 505 Kod. Po. Sąd. przewidziane, o jakich na początku niniejszego paragrafu była mowa.

ROZDZIAŁ SIÓDMY.

O APPELLACYACH OD DECYZYJ, PRZEZ ZWIERZCHNOŚĆ HYPOTECZNĄ WYDAWANYCH.

Od decyzji kolegium hipotecznego pruskiego, żadna nie służyła appellacya; gdy odmówiło zatwierdzenia aktowi, trzeba było o prawo rzeczowe rozprawić się w Sądzie właściwym, a tymczasem mógł kto inny zająć miejsce w hipotece.

Prawodawca polski, uznając potrzebę ustanowienia władzy kontrollującej wpisy do wykazu wejść mające, nie chciał aby decyzje tej władzy były ostateczne i dla tego dozwolił od każdej decyzji zwierzchności hipotecznej, chociażby przedmiot najmniejszą obejmował wartość, zakładać appellacyą do Sądu wyższego.

Postanowienie to potrzebne na wypadek gdy strona decyzją wydziału hipotecznego uciążoną zostanie, otwiera pole do szykany; albowiem zdarzało się, że od decyzji wykonującej w hipotece rozporządzenia wyroków prawomocnych, zakładaną była appellacya, a po jej ostatecznym oddaleniu przez wyższe instancje, gdy przyszło do wykonania w hipotece zyskanych wyroków, od decyzji wykonanie ich postanawiającej, znowu appellacya założoną została. Appellacye te nieograniczenie powtarzać można; dla tego możności tej, pewną granicę położyćby należało.

Appellacye od decyzji hipotecznych w Polsce nie często się zdarzają; raz dla tego, iż rzadkie są wypadki, aby strona decyzją była tak uciążoną, iżby potrzebowała udawać się do Sądu Appellacyjnego; drugi raz dla tego, że appellacye zwy-

kle są kosztowne, oprócz bowiem dość wysokiego wpisu, należy wyjmować z księgi wieczystej, z powodu że ta z kancelaryi hipotecznej wyniesioną i Sądowi Appellacyjnemu przedstawioną być nie może, dużo wypisów, dla obeznania Sądu Appellacyjnego ze stanem hipotecznym nieruchomości, co do której zaszła appellacya i postawienia go w możności jej rozstrzygnięcia.

§ 1. O sądach, do których należy rozpoznawanie appellacyj i o sposobie ich rozpoznawania.

Appellacye od decyzji zwierzchności hipotecznej gubernialnej, rozpoznaje Sąd Appellacyjny w ostatniej instancji, jeżeli wartość przedmiotu nie przenosi rub. sr. 600, lub gdy appellacya dotyczy nieruchomości nie więcej jak rsr. 30 dochodu rocznego przynoszącej. Wszelkie inne appellacye sądzi mocą drugiej instancji, z możliwością odwołania się do Senatu (art. 5 postanowienia Najwyższego o Senacie z dnia 26 Marca (7 Kwietnia) 1842 r., Dziennik Praw T. XXIX str. 399).

Appellacye od decyzji zwierzchności hipotecznej powiatowej, rozpoznaje właściwy Trybunał Cywilny I Instancji w wydziałach sądzących wedle ogólnych zasad.

Tak w Sądzie Appellacyjnym jako téż i w Trybunale, appellacye od decyzji zwierzchności hipotecznej, rozpoznają się na audyencyach publicznych, po wysłuchaniu relacji Sędziego referenta, głosów obrończych i wniosków Prokuratora Królewskiego. Sprawa może przychodzić pod rozpoznanie jednostronnie, czyli w drodze illacyi wtenczas, kiedy nie ma strony mającej przeciwny interes, lub dwustronnie, czyli z rozprawy, kiedy zachodzi przeciwny stron interes, to jest, kiedy jedni domagają się wpisów, a drudzy są im przeciwni. (Postanowienie Xięcia Namiestnika z d. 22 Stycznia 1822 r. o appellacyach od decyzji wydziału hipotecznego, Dziennik Praw Tom VII str. 287).

§ 2. O formie appellacyi.

Jeżeli zachodzi przeciwny stron interes, strona odwołująca się od decyzji, powinna udać się do appellacyi w zwykłym porządku, to jest, przez doręczenie pozwu stronie przeciwniej, z ustanowieniem obrońcy, z zachowaniem formalności w art. 61 i 456 Kod. Po. Sąd. przepisanych; następnie powinna tak założoną appellację w księdze wieczystej objawić, przez zeznanie stósownego wniosku i złożenie do zbioru dowodów w oryginale lub w kopii należycie poświadczonj, pozwu, jaki stronie zaappellowanj doręczony został. Jeżeli nie ma przeciwnego stron interesu, appellacya zakłada się przez zeznanie w księdze wieczystej stósownego aktu appellacyi. Pisarz zwierzchności hipotecznj przyjmując od strony interesowanj podobny akt, powinien w protokóle appellacyjnym wyrazić przedmiot skargi, to jest, żądanie jakie strona w Sądzie Appellacyjnym wnosić będzie, oraz ustanowienie obrońcy, który od appellującego stawać ma. Lubo art. 10 cytowanego wyżej postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r., przepisuje tylko: że Pisarz kancelaryi Ziemskiej, spíše krótki protokół, tyczący się objawienia appellacyi od decyzji wydziału hipotecznego, i bliżej nie oznacza co protokół ten obejmować powinien; przecież z uwagi na art. 61 i 456 Kod. Po. Sąd., Pisarz akta appellacyjne, w sposobie wyżej przywiedzionym spisywać, a wydział hipoteczny tylko z tak z działanych aktów wpisu dozwalać powinien dla tego, aby stronie mającej interes w usunięciu appellacyi, dać możność wystąpienia przed Sąd Appellacyjny w ślad art. 80 Kod. Po. Sąd. o odrzucenie założonj, a nie popieranj appellacyi, bez potrzeby odbywania postępowania, w przepisach procedury i w Sądzie Appellacyjnym nie znanego, to jest: występowania z akcją główną przez wydawanie pozwu o odrzucenie appellacyi w księdze zameldowanj, a w rzeczy samj wedle formy przez procedurę sądową przepisanej nie założonj. Gdyby appellacya w ciągu czasu do jój założenia dozwolonego

w księdze wieczystej objawioną nie była, a osoby trzecie po upłynionym terminie do appellacyi, akt w księdze zawarły lub do niej go wniosły, wtedy decyzja względem tych trzecich osób będzie uważana za prawomocną. Przepis ten jest następstwem zasady jawności, która wymaga, aby każdy trzeci w dobrej wierze działający, mógł się spuścić na wykaz hipoteczny i na wpisy do niego przyjęte, oraz aby te tylko ograniczenia trzeciego obowiązywały, które stały się jawnymi przez wciągnięcie ich do wykazu hipotecznego.

Wniosek przyjęty przez Pisarza, tam gdzie zachodzi przeciwny stron interes i gdzie pozew wydany został, nie jest założeniem appellacyi, lecz jest tylko prostym jej objawieniem w księdze wieczystej dla wiadomości osób trzecich. Skoro więc appellacya założoną została, decyzja nie staje się prawomocną względem strony zaappellowanj dla tego tylko, że w księdze wieczystej appellacya objawioną nie została; nawzajem, pomimo objawienia appellacyi w księdze, jeżeli ta nie jest założona w formie prawem przepisanej, decyzja stanie się prawomocną. Gdyby strona założyła appellacyą, lecz przed upływem terminu trzy miesięcznego nie objawiła jej w księdze, decyzja względem trzecich uważana będzie za prawomocną i wyrok Sądu Appellacyjnego zmieniający decyzję o tyle otrzyma skutek, o ile trzeci nie nabył w dobrej wierze nie wiedząc o odwołaniu się, praw których dotyczy decyzja zaappellowana.

Wedle artykułu 17 Ustawy hipotecznj, trzeci może przestać na wiadomościach z wykazu hipotecznego czerpanych, gdyż uwolniony jest od przeglądania dwóch drugich części księgi, to jest od czytania całej osnowy umów i dokumentów w niej zawartych. Jeżeli zatem od decyzji zatwierdzającej czynność w księdze wieczystej spisana, założoną będzie appellacya, trzeci o jej egzystencji powinien być przez zaprojektowanie i wciągnięcie do wykazu stósownej treści zawiadomiony; lecz gdyby założoną została appellacya od

decyzji zawieszającej, lub od decyzji odmawiającej zatwierdzenia czynności w księdze wieczystej spisanej, na ten czas dostatecznym jest, gdy obok decyzji w księdze umów na marginesie, będzie uczynione zanotowanie o nastąpciej appellacyi; projektowanie zaś treści objawiającej założoną appellację, lub robienie zastrzeżenia na marginesie wykazu, nie jest potrzebne.

§ 3. O czasie do założenia appellacyi służącym.

Wedle art. 2 ustępu *d*, cytowanego wyżej postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 r., termin do założenia appellacyi jest trzy miesięczny i liczy się od daty ogłoszenia decyzji zwierzchności hypotecznej. Przepis ten stosuje się tylko do osób, które akt lub wniosek zeznały; albowiem osoby te, mają obowiązek stanąć do wysłuchania decyzji i dowiedzieć się o jej podstawie; decyzja zaś najpóźniej w dniach dziesięciu, od dnia wpisania lub wniesienia aktu do ksiąg, nastąpić winna (1). Przepis ten nie stosuje się do innych osób, mianowicie do osób przeciwko którym wpis hypoteki prawnej lub sądowej następuje, gdyż dla nich termin trzy miesięczny do założenia appellacyi, liczy się od daty doręczenia im decyzji. Gdyby *n. p.* wniosek wierzyciela żądającego wpisu hypoteki sądowej na mocy wyroku, nie został przyjęty, czas do odwołania się służy mu do trzech miesięcy od daty ogłoszenia decyzji; lecz gdyby wniosek przyjęty został i wpis hypoteki nastąpił, odwołanie się dłużnikowi służy do trzech miesięcy, licząc od daty doręczenia mu decyzji.

(1) Doświadczenie przekonywa, że termin ten jest za krótki; że czynności zwłaszcza ważniejsze, zaledwie dopiero w ciągu miesiąca po ich spisaniu bywają decydowane z powodu, że Rejent po przyjęciu czynności zajęty jest sporządzeniem wypisów dla stron interesowanych, następnie obowiązany jest zakupić stempel, po który zwykł do dystrybucyi nie więcej jak raz w miesiąc posyłać i dopiero może expedyować czynność na sessję wydziału hypotecznego, gdzie również zdecydowanie jej, zwłaszcza gdy jest większą, lub ma związek z innemi księgami których zaraz dostać nie można, dłuższego wymaga czasu. Często kilka czynności w księdze spisanych bywa, które razem pod decyzję wydziału hypotecznego przychodzą.

Dla tego wydziały hypoteczne zatwierdzając wpis hypoteki sądowej lub prawnej, przy treści zatwierdzonej, zamieszczać polecają dla wiadomości osób trzecich wzmiankę: iż od decyzji wpis rozporządzającej, służy appellacya do miesięcy trzech licząc od daty doręczenia decyzji z wpisem, stronie przeciwko której nastąpił.

Po wejściu do wykazu wpisu z taką wzmianką, wierzyciel na rzecz którego skutecznie został, powinien temu, przeciw któremu zabezpieczenia hypoteki prawnej lub sądowej żądał, doręczyć kopiję wniosku przez siebie zeznanego i decyzji takowy zatwierdzającej, lub też kopiję numeru pod który do wykazu hypotecznego wpisaną została treść ze wzmianką o potrzebie uprawomocnienia decyzji wpisu pozwalającej. Skoro termin trzy miesięczny od daty doręczenia upłynie, a w księdze appellacya objawioną nie będzie, wierzyciel powinien uczynić wniosek o wykreślenie wzmianki względem obowiązku doręczenia decyzji w wykazie zamieszczonej. Po takim dopiero wykreśleniu wzmianki o służącej appellacyi, każdy trzeci może liczyć na to, że decyzja wydziału hypotecznego jest prawomocną i może wchodzić w czynność z wierzycielem hypoteki sądowej lub prawnej, z wszelkiem bezpieczeństwem.

Gdyby jednak wzmianka o służącej appellacyi nie była w wykazie uczynioną, trzeci nie mógłby się zastawiać dobrą wiarą z jaką na wpisie zatwierdzonym polegał, sam bowiem wpis hypoteki sądowej lub prawnej, był dostateczną dla trzeciego wskazówką, że decyzja zatwierdzająca, nie w trzy miesiące od daty jej ogłoszenia, lecz w trzy miesiące od daty jej doręczenia, zyskuje prawomocność; zatem pierwój w czynność z wierzycielem, który ma wpisaną hypotekę sądową lub prawną, wchodzić nie powinien, dopóki ten nie udowodni prawomocności decyzji.

Podobnie, opuszczenie zapisania w wykazie hypotecznym wzmianki o potrzebie doręczenia decyzji dla jej uprawomoc-

nienia, a nawet wykreślenie takiej wzmianki po upływie terminu trzymiesięcznego licząc od doręczenia decyzji, z powodu że w terminie tym, appellacya w księdze wieczystej objawiona nie została, nie pozbawia strony której decyzja wręczona była, możliwości uzyskania w Sądzie Appellacyjnym zmiany zapadłej decyzji, jeżeli appellacyę założyła w terminie właściwym i tylko nie objawiła jej w księdze wieczystej; wyrok jednak Sądu Appellacyjnego, nie może szkodzić osobom trzecim, które weszły w dobrą wiarę w czynność, na zasadzie uznanej prawomocności decyzji wydziału hipotecznego, jak to już wyżej powiedziano.

Gdyby zwierzchność hipoteczna pozostawiła w zawieszeniu rozpoznawaną czynność, a następnie w skutek wyjaśnienia osoby trzeciej, lub dla innego powodu, decyzją tę podniosła i wzmiankowanej czynności zatwierdzenia wprost odmówiła, na ten czas decyzja ta stanie się prawomocną i będzie skutkować przekreślenie zastrzeżenia, dopiero we trzy miesiące po jej doręczeniu osobie, która pierwszą czynność zeznała, a która o uchyleniu decyzji zawieszającej i wydaniu decyzji odmawiającej zatwierdzenia czynności przez nią zeznaną, nie posiada i nie może posiadać żadnej wiadomości.

Podobne doręczenie zapadłej decyzji dla jej uprawomocnienia osobie która akt lub wniosek zeznała, powinno nastąpić, gdy decyzja po upływie dni dziesięciu, licząc od dnia spisania w księdze wieczystej, lub wniesienia do niej aktu, wydaną została; z powodu, że strona akt lub wniosek zeznająca, nie ma obowiązku stawienia się do ogłoszenia decyzji bez wezwania, i obowiązku pilnowania się w wydziale hipotecznym dłużej jak dni dziesięć, licząc od daty zeznania czynności w księdze wieczystej.

§ 4. O wykonaniu w księdze wieczystej wyroku w odwołaniu się od decyzji zwierzchności hipotecznej zapadłego.

Jeżeli zachodził przeciwny stron interes i wyrok rozpoznający appellacyę od decyzji zwierzchności hipotecznej

zapadł ocznie z obustronnej i wzajemnej rozprawy, albo zaocznie przeciwko jednej ze stron która na audyencji nie stała się, na ten czas wyrok taki wykonywa się w hipotece tak jak każdy inny wyrok sądowy, według tego co w Rozdziale IX o hipotece sądowej powiedziane będzie, to jest: że jeżeli zapadł mocą wyroku w ostatniej instancji i przeciwko niemu ani opozycya, ani appellacya nie służy, powinien być przed wykonaniem w myśl art. 147 Kod. Po. Sąd. doręczony stronie i jej obrońcy; jeżeli zapadł zaocznie lub mocą wyroku w drugiej instancji, prawomocność jego świadectwami jakich wymaga art. 548 Kod. Po. Sąd. udowodnioną być powinna.

Jeżeli nie zachodził przeciwny stron interes i appellacya na jednostronne przedstawienie, drogą illacyi, bez pozwu, rozpoznana została, wyrok taki choćby zapadł w drugiej instancji, zaraz wykonany być może.

Jeżeli wyrok w drodze appellacyi zapadły, akt zatwierdzi, a decyzję zwierzchności hipotecznej odmówną lub zawieszającą uchyli, wydział hipoteczny, polecając wpisanie do wykazu treści z aktu zatwierdzonego, uważać powinien: aby treści w miejsce jakie w skutek pierwsiastkowego zgłoszenia się i uczynionego zastrzeżenia stronie służy, były wpisane; jeżeli zaś to miejsce jest już w wykazie zajęte, powinien nakazać zapisać treść aktu przez Sąd Appellacyjny zatwierdzonego, poniżej następujących wpisów; obok zaś każdego intabulatu który wszedł do wykazu po wpisaniu zastrzeżenia dla czynności przez Sąd Appellacyjny zatwierdzonej, nakaze uczynić wzmiankę, że przed intabulatami temi, służy pierwszeństwo hipoteczne wpisowi, na skutek wyroku Sądu Appellacyjnego do wykazu wchodzącemu. Odpowiednia wzmianka uczynioną będzie przy wpisie, na skutek wyroku Sądu Appellacyjnego do wykazu wchodzącym.

ROZDZIAŁ ÓSMY.

O UMOWACH CZYLI KONTRAKTACH, O OBLIGACH I DEKLARACYACH, JAKO TYTUŁACH DO ZYSKANIA PRAWA RZECZOWEGO.

Powiedzieliśmy, mówiąc o hipotece francuskiej (str. 43 i 57), że hipoteka ta jest kontrolłą samych tylko długów nieruchomości obciążających, oraz że wypływa:

a) Z umów zawartych podług form przez prawo przepisanych, do których należą: kontrakta, obligi, oraz wszelkie jednostronne zobowiązania się i deklaracje.

b) Z wyroków sądowych skazanie obejmujących.

c) Z woli prawa, które pewne wierzytelności dozwala wносить do hipoteki, bez potrzeby zyskiwania na to zezwolenia dłużnika i bez tytułu urzędowego; nadto niektóre z nich, od obowiązku objawienia w hipotece, uwalnia; ztąd hipoteka francuska jest trojaka:

1. Hipoteka umowna.

2. Hipoteka sądowa.

3. Hipoteka prawna, która jest tajna i nie tajna.

Hipoteka polska oprócz długów, kontroluje także wszelkie inne prawa rzeczowe do nieruchomości odnoszące się, które w Polsce nabywają się za pośrednictwem tytułu nadającego hipotekę i przez skuteczenie wpisu w księdze wieczystej, od którego żaden rodzaj hipoteki uwolniony nie został. Do zyskania zatem prawa rzeczowego, potrzeba koniecznie dwóch rzeczy, to jest: *tytułu i wpisu*. Tytuły nadające hipotekę, podobnie jak w hipotece francuskiej, wypływają: albo z umów, albo z wyroków, albo z przepisu prawa; o tych

więc trzech rodzajach tytułów, w trzech oddzielnych rozdziałach, mówić będziemy; a naprzód w rozdziale tym o umowach, jako tytule do zyskania hipoteki.

§ I. O zawieraniu umów, zeznawaniu jednostronnych zobowiązań i deklaracji w księdze wieczystej.

a. *Stawiennictwo stron osobiste.*

Rejent nie może przyjmować do księgi wieczystej aktu gdzieindziej, jak tylko w kancelaryi hipotecznej, z powodu że księga za obręb tejże kancelaryi wyniesioną być nie może, bez koniecznej potrzeby i szczególnego upoważnienia Prezesa Trybunału. Strony zatem chcące zeznać jednostronną deklarację lub zobowiązanie się, albo zawrzeć umowę dotyczącą nieruchomości uregulowanej w hipotece gubernialnej, lub dotyczącą prawa na niej hipotekowanego, której skutkiem ma być: przeniesienie własności dóbr nieruchomych lub prawa za hipotekowanego, ścieśnienie własności, obciążenie lub uwolnienie od obciążenia, powinny stawić się osobiście w kancelaryi jednego z Rejentów gubernialnych, urzędujących przy Trybunale, w obrębie którego położoną jest nieruchomość przedmiotem czynności będąca, i żądać spisania aktu w księdze wieczystej.

W skutek takowego żądania, Rejent ściąga do swjej kancelaryi z archiwum hipotecznego właściwą księgę wieczystą, na którą udziela Pisarzowi hipotecznemu stosowne pokwitowanie; i objaśniwszy strony o stanie hipotecznym jaki taż księga przedstawia, oraz przekonawszy się o tożsamości osób i zdolności do działania stron stawających, spisuje w księdze wieczystej żądany akt, który strony, świadkowie, rekognoscenci jeżeli do aktu byli użyty i Rejent, po odczytaniu go im, należytem zrozumieniu i przyjęciu, podpisują. W razie niepodpisania przez którą ze stron, wzmianka o tém w akcie,

z wyrażeniem przyczyny niepodpisania, uczynioną być powinna. Przy sporządzaniu umów w księgach wieczystych, Rejenci powinni zachować co do formy, wszystkie przepisy względem zwyczajnych aktów notaryalnych obowiązujące. Jeżeli zeznać się mający akt, dotyczy kilku dóbr, w obrębie jednej i téj saméj kancelaryi ziemskiej położonych, główny akt w jednej tylko księdze spisany być powinien i w akcie tym wymienić należy wszystkie nieruchomości których on dotyczy; zaś w innych księgach sporządzają się tylko krótkie wnioski, w których z powołaniem się na akt główny, projektują się stósowne treści do wykazu hipotecznego, według tego co niżej ad d powiedziane będzie. I tak, gdyby kto zaciągał dług i ubezpieczał go na kilku nieruchomościach, nie potrzebuje zeznawać tyle obligacyj ile jest nieruchomości, lecz zeznaje jeden akt główny, a w innych księgach zeznaje tylko wnioski powołujące się. Jeżeli kto płaci dług na kilku nieruchomościach ubezpieczony, zeznaje w jednej księdze kwit, a w innych czyni wnioski powołujące się i projektuje stósowne treści wykreślające należytość zapłaconą.

b. Stawienie stron przez pełnomocników.

Strona przeszkodzona w stawieniu się osobistém w kancelaryi Rejenta, ma środek do załatwienia czynności przez wydanie plenipotencyi, która powinna być urzędową i szczególną (art. 1 Ust. hyp.). Plenipotencya ogólna, nawet najobszerniejsza, nie jest dostateczną.

Plenipotencya aby była specjalną, powinna wedle art. 1987 K. N., być daną do jednego interesu lub pewnych tylko interesów; powinna zatem wymieniać szczegółowo prawo rzeczowe, ustanowić, przelać lub umorzyć się mające; powinna wymieniać nieruchomość, na której prawo jest, albo ma być, oparte. Nie dosyć byłoby upoważnić kogo do sprzedaży wszystkich swoich nieruchomości, albowiem jeżeli w pełnomocnictwie dobra imiennie i ze swego położenia nie będą wyrażone,

tak aby je od drugich odróżnić było można, pełnomocnictwo takie nie będzie dostateczne.

Upoważniony do sprzedaży dóbr, nie może ich ani wydzierżawiać, ani zastawiać, ani długami obciążać, bez specjalnego co do tego upoważnienia. Upoważniony do odebrania kapitału, nie może go cedować, zwłaszcza za mniejszą walutę; może jednakowoż zeznawać kwit z podstawieniem.

Ponieważ wedle art. 2003 K. N., pełnomocnictwo kończy się przez śmierć naturalną lub cywilną pełnomoc dającego, zatem aby pełnomocnik nie był w konieczności dowodzenia: że dający pełnomocnictwo w chwili zeznawania czynności żyje, pełnomocnictwo udzielone być powinno w imieniu własném i sukcesorów z tém oświadczeniem, że cokolwiek pełnomocnik w zakresie udzielonego sobie pełnomocnictwa zdziała, to tak dla pełnomoc dającego, jako téż dla jego sukcesorów będzie obowiązujące.

c. Składanie dokumentów do księgi wieczystej.

Plenipotencye i inne dokumenta, n. p. akta urodzeń pełnoletność dowodzące, uchwały rad familijnych, wyroki rozwód lub separacyą co do stołu i łoża wyrzekające, rezolucye lub upoważnienia przez władze rządowe udzielane i tym podobne dokumenta jakie do aktów w księdze wieczystej spisanych dołączyć zajdzie potrzeba, złożone być powinny w oryginale, lub w kopii przez Rejenta akt przyjmującego sporządzonej i co do zgodności z oryginałem przez niego poświadczonej; a gdyby gotowa już kopia przez innego Rejenta co do zgodności z oryginałem poświadczona składaną była, należy zawsze Rejentowi akt przyjmującemu okazać oryginał lub wyciąg główny za oryginał uważany, a Rejent okoliczność tę w akcie poświadczyć winien (1).

(1) Reskrypt Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 8 (20) Lipca 1844 r. Nr. 9312.

Szczególniej przestrzegać tego należy przy plenipotencyach do księgi wieczystej składanych, z powodu, że wedle artykułu 2004 K. N., pełnomocnictwo odwołuje się przez odebranie oryginału lub pierwopisu aktu pełnomocnictwa.

Rejent zwracając pełnomocnikowi wyciąg główny lub oryginał plenipotencyi, powinien uczynić na nim zanotowanie, o czynności na mocy tego pełnomocnictwa sporządzonej; tym sposobem pełnomocnik nie będzie mógł przekroczyć granic udzielonego sobie pełnomocnictwa, n. p. przez zaciągnięcie większej ilości długów aniżeli na to pełnomocnictwo pozwala.

Dokumenta lub ich kopie do akt w księdze wieczystej spisanych dołączane, Rejent ze stronami cyfruje, oznacza numerem kolejnym, zaciąga do summaryusza dokumentów na końcu księgi wieczystej będącego, wszywa do fascykułu obejmującego zbior dokumentów i wkłada do teki przy każdej księdze wieczystej znajdującą się, do przechowywania dokumentów przeznaczoną.

d. Projektowanie treści do wykazu hipotecznego wpisać się mających.

Po sporządzeniu aktu w księdze wieczystej i jego podpisaniu, Rejent ze stronami które takowy zawarły, w dalszym ciągu tegoż aktu, projektuje treść lub treści, jakie do wykazu na mocy zawartego aktu wpisane być mają i takowe razem z nimi podpisuje.

Osnowa umowy w księdze wieczystej spisanej, może w sobie zawierać zobowiązania dwojakie: jedne które obowiązują tylko osobę dłużnika i dotyczą jego osobisty majątek, drugie które dotyczą nieruchomości i praw na niej hipotekowanych. Zobowiązania tylko drugiego rodzaju, powinny być objęte treścią do wykazu projektowaną; albowiem przeznaczeniem wykazu hipotecznego jest: dać skrócony obraz wszelkich zdarzeń, ściągających się do gruntu i praw hipotekowanych każdej nieruchomości, dla której wykaz jest

przeznaczony; tudzież aby zawierający czynność, uwolniony był od czytania całej osnowy umów i dokumentów, oraz od roztrząsania, jakie zobowiązania mogą się rozciągać do osoby tylko, a jakie do gruntu i praw hipotekowanych (art. 17 Ustawy hipotecznój).

Przepis, że trzeciego tylko to obowiązuje, co w wykazie jest zapisane, wyrodził konieczność zamieszczania w treściach do wykazu projektowanych, zamiast krótkiej treści zawartego aktu, całej jego osnowy i wszystkich warunków; z tego powodu wykazy stają się czasami zbyt długie i mniej zrozumiałe, lecz za to przedstawiają tę dogodność: że każdy trzeci, na wiadomościach z wykazu czerpanych poprzestać może, że nie potrzebuje odczytywać osnowy samych aktów lub dokumentów, na zasadzie których treści zaprojektowane zostały. W Prusach, Sąd układa treści jakie do wykazu wpisane być mają; z tego powodu treści w wykazach pruskich są krótsze od treści w wykazach polskich zamieszczanych, przez same strony projektowanych.

Z każdego aktu, projektowane być powinny treści do właściwych działów, wedle ich przeznaczenia; i tak: z aktu obejmującego pożyczkę połączoną z zastawą, należy zaprojektować dwie treści: jedną do Działu IV jako przeznaczonego do zapisywania długów, względem ubezpieczenia summy pożyczonój; i drugą do Działu III przeznaczonego do zapisywania ścieśnienia, względem służącój wierzycielowi zastawy.

Podobnie, z kontraktu kupna i sprzedaży z zastrzeżeniem prawa odkupu zawartego, w którym kupujący zostaje winien resztujący szacunek, a sprzedający ze swój strony zapisuje rękojmię: że zaspokoi wierzycieli w szacunku nie przekazanych, a na nieruchomości sprzedanej zahypotekowanych, i zabezpiecza tę rękojmię na resztującym szacunku, należy zaprojektować cztery treści do wykazu hipotecznego, a mianowicie: do Działu II, względem przepisania tytułu własności na nabywcę; do Działu III, względem objawienia prawa odkupu, jako stanowiącego ścieśnienie własności; do Działu IV kolum-

ny głównej wpisowej, względem ubezpieczenia resztującego szacunku, dług stanowiącego; i do Działu IV kolumny zlewkowej, względem zapisania rękojmi na resztującym szacunku, co do obowiązku sprzedawcy, wykreślenia ciężarów nie przekazanych. Gdyby treść przez strony ułożona, mniej w sobie obejmowała niż umowa lub jej szczególny warunek albo warunki, gdyby w treści jakowy warunek całkiem opuszczony został, nie mogą takie pomyłki żadnej korzyści ani szkody przynieść stronom umowę zawierającym, ale względem każdego trzeciego, który się spuścił na rzetelność i wiarę wykazu hipotecznego, stanowić będzie tylko sama osnowa wykazu (art. 19 Ust. hyp.).

Gdyby kto zaciągając dług, zobowiązał się płacić procent wierzycielowi, lecz w zaprojektowanej treści o procencie wzmianki nie uczynił, wierzyciel z procentem tym nie będzie pomieszczony w klasyfikacyi, nawet za lat dwa i rok bieżący; przecież nie straci prawa poszukiwania procentu na dłużniku; albowiem opuszczenie w treści przyjętego obowiązku, nie osłabia jego mocy w stosunkach stron akt zawierających; obowiązek ten nie ma skutku tylko względem osób trzecich, które na tém cierpieć nie powinny, że się strony przy wpisie nie dopilnowały; dla tego prawa osoby trzeciej, nie mogą być wyprzedzone ciężarami, o istnieniu których nie mogła się dowiedzieć z wykazu hipotecznego, na którym prawo polegać jej z wszelkiem bezpieczeństwem pozwala; dla tej samej przyczyny, trzeci nabywca nieruchomości, nie może ponosić ciężarów, w wykazie hipotecznym nie objawionych.

Należy przestrzegać, ażeby w treściach do wykazu projektowanych, wymieniane były dokładnie osoby, władze lub instytutu, dla których ubezpieczenie następuje, i które mogą wpisem dysponować; inaczej wykreślenie wpisu może się stać bardzo trudnym. Gdyby na przykład ubezpieczoną została summa dla krewnych, służących lub wierzycieli, Jana albo Piotra, bez wyrażenia ich liczby, imion i nazwisk, na ten czas

dla uzyskania wykreślenia podobnego wpisu, trzeba udowodnić: że ci którzy na wykreślenie zezwalają, lub przeciwko którym wyrok wykreślenie nakazujący zapadł, są wierzycielami wykreślić się mającego wpisu, oraz że oprócz nich nie ma więcej osób, dla których prawa wpisem tym są ubezpieczone.

e. O zastrzeżeniach na marginesie wykazu.

Ponieważ żadna treść do wykazu wejść nie może, dopóki zwierzchność hipoteczna aktu nie potwierdzi, a pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, to jest że się liczy od daty zawarcia lub zeznania aktu w księdze wieczystej, przeto, aby między spisaniem aktu a jego zatwierdzeniem przez zwierzchność hipoteczną, nikt wiarą do wykazu hipotecznego przywiązaną nie był zawiedziony, i aby z wykazu mógł się przekonać nie tylko o prawach już do niego wciągniętych, ale także i o prawach dla których wpisy są dopiero żądane, lecz do wykazu jeszcze nie weszły, dla których jednak pierwszeństwo liczy się od daty spisania aktu w księdze, prawo hipoteczne w art. 23 postanowiło, że: „Pisarz Aktowy lub Rejent przyjmując umowy, oświadczenia i żądania stron, obowiązany jest z odwołaniem się do liczby aktu i stronnicy księgi wieczystej, uczynić zastrzeżenie, czyli zapisać na marginesie wykazu: iż się zastrzega miejsce dla umieszczenia treści takowego aktu i szczególnych jego warunków”.

Zapisane zastrzeżenie na marginesie wykazu hipotecznego, to za sobą pociąga następstwo, że pierwszeństwo wpisu zachowane jest dla prawa rzeczowego, od chwili jak akt w księdze sporządzony został; że gdyby z aktów później w księdze wieczystej spisanych, treści pierwiej weszły do wykazu, zawsze pierwszeństwo hipoteczne przed nimi służyć będzie aktowi pierwiej spisanemu, skoro zatwierdzony zostanie, a uczynione na marginesie zastrzeżenie, jest skazówką dla każdego trzeciego wykaz przeglądającego, że został zez-

nany w księdze akt, skutkiem którego ma być uzyskane prawo rzeczowe z pierwszeństwem, liczyć się mającém od daty sporządzenia aktu.

Opuszczenie zastrzeżenia, skutkuje utratę prawa rzeczowego, lub utratę należnego pierwszeństwa, a za szkody ztąd wynikłe, Rejent stronie odpowiada.

Gdyby kto działając w dobrej wierze i spuszczać się na wiarę do wykazu przywiązaną, kupił dobra, będzie odpowiadał tylko za długi i ciężary, jakie w chwili kupna w wykazie objawione były. Gdyby zatem przed sprzedażą w księdze wieczystej sporządzone były akta, przy których żądano różnych wpisów, lecz te do wykazu nie weszły i przez zastrzeżenia objawione w nim nie zostały, akta te, nabywcę obowiązują nie będą. Podobnie, jeżeli wierzyciel udzielając pożyczkę, nie widział zastrzeżenia w wykazie, zyska pierwszeństwo przed wierzycielem, którego wpis był wcześniejszy, lecz o którego należytości śladu w wykazie nie było.

Celem zastrzeżenia jest: zabezpieczenie praw, nim te do wykazu wejdą, i objawienie ich dla wiadomości trzeciego. Ile przy jakim akcie jest projektowanych treści, tyle też i oddzielnych zastrzeżeń uczynić należy we właściwych działach, do których treści są projektowane.

Jeżeli przy akcie w księdze wieczystej spisany, żadna treść do wykazu nie jest projektowaną, akt taki wedle artykułu 17 Ustawy hipotecznej, nie stósuje się do gruntu i praw hipotekowanych, lecz ma tylko skutek aktu zahypotecznie zeznanego; żadne więc zastrzeżenie dla podobnego aktu, na marginesie wykazu nie może być zapisywane; jeżeli zaś przez Rejenta akt przyjmującego nie właściwie uczynione zostało, takowe przekreślone być powinno.

Przepis o zastrzeżeniach na marginesie wykazu, jest oryginalnym pomysłem prawodawcy polskiego. Powiedzieliśmy w Rozdziale VI na str. 152, że prawodawca polski nie chce, ażeby wpisy pozbawione legalności, mogły obciążać hipoteki

i tamować nie potrzebnie kredyt właścicielom, tudzież krępować ich w możności dysponowania swym majątkiem; że więc dla tego ustanowił tak jak w Prusach zwierzchność hipoteczną, mającą rozpoznawać legalność każdej czynności w księdze wieczystej spisanej, zanim takowa do wykazu przyjęta będzie. Zasada jednak jawności i przepis: że trzeciego to tylko obowiązuje, co w wykazie hipotecznym jest zapisane, wyrodziła potrzebę czynienia na marginesie wykazu zastrzeżeń, które pozwalają stronom bez upoważnienia zwierzchności hipotecznej, wносить do wykazu czynności, wprawdzie tylko sposobem zastrzeżenia, jednak krępujące właściciela tak samo jak wpisy. W razie jeżeli zastrzeżenia te są nie legalne, nie łatwém jest usunięcie ich z wykazu hipotecznego; albowiem artykuł 67 Instrukcyi Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 30 Czerwca 1819 roku stanowi:

„Nie rozciąga się tak dalece władza Rejenta, aby w przypadkach wyżej przytoczonych, mógł odmówić przyjęcia aktu; ale tylko do niego należy ostrzedz i reflektować strony, gdyż w przypadku gdyby jego zdanie było mylném, mógłby wystawić strony na niepowetowane straty; zaś do Magistratury hipotecznej należy odmówić zatwierdzenia, zatwierdzić akt przyjęty, lub zawiesić zatwierdzenie, aż do złożenia dodatkowych objaśnień, uzupełnień i t. p. A jeszcze od rezolucyi Magistratury hipotecznej, wolne jest odwołanie do wyższej Instancyi”.

Jeżeli zatem strona, pomimo ostrzeżenia jej: iż czynność nie pozyska zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej, domaga się sporządzenia aktu lub wniosku, w ów czas Rejent lub Pisarz hipoteczny, nie mogą odmówić przyjęcia onych, a tém samém zrobienia dla treści przy nich ułożonych, zastrzeżeń na marginesie wykazu. Jeżeli następnie zwierzchność hipoteczna, tak spisanej czynności jako nie legalnej, zatwierdzenia odmówi i zastrzeżenia na marginesie wykazu uczynione przekreślić poleci, Pisarz hipoteczny, nie będzie mógł wykonać tej decy-

zyi przed jej uprawomocnieniem, a wrazie założonej appellacyi, zastrzeżenie pozostanie na marginesie wykazu dopóty, aż appellacya przez wyższe instancje prawomocnie oddaloną zostanie.

Połączone z tylu trudnościami i stratą czasu, usunięcie zastrzeżenia bezzasadnie na marginesie wykazu uczynionego, może wystawić właścicieli dóbr nieruchomych, wierzycieli kapitałów i praw hipotekowanych zastrzeżeniem nie właściwem obciążonych, na dotkliwe straty, spowodowane częstokroć jedynie pieniactwem lub chęcią szykany; lubo zaś podobne wypadki rzadko się zdarzają, przecież niektórzy prawnicy są zdania: że byłoby lepiej i właściwiej, gdyby zastrzeżenia, podobnie jak wpisy, tylko za zezwoleniem zwierzchności hipotecznej, do wykazów wchodzić mogły.

f. () zamieszkaniu prawném.

Każdy zawierający czynność w księdze wieczystej, lub żądający wpisu, obowiązany jest obrać sobie zamieszkanie w kraju. Wolno jest odmienić zamieszkanie obrane, z obowiązkiem wskazania innego w kraju. Wszelkie wręczenia ściągające się do praw i obowiązków do księgi hipotecznej wniesionych, dziać się będą w témże obraném zamieszkaniu (art. 27 Ustawy hipotecznej).

Zmiana zamieszkania prawnego, skutecznia się przez spisanie w księdze wieczystej stósownego aktu deklaracyi i zaprojektowanie treści do wykazu, lub przez zanotowanie na marginesie pierwotnego aktu w księdze umów spisanego, zmiany obranego zamieszkania. Ten ostatni sposób jest właściwszy dla tego, że nie należy zaciemniać i powiększać objętości wykazów, wpisywaniem treści o zamieszkaniach prawnych. Zamieszkanie prawne obrane w późniejszym akcie, stanowi zmianę zamieszkania prawnego we wcześniejszym akcie obranego, gdy akt tego samego interesu dotyczy.

Gdyby przez pomyłkę nie obrano zamieszkania w akcie, lub gdyby dłużnik ubezpieczając jednostronnie należytość dla swego wierzyciela, nie wskazał jego zamieszkania, a wierzyciel w żadnym późniejszym akcie zamieszkania prawnego sobie nie obrał, na ten czas będą mu czynione wszelkie doreczenia z prawem jego rzeczowém związek mające, jako niewiadomemu z zamieszkania.

Wierzycieli którzy nie mają w księdze wieczystej obranych zamieszkań, można uważać przy sporządzaniu klasyfikacyi, jako z pobytu nie wiadomych; i jako takich, wzywać do złożenia produkcji, oraz do przejrzenia planu klasyfikacyjnego.

g. Oddanie sporządzonej w księdze wieczystej czynności pod decyzję zwierzchności hipotecznej.

Skoro akt lub wniosek zostanie w księdze wieczystej sporządzony, Rejent oznacza takowy numerem porządkowym, ściąga od stron należytość stemplową, oraz należytość za sporządzenie aktu przypadającą, i odsyła natychmiast ze skasowanym stemplem, o ilości którego na marginesie aktu czyni w księdze zanotowanie, Pisarzowi hipotecznemu, od którego uzyskuje stósowne pokwitowanie.

Pisarz sporządzoną czynność zaciąga do dziennika sesyjnego i numer pod który zaciągniętą została, notuje obok czynności poddanej pod decyzję zwierzchności hipotecznej, która rozpoznaje akt w sposobie w Rozdziale szóstym opisanym.

h. Sporządzanie czynności przez Rejentów powiatowych, w aktach hipotecznych powiatowych.

Rejenci powiatowi, nie mają urządzonych kancelaryj przy archiwach hipotecznych powiatowych, tak jak Rejenci gubernialni, przy archiwach hipotecznych gubernialnych; lecz takowe, podobnie jak Notaryusze francuzcy, w swych prywatnych mieszkaniach utrzymują; mogą jednakże gdy tego uzna-

ją potrzebę, zejść do Sądu Pokoju ze stronami, i tam przyjąć od nich we właściwych aktach hipotecznych, czynność żadaną.

§ 2. O wnoszeniu do księgi wieczystej aktów zahipotecznie zeznanych.

a. Jakie akta zahipotecznie zeznane, ze względu na ich formę, mogą być do księgi wieczystej wnoszone; i czyli ugody w Sądzie Pokoju zawarte, dają tytuł do hipoteki.

Czynności nieruchomości i praw hipotekowanych dotyczące, aby ważne hipotekę ustanawiały, nie konieczne we właściwej księdze wieczystej, spisywane być powinny; owszem, mogą być zawierane zahipotecznie w obcych kancelaryach, a nawet za granicami Królestwa. Hipoteka może być ustanowiona, nie tylko w akcie obejmującym obligacyą, ale i w akcie późniejszym, po obligacyi zeznanym, w którym dłużnik odnosząc się do istniejącego już zobowiązania, dla zapewnienia jego skutku, hipotekę na dobrach swych ustanawia, lub takową do innych jeszcze dóbr rozciąga; potrzeba tylko iżby akta hipotekę ustanawiające, następującym warunkom zadosyć czyniły:

1. Ażeby zawartemi były urzędownie, to jest w Królestwie Polskim, aktem notaryalnym, ze zwykłemi uroczystościami dla tego rodzaju aktów przepisaniem, o jakich w Rozdziale V była mowa; a za granicami jego, wedle formy przepisanej dla aktów urzędowych tego kraju, w którym zawartemi zostały (art. 115 Ust. hyp.). Różni się tém Ustawa hipoteczna polska, od przepisów Kodexu Cywilnego Napoleona, który w artykule 2128 stanowi: że z aktów za granicą zeznanych, hipoteka na dobrach we Francyi, nie może być ustanowiona.

Ugody w Sądzie Pokoju zawarte, nawet gdy obejmują zezwolenie stron na wniesienie ich do hipoteki, takowej skut-

kować nie mogą; albowiem art. 54 Kod. Po. Sąd. stanowi: „Ugody w protokóle Sądu Pokoju zamieszczone, mieć będą tylko moc prywatnego zobowiązania”. Wprawdzie Dekret Króla Saskiego z dnia 8 Października 1812 r., dozwolił stronom poddawać się egzekucyi w takich ugodach, ale w innym względzie, nie porównał ugód w Sądzie Pokoju zawartych, z aktami urzędowymi; i nie stanowi, żeby ugoda taka, była aktem urzędowym; zaś artykuł 115 Ustawy hipotecznej, do ustanowienia hipoteki, konieczne aktu urzędowego wymaga.

2. Ażeby akta urzędownie w sposobie wyżej opisanym zawarte, należycie były zalegalizowane, to jest: ażeby na aktach przez Rejentów w innych guberniach Królestwa spisanych, własnoręczność ich podpisu i właściwość urzędowania, była przez Prezesa Trybunału poświadczoną (art. 28 Org. Notar. Fr.).

Akta zaś w Cesarstwie Rossyjskiem lub za granicą spisane, aby wedle obowiązujących przepisów, a ostatecznie przez Kommissyą Rządową Sprawiedliwości, były zalegalizowane; nadto jeżeli zostały spisane w obcym języku, aby przez tłumacza urzędowego, na język polski były przełożone. Rejenci powiatowi, mogą przyjmować akta odnoszące się do nieruchomości, kapitałów lub praw, w hipotece gubernialnej uregulowanych; nawzajem Rejenci gubernialni, mogą spisywać akta odnoszące się do nieruchomości, kapitałów i praw, w hipotece powiatowej uregulowanych; nawet gdyby powiat nie w tej gubernii, w której urzędują, był położony.

3. Potrzeba dalej, aby akt obejmował wyraźne zezwolenie na wniesienie go do hipoteki, oraz aby wskazywał szczegółowo, z położenia, z nazwiska lub numeru, każdą nieruchomość hipotece poddaną, lub tę, na której prawo przedmiotem aktu będące, jest ubezpieczone. Jeżeli dobra składają się z kilku części w jednej księdze wieczystej uregulowanych, dosyć jest wymienić dobra główne; potrzeba nadto, aby akt wymieniał osobę, która do wniesienia go do hipoteki, i zaprojektowania odpowiednich aktowi treści do wykazu hipotecznego,

jest upoważnioną; w razie bowiem przeciwnym, wszystkie strony które akt zawarły, będą musiały stanąć osobiście, dla zaprojektowania odpowiednich treści do wykazu (art. 18 Ust. hyp.).

Hypoteka umowna w Polsce, jest kontraktem akceptacyjnym, przez który osoba zdolna do rozporządzania swoim majątkiem, obciąża jedną lub więcej nieruchomości, jeden lub więcej kapitałów, albo prawo hipotekowane specjalnie wymienione, ciężarem zaspokojenia przyjętego zobowiązania. Zatem hipoteka umowna w Polsce, jest ściśle specjalną; dla tego ogólne wyrażenie: iż dłużnik zaciągnięte zobowiązanie zabezpiecza na całym swoim majątku ruchomym i nieruchomym, hipoteki nie nadaje i bez skutku pozostanie; a wierzyciel z takiego aktu, nie zyska wpisu na żadnych dobrach swego dłużnika.

Podług prawa pruskiego, mógł dłużnik w tytule ustanowić hipotekę generalną; z takiego tytułu, hipoteka musiała być przyjętą do każdego dóbr tegoż dłużnika; jednakże hipoteka o tyle była zyskaną, o ile na każdym pojedynczych dobrach, wpis był skuteczny.

Z aktu prywatnego, żaden rodzaj prawa rzeczowego, nie może być zyskany. Gdyby kto w akcie prywatnym zobowiązał się summe hipotecznie zabezpieczyć, może wierzyciel przyjść do Sądu z żądaniem: ażeby wpisanie summy do księgi wieczystej było dozwolonem; a uzyskawszy wyrok, takowy wnieść do hipoteki i zapisać hipotekę sądową, wedle tego co niżej w Rozdziale IX powiedziane będzie.

*b. Jak się odbywa wnoszenie do księgi wieczystej aktów
zahypotecznie zeznanych.*

Strona lub osoba umocowana, chcąc akt zahypotecznie sporządzony, wnieść do księgi wieczystej, powinna zgłosić się z nim osobiście do kancelaryi właściwego Pisarza hipotecznego. Pisarz, którego w razie zachodzącej przeszkody Rejent zastąpić może, spisuje w księdze wieczystej wnioski,

w którym czyni wzmiankę: o stawieniu się strony, o dokumencie jaki do zbioru dowodów składa, na zasadzie którego, ze stroną wniosek zeznającą, projektuje odpowiednie pokładanemu aktowi treści do wykazu hipotecznego, dla których na marginesie onego, czyni stosowne zastrzeżenia. Dokument, w wyciągu głównym złożony być powinien; gdyby jednakże strona takowy zatrzymać pragnęła, Pisarz mocen jest sporządzić kopię onego i takową przez siebie co do zgodności z oryginałem poświadczoną, do zbioru dowodów złożyć, a wyciąg główny stronie zwrócić. Może również strona przy spisywaniu wniosku, złożyć do zbioru dowodów prostą kopię aktu, lub powołać się na kopię poprzednio złożoną, lecz zawsze wyciąg główny dokumentu, na zasadzie którego wniosek jest zeznawany, Pisarzowi takowy przyjmującemu, okazany być powinien, który wyrażną wzmiankę we wniosku uczynić jest obowiązany, że wyciąg główny był mu okazany, i że takowy widział; albowiem wedle art. 1283 Kodexu Cywilnego, zwrot wyciągu głównego obligu, każe się domniemywać zapłaty długu; dopóki więc wierzyciel jest w posiadaniu wyciągu głównego, istnieje domniemanie, że dług jeszcze się należy i że zapłacony nie został; tém więcej, że nikomu wyciąg główny bez zezwolenia dłużnika, a powtórny wyciąg główny bez jego wezwania i wysłuchania, wydany być nie może. Z kopii poświadczonej, bez okazania wyciągu głównego, wpis z tego względu nastąpić nie może, że wedle organizacji notaryalnej, każda strona interesowana, tyle może wziąć kopij aktu od Rejenta, ile zechce, może nawet wziąć kopię obligu po zaspokojeniu długu; dla tego Kommissya Rządowa Sprawiedliwości, w reskrypcie swym z dnia 8 (20) Lipca 1844 roku Nr. 9312, przestrzeganie tego wydziałom hipotecznym poleciła. Nie należy jednak wymagać: aby składane były, lub okazywane w formie do wykonania upoważniającej, to jest: pod imieniem Panującego, ze zwykłym rozkazem egzekucyi, wypisy główne aktów, egzekucyi nie wymagających, jakimi

są np.: cessye, kwity, testamenta i tym podobne akta; albowiem z nich wyciągów głównych w téj formie, Rejenci wedle reskryptu Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 19 (31) Sierpnia 1843 roku Nr. 11427, wydawać nie są władni.

Jeżeli w akcie zahypotecznie zeznanym, strony nie upoważniły osoby trzeciej, lub siebie wzajemnie, do jednostronnego wniesienia aktu do hypoteki i zaprojektowania stósownych treści do wykazu, na ten czas do wniosku czynność tę za przedmiot mającego, wszystkie strony, które akt zawarły, stawić się powinny (art. 18 Ust. hyp.).

Wszystko to cośmy wyżej w paragrafie 1 niniejszego rozdziału powiedzieli: o pełnomocnictwach, o składaniu dokumentów do księgi wieczystej, o projektowaniu treści do wykazu, o czynieniu zastrzeżeń, o zamieszkaniu prawnem, i o poddawaniu sporządzonej czynności pod decyzję zwierzchności hypotecznój, ma również zastosowanie do wniosków w księdze wieczystej spisywanych.

Pisarze hypoteczni, po wniesieniu do księgi wieczystej aktów zajęcia nieruchomości na przymusowe wydzierżawienie lub sprzedaż, tudzież aktów obejmujących zawiadomienie dłużnika i wierzycieli o rozpoczętej subhastacyi, według tego co w Rozdziale IX paragrafie 13 powiedziane będzie, na oryginałach stronie zwracanych, czynią zanotowania, jakich Kodeks Postępowania Sądowego wymaga o tém: że akta te do księgi wieczystej wniesione zostały. Podobnych zanotowań nie czynią na wyciągach głównych wyroków i aktów notaryalnych, do księgi wieczystej wnoszonych, z powodu, że tego żaden przepis prawa nie wymaga. Przecież takie zanotowania byłyby bardzo pożyteczne, tak dla uczynienia nie możebnej dwukrotnój intabulacyi summy z jednego i tego samego aktu, jak również dla tego, aby z wyciągu głównego, bez odnoszenia się do księgi wieczystej, można było poznać wiadomość: o nastąpionej intabulacyi i dacie w któ-

rój uczynioną była. Takie zanotowania są jeszcze potrzebniejsze na wyciągach głównych wyroków, z powodu, że z wyroków wpisy mogą być czynione na całym majątku dłużnika, który o zapisanych ostrzeżeniach nie bywa zawiadamiany, zanotowania więc podobne, wykazując wszystkie uczynione wpisy, ułatwiałyby dłużnikowi dopilnowanie przy zapłacie, aby wszędzie gdzie się znajdują, z hypoteki wykreślone były, a nabywcy praw wyrokiem zasądzonych dopilnowanie, aby wszędzie gdzie są intabulowane, na jego imie przepisane zostały.

c. O różnicy zachodzącej między aktem a wnioskiem.

Różni się wniosek od aktu tém: że Pisarz takowy przyjmujący, nie potrzebuje tak jak Rejent przy spisywaniu aktu, przekonywać się o toż samości osoby, lub osób, wniosek zeznających i onę poświadczać; posiadany dokument, stanowi pod tym względem dostateczną legitymację; dla tego wniośki spisują się w formie protokółów, bez assistencyi świadków i bez rekognoscentów.

Wnioski mają na celu, objawienie i wykonanie w księdze wieczystej: gotowego aktu zahypotecznie zawartego, zyskanego wyroku, lub innego dokumentu; obejmują również żądania stron, oparte na dokumentach do księgi złożonych, lub aktach w księdze spisanych, tudzież żądania o uskutecznienie lub wykreślenie jakiego wpisu, albo o podniesienie decyzji przez zwierzchność hypoteczną wydaną.

d. O skutkach wniesienia do księgi wieczystej aktu zahypotecznie zeznanego i czasie, w jakim wniesienie uskutecznić można.

Według dawnych praw polskich, wszelkie tranzakcyje, dożywocia, zapisy i obligi, w obcych kancelaryach zawarte, w przeciągu roku jednego i niedziel sześciu, do ksiąg właściwego województwa lub powiatu, gdzie dobra się znajdują,

przeniesie i w nich objawić należało, gdyż w przeciwnym razie, czynność ulegała nieważności.

Ustawa hipoteczna dziś w Królestwie Polskiem obowiązująca, podobnego przepisu nie obejmuje, lecz pozostawia uznaniu strony, czyli i w jakim czasie, akt zahypotecznie zeznany, do księgi wieczystej wniesiony być ma; tym sposobem nawet po upływie lat trzydziestu, czyli terminu najdłuższego przedawnienia, wniesienie aktu do księgi wieczystej ważne nastąpić może; prawo stanowi tylko: że czynność zawarta w obcej kancelaryi lub za granicą, ma jedynie skutek zobowiązania osobistego, nabiera zaś skutku zobowiązania rzeczowego, to jest przywiązania do nieruchomości bez względu na to w czyje ręce ona przejdzie, dopiero od daty wniesienia czynności do księgi wieczystej, a pierwszeństwo prawa rzeczowego, liczy się od daty skutecznego wpisu. Z tego wynikają te następstwa:

1. Że akt zahypotecznie zeznany, nie może być do księgi wieczystej wniesiony, gdy nieruchomość lub prawo hipoteczne poddane, wyjdą z rąk osoby która zobowiązanie zaciągnęła i przejdą w ręce osoby trzeciej, wyjąwszy gdyby przejście drogą spadku nastąpiło; gdyż w tym wypadku successor, odpowiada za zobowiązania spadkodawcy. Od chwili zameldowania do księgi kontraktu kupna i sprzedaży, własność nabytej nieruchomości, przechodzi zupełnie tak względem stron kontraktujących, jak i osób trzecich, na nabywcę; dla tego hipoteka przeciwko sprzedającemu, nie może już być wpisana. Akt który z powodu przejścia w ręce osoby trzeciej nieruchomości, lub prawa hipotece poddanego, nie może być do księgi wieczystej wniesiony, nie traci swęj ważności, lecz ma skutek zobowiązania osobistego względem stron, które go zawarły.

2. Nabywcy nieruchomości aktem zahypotecznym, służy akcja windykacyjna przeciwko osobie do wydania obowiązanej, ale akcja ta nie służy przeciwko trzecim posiadaczom.

Aby akcja windykacyjna przeciw każdemu posiadaczowi służyła, trzeba akt nabycia wnieść do hipoteki, wniesienie zaś wtenczas tylko ważne nastąpić może, gdy tytuł własności na imię sprzedawcy, lub tego którego ciąży osobisty obowiązek wydania rzeczy, jest uregulowany.

3. Wierzycielowi który swój tytuł pierwój do hipoteki wniesie, służy pierwszeństwo hipoteczne przed wierzycielami, którzy swe tytuły później w hipotece objawili, chociażby data ich obligów była wcześniejszą. Pomiedzy wpisami dnia jednego skutecznionemi, porządek numerów stanowi pierwszeństwo. Jeżeli kilka tytułów razem do zahypotekowania jest podanych, ten będzie miał pierwszeństwo, którego data jest wcześniejsza; gdyby zaś data była wspólna, będzie dla nich i pierwszeństwo wspólne.

4. Jeżeli dwóch nabywców zyskało tytuły do własności od jednego właściciela, tego nabywcy prawo będzie lepsze, który pierwszy tytuł swój w hipotece przepisał, a przez to prawo rzeczowe zyskał. Gdyby różne osoby popisywały się razem ważnym tytułem do własności jakowej nieruchomości, pierwszeństwo służy tej osobie, która uzyskała tytuł od uznanego w księdze hipotecznej właściciela; albowiem nie mający prawa rzeczowego w wykazie objawionego, nie może go na drugich przelewać, onego obciążać, lub niem w jaki bądź inny sposób rozporządzać. Jeżeli tytuły zgłaszających się razem, pochodzą od właściciela do ksiąg wpisanego, pierwszeństwo służy temu nabywcy, którego tytuł pod datą wcześniejszą spisany został (art. 12 i 36 Ust. hyp.). Gdyby zgłosiło się jednocześnie dwóch nabywców nieruchomości, z tytułami jednego dnia spisanemi i od jawnego z wykazu właściciela pochodzącemi, pierwszeństwo żadnemu nie mogłoby być przyznane, lecz należałoby obydwóm prawo zapisać do wykazu ze wzmianką o sporze. Zasady powyższe dotyczące przelewu prawa własności, stósują się także do cessyj i obciążeń kapitałów, tudzież wszelkich innych praw hipotekowanych (artykuł 56 i 65 Ustawy hipotecznej).

e. O różnicy zachodzącej między przepisami Ustawy hipotecznej polskiej, a przepisami Kodexu Napoleona, co do skutków jakie wniesienie do hipoteki aktu nabycia, względem wierzycieli za sobą pociąga.

Różnice te są następujące:

1. Podług prawa francuzkiego, dług po alienacyi przez sprzedawcę zaciągnięty, hipoteki na sprzedanej nieruchomości nie nadaje, chociażby oblig był zainstabulowany przed transkrypcją tytułu przenoszącego własność na nowo nabywcę.

Podług prawa hipotecznego polskiego, nabywca nie wpisany, nie zyskał prawa rzeczowego, bo prawo rzeczowe zyskuje się przez objawienie tytułu w hypotece, a prawo tego który zahypotecznie sprzedał nieruchomość, jeszcze nie zgłosił i pozostała przy nim w stosunkach z trzecimi, w dobrej wierze działającymi i na wykaz hipoteczny spuszczającymi się, możność zarządzania nieruchomością; przeto każdy trzeci w dobrej wierze działający, może wejść ważnie w czynność z jawnym z wykazu hipotecznego właścicielem, nawet gdyby sprzedał zahypotecznie nieruchomość, jeżeli trzeci o tej sprzedaży nie wie. Dla tego w Polsce można po dokonanej sprzedaży, byle tylko przed przepisaniem własności na nabywcę, zyskać wpis obciążenia nie tylko wyprzedzającego datę kontraktu kupna i sprzedaży, ale i wtenczas, gdy data jego będzie późniejszą od kontraktu kupna i sprzedaży.

2. Podług art. 834 Kod. Po. Sąd., jeżeli tytuł do hipoteki jest wcześniejszy od kontraktu kupna i sprzedaży, można na mocy tego tytułu, zyskać wpis przeciwko dawnemu właścicielowi, w przeciągu dni piętnastu po transkrypcyi tytułu własności na nowo-nabywcę.

Podług prawa hipotecznego polskiego, pierwszeństwo prawa rzeczowego, zależy od pierwszeństwa wpisu; skoro zatem tytuł własności na nabywcę w księdze wieczystej przepisany zostanie, wszelkie prawa rzeczowe, dawnego właściciela

do nieruchomości, znikną; przeciwko niemu, żaden już wpis nie może być zyskany; wierzyciel, który się przed przepisaniem nie zgłosił, nie ma prawa rzeczowego; prawo jemu służące przeciwko sprzedającemu, do nabywcy z nieruchomością nie przeszło, lecz dla braku wpisu, pozostało ono tylko prawem osobiście przeciwko sprzedającemu wykonać się mogącym.

§ 3. O kontraktach kupna i sprzedaży, oraz innych aktach przenoszących własność tytułem uciążliwym, wedle Kodexu Napoleona, w związku z Ustawą hipoteczną polską.

Prawo hipoteczne polskie, w przepisach Kodexu Napoleona, przeniesienie własności nieruchomości tytułem uciążliwym za przedmiot mających, zaprowadziło zmiany następujące:

1. Do doskonałości nabycia własności za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży wedle Kodexu Cywilnego francuzkiego, nie potrzeba żadnej tradycyi, żadnego urzędowego wprowadzenia nabywcy w posiadanie rzeczy kupionej, nie potrzeba również wniesienia aktu nabycia do hipoteki; wedle bowiem artykułu 1583 tegoż Kodexu, sprzedaż jest zupełną pomiędzy stronami i kupujący nabywa własność względem sprzedającego z samego prawa, skoro zgodzono się na rzecz i jej cenę, chociażby rzecz jeszcze wydaną ani cena zapłaconą nie była. Transkrypcya kontraktu kupna i sprzedaży w hypotece, jest potrzebną jak to już wyżej mówiąc o hypotece francuzkiej w paragrafie 4 na str. 46 powiedziane było, tylko do zatamowania wierzycielom sprzedawcy, możności intabulowania swych wierzytelności na kupioną nieruchomość, oraz gdy ją nabywca chce oczyścić z ciążących przywilejów i hypotek, tak wpisanych jako i nie wpisanych czyli tajnych.

Samo zgodzenie się stron na rzecz i jej cenę, przenosi na nabywcę nie odwoalnie, wszelkie prawa służące sprzedawcy do rzeczy sprzedanej, nie tylko względem sprzedającego,

ale i względem osób trzecich; tak dalece, że skoro sprzedaż w akcie urzędowym, lub akcie z podpisem prywatnym nie zaprzeczoną i mającym datę pewną nastąpiła, nabywca może windykować rzecz kupioną, nie tylko z rąk tego który mu ją sprzedał, ale i z rąk każdego trzeciego posiadacza, którego tytuł jest późniejszy, lub gdy takowy nie pochodzi od istotnego właściciela, choćby trzeci posiadacz o wadze swego tytułu nie wiedział i choćby wada była tego rodzaju, że nie był w możności przy kupnie o niej się dowiedzieć.

Prawo hipoteczne polskie, w przepisach Kodexu Cywilnego francuzkiego, dotyczących kontraktów kupna i sprzedaży oraz tytułów nabycia własności, żadnej w ogóle nie uczyniło zmiany, żaden bowiem przepis materji téj dotyczący, wyraźnie uchylony nie został; prawodawca polski chce tylko: aby każdy akt nabycia, objawiony był w księdze wieczystej, dla tego w art. 5 Ustawy hipotecznej przepisuje: „prawo rozporządzania własnością, zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do księgi wieczystej”. Zupełność więc nabycia w Polsce, tak dalece od wpisu jest zawisłą, iż najważniejsza prerogatywa, to jest możność rozporządzania swoją własnością, nie służy temu, którego tytuł nie jest wpisany do księgi. Podług prawa hipotecznego polskiego, akt nabycia nieruchomości *titulo oneroso*, darowizna zahypotecznie sporządzona, stanowią tylko *titulum acquirendi*, który nadaje możność zyskania prawa rzeczowego o tyle, o ile nieruchomość w czasie wniesienia do ksiąg kontraktu, wedle form przez prawo hipoteczne przepisanych sporządzonego, znajduje się w ręku sprzedającego, do wydawania rzeczy osobiście obowiązany. Wpisanie kontraktu kupna lub darowizny do ksiąg, stanowi *modum acquirendi dominii*, który nadaje istotne prawo rzeczowe do nieruchomości i możność zupełnego nią rozporządzania. W stosunkach z trzecim, własność jest zyskana dla nabywcy, dopiero wtenczas, gdy jest tytuł i sposób nabycia. Darowizna zaakceptowana, kontrakt kupna i sprzedaży między

stronami zupełny, trzecich w dobrej wierze działających nie obowiązują, dopóki nie są objawione w księdze wieczystej.

Prawo własności, obejmuje w sobie trzy prawa następujące:

a. Prawo posiadania, używania i pobierania dochodów.

b. Prawo rozrządzania nieruchomością według swego upodobania, a mianowicie: przedawania, sposobem *dativum* lub obciążającym, alienowania, na nieruchomości długów lub innych ciężarów zaciągania.

c. Prawo wyłączenia każdego innego od używania i dysponowania nieruchomością.

Z tego ostatniego prawa wynika możność windykowania rzeczy z rąk osoby trzeciej, oddalania wszelkich zakłóceń i przeszkód jakieby kto w używaniu lub dyspozycji chciał czynić.

Kto więc tytułu własności w księgach nie objawił, ten nie ma prawa rzeczowego, a ściśle mówiąc nie ma prawa własności, bo prawu jego zbywa na najważniejszych prerogatywach, to jest na możności rozporządzania rzeczą ze skutkiem hipotecznym, nie może rzeczy windykować w czyjeby ręce ona przejdzie; owszem, jeżeli trzeci w dobrej wierze działający, uzyska przepisanie na siebie tytułu własności, w takowej przez nikogo wzruszonym być nie może.

Prawo rzeczowe zyskuje się tylko przez wpis tytułu do księgi wieczystej; kto nie ma prawa rzeczowego, ten nie może go drugiemu udzielić, nie może tém prawem dysponować. Kontrakt kupna i sprzedaży zyskany od tego który nie jest w wykazie jawnym właścicielem, nie sprawi przepisania tytułu własności na nabywcę.

Hypoteka zyskana od tego lub przeciw temu, który żadnych praw w wykazie nie ma objawionych, nie może być na nieruchomości zapisana. Jednakże artykułu 5 Ust. hyp. tak rozciągle tłumaczyć nie można, ażeby uważać wszelki tytuł do nieruchomości, pochodzący od właściciela który praw swoich w księdze wieczystej nie zameldował, za zupełnie

i bezwarunkowo nie ważny, tak jak tytuł pochodzący od strony osobiście nie zdolnej do działania, na przykład: od nieletniego, bezwłasnowolnego, lub mężatki nie upoważnionej przez męża; albowiem art. 11 Ust. hyp. przepisuje: „że wszelkie tytuły które wciągnięte do ksiąg hypotecznych, stanowią prawo rzeczowe, dopóki nie zostały wciągnięte, są tylko prawami osobistymi”; zatem strona nie wpisana do ksiąg, ma jakieś prawa do rzeczy, a mianowicie: prawa czysto osobiste, które o tyle wykonywać może, o ile rzecz w ręku osobiście obowiązanej, albo jego sukcesorów, się znajduje; lub w ręku tego, który jeszcze praw swych w księdze wieczystej nie objawił. Prawa te, może w części lub w całości przelać na osobę trzecią, lecz ustąpienie to o tyle prawo rzeczowe nadaje, o ile rzecz w ręku osobiście obowiązanej się znajduje, o ile nieruchomości w inne ręce jeszcze nie przeszła i o ile kto inny służącego sobie do niej tytułu, w księdze wieczystej nie objawił. Kto nie objawił swego tytułu w księdze wieczystej, nie może własnością nieruchomości rozporządzać w ten sposób, ażeby komu udzielił do niej prawo rzeczowe, które jemu samemu jeszcze nie służy.

Gdyby kto kupił nieruchomość i przed wniesieniem kontraktu do ksiąg, zbył swoje prawa trzeciemu, trzeci jeżeli się zgłosi do hipoteki i znajdzie rzeczy w tym stanie, że tytuł własności jeszcze jest na tego zapisany, który ustąpił swe prawa jego sprzedawcy, objawiając w księdze wieczystej kontrakt pierwszego nabywcy i kontrakt swój, uzyska przepisanie tytułu własności i nikt nieważności ostatniemu tytułowi zarzucać nie może z tego powodu, że drugi sprzedający nie będąc jawnym z wykazu właścicielem nieruchomości, nie miał prawa nią rozporządzać. Gdyby jednak ostatni nabywca, przechodząc do hipoteki, znalazł już tytuł własności przepisany na kogo innego, nie będzie mógł żądać uregulowania własności na swojego sprzedawcę, ani na siebie samego.

Artykuł więc 5 Ustawy hypotecznej tak tłumaczyć należy: że czyj tytuł nie jest wpisany do wykazu hypotecznego, ten nie może rozporządzać nabytą własnością, ze skutkiem hypotecznym czyli rzeczowym.

Z tego cośmy dotąd powiedzieli wynika: że mający jakie pretensye do gruntu, powinien je objawić w wykazie hypotecznym sposobem wpisu, lub ostrzeżenia wedle tego co niżej w Rozdziale IX paragrafie 1, 3 i 4 powiedzianem będzie, gdyż w razie nie objawienia, o tyle może je na nieruchomości poszukiwać, o ile nieruchomość jest w ręku osobiście obowiązanej lub jego sukcesorów; jeżeli zaś z rąk ich do rąk osoby trzeciej przejdzie, możność zyskania prawa rzeczowego upadnie. Przecież z upadkiem prawa rzeczowego, nie upadają prawa osobiste, nie upada sama pretensya; owszem ten który zawiedziony został przez sprzedającego, ma do niego regres, który mu służy z przepisu art. 1626 i 1628 K. N.

2. Jest zasadą prawa francuzkiego: że nikt nie może na drugiego przelać lepszych praw od tych, jakie sam posiada; jeżeli zatem prawa sprzedawcy do rzeczy przedanej, ulegały jakowym zarzutom, jakowemu unieważnieniu lub ograniczeniu, to te same zarzuty, będzie można czynić i przeciwko kupującemu, gdyż on lepszych praw nie nabył; bez względu na to, czyli o wadzie lub ograniczeniu tytułu sprzedającego wiedział lub nie, oraz czy wady i ograniczenia są tego rodzaju, że się o nich dowiedzieć mógł lub nie.

Według Ustawy hypotecznej polskiej, kto kupuje nieruchomość w dobrej wierze, od jawnego z wykazu hypotecznego właściciela, kupuje ją z takimi tylko ograniczeniami, jakie objawione zostały w wykazie hypotecznym; wszelkie więc zarzuty i akcyje służące przeciwko sprzedającemu, tudzież ograniczenia jakim ulegać może, w hipotece nie objawione, nie służą przeciwko kupującemu, który w tym wypadku nabywa lepszych praw do kupionej nieruchomości od tych, jakie służyły sprzedającemu.

3. Kodex Cywilny Napoleona w art. 1599 stanowi: że sprzedaż rzeczy cudzej jest nieważna; zatem każde kupno od tego który nie jest istotnym właścicielem rzeczy sprzedanej, choćby w dobrej wierze nastąpiło i wada tytułu była tego rodzaju, że się o niej kupujący nie był w możności dowiedzieć, jest nieważne i pozbawia kupującego własności rzeczy kupionej.

Według Ustawy hipotecznej polskiej, kto kupił nieruchomości w dobrej wierze, od jawnego z wykazu onej właściciela, tego tytuł żadnemu nie może ulegać zarzutowi, nawet gdyby się okazało, że sprzedający nie był istotnym rzeczy sprzedanej właścicielem; tu prawodawca polski dla jawności hipotecznej i wiary do wykazu przywiązanej, odstąpił od zasady ogólnego prawa: „*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*”.

Gdyby na przykład jawny z wykazu hipotecznego właściciel, sprzedał nieruchomość, lecz kontrakt do wykazu wniesiony nie został, gdyby następnie nie będąc już właścicielem, lecz figurując jeszcze w wykazie jako właściciel, sprzedał tę samą nieruchomość osobie drugiej, która działała w dobrej wierze i tytuł swój wniosła do hipoteki, na ten czas drugie nabycie będzie nie wzruszone, lubo pochodzi od osoby, która nie była właścicielką sprzedanej nieruchomości.

Gdyby po śmierci właściciela, tytuł własności przepisany został w hipotece na jego brata jako najbliższego sukcesora, i gdyby ten brat tak odziedziczoną nieruchomość sprzedał osobie która kontrakt w księdze wieczystej objawiła, oraz przepisanie tytułu własności na swoje imię uzyskała, w ów czas prawa nabywcy będą niewzruszone, nawet gdyby się okazało, że zmarły właściciel pozostawił syna, który po nim cały spadek dziedziczy, a tém samém że brat który nieruchomość sprzedał, nie był istotnym onej właścicielem, i że sprzedał rzecz cudzą.

4. Kodex Cywilny Napoleona w art. 1582 przepisuje: że kontrakt kupna i sprzedaży może nastąpić: albo za pośredni-

ctwem aktu urzędowego, albo prywatnego. Między kontraktem urzędowym a prywatnym, ta tylko zachodzi różnica: że w razie gdy jedna ze stron nie chce wypełnić obowiązków w kontrakcie urzędowym przyjętych, można ją zmusić środkami egzekucyi, oraz że nabywca pozbawiony possessyi, nie potrzebuje wytaczać processu o przyznanie prawa, ale process czysto windykacyjny o oddanie mu rzeczy bezspornie do niego należącej; wykonania zaś kontraktu prywatnego, poszukiwać musi tak nabywca jak i sprzedający, na drodze sądowej. Kto nabył nieruchomość za pośrednictwem aktu prywatnego, nie tylko miał *jus ad rem*, czyli prawo osobiste do sprzedawcy poszukiwania od niego kupionej rzeczy, ale miał także *jus in re*, czyli prawo windykowania rzeczy w czyjekolwiek ręce przeszła następnie z tą tylko różnicą, że nabycie aktem prywatnym, nie mogło być stawiane przeciwko drugiemu nabywcy, którego prawa polegały na tytule urzędowym, chyba że akt prywatny, przed zawarciem aktu urzędowego, zyskał datę pewną.

Podług prawa hipotecznego polskiego, a mianowicie art. 1, 2, 3 i 5, wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być: przeniesienie tytułu własności dóbr, muszą być zawierane urzędownie, gdyż inne akta jak urzędowe, ani w księgach wieczystych spisywane, ani do nich wnoszone być nie mogą; bez wniesienia zaś do księgi wieczystej kontraktu nabycia, nie można zyskać prawa rzeczowego do nabytej nieruchomości, to jest prawa rozporządzania nią ze skutkiem hipotecznym, oraz prawa windykowania w czyjekolwiek bądź ręce ona przejdzie. Kontrakt prywatnie o nabycie dóbr nieruchomości zawarty jest ważny, ale prawa rzeczowego nabywcy nie daje, bo akt prywatny do księgi wieczystej wciągnięty być nie może. Kontrakt prywatny, a nawet ustna umowa o ile jej byt jest udowodniony, dopóki nieruchomość znajduje się w ręku sprzedającego, może być zasadą dla nabywcy do zyskania wyroku zniewalającego przeda-

jącego, iżby mu wydał przedaną nieruchomość. Kontrakt kupna i sprzedaży, czy urzędowy czy prywatny czy ustny, w stosunkach między kupującym a sprzedającym, równe ma znaczenie. Wyrok postanawiający wykonanie umowy przez akt z podpisem prywatnym lub ustnie zawartej, może być wniesiony do księgi wieczystej i uzyskać skutek prawa rzeczowego, według tego co niżej w Rozdziale IX o hipotece sądowej będzie powiedziane. Z tego widzimy, że tytuły nie urzędownie sporządzone są ważne, tylko Ustawa hipoteczna polska odmawia możliwości zyskania z nich bezpośrednio prawa rzeczowego.

5. To co w niniejszym paragrafie powiedziano o kontraktach kupna i sprzedaży, stosuje się także do wszelkich innych kontraktów przenoszących własność nieruchomości tytułem uciążliwym, n. p. do komplanacyj, do aktów zamiany i t. p., tudzież do przelewów summ i innych praw zahypotekowanych.

§ 4. O rękojmi służącej kupującemu od sprzedawcy, wedle Kodexu Cywilnego Napoleona, w związku z Ustawą hipoteczną polską.

Zasada jawności przyjęta w prawie hipotecznym polskim, nie tylko względem długów nieruchomości obciążających, ale i względem wszelkiego rodzaju prawa rzeczowego, oraz skassowanie hipotek tajnych, jest powodem, że wypadki ewikcyi jaką prawo francuzkie w art. 1626 i następnych Kodexu Cywilnego zapewnia kupującemu od sprzedawcy, w Polsce są bardzo ograniczone i nader rzadkie.

Ponieważ ciężary, ścieśnienia własności i długi, z księgi wieczystej nie jawne, nie obowiązują trzeciego, zatem z powodu tych ciężarów, tytuł do ewikcyi wyniknąć nie może; i rękojmia za długi oraz ciężary, w wykazie nie ujawnione, jest nie potrzebną.

Ponieważ dalej wedle art. 31 Ustawy hipotecznej, wchodzący w czynność z jawnym z wykazu hipotecznego właścicielem, zasłonięty jest od poszukiwań tego, który sądząc mieć lepsze prawa od sprzedawcy, takowych w hipotece nie objawił, zatem ewikcyja co do własności, również miejsca mieć nie może.

Kiedy tytuł sprzedawcy jest wątpliwy, i kiedy wątpliwość ta jest jawną z wykazu, sprzedawca do żadnej ewikcyi względem kupującego nie jest także obowiązany, gdyż on wiedział o prawach jakie kupuje; chybaby ewikcyja w kontrakcie wyraźnie była zastrzeżoną, w takim zaś razie i stosowna treść co do służącej ewikcyi, zaprojektowaną być powinna.

Rękojmia jest tylko potrzebną za długi, za ostrzeżenia lub kaucye zapisane w wykazie hipotecznym, a kupującemu do zapłacenia nie przekazane i z szacunku nie potrącone, z których sprzedający, nieruchomość sprzedaną obowiązwał się oczyścić; ewikcyja może wyniknąć wtenczas, gdy sprzedawca obowiązkowi temu zadosyć nie uczyni, gdy nie odda dóbr w takim stanie, w jakim je oddać był powinien, gdy nie zapłaci podatków lub procentów od summ hipotekowanych, po datę objęcia nieruchomości w posiadanie przez nowo nabywcę należnych, gdy gruntów jak wypada nie obsiał i t. p. Rękojmia ta dotyka resztujący szacunek, gdy ten w całości sprzedającemu wypłacony nie został.

Lubo wedle art. 1626 K. N., sprzedawca obowiązany jest z samego przepisu prawa do rękojmi, nawet gdyby nie uczyniono żadnego pod tym względem zastrzeżenia, to przecież rękojmia, z uwagi na jawność hipoteki polskiej, aby nadawała prawo rzeczowe, powinna w akcie sprzedaży wyraźnie być umówioną, a mianowicie: iż sprzedający zobowiązuje się wykreslić długi i ostrzeżenia, których nowo nabywcy do zapłacenia nie przekazał i z szacunku nie potrącił; tudzież, że daje rękojmię czyli ewikcyę kupującemu, na pewno dopełnienia tego zobowiązania, i takową na resztującym szacunku

ubezpiecza, co do którego to ubezpieczenia, stósowna treść do wykazu hipotecznego zaprojektowaną być powinna. W razie przeciwnym, gdyby rękojmią przy kontrakcie kupna jednocześnie z ubezpieczeniem resztującego szacunku nie była na nim zahypotekowana, ani w czasie późniejszym, przez zapisanie ostrzeżenia, wedle tego co niżej w Rozdziale IX o ostrzeżeniach powiedziane będzie, nie została objawiona, i gdyby trzeci w dobrej wierze działający, nabył resztujący szacunek żadną ewikcyą lub ostrzeżeniem nie obciążony, wówczas nowo nabywca pomimo służącej mu ewikcyi, resztujący szacunek zapłacić będzie obowiązany, zaś ewikcyą stanowić będzie tylko osobistą pretensyę do sprzedawcy.

§ 5. O rozwiązaniu sprzedaży w razie niezapłacenia ceny, wedle Kodexu Cywilnego Napoleona, w związku z Ustawą hipoteczną polską.

Artykuł 1654 K. N. stanowi: „Jeżeli kupujący nie płaci ceny, sprzedawca może żądać rozwiązania sprzedaży.” Akcyą zaś o rozwiązanie, powraca rzeczy do tego stanu w jakim były w chwili sprzedaży, czyli skutkuje uchylenie wszelkich późniejszych alienacyj i obciążeń, uwalnia nieruchomość od wszelkich ciężarów i wpisów, przez nowo nabywcę dozwoleń, lub przeciwko niemu zyskanych; tak, że w razie wyrzeczonego rozwiązania, wszelkie hypoteki które nabywca lub jego następcy na nieruchomości ustanowili, ulegają wykreśleniu. Akcyę o rozwiązanie sprzedaży wytoczyć może sprzedający, nie tylko przeciwko pierwszemu kupującemu i jego sukcesorom, ale i przeciwko następnym nabywcom, nawet gdyby ci przepisali swoje tytuły w księdze ingrossacyjnej. Podług art. 834 Kod. Po. Sąd., nie zgłaszający się sprzedawca z resztą szacunku, traci przywilej, ale przez to nie traci jeszcze możności wytoczenia akcyi o rozwiązanie kontraktu sprzedaży. Kto nabywał nieruchomość podług zasad Kodexu

Cywilnego francuzkiego, powinien był żądać od sprzedającego aby mu okazał kwit z zapłaconego szacunku, aby przez to udowodnił, że nabycie jego z powodu nie dopełnienia przyjętych obowiązków, rozwiązaniem być nie może; albowiem jest zasadą prawa francuzkiego: „*resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*”.

Prawo hipoteczne polskie w art. 37 przepisuje: „każdy któryby przenosząc własność dóbr nieruchomości zezwolił, aby nabywca był do ksiąg publicznych jako właściciel bez ograniczenia zapisanym, nie będzie mocen znosić skarg przeciw trzeciemu, który nabył dziedzictwo tychże dóbr od zapisanego do ksiąg hipotecznych właściciela, o rozwiązanie kupna z powodu pokrzywdzenia (art. 1674 K. N.), lub innych skarg mogących naruszyć prawo własności, takowe ścieśnić lub obciążyć”. Sprzedający więc który chce sobie zapewnić przeciwko trzeciemu skutek rozwiązania kontraktu, powinien przy sporządzaniu aktu sprzedaży albo się umówić: że dopóty tytuł własności na nabywcę przepisany nie będzie, póki mu resztującego szacunku nie zapłaci, albo zastrzedz w kontrakcie warunek jego rozwiązania, na wypadek nie zapłacenia resztującego szacunku w oznaczonym terminie, i objawić ten warunek w Dziale III wykazu hipotecznego jednocześnie z przepisaniem tytułu własności na kupującego. W ów czas każda późniejsza alienacja lub obciążenie, w myśl art. 34 Ust. hyp., o tyle będą ważne, o ile z powodu nie zapłaconego szacunku, akt z pierwszym nabywcą, rozwiązany nie zostanie. Gdyby sprzedający tej ostrożności nie zachował i warunku rozwiązującego w kontrakcie wyraźnie nie zastrzegł, ani go w wykazie nie zamieścił, a nieruchomość nie przeszła jeszcze w ręce trzeciej, lecz znajdowała się w ręku pierwszego nabywcy, po wytoczeniu processu na zasadzie artykułu 1626 K. N. o rozwiązanie kontraktu, może postarać się o zapisanie ostrzeżenia, w Dziale III wykazu hipotecznego, dla skutków tego processu i dla ścieśnienia *de non plus alienando vel one-*

rando. Ostrzeżenie to, podobnie jak warunek rozwiązujący w Dziale III zapisany sprawi, że wszelkie późniejsze alienacje i hypoteki, nie będą się mogły utrzymać z ubliżeniem prawom sprzedającego. Jeżeli sprzedający tych ostrożności nie zachowa i nieruchomości przejdzie w ręce osoby trzeciej, lub obciążoną zostanie dla trzeciego, w ów czas będzie miał tylko regres osobisty do pierwszego nabywcy, a przeciwko trzeciemu właścicielowi nieruchomości, jeżeli resztujący szacunek na niej hipotecznie ubezpieczony został, będą sprzedającemu służyć takie tylko prawa, jakie służą każdemu wierzycielowi hipoteczemu. Objawienie w Dziale III wykazu warunku, iż kontrakt ulega rozwiązaniu w razie nie zapłacenia szacunku, nie pozbawi kupującego możliwości dysponowania nieruchomością, owszem wszelkie następne alienacje, zwierzchność hipoteczna zatwierdzić powinna, hypoteki przez takiego nabywcę ustanowione, powinny wejść do wykazu, albowiem artykuł 113 Ust. hyp. wyraźnie przepisuje: że ten, czyje prawo rozwiązaniu ulega, może hypoteki na nieruchomości ustanawiać; lecz wszelkie prawa przez takiego nabywcę nadane, jeżeli ograniczenia jakim ulega, jawne są z wykazu, podlegać będą takiemu samemu ograniczeniu, jakiemu podlega własność nabywcy.

§ 6. O zastrzeżoném prawie odkupu wedle Kodexu Cywilnego Napoleona, w związku z Ustawą hipoteczną polską.

Przedaż z prawem odkupu, wedle przepisów Kodexu Cywilnego Napoleona, a mianowicie artykułu 1659 i następnych tegoż Kodexu, jest to sprzedaż z zastrzeżeniem dla sprzedawcy możliwości odebrania rzeczy przedanej za zwrotem ceny. Sprzedawca który chce wykonać prawo odkupu, nie może wejść w posiadanie rzeczy sprzedanej, dopóki nie zwróci nabywcy ceny zapłaconej, słuszných wydatków sprzedaży i kosztów wyłożonych na konieczne naprawy, oraz takich, które

powiększyły wartość nieruchomości, aż do wysokości tego powiększenia. Gdy sprzedawca skutkiem prawa odkupu powraca do swęj posiadłości, odbiera ją wolną od wszelkich ciężarów i hypotek, jakimiby ją nabywca obciążył; jednakże obowiązany jest dotrzymać kontraktów dzierżawy lub najmu, przez nabywcę bez podstępu zawartych. Prawo odkupu nie może być zastrzeżone na czas dłuższy, jak na lat pięć; gdyby zastrzeżone było na czas dłuższy, będzie do powyższego czasu ograniczone; termin ten ściśle brany być powinien i przez Sąd przedłużonym być nie może. Jeżeli sprzedawca nie wykonał prawa odkupu w oznaczonym terminie, nabywca staje się bezwarunkowym właścicielem. Sprzedawca zastrzegający prawo odkupu, może wykonywać to prawo przeciwko dalszemu nabywcy, chociażby nawet możliwość odkupu nie była zastrzeżoną w drugim kontrakcie.

Podług Ustawy hipotecznéj polskéj, prawo odkupu w kontrakcie kupna i sprzedaży wyraźnie zastrzeżone być powinno, nadto aby miało skutek nie tylko między stronami kontraktującymi, ale i przeciwko osobom trzecim, powinno być objawione w wykazie hipotecznym, mianowicie zaś w Dziale III, jako ścieśnienie własności; wynika to z art. 30, 31, 37 i 19 Ustawy hipotecznéj, z których ostatni przepisuje: że opuszczenie w treści do wykazu zaprojektowanęj którego warunku umowy, nie może żadnej korzyści ani szkody przynieść stronom umowę zawierającym, ale względem każdego trzeciego, który się spuścił na rzetelność i wiarę wykazu hipotecznego, stanowić tylko będzie sama ośnova wykazu. Objawienie w wykazie hipotecznym prawa odkupu, nie sprawi tego skutku, aby nabywca którego własność obciążona jest prawem odkupu, nie mógł sprzedawać nieruchomości, lub jęj długami obciążać, sprawi tylko to, że taki nabywca nie będzie mógł przenosić własności, jak tylko pod warunkiem, pod jakim ją sam posiada. Jeżeli sprzedający prawo odkupu wykona, wszystkie wierzytelności przez nabywcę zaciągnięte, z wykazu hipotecznego powinny być

wykreślone po zaspokojeniu ich ceną odkupu o ile ta będzie wystarczająca; jeżeli zaś prawa odkupu nie wykona, zaraz na-
zajutrz po upływie terminu na odkup oznaczonego, a w każ-
dym razie po upływie terminu pięcio-letniego, bez potrzeby
zyskiwania zezwolenia sprzedającego lub wyroku sądowego,
nabywca może za jednostronnym swoim wnioskiem, zapisane
w wykazie prawo odkupu wykreślić. Prawo odkupu objawio-
ne w wykazie hipotecznym, tak jak każde inne prawo rze-
czowe, może stanowić przedmiot bezpieczeństwa; ten więc
komu ono służy, nim takowe wykona, może na prawie tém
zabezpieczać długi i inne obowiązki. Jeżeli sprzedawca odku-
pu nie wykona, nabywca może wykreślić prawo odkupu i sub-
intabulowanych na nim wierzycieli; jeżeli zaś prawo odkupu
wykona, z przepisaniem na siebie tytułu własności, powinien
jednocześnie wierzycieli na prawie odkupu zapisanych, prze-
nieść na samą nieruchomość; wydział zaś hipoteczny, który
ma obowiązek pilnować praw osób trzecich z księgi hipote-
cznej jawnych, nie powinien aktu wykonania odkupu, bez te-
go przeniesienia zatwierdzać.

§ 7. O rozwiązaniu kontraktu kupna i sprzedaży z powodu pokrzywdzenia.

Artykuł 1674 K. N. przepisuje: „jeżeli sprzedawca został
pokrzywdzony więcej jak o siedm dwunastych części w cenie
nieruchomości, ma prawo żądać zerwania sprzedaży, chociaż-
by nawet w kontrakcie zrzekł się był wyraźnie możliwości ża-
dania tego zerwania, i chociażby oświadczył: że darował
przewyżkę wartości”. Czas zakreslony na wyniesienie skargi
o pokrzywdzenie, jest dwuletni. Skarga o rozwiązanie sprze-
dazy z powodu pokrzywdzenia, służy wedle art. 1681 K. N.,
nie tylko przeciwko pierwszemu nabywcy, ale i przeciwko
następnym posiadaczom, z zastrzeżeniem dla ostatnich rękoj-
mi, przeciwko ich sprzedawcy.

Przepisy te Kodexu Napoleona, zmienione zostały przez
artykuł 37 Ustawy hipotecznej polskiej, wedle którego prze-
dający, dla zapewnienia sobie skutku akcyi z tytułu pokrzy-
wdzenia przeciwko trzeciemu nabywcy, potrzebuje dopóki
nieruchomość jest w ręku pierwszego kupującego lub jego suk-
cessorów, zapisać ostrzeżenie, według tego co w Rozdziale
IX powiedziane będzie. Jeżeli sprzedający zaniedba tego uczy-
nić, akcja jego przestaje być rzeczową i staje się czysto oso-
bistą przeciwko pierwszemu nabywcy, z którym kontrakt
ulegający zaskarżeniu był zawarty.

§ 8. O sprzedaży i obciążaniu hipotekami, nie podzielonej współwłasności nieruchomości lub praw hipotekowanych.

Wedle artykułu 883 K. N.: „każdy współsukcessor uwa-
ża się tak jak gdyby sam i bezpośrednio odziedziczył wszyst-
kie przedmioty jego schedą objęte, lub dla niego skutkiem
licytacyi przypadłe, oraz jak gdyby nigdy nie był właścicie-
lem przedmiotów spadkowych, które na schedę innych suk-
cessorów przypadły”.

Z tego przepisu prawa wynika: że dział między sukces-
sorami ma skutki wsteczne, które datują od chwili otwarcia
spadku; co pociąga za sobą te następstwa:

a) Że kupujący od sukcessora współwłasność nierucho-
mości przed skutecznym działem, kupuje część nie ozna-
czoną, taką, jaka przypadnie na tegoż współsukcessora, po
potrąceniu długów masy i powrotów, jakie sukcessor do
masy uczynić powinien.

b) Że jeżeli okaże się, iż sukcessor tyle już wybrał i ty-
le winien powrócić, że z nieruchomości nic mu się nie należy,
prawa nabywcy do współwłasności nieruchomości znikną tak,
że będzie miał tylko przeciwko sukcessorowi akcyę osobistą,
o powrócenie szacunku i wynagrodzenie szkód.

c) Jeżeli nieruchomości dostała się innemu współsukcesorowi, nie temu który jęj współwłasność sprzedał, w ów czas nabywca, do nieruchomości rzeczonęj, żadnych praw nie otrzyma i żadnej pretensyi do własności mieć nie może; albowiem współsukcesor względem rzeczy którą w schedzie otrzymał, uważany jest od chwili otwarcia spadku za właściciela, i od téj daty, on tylko nieruchomością mógł ważnie rozporządzać, zaś wszelkie rozporządzenia lub ustanowienia hipoteki przez innych którzy jęj w spadku nie dostali, żadnego nie mają znaczenia, gdyż wedle art. 883 K. N. wyżej powołanego, uważani są tak, jak gdyby nie mieli własności rzeczy, której na schedę nie otrzymali, i jak gdyby do nich nigdy nie należała; zaś sprzedaż rzeczy cudzej jest nie ważna (art. 1599 K. N.). Zatem sprzedaż współwłasności nieruchomości niepodzielnej, lub ustanowienie na nią hipoteki przez jednego z sukcesorów, o tyle będzie miało skutek, o ile nieruchomość na schedę sprzedającego lub ustanawiającego hipotekę przypadnie. Nie może się nabywca współwłasności zasłaniać wykazem hipotecznym, że nie wiedział: iż współsukcesor, który mu współwłasność nieruchomości sprzedał, był obowiązany do powrotów; sam bowiem tytuł nabycia i sposób ustalenia własności z hipoteki jawny, każdego ostrzegął, że nieruchomość między sukcesorami jest jeszcze nie podzielona, a skutki podziału, prawo wskazuje. Samo przepisanie i ustalenie tytułu własności na kilku sukcesorów, nie stanowi jeszcze przekonania, że nieruchomość do nich w równych częściach należy. Regulacya po ukończoném postępowaniu spadkowém na zgłaszających się sukcesorów, niczem więcej nie jest, jak tylko objawieniem sukcesorów prawo do spadku mających, ale nie jest jeszcze wydzieleniem części, dla tego dopóki nie nastąpią działy, lub dopóki wszyscy sukcesorowie jeżeli są pełnoletni i do działania prawnego zdolni, nie zgodzą się na objawienie w jakiej części jest właścicielem, dopóty nie można ich części bezpiecznie nabywać.

To cośmy powiedzieli o alienacyi przez niepodzielnego sukcesora swęj schedy, znajduje zastosowanie i do hipoteki ustanowionęj na niepodzielonęj współwłasności; i tak:

a) Jeżeli hipotekę ustanowił jeden z sukcesorów na dobrach spadku przed podziałem, to hipoteka ogranicza się do części jaka na niego w skutek działów przypadnie.

b) Jeżeli nieruchomość innemu sukcesorowi w schedzie na własność przyznana zostanie, lub jeżeli się okaże, iż się sukcesorowi nic ze spadku nie należy, na ten czas hipoteka przez niego ustanowiona zniknie.

c) Jeżeli sukcesorowi z podziału przypadnie cała nieruchomość, hipoteka przez niego ustanowiona, rozciągać się będzie do całej nieruchomości.

Aby akt działu pociągał za sobą skutki wyżej opisane i mógł być wykonany przeciwko nabywcy schedy nie dzielnej, lub przeciwko wierzycielowi na schedzie nie dzielnej ubezpieczonemu, potrzeba iżby oni do aktu tego wchodzili i byli postawieni w możności dopilnowania swych praw przy dziale. Każdy nabywca schedy nie dzielnej w myśl art. 841 K. N., może być przez sukcesorów lub jednego z nich usunięty od działu, za zwrotem tego, co za schedę zapłacił.

§ 9. O darowiznie i mocy tytułu który od obdarowanego pochodzi, wedle Kodexu Cywilnego Napoleona w związku z Ustawą hipoteczną polską.

a. O formie aktu darowizny.

Prawo hipoteczne polskie, co do formy aktu darowizny, żadnej w przepisach Kodexu Cywilnego Napoleona nie uczyniło zmiany. Darowizna zatem w myśl art. 931 i 932 tegoż Kodexu, powinna być sporządzoną przed Rejentem, w zwykłej formie kontraktu, oraz powinna być akceptowana za życia darującego. Jeżeli akceptacya darowizny następuje w ak-

cie oddzielnym później spisany, w ów czas akt ten powinien być urzędowy i darującemu wręczony. Gdyby zatem darowizna nie była akceptowaną za życia darującego, lub akceptacja nie była mu doręczoną, wydział hipoteczny nie może dopuścić przepisania tytułu własności na obdarowanego.

Jedyna zmiana wynikająca co do formy darowizny z Ustawy hipotecznej polskiej jest ta: że gdyby darujący lub obdarowany działali przez pełnomocników, na ten czas z ogólnej zasady położonej w art. 1 Ustawy hipotecznej polskiej, pełnomocnicy winni mieć plenipotencye urzędowe i szczególne; przepisu zaś tego Kodex Cywilny Napoleona nie obejmuje, owszem w art. 933 upoważnienie ogólne do przyjmowania wszelkich darowizn, jakieby były lub mogły być uczynione, za dostateczne do akceptacji darowizny uznaje.

b. O objawieniu darowizny w hipotece i skutkach jęj objawienia.

Artykuł 939 K. N. nakazuje: ażeby przepisanie aktów darowizny, oraz aktów jęj przyjęcia i wręczenia przyjęcia, dopełniane było w kancelaryi hipotecznej właściwej położeniu dóbr, gdy przedmiotem darowizny są majątki ulegające hipotekom; zaś artykuł 941 tegoż Kodexu stanowi: że brak przepisania może być zarzucany przez wszystkich interesowanych, wyjąwszy darującego i tych, którzy obowiązani są przepisanie dopełnić; wreszcie wedle artykułu 1071 K. N., brak przepisania nie będzie zastąpiony ani uważany za pokryty, przez wiadomość, jakaby wierzyciele i trzeci nabywcy mogli byli osiągnąć na innęj drodze, nie zaś przez przepisanie, o następnęj darowiznie.

W hipotece polskiej, przepisanie tytułu własności i objawienie aktu darowizny w księdze wieczystęj, nie tylko jest potrzebne z uwagi na cytowane wyżej przepisy Kodexu Napoleona, ale oraz z uwagi na ogólne zasady Ustawy hipotecznej z roku 1818, zawarte w artykułach 5, 30 i 31 teje Ustawy; wedle których, prawo rozporządzania własnością dóbr

nieruchomych, zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych; tylko właściciel jawny z wykazu, uważany jest w czynnościach z trzeciemi, za istotnego właściciela; a zawierający czynność z takim właścicielem, zasłonięty jest od poszukiwań tego, który mając lepsze prawo do własności, nie postarał się o objawienie go w księgach wieczystych. Z przepisów tych wynika: że jeżeli obdarowany o przepisanie tytułu własności się nie postara, może być na to narażony, że darujący powtórnie zarządzi nieruchomością lub ją obciąży, że może ją sprzedać, a ten kto z późniejszego tytułu przepisania własności otrzyma, zyska prawo rzeczowe lepsze od prawa pierwszego obdarowanego, które będzie tylko stanowić pretensyą osobistą do darującego. Przepisy art. 939 i 941 K. N. wyżej cytowane, są zupełnie zgodne z zasadami prawa hipotecznego polskiego, obok których jednak art. 1071 K. N. nie może mieć mocy obowiązującej, albowiem na zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej i na wykaz hipoteczny, wedle tego cośmy wyżej w Rozdziale VI paragrafie 6 na str. 169 powiedzieli, może się spuścić tylko ten, kto w dobrej działa wierze; z zatwierdzenia aktu nie może korzystać zawierający takowy w złęj wierze; kto wiedział z jakiegobądź źródła o następnęj darowiznie, nie był w dobrej wierze, nie może więc zasłaniać się tém, że darujący kiedy z nim wszedł w czynność, był jeszcze jawnym z wykazu właścicielem i przepis artykułu 1071 K. N. nie może tu być stósowany. Przepisania własności w hipotece, prawo polskie nie wymaga do ważności darowizny, lecz tylko do zyskania prawa rzeczowego; podług Kodexu Cywilnego Napoleona, transkrypcya aktu darowizny w hipotece, do jęj istoty również nie jest potrzebną; darowizna skoro została za życia darującego zaakceptowaną, jest już tém samém doskonałą i przenosi w stosunkach między darującym a obdarowanym, własność nie odwołalnie.

Artykuł 939 K. N. wymaga dla osiągnięcia skutku prawa rzeczowego, przepisania w biurze konserwatora, każdej darowizny majątku, ulegającego hypotekom; że zaś podług Ustawy hypotecznej polskiej, przedmiotem hypoteki są nie tylko nieruchomości, ale także kapitały i prawa hypotekowane, jak to w Rozdziale pierwszym powiedziane było, zatem darowizna tychże kapitałów i praw, dla zapewnienia skutku względem osób trzecich, powinna być objawioną w hypotece, tak samo jak darowizna nieruchomości.

c. O mocy tytułu, który od obdarowanego pochodzi.

Darowizny wedle przepisów Kodexu Cywilnego Napoleona, są zawsze wątpliwym tytułem nabycia własności; ich skutek i moc zależy od wypadków przyszłych, których przewidzieć nie można; ulegają one zmniejszeniu i odwołaniu nawet samém przez się prawem, z przyczyn Kodexem oznaczonych, a mianowicie:

a) Ulegają odwołaniu samém przez się prawem, dla przybycia dziecięcia (art. 960 K. N.).

b) Ulegają redukcji czyli zmniejszeniu do części rozrządzałnej, w razie jój przekroczenia (art. 920 K. N.).

c) Mogą być odwołane dla niewdzięczności (art. 953 K. N.).

d) Mogą być odwołane z powodu nie wykonania warunków pod którymi były uczynione (art. 953 K. N.).

e) Mogą wracać do darującego w razie zastrzeżonego powrotu, na przypadek wcześniejszego zgonu obdarowanego (art. 951 K. N.).

Darowizna, dopiero po śmierci darującego, jeżeli zaskarżoną nie będzie i czas na przedawnienie prawem oznaczony do wyniesienia skargi upłynie, staje się tytułem nie wątpliwym nabycia przedmiotu darowanego. Z tego powodu zachodzą pytania:

1. Czy zwierzchność hypoteczna, może akt darowizny zatwierdzić i dozwolić przepisania tytułu własności na obdarowanego, za życia darującego?

2. Czy po zatwierdzeniu przez zwierzchność hypoteczną aktu darowizny, może on uleść odwołaniu lub redukcji, w przypadkach powyżej ad *a* do *e* przytoczonych, i jaki skutek tego odwołania lub redukcji, względem osób trzecich, które weszły w czynność z obdarowanym, po zatwierdzeniu jego tytułu przez zwierzchność hypoteczną?

3. Czy obdarowany, może kapitał przedmiotem darowizny będący, ważnie odbierać i na jego wykreślenie z hypoteki zezwalać?

Co do pierwszego pytania. Jeżeli akt darowizny nie ma wad pod względem formy, jeżeli był akceptowany za życia darującego i akceptacja była mu wręczoną, jeżeli jest dosyć do hypoteki specjalnym, i jeżeli obejmuje wyraźne zezwolenie darującego, aby uregulowanie i przepisanie tytułu własności w wykazie hypotecznym na imie obdarowanego bezwzględnie nastąpiło, zwierzchność hypoteczna nie powinna odmawiać mu zatwierdzenia pod pozorem, że dla przybycia dziecięcia lub niewdzięczności, może być odwołany, gdy o wytoczeniu podobnej akcyi nie posiada żadnej wiadomości; albo pod pozorem, że darowizna może przenosić część rozrządzałną i żądać udowodnienia, iż legityma nie została nadwreżona, która to akcyja za życia darującego jest niedopuszczalną; owszem zwierzchność hypoteczna obdarowanego za właściciela uznać, i tytuł własności na niego przepisać jest obowiązana z uwagi, że darowizna stanowi tytuł nadający prawo własności. Również zwierzchność hypoteczna zatwierdzać powinna długi i inne obowiązki przez obdarowanego zaciągnięte, po przepisaniu na niego tytułu własności darowanej mu nieruchomości.

Co do drugiego pytania. Akt darowizny, pomimo zatwierdzenia go przez zwierzchność hypoteczną i przepisania tytułu własności na obdarowanego, ulega odwołaniu i zmniejszeniu w przypadkach wyżej pod literami *a*, *b* i *c* na str. 228 wyszczególnionych, nawet w ten czas, gdy własność nieruchomości

mości darowanej przejdzie w ręce osoby trzeciej, lub gdy obciążoną będzie hipotekami przez obdarowanego; gdyż w tym wypadku, wedle przepisów w artykułach 929, 954 i 963 K. N. zawartych, wraca ona do darującego wolna od wszelkich ciężarów i hipotek, do obdarowanego odnoszących się. Nabywający nieruchomość od obdarowanego i jego wierzyciele, nie mogą zasłaniać się jawnością wykazu hipotecznego, ani powoływać się na dobrą wiarę i przepisy w art. 30 i 31 Ust. hyp. zawarte, gdyż z samego wykazu hipotecznego mogli się przekonać o tytule, na mocy którego obdarowany do własności przyszedł; ponieważ zaś każdy obowiązany jest znać prawo krajowe, zatem powinni byli wiedzieć: że tytuł obdarowanego może ulegć odwołaniu lub zmniejszeniu, a tém samém, że ich prawa, jako na tytule tym oparte, mogą upaść; zatem wchodząc w czynność z takim właścicielem którego prawa znać powinni, przyjęli na siebie niebezpieczeństwo czynności, a decyzja wydziału hipotecznego o tyle zasłania nabywcę, o ile wątpliwość nie stała się jawną z wykazu i o ile wiadomą mu nie była. Akcja zatem o zmniejszenie darowizny lub jej odwołanie, może być wytoczona nie tylko przeciwko samemu obdarowanemu, lecz i przeciwko trzeciemu nabywcy nieruchomości, oraz ich wierzycielom; a wiara do wykazu przywiązana, od skutków tej akcji osób trzecich nie zasłania.

Co do trzeciego pytania. Ponieważ summa darowana, na mocy aktu darowizny i jej akceptacji, na imie obdarowanego w wykazie hipotecznym przepisana być winna, zatem obdarowany jako wierzyciel jawny z wykazu, mocen jest summę odebrać i na jej wykreślenie z hipoteki zezwolić; summa zaś raz zapłacona i wykreślona, więcej już do wykazu wpisaną być nie może, nawet w razie odwołania, unieważnienia lub zmniejszenia darowizny, gdyż w tych wypadkach służyć tylko będzie akcja osobista darującemu, lub jego sukcesorom, przeciwko obdarowanemu, o zwrot summy darowanej.

Warunków wyżej pod literami *a* i *b* wymienionych, dla których darowizna odwołaną lub zmniejszoną być może, nie potrzeba objawiać w wykazie hipotecznym, a skutek swój mieć będą; bo każdy powinien znać prawo obowiązujące i skoro w wykazie wyczyta: że właściciel ma sobie dobra darowane, powinien wiedzieć, że darowizna może być na zasadzie przepisów prawa dla przybycia dziecięcia odwołaną, że może ulegć zmniejszeniu, że w ów czas majątek wraca do darującego, wolny od wszelkich ciężarów i hipotek, przez obdarowanego zaciągniętych. O tém nie potrzebuje go objaśniać wykaz hipoteczny, bo go dostatecznie objaśniają artykuły 929, 930, 960 i 963 K. N. i wymieniony w wykazie tytuł nabycia. Dla tego samego powodu, nawet w razie wyniesienia akcji o odwołanie lub zmniejszenie darowizny, nie potrzeba objawiać jej w wykazie hipotecznym i zapisywać stósownego ostrzeżenia.

Warunek wyżej pod literą *c* wymieniony, nie potrzebuje również być objawianym w wykazie; gdyby jednak zaszły czyny niewdzięczności, dla których darujący chciałby odzyskać dobra darowane, powinien zapisać w księdze wieczystej ostrzeżenie, które wpisuje się do Działu III wykazu hipotecznego darowanej nieruchomości, nie zaś na marginesie transkrypcyi, jak to art. 958 K. N. stanowi; gdyż potrzeba aby było jawne z wykazu z powodu, że tylko wykaz względem osób trzecich jest obowiązujący, nadto samo okazanie skargi, bez uzyskania wyroku illacyjnego, lub wyroku odwołanie darowizny postanawiającego, według tego co niżej o ostrzeżeniach w paragrafie 1 i 3 Rozdziału IX powiedziane będzie, zapisania ostrzeżenia skutkować nie może. Ostrzeżenie to potrzebne jest dla przecięcia obdarowanemu możliwości zbycia lub obciążenia hipoteką nieruchomości darowanej, z powodu, że odwołanie darowizny dla niewdzięczności, wedle art. 958 K. N., nie może ubliżać zbyciom uczynionym przez obdarowanego, ani hipotekom i innym ciężarom rzeczowym, które-

miby tenże obciążył przedmiot darowany, przed zapisaniem wzmiankowanego ostrzeżenia.

Warunki pod literami *d* i *e* wymienione, jako nie z natury darowizny, lecz z umowy wypływające, powinny być objawione w Dziale III wykazu hipotecznego darowanej nieruchomości, mianowicie zaś w przypadku wymienionym pod literą *d*, ciężary i zastrzeżenia pod jakimi darowizna jest uczynioną, a w przypadku wymienionym pod literą *e* warunek powrotu. W jednym i drugim przypadku, majątek powraca do rąk darującego, wolny od wszelkich ciężarów i hipotek do obdarowanego odnoszących się, z wyjątkiem jedynie w artykule 952 K. N. zamieszczonym; darującemu zaś służą przeciwko trzecim nabywcom nieruchomości darowanych te wszystkie prawa, któreby mu służyły przeciwko samemu obdarowanemu (art. 954 K. N.). Obdarowany będąc tylko właścicielem warunkowym, nie może na trzeciego lepszych praw przelać od tych jakie sam ma; jeżeli więc sprzedał nieruchomość, sprzedał ją z temi samemi ograniczeniami jakie go ciążyły i nabywca będzie obowiązany wszystkim tym ograniczeniom zadosyć uczynić, o istnieniu których z wykazu hipotecznego był uwiadomiony.

§ 10. O zarzucie nie odebranej waluty.

Względem nie odebranej waluty, wtenczas tylko dłużnik może czynić zarzut, gdy akt nie obejmuje wzmianki, że waluta została mu wyliczona w kancelaryi hipotecznej w obecności Rejenta i świadków (art. 64 Ust. hyp.).

Jeżeli dłużnik nie otrzymał do obligacyi waluty, powinien w przeciągu sześciu niedziel od daty wciągnięcia aktu do księgi, podać ostrzeżenie względem nie wyliczonej waluty, zaś ostrzeżenie ten będzie miało skutek, że wierzyciel musi dowodzić wypłaty, że zarzut będzie mógł być uczyniony i przeciwko trzeciemu nabywcy, jeżeli nabył przed sześciu tygodniami prawa, chociażby nie widział w wykazie ostrzeżenia.

Ostrzeżenie względem nie wyliczonej waluty, powinno być przyjęte bez wyroku, na prosty wniosek dłużnika, albowiem obligacya do której waluta w kancelaryi Rejenta nie była liczoną, jest dla dłużnika dostatecznym tytułem do czynienia zarzutu nie wyliczonej waluty. Ostrzeżenie to nie tylko w sześć niedziel, ale i później bez wyroku może być wpisane, jeżeli summa całkowicie w ręce trzecie nie przeszła. Jeżeli summa w części przeszła w ręce trzeciego, lub została subintabulatami obciążona, ostrzeżenie po sześciu tygodniach podane, nie będzie miało żadnego skutku przeciwko nabywcom lub wierzycielom, którzy prawa przed wniesieniem ostrzeżenia nabyli.

Kto chce przed sześciu tygodniami nabyć prawo rzeczowe lub kapitał hipotekowany, nie może poprzestać na samym wykazie, lecz powinien przejrzeć i obligacyę. Jeżeli się przekona, że umówiona waluta lub summa do obligacyi w obecności Rejenta i świadków była wyliczona, może bez obawy zarzutu nie wyliczonej waluty, wejść w czynność z zatwierdzonym przez zwierzchność hipoteczną wierzycielem lub właścicielem prawa hipotekowanego. Dowód wypływający z aktu autentycznego, w którym Rejent poświadcza czyn w jego obecności zdarzony, jest wyższy nad wszelki zarzut, trzeba się zapisać na fałsz przeciw aktowi i takowy udowodnić, aby jego wiarę obalić.

Wierzyciele korzystając z téj mocy i wiary jaka do poświadczenia Rejenta jest przywiązana, takowej częstokroć nadużywają w celu pokrycia lichwy; na przykład liczą swemu wierzycielowi w obecności Rejenta i świadków całą walutę bez potrącenia procentu, następnie wyszedłszy z kancelaryi lub po oddaleniu się Rejenta, odbierają część wyliczonej waluty tytułem procentu, stanowiącego jak najuciążliwszą lichwę, zupełnie spokojni, że poświadczeniem Rejenta, są zasłonięci od zwrotu niegodziwej lichwy.

Ponieważ dłużnik może dowodzić: że na poczet obligacyi urzędowej poczynił upłaty po akcie, a ściągnięcie takiej nadprawnéj lichwy, nie jest niczem inném jak przyjęciem upłaty na kapitał, dla tego jakkolwiek dłużnik nie może na to wierzycielowi deferować przysięgi: czy mu wyliczył w obecności Rejenta walutę, przecież deferując taką przysięgę wierzycielowi: czy mu waluty zapłaconéj w obecności Rejenta później nie zwrócił w całości lub części, z żądaniem oddalony być nie może; albowiem przysięga dotyczy tu czynów po akcie nastąpionych, przeciwko którym dowód z aktu autentycznego płynący, stawiany być nie może. Sądy też zwykłe w podobnych wypadkach, przysiędze deferowanéj, wedle art. 1358 K. N., we wszelkiego rodzaju sporach dopuszczalnój, miejsce dają.

Jeżeli dłużnik pierwéj nim walutę odebrał, zeznał obligacyę, wierzyciel chcąc mieć dowód zapłaconéj waluty, powinien żądać przy jéj wyliczeniu kwitu oddzielnego z waluty.

§ II. Kto może hypotekę udzielać i na takową ważnie zezwalać.

Ustanowienie hypoteki na nieruchomości, uważać należy na równi z częściową alienacyą własności, gdyż dla właściciela, podobne skutki przynosi jak alienacya; z powodu, że wyczerpuje szacunek i zmniejsza wartość nieruchomości hypoteką obciążonéj; aby więc można hypotekę ustanawiać, potrzeba być w ogólności zdolnym do zarządzania swym majątkiem i nie być w żadnym wypadku, któryby za sobą pociągał niezdolność do działania względną lub bezwzględną, to jest: pochodzącą z przyczyn osobistych dłużnika, albo z powodu przyjętych zobowiązań, lub téż z powodu nie wykonania obowiązków.

Artykuł 112 Ustawy hypotecznej stanowi: „nie mający zdolności rozporządzania swym majątkiem, nie może zaciągać obowiązku hypotecznego.”

Zatém mężatka bez upoważnienia męża, nie może zaciągać obowiązku hypotecznego; dobra nieletnich, bezwłasnowolnych i nie obecnych, nie mogą być hypotekami umownemi obciążane, jak wedle form prawem przepisanych, to jest: na mocy upoważnienia rady familijnéj potwierdzonego przez Trybunał (art. 434 i 435 Kod. Cyw. Pols.); właściciel od dnia doręczenia mu zawiadomienia o zajécium na przymusowe wywłaszczenie jego nieruchomości, z uwagi na art. 692 Kod. Po. Sąd., nie będąc już onéj właścicielem, nie może jéj hypoteką ważnie obciążać.

Kto zyskuje hypotekę umowną od właściciela jawnego w wykazie hypotecznym, mającego zdolność rozporządzania swym majątkiem, będącego w możności alienowania lub zaciągania długów, na tę nieruchomość którą pod bezpieczeństwo poddaje, może być pewny, że jego tytuł jeżeli sam wad w sobie nie obejmuje, wzruszeniu nie ulegnie. Przeciwnie, zyskujący hypotekę od właściciela dóbr nieruchomych, lub od właściciela prawa hypotekowanego, którego prawo jest zawieszone przez pewny warunek, albo ulega rozwiązaniu w pewnych wypadkach, zyskuje ją z takimi samemi ograniczeniami, skoro te ograniczenia, są wiadome z wykazu hypotecznego (art. 113 Ust. hyp.). Przepis ten jest następstwem zasady: że nikt nie może lepszych praw nadać drugiemu od tych, jakie sam posiada.

Jeżeli prawo tego który ustanowił hypotekę, jest zawieszone przez pewien warunek, istnienie hypoteki, zależeć będzie od tegoż samego warunku. To samo ma miejsce, jeżeli w wykazie objawiony będzie warunek rozwiązujący, lub sprawa o rozwiązanie, albowiem hypoteka będzie rozwiązana, jeżeli warunek się ziści, albo jeżeli przez wyrzeczenie rozwiązania na drodze sądowéj, prawo tego który ustanowił hypotekę, zniknie.

Przepis artykułu 113 Ust. hyp. wzięty jest z Kodexu Cywilnego Napoleona, z dodaniem tylko zastrzeżenia z przyję-

tęj zasady jawności wypływającego, że hipoteka wtenczas z rozwiązaniem tytułu ulegnie rozwiązaniu, jeżeli ograniczenia były jawne w wykazie hipotecznym.

Powiedzieliśmy wyżej w paragrafie 9 ad c na str. 231 mówiąc o darowiznach: że ograniczenia wypływające z natury tytułu i z rozporządzenia samego prawa, nie potrzebują być oddzielnym wpisem w hipotece objawiane aby trzecich obowiązywały; bo ograniczenia te, z samego rodzaju tytułu w wykazie jawnego, dostatecznie się okazują. Sam tytuł wykrywa niebezpieczeństwo nabycia i ostrzega każdego, że hipoteka dla niego ustanowiona, może uleść takim zmianom i ograniczeniom, jakim ulegnie prawo własności, przez dłużnika nabyte.

Własność przez kontrakt kupna i sprzedaży nabyta, nie może być ze szkodą trzeciego który wszedł w czynność z kupującym, wzruszaną, z przyczyn dających powód do żądania rozwiązania kontraktu kupna, skoro te w wykazie objawione nie zostały. Może się okazywać wada nabycia, może przyczyna do rozwiązania z samego tytułu wypływać, przecież skargi o rozwiązanie przeciw trzeciemu, żadnego nie będą miały skutku.

Gdyby wierzyciel udzielając pożyczkę, mógł się przekonać z wykazu hipotecznego, że nieruchomość jest za tanio kupiona, że sprzedający został pokrzywdzony więcej jak o $\frac{1}{2}$ części, przecież zarzut przeciwko niemu nie może być czyniony.

Również nie obchodzi wierzyciela i nie szkodzi jego prawom, rozwiązanie kontraktu między sprzedającym a właścicielem jawnym z wykazu, czy to w skutek warunku rozwiązującego w umowie przewidzianego, czy też z przepisu samego prawa, lub dla nie dopełnienia przez nabywcę zastrzeżeń w kontrakcie zamieszczonych, jeżeli warunek rozwiązujący, ograniczenie albo ostrzeżenie względem wytoczonego procesu, nie są do wykazu wpisane, i jeżeli o nich ślad z wykazu, w czasie kiedy pożyczka udzieloną była, nie mógł być poświadczony.

§ 12. O subintabulacjach, tudzież cessyach praw i kapitałów hipotekowanych, wedle Kodexu Napoleona, w związku z Ustawą hipoteczną polską.

Powiedzieliśmy w Rozdziale 1, że przedmiotem hipoteki mogą być nie tylko dobra nieruchome, lecz także prawa i kapitały hipotekowane. Prawa hipotekowane, względem których służy wierzycielowi możność rozporządzania, powinny być taką formą przelewane, jak sama nieruchomość. Każdy czyn tego rodzaju, powinien być jawny przez wciągnięcie tytułu do księgi. Artykuł 56 Ust. hyp. przepisuje: „Ktoby nabył prawa hipotekowanego przez zlew, ktoby nabył jakie zabezpieczenie na témże prawie, bez wpisania tytułów do księgi hipotecznej, sam sobie przypisze straty, jakieby wyniknąć mogły przez powtórne zarządzenie témże prawem, i wpisanie tytułów późniejszego nabywcy, biorącego przed nim pierwszeństwo; albo przez umorzenie i wykreślenie prawa z ksiąg hipotecznych”.

Ogólne zasady jakie prawo o hipotekach co do wpisów na nieruchomościach postanowiło, rozciągnęło także do wpisów na kapitałach i do nabywania kapitałów. Do doskonałości nabycia kapitałów w stosunku z trzecim, tak jak do nabycia własności nieruchomości, potrzeba przepisania w księdze wieczystej tytułu własność przenoszącego.

Kodex Cywilny Napoleona w art. 1690 stanowi: „nabywca wierzytelności, uważanym jest względem trzecich za właściciela, dopiero w skutku doręczenia przelewu dłużnikowi”.

Z rozporządzenia tego wynika: że do czasu doręczenia cessyi, cedent może odebrać dług i dać ważne pokwitowanie, albo scedować tę samą wierzytelność komu innemu; zaś wierzyciele cedenta, będą mieli lepsze prawo aniżeli cessyonariusz, który tytułu swego nie doręczył; że między dwoma cessyonariuszami, ten będzie miał lepsze prawo, który cessyę swoją pierwój doręczy.

Przepisy te prawa francuzkiego, w Polsce obowiązują tylko przy cessjach kapitałów ruchomych, gdyż co do kapitałów hypotekowanych, art. 56 i 57 Ust. hyp. inne całkiem obejmują zasady, a mianowicie: aby kapitał hypotekowany objąć w posiadanie ze skutkiem przeciwko osobom trzecim, nie trzeba doręczać cessyi, lecz trzeba koniecznie nabyty kapitał w księdze wieczystej na swoje imię przepisać.

Z tego wynika:

1. Że aż do przepisania w księdze wieczystej kapitału na nabywcę, może pierwiastkowy wierzyciel dług odebrać, może komu innemu wierzytelność scedować, choćby ją już poprzednio na rzecz innej osoby przelał, gdy ta o przepisaniu swego tytułu nie postarała się.

2. Między dwoma cessyonaryuszami nie ten będzie miał lepsze prawo, który pierwój cessję doręczył, ale ten, który pierwój na siebie sumę hypotecznie przepisał.

3. Dłużnik nie może płacić wierzycielowi summy, jak tylko po przekonaniu się z księgi wieczystej, że kapitał scedowany nie został, gdyż inaczej płaciłby na swoje niebezpieczeństwo i do powtórnej zapłaty mógłby być obowiązany.

Co do procentów zaległych i bieżących, te płacić będzie dłużnik ważnie wierzycielowi, aż do uwiadomienia go o odstąpieniu cessyi; dla tego cessyonaryusz wierzytelności hypotecznej, powinien kazać doręczyć kopią cessyi dłużnikowi, aby tenże jemu a nie dawnemu wierzycielowi płacił procenta.

Tak jak wchodzący w czynność z właścicielem dóbr, tak samo i wchodzący w czynność z wierzycielem kapitału hypotekowanego, może się spuścić na wiarę wykazu hypotecznego i wiarę wpisu do wykazu wciągniętego. Dłużnik nie jest w możności czynienia zarzutów przeciwko trzeciemu nabywcy kapitałów, skoro pretensyj swych w hypotece nie objawił. Cessyonaryusza te tylko długi i te pretensye obowiązują, które były jawne z wykazu w chwili nabycia summy; zwłaszcza, jeżeli czas sześćcio niedzielny, do czynienia zarzutów zakreślony minął, a żaden zarzut objawionym nie został.

Cessyonaryusz zyskuje to miejsce i pierwszeństwo w hypotece, jakie dla cedenta służy; dla tego wierzyciel, mający późniejszy wpis, któremuby wierzyciel pierwój zapisany ustąpił pierwszeństwa, powinien się postarać o wciągnięcie takowego aktu do ksiąg hypotecznych, inaczej ustąpienie pierwszeństwa, byłoby tylko ważnem przeciwko ustępującemu i jego successorom, ale nie przeciwko trzecim nabywcom summy pierwój zapisanej, nie mającym wiadomości o ustąpieniu pierwszeństwa.

Cessyonaryusze częstkowi jednego kapitału, równe mają pierwszeństwo, bo między pojedynczemi częściami jednego i tego samego kapitału, co do pierwszeństwa żadnej nie może być różnicy. Dla tego gdyby kilku było cessyonaryuszów jednej summy, a summa nie utrzymała się w całości na szacunku nieruchomości, każdy z cessyonaryuszów, bez względu na to którego cessja jest wcześniejsza a którego późniejsza, którego tytuł pierwój a którego później został wpisany, proporcjonalną poniosą stratę.

Jeżeli cessyonaryusz powątpiewa o tém, czy kapitał którego on część nabywa, utrzyma się w całości na szacunku, powinien żądać, aby cedent ustąpił mu część summy z pierwszeństwem przed resztą kapitału; takie ustąpienie, nie jest prawu przeciwne; przez cessję części kapitału, wierzytelność rozdziela się na dwa lub więcej kapitałów, z których jeden staje się własnością nabywcy, a drugi pozostaje przy cedencie; cedentowi zaś, nikt wzbronić nie może, przyznać pierwszeństwo temu, który stał się nabywcą współwłasności kapitału; gdyż każdemu wierzycielowi, wolno ustąpić pierwszeństwa dla później lokowanych kapitałów.

Gdyby wierzyciel odstąpił część kapitału bez żadnego zastrzeżenia, już drugiemu cessyonaryuszowi nie może czynić odstąpienia z pierwszeństwem przed resztą, gdyż ustąpienie takie, ubliżałoby prawom nabytym przez pierwszego częściowego nabywcę. Może także cedent zastrzedz dla pozosta-

tę przy nim reszty kapitału, pierwszeństwo przed odstąpioną częścią. Takie jednak pierwszeństwa, czy one na korzyść cedenta czy cessionariusza są zastrzeżone, powinny być w wykazie hipotecznym objawione, gdyż inaczej trzecich nabywców nie będą obowiązywać.

Inaczej rzecz się ma z wierzycielami subintabulowanymi, ci bowiem nie nabyli części summy swego dłużnika, ale zyskawszy wpisy na jego kapitale, mają prawo do miejsca jakie im zyskane pierwszeństwo nadaje. Gdyby więc szacunek na zaspokojenie całego kapitału lub wszystkich obciążających go subintabulatów nie wystarczał, na ten czas subintabulaty, otrzymają satysfakcję drogą klasyfikacji a nie dystrybucji. Wyjątek od tej reguły stanowią subintabulata zapisane na kaucjach, na przykład za Rejentem lub Komornikiem wystawionych, które otrzymują satysfakcję drogą dystrybucji a nie klasyfikacji.

§ 13. O subrogacjach wedle Kodexu Napoleona, w związku z Ustawą hipoteczną polską.

Subrogacja, czyli zapłata z podstawieniem w prawa wierzycielowi służące, osoby trzeciej, płacącej dług za właściciela nieruchomości, jest albo umowna albo prawna (art. 1249 K. N.).

a. O subrogacji umownej.

Podstawienie jest umowne:

1. Gdy wierzyciel otrzymując zapłatę od osoby trzeciej, podstawia ją w swe prawa, skargi, przywileje lub hipoteki, przeciwko dłużnikowi; podstawienie to powinno być wyraźne i jednocześnie z wypłatą.

2. Gdy dłużnik pożycza jaką sumę, w celu zapłacenia swego długu, i podstawia wypożyczającego w prawa wierzyciela.

Ażeby podstawienie to było ważnym, potrzeba iżby akt pożyczki i pokwitowanie, sporządzone były przed Notaryuszem;

izby w akcie pożyczki mieściło się oświadczenie, że summa pożyczona została w celu dopełnienia zapłaty; oraz iżby w pokwitowaniu zamieszczone było oświadczenie, że zapłata dopełniona została pieniędzmi dostarczonemi w tym celu przez nowego wierzyciela. Podstawienie to następuje bez przyłożenia się woli nowego wierzyciela, który do aktu może nie wchodzić (art. 1250 K. N.).

Oblig i pokwitowanie powinny być spisane w jednym i tym samym akcie, lub jeżeli są objęte dwoma oddzielnymi aktami, winny być jednocześnie do księgi wieczystej wniesione, albowiem gdyby na zasadzie pokwitowania, wykreślenie summy z wykazu hipotecznego nastąpiło, jużby przepisanie summy tej na rzecz osoby trzeciej, która zapłatę uskuteczniła, nie mogło nastąpić.

b. O subrogacji prawnej.

Podstawienie z samego prawa, zasadza się na słuszności, i tym tylko jest przyznane, których prawo upoważnia do płacenia długu cudzego.

Kodex Napoleona w art. 1251 wymienia następujące cztery wypadki, w których subrogacja prawna może mieć miejsce, a mianowicie:

1. Na korzyść tego, kto będąc sam wierzycielem, spłaca innego wierzyciela, mającego przed nim pierwszeństwo z powodu przywileju lub hipoteki.

Jeżeli na przykład do pierwszej wierzytelności przywiązana jest zastawa, a drugi wierzyciel ma w tém interes aby zastawnika spłacić, i tym sposobem przyjsć do pobierania procentów; skoro więc spłatę uskuteczni, podstawiony będzie w miejsce i prawa zastawnikowi służące.

2. Na korzyść tego, który będąc obowiązany łącznie z innemi lub za innych do zapłaty długu, miał interes w jego zaspokojeniu; na przykład dłużnik solidarny albo ręczyciel, lub współsukcesor który zapłacił dług spadkowy przed podziałem.

3. Na korzyść spadkobiercy beneficyalnego, który pieniędzmi swojemi spłacił długi spadkowe.

4. Na korzyść nabywcy nieruchomości, który cenę nabycia obraca na zapłacenie wierzycieli hipotecznie na nabytej nieruchomości zabezpieczonych.

Co do tego wypadku odróżnić należy pięć następujących okoliczności:

a) Gdy nabywający za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży, płaci długi kupioną nieruchomość obciążającą, z szacunku za nią umówionego potrącone i do zapłaty mu przekazane, które na żadnej innej nieruchomości nie są ubezpieczone.

b) Gdy płaci długi w szacunku mu przekazane, które na kupionej przez siebie i na innej nieruchomości są zapisane.

c) Gdy płaci długi nieruchomość kupioną obciążającą, z szacunku umówionego nie potrącone i do zapłaty mu nie przekazane, które na żadnej innej nieruchomości nie są ubezpieczone.

d) Gdy płaci długi w szacunku mu nie przekazane, które na kupionej przez siebie i na innej nieruchomości są ubezpieczone.

e) Gdy nabywca na publicznej licytacji, płaci długi nieruchomość kupioną obciążającą, które się korzystnie na szacunku mieszczą.

Ad a) Stósownie do przepisów Kodeksu Napoleona, jeżeli nabywca nieruchomości nie postarał się o oczyszczenie jej z długów, w sposób artykułem 2181 i następniemi tegoż Kodeksu przepisany, obowiązany był do odstąpienia nieruchomości, albo zapłacenia wszystkich długów; dopóki zaś tego nie skutecznił, nie był właścicielem bezwarunkowym czyli ostatecznym kupionej nieruchomości, lecz uważany był za prostego jej posiadacza, (tiers detenteur). Jeżeli taki posiadacz zapłacił dług hipoteczny, pomieszanie praw dłużnika i wierzyciela w jednej osobie, czyli tak zwana konsolidacja

nie była bezwarunkową, bo trzeci posiadacz nie jest bezwarunkowym właścicielem nieruchomości, skoro nim być przestaje skutkiem opuszczenia, i skoro w tym wypadku przyczyna pomieszanania prawa właściciela z prawem wierzyciela ustaje; trzeci posiadacz nie będąc właścicielem nieruchomości, nie ma obowiązku płacenia długów za dłużnika z własnych funduszy, a jeżeli zapłatę skutecznił, ma niewątpliwe prawo odebrania szacunku, albo podstawienia się w hipoteki tych wierzycieli, których szacunkiem spłacił, skoro ostateczne pomieszanie praw wierzyciela i dłużnika nie nastąpiło; dla tego prawo zachowuje mu tę możność w ustępie drugim artykułu 1251 K. N.

Ustawa hipoteczna polska, nie zna oczyszczenia hipoteki po sprzedaży dobrowolnej z długów ją ciążących; lecz każdemu wierzycielowi pozostawiona jest możność użycia takich środków do poszukiwania swęj należytości, jakie za stósowne uzna (art. 69 Ust. hyp.). Nie znane jest także prawodawcy polskiemu opuszczenie nieruchomości z tym skutkiem, jak w prawie francuzkiem; jedynie nabywca ma to dobrodziejstwo, że za długi nieruchomość obciążającą, w szacunku do zapłacenia przyjęte lub nie przyjęte, z osobistego majątku nie odpowiada. Kto kupuje nieruchomość, tego tytuł natychmiast jest nie wzruszony, i przez żadne oczyszczenie nie może się z długów uwolnić, lecz tylko przez zaspokojenie wierzycieli, lub uzyskanie przeciw nim wyroków, wykreślenie nakazujących. Nabywca płacąc długi dawnego właściciela na nieruchomości zabezpieczone, nie tylko że nie jest w miejsce jego hipotecznie podstawionym z prawa, lecz nawet przez podstawienie umowne między nim a wierzycielem nastąpione, nie może hipotecznego miejsca zatrzymać; nikt bowiem nie może zyskać hipoteki na własnej swęj nieruchomości, owszem hipoteka taka niknie natychmiast przez pomieszanie (confusio), które wedle art. 1300 K. N., z samego przepisu prawa następuje.

Przez umowę zatem nie może uzyskać nabywca nieruchomości, podstawienia siebie w prawa wierzyciela którego spłacił. W tym wypadku ustęp drugi art. 1251 K. N., co do podstawienia hipotecznego, przez zaprowadzenie nowego prawa z roku 1818 stracił swą moc obowiązującą. Jeżeli zaś właściciel nieruchomości zapłacił wierzyciela hipotecznego, i o subrogację się nie umówił, tém mniej może żądać subrogacji prawnej, bo z zapłatą dług ulega wykreśleniu, a w miejsce należitości wykreślonej, nikt się podstawiać nie może, gdyż inaczej miałby właściciel za spłacone długi hipotekę tajną, któraby inne wpisy w hipotece istniejące wyprzedzała, co podług zasad prawa hipotecznego polskiego jest nie dopuszczalne.

Ad b) Jeżeli nabywca płaci dług w kontrakcie kupna i sprzedaży do zapłaty mu przekazany, który obciąża nie tylko kupioną przez siebie, lecz oraz inne nieruchomości, na ten czas dług zaspokojony, z wszystkich nieruchomości na których jest zahypotekowany, wykreślony być powinien. Gdyby jednakże inne nieruchomości były już sprzedane i dług je obciążający z szacunku potrącony został, na ten czas zamiast jego wykreślenia, może być na rzecz poprzedniego właściciela nieruchomości, któremu z szacunku potrącony został, przepisany.

Ad c) Jeżeli nowo-nabywca zapłaci dług nieruchomości kupioną obciążający, przy kontrakcie kupna i sprzedaży z umówionego szacunku nie potrącony i do zapłaty mu nie przekazany, który na żadnej innej nieruchomości nie jest ubezpieczony, na ten czas dług ten z wykazu hipotecznego wykreślony być powinien, dla nastąpcionej konsolidacji, a płacącemu służyć będzie regres osobisty na całym majątku poprzedniego właściciela który dług zaciągnął, o zwrot tego, co nad umówiony szacunek nabywca zapłacił.

Ad d) Nowo-nabywca płacąc długi kupioną nieruchomości obciążające, w kontrakcie kupna i sprzedaży do zapłaty

mu nie przekazane i z szacunku nie potrącone, które na innych nieruchomościach są także ubezpieczone, ma prawo żądać od wierzyciela, aby go w miejsce hipoteczne, na innych nieruchomościach przez tenże sam dług zajęte podstawili; i może mu wypłaty odmówić, jeżeli wierzyciel podstawienia tego uczynić się wzbrania. Nabywca o tyle zyska podstawienie, o ile na każdych dobrach, przepisane na jego imię summy którą spłaca, nastąpi; jeżeli bowiem zapłaci bez restrykcji, a wierzyciel wykreśli sumę ze wszystkich dóbr, nie będzie już mógł uzyskać subrogacji; bo subrogacja szkodziłaby prawu osób trzecich, to jest późniejszych wierzycieli, którzy po skutecznionem wykreśleniu, pożyczkę udzielili i skutkiem tego weszli do wykazu.

Ad e) Nabywca nieruchomości na publicznej licytacji, który stosownie do warunków sprzedaży zatrzymał szacunek aż do klasyfikacji, i który przed klasyfikacją płaci długi korzystnie na szacunku mieszczące się, może się podstawić w miejsce spłaconych wierzycieli i zająć ich miejsce w hipotece, na swojej własnej nieruchomości.

W tym wypadku, konsolidacja nie ma miejsca z powodu, że nabywca na publicznej licytacji nie jest dłużnikiem wierzycieli na nieruchomości intabulowanych, lecz tylko dłużnikiem szacunku. Mający zaś wpisy na nieruchomości zyskane przed dniem ostatecznego przysądzenia, nie są wierzycielami nieruchomości, lecz tylko wierzycielami szacunku za nieruchomość postąpcioną. Nabycie zatem przez właściciela wierzytelności, która ma być szacunkiem na licytacji postąpcionym zapłaconą, połączenia w jego osobie przymiotów wierzyciela i dłużnika nie skutkuje, gdyż nabywca nieruchomości na publicznej licytacji który spłaca wierzyciela i podstawia się w jego prawa, nie będzie wierzycielem własnej nieruchomości, lecz tylko będzie miał prawo do potrącenia nabytej summy z szacunku u niego pozostałego; miejsce zaś w hipotece dlatego zatrzymuje, aby nie był po-

minięty w klasyfikacyi, której zasadą jest wykaz hipoteczny, o czém niżej w Rozdziale XIV, traktującym o wykreśleniach wpisów hipotecznych będzie mowa.

Podstawienia czyli subrogacye podług Ustawy hipotecznej polskiej, nie następują samém przez się prawem z powodu, że akt zapłaty jest tylko tytułem do nabycia podstawienia; aby zaś mieć hipotekę, potrzeba oprócz tytułu jeszcze i wpisu. Dla zyskania więc podstawienia, nie dosyć jest zapłacić dług wierzycielowi, trzeba jeszcze przepisać zapłaconą summę na swoje imię w wykazie hipotecznym, a tém samém wyjednać od zaspokojonego wierzyciela stósowne co do tego zezwolenie.

ROZDZIAŁ DZIEWIĄTY.

O HYPOTECE SĄDOWEJ.

Powiedzieliśmy w poprzednim Rozdziale, że hipoteka sądowa wypływa: z wyroków skazanie obejmujących, to jest z wyroków zasądających należytość osobistą lub rzeczową, przyznających prawa, lub wkładających obowiązki.

Obecnie przejdziemy kolejno wszystkie rodzaje hipoteki sądowej.

§ I. O ostrzeżeniach zapisywanych z mocy wyroków illacyjnych.

Tam gdzie strona posiada tytuł nadający jej prawo rzeczowe, tam z niego wpis każdego czasu może być zyskany; lecz jeżeli strona posiada tylko tytuł do prawa rzeczowego sporny, lub tyle niedostateczny, że z niego wpis bezpośrednio nastąpić nie może, że dopiero na drodze processu tytuł do hipoteki sądowej i prawo do zabezpieczenia hipotecznego dochodzone być musi, tam prawodawca nie chcąc ażeby osoby którym służą podobne prawa, na stratę były narażone, obmyślił dla nich środek do zachowania i zabezpieczenia prawa rzeczowego w drodze sądowej dochodzić się mającego, przez zapisanie ostrzeżenia i zatamowanie tym sposobem alienacyj lub obciążeń nieruchomości, albo prawa na niej hipotekowanego.

Ostrzeżenie zapisane dla zachowania prawa rzeczowego, czyli dla objawienia praw spornych rzeczowych, które strona

na drodze processu chce wykazać, ten za sobą pociąga skutek: że prawo rzeczowe ostrzeżeniem obciążone, w czyjekolwiek bądź ręce przejdzie, zawsze będzie uważane jako sporne; a uzyskany na skutek wytoczonego processu wyrok, będzie mógł być wykonany przeciwko każdemu trzeciemu posiadaczowi.

Ostrzeżenie zapisane celem zachowania prawa i miejsca hipotecznego dla pretensyi osobistój od właściciela nieruchomości lub prawa hipotekowanego dochodzonej, ma ten skutek, że nadaje pierwszeństwo hipoteczne pretensyi ostrzeżonej, przed innemi nie wpisanemi wierzycielami, oraz że nieruchomości nie może przejść w ręce osoby trzeciej, jak obciążona ostrzeżeniem w wykazie objawionym.

Gdy strona prywatna chce sobie zabezpieczyć skutek prawa rzeczowego pod sporem będącego, albo miejsce dla pretensyi osobistój, lub excepcją na wypadek uzyskania pomyślnego wyroku w drodze sądowej, powinna przez illacyą, to jest przez podanie jednostronne, uczynić wniosek do właściwego Sądu który sprawę rozpoznawać będzie, o dozwolenie zapisania ostrzeżenia, i okazać dowody jej żądanie popierające. Czyniący illacyą przychodzi na audyencyą Trybunału bez pozwu i nie potrzebuje strony przeciwniej na takową wynosić; dosyć jest gdy opłaci wpis główny od sprawy należny (art. 137 Ust. hyp.). Sprawy illacyjne wprowadzają się na audyencyą publiczną, przed wszystkiemi innemi sprawami. Illacyą czyniący powinien złożyć Trybunałowi najświeższy wykaz hipoteczny i przedstawić pokrótce zasady jego żądanie usprawiedliwiające.

Od wyrozumienia Trybunału zależy, czy żądanie wnoszącego illacyą ma być przyjęte lub też odrzucone. Od wyroku odrzucającego illacyą, można się odwołać do Sądu Appellacyjnego. Od wyroku dozwalającego ostrzeżenia, żadne odwołanie się stronie przeciwko której wpis ma nastąpić nie służy, lecz pozostaje jej tylko droga zwyczajnego processu o wykreślenie ostrzeżenia, które nastąpić nie może jak za złożeniem

wyroku prawomocnego w samej sprawie zapadłego, żądania dla których ostrzeżenie jest zapisane oddalającego.

Jeżeli idzie o zapisanie ostrzeżenia dla pretensyi osobistój, a termin zapłaty jeszcze nie nadszedł, Sąd nie może dozwolić ostrzeżenia, gdyż inaczej każdy wierzyciel uzyskawszy jakibądź tytuł, nawet prywatny i nie mając stypulowanej hipoteki umownej, mógłby zyskując ostrzeżenie, dobra swego dłużnika natychmiast obciążyć i tym sposobem wyjednać sobie bezpieczeństwo rzeczowe, do którego nie ma żadnego prawa. Z ważnych tylko pobudek i widocznego niebezpieczeństwa przez wierzyciela wykazanego, może Sąd sposobem wyjątkowym dozwolić zapisania ostrzeżenia dla należności, której termin zapłaty jeszcze nie nadszedł. W ten czas tylko wierzyciel może żądać dozwolenia ostrzeżenia w drodze illacyi dla pretensyi osobistój, gdy ma zasadę do żądania skazania dłużnika na zapłacenie; przed terminem wierzyciel nie może żądać zobowiązania dłużnika do płacenia należności, chyba w wypadkach artykułami 1188 K. N. i art. 124 Kod. Po. Sąd. przewidzianych, to jest: gdy dłużnik uległ upadłości, lub gdy czynem swoim zmniejszył zabezpieczenia jakie przez umowę dał swojemu wierzycielowi.

Po uzyskaniu wyroku dozwalającego zapisania ostrzeżenia, strona powinna złożyć do księgi wieczystej:

- a) Wyrok z illacyi zapadły.
- b) Pozew w głównej sprawie wydany, stronie przeciwniej należycie doręczony.
- c) Dowód opłaconego wpisu, czyli wniesionej opłaty stemplowej.

Prawo podając z jednej strony wierzycielowi sposób zabezpieczenia się na dobrach dłużnika, nie mogło z drugiej strony narażać właściciela dóbr na to: iżby każdemu wolno być miało, obciążwszy nieruchomości wpisem, sprawy nie popierać, wszystkie koszty processu o wykreślenie ostrzeżenia, częstokroć z pozornych przyczyn, na jednostronne przed-

stawienie zyskanego, na dłużnika zwalić, przez to pozbycie się obciążenia onemu utrudnić i uczynić go kosztownym. Skoro zaś jest już złożony pozew, a w nim ustanowiony obrońca, skoro opłacony został wpis główny, łatwo będzie właścicielowi dóbr lub prawa hipotekowanego, bez potrzeby ponoszenia kosztów wpisu, których często na wierzycielu nie odpowiedzialnym nie ma żądać dochodzić, rozprawić się z wierzycielem i wykreślić ostrzeżenie uzyskać.

Sądem właściwym przed który się wnosi illacya, jest Trybunał Cywilny, w którego jurysdykcji dobra są położone; albo Trybunał, przed który sprawa główna wytoczona została; dla tego wyrok z illacyi w jednym Trybunale zapadły, może dozwalać i skutkować zapisanie ostrzeżenia na dobrach, pod jurysdykcją innego Trybunału zostających.

Wniesienie do księgi wieczystej wyroku illacyjnego z pozwem i dowodem opłaconego wpisu, odbywa się przez spisanie stosownego wniosku i zaprojektowanie do wykazu odpowiedniej treści, która zwykle jest wypisywana z sentencji wyroku illacyjnego, wszystko według tego co wyżej w Rozdziale VIII paragrafie 2 na str. 202 o sporządzaniu wniosków powiedziane było.

Tak spisany wniosek, podobnie jak każda inna czynność w księdze wieczystej zeznana, ulega rozpoznaniu zwierzchności hipotecznej, porządkiem w Rozdziale VI opisanym.

Zwierzchność hipoteczna, nie wyrzeka względem możliwości zyskania ostrzeżenia, bo w tym przedmiocie już Trybunał wydał swe postanowienie; ocenia tylko, czy wniosek we właściwej formie nastąpił, czy strona opłaciła wpis od głównej sprawy i wydała pozew, czy go temu przeciw któremu wpisu żąda doręczyć poleciła, czy ten jest jeszcze właścicielem prawa rzeczowego lub nieruchomości, przeciwko któremu zapadł wyrok z illacyi i przeciwko któremu wpis jest żądany. Jeżeli nieruchomość lub prawo hipotekowane, przeszło w ręce osoby trzeciej przed wniesieniem do księgi ostrzeżenia, na

ten czas wpis do księgi przyjętym być nie może i ostrzeżenie zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej nie uzyska.

Wedle art. 1 Ust. hyp., wszelkie czynności, osobiście przez strony, lub za pośrednictwem pełnomocników szczególnie i urzędownie umocowanych, w księdze wieczystej zeznawane być powinny. Praktyka jednak sądowa, z uwagi na nagłość interesu i pośpiech jaki przy zapisywaniu ostrzeżeń musi mieć miejsce, aby zapewnić wnoszącemu ostrzeżenie pożądaný skutek, ustaliła ten zwyczaj, że Obrońca który zyskał wyrok, bez urzędowej i szczególnej plenipotencji od swego mandanta, może na jego rzecz zapisywać w księdze wieczystej ostrzeżenia.

Jeżeli w samej sprawie pomyślny wyrok nastąpi, pierwszeństwo przysądanego prawa liczyć się będzie od daty, w której ostrzeżenie do księgi wieczystej wniesione było; jeżeli ostrzegający upadnie w sprawie, ostrzeżenie wykreślonym zostanie (art. 137 Ust. hyp.).

Ostrzeżenie z mocy wyroku illacyjnego, może być zapisane na tych tylko nieruchomościach, kapitałach lub prawach hipotekowanych, na których wyrok illacyjny zapisać je dozwala.

Wpisane ostrzeżenie na nieruchomości lub kapitale hipotekowanym, przeszkadza alienacji, obciąża majątek dłużnika, wyczerpuje kredyt którego dłużnik bardzo może potrzebować; ostrzeżenie więc może przynieść znakomity uszczerbek dłużnikowi, narazić go na nie obliczone straty i szkody. Za szkody te nie słusznie zapisaniem ostrzeżeniem zrzędzone, odpowiada żądający wpisu i obowiązany jest zapłacić temu, przeciwko któremu wpis nastąpił pod przymusem osobistym, w myśl art. 137 Ust. hyp. to wszystko, co by od niego tytułem wynagrodzenia zrzędzonych szkód zasądzonym było.

Różni się ostrzeżenie od zastrzeżenia, o jakim wyżej w Rozdziale VIII paragrafie 1 sub *e* na str. 195 była mowa, tém: że zastrzeżenie czyni się z każdego aktu lub wniosku,

w księdze spisane, celem zachowania miejsca i pierwszeństwa dla treści przy nich projektowanych, zanim te do wykazu wejdą; zastrzeżenie zaś notuje z urzędu sam Rejent lub Pisarz, na marginesie wykazu. Ostrzeżenie nie może wejść do wykazu jak za złożeniem wyroku i wskutek decyzji wydziału hipotecznego, zachowuje ono miejsce dla prawa rzeczowego lub należitości, aż do zapadnięcia wyroków spór prawomocnie rozstrzygających; nie może być wykreślone wskutek decyzji wydziału hipotecznego, lecz tylko wskutek wyroku prawomocnego Sądu właściwego, lub zezwolenia tych którzy zapisania ostrzeżenia żądali, albo tych którzy ich reprezentują.

§ 2. O ostrzeżeniach zapisywanych z mocy decyzji sądów karnych.

Gdy z powodu sprawy przed Sąd karny wytoczonej, strona chce sobie zabezpieczyć wynagrodzenie zrządzonych szkód, powinna uczynić o to podanie do Sądu karnego w którym sprawa kryminalna się toczy. Rezolucya wydana przez Sąd Kryminalny, równie jak wyrok z illacyi, skutkować będzie zapisanie ostrzeżenia.

Z rezolucją Sądu karnego, strona interesowana powinna złożyć do księgi wieczystej: pozew należycie doręczony, przed właściwy Trybunał Cywilny wydany, i dowód z opłaconego wpisu, jeśli chce dochodzić szkód na drodze cywilnej; jeżeli zaś zasądzenia szkód na drodze karnej żąda, od składania pozwu i wpisu jest wolną.

§ 3. O ostrzeżeniach zapisywanych z wyroków nie prawomocnych.

Wedle art. 138 Ust. hyp. „Wyrok przysądżający należność osobistą, nim się stał prawomocnym, może być wnie-

siony do ksiąg hipotecznych, dla zyskania miejsca w hipotece, gdy zmienionym nie będzie i stanie się prawomocnym”.

Zatém nie tylko wyroki rozstrzygające spory w przedmiocie prawa rzeczowego, lecz i wyroki zasądżające pretensye osobiste, nim się staną prawomocne, mogą skutkować zapisanie ostrzeżenia.

Gdyby kto dochodził z tytułu nie urzędowego, lub z takiego któryby się do wpisania do ksiąg nie kwalifikował, prawa własności, prawa dzierżawy, zastawy i t. p. i skutek procesu przeciw każdemu trzeciemu chciał sobie zapewnić, a w drodze illacyi nie wystarał się, lub nie mógł się wystarać o dozwolenie zapisania ostrzeżenia, wolno mu będzie po uzyskaniu wyroku spór rozstrzygającego, nim ten dojdzie do prawomocności, złożyć wyrok do księgi wieczystej i uczynić wniosek o zapisanie ostrzeżenia, które o tyle będzie miało skutek, o ile nieruchomości kapitał lub prawo, jest jeszcze w ręku osoby przeciwko której wyrok zapadł.

Ostrzeżenie może być zapisane nie tylko z wyroku przysądżającego należność, ale i z wyroku przyznającego prawo do należności. I tak, z wyroku obowiązującego do złożenia rachunków, można zapisać ostrzeżenie; to samo można uczynić, jeżeli kto obowiązany został do wynagrodzenia szkód i straconych korzyści, a po ustanowieniu tych szkód strony do oddzielnej drogi odesłane zostały; wpis takowego ostrzeżenia zachowa miejsce dla tego wszystkiego, co tytułem tych szkód ostatecznie będzie zasądzone. Gdyby wyrok do wynagrodzenia szkód nie obowiązywał, ale możność żądającemu upominania się o takowe w oddzielnej drodze pozostawił, to z takiego wyroku ostrzeżenia zapisać nie można. Nie można również zapisywać ostrzeżeń z wyroków przedstanowczych i przygotowawczych, żadnego skazania nie obejmujących. Ostrzeżenie może być wpisane tak z wyroków ocznych jak i zaocznych, w pierwszej lub drugiej instancji zapadłych. Jeżeli wyrok jest zaoczny i zapadł przeciwko stronie nie mają-

cój ustanowionego obrońcy, trzeba udowodnić: że w ciągu sześciu miesięcy po jego otrzymaniu był exekwowany, i że w myśl art. 156 Kod. Po. Sąd. nie upadł w swęj mocy.

Wydziały hipoteczne uważając zapisanie ostrzeżenia za exekucję wyroku, nie dopuszczają na zasadzie art. 147 Kod. Po. Sąd. zapisania ostrzeżenia, dopóki wyrok stronie i jej obrońcy doręczonym nie zostanie. Przecież gdyby zapisanie ostrzeżenia uważać przyszło za exekucję, lub nawet za początek exekucyi wyroku, trzeba by czekać z wpisem dni ośm od doręczenia wyroku; założona opozycja lub appellacya przecięłaby możność otrzymania wpisu, bo środki te wstrzymują exekucję, nie wstrzymując możności zapisania ostrzeżenia, którego tém samém za exekucją uważać nie można.

Art. 159 Kod. Po. Sąd. za exekucję wyroku uważa zapłacenie kosztów, uwięzienie dłużnika, sprzedaż jego ruchomości, zajęcie nieruchomości na wywłaszczenie; lecz między temi środkami nie mieści zabezpieczenia hipotecznego. Zapisanie ostrzeżenia nie prowadzi do exekucyi wyroku; bez wpisu do hipoteki, może każdy wierzyciel osobisty zająć nieruchomość i z niej dłużnika wywłaszczyć. Wpis ostrzeżenia zachowuje tylko prawo rzeczowe i miejsce hipoteczne, sprawia to, że jeżeli wyrok stanie się prawomocnym, wierzyciel na szacunku nieruchomości we właściwém miejscu zyska pomieszczenie, lecz satysfakcyi należytości musi wierzyciel w drodze exekucyi dochodzić; nie jest więc wpis ostrzeżenia początkiem exekucyi, którą pomimo jego zapisania od nakazu trzeba rozpocząć, ale jest tylko środkiem zapewniającym. Artykuł 138 Ust. hyp. nie wymaga doręczenia wyroku do możności zapisania ostrzeżenia; doręczenie to dla stron wtenczas kiedy zamieszkanie dłużnika jest odległe, sprawia trudność i naraża na zwłokę, zaś dłużnik czasu na doręczenie potrzebnego na złe i szkodę wierzyciela użyć może. Cel doręczenia wyroku, kiedy z niego ma być exekucya prowadzoną jest ten: aby nikt na exekucję nie był raptownie narażony, aby mógł

się przygotować w środki zadosyć uczynienia wyrokowi, lub w środki dalszej obrony; lecz przy ostrzeżeniach względ ten nie istnieje, z powodu: że ostrzeżenie zapisuje się z wyroku nieprawomocnego, który jeszcze exekwowany być nie może, a chociażby przeciwko niemu założoną była opozycja, lub nastąpiło odwołanie, to dla tego ostrzeżenie w swęj mocy pozostanie; zatem doręczenie wyroku byłoby bez celu dla interesu dłużnika, który z zapisanego ostrzeżenia bez doręczenia mu wyroku, straty ponieść nie może, a narażałoby na niebezpieczeństwo wierzyciela z powodu zwłoki.

Z tych wszystkich uwag jesteśmy zdania: że zapisanie ostrzeżenia nie jest żadnym rodzajem exekucyi, że zatem art. 147 Kod. Po. Sąd. nie ma tu zastosowania, a tém samém że uprzednie doręczenie wyroku do zapisania ostrzeżenia nie jest potrzebne.

Do możności zapisania ostrzeżenia ze skutkiem hipotecznym, potrzeba ażeby osoby przeciwko którym wyrok zapadł, były jawnemi z wykazu hipotecznego przez wpis lub przynajmniej przez zastrzeżenie, właścicielami prawa, na którym ostrzeżenie zapisane być ma; jeżeli zaś są ich sukcesorami, potrzeba iżby postępowanie spadkowe po nich było w księdze wieczystej zameldowane. W razie przeciwnym, zwierzchność hipoteczna żądaniu zapisania ostrzeżenia, za twierdzenia wprost odmówić powinna. (Rozdział VI paragraf 3 lit. B. str. 163).

Wniesienie wyroku do księgi wieczystej, odbywa się przez spisanie w niej stósownego wniosku i zaprojektowanie treści do wykazu hipotecznego, według tego co wyżej w Rozdziale VIII, paragrafie 2 na str. 202 o sporządzaniu wniosków powiedziane było.

Jeżeli przedmiotem ostrzeżenia jest własność nieruchomości lub ściśnienie prawa własności, ostrzeżenie w Dziale III wykazu w kolumnie głównej, pod numerem kolejnym zapisane być powinno; jeżeli zaś przedmiotem jego jest należytość pieniężna, od właściciela nieruchomości zasądzona, ostrzeżenie

do Działu IV kolumny głównej pod numer kolejny wpisać należy; jeżeli wreszcie wyrok zapadł przeciwko wierzycielowi hipotecznemu kapitału lub innego jakiego prawa, ostrzeżenie w kolumnie zlewkowej, obok tegoż kapitału lub prawa, zapisane być powinno.

Z wyroku zasądzającego należytość, mogą być zapisywane ostrzeżenia na całym majątku dłużnika. Jeżeli ostrzeżenie dla jednej i téj samej należytości w kilku miejscach jest zapisane, trzeba przy każdym wpisie uczynić wzmiankę o tém gdzie takowy jest jeszcze zabezpieczony, a to dla wiadomości osób trzecich, że ostrzeżona w kilku miejscach lub na kilku nieruchomościach należytość, jest jedną i tą samą należytością.

Aby ostrzeżenie mogło być zapisane po upływie sześciu miesięcy od daty zapadnięcia wyroku zaocznego, przeciwko stronie nie mającej ustanowionego Obrońcy, potrzeba dla udowodnienia że wyrok ten w myśl art. 156 Kod. Po. Sąd. nie upadł, razem z nim złożyć dowód jego exekucyi.

Jeżeli wyrok zapadł w innéj gubernii a nie w téj gdzie hipotecznie jest wykonywany, potrzeba ażeby podpis Pisarza Sądu wyrok wydającego, był na wyciągu głównym przez właściwego Prezesa Trybunału zalegalizowany.

W razie uchylenia w drodze opozycyi lub appellacyi wyroku zasądzającego jakąś pretensyę, ostrzeżenie na mocy wyroku tego zapisane, wykreślone być winno; nawet gdyby pretensya stanowczo oddaloną nie była, lecz strona ostrzegająca z jęj dochodzeniem, do właściwej lub do oddzielnej drogi odesłaną została. Inaczej rzecz się ma z ostrzeżeniami na mocy wyroków illacyjnych zapisywanemi, gdyż te nie mogą być wykreślone, aż po stanowczém i prawomocném oddaleniu całej pretensyi zapisującego ostrzeżenie.

§ 4. O zamianie ostrzeżenia na czysty wpis.

Po skończonym processie i uzyskaniu wyroków pretensyę prawomocnie zasądzających, można zamienić ostrzeżenie

na intabulacyą, to jest na istotną i bezwarunkową należność. W tym celu trzeba zeznać stósowny wniosek w księdze wieczystej, złożyć właściwe dowody i zaprojektować treść do kolumny zlewkowej, obok wpisu ostrzeżenia, o zamianie takowego na istotną należność. Gdyby jednakże wyrok zasądzał własność lub współwłasność nieruchomości, na ten czas stósowną treść do Działu II wykazu hipotecznego, względem przepisania tytułu własności, zaprojektować należy; przy jednoczesném wykreśleniu ostrzeżenia, względem toczącego się sporu o własność, w Dziale III wykazu zamieszczonego.

Ażeby wyrok mógł stanowić zasadę do zamiany ostrzeżenia na czysty wpis, potrzeba iżby był prawomocny, to jest potrzeba ażeby:

1. Albo zapadł mocą wyroku w ostatniej instancyi.

2. Albo téż, jeżeli nie jest ostatecznym, aby prawomocność jego była udowodnioną właściwemi świadectwami; lub wreszcie

3. Aby został przez stronę przeciwną zaakceptowany.

Co do pierwszego. Do rzędu wyroków ostatecznych należą:

a) Wyroki IX i X Departamentu Rządzącego Senatu.

b) Wyroki Sądu Appellacyjnego w sprawach których przedmiot rubli 600 nie przenosi, lub w sprawach o nieruchomość, z której dochód roczny nie przenosi rubli trzystu; sprawy bowiem te, Sąd Appellacyjny decyduje w ostatniej instancyi. (Art. 5 Najwyższego postanowienia o sposobie zamieniania i rozpoznawania skarg, na wyroki mocą ostatniej instancyi dotąd wydawane, z d. 26 Marca (7 Kwietnia) 1842 r.).

c) Wyroki Trybunałów Cywilnych rozpoznające w ostatniej instancyi appellacye, od wyroków przez Sady Pokoju oddziału spornego wydawane.

Ponieważ przeciwko wyrokom Sądu Appellacyjnego i Trybunałów Cywilnych, w ostatniej instancyi zaocznie zapadłym, służy w myśl art. 157 i 470 Kod. Po. Sąd., opozycya przez dni ośm, licząc od dnia doręczenia wyroku Obrońcy,

zatem wyroki te należy doręczyć Obrońcy strony nie stawiającej, i po upływie dni ośmiu od daty doręczenia, należy stósownie do art. 548 Kod. Po. Sąd. wyjąć świadectwo Obrońcy strony popierającej i świadectwo Pisarza Sądu w którym wyrok zapadł, stwierdzające, że opozycja przeciwko wyrokowi założoną nie została. Po złożeniu dopiero świadectw tych razem z wyrokiem, zamiana ostrzeżenia na czysty wpis będzie mogła nastąpić. Co do wyroków Sądu Appellacyjnego, należy jeszcze złożyć świadectwo Pisarza Senatu, że im rygor ostateczności instancyi odjęty nie został.

Aby wyroki ostateczne, tak oczne jak i zaoczne, mogły być wykonywane w hipotece, potrzeba iżby z uwagi na przepisy zawarte w art. 147, 148 i 583 Kod. Po. Sąd., stronie przeciwniej były doręczone, z zachowaniem formalności w art. 68 tegoż Kodexu, dla wszelkich doręczeń przepisanych.

Wyrok w wyciągu głównym złożony być powinien lub też w kopii sporządzonej z wyciągu głównego, po okazaniu takowego Pisarzowi wniosek przyjmującemu, który o tém okazaniu wyraźną wzmiankę we wniosku lub w poświadczeniu zgodności kopii wyroku z oryginałem uczynić powinien. (Reskrypt Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 8 (20) Lipca 1844 r. Nr. 9312).

Co do drugiego. Jeżeli wyrok zapadł w pierwszej lub drugiej instancyi i nie jest ostatecznym, trzeba do zamiany ostrzeżenia na czysty wpis, aby prawomocność jego była udowodnioną. Dla udowodnienia zaś prawomocności, odróżnić należy:

- a) Czy wyrok zapadł w skutek ocznjej rozprawy.
- b) Czy zapadł zaocznie po wyroku połączenia.
- c) Czy zapadł zaocznie przeciwko stronie, mającej ustanowionego Obrońcę.
- d) Czy zapadł zaocznie przeciwko stronie, nie mającej ustanowionego Obrońcy.

Ad a) Termin na odwołanie się do Sądu wyższego, od wszelkich wyroków w Sądach Cywilnych ocźnie w pierwszej

lub drugiej Instancyi zapadłych, dla osób w kraju zamieszkałych, jest trzy miesięczny, z dodaniem dnia jednego na każde trzy miliametry odległości; zaś dla osób zamieszkałych za granicami Królestwa Polskiego, stósownie do odległości, jest o dwa, cztery, sześć miesięcy, albo o rok jeden dłuższy. Termin do odwołania się od wyroków ocznnych do Sądu wyższego, biegnie od dnia doręczenia wyroku stronie, osobiście lub w zamieszkanu. Jeżeli jest zamieszkałą za granicami Królestwa, biegnie od dnia skutecznego wręczenia w biurze Prokuratora Królewskiego. Jeżeli jest małoletnią nie usamowolnioną, biegnie od dnia w którym wyrok wręczony został tak opiekunowi głównemu jak i przydanemu, chociażby ten ostatni nie wchodził do sprawy. Jeżeli strona wchodząca do wyroku i w jego komparycyi zamieszczona, w ciągu miesięcy trzech po doręczeniu jej wyroku lub przed doręczeniem, zejdzie z tego świata, na ten czas wyrok doręczyć należy sukcesorom zbiorowo w zamieszkanu zmarłego, bez wymienienia ich imion, nazwisk i przymiotów, a termina do założenia appellacyi liczyć się będą od dnia tego doręczenia; gdyby zaś wyrok doręczony był przed upływem terminów do spisania inwentarza i namysłu prawem oznaczonych, na ten czas termin do appellacyi bieg swój rozpocznie dopiero po upływie tych terminów (art. 443, 444, 447, 456 i 1033 Kod. Po. Sąd.).

Po skutecznioném doręczeniu wyroku w sposobie wyżej opisanym i po upływie terminu na odwołanie się do Sądu wyższego prawem oznaczonego, jeżeli wyrok zapadł w Sądzie Appellacyjnym, należy wyjednać od Starszego Pisarza IX Departamentu Rządzącego Senatu świadectwo, że przeciwko wyrokowi temu skarga do Senatu w myśl art. 1 do 7 i art. 53 urzędzenia wewnętrznego Warszawskich Rządzącego Senatu Departamentów z dnia 8 (20) Września 1842 r. podana nie została. Jeżeli zaś wyrok zapadł w Trybunale Cywilnym lub Trybunale Handlowym, należy w myśl art. 548 Kod. Po. Sąd., wyjąć świadectwa od Pisarza Sądu który wydał wyrok

i Pisarza Sądu Appellacyjnego, stwierdzające, że *appellacya* w księdze przez nich na ten cel utrzymywanej, zameldowana nie została. Świadcstwa obrońcy strony popierającej co do nie założonej *appellacyi*, o jakim wspomina cytowany artykuł, wymagać nie należy, z powodu, że *appellacya* stronie a nie obrońcy doręczoną być musi; obrońca więc wydając podobne świadectwo, poświadczałby tylko wiadomość o trzeciego powziętą, przez którego mógłby być źle zainformowany.

Dla uzyskania zamiany ostrzeżenia na czysty wpis, należy wyciąg główny wyroku, poświadczeniami woźnego o doręczeniu jego kopii stronie przeciwnej opatrzony, w oryginale, lub po okazaniu wyciągu głównego Pisarzowi wniosek przyjmującemu, w kopii należycie co do zgodności z wyciągiem głównym poświadczonej, że świadectwami jego prawomocności, złożyć przy stosownym wniosku do księgi wieczystej i zaprojektować odpowiednią treść do wykazu hipotecznego, wedle tego co w Rozdziale VIII paragrafie 2 na str. 202 powiedziane było (1). Wniosek ten rozpoznaje zwierzchność hipoteczna, porządkiem w Rozdziale VI, paragrafie 4 do 8 opisanym.

Lubo art. 447 Kod. Po. Sąd. przepisuje: że terminu do założenia *appellacyi* zawieszone będą w skutek śmierci strony skazanej, przecież wydziały hipoteczne nie żądają dowodu na to: że strona której doręczenie wyroku nastąpiło, w czasie biegu terminów do założenia *appellacyi* przez prawo oznaczonych, żyć nie przestała; z uwagi, że dostarczenie podobnego dowodu jest zbyt utrudzające, a nawet w wielu razach niepodobne do otrzymania, tudzież że nienależy się domniemywać śmierci tam, gdzie księga wieczysta i pokładane dowody onę nie wykazują, oraz gdzie postępowanie spadkowe zapisane nie zostało.

(1) Gdyby doręczenie wyroku skutecznym Woźny Sądu Pokoju, własnoręczność jego podpisu i właściwość urzędowania, przez Podśędka zaświadczoną być powinna; jeżeli zaś doręczenie skutecznym Woźny przy obcym Trybunale urzędujący, podobne poświadczenie przez Prezesa lub Prokuratora właściwego Trybunału jest potrzebne.

Ad b) Ponieważ wyroki zaoczne, po wyroku połączenia zyskane, wedle art. 153 Kod. Po. Sąd. nie ulegają opozycji, zatem prawomocność ich udowadnia się tak samo jak wyroków ocznych, o jakich wyżej *ad a)* była mowa.

Ad c) Jeżeli wyrok wydany został zaocznie, przeciwko stronie mającej ustanowionego obrońcę, opozycja nie będzie dopuszczalną po upływie dni ośmiu, licząc od dnia doręczenia wyroku obrońcy strony nie stawającej, zaś termin do założenia *appellacyi* dla wyroków zaocznych, biegnie od dnia w którym opozycja nie będzie już dopuszczalną (art. 157 i 443 Kod. Po. Sąd.).

Dla udowodnienia więc prawomocności podobnego wyroku, należy doręczyć go obrońcy strony nie stawającej i samej stronie, według tego co wyżej *ad a)* powiedziane było, ze wzmianką o dopełnionem doręczeniu obrońcy. Po upływie terminów na założenie opozycji i *appellacyi* prawem oznaczonych, należy w myśl art. 548 Kod. Po. Sąd., wyjąć świadectwo obrońcy strony popierającej, świadectwo pisarza sądu który wydał wyrok, oraz pisarza sądu *appellacyjnego* stwierdzające, że ani opozycja ani *appellacya*, przeciw wyrokowi założone nie zostały.

Gdyby obrońca zmarł lub przestał urzędować, na ten czas świadectwa pisarzy, za dostateczny dowód prawomocności wyroku, uważane być powinny.

Ad d) Jeżeli wyrok zapadł zaocznie, przeciwko stronie nie mającej ustanowionego obrońcy, i nie był poprzedzony wyrokiem połączenia: na ten czas opozycja, wedle art. 158 Kod. Po. Sąd., jest dopuszczalną aż do egzekucyi wyroku; termin zaś do *appellacyi* dla wyroków zaocznych, wedle art. 443 tegoż Kodexu, biedz zaczyna od dnia, w którym opozycja nie będzie już dopuszczalną; nadto wedle art. 156 Kod. Po. Sąd., wszelkie wyroki zaoczne, zapadłe przeciw stronie nie mającej ustanowionego obrońcy, powinny być egzekwowane w ciągu sześciu miesięcy po ich otrzymaniu, inaczej poczytane będą za nie nastąpione.

Prawo wskazuje w art. 159 Kod. Po. Sąd., kiedy wyrok może być uważany za egzekwowany, a mianowicie:

Gdy zajęte ruchomości zostały sprzedane,

Gdy dłużnik został uwięziony,

Gdy o zajęciu nieruchomości został uwiadomiony,

Gdy kosztta zostały zapłacone,

Gdy wreszcie istnieje jakiś akt, z którego koniecznie okazuje się, że egzekucya wyroku była wiadomą stronie nie stawiającej.

Zatém chcąc zamienić ostrzeżenie na czysty wpis, lub zyskać intabulat hipoteki sądowej z wyroku zaocznego, zapadłego przeciw stronie która nie miała ustanowionego Obrońcy, i którego nie poprzedził wyrok połączenia, należy obok doręczenia wyroku stronie i złożenia świadectw prawomocności, o jakich wyżej ad c) była mowa, złożyć nadto dowód egzekucyi wyroku w ciągu sześciu miesięcy od daty jego otrzymania. Jeżeli wyrok przez Komornika w części, lub przynajmniej co do zasądzonych kosztów, został wyegzekwowany, jeżeli strona egzekwowana, stósownie do art. 162 Kod. Po. Sąd., założyła opozycję w protokóle egzekucyjnym, i onę nie ponowiła w ciągu dni ośmiu, przez notę z ustanowieniem Obrońcy, przez co opozycja stała się nie dopuszczalną, w obu tych wypadkach, dowód egzekucyi wyroku będzie dostateczny.

Pozostaje tylko do rozstrzygnięcia pytanie: jak udowodnić prawomocność wyroku zaocznego nie poprzedzonego wyrokiem połączenia, zapadłego przeciw stronie nie mającej ustanowionego Obrońcy, kiedy wyrok przez Komornika nawet w części nie mógł być wyegzekwowany, albo kiedy nie obejmuje żadnego skazania na zapłacenie summy pieniężnej lub kosztów, n. p. kiedy wyrokiem przyznane jest pierwszeństwo jednej summie przed drugą, kiedy wyrok nakazuje przepisanie na rzecz powoda własności nieruchomości lub summy, przy skompensowaniu kosztów; zgoda kiedy nie można egze-

kwować wyroku przez Komornika, albo kiedy egzekucya jedynie w księdze hipotecnej może nastąpić.

W tym wypadku, należy po doręczeniu wyroku stronie przeciwniej, przed upływem sześciu miesięcy od daty jego otrzymania, wezwać ją z zachowaniem terminów w art. 72 i 73 Kod. Po. Sąd. oznaczonych, iżby się stawiła w kancelaryi hipotecnej na dzień oznaczony, i była obecną, jak strona wzywająca żądać będzie wykonania wyroku zaocznego w hipotece, oraz aby przeciwko temu wykonaniu, wnioski jakie ma, czyniła.

Na dniu w wezwaniu do wykonania wyroku oznaczonym, należy spisać w księdze wieczystej wniosek względem zamiany ostrzeżenia na czysty wpis, lub wykonania innych dyspozycji wyrokiem objętych. Wniosku tego zwierzchność hipoteczna zatwierdzić nie może, lecz od dnia jego spisania, stanowiącego egzekucją wyroku wiadomą stronie egzekwowanej, opozycja staje się niedopuszczalną i terminu do appellacyi biedz zaczynają; po upływie których, świadectwa prawomocności wyżej ad c) wzmiankowane złożyć, i przy spisaniu stósownego wniosku, żądać należy zatwierdzenia wniosku poprzednio zeznanego, który jako już na wyroku z prawomocności udowodnionym oparty, zatwierdzenie pozyskać może (1).

Co do trzeciego. Świadectwa prawomocności wyroków w pierwszej lub drugiej instancyi wydanych, mogą być zastąpione dowodem z aktu urzędowego wypływającym, że strona przeciw której zapadł wyrok, takowy zaakceptowała. Akceptacja powinna być wyraźną i wypływać z aktu urzędowego czyli notaryalnego. Akceptacja do protokołu Komornika za-

(1) Niektórzy Obrońcy zalecają stronom, ażeby oprócz tego dla większej pewności, po spisaniu pierwszego wniosku w księdze wieczystej, a przed złożeniem świadectw prawomocności wyroku, kopiją rzeczzonego wniosku stronie nie stawiającej doręczyć polecieli z zawiadomieniem, iż w razie nie założenia appellacyi w ciągu miesięcy trzech licząc od daty doręczenia wniosku, wyrok uważany będzie za prawomocny, i jako taki, zostanie w hipotece wykonany.

dyktowana, za urzędową poczytaną być nie może z powodu, że Komornik do przyjmowania od stron deklaracji, nie jest właściwym urzędnikiem. Akceptacja wyroku przed Komornikiem, nie potwierdzona aktem notaryalnym, stanowi tylko dowód egzekucyi wyroku; przecina możność zakładania opozycji lecz nie appellacyi; dla tego świadectwa o jakich wyżej była mowa, obok akceptacyi wyroku w protokóle Komornika, po upływie trzech miesięcy, złożone być powinny, dla udowodnienia jego prawomocności.

Aby można zaakceptować wyrok, lub zezwolić na zamianę ostrzeżenia na wpis czysty, to jest na istotną i bezwąrunkową należność, potrzeba być zdolnym do alienowania, i mieć możność rozporządzania swym majątkiem; dla tego nieletni, mężatka bez asystencyi męża, nie mogą wyroku akceptować, nie mogą zezwolić na zamianę ostrzeżenia na czysty wpis. Art. 445 Kod. Cyw. Król. Pols. przepisuje: że żaden opiekun bez zezwolenia rady familijnej, nie może przyznawać takich praw, które do księgi wieczystej jako sporne lub sposobem ostrzeżenia wpisane zostały. Jeżeli są złożone świadectwa prawomocności wyroku, albo też jeżeli wyrok jest ostatecznym, nie potrzeba zezwolenia opiekuna, ani upoważnienia Rady familijnej. Artykuł 114 Ust. hyp. z r. 1818 przepisuje: że przeciwko nieletnim i bezwłasnowolnym, może być zyskana hipoteka sądowa czyli z wyroku. Jeżeli zaś opiekun pozwala na zamianę ostrzeżenia zapisanego z mocy wyroku z illacyi zapadłego na czysty wpis, nim wyrok w samej sprawie zapadł, lub zezwala na zamianę ostrzeżenia zapisanego z mocy wyroku nie prawomocnego na istotną należność, albo wreszcie prawo rzeczowe sporne przyznaje, dokonywa czynów alienacyę majątku sprawujących, zawiera istotną komplanacyę, a ta nie może być sporządzona jak z zachowaniem przepisów w art. 448 Kod. Cyw. z roku 1825 zawartych; podług których samo upoważnienie przez Radę familijną, do podobnych czynności nie jest dostateczne. Opiekun główny i przydany którym wyrok doręczony został, mogą bez odno-

szenia się do Rady familijnej lub jakiegobądź innej władzy, poprzestać na takowym i dopuścić jego prawomocności; tém samém więc po doręczeniu im wyroku, mogą złożyć deklaracyą, że na takowym poprzestają i zrzekają się odwołania do wyższej instancyi, a taka deklaracya, może zastąpić świadectwa prawomocności wyroku.

Nie może zezwalać na zamianę ostrzeżenia na intabulacyę ten, który się poddał warunkowi nie obciążania dóbr; przeciwko takowemu właścicielowi, prawomocność wyroku musi być koniecznie udowodnioną; przecież może on zrzec się appellacyi i zapadły wyrok akceptować.

Treść obejmująca zamianę ostrzeżenia na czysty wpis nie może nic więcej ubezpieczać jak tylko to, co ostrzeżeniem jest objęte, zwłaszcza gdy po ostrzeżeniu znajdują się późniejsi wierzyciele. Jeżeli jest ostrzeżenie z illacyi zapisane, którym miejsce dla procentów i kosztów zastrzeżone zostało, wolno jest składając wyroki w sporze głównym zapadłe, żądać zapisania procentów i kosztów; lecz tylko takich, jakie wyrokami wszystkich instancyj zasądzone zastały; nie można zatem ubezpieczać kosztów wyjęcia wyroku, kosztów jego doręczenia, lub kosztów egzekucyjnych, bez oddzielnego wyroku takowe zasądzającego; sama zaś należytość nie może być większa tylko taka, jaka weszła do wykazu przy wpisywaniu ostrzeżenia. Jeżeli zapisano ostrzeżenie z wyroku nie prawomocnego dla kapitału wyrokiem tym zasądzonego, nie można żądać w zamianie ostrzeżenia na istotną należność, zapisania w tém samym miejscu procentów nie ostrzeżonych, nawet tych, które po zapisaniu ostrzeżenia narosły, chyba gdyby między ostrzeżeniem a wnioskiem o jego zamianę na intabulat, żaden inny wpis do księgi nie wszedł; jeżeli bowiem po ostrzeżeniu zameldowali się inni wierzyciele, trzeba co do procentów i kosztów, żądać oddzielnego wpisu. Prawomocność wyroków przez Sądy karne wydawanych, udowadnia się świadectwami Pisarzy tych Sądów, które wyrok wydały.

§ 5. O ostrzeżeniach zapisywanych celem wstrzymania obciążeń i alienacji nieruchomości lub prawa rzeczowego.

Ostrzeżenia mające na celu zatamowanie właścicielowi możliwości alienowania nieruchomości i obciążania jej długami, w Dziale III wykazu zapisywane być powinny; takie ostrzeżenia wpisują się również, gdy właściciel nieruchomości lub prawa hipotekowanego, ma odjętą dyspozycję majątkiem, na zawsze lub chwilowo; artykuł 132 Ust. hyp. wymienia trzy rodzaje takich ostrzeżeń, a mianowicie:

1. Z wyroku prawomocnego, którego skutkiem jest, pozbawienie woli, śmierć cywilna, zawieszenie w używaniu praw cywilnych, przydanie doradcy, lub odstąpienie dóbr na rzecz wierzycieli.

Artykuł ten przez późniejsze przepisy a mianowicie art. 499 Kod. Cyw. Pols. z roku 1825, zmieniony został w tym sposobie: że wyroki uznające bezwłasnowolność z powodu szaleństwa, pomieszania zmysłów lub niedołężności, tudzież wyroki dodające doradcę sądowego, nie potrzebują być prawomocnymi ażeby mogły być do księgi hipotecznej wniesione; owszem, wyroki w przedmiotach wyżej cytowanych w pierwszej instancji zapadłe, powinny być w ciągu dziesięciu dni od daty doręczenia, wciągnięte do księgi wieczystej nieruchomości, do bezwłasnowolnych należących, lub do ksiąg tych, w których kapitały bezwłasnowolnego są zahypotekowane. Tylko względem pozbawionych własnej woli w skutek wyroku kryminalnego, wymaga art. 500 Kod. Cyw. z roku 1825, aby wyrok pierw był prawomocnym, nim ostrzeżenie z niego wpisane zostanie.

2. Ostrzeżenie powinno być przyjęte do ksiąg hipotecznych, na mocy decyzji Sądu handlowego upadłość wyrzekającej, tudzież na mocy aktu zejścia właściciela nieruchomości lub prawa hipotekowanego. O ostatniem ostrzeżeniu, inaczej postępowaniem spadkowym zwaném, mówić będziemy w Roz-

dziale XIII; tu zaś traktować będziemy tylko o pierwszym ostrzeżeniu.

Co do wpisów na dobrach kupców na dziesięć dni przed upadkiem zyskanych, prawodawca polski odstąpił nieco od zasad Kodexu handlowego francuzkiego i Kodexu Cywilnego Napoleona. Artykuły 443 Kod. handl. i 2146 K. N. przepisują: że nikt nie może przywileju ani hipoteki nabyć na dobrach upadłego, na dziesięć dni przed ogłoszeniem upadłości.

Przepis ten prawa francuzkiego jest za ostry; bezwarunkowa nieważność wpisu hipotecznego, nie opiera się na słuszności. Nie odróżnił Kodex Cywilny tych, którzy tytuły do hipoteki, to jest obligi, zyskali w ciągu dni dziesięciu upadłość wyprzedzających, od tych, którzy poprzednio zyskane tytuły, dopiero w tych dziesięciu dniach do wpisu podawali; tym sposobem wierzyciel w najlepszej wierze działający, którego tytuł pochodził z czasu w którym upadłości dłużnika nie można się było domyslać, na straty był narażony.

Prawodawca polski, téj bezwarunkowej nieważności wpisów, w dniach dziesięciu do księgi wieczystej przed upadłością kupca wniesionych, nie przyjął, lecz ustanowił następujące zasady:

a) Sąd handlowy nakazując przyłożenie pieczęci na majątku dłużnika, upoważnić powinien Kommissarza upadłości, aby podał do ksiąg hipotecznych na nieruchomościach i kapitałach dłużnika ostrzeżenie, że nad majątkiem upadłego konkurs utworzony został.

b) Od chwili zapisania ostrzeżenia, nie mogą być przez osobę upadłą żadne umowy we właściwej kancelaryi hipotecznej zawierane, a zawarte w innej kancelaryi, nie mogą być do ksiąg wniesione, nawet gdyby to były hipoteki prawne lub sądowe; albowiem art. 132 litera b. Ust. hyp. przepisuje: że w tym wypadku, wstrzymane być powinny wszelkie czynności hipoteczne.

Skoro dłużnik upada, masa jego dóbr i prawa wierzycieli są tém samém nie odwołalnie ustalone, a zapisane ostrzeżenie przez Kommissarza upadłości, jest zabezpieczeniem wszystkich długów masę ciążących, z jednakowém pierwszeństwem; odtąd nikt już przed całą masą do której należy, nie może zyskać hypoteki.

Prawo hypoteczne polskie stanowiąc: że wpis w ciągu dni dziesięciu przed datą upadłości uskuteczniiony, jest ważny, że dopiero zapisana wzmianka w wykazie o upadłości wstrzymuje wpisy hypoteczne, miało na względzie zasadę jawności, od której nie chciało odstąpić. Epoka upadłości którą Sąd handlowy na skutek art. 441 Kod. Han. postanawia, może znacznie wyprzedzać same nawet pierwsze pogłoski domniemania upadłości. Trybunał Handlowy za epokę upadłości może naznaczyć dzień, w którym pierwszy pozew dłużnikowi był doręczony o zapłatę summy wexlem objętej, lub sporządzony protest, pomimo których zapłata nie nastąpiła. Wypadków tych trzeci, który się spuścił na wiarę wykazu hypotecznego, nie mógł przewidzieć; dla tego też nie powinien żadnego zawodu doznawać, ani jakąbądź szkodę ponosić; wynika to z art. 30 i 31 Ust. hyp.

3. Co się dotyczy umów dziesięciu dniami otwarcie konkursu wyprzedzających i wpisów z nich uczynionych, art. 135 Ust. hyp. przepisuje: że jeżeli podupadły dłużnik darem zapisał komu jaką nieruchomość lub wierzytelność, czynność podobna uważana będzie za nie była i skutku żadnego nie mając co do osoby darowiznę przyjmującej. Co się tyczy obowiązków *titulo oneroso* zaciągniionych, te na wniosek wierzycieli podpadają nieważności, skoro Sądowi dowiedzioném będzie, iż są nacechowane chęcią oszukania praw wierzycieli.

Ktoby jednakże jako trzeci, nie wiedząc o upadłości dłużnika, w dobrej wierze przed podaniem ostrzeżenia, nabył hypotekę, nie od osoby upadłej ani tytułem darnym: do tego nawet powołane wyżej przepisy, stósowane być nie mogą.

§ 6. O uskutecznianiu wpisów hypoteki sądowej, na mocy wyroków prawomocnych.

Wyroki prawomocne, gdy dla summ lub praw niemi zasądzonych ostrzeżenie zapisane nie było, mogą skutkować zaintabulowanie od razu czystym wpisem zasądzonęj należności, tytułem hypoteki sądowej; potrzeba tylko, aby prawomocność wyroku była udowodnioną, wedle tego cośmy wyżej w paragrafie 4 powiedzieli.

Hypoteka sądowa może być zapisaną:

a) Na mocy wyroków przez sądy cywilne wydawanych, do których jednak nie można zaliczać protokółów pojednania w Sądach Pokoju spisywanych, chociażby nawet hypoteka wyraźnie w nich była zastrzeżoną, z powodu, że one wedle art. 54 Kod. Po. Sąd. mają tylko moc prywatnego zobowiązania się, żadne zaś akta prywatne, wedle art. 1 Ust. hyp., do księgi wieczystej wnoszone być nie mogą (1).

b) Na mocy wyroków Sądu Polubownego, gdy na nich położony jest nakaz Prezesa Trybunału, odnośnie do przepisu w artykule 1021 Kod. Po. Sąd. zawartego.

c) Na mocy wyroków Sądów zagranicznych, przez władze krajowe za obowiązujące uznanych.

d) Na mocy decyzji i wyroków przez Sądy karne wydawanych, skazujących na wynagrodzenie szkody przestępstwem zrządzonęj, lub inne rozporządzenia obejmujących. Wyroki Sądów karnych ogłaszają się protokółarnie stronie skazanęj, która do protokołu oświadcza: czy na wyroku poprzestaje, lub też od niego zakłada appellacyę; prawomocność zaś wyroków tych, dowodzi się świadectwami właściwych Pisarzy Sądowych.

e) Na mocy decyzji wydawanych przez Sędziego Kommissarza, przy likwidowaniu mass upadłych kupców, gdy przez syndyków są akceptowane.

(1) Reskrypt Ministra Sprawiedliwości z d. 2 Kwietnia 1810 r. Nr. 3403.

Hypotekę sądową może zapisywać wierzyciel na wszystkich dobrach swego dłużnika, teraźniejszych i później nabytych; wyroki zatem są tytułem nadającym ogólną hypotekę, lecz ażeby dobra były hypoteką obciążone, potrzeba na każde dobra wnosić specjalne wpisy; i tém się różni hypoteka polska od francuzkiej, która specjalnych wpisów nie wymaga.

Ażeby wniosek o zapisanie hypoteki sądowej na mocy wyroku prawomocnego, mógł być przez zwierzchność hypoteczną zatwierdzony, potrzeba:

1. Iżby kapitał lub prawo na którym wpis uskutecznionym być ma, wciągnięte były do wykazu hypotecznego, bez czego nie tylko czysty wpis, ale nawet ostrzeżenie zatwierdzone być nie może, wedle tego cośmy wyżej w Rozdziale VI, paragrafie 3 lit. B. na str. 163 powiedzieli.

2. Aby właściciele kapitału lub prawa hypotekowanego, przeciwko którym wpis następuje, a w razie śmierci ich successorowie, przez postępowanie spadkowe należycie wylegitymowani, wchodzili do wyroku będącego zasadą żadanego wpisu i w jego komparycyi zamieszczeni byli. Gdyby zaś szło o przepisanie tytułu własności nieruchomości, potrzeba iżby osoby przeciwko którym wyrok zapadł, były jawnemi onę z wykazu hypotecznego właścicielami, oraz aby wszystkie wchodziły do komparycyi wyroku tak, iżby żadnej z nich nie słuszyła możność założenia przeciwko wyrokowi opozycyi trzeciego w myśl art. 474 Kod. Po. Sąd.

§ 7. O potrzebie uprawomocnienia decyzji, zamianę ostrzeżenia na czysty wpis, lub intabulacyę hypoteki sądowej, postanawiającej.

Zwierzchność hypoteczna pozwalając zamianę ostrzeżenia na istotną należność, lub wpisu hypoteki sądowej na mocy wyroku prawomocnego, powinna z urzędu, dla wiadomości osób trzecich, zamieścić w wykazie wzmiankę: iż decyzja

wpisu pozwalająca stanie się prawomocną, dopiero we trzy miesiące po jej wręczeniu z intabulatem, stronie przeciwko której wpis następuje; polega to na art. 2 ustępie lit. e) Post. X. Nam. z dnia 22 Stycznia 1822 r.

Pisarze hypoteczni, wedle reskryptu Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z dnia 28 Grudnia 1835 r. (9 Stycznia 1836 r.) Nr. 10686, obowiązani są pod odpowiedzialnością, zapisywać podobne wzmianki tam, gdzie tego przepisy prawa wymagają.

Dla wykreślenia téj wzmianki, należy doręczenie decyzji oraz wpisu uskutecznić, i po upływie miesięcy trzech, dowód nastąpnego doręczenia, przy stosownym wniosku, do księgi wieczystej złożyć; a zwierzchność hypoteczna, wzmiankę wykreślić poleci gdy się przekona, że appellacya w księdze wieczystej objawioną nie została.

Doręczenie uskutecznione być powinno do rąk własnych lub w zamieszkaniu prawném, jakie sobie strona w myśl art. 27 Ust. hyp. obrać jest obowiązana; z zachowaniem formalności w art. 68 Kod. Po. Sąd. dla wszelkich wręczeń przepisanych. Gdyby strona zamieszkania hypotecznego nie miała obranego, na ten czas doręczenie decyzji może nastąpić w zamieszkaniu, jakie komparycya wyroku wskazuje.

Po takowém uprawomocnieniu decyzji, osoby trzecie, będą dopiero mogły z wszelkiém bezpieczeństwem, wchodzić w czynność z zatwierdzonym i do wykazu hypotecznego wciągniętym wierzycielem hypoteki sądowej.

Uprawomocnienie decyzji pozwalającej intabulatu hypoteki sądowej z tego względu jest potrzebne, że wyrok prawomocny, może być przed wniesieniem go do hypoteki, w części lub w całości wyegzekwowany; że może być środkami nadzwyczajnemi, jakim jest n. p. restytucya in integrum, obalony; zatem o jego egzekucyi w hypotece, strona zawiadomioną być winna, iżby zarzuty, jeżeli jakie ma przeciwko téj egzekucyi, czyniła. Wierzyciela który ma zasądzoną sum-

mę, nie można pozbawiać wyciągu głównego wyroku będącego tytułem do egzekucyi, który powtórnie z klauzulą egzekucyjną nie może mu być wydany, gdyż tym sposobem pozbawionoby go możliwości otrzymania satysfakcyi zasądzonej summy i ktoby zabezpieczył się na hypotece, jużby nie mógł dochodzić zasądzonej należitości drogą egzekucyi. Dla tego Instrukcyja Kommissyi Rządowej Sprawiedliwości z r. 1819 dozwala, aby do ksiąg składano kopie z wyciągów głównych. Tym sposobem wierzyciel po zapisaniu hypoteki prawnej, zostaje w posiadaniu wyciągu głównego wyroku, na mocy którego summę może od właściciela dóbr egzekwować, a sam intabulat, może na rzecz osoby trzeciej odstąpić z takim skutkiem, że przeciwko nabywcy w dobrej wierze, żaden zarzut przez dłużnika czyniony być nie może. Ustawa hypoteczna w art. 119 i 120 stanowi: że prawo rzeczowe wierzyciela, umarza się przez zaspokojenie długu; gdyby jednak dłużnik nie postarał się o wykreślenie wierzytelności z ksiąg hypotecznych, a osoba trzecia podług formy prawnej i w dobrej wierze, weszła w czynność z wierzycielem, dłużnik nie może się zasłaniać zaspokojeniem długu przeciwko tej trzeciej osobie. W hypotekach umownych wierzyciel zostaje także obok zabezpieczenia hypotecznego, w posiadaniu tytułu egzekucyjnego; kiedy jednakże hypoteka umowna nie może nastąpić jak za zezwoleniem dłużnika, przeto wiadomo mu jest jaki dług z obligacyi przez siebie zeznanęj może być na nieruchomości zabezpieczony, nie będzie go więc płacił jak w kancelaryi hypotecznnej i za jednoczesnym wykreśleniem. Lecz hypoteka sądowa i prawna, zapisuje się bez wiadomości dłużnika, za jednostronnym żądającego wnioskiem; może więc wierzyciel otrzymać zabezpieczenie, a dłużnik nie wiedząc o takowym, może zapłacić i nie żądać wykreślenia, a tym sposobem na straty być narażonym. Dłużnik nie może wiedzieć: czy wierzyciel zechce zapisać hypotekę sądową z wyroku, zatem skoro jest zapisana, potrzeba go o nią zawiadomić.

Inaczęj rzecz się ma z ostrzeżeniami o jakich wyżej w paragrafie 1, 2 i 3 była mowa, gdzie zwierzchność hypoteczna dopuszcza tylko ubezpieczenia prawa wątpliwego, przeciwko któremu wszelkie zarzuty czynione być mogą, i gdzie uprawnienie decyzji podobnego wpisu pozwalającej, żadnego nie miałoby celu. To samo powiedzieć należy o decyzjach rozporządzających wykreślenie intabulatu z mocy wyroku prawomocnego wykreślenie nakazującego, gdyż w tym wypadku decyzye są tylko prostym wykonaniem rozporządzenia, wyrokiem prawomocnym, zatem żadnej zmiany uleść nie mogącym, objętego. Gdyby jednak wyrok wykreślenie nakazujący, nie był doręczony wierzycielowi do rąk własnych, lecz w zamieszkaniu komparycyą wyroku wskazanem, które byłoby różne od zamieszkania prawnego w księdze wieczystej obranego, na ten czas z uwagi na art. 27 Ust. hyp. należałoby zastrzedz doręczenie wierzycielowi decyzji wykreślenie nakazującej, w zamieszkaniu hypotecznym, dla jej uprawnienia, lub wstrzymać wykonanie wyroku, dopóki w zamieszkaniu hypotecznym doręczony nie będzie i dopóki po upływie terminu do założenia appellacyi prawem oznaczonego, jeżeli wyrok nie jest ostatecznym, świadectwa jego prawomocności złożone nie zostaną.

§ 8. O przepisaniu tytułu własności nieruchomości na mocy wyroków.

Tytuł własności nieruchomości ulega przepisaniu:

a) Z mocy wyroku zapadłego w processie prowadzonym o własność nieruchomości.

b) Z mocy wyroku ostatecznego przysądzenia, zapadłego w skutek wystawienia nieruchomości na sprzedaż publiczną.

W drodze beneficjalnej (art. 987 Kod. Po. Sąd.).

W drodze przymuszonego wywłaszczenia (art. 583 i następne Kod. Po. Sąd.).

W drodze działowej (art. 953 i następne Kod. Po. Sąd.).

a) *Przepisanie tytułu własności z mocy wyroków zyskanych w procesie o własność nieruchomości.*

Ażeby wyrok nakazujący przepisanie tytułu własności mógł być w hipotece wykonany, potrzeba:

1. Iżby osoby przeciwko którym zapadł, były jawnymi z wykazu właścicielkami nieruchomości, co do której wydany został. Gdyby bowiem wyrok zapadł przeciwko nie jawnym z wykazu właścicielom, lub przeciwko sukcesorom jawnego z wykazu właściciela jeszcze przez postępowanie spadkowe nie wylegitymowanym, albo przeciwko osobom mającym tylko przez zastrzeżenie prawa do własności objawione, nie mógłby pomimo udowodnionej prawomocności, skutkować uregulowania hipoteki; z powodu: że wyrok nie nadaje lepszych praw do nieruchomości tylko takie, jakie posiadała strona przeciwko której zapadł.

2. Potrzeba dalej aby wszystkie osoby prawo do własności w księdze wieczystej objawione mające, do wyroku jako strony wchodziły i w jego komparycyi zamieszczone były; tak, aby żadnej z nich nie mogła służyć w myśl art. 474 Kod. Po. Sąd., opozycja trzeciego przeciw wyrokowi; następnie potrzeba, aby prawomocność wyroku co do nich, jeżeli ten nie jest ostatecznym, wedle tego co w paragrafie czwartym punkcie drugim na str. 258 powiedziano, była udowodnioną.

b) *Przepisanie tytułu własności z mocy wyroków adjudikacyjnych.*

Ażeby wyroki przysądzające ostatecznie nieruchomości w skutek wystawienia ich na sprzedaż publiczną, mogły być w hipotece wykonane, potrzeba również aby osoby wyłączone były jawnymi z wykazu właścicielami nieruchomości sprzedanej; z powodu, że nabywca na publicznej licytacji, nie nabywa lepszych praw tylko takie, jakie stronie wyłączonej służyły; potrzeba oraz, ażeby prawomocność wyroku adjudykacyjnego, w sposobie wyżej w paragrafie czwartym punkcie

drugim na str. 258 opisanym, była udowodnioną; z tą różnicą, że gdy przeciwko wyrokowi adjudikacyjnemu przez Pisarza⁷ nowo-nabywcom wydawanym, po zadosyć uczynieniu przez nich warunkom licytacyjnym, opozycja nie służy, przeto uprawomocnienie ich w sposobie pod literą ad d) na str. 261 opisanym, nie jest potrzebne.

Zwierzchność hipoteczna pozwalając przepisania tytułu własności z mocy wyroku adjudikacyjnego, nie potrzebuje zastrzegać: iż dla uprawomocnienia decyzji nakazującej przepisanie tytułu własności, doręczenie onę poprzednim właścicielom nieruchomości jest potrzebne, zwłaszcza gdy wyrok był im doręczony osobiście lub w zamieszkaniu prawem, jakie sobie wedle art. 27 Ust. hyp. każdy obrać jest obowiązany; doręczenie bowiem wyroku, czyni nie potrzebnym doręczanie decyzji, będącej tylko prostym jego wykonaniem. Wywłaszczony właściciel nie może nie wiedzieć, że z wyroku adjudikacyjnego nabywca będzie żądał przepisania tytułu własności, gdyż inaczej nie zyska prawa rzeczowego i możliwości rozporządzania nieruchomością, doręczanie zatem decyzji rozporządzającej przepisanie własności, nie miałoby żadnego celu.

Z dniem zapadnięcia wyroku adjudikacyjnego, wywłaszczony przestał mieć jakiekolwiek stósunki z nieruchomością, jeżeli ma jeszcze jakie prawa, to te do resztującego szacunku tylko się regulują, dla tego wiadomości o skutecznym przepisaniu nie potrzebuje mieć sobie udzielanej, skoro prawomocności wyroku adjudikacyjnego dopuścił, a przepisanie tytułu własności, tylko z wyroku prawomocnego nastąpić może. Wyrok adjudikacyjny nie może być egzekwowany jak tylko przez przepisanie tytułu własności w księdze wieczystej, bo tym tylko sposobem zyskuje się prawo rzeczowe do własności nieruchomości; nie ma więc żadnej obawy pozostać tytuł egzekucyjny w ręku nabywcy, który przez przepisanie tytułu własności i egzmissyą dawnego właściciela, nie dojdzie jak tylko do własności jednej i tej samej rzeczy,

nie tak jak to co do długów z hypoteki sądowej ma miejsce, których satysfakcyę można otrzymać: raz za pomocą cassyi intabulatu w księdze wieczystej zapisanego, drugi raz za pomocą egzekucyi przez Komornika.

Wedle art. 749 i 750 Kod. Po. Sąd., Sędzia delegowany nie może zacząć klasyfikacyi, jak w miesiąc po doręczeniu wyroku adjudikacyjnego, a jeżeli od wyroku założoną została appellacya, w miesiąc po wyroku Sądu Appellacyjnego, który wyrok adjudikacyjny zatwierdził. Stósownie do przepisu art. 753 Kod. Po. Sąd. popierający klasyfikacyę, winien wezwać nie tylko wszystkich wierzycieli produkujących się, lecz oraz wywłaszczonego dłużnika, do przejrzania ułożonego planu. Wierzycielom i dłużnikom wolno jest monitować plan, nie tylko co do samego jego układu, ale wolno także z powodu założonej appellacyi od wyroku adjudikacyjnego, żądać wstrzymania zamknięcia planu, którego rozpoczęcie nie przecina możliwości założenia appellacyi.

Jeżeli wierzyciele i wywłaszczony dłużnik nie monitują planu, na ten czas z wszelkimi zarzutami zostają prekludowani. Plan klasyfikacyjny jest egzekucyą wyroku adjudikacyjnego, a skoro kto jest prekludowany z możliwością czynienia zarzutów przeciwko egzekucyi i rozdzieleniu szacunku przez nowo nabywcę na licytacji postąpionego, tém samém nie może wzruszać tytułu, który był zasadą do rozdziału; zwłaszcza, że mogąc użyć przeciwko wyrokowi środków któreby zarazem wstrzymały klasyfikacyą, takowych nie użył, a tém samém użycia ich się zrzekł. Z tego wynika, że gdy do księgi wieczystej składany jest wyrok adjudikacyjny łącznie z planem klasyfikacyjnym, ostatecznie i prawomocnie zamkniętym, przeciwko któremu żaden już zarzut czyniony być nie może, na ten czas nie potrzeba żadnych innych świadectw prawomocności wyroku adjudikacyjnego, którą tém samém za udowodnioną uważać należy.

Jeżeli wedle warunków sprzedaży, szacunek na licytacji postąpiony w rękach nabywcy pozostał do czasu sporządzenia działów lub klasyfikacyi, takowy na nieruchomości ubezpieczony być powinien. Gdyby zaś w warunkach zastrzeżono: iż wrazie nie zapłacenia szacunku osobom które w planie lub działach przekaz do niego otrzymają, nastąpi relicytacya, w ów czas tytuł własności dopiero po zapłaceniu szacunku, na nabywcę uregulować można; jeżeliby zaś pierwój regulowany być miał, to regulacya, tylko pod warunkiem jednoczesnego zaprojektowania do Działu III wykazu hipotecznego wzmianki o zastrzeżonej relicytacji, może być dopuszczoną.

§ 9. Czy kupno nieruchomości na publicznej sądowej licytacji jest rękojmią legalnego nabycia?

Zdawałoby się że kupno na publicznej licytacji pod powagą Sądu uskutecznione, stanowi dla kupującego rękojmią legalnego nabycia; przecież tak nie jest z powodu, że kupujący na publicznej licytacji wedle art. 731 Kod. Po. Sąd., nie nabywa lepszych praw tylko takie, jakie służyły stronie wywłaszczonej, które jeżeli nie są przez zwierzchność hipoteczną zatwierdzone, to i nabycie onych na publicznej licytacji przez osobę trzecią, również zatwierdzone być nie może. Często się zdarza: iż nabywca na publicznej licytacji dla uregulowania na siebie tytułu własności kupionej nieruchomości, zmuszony jest regulować tytuł własności na poprzednich właścicieli, co dla niego jest tém uciążliwsze, że jest stroną obcą, nie znającą stósunków osób wywłaszczonych i źródeł z którychby potrzebne dowody do uskutecznienia regulacji czerpać mógł.

Ażeby strony kupujące nieruchomości na licytacyach pod powagą Sądu odbywanych, nie były narażone na zawód, Trybunały Cywilne nie powinny dopuszczać sprzedaży działowej lub beneficyalnej, dopóki tytuł własności nieruchomości

ści, na osoby między którymi dział następuje, lub na osoby żądające sprzedaży beneficjalnej, uregulowany nie będzie. Zasada przecież ta nie może być stosowaną do sprzedaży w drodze przymuszonego wywłaszczenia, z powodu że wierzycielowi, wedle art. 2 prawa z dnia 1 (13) Czerwca 1825 r. o przywilejach i hipotekach, służy możność dochodzenia swęj należitości z całego majątku dłużnika; nie można zatem tamować mu możności poszukiwania satysfakcyi na prawach wątpliwych swego dłużnika, Trybunały powinnyby tylko z urzędu zamieszczać w warunkach licytacyjnych wzmiankę, że obowiązek uregulowania tytułu własności na wywłaszczono-ego dłużnika, ciążyć będzie nowo-nabywcę.

§ 10. Projektowanie wzmianek o toczącć się klasyfikacyi.

Przepisując tytuł własności nieruchomości z mocy wyroku adjudikacyjnego w drodze subhastacyi uzyskanego, należy obok zaprojektowania stósownć treści do Działu II wykazu hipotecznego, zaprojektować jednocześnie treści do Działu III tegoż wykazu, względem wykreślenia wpisu zajęcia nieruchomości na wywłaszczenie i tych ścieśnień, które nie są ograniczeniem prawa własności, lecz ograniczeniem osoby poprzedniego właściciela w dysponowaniu nieruchomością, n. p. ostrzeżenia o ogłoszeniu upadłości, lub ostrzeżenia zapisanego na mocy wyroku bezwłasnowolność wyrzekającego. Nadto obok każdć wierzytelnosti należy zaprojektować wzmiankę, że wierzytelnostć ulega klasyfikacyi. Wzmianki te potrzebne są z tego względu, że zdarzyć się może, iż po wyjęciu odpisu wykazu hipotecznego i świadectwa zamieszkań wierzycieli, do sporządzenia klasyfikacyi potrzebnych, summa takowć ulegającą, ustąpioną będzie osobie trzecić, która tym sposobem do klasyfikacyi wezwaną nie zostanie, i z tego powodu mogłaby skarżyć klasyfikacyą, gdyby w wykazie nie była zamieszczoną wzmianka, o tocząc-

cć się klasyfikacyi, zastępującą dla nabywców summ, wezwanie do produkowania się, jakie prawo w art. 753 Kod. Po. Sąd. wręczać wierzycielom nakazuje.

Wprawdzie objawienie w Dziale III wykazu wzmianki o toczącć się subhastacyi, a następnie w Dziale II tytułu nabycia, z którego się okazuje że nieruchomostć kupioną została na licytacyi, stanowi dla osób trzecich dostateczne ostrzeżenie, że wszystkie długi przeciwko dawnemu właścicielowi wpisane, ulegają klasyfikacyi; że o tyle otrzymają satysfakcyą, o ile się pomieszczą na szacunku w drodze licytacyi postąpionego; lecz nie przynosi jeszcze dowodu co do tego, czy klasyfikacya już się pertraktuje i przed którym Sędzią, albo też czy jest już ukończoną lub dopiero nastąpić ma. Wydziały hipoteczne po większć części zapisywania wzmianek o klasyfikacyi nie wymagają, lecz pozostawiają to uznaniu stron interesowanych, z powodu że żaden przepis prawa czynić takowych wzmianek nie poleca i że wyroki adjudikacyjne często po rozpoczęć już a nawet ukończonć klasyfikacyi, do księgi wieczystćj bywają składane.

Klasyfikacya wedle art. 749 Kod. Po. Sąd. w ciągu miesiąca po doręczeniu wyroku stanowczego przysądzenia gdy nie jest skarżonym, nie czekając jego prawomocności, rozpoczętą być może; a do jćj rozpoczęcia jako też i ukończenia, wniesienie do księgi wieczystćj wyroku stanowczego przysądzenia, nie jest potrzebne; tak że wyrok ten, razem z planem klasyfikacyjnym w hipotece wykonywany być może. Zdarzają się nawet wypadki, że strony żądają wykonania planu klasyfikacyjnego w księdze wieczystćj wtenczas, kiedy jeszcze do nićj wyrok adjudikacyjny złożony nie został; przecież wydziały hipoteczne nie powinny dopuszczać wykonania planu, bez jednoczesnego złożenia wyroku ostatecznego przysądzenia, na podstawie którego plan został sporządzony.

Sędzia do uskutecznienia klasyfikacyi delegowany, któryby chciał postępować z wszelką ogłędnością, pozwalając

klasyfikacji i wezwania wierzycieli o produkowanie dowodów swych należności, powinien zarazem polecić objawienie tej decyzji w księdze wieczystej, przez zapisanie wzmianek o toczącej się klasyfikacji. Wzmianki te stanowić będą dla każdego nabywcy summy hipotecznej ostrzeżenie, że powinien o swym nabyciu popierającego klasyfikację uawiadomić, i Sędziemu do jej sporządzenia delegowanemu, we właściwym czasie swoją produkcję złożyć, gdyż w przeciwnym razie nie on lecz jego cedent do klasyfikacji, a po jej sporządzeniu do przejrzania planu klasyfikacyjnego, wezwany będzie; nie jemu lecz cedentowi, stósowne wydzielenie na nabytą sumę nastąpi i wypłacone być może.

Po zapisaniu dopiero takich wzmianek, powinien być wyjęty wykaz hipoteczny i świadectwo zamieszkań wierzycieli, służyć mające za podstawę do sporządzenia planu klasyfikacyjnego.

Takie postępowanie szczególnie jest potrzebne przy klasyfikowaniu szacunku, pochodzącego ze sprzedaży nieruchomości w drodze działów lub w drodze beneficjalnej, za przywołaniem do niej wierzycieli uskutecznionej; albowiem przy sprzedaży tych, ani wyrok dział lub sprzedaż nakazujący, ani wyrok ostatecznego przysądzenia, nie potrzebują do księgi wieczystej przed rozpoczęciem klasyfikacji być wniesionymi, tak że trzeci nabywca summy hipotecznej, ani o dokonanej publicznej sprzedaży, ani o toczącej się klasyfikacji, z wykazu hipotecznego żadnej nie może powziąć wiadomości.

§ II. O wykreślaniu długów jednocześnie z przepisaniem tytułu własności, na mocy wyroku ostatecznego przysądzenia.

Przepisując tytuł własności z mocy wyroku ostatecznego przysądzenia na nowo nabywcę, nie można wykreślać jednocześnie długów nabytą nieruchomość obciążających, albo-

wiem wykreślenie ich dopiero w skutek planu klasyfikacyjnego nastąpić może. Gdyby jednak w warunkach licytacyjnych zastrzeżone było, że nowo-nabywca obowiązany jest cały szacunek na licytacji postąpiony złożyć do depozytu; i że po dopełnieniu tego składu, mocen będzie przepisując na siebie tytuł własności z mocy wyroku, żądać zarazem nie czekając klasyfikacji wykreślenia wszystkich długów nieruchomości obciążających, jako już tylko odnoszących się do szacunku deponowanego i istotnego ciężaru nieruchomości nie stanowiących; na ten czas zwierzchność hipoteczna wykreślenia tego dozwolić może gdy się przekona, że wszyscy wierzyciele, a w razie śmierci którego z nich i zapisanego postępowania spadkowego ich sukcesorowie, w miejscu otwartego spadku, zbiorowo jak to art. 447 Kod. Po. Sąd. dla wyroków przepisuje, o sprzedaży należycie, odnośnie do przepisu w art. 695 Kod. Po. Sąd. zawartego, uawiadomieni byli i przeciwko warunkom licytacyjnym nie oponowali.

Można również przed klasyfikacją, gdy cały szacunek deponowany został, zapisać obok wszystkich intabulatów wzmianki, że one regulują się do szacunku deponowanego i rzeczywistego ciężaru dla nieruchomości, na której są zahypotekowane nie stanowią.

§ 12. Kiedy sprzedaż działowa lub beneficjalna ma skutek względem wierzycieli intabulowanych.

Aby sprzedaż w drodze działowej lub beneficjalnej dopełniona, mogła mieć skutek przeciwko wierzycielom tak, iżby nie utrzymujący się na szacunku wierzyciele, mogli być w skutek działów lub klasyfikacji wykreśleni, potrzeba iżby dla postawienia ich w możności dopilnowania swych praw przy sprzedaży, podobnie jak to w subhastacjach ma miejsce, o niej zawiadomieni byli; potrzeba oraz, aby dla wiadomości trzecich nabywców summ hipotecznych, wyrok nakazujący

sprzedaż w Dziale III wykazu był objawiony. Wrazie nie dopełnienia tych formalności, sprzedaż działowa będzie miała skutek tylko względem dzielących się współ-właścicieli, a sprzedaż beneficjalna względem sukcesora przyjmującego spadek z dobrodziejstwem prawa i inwentarza, oraz wierzycieli zahypoteczných spadkodawcy; zresztą uważaną będzie tak jak gdyby prywatnie dokonaną była (art. 69 Ust. hyp.) i klasyfikacja po takowych sprzedażach nie może mieć miejsca.

§ 13. O zajęciu nieruchomości na przymuszone wywłaszczenie i jego skutkach.

Po wydanym nakazie i nastąpioném zajęciu nieruchomości na przymuszone wywłaszczenie, powinien być w księdze wieczystej zajętej nieruchomości uczyniony wniosek, względem wpisania zajęcia do wykazu (art. 677 Kod. Po. Sąd.). Wniosek zeznaje wierzyciel subhastujący, Komornik lub Obrońca sprzedaż popierający, przed Pisarzem kancelaryi Ziemskiej, zarazem przy wniosku tym projektuje treść do Działu trzeciego względem objawienia w wykazie zajęcia nieruchomości na wywłaszczenie, wyrażającą datę protokołu zajęcia, imię i nazwisko zajmującego Komornika i wierzyciela na rzecz którego zajęcie nastąpiło, oraz sumę w poszukiwaniu której dopełnione zostało, tudzież datę spisania wniosku. Jeżeli już jedno zajęcie wniesione zostało do księgi wieczystej, Pisarz powinien odmówić przyjęcia drugiego zajęcia i na marginesie protokołu drugiego zajęcia na skutek art. 679 Kod. Po. Sąd. powinien zaświadczyć, że odmówił jego przyjęcia do księgi wieczystej, z powodu poprzedniego zajęcia, którego wyrazić powinien datę, imię, nazwisko, mieszkanie i powołanie dłużnika na żądanie którego poprzednie zajęcie nastąpiło, oznaczenie Trybunału przed którym jest popierane, imię i nazwisko Obrońcy strony zajmującej, oraz datę wpisu pierwszego zajęcia. Przecież po wniesieniu do księgi wieczystej zajęcia

na wydzierżawienie, może być wniesione zajęcie na subhastacyą; po wniesieniu zajęcia subhastacyjnego, może być wniesione i uzyskać potwierdzenie zwierzchności hipotecznej, zajęcie na wydzierżawienie, jeżeli zajęcie to uskuteczniła strona subhastacyę popierająca, lub jeżeli się na nie zgadza. W ciągu dni piętnastu po wpisaniu zajęcia do księgi hipotecznej i w biurze Pisarza Trybunału, będzie o niem zawiadomiony dłużnik, a oryginał zawiadomienia po zawidymowaniu go przez Burmistrza lub Wójta, a raczej kopija onego należyćie poświadczona, będzie złożoną do zbioru dowodów księgi wieczystej, przy spisaniu odpowiedniego wniosku i zaprojektowaniu do kolumny zlewkowej obok wpisu zajęcia na wywłaszczenie wzmianki: iż akt zawiadomienia dłużnika o zajęciu, do księgi wieczystej wniesiony został (art. 681 Kod. Po. Sąd.). Po zawiadomieniu wierzycieli o dopełniającej się przymusowej sprzedaży nieruchomości, akt zawiadomienia ich o takowej, do księgi wieczystej w podobny sposób wniesiony być powinien jak akt zawiadomienia dłużnika, i o tém stósowną wzmiankę w kolumnie zlewkowej obok zajęcia na przymuszone wywłaszczenie, zaprojektować należy. Pisarz tak na oryginale aktu zajęcia, jak i na oryginale aktów zawiadomienia dłużnika i zawiadomienia wierzycieli o zajęciu, powinien uczynić zanotowanie o tém, że akta te wniesione zostały do księgi wieczystej, albowiem strona subhastacyę popierająca potrzebuje mieć dowód, że przepisom w art. 677, 681 i 696 Kod. Po. Sąd. zawartym zadosyć uczyniła, którym pod nieważnością całego postępowania subhastacyjnego, zadosyć uczynić jest obowiązana.

Taka jest forma postępowania hipotecznego przy zajęciu nieruchomości na przymusowe wywłaszczenie, skutki zaś trzech wpisów wyżej wzmiankowanych, pod względem ścieśnienia własności i ograniczenia właściciela w możności dysponowania nieruchomością, są następujące:

a) Według przepisów prawa francuzkiego, dłużnik którego nieruchomość jest zajęta na wywłaszczenie, od daty doręczenia nakazu, nie może puszczać w dzierżawę swęj nieruchomości; nadto wedle art. 691 Kod. Po. Sąd., jeżeli nieruchomość puszczone jest w dzierżawę przed nakazem aktem który nie ma daty pewnej, dzierżawa taka może być unieważnioną na żądanie wierzycieli.

W Polsce przepisy te uległy zmianie; nakaz nie wnosi się do hipoteki, a każdy trzeci zawierający kontrakt dzierżawny w dobrej wierze, z właścicielem dóbr jawnym z wykazu który nie przedstawia żadnego ograniczenia własności, w prawach przez siebie nabytych wzruszony być nie może. Jeżeli więc dzierżawca w dobrej wierze działając, nie widział żadnego ścieśnienia w wykazie hipotecznym i wpisał dzierżawę przed wniesieniem zajęcia do wykazu, choćby kontrakt jego po nakazie był sporządzony, nie będzie mógł być niepokojony przez wierzycieli, którym na mocy art. 49 postanowienia Księcia Namiestnika Królewskiego z dnia 2 Września 1823 r. o zajęciu na wydzierżawienie, służy tylko możność czynienia zapowiedzeń u dzierżawcy i żądania aby do powtórnego zapłacenia wydanych już dłużnika funduszków był zobowiązany, skoro takowe więcej jak za jeden rok z góry opłacił, z ominięciem należących się procentów wierzycielom summ hipotecznych, poprzedzających datę kontraktu dzierżawnego. Wierzyciel który wydaje nakaz subhastacyjny i chce przeciąć natychmiast dłużnikowi możność wydzierżawienia nieruchomości, powinien udać się do Sądu, okazać nakaz dłużnikowi doręczony i żądać dozwolenia zapisania ostrzeżenia w księdze wieczystej, względem niemożności wydzierżawienia dóbr.

Objawienie aktu zajęcia w księdze wieczystej ten ma skutek, że zwierzchność hipoteczna nie będzie mogła zatwierdzić aktu dzierżawy, gdyż ono ostrzega każdego trzeciego, że dłużnik nie może już wydzierżawiać nieruchomości, lecz nie odejmuje jeszcze dłużnikowi władzy przedania nierucho-

mości, albowiem wedle art. 692 Kod. Po. Sąd., dłużnik dopiero od dnia doręczenia mu zawiadomienia o zajęciu, nie może nieruchomości alienować, a doręczenie to następuje daleko później od wpisu zajęcia na wywłaszczenie.

b) Objawienie w wykazie hipotecznym drugiej wzmianki, iż dłużnik o zajęciu nieruchomości na przymusowe wywłaszczenie zawiadomiony został, sprawia ten skutek: że nikt nie może z dłużnym właścicielem wchodzić w umowę o nabywaniu dóbr, czyli że dłużnik nie może dóbr sprzedawać. Wprawdzie podług procedury, niemożność ta dotyka dłużnika od dnia doręczenia zawiadomienia o zajęciu; trzymając się jednak ściśle zasady jawności przyjąć należy, że dopiero wtedy trzeci nabywca nie może kupować nieruchomości zajętej na wywłaszczenie, kiedy przez zapisanie wzmianki w księdze wieczystej jest uwiadomiony o tém, że dłużnik dyspozycyi nieruchomością został pozbawiony.

Zastanowić się w tém miejscu wypada nad pytaniem nie jednakowo przez prawników rozwiązywaném: czyli art. 692 Kod. Po. Sąd. powinien być ściśle tłumaczony i dla tego pod wyrazem alienacya, nie więcej rozumieć nie należy jak tylko samą sprzedaż nieruchomości, czy też należy ten przepis stosować także do wszystkich rodzajów hipoteki umownej, a tém samym czy w skutku tego dłużnik po zawiadomieniu go o zajęciu, może jeszcze dobra zajęte poddawać hipotece umownej, to jest obciążać je długami ze skutkiem hipotecznym.

Wprawdzie wpisy późniejsze nie mogą wierzycielom wcześniej zahypotekowanym żadnego przynieść uszczerbku, wierzyciele wcześniejsi, bez względu na późniejsze wpisy, pierwsze miejsce w klasyfikacyi otrzymują; lecz z drugiej strony kiedy się zwróci na to uwagę, że koszta subhastacyi dla zajmującego i trudności w doprowadzeniu do skutku sprzedaży tém są większe, im większa jest ilość wierzycieli, późniejsze wpisy dla popierającego subhastacyę nie są obojętne. Możliwość alienowania i hypotekowania, w jednym zawsze sto-

ją rzędzie. Kto nie może nieruchomości alienować, ten nie może jej hipoteką obciążać; wszelką w tej mierze wątpliwość usuwa nie obowiązujący już art. 2124 K. N. i na wzór jego utworzony art. 112 Ust. hyp. który stanowi: „nie mający zdolności rozporządzenia swym majątkiem, nie może zaciągać obowiązku hipotecznego”. Ponieważ zaś dłużnik wedle art. 692 Kod. Po. Sąd., od doręczenia mu zawiadomienia o zajęciu, stracił możność dyspozycji nieruchomością zajętą, zatem hipotekami obciążać jej nie może.

Zasada przecież powyższa, nie powinna być stosowaną do hipoteki sądowej; dla tego wpisy na mocy zyskanych wyroków przeciwko właścicielowi nieruchomości zajętej na subhastacyą, do wykazu hipotecznego wchodzić mogą i wchodzić powinny (1).

c) Objawienie w księdze wieczystej wzmianki trzeciej, to jest: że doręczenie obwieszczenia o subhastacyi wierzycielom już nastąpiło, stosownie do art. 696 Kod. Po. Sąd. ten ma skutek, że odtąd zezwolenie popierającego sprzedaż do pozyskania wykreślenia zajęcia nie jest dostateczne, lecz potrzeba zezwolenia wszystkich wierzycieli hipotecznych, albo wyroku prawomocnego przeciwko nim zapadłego, wykreślenie zajęcia postanawiającego.

(1) Obacz Rozdział XII paragraf 4.

ROZDZIAŁ DZIESIĄTY.

O HYPOTECE PRAWNEJ.

Prawo pozwala niektóre wierzytelności, nawet gdyby z aktu urzędowego nie wypływały, ubezpieczać hipotecznie bez zezwolenia dłużnika i bez wyroku wierzytelność zasądza-jącego; hipoteki te od źródła z którego pochodzą, biorą nazwisko prawnych. Hipoteki prawne są trojake a mianowicie:

1. Hipoteka żony na majątku męża.
2. Hipoteka nieletniego i bezwłasnowolnego na majątku opiekuna głównego i przydanego, oraz
3. Hipoteka skarbu na majątku kontrybuentów co do podatków; i hipoteka skarbu, gmin, oraz instytucji, na majątku poborców i administratorów.

O tych więc trzech rodzajach hipoteki prawnej z kolei mówić będziemy.

§ I. O hipotece prawnej mężatek.

Kodex Cywilny Królestwa Polskiego z roku 1825 w art. 205, przyznaje żonie tytuł do hipoteki prawnej na majątku męża, tak w czasie trwającego małżeństwa, jak i po rozwiązaniu onego, jeżeli mąż stał się odpowiedzialnym żonie, albo jeżeli przy nim jaka należność żony pozostaje.

Prawo nie oznacza dla jakiego rodzaju należytości służy hipoteka prawna żonie, zatem służy ona dla wszelkich należytości od męża przypaść jej mogących; czy więc mąż jako zarządzający majątkiem żony dopuścił się jakowych nadużyć,

czy jej ruchomości sprzedał a pieniądze na swój użytek obrócił, czy działając z mocy plenipotencji jej dobra sprzedał, kapitały podniósł i takowych nie zwrócił, czy pożyczył od żony pieniędzy, lub żona zaspokoila długi męża; w tych wszystkich przypadkach dla należytości żonie przyspaść mogących, służy jej na majątku męża hipoteka prawna.

Żona do zapisania hipoteki prawnej nie potrzebuje asystencji i zezwolenia męża, a jeżeli jest nieletnią, nie potrzebuje asystencji Kuratora (art. 206 Kod. Cyw. Król. Pols. z roku 1825).

Dla należytości żonie od męża przypadających, służy pierwszeństwo przed długami osobistemi, na całym jego ruchomym i nieruchomym majątku.

§ 2. O hipotecę prawną nieletnich i bezwłasnowolnych.

a) *Hipoteka prawna nieletnich na majątku opiekuna głównego.*

Jeżeli sprawujący opiekę stał się odpowiedzialnym, albo jeżeli przy nim należność jakowa dla małoletniego pozostaje, na ten czas służy temuż małoletniemu, tak w ciągu małoletności, jako i po dojściu do lat, tytuł do hipoteki prawnej przeciw sprawującemu opiekę, tudzież służy małoletniemu pierwszeństwo przed długami osobistemi, na całym ruchomym i nieruchomym majątku opiekę sprawującego (art. 461 Kod. Cyw. Król. Pol.).

W zbiegu wierzycieli, nieletni otrzyma pierwszeństwo przed żoną opiekuna, z powodu że jego przywilej wyprzedza przywilej żony.

b) *Hipoteka prawna nieletnich na majątku opiekuna przydanego.*

Podług Kodexu Napoleona, hipoteka prawna na majątku przydanego opiekuna, nie służy nieletniemu z tego powodu: że przydany opiekun kontrokuje tylko czynności opie-

kuna głównego, lecz sam niczem nie zarządza. Podług Kod. Cyw. Król. Pols. z roku 1825, a mianowicie art. 463, służy nieletniemu hipoteka prawna na majątku opiekuna przydanego, w następujących przypadkach:

1. Gdy miejsce opiekuna głównego zawakowało, a opiekun przydany nie zwołał rady familijnej, celem wybrania nowego opiekuna głównego i przez to nieletni poniósł straty.

2. Gdy opiekun przydany zaniedbał przedsięwziąć tego wszystkiego co wedle art. 389 Kod. Cyw. Król. Pols. z roku 1825 przedsięwziąć powinien, dla dobra małoletniego w ten czas, kiedy interes jego jest w sprzeczności z interesem opiekuna.

3. Gdy rada familijna włożyła na opiekuna przydanego obowiązek dopełnienia jakowej czynności razem z opiekunem głównym, na ten czas z tymże opiekunem głównym solidarnie za jej wykonanie jest odpowiedzialny.

4. Gdy rada familijna na skutek art. 443 Kod. Cyw. z roku 1825, ograniczyła opiekuna głównego w możności podnoszenia kapitałów nie hipotekowanych małoletniego, a opiekun przydany o tém dłużników nieletniego uwiadomić zaniedbał i ztąd jakowa szkoda dla niego wynikła.

5. Gdy opiekun przydany zaniedbał donieść radzie familijnej okoliczności, któreby niezdolność opiekuna głównego, albo potrzebę złożenia go z opieki za sobą pociągały.

6. Gdy co do odbierania rachunków od głównego opiekuna, nie dopełnił swoich obowiązków.

7. Gdy nie postarał się o zapisanie hipoteki prawnej na majątku głównego opiekuna, który stał się odpowiedzialnym względem nieletniego, lub jeżeli jaka należność przy nim pozostała.

c) *Hipoteka prawna nieletnich na majątku współ-opiekuna.*

Współ-opiekun odpowiada tak samo jak opiekun główny. Współ-opiekunem jest mąż matki i głównej opiekunki, która weszła w powtórne związki małżeńskie i przy opiece została utrzymaną (art. 362 Kod. Cyw. z roku 1825).

d) *Hypoteka prawna bezwłasnowolnych.*

Wszystko to cośmy wyżej pod literami *a. b. i c.* powiedzieli o hipotece prawnej nieletnich, stosuje się także do należitości bezwłasnowolnym przypadających, albowiem pozbawieni własnej woli wedle art. 511 Kod. Cyw. z roku 1825, porównani są z nieletnimi nie usamowolnionymi.

e) *Czy służy hipoteka prawna na majątku Kuratora lub Doradcy sądowego.*

Nieletni usamowolniony nie ma tytułu do hipoteki prawnej na majątku swego Kuratora, z powodu że Kurator nigdy sam nie administruje i nie działa za nieletniego; jego jedynym obowiązkiem jest: czuwać nad zarządem nieletniego, a mianowicie być obecnym przy zdawaniu rachunków przez opiekuna, przy podnoszeniu kapitałów, czuwać nad ich obrotem i t. p. Ponieważ Kurator nie jest obowiązany do zdawania rachunków z powodu że sam nigdy nic nie działa, dla tego też prawo co do Kuratorów poprzestaje na odpowiedzialności osobistej; a nieletni, gdyby przy Kuratorze jakie fundusze pozostały, może żądać zapisania ostrzeżenia na jego majątku, tak samo jak na majątku każdego innego wierzyciela.

Dla tych samych powodów, marnotrawni nie mają tytułu do hipoteki prawnej, na majątku swych doradców.

f) *Kto może zapisać hipotekę prawną dla nieletniego lub bezwłasnowolnego i jak długo służy tytuł do tej hipoteki.*

Artykuł 462 Kod. Cyw. z roku 1825, dozwala zapisać hipotekę prawną dla nieletniego, a tém samém i dla bezwłasnowolnego, na żądanie opiekuna przydanego, na żądanie któregoś z członków rady familijnej, krewnego, samego nieletniego lub Prokuratora Królewskiego.

Tytuł do hipoteki prawnej służy nieletniemu, tak w czasie trwania opieki, jak i po dojściu do pełnoletności; ponie-

waż jednakże wszelkie sprawy nieletniego dotyczące się czynów opieki, przeciw temu który ją sprawował i przeciw opiekunowi przydanemu, wedle art. 466 Kod. Cyw. z roku 1825, upadają przedawnieniem cztero-letniém rachując od pełnoletności, przeto i tytuł do hipoteki prawnej upada, z upadkiem samej należitości; jeżeli jednak żądający wpisu po upływie lat czterech udowodni: że process był rozpoczęty nim czas na przedawnienie zakreszony upłynął, wydział hipoteczny wpis przyjąć powinien.

§ 3. O hipotece prawnej skarbu i instytucyj publicznych.

a) *Hypoteka prawna skarbu.*

Skarbowi służy tytuł do hipoteki w trzech następujących przypadkach:

1. Co do należności wynikłych z odpowiedzialności poborców i tych wszystkich, którym własność publiczna w jakim bądź względzie jest lub była powierzona, na ich majątkach (art. 15 Prawa o przywilejach i hipotekach z r. 1825).

Zatém hipoteka prawna służy skarbowi nie tylko na majątkach kassyerów, ale i na majątku każdego urzędnika, który z powodu swego urzędowania, stał się odpowiedzialnym skarbowi; tudzież na majątku podejmujących się robót lub dostaw, za fundusze ze skarbu otrzymane.

2. Co do podatków zalegać mogących tak osobistych jako i z nieruchomości należnych, na majątkach kontrybucyj. Oprócz tego podatkowi za lat dwa i rok bieżący zalegającym, służy przywilej wedle tego co niżej w Rozdziale XV. paragrafie 4, 5 i 6 powiedziane będzie.

3. Przeciw trzeciemu nabywcy nieruchomości służy skarbowi tytuł do hipoteki prawnej, co do podatków gruntowych nie zaś osobistych, z ostatnich dwóch lat przed nabyciem zalegających.

b) Hypoteka prawna instytucyj publicznych.

Hypoteka prawna służy także kościołom, instytutom publicznym, kassom miejskim, towarzystwu ogniowemu, co do należitości wynikłych z odpowiedzialności poborców i tych wszystkich, którym własność publiczna w jakim bądź względzie jest lub była powierzona; zatem służy na majątkach nie tylko kassyerów, ale i urzędników, tudzież podejmujących się robót i dostaw za fundusze rzeczonych instytucyj.

§ 4. Przepisy wspólne wszystkim trzem rodzajom hipoteki prawnej.

1. Należitościom w trzech poprzednich paragrafach wyszczególnionym, służy tylko tytuł do hipoteki prawnej, lecz skutek jój zależy i pierwszeństwo liczy się, od dnia wpisania ich do ksiąg hipotecznych.

2. Tytuły do hipoteki prawnej podobnie jak i do sądowej są ogólne, to jest że można wpis uskutecznić na wszystkich nieruchomościach, kapitałach i prawach hipotekowanych dłużnika, nie tylko teraz posiadanych ale i później zyskanych; lecz skutku prawa rzeczowego nabiera hipoteka prawna względem tych tylko nieruchomości, na których ubezpieczoną została; jest więc z tego względu hipoteką szczególną.

3. Wpisanie hipoteki prawnej odbywa się przez zeznanie stósownego wniosku w księdze wieczystej i zaprojektowanie treści do wykazu, wedle tego cośmy wyżej w Rozdziale VIII paragrafie 2 ad b) na str. 202 powiedzieli.

4. Hypoteka prawna, może być bez zezwolenia dłużnika do księgi wieczystej przyjęta; zwierzchność hipoteczna zastrzega tylko podobnie jak przy zapisywaniu hipoteki sądowej, i w wykazie hipotecznym zamieszcza wzmiankę dla wiadomości osób trzecich: że decyzya wpis hipoteki prawnej pozwalająca, stanie się prawomocną we trzy miesiące po jój doręczeniu z wpisem, stronie przeciwko której nastąpił.

5. Żona do zapisania hipoteki prawnej, nie potrzebuje assystencyi i zezwolenia męża (art. 206 Kod. Cyw. z r. 1825).

6. Aby uzyskać wpis hipoteki prawnej, nie koniecznie trzeba okazać tytuł należność usprawiedliwiający; dosyć jest gdy żona, nieletni, lub działający na jego rzecz, wymienia szczegółowo źródło z którego należność wynika i oznaczają ilość takowej, jeżeli ta jest wiadomą; albo też gdy władza względem zapisania hipoteki prawnej, dla skarbu lub instytucyi rządowej, wyda stósowne kommissorium osobie takową zapisującą.

7. Jeżeli hipoteka prawna zapisaną została dla pretensyi należycie dowodami nie usprawiedliwioną, ma ona w takim razie skutek tymczasowego zabezpieczenia należitości, która w oddzielnej drodze sądowej udowodnioną być powinna.

8. Gdyby wpis hipoteki prawnej rozciągnięty był do kilku nieruchomości nad ilość potrzebną do jego zabezpieczenia, Sąd może na żądanie dłużnika ograniczyć wpisy do jednej lub kilku nieruchomości, skoro uzna że wartość onych, do zabezpieczenia wpisu jest wystarczającą.

§ 5. Powody dla których prawo hipoteczne polskie nie zna hipotek tajnych.

Nie ulega wątpliwości iż każde prawo powinno się opiekować temi, którzy ze względu na ich stan, na wiek lub chorobę, nie są w możności przedsiębrać wszelkich środków ostrożności, dla zabezpieczenia swego mienia potrzebnych. Do rzędu tych osób należą mężatki, nieletni i bezwłasnowolni, którzy lubo bezspornie na opiekę prawa zasługują, przecież nie należy się niemi opiekować w tym sposobie, aby opieka ta była szkodliwą dla ogółu; gdyż dobro całego towarzystwa, nad dobro indywidualów jest wyższe i na pierwszeństwo zasługuje. Bezpieczeństwo majątków, rozwinięcie kredytu i ustalenie prawa własności, jest interesem wszyst-

kich mieszkańców kraju; ten zaś wymaga zaprowadzenia instytucji hipotecznej i nie odłącznej z nią jawności, jako jednej z głównych podstaw na której spoczywa. Jawność żadnego nie cierpi wyjątku; uwolnienie niektórych wierzycieli od obowiązku objawienia ich w hipotece dla możliwości zyskania prawa rzeczowego, niweczy zasadę jawności, a z nią wiarę do wykazu przywiązaną, obala całą instytucję hipoteczną, przez co zachwiany zostaje kredyt rzeczowy. Dla tego prawodawca polski, przekładając dobro ogółu nad względ szczególny na jaki zasługują mężatki, nieletni i bezwłasnowolni, zniósł hipoteki tajne.

Kodex francuzki odstępując od zasady jawności, dopuścił dla nieletnich, mężatek i bezwłasnowolnych, na majątku mężów i opiekunów, egzystencji hipotek tajnych od wpisu nie zawisłych.

Hypoteka tajna francuzka z jednej strony niweczy kredyt, obala instytucję hipoteczną i zgubną jest dla wierzycieli, z drugiej zaś strony nie dosyć zabezpiecza majątek nieletnich, bezwłasnowolnych i mężatek; albowiem hipoteka tajna wtedy dopiero cały swój skutek wywiera, gdy majątek męża lub opiekuna nie wystarcza na zaspokojenie długów; wtenczas bowiem wierzyciel hipoteki tajnej otrzymuje satysfakcję, a wierzyciele intabulowani spadają, zaś dłużnik ulega karze za stellionat to jest karze na szalbierzy czyli oszustów przepisanej. Żona lub dziecko zawsze muszą wybierać między honorem męża lub ojca, a utratą majątku; zwykle wybór nie jest trudny, z powodu że uczucia serca przemagają nad interesem pieniężnym, a żona lub dziecko ustępują pierwszeństwa wierzycielom dla tego, aby ojca rodziny od hańby uwolnić.

§ 6. Zasady prawa hipotecznego z roku 1818, co do zabezpieczenia praw mężatek, nieletnich i bezwłasnowolnych.

Prawodawca hipoteczny polski nie wypuszczając ani na chwilę z pieczy swojej nieletnich, bezwłasnowolnych i męża-

tek, chciał ich interes z dobrem ogółu pogodzić tak, aby kredyt hipoteczny i cała instytucja na wyjątkowym prawie o hipotekach tajnych nie cierpiały, oraz aby mężatki, nieletni i bezwłasnowolni, na straty nie mogli być narażeni. Prawodawca stanowiąc ogólną zasadę: że hipoteki prawne o tyle mają skutek, o ile do rejestrów hipotecznych wpisanemi będą, chciał zarazem obrząb działania męża i opiekuna ścieśnić, a tém samém liczbę wypadków w którychby mąż i opiekun stawał się odpowiedzialnym zmniejszyć, potrzebę hipoteki prawnej rzadszą uczynić; dla tego zmienił przepisy Kodexu Napoleona co do stosunków majątkowych między małżonkami i co do zarządzania opiekuna majątkiem nieletniego jak następuje:

a) Co do mężów.

Prawo z roku 1818 przepisuje: że jeżeli między małżonkami nie będzie zawarta intercyza, wtenczas co do stosunków majątkowych żyć będą pod rządem posagowym, wedle przepisów Kodexu Napoleona.

Kodex Napoleona przepisywał: że kiedy nie było żadnej umowy przedślubnej, na ten czas wspólność majątkowa miała miejsce; w tym zaś wypadku wedle art. 1421, cały majątek wspólny oddany był pod dowolne rozporządzenie męża, który mógł na dobra wspólne tak do niego jak i żony należące długi zaciągać, sam dobra do wspólności należące bez wiedzy żony sprzedawać; mąż zatem wspólnego majątku w czasie trwającego małżeństwa, był w rzeczy samej wyłącznym właścicielem.

Rząd posagowy francuzki lubo z jednej strony męża i żonę ograniczał, przecież z drugiej strony w art. 1549 K. N. podniesienie kapitałów hipotekowanych żony, mężowi samemu powierzał. Przepis ten Ustawa hipoteczna polska zmieniła w ten sposób: że podług art. 84 tejże Ustawy, kapitały hipotekowane posagowe żony, nie mogły być podnoszo-

ne przez męża i żonę łącznie, jak przy assystencji ojca żony, lub dwóch krewnych, a w ich braku za zabezpieczeniem w inném miejscu po ocenieniu bezpieczeństwa przez Sąd.

b) Co do opiekunów.

Prawo z roku 1818, rozciągłość administracyi opiekuna przez prawo do opieki nie powołanego, lecz przez radę familijną wybranego, zawisłą uczyniło od stawić się mającej kaucyi na dobrach nieruchomych opiekuna. Bezpieczeństwo kaucyi rozpoznawała rada familijna, a jej uchwała ulegała zatwierdzeniu przez Sąd. Ażeby opiekun bez kaucyi mógł podnieść kapitał hipotekowany, potrzebował zachować te formy, jakie Kodex do zawarcia komplanacyi imieniem nieletniego przepisowywał (art. 93 Ust. hyp. i następne).

§ 7. Zmiany w powyższych przepisach zaprowadzone przez Kodex Cywilny Królestwa Polskiego z roku 1825.

Powyższe przepisy Ustawy hipotecznej z roku 1818, okazały się w praktyce zbyt uciążliwe; albowiem ograniczając za nadto władzę mężów i opiekunów, przynosiły uszczerbek samym mężatkom i nieletnim. Cyrkulacya kapitałów została zatamowana, z powodu że trudności w podnoszeniu kapitałów, zrzuciły trudności w lokacyi, perempcyą procentów i liczne przeszkody w egzekucyi. Zachodziła trudność w wynalezieniu opiekunów dla nieletnich, z powodu wymaganej kaucyi obok tego, że opieka jest darma i opiekun za jej sprawowanie żadnego nie otrzymuje wynagrodzenia. Z tych powodów uznano konieczną potrzebę wprowadzenia niektórych modyfikacyj do prawa z roku 1818, co téż dopełnione zostało w Kodexie Cywil. Król. Pols. z roku 1825, który władzę mężów i opiekunów ostatecznie uregulował w sposobie następującym:

a) Co do mężów.

1. Mąż przez ciąg trwającego małżeństwa, zarządza majątkiem żony; jemu jako obowiązanyemu ponosić ciężary mał-

żeńskie, służy użytkowanie majątku żony; nie jest obowiązany stawiać rękojmi; nie jest mocen prawa użytkowania przedać, lub innym sposobem zbywać; nie może zawierać kontraktów dzierżawnych lub najmu na czas dłuższy, jak na lat trzy (art. 192 i 198 Kod. Cyw. z roku 1825).

2. Zarząd męża nie rozciąga się tak dalece aby mu wolno było bez zezwolenia żony, własność jej jakimkolwiek sposobem zbywać lub obciążać, kapitały podnosić, układy pojednawcze względem własności żony zawierać, lub sprawy dotyczące się praw żony bez jej zezwolenia i wchodzenia wytaczać (art. 195 i 196 Kod. Cyw. z roku 1825).

3. W razie nie zawarcia intercyzy przedślubnej, istnieje między małżonkami rząd posagowy stósownie do przepisów Kodexu Napoleona, wedle którego majątek dorobkowy stanowi wyłączną własność męża.

4. Jeżeli małżonkowie przez umowę przedślubną, lub umowę w art. 210 przewidzianą, nie postanowili jakie prawa mają mieć małżonkowie przy życiu pozostali, do majątku współ-małżonka zmarłego, na ten czas małżonkowi przy życiu pozostałemu, należy się po współ-małżonku zmarłym, część spadku, równa części jaka na każde dziecko przypada, licząc pozostałego małżonka za jedno dziecko. Część na małżonka przypadła, służyć mu tylko będzie do użytkowania dożywotniego. Jeżeli dzieci nie ma a znajdują się krewni zmarłego małżonka aż do stopnia czwartego włącznie, pozostali współ-małżonkowie mieć będzie czwartą część spadku na własność. Gdyby zaś i do tego stopnia krewnych nie było, połowa spadku prawem własności do pozostałego małżonka należeć będzie. W jakim przypadku cały majątek po zmarłym małżonku, przechodzi na własność pozostałego przy życiu współ-małżonka, przepisaniem jest w tytule o spadkach (art. 231 do 234 Kod. Cyw. z roku 1825).

Przepisy prawa polskiego dotyczące stósuników majątkowych między małżonkami, są krótkie, jasne, i nie tyle skom-

plikowane co przepisy w téj materji Kodexu Cywilnego Napoleona; nadto odpowiadają one lepiej potrzebie i interesowi osób związku małżeńskie zawierających tak dalece, że w Polsce wszystkie prawie małżeństwa bez intercyzy przedślubnej bywają zawierane, gdy przeciwnie we Francji, intercyza przedślubna każde prawie małżeństwo wyprzedza.

b) Co do opiekunów.

Żaden opiekun nie jest obowiązany stawiać kaucyi na własnym majątku, dla zapewnienia praw nieletniego.

Opiekun nie może kupować własności nieletniego ani jój brać w dzierżawę lub najem, chyba by rada familijna upoważniła opiekuna przydanego do zawarcia z nim kontraktu dzierżawy lub najmu; nie może przyjmować ustąpienia jakiegokolwiek prawa albo wierzytelności, przeciw zostającemu pod opieką jego. Jednak opiekun będący wstępnym małoletniego, może na publicznej licytacji kupować własności do niego należące (art. 424 Kod. Cyw. z roku 1825).

Żaden bez różnicy opiekun nie może bez upoważnienia rady familijnej potwierdzonej przez Sąd, zaciągać długu na rzecz małoletniego, ani sprzedawać lub hypoteką obciążać dóbr nieruchomych jego. Upoważnienie takowe nie powinno być udzielane jak tylko z powodu koniecznej potrzeby, lub oczywistej korzyści (art. 434 Kod. Cyw. z roku 1825).

Rada familijna nie może postanawiać zbywania dóbr nieruchomych małoletniego w inny sposób, jak tylko przez sprzedaż, która odbywać się będzie na publicznej licytacji, stósownie do przepisów Kodexu postępowania, w obecności opiekuna przydanego (art. 436 Kod. Cyw. z roku 1825).

Opiekun nie jest mocen bez upoważnienia rady familijnej, ani przyjąć ani zrzec się spadku, któryby się dla małoletniego otworzył; przyjęcie spadku nie może nastąpić, jak tylko z dobrodziejstwem inwentarza (art. 438 Kod. Cyw. z roku 1825).

Opiekun nie może bez upoważnienia rady familijnej przyjąć darowizny na rzecz małoletniego uczynionej, nie może podnosić ani obciążać kapitałów zahypotekowanych dla małoletniego, rozpoczynać imieniem małoletniego spraw w przedmiotach ściągających się do granic dóbr lub praw do hypoteki wniesionych, przyznawać żądań spornych, domagać się podziału, zawierać układu pojednawczego. W tym ostatnim przypadku, gdy przedmiot układu pojednawczego pięćset złotych wartości przechodzi, oprócz uchwały rady familijnej, potrzeba zdania trzech prawników i zatwierdzenia uchwały przez Sąd, po wysłuchaniu wniosków Prokuratora Królewskiego. (Art. 440 do 448 Kod. Cyw. z roku 1825).

ROZDZIAŁ JEDENASTY.

O NATURZE I SKUTKACH HYPOTEKI, ORAZ PRAWACH WIERZycIELA HYPOTECZNEGO.

§ 1. O naturze hipoteki w ogólności.

Ustawa hipoteczna polska w art. 47, taką daje definicję hipoteki:

„Hipoteka jest prawo rzeczowe na nieruchomościach, do których przywiązane jest zaspokojenie wpisanych lub uprzywilejowanych zobowiązań”. Z definicji tej widzimy: że hipoteka jest tylko accessorium, i istnieć nie może bez zobowiązania, jako rzeczy głównej. Jeżeli nie ma zobowiązania, nie masz i hipoteki; jeżeli zobowiązanie ginie, ginie i hipoteka; jeżeli zobowiązanie główne jest bez przyczyny, to i hipoteka w stosunkach między stronami takowe zaciągającymi i ich sukcesorami, nie nada zobowiązaniu więcej mocy. Jednakże ustawa hipoteczna polska szanuje prawa osób trzecich, z tym który już ma hipotekę nabytą, w dobrej wierze w umowę wchodzących. I tak art. 21 powołanej Ustawy przepisuje: „samo uznanie zwierzchności hipotecznej, iż akt nie podlega żadnym zarzutom, inaczej zatwierdzeniem zwane, *będąc tylko rękojmnią wiary publicznej względem osób trzecich*, nie nadaje aktowi więcej mocy w stosunkach między stronami które go zawierały”. Artykuł 59 stanowi: „przez wciągnięcie do ksiąg należitości, nie traci jeszcze dłużnik prawa czynienia zarzutu służącego mu z innej strony przeciw jej prawnej mocy”.

Zatém nie zasłania aktu od nieważności ta okoliczność, że z niego hipoteka zyskaną została; jednakże przeciwko trzeciemu żaden inny zarzut czyniony być nie może tylko taki, o jakim on sam z wykazu hipotecznego powziąć mógł wiadomość. Kompensacya która niszczy dług, zapłacenie które umarza zobowiązanie, nie mogą być zarzucane trzeciemu który nie wiedział o kompensacyi ani o zapłaceniu (art. 60, 65 i 120 Ust. hyp.). Dłużnik który chce sobie zastrzedz możliwość czynienia zarzutów przeciwko każdemu nabywcy, powinien podać ostrzeżenie do księgi wieczystej.

Artykuł 62 Ustawy hipotecznej stanowi: „gdy dłużnik poda ostrzeżenie w przeciągu sześciu niedziel od dnia wciągnięcia należności do wykazu hipotecznego, zarzut czynionym być może i przeciw każdemu trzeciemu, który przed upływem sześciu niedziel, wchodził w czynność z wierzycielem; później czynione ostrzeżenie, skutkować tylko może przeciwko nabywcom późniejszym od ostrzeżenia”.

Ztąd wynika, że chcący nabyć prawo lub kapitały hipotekowane, albo na nich opierać jakie bezpieczeństwo, zgola chcący wchodzić w jaką bądź czynność z właścicielem lub wierzycielem hipotecznym, powinien przeczekać czas sześćo-niedzielny, od dnia wciągnięcia summy lub prawa do wykazu hipotecznego. Po upływie dopiero tego czasu, każdy trzeci może z wszelkiem bezpieczeństwem wchodzić w czynność z wierzycielem, gdy nie wyczyta z wykazu żadnego ostrzeżenia.

§ 2. Niepodzielność hipoteki.

Hipoteka jest niepodzielna, utrzymuje się w całości na wszystkich nieruchomościach hipotecce poddanych i na każdej ich części (art. 2114 K. N. i art. 47 Ust. hyp.).

Z przepisu tego wynika: że jeżeli jest kilku właścicieli nieruchomości, lub kilku sukcesorów właściciela, to każdego udział obciążony jest całością długów, jakie na nieruchomości są zahypotekowane. Podobnie jeżeli dług na kilku nie-

ruchomościach jest zabezpieczony, to całość długu, każdą po szczególe nieruchomość obciąża; nawet gdyby obowiązek zaspokojenia należności nie był solidarnym, to z tytułu hypoteki staje się solidarnym. Z tego wynika, że sukcesor który zapłacił część długu jaką w działach do zapłacenia przejął, może być zmuszony do zapłacenia *ex nexu reali*, to jest z nieruchomości, reszty długu, z pozostawieniem mu regressu przeciw współsukcesorom, o powrócenie tego co za nich zapłacił.

Gdyby część nieruchomości zginęła, to hipoteka pozostałą resztę będzie obciążać w całości.

Nabyta hipoteka rozciąga się do wszystkich polepszeń jakie nastąpiły w nieruchomości hipoteką obciążonej (art. 118 Ust. hyp.). Pod wyrazem polepszenie, rozumieć należy to wszystko co czyni lub stawia na gruncie hipoteką obciążonym właściciel lub osoba trzecia, celem podniesienia jego wartości; wszelkie budynki i fabryki stawiane lub zakładane na gruncie obciążonym hipoteką, są ulepszeniami; i gdyby nawet kosztem osób trzecich były postawione, będą je obciążać długi, na gruncie na którym stoją zahypotekowane. Jednakże pod ulepszenia nie można podciągać nabycia przyległości i dołączenia ich do nieruchomości hipotece podanej, n. p. gdyby dłużnik przyległy dom lub folwark kupił, i w jednej księdze z nieruchomością hipoteką obciążoną uregulował, na ten czas hipoteka dokupionych części ciążyłaby nie mogła, jeżeli one po dokupieniu specyjalnie hipotece nie będą poddane. To samo stosuje się do przykupionej współwłasności nieruchomości, n. p. gdyby współwłaściciel nieruchomości zaciągnął dług i takowy na swój współwłasności ubezpieczył, a następnie kupił drugą współwłasność, to zaciągnięty dług do tej drugiej współwłasności rozciągać się, i onę obciążać nie będzie.

§ 3. Rzeczowość wpisom służąca.

Tytuły prawo rzeczowe nadające dopóki do ksiąg wpisane nie zostały, stanowią tylko prawo osobiste do majątku

tego który zaciągnął zobowiązanie, tak dalece, że kontrakt kupna i sprzedaży za pośrednictwem którego nabywa się najważniejsze prawo do nieruchomości, to jest własność, nie stanowi prawa rzeczowego, jeżeli do księgi wpisanym nie został; dawny właściciel, dopóki kontrakt nabycia w hipotecę objawionym nie będzie, może sprzedać powtórnie nieruchomość, a prawo przez nabywcę zyskane nie jest tego rodzaju, aby obowiązywało każdego posiadacza nieruchomości. Prawo rzeczowe wypływające z tytułu do księgi wieczystej nie wniesionego, może być dochodzone tylko na majątku osobiście zobowiązanego, stanowi więc prawo osobiste, na mocy którego prawo rzeczowe tylko dopóty zyskane być może, dopóki nieruchomość jest w ręku osobiście obowiązanego i jego sukcesorów. Prawo rzeczowe wypływające z tytułu w hipotecę nie objawionego, nie obciąża nieruchomości, gdy ta przechodzi w ręce osoby trzeciej w dobrej wierze działającej, która z księgi o prawie tém nie mogła się przekonać; albowiem kto posiada tytuł do prawa rzeczowego, temu służy tylko możność uczynienia wpisu, przez skutecznienie którego, zyskuje się dopiero istotne prawo rzeczowe. Umowa, wyrok, przepis prawa, testament, sukcesya, są tylko tytułami nadającymi prawo rzeczowe, które zyskuje się przez skutecznienie wpisu. Aby zyskać prawo rzeczowe, należy mieć tytuł takowe nadający i sposób nabycia, to jest wpis.

Prawo przez wniesienie tytułu do hipoteki staje się rzeczowym, to jest, że obowiązek zaspokojenia lub zadosyć uczynienia onemu, przywiązany jest do nieruchomości na której ubezpieczone zostało, bez względu na to kto nieruchomości tej będzie późniejszym właścicielem, i w czyje ręce ona następnie przejść może; zatem prawo do hipoteki wniesione, może być wykonywane nie tylko przeciwko osobiście obowiązany, lecz i przeciwko osobom trzecim (art. 47 Ustawy hypotecnej z roku 1818).

§ 4. Pierwszeństwo hipoteczne.

Pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu; to jest że tytuł później do hipoteki wniesiony, nawet gdyby jego data była wcześniejszą, nie może ubliżać prawom wypływającym z tytułu pierwój w księdze wieczystej objawionego. Tym sposobem nabycie nieruchomości aktem wcześniejszym, nie szkodzi prawom późniejszego nabywcy, który swój tytuł pierwój w księdze wieczystej objawił.

Co do wierzycieli, pierwszeństwo wpisu pociąga za sobą to następstwo: że z wierzycieli na dobrach ubezpieczonych ten najprzód ich szacunkiem zaspokojony być powinien, którego wierzytelność najpierw wniesioną została do księgi wieczystej, potem wierzyciel, który drugi należytość swoją w tejże księdze objawił i tak dalej, aż do wyczerpania całego szacunku lub zaspokojenia wszystkich wierzycieli hipotecznych; poczem dopiero jeżeli szacunek wystarcza, wierzyciele w hipotece nie objawieni, płaceni być mogą.

Pomiędzy wpisami dnia jednego do hipoteki wniesionymi, porządek numerów stanowi o pierwszeństwie prawa rzeczowego (art. 12 Ust. hyp.) (1).

Prawodawca francuzki, nie chcąc aby od dowolności konserwatora zależało udzielenie pierwszeństwa jednemu lub drugiemu wierzycielowi, z pomiędzy tych którzy się dnia jednego do wpisu podali, postanowił: że wierzyciele w jednym dniu zgłaszający się, mają jednakowe pierwszeństwo.

Podług prawa pruskiego, nie tylko dzień stanowi o pierwszeństwie między wpisami, ale nawet godzina i minuta; dla tego ingrossator na podaniu do siebie uczynioném, zanotować powinien przy prezentacie: dzień, godzinę i minutę, podania dokumentu do ingrossacyi.

(1) Wyjątek stanowią upadłości i postępowania spadkowe. Obacz Rozdział VIII paragraf 12 str. 240, Rozdział IX paragraf 5 str. 268, Rozdział XII paragraf 6 Nr. 4 i 5 i Rozdział XIII paragraf 3.

Przy systemacie hipotecznym polskim, przez zaprowadzenie oddzielnych ksiąg dla każdej nieruchomości, przez pomnożenie liczby tych którzy wpisy przyjmować mogą, przez urządzenie takie księgi wieczystej, że strona sama przy zaciąganiu wpisu do księgi jest obecną i do takowego wpływa, oraz że żądanie wpisu, nie przez podanie do władzy nad księgami przełożonej, lecz zeznaniem przez stronę aktu lub wniosku w księdze następuje i z chwilą ich podpisania jest zyskane, żadna wątpliwość lub malwersacya co do pierwszeństwa, jakie stronom według daty zgłoszenia się służyć powinno, miejsca mieć nie może. Przez spisanie w księdze wieczystej aktu lub wniosku, miejsce fizycznie jest zyskane i żadna inna czynność w tém samém miejscu lub powyżej, wpisana być nie może. Kto się zgłosi później, już temu który zajął miejsce w księdze przez sporządzenie aktu lub wniosku, zaprzeczać pierwszeństwa w żaden sposób nie może. Kontrola więc pierwszeństwa wpisu i praw ztąd wypływających, daleko jest lepszą i pewniejszą przy systemacie hipotecznym polskim, aniżeli przy innych systematach, a mianowicie przy systemacie pruskim lub francuzkim.

Jeżeli właściciel nieruchomości lub prawa hipotekowanego jednym aktem dla kilku osób prawo rzeczowe jednocześnie ubezpiecza, lecz jednemu wierzycielowi przed drugim pierwszeństwa nie przyznaje, na ten czas służyć im będzie pierwszeństwo jednakowe.

Trudność co do pierwszeństwa zachodzi w ten czas, kiedy kilka osób z tytułami pochodzącymi od właściciela gruntu lub prawa hipotekowanego, albo z tytułami przeciwko niemu zyskanymi, zgłasza się jednocześnie do hipoteki. W tym wypadku odróżnić należy, czy wszyscy zgłaszający się żądają tylko zapisania długów, lub też jedni zgłaszają się do prawa własności, a drudzy do innego rodzaju praw rzeczowych.

W pierwszym przypadku ten zyska pierwszeństwo, czyj tytuł jest wcześniejszy; gdyby zaś wszystkich tytuły miały

jedną datę, pierwszeństwo dla wszystkich będzie wspólne czyli jednakowe (art. 12 Ust. hyp.). Gdyby atoli jednocześnie z innemi wierzycielami, przychodziła mężatka z hypoteką prawną do majątku męża, lub nieletni do majątku opiekuna, na ten czas służyć im będzie pierwszeństwo, nawet gdyby tytuły innych wierzycieli były wcześniejsze od tytułu nieletniego lub mężatki, albowiem art. 205, 461 i 464 Kodexu Cywilnego Królestwa Polskiego z roku 1825, zapewniają należytościom mężatki i nieletniego pierwszeństwo, przed długami osobistemi męża lub opiekuna, a prawo co do daty między długami osobistemi żadnej nie czyni różnicy.

W drugim przypadku, to jest kiedy zgłosi się jednocześnie do téj samej nieruchomości, jeden z kontraktem nabycia, a drugi z obligiem lub innym tytułem do hypoteki, na ten czas jeżeli kontrakt jest wcześniejszy od obligacyi, tylko pierwszy wpisany zostanie do księgi wieczystej, a obligacya lub inny tytuł dający prawo do hypoteki przez dawnego właściciela udzielony, zamieni się na tytuł osobisty do tegoż dawnego właściciela; albowiem wedle art. 12 Ust. hyp., akt pod datą wcześniejszą, pierwój powinien być wciągnięty; skoro zaś tytuł własności będzie przepisany na nabywcę, już nikt nie może żądać wpisu przeciwko dawnemu właścicielowi. Jeżeli tytuł do hypoteki jest wcześniejszy od kontraktu sprzedaży, hypoteka nieruchomość obciążać będzie; jeżeli są z dnia jednego, obydwa będą wciągnięte do hypoteki, skoro i tytuły i zgłoszenie się są jednocześnie; nieruchomość będzie obciążona długiem, a nabywcy o jego wykreślenie lub zapłacenie będzie służyć regres do sprzedawcy.

§ 5. Jawność hypoteki.

Prawodawca polski, chcąc iżby do wykazu hypotecznego przywiązaną była wiara publiczna tak, aby każdy z wszelkiem bezpieczeństwem na wykaz spuścić się mógł i pod tym

względem nie doznawał zawodu, postanowił, że wszelkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące jako to: prawo do własności nieruchomości, prawo do wszelkiego rodzaju ścieśnień czyli ograniczeń własności, tudzież długi i wszelkie inne obciążenia, oprócz niektórych służebności w art. 45 Ust. hyp. wymienionych i wierzytelności uprzywilejowanych o których w Rozdziale XV będzie mowa, powinny bez żadnego wyjątku być objawiane w księgach hypotecznych, że od chwili wciągnięcia ich do wykazu, zyskują dopiero pierwszeństwo wpisu i prawo rzeczowe, to jest prawo tak dalece połączone z nieruchomością, że idzie za nią i na nią ciąży w czyjebydź ręce przejdzie własność; wedle bowiem art. 113 Ust. hyp. „zyskujący hypotekę od właściciela dóbr nieruchomych lub praw hypotekowanych, którego prawo jest zawieszone przez pewny warunek, albo ulegające rozwiązaniu w pewnych przypadkach, zyskuje ją z takimi samemi ograniczeniami, skoro te ograniczenia są wiadome z wykazu hypotecznego”.

Od zasady téj, że nie ma prawa rzeczowego bez wpisu, Ustawa hypoteczna polska żadnego nie czyni wyjątku, gdyż każdy wyjątek obalałby zasadę jawności, będącą koniecznym warunkiem dobrego systematu hypotecznego; dla tego nie znane ję są hypoteki tajne, a przywilej przyznaje tylko niektórym mało znaczącym wierzytelnościom, którym prawa tego odmówić nie było można, a które w żadnym razie w znacznej ilości szacunku wyczerpywać nie mogą.

§ 6. Szczegółność czyli specyalność hypoteki.

Powiedzieliśmy w paragrafie 9 na str. 22, mówiąc o hypotece pruskiej, że umowa w której dłużnik dozwalał zabezpieczenia zaciągniętego obowiązku na wszystkich swoich dobrach, stanowiła tytuł do zyskania wpisu hypotecznego; w Polsce podobna umowa i wyrażenie dłużnika w akcie urzędowym, że pożyczkę ubezpiecza na całym swoim majątku ru-

chomym i nieruchomym, nie daje tytułu do hypoteki, lecz stanowi tylko zobowiązanie osobiste, któremu gdyby dłużnik zadosyć nie uczynił, wierzyciel mocen będzie zyskać wyrok i skutecznie wpis hypoteki sądowej; wedle bowiem art. 115 Ustawy hypotecznej, taka tylko umowna hipoteka jest ważną, która bądź w tytule urzędowym ustanawiającym wierzytelność, bądź w urzędowym akcie późniejszym, wyraża w szczególności naturę i położenie każdej z nieruchomości rzeczywiście należących do dłużnika, na których on hypotekę wierzytelności przyjmuje. Każde z dóbr jego teraźniejszych, może być imiennie poddane hypotece.

Jeżeli dobra składają się z kilku nomenklatur w jednej księdze wieczystej uregulowanych, dosyć jest wymienić dobra główne. Z tego przepisu: że dobra w tytule ustanawiającym hypotekę, specjalnie wymienione być powinny, wynika drugi przepis: że na dobra których własność jest dopiero spodziewana, nie można zaciągać obowiązku hypotecznego, bo nie można wymieniać w akcie tego, co jeszcze nie stanowi własności dłużnika.

Ustanowienie hypoteki na dobrach spodziewanych, nawet gdyby dobra te stały się później własnością ustanawiającego hypotekę, jest nie ważne. Wpisu z tytułu wyprzedzającego nabycie dóbr, otrzymać nie można; to samo stanowi Kodeks Napoleona, jednakże czyni od tej zasady wyjątek w art. 2130, nie znany prawu hypotecznemu polskiemu, a mianowicie: że gdy rzeczywiste i nie obciążone majątki dłużnika, nie są dostateczne dla zabezpieczenia wierzytelności, na ten czas dłużnik wykazując tę niedostateczność, może zezwolić, aby wszelkie majątki jakieby w późniejszym czasie nabył, ulegały hypotece w miarę nabycia.

Wierzytelności z których wypływa hipoteka prawna i sądowa, lubo są tytułem ogólnym do zyskania hypoteki, i na wszystkich dobrach dłużnika mogą być ubezpieczane, mają przecież skutek względem tych tylko nieruchomości, na któ-

rych zapisane zostały, i to od daty uskutecznionego wpisu; zatem wierzytelności te, podobnie jak z umowy wypływające, skutkują tylko hypotekę szczególną.

§ 7. Jak dalece obciążenie długami ogranicza właściciela w możności rozporządzania nieruchomością obciążoną, i jakie prawa służą wierzycielowi hypotecznemu do nieruchomości, na której jego należność jest zahypotekowana.

Obciążenie nieruchomości hypoteką, nie odejmuje właścicielowi możności rozrządzania nią tak jak swoją własnością (art. 67 Ust. hyp.), a wierzyciele nie mają innego prawa, jak tylko żądać zaspokojenia swój należności w terminie. Właściciel dóbr zaciągając dług hypoteczny, nie pozbawia się przez to możności rozporządzania nieruchomością według swego uznania, ciągnięcia z niej wszelkiego rodzaju dochodów i użytków. Gdyby inaczej było, właściciel z zaciągnięciem najmniejszego długu, jużby był pozbawiony dyspozycji majątkiem, a udzielony w ten sposób kredyt nie pomógł, ale istotną byłby dla dłużnika klęską. Właścicielowi jakkolwiek jego majątek obciążony jest hypotecznymi długami, wolno dobra w całości lub w części sprzedawać albo wydzierżawiać, wolno mu jest wszelkie w dobrach przedsiębrać zmiany. Gdyby jednakże wierzyciele udowodnili, że dłużnik przez niszczenie nieruchomości, n. p. wycinanie lasów, pozbawia ich bezpieczeństwa umową zapewnionego, na ten czas mogą żądać w myśl art. 1188 Kod. Cyw., wyrzeczenia przez Sąd upadku terminu i wymierzenia do nieruchomości wszelkich środków egzekucji, które dalsze niszczenie rzeczy, jeżeliby się ich dłużnik dopuszczał, w myśl art. 690 Kod. Po. Sąd. wstrzymają.

Wierzyciele intabulowani, mogą z mocy art. 1167 Kod. Cyw., zaskarżać wszelkie akta późniejsze, prawom ich w wykazie objawionym szkodzące, nawet gdyby je zwierzchność hypoteczna zatwierdziła i gdyby prawa z nich wypływające

osobie trzeciej scedowane były; wedle bowiem art. 113 Ust. hyp., zyskujący hypotekę od właściciela dóbr nieruchomości lub praw hypotekowanych, zyskuje ją z takimi samymi ograniczeniami, jakim ulegał właściciel, skoro te ograniczenia są wiadome z wykazu hypotecznego.

Jeżeli właściciel nie płaci długu w terminie jego wymagalności, na ten czas wierzycielowi intabulowanemu służy możność wystawienia nieruchomości na sprzedaż publiczną w drodze subhastacji. Kodex Cywilny francuzki oprócz tego środka, podaje jeszcze inny w art. 2185 wierzycielom hypotecznym, dochodzenia tego co się im należy z nieruchomości, a mianowicie przez puszczenie nieruchomości na sprzedaż podwyższoną po kontrakcie sprzedaży dobrowolnie zawartym (1). Środek ten w Polsce wedle art. 163 Ust. hyp. miejsca mieć nie może i nie jest potrzebny, obok przepisu w art. 69 tejże Ustawy zawartego, wedle którego kontrakt obejmujący sprzedaż dóbr za szacunek nie wystarczający na zaspokojenie długów hypotekowanych, jest tylko ważnym w stosunkach między sprzedającym a kupującym, nie naruszając w niczem praw wierzycieli do nieruchomości sprzedanych.

Wierzycielom hypotecznym w Polsce, służy obok subhastacji, nadto możność zajęcia dochodów nieruchomości na wydierżawienie, stósownie do Postanowienia Xięcia Namiestnika z dnia 2 Września 1823 r., którego czas trwania nie może być dłuższy jak trzy letni.

§ 8. O prawach wierzycieli hypotecznych do ceny dzierżawnej z nieruchomości hypotece poddanej.

W skutek zapisanej hypoteki, wierzyciel nie tylko może żądać zamieszczenia kapitału z dwuletnim i biegnącym procentem na szacunku, ale także i na cenie dzierżawnej nieru-

(1) Obacz okres trzeci paragraf 5 na str. 47.

chomości, albowiem wedle art. 689 Kod. Po. Sąd., przychody z nieruchomości są uważane za nieruchomość, od dnia doniesienia dłużnikowi o zajęciu, i uzbierane od tego czasu razem z szacunkiem za nieruchomość postąpiionym, w sposobie klasyfikacji mają być rozdzielone między wierzycieli hypotecznych.

Postanowienie Xięcia Namiestnika z dnia 2 Września 1823 r. wskazuje środki, jakimi mają poszukiwać wierzyciele swych należności z dochodów dóbr ziemskich i miejskich. Artykuł 52 tego postanowienia przepisuje: „z dochodów dóbr ziemskich i miejskich mają prawo poszukiwania satysfakcji wierzyciele uprzywilejowani i hypoteczni, na nieruchomości intabulowani, tak co do kapitałów jak i procentów”. Powołany przepis prawa ma zastosowanie wtenczas, kiedy cena dzierżawna właścicielowi wypłaconą nie została, kiedy zaś istnieje jeszcze przedmiot rozdziału.

Gdyby zaś dzierżawca zapłacił z góry cenę dzierżawną właścicielowi dóbr odłużonych, więcej jak za rok z ominięciem procentów od kapitałów hypotekowanych, do powtórnej zapłaty, w myśl art. 49 cytowanego postanowienia, może być zniewolony.

Kontrakta dzierżawne na oszukanie praw wierzycieli zdziałane, w których na przykład ustanowiony został czynsz zbyt niski, nie wystarczający na opłacenie procentów od kapitałów zahypotekowanych, nawet przez zwierzchność hypoteczną zatwierdzone, mogą być w myśl art. 1167 Kodexu Napoleona przez nich skarżone; lecz jeżeli przejdą w ręce osoby trzeciej, w ów czas możność skarżenia, służyć będzie tylko wierzycielom wcześniejszy wpis mającym.

§ 9. O pierwszeństwie służącym procentom od kapitałów hypotekowanych.

Hypoteka zapewnia wierzycielowi: iż żadne wpisy późniejsze jakiegokolwiek natury, oraz należności do hypoteki

nie wpisane, oprócz mało znaczących wierzytelności uprzywilejowanych, szkodzić mu nie mogą; że z nieruchomości otrzyma satysfakcyą bez względu na późniejsze wpisy i później zaciągnięte ograniczenia własności; że w klasyfikacyi należytość jego zapłaconą będzie z procentem za lat dwa i za rok biegnący, licząc w stecz od daty ostatecznego przysądzenia, w tym samym stopniu w jakim jest jego kapitał, jeżeli obowiązek płacenia procentów jest w hipotece objawiony (art. 12 i 70 Ust. hyp.).

Prawo ograniczając do lat dwóch i roku biegnącego procenta zaległe, z jakimi wierzyciel może być pomieszczony w tym samym stopniu hipoteki w jakim jest jego kapitał, miało na względzie: że system jawności hipotecznej tego koniecznie wymaga; gdyby bowiem wierzyciel mógł się mieścić z procentami za nieograniczoną liczbę lat, w tém samym miejscu co kapitał, procenta te dla trzecich niewiadome, łatwo by ich zawieść mogły; albowiem zwiększając co rok kapitał zahypotekowany, bezpieczeństwo dla późniejszego wierzyciela, nigdyby się z pewnością obliczyć nie dało.

§ 10. O skapitalizowaniu narosłych procentów.

Prawo nie przecina możności zabezpieczenia procentów od kapitałów hypotekowanych, za więcej jak za lat dwa i rok biegnący zaległych, bądź razem z kapitałem, bądź przez oddzielny wpis; na ten czas procenta uważane będą jako kapitał, a pierwszeństwo służyć im będzie od daty skutecznego wpisu.

Gdyby dłużnik przyznając należytość, zarazem przyznał: że od niej po datę wpisu należą się procenta za lat 12, i takowe razem z kapitałem hipotecznie ubezpieczył, oraz obowiązał się od kapitału płacić nadal procenta, na ten czas wierzyciel zyskałby w klasyfikacyi pomieszczenie z kapitałem, z procentem 12to-letnim za kapitał uważanym, oraz z procen-

tem dalszym za lat dwa i rok biegnący. Tak samo, jeżeli zapisaną będzie hipoteka sądowa na mocy wyroku zasądzającego kapitał z procentami zaległemi, zapisujący takową, zyska w klasyfikacyi miejsce dla kapitału, dla procentów zasądzonych, oraz dla procentów za lat dwa i rok biegnący po dacie wpisu należnych, jako uprzywilejowanych; które się należą bez wpisu, jeżeli tylko służące prawo pobierania procentów, było objawione w wykazie.

Można procenta narosłe i co do ilości obliczone, ubezpieczać przez oddzielny wpis; wówczas będą one uważane za kapitał, skutkiem czego tracą przywilej, i służyć im będzie pierwszeństwo tylko od daty skutecznego wpisu.

§ 11. Kiedy należytości mogą być poszukiwane rzeczowo i osobiście, a kiedy tylko rzeczowo.

Wierzyciel hipoteczny może poszukiwać swęj należytości z obciążonych dóbr, bezwarunkowo w czyjekolwiek ręce dobra przechodzą (art. 47 i 69 Ust. hyp.), z tą różnicą, że wedle art. 68 Ust. hyp., kto zaciągnął dług na dobra, lub przeciwko komu wpis hipoteki sądowej lub prawnej nastąpił, odpowiedzialnym jest nie tylko z dóbr hipotece poddanych, ale i osobiście, wedle ogólnych zasad prawa; kto zaś nabywając dobra, przejął dług hipoteczny, odpowiedzialnym jest za takowy z tych tylko dóbr nieruchomości, na których przejęta wierzytelność jest ubezpieczona.

Jeżeli w kontrakcie kupna i sprzedaży, sprzedawca potrącił z szacunku i przekazał do zapłacenia nowo-nabywcy, długi hipoteczne nieruchomości obciążające, a nowo-nabywca przekaz ten zaakceptował i przekazane długi zapłacić zobowiązał się, to za nie tylko rzeczowo nie zaś osobiście, względem wierzycieli będzie odpowiedzialny, z uwagi na cytowany wyżej przepis Ustawy hipotecznej, oraz art. 1165 K. N., we-

dle którego: umowy nie szkodzą trzecim i nie przynoszą im korzyści. Jak więc przekazanie nowo-nabywcy do zapłacenia i przyjęcie przez niego obowiązku zaspokojenia długów hipotecznych, nie może skutkować uwolnienia sprzedawcy od odpowiedzialności osobistej za zaciągnięte przez niego długi i na nieruchomości sprzedanej ubezpieczone, tak z drugiej strony, nie może czynić nowo-nabywcę osobiście za nie odpowiedzialnym, chyba by wierzyciel przekaz ten zaakceptował, kupującego za nowego dłużnika przyjął, a tym samym przekazającego od odpowiedzialności uwolnił. Gdyby jednakowoż sprzedający, zmuszony był zapłacić dług który kupującemu do zaspokojenia przekazał, na ten czas służyć mu będzie regres do ostatniego, o zwrot tego co nie właściwie zapłacił.

§ 12. Czy prawa hipotekowane potrzebują odnowienia wpisu i czy ulegają przedawnieniu.

Prawa hipotekowane nie potrzebują odnowienia wpisu, dopóki nie zostały wykreślone z ksiąg hipotecznych, nie może być nawet początku przedawnienia (art. 123 Ust. hyp.). Jakim zaś sposobem wpisy hipoteczne wykreślone być mogą, powiemy niżej w Rozdziale XIV.

Wierzyciel który wykreślonym został z hipoteki, nie może z tego samego tytułu wrócić się do niej, chyba za wyrokiem Sądu, lub zezwoleniem dłużnika; nim zaś pierwsze lub drugie nastąpi, mocen jest podać ostrzeżenie do ksiąg hipotecznych. Gdyby jednak po wykreśleniu wierzytelności i przed podaniem ostrzeżenia, osoba trzecia polegając na pewności ksiąg hipotecznych, uzyskała w dobrej wierze wpis hipoteczny, wierzyciel chcący się wrócić do hipoteki, powinien się wpisać po miejscu zajętem przez nowego wierzyciela (art. 121 Ust. hyp.).

§ 13. Czy na zasadzie wykazu hipotecznego służy egzekucya wierzycielowi intabulowanemu, przeciwko właścicielowi z wykazu hipotecznego jawnemu.

Egzekucya może być prowadzoną tylko albo na mocy wyciągu głównego aktu urzędownie przed Rejentem zeznanego, przeciwko osobie która w nim zobowiązanie przyjęła i jej successorom, lub na mocy wyciągu głównego wyroku prawomocnego, skazanie osoby egzekwowanej albo jej spadkodawcy obejmującego. Jeżeli w kontrakcie kupna i sprzedaży, długi nieruchomości obciążające, potrącone zostały z umówionego szacunku i takowe nowo-nabywca przejął do zapłacenia, wówczas kontrakt ten stanowić będzie tytuł egzekucyjny dla wierzycieli hipotecznych, przeciwko nowemu nabywcy, do egzekwowania ich należności z kupionej przez niego nieruchomości.

Wykaz hipoteczny w żadnym razie nie jest tytułem egzekucyjnym, lecz tylko tytułem do zyskania wyroku skazanie obejmującego. Wprawdzie art. 26 Ust. hyp. stanowi: „do wykonania zobowiązań, które uzyskały znamię wiary publicznej (art. 20), może być dłużnik zagnalony bez wyroku przez egzekucyą”. Nie można jednak z tego przepisu prawa wyprowadzać wniosku, że egzekucya wprost z wykazu hipotecznego, bez potrzeby zyskiwania wyroku, prowadzoną być może; albowiem wykazy w wyciągach głównych klauzulą egzekucyjną opatrzonych, nie są i nie mogą być wydawane, lecz tylko w prostych kopijach, których każda strona interesowana może wyjąć tyle ile zechce. Art. 26 Ust. hyp. powstał z paragrafu 492 C. I. Tyt. 20, prawa pruskiego, stanowiącego: „Der hypotheken Gläubiger kann sein Recht auf die verpfändete Sache auch gegen einen dritten Besitzer derselben ausüben”.

Wierzyciel hipoteczny może swoje prawo rzeczowe i przeciw trzeciemu posiadaczowi nieruchomości wykonywać. Takie więc znaczenie ma art. 26 Ust. hyp., a wątpliwość jaką wyradza, pochodzi z niedokładnej jego redakcyi, mianowicie zaś z braku należytego określenia osoby dłużnika.

§ 14. Czy kontrollowanie wartości dóbr i tego aby wystarczyła na zaspokojenie obowiązków intabulowanych, jest przedmiotem hipoteki.

Wedle art. 39 i 66 Ustawy hipotecznój: zapewnienie że wartość dóbr nieruchomości wystarczy na zaspokojenie obowiązku hipotekowanego, nie jest przedmiotem uznania zwierzchności hipotecznój. Wartość dóbr jaka się okazuje z dokumentów, może być wciągnięta do wykazu hipotecznego. Zwierzchność hipoteczna, odpowiedzialną jest za rzetelność wpisu, ale nie za rzetelność wartości.

Tak więc wciągnięcie do wykazu hipotecznego jakowej należytości, nie stanowi dla wierzyciela żadnej rękojmi, że na jego zaspokojenie szacunek nieruchomości jest wystarczający.

ROZDZIAŁ DWUNASTY.

O RÓŻNICACH ZACHODZĄCYCH MIĘDZY HYPOTEKĄ UMOWNĄ,
A HYPOTEKĄ SĄDOWĄ I PRAWNĄ.

§ 1. Oznaczenie wysokości obciążenia.

Wedle art. 117 Ust. hyp., hipoteka umowna tyle tylko jest ważna, ile summa dla której na hipotekę zezwolono, jest oznaczona.

Prawodawca zabraniając ustanawiania przez umowę hipoteki co do summy nie oznaczonej, miał na względzie zasadę jawności, która mu przewodniczyła przy stanowieniu przepisów hipotecznych; mianowicie zaś: aby ilość obciążenia, a tém samém służące bezpieczeństwo wpisom później do wykazu weszłym lub wejść mającym, było wiadome, i aby pod tym względem nikt zawodu nie doznawał. Bezskutecznym byłby obowiązek objawiania w hipotece długów, gdyby wolno być miało dłużnikom wprowadzać do wykazu wpisy, co do ilości obciążenia ocenić się nie dające, przez co stan dłużny nigdyby nie mógł być co do summy jaką wynosi obliczonym.

Rozporządzenie to, nie stósuje się jednakże do hipotek sądowych i prawnych, dlatego ażeby nie pozbawiać bezpieczeństwa hipotecznego stron, które uzyskały wyroki przysądżające im należytość co do summy nie oznaczoną, lub którym służy hipoteka prawna, dla pretensyi co do cyfry jeszcze obliczyć się nie dającój.

§ 2. Ograniczenie bezpieczeństwa.

Gdyby wpis hypoteki prawnej rozciągnięty był nad ilość potrzebną do zabezpieczenia, dłużnik może żądać zmniejszenia bezpieczeństwa (art. 18 Prawa o przywilejach i hypotekach z dnia 1 (13) Czerwca 1825 r.).

Do ocenienia bezpieczeństwa, prawo nie wskazało żadnych zasad, lecz pozostawiło rzecz tę uznaniu Sędziego. Zwykle Sądy za podstawę do ocenienia bezpieczeństwa, biorą szacunek z ostatniego kontraktu kupna i sprzedaży, lub z ostatniego oszacowania sądowego. Jeżeli summa mieści się na $\frac{2}{3}$ częściach szacunku dóbr ziemskich, a co do nieruchomości miejskich na $\frac{1}{2}$ szacunku do zabezpieczenia w Towarzystwie ogniowém podanego, Sądy zwykle w takim razie bezpieczeństwo za dostateczne uznają i ograniczenie wpisu hypoteki prawnej lub sądowej nakazują.

Podobne ograniczenie bezpieczeństwa nie może być żądane co do hypoteki umownej, która nie tylko że ciążyć musi wszystkie nieruchomości hypotece poddane, lecz nadto w przypadku spalenia się, zaginięcia lub podupadnięcia takiego nieruchomości hypoteką obciążonej, iżby się stała nie wystarczającą na zabezpieczenie wierzytelności, wierzyciel ma prawo upominać się, u dłużnika osobiście zobowiązanego, o dodatkowe zabezpieczenie, albo o zapłatę, gdyby dłużnik odmówił dodatkowego zabezpieczenia art. 116 Ust. hyp.).

§ 3. Ubezpieczanie się na majątku później uzyskanym.

Art. 115 Ust. hyp. przepisuje: „na dobra których własność jest dopiero spodziewana, nie można zaciągać obowiązku hypotecznego”, czyli obowiązku z hypoteki umownej wpływającego. Przepisu tego nie należy stosować do hypotek sądowych i prawnych, albowiem wedle art. 111 tejże Ustawy: gdyby majątek teraźniejszy nie był wystarczającym na zaspokojenie długu wyrokiem zasądzanego, mocen jest wierzyciel wpisać hypotekę sądową na majątku później uzyskanym.

§ 4. O skutku warunku nie obciążania i zapisanego zajęcia na subhastacyą.

Jeżeli właściciel poddał się ścieśnieniu, że mu nieruchomości obciążać długami nie wolno, i ścieśnienie to zapisane jest w Dziale III wykazu, na ten czas ma ono ten skutek: że obciążenia wypływające z umowy, nie mogą być do hypoteki wciągnięte; atoli podobne ścieśnienie, nie tamuje możliwości wpisywania do wykazu hypotek sądowych i prawnych z uwagi, że prawo o przywilejach i hypotekach z dnia 1 (13) Czerwca 1825 r. w art. 2, zapewnia wierzycielom możliwość dochodzenia satysfakcyi z całego majątku dłużnika, która to możliwość przez umowę dłużnika z osobą trzecią, ograniczoną być nie może. Przyjęcie przez właściciela obowiązku nie obciążania długami swęj nieruchomości, nie powinno i nie może zasłaniać go od poszukiwania z niej satysfakcyi przez wierzycieli; pomimo więc zapisania w wykazie hypotecznym ścieśnienia *de non onerando*, wnioski o ubezpieczenie hypoteki prawnej lub sądowej, zatwierdzane być powinny przez zwierzchność hypoteczną, jeżeli inna nie zajdzie co do tego przeszkoda.

Taki sam skutek pociąga za sobą zapisana w Dziale III wykazu wzmianka o zajęciu nieruchomości na przymuszone wywłaszczenie, po doręczeniu dłużnikowi zawiadomienia o zajęciu, z uwagi na cytowany wyżej przepis prawa, oraz art. 688 i 692 Kod. Po. Sąd. i art. 112 Ust. hyp.

§ 5. Ustanowienie hypoteki dla obowiązku powstać dopiero mającego.

Hypoteka jest prawem akcesoryjnym przywiązaniem do głównego zobowiązania, którego wykonanie zapewnia; dla tego nie ma hypoteki bez rzeczy głównej, to jest bez zobowiązania; które gdyby nie istniało lub zostało unieważnione, hypoteka, wyjąwszy jeżeli trzeci nabył do niej praw w dobrej wierze, istnieć nie będzie. Istnienie obligacyi jako rzeczy głównej, nie zależy od istnienia hypoteki; nieważność hypo-

teki lub zwolnienie od jej ciężaru, nie pociąga nieważności lub umorzenia zobowiązania.

Hypoteka umowna może być ustanowioną nie tylko dla zapewnienia wykonania zobowiązania prostego i czystego, lecz i dla zapewnienia wykonania zobowiązania warunkowego. Jeżeli warunek się spełni, będzie on miał moc wsteczną, tak co do zobowiązania jak i co do hypoteki; jeżeli zaś się nie spełni, obligacya i hypoteka zostają zniweczone.

Lubo hypoteka jako accessorium, może powstać dopiero z chwilą zobowiązania głównego, przecież wyjątek od tej reguły stanowi hypoteka umowna, która może być ustanowioną dla zobowiązania jeszcze nie istniejącego, lecz dopiero powstać mającego i takowe wyprzedzać. Można na przykład ubezpieczać hypotecznie należność za wybrać się mające towary, za uskutecznić się mające naprawy, lub za budowę nieruchomości wyniknąć mającą; można zapisać hypoteczną kaucyą za urzędnikiem lub podejmującym się dostawy dla Rządu, zapewniającą zwrot szkody zrzadzić się przez nich mogącej. Można również zapisać kaucyą na otwarty kredyt do pewnej oznaczonej summy, dla zapewnienia zwrotu podnosić się mających pieniędzy. Tym sposobem należność jeszcze nie istniejąca, może mieć hypotekę i pierwszeństwo wpisu przed należnością już istniejącą, lecz później do hypoteki wniesioną.

Powyższy wyjątek od reguły: iż „*accessorium sequitur suum principale*”, nie ma miejsca w hypotece prawnej i sądowej, która nie może być zapisywaną dla należności jeszcze nie istniejących.

§ 6. Jak dalece wiara do wykazu hypotecznego przywiązana, osłania prawa z umowy, a jak prawa z hypoteki sądowej lub prawnej wpływające.

Nie wpisany do ksiąg hypotecznych właściciel, nie może wzruszać praw zahypotekowanych, pochodzących od uzna-

nego i jawnego z wykazu właściciela, nawet gdyby ten nie był istotnym ich właścicielem, pierwszemu służy tylko prawo poszukiwania strat na osobie drugiego (art. 54 Ust. hyp.).

Przepis ten prawa hypotecznego, obala zasadę położoną w art. 2125 K. N. „*nemo plus juris in alium transferre potest quam ipse habet*”, obala zasadę art. 1599 tegoż Kodexu, że sprzedaż rzeczy cudzej jest nie ważną; albowiem nabywający w dobrej wierze praw od jawnego z wykazu właściciela, jest nie wzruszonym onych nabywcą; nawet w ten czas, gdyby się okazało, że sprzedawca nie był rzeczywistym ich właścicielem. Tu Ustawa hypoteczna musiała odstąpić od ogólnych zasad prawa, dla utrzymania zasady jawności, a tém samém nie-wzruszalności praw w hypotece objawionych i wiary do wykazu przywiązanej.

Gdyby na przykład kupił kto nieruchomość aktem zahypotecznie spisany od pełnomocnika właściciela, na zasadzie udzielonej mu plenipotencyi, i gdyby przed wniesieniem tego aktu do hypoteki, właściciel sprzedał tę samą nieruchomość aktem późniejszym, lecz w księdze wieczystej spisany, osobie która o dokonanej poprzednio sprzedaży przez pełnomocnika nie posiadała żadnej wiadomości, ostatnie nabycie będzie nie wzruszone, lubo pochodzi od osoby, która w chwili sprzedaży nie była właścicielką, lecz tylko w wykazie jako taka jeszcze figurowała.

Powyższa zasada, a raczej wyjątek od ogólnej zasady prawnej, stosuje się tylko do hypoteki umownej, lecz nie powinna być stosowana do hypoteki prawnej lub sądowej z powodu, że hypoteki te wypływają ze stosunków i zobowiązań osobistych, przy zawieraniu których, strony nie spuszczały się na wiarę do wykazu przywiązaną, która też osłaniać ich nie może, nie polegały na jawności hypotecznnej i nie żądały zabezpieczenia hypotecznego, lecz udzielały kredyt osobie tylko; dla tego mają prawo wymierzyć swe poszukiwania tylko przeciwko osobie dłużnika, i dochodzić satysfakcyi jedynie

z jego osobistego majątku. Gdyby zatem hipoteka prawna lub sądowa zapisana była na prawach dłużnika z wykazu hipotecznego jawnych, lecz już nie istniejących, albo osobie trzeciej ustąpionych, hipoteka ta żadnego skutku mieć nie będzie. Nie może się tu wierzyciel zasłaniać wiarą do wykazu przywiązanej i dochodzić zaspokojenia swój należytości z cudzego majątku, skoro przy zawieraniu zobowiązania z którego hipoteka wynikła, na takowej nie polegał, lecz poprzestawał na bezpieczeństwie osobistem dłużnika. Hipoteka prawna i sądowa odpowiada aresztowi położonemu na funduszach dłużnika, areszt zaś o tyle ma skutek, o ile rzecz lub fundusz przyaresztowany istnieje i stanowi własność dłużnika.

Z różnicy tej, jaka między hipoteką umowną a hipoteką sądową i prawną zachodzi, wynika:

1. Że jeżeli jawny z wykazu właściciel, przeda nieruchomość aktem zahypotecznym, a następnie nie będąc istotnym onęj właścicielem, lecz figurując jeszcze w wykazie jako właściciel, zaciągnie dług hipoteczny od osoby działającej w dobrej wierze i na podstawie jawności hipotecznej, na ten czas zaciągnięty dług jest nie wzruszony, a nabywca nieruchomości obowiązany będzie *ex nexu reali*, zaspokoić takowy i służyć mu tylko będzie regres do sprzedawcy, o zwrot tego co nad cenę umówioną zapłacił.

Inaczej rzecz się ma, gdy hipoteka prawna lub sądowa, przeciwko jawnemu z wykazu lecz nie istotnemu właścicielowi nieruchomości, zapisana zostanie; albowiem taka hipoteka, istotnego właściciela nieruchomości nie obowiązuje i na jego żądanie wykreśleniu ulegnie, jeżeli tylko po zatwierdzeniu jej przez zwierzchność hipoteczną i wpisaniu do wykazu, skutkiem zawartej umowy, nie przeszła w ręce osoby trzeciej, lub nie została obciążoną hipoteką umowną dla trzeciego, działającego w dobrej wierze i na podstawie jawności hipotecznej.

2. Jeżeli kapitał intabulowany jest zaspokojony albo scedowany, lecz dowód zaspokojenia lub cessya nie są objawione w wykazie, jeżeli następnie na kapitale tym zapisaną zostanie hipoteka prawna lub sądowa, takowa za złożeniem dowodu zaspokojenia lub cessyi głównego kapitału, wykreśleniu ulegnie; co nie mogłoby nastąpić, gdyby hipoteka umowna zapisana była, lub gdyby hipoteka prawna albo sądowa, po wpisaniu jej do wykazu, skutkiem umowy przeszła w ręce osoby trzeciej, lub została obciążoną hipoteką umowną dla trzeciego.

3. Gdyby po śmierci beztestamentowej właściciela nieruchomości i przeprowadzonym po nim postępowaniu spadkowym, zgłosił się brat zmarłego, i jako najbliższy sukcesor uzyskawszy przepisane na swoje imię tytułu własności, na nieruchomość spadkową pozaciągał długi, oraz gdyby hipoteki prawne i sądowe przeciwko niemu zapisane były, w ów czas w razie późniejszego zgłoszenia się syna spadkodawcy, lub innego sukcesora mającego lepsze prawo do spadku, tenże będzie mógł uzyskać przepisane na swoje imię tytułu własności nieruchomości spadkowej (1), oraz wykreślenie hipotek prawnych i sądowych, przeciwko bratu spadkodawcy na majątku spadkowym zapisanych; nie będzie zaś mógł uzyskać wykreślenia wpisów hipoteki umownej, tudzież wpisów hipoteki prawnej i sądowej, jeżeli te ostatnie scedowane lub subintabulatami z umowy wypływającymi, po wpisaniu ich do wykazu, obciążone zostały, do wysokości rzeczonych cessyj i subintabulatów; lecz służyć mu tylko będzie regres do majątku tego, przeciwko któremu rzeczzone wpisy do hipoteki wniesione zostały, o zwrot wszystkiego co by za niego zapłacić był zmuszony.

4. Dla tej samej przyczyny, oraz z uwagi na przepisy zawarte w art. 461 i 205 Kod. Cyw. Król. Pols., przyznać

(1) Obacz Rozdział XIII paragraf 5 str. 336.

należy pierwszeństwo hipotece prawnej mężatek i nieletnich, przed hipoteką sądową ubezpieczającą należitości, którym przywilej nie służy.

5. W razie upadłości, hipotece sądowe zapisane przeciwko upadłemu na dziesięć dni przed upadkiem, mają równe pierwszeństwo hipoteczne, bez względu na datę ich zapisania; co względem hipotek umownych nie ma i nie może mieć miejsca, (obacz Rozdział IX paragraf 5 str. 267 i 268).

ROZDZIAŁ TRZYNASTY.

O POSTĘPOWANIU SPADKOWYM.

Według Kodexu Cywilnego Napoleona, spadkodawca natychmiast po swjej śmierci, podstawia successora w swe prawa. „*Le mort saisit le vif*”. Art. 724 tegoż Kodexu stanowi „na następców prawych przechodzą samém prawem majątki, prawa i skargi, jakie służyły zmarłemu, pod obowiązkiem zaspokojenia wszystkich ciężarów spadku”. Cały więc spadek przechodzi bezpośrednio na successorów zmarłego samém prawem, nawet piérwój nim został przyjęty; possessya dóbr spadkowych ani na chwilę nie zostaje w zawieszeniu, successor jest właścicielem tego wszystkiego co do spadkodawcy należało, może objąć dobra bez potrzeby żądania wprowadzenia siebie do ich possessyi. Z powodu téj zasady, prawo francuzkie do objęcia jakiegokolwiek rodzaju dóbr przez successora, nawet nieruchomości, żadnego nie wymaga czynu, żadnej formy, a nawet transkrypcya tytułu własności w hipotece, co do dóbr nieruchomości na successora, nie jest wymagana.

Prawo hipoteczne polskie, którego zadaniem jest kontrolowanie wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących, musiało poddać także swojej kontroli przejścia prawa własności tytułem spadku na successorów, nie naruszając zresztą w niczym przywiedzionych wyżej zasad Kodexu Cywilnego. Bez kontroli hipotecznej przejścia własności na spadkobierców, na nichy się nie zdało ustalenie własności przez wywołanie wszystkich nieruchomości do regulacyi

hypotecznej, na nie kontrolla wszystkich przejść własności za pośrednictwem umów między osobami żyjącymi zawieranych, albowiem każda nieruchomości i każde prawo rzeczowe do nieruchomości służące, po pewnym przeciągu czasu, musi się stać spadkowym, z powodu śmiertelności natury ludzkiej, oraz że jedne pokolenia po drugich szybko następują. Gdyby więc po otworzeniu się spadku, nie była wymagana żadna legitymacja suksessorów, stanowiąca rękojmię dla osób trzecich, w dobrej wierze w czynność z suksessorem wchodzących, wróciłibyśmy się do stanu niepewności hypotecznej, jaką Kodex francuzki zaprowadził; musiałby wierzyciel i nabywca roztrząsać: czy ten z którym on w czynność wchodzi, jest prawdziwym suksessorem, czy nie ma więcej od niego suksessorów; i zostawałby w ciągłej niepewności aż do czasu przedawnienia, czy nie zjawi się kto z lepszymi prawami, który go nabytą własności lub hipoteki pozbawić może. Prawo hypoteczne polskie, nie odstępując od tej zasady Kodexu francuzkiego: że suksessor samem prawem obejmuje spadek, że nie potrzebuje od nikogo żądać wprowadzenia w jego posiadanie do możności rozporządzania ze skutkiem hypotecznym odziedziczoną nieruchomością, lub prawami zahypotekowanymi, wymaga żeby suksessor, legataryusz, wierzyciel, lub ktokolwiekby inny, mający prawo do masy spadkowej, prawa swe w przeciągu czasu pewnego, jawnemi przez zapisanie ich do księgi hypotecznej uczynił.

Formy celem zawiadomienia wszystkich o otwartym spadku i wezwania stron interesowanych aby się zgłosiły oraz prawa swe udowodniły, nazwane są: *postępowaniem spadkowym*. Postępowanie spadkowe jest oryginalnym pomysłem prawodawcy polskiego; składa się ono z trzech następujących czynności:

1. Zapisanie postępowania spadkowego.
2. Ogłoszenie w pismach publicznych.
3. Ukończenie postępowania spadkowego i legitymacja suksessorów.

O tych więc trzech czynnościach, z kolei mówić będziemy.

§ I. Zapisanie postępowania spadkowego.

Art. 125 Ustawy hypotecznej przepisuje: Na przypadek śmierci właściciela dóbr nieruchomości, lub jakiego prawa hypotekowanego, każdy interessent mocen jest przy stósownym wniosku w księdze wieczystej spisany, złożyć do zbioru dowodów urzędowy akt zejścia, i zaprojektować do wykazu hypotecznego treść: iż „*toczy się postępowanie spadkowe*”. Treść ta, wymieniająca zarazem imię i nazwisko zmarłego, datę nastąpną śmierci, tudzież prawo rzeczowe którego jest właścicielem, jeżeli dotyczy własności lub współwłasności nieruchomości, w Dziale III w kolumnie głównej wpisowej, jeżeli zaś dotyczy wierzyciela lub właściciela prawa w Dziale III albo IV zahypotekowanego, w kolumnie zlewkowej, obok każdego numeru pod który wierzytelności lub prawa osoby zmarłej są wpisane, zamieszczoną być powinna.

Niepotrzebnem jest ogłaszanie postępowania spadkowego względem takich praw, które z chwilą śmierci ustają i które na suksessorów nie przechodzą; zatem nie ogłasza się postępowania spadkowego co do prawa dożywotniego mieszkania, prostego używania, co do alimentów, dożywocia i t. p., lecz prawa te za złożeniem aktu zejścia, wprost z wykazu hypotecznego wykreślone być mogą. Żadne przepisanie w hipotece praw na suksessorów nie może nastąpić bez postępowania spadkowego, nawet w ten czas, gdy wartość praw tych jest bardzo mała, lub gdy spadkodawca umrze przed dojściem lat 16tu wieku, przed skończeniem których wedle art. 903 K. N., nie może przez testament rozporządzać swym majątkiem, a suksessorowie jego bez testamentowi są wiadomi. Niektórzy prawnicy są zdania: że po śmierci wierzyciela opłaty dożywotniej, należy ogłaszać postępowanie spadkowe, i opłatę wykreślać dopiero w ten czas, gdy w terminie do re-

gulacyi oznaczonym, żaden sukcesor się nie zgłosi i praw swych nie objawi. Zdanie to tém usprawiedliwiają: że opłata dożywotnia płaci się zwykle z dołu w miarę przeżycia, (art. 1980 K. N.) w terminach umową oznaczonych, zatem w chwili śmierci osoby takową pobierającej, może się należeć pewna kwota, przed uiszczeniem której sukcesorom, w razie ich zgłoszenia się, wpisu opłaty dożywotniej wykreślać nie należy. Akt zejścia powinien być spisany formalnie i obejmować poświadczenie art. 83 Kod. Cyw. Król. Pols. przepisane

Od chwili zapisania treści względem toczącego się postępowania spadkowego, aż do czasu jego ukończenia i wylegitymowania sukcesorów, wszelkie wpisy przeciwko osobie zmarłej i jej sukcesorom, będą wstrzymane. Zapisana wzmianka o postępowaniu spadkowym, służy dla wszystkich stron interesowanych, dla tego po zapisaniu jednej takiej wzmianki, druga podobna do wykazu przyjętą już być nie może.

§ 2. Ogłaszanie toczącego się postępowania spadkowego w pismach publicznych.

Wiadomość o otwartym spadku ogłasza urzędownie Rejent lub Pisarz hipoteczny, kosztem strony interesowanej, w Dzienniku Warszawskim i Dzienniku Gubernialnym tej gubernii, w której nieruchomość jest położona.

Ogłoszenia obejmować powinny: imię i nazwisko zmarłego, wezwanie osób prawo do spadku mających, aby się stawily w terminie do regulacyi w ogłoszeniu oznaczonym w kancelaryi hipotecznej, z dowodami prawo do spadku wykazującymi, pod prekluzją z prawa hipotecznego wynikającą. Oprócz tego Rejenci i Pisarze zwykli zamieszczać w ogłoszeniach, co przecież pod nieważnością ogłoszenia nie jest wymagane: datę nastąpiącej śmierci, wymienienie nieruchomości i innych praw rzeczowych, których zmarły był jawnym z wykazu hipotecznego właścicielem lub współwłaścicielem,

z wyszczególnieniem co do ostatnich działu i numeru wykazu, pod którymi są zapisane. Między dniem w którym ogłoszenie w gazetach zamieszczone było, a terminem do regulacyi oznaczonym, powinno upłynąć przeszło sześć miesięcy czasu. Obwieszczenia w tych samych pismach, we trzy miesiące po pierwszym ogłoszeniu, powtórzyć należy. (Prawo z d. 16 (28) Czerwca 1830 r.)

§ 3. Regulacya spadku na sukcesorów.

W terminie do regulacyi przez pisma oznaczonym, lub gdyby się na takowy nikt nie stawil, w czasie późniejszym, sporządzony będzie protokół przepisujący prawa zmarłego na sukcesorów. Sukcesor chcący uzyskać przepisanie na swoje imię spadku, powinien zgłosić się do hipoteki i złożyć dowody wykazujące prawo jego do sukcesyi. Nie potrzebuje składać wyroku legitymację zatwierdzającego tak jak w Prussach, gdyż legitymację sam wydział hipoteczny ocenia; złożenie testamentu, lub aktów Stanu Cywilnego wykrywających związek familijny i stopień pokrewieństwa, jest dostateczne. Legitymujący się do spadku sukcesor, nie potrzebuje dowodzić: że nie ma innych lub bliższych od niego sukcesorów, gdyż upływ czasu na ogłoszenie przeznaczonego i prekluzya na niezgłaszających się, zastępuje wszelki w tym względzie dowód.

Jeżeli spadkodawca nie zostawił testamentu, lub rozporządzenia w art. 1082 K. N. przewidzianego, i jeżeli spadek przechodzi *ab intestato* na jego krewnych, stopień pokrewieństwa dowodzi się aktami urodzeń i zejścia, należycie legalizowanymi (art. 279 i 83 Kod. Cyw. Pols.). Gdy zaś spadek przechodzi na współ-małżonka, akt małżeństwa i intercyzę przedślubną jeżeli zawartą była, złożyć należy (art. 208 Kod. Cyw. Król. Pols.). Testament własnoręczny lub mistyczny, nie może skutkować przepisania spadku na sukcesora lub legataryusza, jeżeli nie był publikowany wedle przepisów Kodexu Cywil-

nego francuzkiego. Należy również żądać wprowadzenia w posiadanie spadku legitymującego się sukcesora, w przypadkach przewidzianych w art. 724, 770, 773 i 1008 K. N., tudzież dowodu przyjęcia spadku z dobrodziejstwem prawa i inwentarza, jeżeli jest nieletnim, a to z uwagi na przepis zawarty w art. 438 Kod. Cyw. Pols. (1). Wyroki dział zatwierdzające, Uchwały rad familijnych i tym podobne akta, nie mogą stanowić dowodu legitymacyjnego dla sukcesorów, bez aktów urodzeń; albowiem wzajemne przyznanie się sukcesorów, nie jest dowodem ich legitymacyi, gdyż na to w braku aktów urodzeń, potrzeba aktu wyszłego od spadkodawcy, któryby prawa legitymujących się do spadku udowadniał. Nie mogą również stanowić dowodu legitymacyjnego, komparycye wyroków sądowych, albo wzmianki w aktach zejścia lub małżeństwa zamieszczane, o rodzicach osoby zmarłej, albo małżeństwo zawierającej; gdyż wedle art. 279 Kod. Cyw. Król. Pol. „pochodzenie dzieci prawych, dowodzi się przez akta urodzenia w księgi aktów stanu cywilnego wpisane”. Podobne wzmianki, przy niemożności złożenia właściwych aktów urodzeń, mogą być uważane tylko za początkowy dowód przez pismo, obok którego inkwizycja legitymacyjna, w myśl prawa z dnia 16 (28) Czerwca 1830 r., może być dopuszczoną.

Gdyby dla wykreślenia jakowej wierzytelności lub innego wpisu z hipoteki, na mocy wyroku wykreślenie postanawiającego, zapadłego przeciwko sukcesorom wierzyciela wpisu, lub przeciwko samemu wierzycielowi, lecz doręzonego i uprawomocnionego przeciwko jego sukcesorom,

(1) Gdyby wierzyciel podstawiając się w prawa swojego dłużnika z art. 1166 K. N., dopełniał legitymacyi sukcesorów, lub gdyby pełnoletni sukcesor legitymując się do spadku, legitymował zarazem do takowego nieletnich współ-sukcesorów, i nie składał co do nich dowodu przyjęcia przez opiekę spadku z dobrodziejstwem prawa i inwentarza, na ten czas wydział hipoteczny taką legitymację zatwierdzić może, z dodaniem w treści legitymacyjnej wzmianki: że deklaracja ze strony opieki nieletnich sukcesorów, co do przyjęcia spadku z dobrodziejstwem prawa i inwentarza, jeszcze nie nastąpiła.

przeprowadzone było postępowanie spadkowe, na ten czas według praktyki przyjętej przez niektóre wydziały hipoteczne, strona w wykreśleniu interes mająca, nie potrzebuje składać dowodów legitymujących osoby przeciw którym wyrok zapadł lub był uprawomocniony, dla wykonania go w hipotece; złożenie bowiem dowodów tych, dla niej jako obcej i nieznaającej stosunków familijnych zmarłego, mogłoby być niepodobnem, dla tego nie potrzebuje ona projektować treści przepisującej intabulat wykreślić się mający na sukcesorów w wyroku zamieszczonych, lecz może poprzestać na zaprojektowaniu treści wykreślających wprost samo prawo i postępowanie spadkowe, na zasadzie dopełnionych obwieszczeń spadkowych i wyroku wykreślenie nakazującego, który dla nie zgłoszenia się sukcesorów, za należyście przeciwko nim uzyskany i za prawomocny uważany być może (1).

Wylegitymowany sukcesor, może przyznać i przypuścić do współ-własności spadku innych sukcesorów, którzy się nie zgłosili lub dowodów legitymacyjnych nie złożyli. Przed upływem terminu, każdemu któryby sądził mieć lepsze lub równe prawo do spadku, wierzycielom nieboszczyka i legataryuszom, wolno się zgłosić do aktów wieczystych, podać swe prawa i załączyć dowody. W terminie, wszyscy stanąć powinni osobiście, lub przez pełnomocników urzędownie do tej czynności umocowanych (art. 128 Ust. hyp.).

Wszystkim stronom zgłaszającym się do księgi wieczystej w czasie toczącego się postępowania spadkowego, służy równe pierwszeństwo hipoteczne (art. 13 Ust. hyp.). Gdyby się jednak zgłosił wierzyciel, mający od osoby po której otworzył się spadek tytuł sporządzony w sposób przepisany dla czynności hipotecznych, w którym hipoteka zapisaną została, pierwszeństwo dla wierzyciela tego liczyć się będzie od

(1) Aby uzyskać wykreślenie z hipoteki wpisu do osoby zmarłej należącego na mocy wyroku, należy postąpić właściwie według tego, co w Rozdziale XIV paragrafie 5 powiedziano.

dnia podania tytułu do ksiąg hipotecznych. W czasie toczącego się postępowania spadkowego mogą się zgłaszać wierzyciele dla których hipoteka stypulowaną nie była, byleby tylko należytość polegała na wyroku obejmującym skazanie, lub na akcie urzędowym (art. 13 Ust. hyp.). Osobom do spadku zgłaszającym się, pierwszeństwo nadawać może tylko natura i rodzaj wierzytelności, nie zaś czas zgłoszenia się; i tak, wierzycielom spadkodawcy mającym hipotekę stypulowaną, służy pierwszeństwo przed jego wierzycielami nie mającymi hipoteki stypulowanej, tym znów służy pierwszeństwo przed legataryuszami, a tym ostatnim przed wierzycielami spadkobiercy (art. 878 K. N.). Nadto wierzytelnościom w art. 461 i 205 Kod. Cyw. z r. 1825 wymienionym, służy pierwszeństwo przed długami osobistymi spadkodawcy, przed legatami i wierzycielami spadkobiercy.

Jeżeli protokół regulujący spadek na sukcesorów zgodnie zdziałany został, zwierzchność hipoteczna ma obowiązek przekonać się tylko: czyli pokładane dowody prawa do spadku osób zgłaszających się należyście udowadniają, czy dowody są formalne, czy należyście zalegalizowane zostały i czyli stempel kollateralny, jeżeli ten skarbowi się należy, opłacony został (1). Jeżeli zaś między stronami do spadku zgłaszającymi się, zajdą spory, zwierzchność hipoteczna rozpoznanie takowych, do zwyczajnej drogi Sądowej odesłać powinna.

Ponieważ postępowanie spadkowe można w księdze wieczystej zapisać i następnie w pismach ogłaszać tylko wtenczas, kiedy osoba zmarła ma prawo rzeczowe w księdze wieczystej objawione sposobem wpisu, ostrzeżenia lub zastrzeżenia na marginesie wykazu, przeto sukcesorowie mogą się legitymować do spadku, przez głowę osób które praw swych rzeczowych w księdze wieczystej nie objawiły, bez potrzeby

(1) Wedle art. 112 Ustawy stemplowej z roku 1863, władze i urzędy nie powinny przystępować do spełnienia czynności, dopóki strony od niej należnego stempla nie uiszcza.

ogłaszania po nich postępowania spadkowego; gdyż w tym wypadku, złożenie aktu zejścia jest dostateczne; i tak n. p. może się do spadku po dziadku legitymować wprost wnuk bez postępowania spadkowego po swym ojcu, jeżeli prawa ojca w wykazie hipotecznym ani przez wpis, ani przez zastrzeżenie objawione nie były; podobnie jeżeli zmarły zostawił kilku synów, z których dwóch już po jego śmierci żyć przestało, lecz praw swych w księdze wieczystej nie objawili, mogą się inni przy życiu pozostali legitymować do całego spadku, bez przeprowadzania postępowania spadkowego po zmarłych braciach.

Gdy zgłaszający się sukcesorowie nie mają dostatecznych dowodów legitymację wykazujących, mogą na zasadzie prawa z dnia 16 (28) Czerwca 1830 r., żądać od zwierzchności hipotecznej wyprowadzenia inkwizycji ze świadków, którzyby ich pochodzenie i prawo do spadku wykryła. Wydział hipoteczny nie może prowadzić inkwizycji tylko wtenczas, gdy było ogłoszone postępowanie spadkowe. Gdyby zatem prawo jakie było zahypotekowane nie dla spadkodawcy, lecz dla sukcesorów, bez wyrażenia ich ilości imion i nazwisk, a tém samém postępowanie spadkowe nie mogło mieć miejsca, strona chcąca prawo to przepisać imiennie na sukcesorów, nie może żądać od wydziału hipotecznego wyprowadzenia inkwizycji, lecz udać się powinna przez illacyą do Trybunału,łożyć dowody legitymacyjne, i żądać badania ze świadków: iż oprócz osób których dowody legitymacyjne składa, nie ma więcej sukcesorów. Badanie, jeżeli Trybunał takowego dozwoli, wyprowadza właściwy Sąd Pokoju. Po złożeniu dowodów tych do księgi wieczystej, wydział hipoteczny przepisania prawa dla sukcesorów zahypotekowanego, na osoby w powyższym sposobie wylegitymowane, dozwolić może. Strona żądająca wyprowadzenia inkwizycji ze świadków od wydziału hipotecznego po przeprowadzoném postępowaniu spadkowym, powinna względem tego zeznać wniosek w księ-

dze wieczystej i podać w nim spis świadków. Wydział hipoteczny z uwagi na artykuł 1345 Kodexu Cywilnego Napoleona, dopuszcza badania, gdy uważa że istnieje początek dowodu na piśmie, i gdy niemożność złożenia właściwych aktów jest usprawiedliwioną; do wyprowadzenia zaś badania, albo właściwego Podsędka Sądu Pokoju, albo członka z grona swego deleguje, a następnie dowód jaki przynosi inkwizycja rozpoznaje. Jeżeli akt zejścia na mocy którego postępowanie spadkowe zapisane być ma, nie jest formalny, wydział hipoteczny nie może dopuszczać badania świadków dla uzupełnienia tej nieformalności, lecz sprostowanie aktu zejścia na właściwej drodze, dopełnione być winno.

Przy wniosku obejmującym ukończenie postępowania spadkowego i legitymację suksesorów, należy zaprojektować stosowne treści do wykazu hipotecznego, a mianowicie:

a) Względem wykreślenia wzmianki, o toczącym się postępowaniu spadkowym.

b) Względem przepisania praw spadkodawcy służących, na jego suksesorów. Jeżeli idzie o prawo do własności nieruchomości, treść do Działu II, jeżeli o inne prawa hipotekowane lub kapitały, treść do kolumny zlewkowej obok wpisów obejmujących ubezpieczenie tych praw lub kapitałów, zaprojektowaną być powinna.

c) Treści zabezpieczające prawa wierzycieli i legataryuszów. Jeżeli do protokołu obejmującego regulacją spadku, wszyscy suksesorowie nie stają, lub jeżeli między nimi są małoletni, przepisanie spadku na suksesorów nie podzielnie, to jest bez oznaczenia udziałów, nawet takich w jakich wedle przepisów prawa dziedziczą, nastąpić powinno; wydzielenie zaś sched dla każdego z suksesorów, dopiero na mocy aktu działowego, przez Trybunał co do nieletnich potwierdzonego, nastąpić może.

§ 4. Ubezpieczanie legatów.

Pytanie: czy wydziały hipoteczne obowiązane są pilnować, ażeby legata były hipotecznie zabezpieczane, w ten czas kiedy legataryusze nie stają i zabezpieczenia swych legatów nie żądają, oraz gdy obowiązek zabezpieczenia legatów, lub zaspokojenia ich przed przepisaniem spadku na suksesora, w testamencie nie jest zastrzeżony, różnie przez prawników bywa rozstrzygane.

Ci którzy utrzymują: że dopilnowanie, ażeby legata były zapłacone lub hipotecznie ubezpieczone ciąży na wydziałach hipotecznych, powołują się na art. 20 Ust. hyp., który stanowi: że obowiązkiem zwierzchności hipotecznej, jest pilnować praw osób trzecich, wiadomych z ksiąg hipotecznych, zatem nie tylko z wykazu hipotecznego, ale i z czynności pod jej rozpoznanie przychodzącej, oraz ze złożonych przy niej dokumentów (obacz Rozdział VI, paragraf 3, str. 155). Przywodzą dalej, że nie ulega sporowi, iż zwierzchność hipoteczna nie powinna dopuścić przepisania całego spadku na zgłaszającego się współ-suksesora, skoro się przekona z pokładanych dowodów, o istnieniu drugiego suksesora, równe albo lepsze prawo do spadku mającego, dla tego tylko, że się ostatni nie zgłosił i przepisania na siebie spadku nie żądał.

Zatem nie ma powodu dla któregoby zwierzchność hipoteczna nie miała obowiązku pilnować także praw nie zgłaszających się legataryuszów, z pokładanego testamentu wiadomych; prekluzja zaś prawem wyrzeczona tych tylko dotyka, którzy się nie zgłosili i których prawa do spadku, pokładane przy protokole regulacyjnym dokumenta, nie wykazują.

Ci którzy są przeciwnego zdania, w poparciu takowego przywodzą: że ogólny przepis zawarty w art. 20 Ust. hyp., nie ma zastosowania do regulacji spadkowych, co do których istnieje specjalne rozporządzenie zawarte w art. 129 tejże Ustawy, wedle którego w razie zgody zgłaszających się stron, wpisy do księgi wieczystej i wykazu hipotecznego, stosownie

do żądania uczynione być winny; zaś prawa nie zgłaszających się, ulegają prekluzji. Przywodzą dalej: że legataryusze szczególnie nie są sukcesorami, lecz że prawo w art. 1014 K. N., dozwala im tylko wynieść skargę przeciwko sukcesorowi o wydanie legatu; że skarga ta jest osobistą, zaś zwierzchność hipoteczna nie ma obowiązku pilnować praw osobistych, że ogłaszanie postępowania spadkowego w tym celu jest postanowione, ażeby każdy mający interes w spadku, zgłosił się ze swemi prawami. Jeżeli w terminie określonym legataryusze praw swych nie pilnują, to pozostają tylko przy prawach osobistych, których właściwą drogą podług art. 131 Ust. hyp. dochodzić mogą. Zwierzchność zaś hipoteczna, tylko praw z wykazu jawnych, przestrzegać powinna; jak to z art. 20 Ust. hyp. wynika.

To ostatnie zdanie podzielił IX Departament Rządzącego Senatu i w tym duchu już kilka razy wyrokował (1). Obok zatem ustalającą się takiej jurisprudeneyi, ogłoszenia spadkowe w pismach publicznych zamieszczane, powinnyby obejmować wzmiankę: o testamencie i uczynionych legatach, tak ażeby legataryusz powziąć mógł z ogłoszenia wiadomość, o zapisie jaki w testamencie otrzymał; samo bowiem publiczne odczytanie testamentu w Trybunale, nie jest dostateczne do zawiadomienia legataryusza, zwłaszcza w miejscu dopełnionej publikacyi nie mieszkającego, o uczynionym mu zapisie.

§ 5. Zgłoszenie się sukcesorów, wierzycieli lub legataryuszy, po dopełnionej regulacyi spadku na osoby które się we właściwym czasie stawiły.

Po zatwierdzeniu przez zwierzchność hipoteczną protokołu regulacyą spadku obejmującego i wciągnięciu do wyka-

(1) Obacz sprawę illacyjną Alexandra Wojewódzkiego, osądzoną dnia 21 Lutego (4 Marca) 1864 r. i takąż sprawę Tchórzewskiej, osądzoną dnia 29 Października 1861 r. w wydziale pierwszym.

zu hipotecznego treści przy nim zaprojektowanych, może się jeszcze zgłosić sukcesor sądzący mieć lepsze lub równe prawo do spadku, wierzyciel albo legataryusz, i poszukiwać na drodze sądowej swych praw, przeciw sukcesorowi do ksiąg wpisanemu, jeżeli dobra i należności spadkowe, nie przeszły jeszcze w ręce trzeciego, lub obciążone nie zostały hipoteką umowną dla trzeciego, działających w dobrej wierze i na podstawie jawności hipotecznej (art. 131 Ust. hyp.); albowiem na ten czas zgłaszającemu się do spadku po dopełnionej regulacyi, służy tylko akcja osobista przeciwko sukcesorowi, który się do spadku hipotecznie wylegitymował, o wynagrodzenie szkody, sprzedażą lub obciążeniem dóbr spadkowych zrzędzonej, lecz nie służy mu możność naruszenia praw osób trzecich, które skutecznie nabyły, lub udzieliły pożyczkę, w dobrej wierze i na podstawie wykazu hipotecznego. Może tylko żądać wykreślenia hipotek prawnych i sądowych, zapisanych przeciwko wylegitymowanemu hipotecznie, lecz nie istotnemu spadkobiercy; według tego co w Rozdziale XII paragrafie 6 na str. 323 powiedziano.

ROZDZIAŁ CZTERNASTY.

O WYKREŚLANIU WPISÓW HYPOTECZNYCH.

Kodex Cywilny francuzki między przyczynami umorzenia hipotek, w art. 2180 mieści przedawnienie i stanowi: że wpis skuteczny w hipotece przez wierzyciela, nie przerywa przedawnienia. Prawo polskie odmienną co do tego przyjęło zasadę, albowiem w art. 123 Ust. hyp. z roku 1818 przepisuje: „że prawa hipotekowane nie potrzebują odnowienia wpisu, dopóki nie zostały wykreślone z ksiąg hipotecznych, nie może być nawet początku przedawnienia”. Upływ czasu nawet najdłuższego na przedawnienie postanowionego, utraty prawa rzeczowego nie skutkuje; jednakże wierzyciel, którego kapitał przynoszący procenta wpisanym został do księgi hipotecznej, ma prawo być umieszczonym co do procentów za lat dwa tylko i rok biegnący, w tym samym stopniu hipoteki, w jakim jest zapisany jego kapitał (art. 70 Ust. hyp.); dalsze procenta nie mają pomieszczenia w hipotece i są długiem osobistym właściciela dóbr, jako zaś należność osobista, ulegają przedawnieniu, wedle zasad Kodexu Cywilnego francuzkiego dla procentów przepisanych, chyba że zostaną zamienione na kapitał i oddzielnie do hipoteki wniesione będą. Dług lub część onego, który nie mógł być zaspokojony szacunkiem nieruchomości i z tego powodu jako spadły wykreślony został, ulega przedawnieniu wedle ogólnych zasad Kodexu Cywilnego (art. 124 Ust. hyp.).

Jak we wszystkich rozporządzeniach swoich tak i co do wykreśleń, prawo hipoteczne polskie nie odstąpiło od zasa-

dy jawności. Z chwilą zaspokojenia, umorzenia, lub ustania w inny jaki bądź sposób głównego zobowiązania, ustaje także i tytuł do hipoteki względem dłużnika, lecz względem osób trzecich, prawo rzeczowe niknie dopiero z wykreśleniem wpisu.

Prawo hipoteczne polskie, dwa tylko sposoby wykreślenia należności hipotecznej podaje, a mianowicie:

1. Zaspokojenie czyli zapłacenie wierzytelności.
2. Zezwolenie wierzyciela na wykreślenie, czyli uwolnienie od hipoteki (art. 119 i 120 Ust. hyp.). Oprócz jednak dwóch tych przez prawo wymienionych sposobów, wykreślenie może jeszcze nastąpić:
3. Skutkiem wygaśnięcia prawa, albo zniszczenia rzeczy poddanej hipotece, lub ustania prawa hipoteką obciążonego.
4. Przez pomieszczenie się praw dłużnika i wierzyciela w jednej osobie, czyli skutkiem nastąpnionej konsolidacji.
5. W skutek wyroku prawomocnego, wykreślenie nakazującego, lub upadek prawa zahypotekowanego wyrzekającego.
6. W skutek planu klasyfikacyjnego szacunku na publicznej licytacji za nieruchomość postąpnionej, wykreślenie wpisów nakazującego.

§ 1. O zapłaceniu.

Cztery są sposoby zapłacenia długu wedle zasad Kodexu Napoleona, a mianowicie:

- a) Zapłacenie należności wprost do rąk wierzyciela, z funduszków własnych dłużnika.
- b) Zapłacenie z podstawieniem czyli subrogacją, funduszami osoby trzeciej.
- c) Przez potrącenie czyli kompensatę.
- d) Przez zaznaczenie czyli złożenie do depozytu.

Ad a) Dłużnik płacąc dług hipoteczny powinien żądać kwitu urzędowego, gdyż kwit prywatny wykreślenia wpisu

hypotecznego skutkować nie może; skoro bowiem hypoteki nie mogą być inaczej ustanawiane jak za pośrednictwem aktu urzędowego, przeto i dowód ich zaspokojenia aby z niego wykreślenie hypoteczne nastąpić mogło, powinien być także urzędowy. Pokwitowanie powinno nadto obejmować zezwolenie na wykreślenie summy skwitowanej, a jeżeli jest zeznane za hypotecznie, powinno wskazywać osobę do uskutecznienia wykreślenia upoważnioną.

Prawo polskie do ważności pokwitowania nie wymaga tak jak pruskie, zwrotu płaćcemu wyciągu głównego obligu zaspokojonego z powodu: iż obligu tego jeżeli w rękach wierzyciela pozostanie, tenże ważnie cedować, ani na jego podstawie zmusić dłużnika do powtórnej zapłaty nie może, skoro pokwitowanie objawione zostało w księdze wieczystej. Przy akcie pokwitowania lub wniosku o wykreślenie na mocy kwitu zahypotecznie zeznanego, projektują się treści do kolumny wykreśleń, która jest dwojaka: główna i zlewkowa. Jeżeli w zlewkach jakiegokolwiek już objawienia odnoszące się do wpisu w kolumnie głównej będącego nastąpiły, wykreślenie projektowane być powinno do kolumny głównej i zlewkowej dla tego, że z wykreśleniem wpisu w kolumnie głównej, żadne wpisy w kolumnie zlewkowej istnieć nie powinny. Jeżeli wpis był subintabulatem, a zapłatę uskutecznił nie właściciel nieruchomości lecz wierzyciel w kolumnie głównej ubezpieczony, który swego wzajemnego wierzyciela sam z własnych funduszków zapłacił, na ten czas wykreślenie następuje przez zapisanie stosownej treści tylko do kolumny zlewkowej wykreśleń; lecz jeżeli właściciel nieruchomości, zapłatę uskutecznił subintabulowanemu wierzycielowi lub cessyonaryuszowi głównego wierzyciela, wykreślenie powinno nastąpić w kolumnie zlewkowej i głównej. Jeżeli summa zaspokojona w kilku miejscach jest subintabulowaną, należy zaprojektować jedno wykreślenie do kolumny głównej, zaś do kolumny zlewkowej tyle wykreśleń, ile jest subintabulatów.

Ad b) Zapłata z subrogacją w myśl art. 1249 Kod. Cyw. francuzkiego uskuteczniiona, nie niszczy hypoteki, gdyż skutkiem subrogacji, nowy wierzyciel zajmuje miejsce i prawa dawnego. Wierzytelność nie będzie wykreśloną, lecz tylko przepisana na imię nowego wierzyciela, który zapłatę uskutecznił.

Ad c) Zapłata może jeszcze nastąpić przez potrącenie (*compensatio*), które w myśl art. 1290 K. N., samém przez się prawem następuje; jednakże do wykreślenia zapłaconego przez potrącenie wpisu, zezwolenia wierzyciela, lub wyroku prawomocnego wykreślenie nakazującego, potrzeba. Dłużnik nie jest mocen osobie trzeciej, nabywającej prawa hypotekowanego zarzucić: że dług został umorzony przez potrącenie, skoro nie podał ostrzeżenia do ksiąg hypotecznych; chybaby nabywca wiedział przed nabyciem, o umorzeniu długu (art. 60 Ust. hyp.).

Ad d) Zaofiarowanie zapłaty w formie prawem przepisanej, i następne złożenie do depozytu sądowego, którym zwykle jest Bank, czyli zaznaczenie zaofiarowanych pieniędzy, nie skutkuje wykreślenia długu, dopóki zaznaczenie nie będzie uznane za ważne, i wykreślenie wpisu wyrokiem prawomocnym nie zostanie nakazane.

Gdyby dłużnik jakimkolwiek sposobem dług zaspokoił, a o wykreślenie wierzytelności z ksiąg hypotecznych nie postarał się, i gdyby trzecia osoba w dobrej wierze, na zasadzie jawności hypotecznej, weszła w czynność z wierzycielem, dłużnik nie będzie się mógł zasłonić zaspokojeniem długu przeciwko tej trzeciej osobie, chyba gdyby do ksiąg wniesione było ostrzeżenie o zaspokojeniu długu; prawo bowiem nie dopuszcza, ażeby osoby trzecie, które na wykazie hypotecznym polegały, odpowiadały za nieostrożność dłużnika, który zapłacił dług bez wykreślenia. Zasada przecież ta nie rozciąga się do wpisów otrzymanych w skutek hypoteki sądowej lub prawnej na wierzytelnościach zaspokojonych, jak to już wyżej w Rozdziale XII paragra. 6 na str. 323 było objaśnione.

W razie śmierci wierzyciela, zapłata powinna nastąpić tym successorom, którzy się przez postępowanie spadkowe wylegitymują i uzyskają przepisanie na siebie summy spadkowej.

§ 2. O zezwoleniu na wykreślenie.

Wierzyciel może zezwolić na wykreślenie wpisu hypotecznego chociażby zaspokojony nie był, i może poprzestać na bezpieczeństwie osobistém swego dłużnika (art. 120 Ust. hyp.). Zezwolenie to mocen jest udzielić tylko ten, kto może kwitować i kto jest zdolnym do rozporządzania swym majątkiem. Osoba upoważniona do odebrania kapitału i do pokwitowania z odbioru, nie jest tém samém umocowaną do uwolnienia od zabezpieczenia hypotecznego bez zapłaty, gdyż do téj czynności potrzebuje mieć wyraźne pełnomocnictwo.

Kaucye hypoteczne wystawiane przez Komorników, Rejentów, Pisarzy hypotecznych i t. p. wykreślają się na podstawie wyroków illacyjnych lub decyzji na sessjach ekonomicznych przez Trybunał wydawanych, wykreślenie postanawiających. Wpisy dla różnych władz rządowych i instytucyj pod opieką rządu zostających, mogą być wykreślane na mocy rezolucyj wyraźne zezwolenie na wykreślenie téj władzy, na rzecz której są zapisane obejmujących. Gdyby wydział hypoteczny co do autentyczności pokładanej rezolucyi miał wątpliwość, powinien żądać, ażeby do rezolucyi dołączony był skassowany wyciąg główny aktu, z którego zaprojektowaną została treść wpis wykreślająca.

§ 3. O umorzeniu hypoteki w skutek zniszczenia rzeczy, ustania lub rozwiązania prawa hypotece poddanego.

Hypoteki nikną przez zupełną zatrutę rzeczy stanowiącej przedmiot bezpieczeństwa, albowiem będąc z natury swęj prawem rzeczowem, koniecznie ustać muszą kiedy sama rzecz

istnieć przestała; nawet prawo własności znika, przez zupełną zagładę rzeczy do której się odnosi. Tak n. p. hypoteka ustanowiona na gruncie który porwała woda, oczywiście ustaje; jeżeli zaś co z tego gruntu pozostało, hypoteka istnieje na pozostałej reszcie w całości.

Hypoteki ustanowione na używaniu przychodów, na dożywociu, na prawie dzierżawy, na prawie odkupu, na ostrzeżeniu dla prawa które dopiero w drodze sądowej dochodzone być ma i tym podobne, nikną z ustaniem lub rozwiązaniem prawa na którym są ubezpieczone, i z niem razem wykreśleniu z hypoteki ulegają; albowiem wedle art. 113 Ust. hyp., zyskujący hypotekę od właściciela dóbr nieruchomych, lub od właściciela prawa hypotekowanego, którego prawo jest zawieszone przez pewny warunek, lub ulega rozwiązaniu w pewnych wypadkach, zyskuje ją z takimi samymi ograniczeniami, skoro te ograniczenia są wiadome z wykazu hypotecznego.

Na zasadzie tego przepisu oraz art. 954 K. N., hypoteki pochodzące od obdarowanego nikną i wykreśleniu ulegają, z darowizną na której są ubezpieczone, gdy darowizna odwołaną zostanie w przypadkach przewidzianych przez prawo, którego niewiadomością nikt się tłumaczyć nie może, i gdy o darowiznie wchodzącego w czynność z obdarowanym, sam tytuł ostrzegał.

§ 4. O wykreśleniu praw rzeczowych skutkiem konsolidacyi.

Celem hypoteki jest zabezpieczyć wierzycielowi odbiór należności od dłużnika. Cel ten został osiągnięty i hypoteka staje się niepotrzebną, gdy wierzyciel nabył własność rzeczy będącej przedmiotem bezpieczeństwa, i gdy satysfakcyi u siebie samego szukać powinien. Nikt nie może ustanawiać hypoteki na swęj nieruchomości, dla siebie samego; a hypoteka ustanowiona znika, skoro nieruchomość przechodzi do rąk wierzyciela hypotecznego; bo nikt sam sobie nie może być

dłużnikiem. Art. 1300 K. N. stanowi: „Gdy przymioty wierzyciela i dłużnika łączą się w jednej osobie, następuje samém prawem pomieszczenie, które wierzytelność umarza“. Skoro zatem wierzyciel kupi nieruchomość na której jego wierzytelność jest zabezpieczoną, wydział hipoteczny, o ile wierzytelność ta nie jest obciążona subintabulatami, powinien z urzędu wykreślić ją jako skonsolidowaną, przy przepisywaniu tytułu własności rozporządzić; gdyby zaś tego nie uczynił, i gdyby osoby trzecie nabyły hipoteki lub miały ustanowioną hipotekę na summie skonsolidowanej, to osoby te nie mogą się zasłaniać wykazem hipotecznym i tém, że summa wykreślona nie była; albowiem prawo nie upoważnia trzecich aby spuszczać się na pojedyncze treści wykazu hipotecznego, lecz cały wykaz znać powinni, a w takim razie nie może ująć ich uwagi, że wierzyciel summy którą nabyli, lub na której mają oparte bezpieczeństwo, jest zarazem właścicielem nieruchomości, oraz że wierzytelność jego z tego powodu znikła i z prawem własności się połączyła.

Dla tego nabywcy praw skonsolidowanych od wierzyciela który został właścicielem dóbr, oraz wierzyciele którzy zabezpieczyli się na kapitałach konsolidacji uległych, nie mogą wierzycielom na dobrach później zabezpieczonym, zabierać pierwszeństwa.

Konsolidacja nie następuje, jeżeli wierzyciel hipoteczny nabył na publicznej licytacji nieruchomość, która jego wierzytelnością jest obciążona, lub jeżeli przed ukończeniem klasyfikacji, spłacił długi zaliczowaną nieruchomość ciężającą; albowiem z dniem ostatecznego przysądzenia nikną prawa wierzycieli do nieruchomości, i regulują się tylko do szacunku na licytacji za nią postąpionego. Nabywca przeto nieruchomości na licytacji, który miał poprzednio dług na niej zapisany, lub który nabył następnie jakową wierzytelność, nabył prawo nie do pozostania na nieruchomości jako wierzyciel,

lecz tylko do pomieszczenia się na szacunku. Nabywca na publicznej licytacji nie jest dłużnikiem wierzycieli hipotecznych, lecz dłużnikiem postąpionego szacunku, a zatem nie ma tu miejsca konsolidacja i nie może zniknąć wierzytelność. Wykaz hipoteczny jest zasadą do sporządzenia planu klasyfikacyjnego; gdyby zatem wierzyciel, który stał się nabywcą nieruchomości, przed klasyfikacją dla konsolidacji musiał być wykreślony, straciłby możność potrącenia z szacunku swych należności i byłby pozbawiony środka satysfakcyi.

Nie ma konsolidacji zupełnej i wykreślenie wierzytelności nastąpić nie może, kiedy wierzyciel na całej nieruchomości zabezpieczony, nabywa współwłasność niepodzielną tejże nieruchomości; albowiem nie można wyrachować w jakiej części dług się skonsolidował, a w jakiej jeszcze istnieje.

Nie ulega również wykreśleniu z tytułu konsolidacji, dług ubezpieczony dla spadkobiercy, na nieruchomości którą odziedziczył i której tytuł własności na siebie przepisał, gdy spadek z dobrodziejstwem prawa i inwentarza, a nie bezwarunkowo przyjęty został; tu bowiem pomieszczenie majątku osobistego z majątkiem odziedziczonym nie nastąpiło, zatem i konsolidacja nie może mieć miejsca.

§ 5. O wykreśleniu w skutek wyroków.

Przez wykreślenie, utracą wykreślona wierzytelność raz na zawsze miejsce w hipotece, i w to samo miejsce z którego wykreślona została, napowrót wpisana być nie może, ze szkodą późniejszych wpisów w dobrej wierze zyskanych; dla tego wykreślenie na mocy wyroku, tylko w ten czas gdy jest prawomocny, nastąpić może. Przecież na mocy wyroków nie prawomocnych można, a nawet potrzeba, zapisywać w kolumnie zlewkowej stosowne ostrzeżenia dla wiadomości osób trzecich, któreby chciały nabywać lub opierać bezpieczeństwo na summie, o wykreślenie której proces się toczy, iż ta-

kowa jest pod sporem i może uleść wykreśleniu w skutek wyroku sądowego. Bez takiego ostrzeżenia, zyskany wyrok nie będzie obowiązywał trzeciego nabywcy summy, której wykreślenie zostało nakazane, jeżeli do wyroku nie wchodził i o nim nie wiedział. Wyrok zapadły pod tymczasową egzekucją, dopóki nie stanie się prawomocnym, wykreślenia w myśl art. 548 Kod. Po. Sąd. skutkować nie może.

Jeżeli wyrok zapadł w Sądzie który wyrokował w ostatniej instancji, na ten czas do wykonania go w hipotece, jest rzeczą dostateczną, gdy stronie przeciwniej wręczony będzie (art. 147, 148 i 583 Kod. Po. Sąd.); lecz jeżeli wydany został mocą wyroku w Iszej lub IIgiej instancji, wówczas prawomocność jego udowodnioną być powinna, podług tego co w Rozdziale IX paragrafie 4 na str. 257 powiedziano.

Aby wykreślenie na mocy wyroku takowe postanawiającego nastąpić mogło, oprócz udowodnionej jego prawomocności, potrzeba jeszcze iżby wszyscy wierzyciele na rzecz których wykreślić się mający intabulat w hipotece jest zapisany, do wyroku tego wchodzili i w jego komparycyi zamieszczeni byli, tak aby żadnemu z nich nie służyła możność założenia przeciwko wyrokowi w myśl art. 474 Kod. Po. Sąd. opozycyi trzeciego. Gdyby wyrok zapadł przeciwko successorom, a summa zapisana była dla spadkodawcy, na ten czas wykreślenie jój lubo wyrokiem prawomocnym postanowione, nie będzie mogło nastąpić, aż po przeprowadzonym postępowaniu spadkowym i dopełnionej legitymacyi tych successorów, przeciwko którym zapadł wyrok wykreślenie nakazujący. Jeżeli wyrok zapadł przeciwko spadkodawcy z wykazu hipotecznego jawnemu, a doręczony został jego successorom, z imion, nazwisk i zamieszkania szczegółowo wymienionym, na ten czas obok złożenia świadectw prawomocności o jakich mówi art. 568 Kod. Po. Sąd., należy przeprowadzić postępowanie spadkowe dla wykazania, że oprócz osób którym doręczenie wyroku nastąpiło, nie ma więcej successorów mają-

cych prawo do spadku. Postępowanie spadkowe nie będzie potrzebne, jeżeli wyrok doręczony zostanie successorom wedle przepisu w art. 447 Kod. Po. Sąd. zawartego, zbiorowo, bez wymienienia ich imion, nazwisk i przymiotów, w zamieszkaniu zmarłego.

Aby uzyskać wykreślenie wpisu należącego do osoby zmarłej, trzeba przeprowadzić po niej postępowanie spadkowe, wylegitymować successorów, i uzyskać przeciwko nim wyrok prawomocny wykreślenie nakazujący; gdyby zaś w skutek przeprowadzonego i ukończonego postępowania spadkowego, żaden się successor do spadku nie zgłosił, wówczas należy wyjednać od Trybunału uznanie spadku za wakujący i zamianowanie kuratora, z którym dopiero będzie się można rozprawić i otrzymać wyrok, nakazujący wykreślenie wpisu do osoby zmarłej należącego.

Ostrzeżenie wykreślone być może w tych wypadkach, w których inne wpisy wykreśleniu ulegają, oraz w skutek upadku w processie, dla zachowania skutków którego ostrzeżenie jest zapisane, gdy upadek wyrokiem prawomocnym postanowiony został. Jeżeli strona interesowana udowodni, że w skutek pozwu który do zbioru dowodów razem z wyrokiem illacyjnym przy wniosku o zapisanie ostrzeżenia uczynionym złożony został, nastąpiła rozprawa, a w niej powód prawomocnie został oddalony z akcyą rzeczonym pozwym objętą, może żądać wykreślenia ostrzeżenia, chociaż wykreślenie wyraźnie wyrokiem rozporządzone nie zostało, bo ostrzeżenie zajmuje miejsce w hipotece na ten wypadek, jeżeli pretensya żądającego będzie zasądzoną, z upadkiem zaś pretensyi, upada i prawo rzeczowe (art. 137 Ust. hyp.).

Powinno również nastąpić wykreślenie ostrzeżenia: gdy strona składa wyrok z opozycyi, lub wyrok Sądu wyższego, uchylający wyrok z którego wpis ostrzeżenia nastąpił.

Powiedzieliśmy wyżej w Rozdziale IX, paragrafie 7, na str. 273, że decyzye rozporządzające wykreślenie wpisu hy-

potecznego, na mocy wyroku prawomocnego wierzycielowi osobiście lub w zamieszkaniu prawnym w księdze wieczystej obranem należycie doręzonego, nie potrzebują być co do nich uprawomocniane, jako będące prostą egzekucją wyroku prawomocnego. Gdyby jednakowoż z wykreśleniem głównego intabulatu, zarazem wykreślane były wpisy na nim subintabulowane, a wierzyciele wpisów tych do wyroku wykreślenie głównego intabulatu nakazującego nie wchodzili, na ten czas przy wykreślaniu podobnych wpisów, z uwagi na art. 474 Kod. Po. Sąd. uprawomocnienie decyzji wykreślenie nakazującej, według tego co w Rozdziale IX, paragrafie 7, na str. 270 powiedziano, zastrzedz należy.

Podobne uprawomocnienie decyzji wykreślenie nakazującej zastrzeżone być również powinno, gdy wyrok wykreślenie nakazujący doręczony był stronie skazanej, nie w zamieszkaniu hipotecznym i nie do rąk własnych, lecz tylko w zamieszkaniu jakie komparycya wyroku wskazuje.

§ 6. O wykreśleniach w skutek planu klasyfikacyjnego.

Zasadą do sporządzenia planu klasyfikacyjnego w Polsce jest wykaz hipoteczny, który z powodu nie istnienia hipotek tajnych, wskazuje wszystkich wierzycieli nieruchomości obciążających. Wpisy hipotekę obciążające nie mogą być pominięte, jak za zniszczeniem głównego zobowiązania lub na skutek wyraźnego zezwolenia wierzyciela wpisu, albowiem są wieczyste, nie potrzebują żadnego odnowienia i nie ulegają żadnemu przedawnieniu. Dla tego jeżeli który z wierzycieli, mimo doręzonego wezwania, nie zgłosi się i produkcji Sędziemu klasyfikacją sporządzającemu nie złoży, a prawa jego jawne są z wykazu hipotecznego, w planie klasyfikacyjnym pominięty być nie może, lecz we właściwym miejscu satysfakcją otrzymać powinien.

Różni się pod tym względem prawo polskie od francuzkiego, wedle którego wierzyciel wezwany do klasyfikacji a nie produkujący się, uważany jest albo jako odstępujący od prawa sobie służącego, albo jako prawa pomimo wpisu nie mający; dla tego przez Sędziego do sporządzenia klasyfikacji delegowanego pominięty być musi i wydzielenia otrzymać nie może, choćby nawet mieścił się korzystnie na szacunku i był do hipoteki wpisany.

Jeżeli z powodu śmierci którego z wierzycieli, zapisana będzie wzmianka, iż toczy się po nim postępowanie spadkowe, na ten czas wezwanie do klasyfikacji art. 753 Kod. Po. Sąd. wymagane, doręczone być powinno sukcesorom zbiorowo, w miejscu otwartego spadku, wedle brzmienia art. 447 Kod. Po. Sąd., tudzież osobie która postępowanie spadkowe zapisała. Sędzia do klasyfikacji delegowany, powinien nakazać wykreślenie wpisów spadłych, to jest tych wpisów, na zaspokojenie których szacunek nie wystarcza. Co się zaś dotyczy wpisów mieszczących się korzystnie na szacunku, wykreślenie onych w myśl art. 773 Kod. Po. Sąd., w miarę wypłacania wierzycielom, na zasadzie zeznawanych przez nich kwitów, następować powinno. Jednakże jeżeli nabywca cały szacunek przed klasyfikacją do depozytu sądowego złożył dla rozklasyfikowania go między wierzycieli, wykreślenie wszystkich wierzytelności tak utrzymujących się na szacunku jako też i nie utrzymujących się, nakazane być może przez Sędziego klasyfikacją sporządzającego przy zamknięciu planu klasyfikacyjnego. Skoro bowiem nabywca wywiązał się ze swego obowiązku i dopełnił warunków licytacyjnych, nie powinien czekać z oczyszczeniem hipoteki, aż wierzyciele mieszczący się na szacunku, summy swe z depozytu odbiorą i na ich wykreślenie z hipoteki zezwolą; zwłaszcza, że w żadnym razie do niego ani do nieruchomości, żadna już pretensya lub regress im nie służy. Jeżeli szacunek w całości lub w części został przy nabywcy, rozkaz wykre-

ślenia wierzycieli mieszczących się na nim, nie może być wydany w planie, gdyż w ów czas wykreślenie w myśl powołanego wyżej art. 773 Kod. Po. Sąd., nastąpić powinno nie inaczej, jak za pokwitowaniem każdego po szczególe wierzyciela, który dopóki zaspokojony nie został, bezpieczeństwa hipotecznego tracić nie może.

Jeżeli plan klasyfikacyjny nakazuje wykreślenie wierzytelności otrzymującej zupełną satysfakcję, a wierzytelność zabezpieczona jest na innych jeszcze nieruchomościach, na ten czas wykreślenie powinno nastąpić ze wszystkich hipotek na których jest ubezpieczoną; lecz jeżeli plan nakazuje wykreślenie wierzytelności nie mieszczącej się na szacunku, lub tylko w części zaspokojenie otrzymującej, na ten czas z innych hipotek wykreślać jej nie można, lecz w księgach do których ma rozciągnięte bezpieczeństwo, uczynić należy stosowne wzmianki, o spadnięciu z szacunku lub częściowem zaspokojeniu.

Decyzje wydziału hipotecznego, nakazujące wykreślenie wpisu na skutek planu klasyfikacyjnego ostatecznie zamkniętego, nie potrzebują być doręczane stronom których prawa wykreślone zostają; skoro bowiem plan stał się prawomocnym, wierzyciel musi wiedzieć o sporządzonym planie, gdyż do produkowania się przy planie, a następnie do przejścia sporządzonego planu i do czynienia zarzutów był wymagany, a więc i o tém wiedzieć powinien, że wykreślenie wpisu nastąpić ma; dla tego doręczenie decyzji wykreślenie to nakazującej, jako będącej prostą egzekucją planu klasyfikacyjnego prawomocnie zamkniętego, byłoby próżną i żadnego celu nie mającą formalnością.

Gdyby jednakowoż wzmianki o klasyfikacji zapisane nie były, i gdyby projektowano wykreślenie wpisu weszłego do wykazu po wydaniu odpisu wykazu hipotecznego i świadectwa zamieszkań wierzycieli do sporządzenia klasyfikacji służyć mających, w ów czas pozwalając wykreślenia podobne-

go wpisu, zastrzedz należy potrzebę uprawomocnienia decyzji wykreślenia tego pozwalającej, z powodu, że wierzyciel lub nabywca kapitału może o klasyfikacji nie wiedzieć.

§ 7. Ogólne zasady jakich przy wykreślaniu wpisów hipotecznych trzymać się należy.

W ogóle zwierzchność hipoteczna będąc zagrożoną w art. 122 Ust. hyp., odpowiedzialnością za nienależne wykreślenie wpisu hipotecznego, powinna przy wykreśleniach postępować bardzo oględnie i nie odstępować od zasady, że wykreślenie może nastąpić tylko na mocy zezwolenia wierzyciela w akcie urzędowym wyraźnie objawionego, lub na mocy wyroku prawomocnego przeciwko niemu zapadłego, wykreślenie nakazującego. Często się zdarza że strony interesowane zamiast udać się na drogę sądową, przychodzą z wnioskami motywowanymi do zwierzchności hipotecznej, i dowodząc że wpis w hipotece zamieszczony jest nie potrzebny, że należytość lub prawo dla którego służy ustało, albo że jest zaspokojone, że zapisana kaucya lub ewikcya jest już niepotrzebną, żądają wykreślenia takowych wpisów. Zwierzchność hipoteczna przecież podobnych wniosków zatwierdzać nie powinna, lecz stronę do zwyczajnej drogi sądowej dla uzyskania wyroku wykreślenie nakazującego odsyłać jest obowiązana, skoro tylko nie jest pokładane wyraźne zezwolenie wierzyciela wpisu na jego wykreślenie, lub wyrok prawomocny wykreślenie nakazujący.

ROZDZIAŁ PIĘTNASTY.

O PRZYWILEJACH.

§ 1. Co jest przywilej i czem się różni od hipoteki.

Niektórym wierzytelnościom prawo przyznaje przywilej, to jest możność zaspokojenia onych z majątku dłużnika, przed wszystkimi wierzytelnościami, nawet hipotecznymi, bez potrzeby wnoszenia ich do księgi wieczystej. Przywilej różni się od hipoteki tém: że hipoteka wynika z woli stron, z wyroków sądowych lub z przepisu prawa, a skutek jej zawisł od uczynionego wpisu w księdze wieczystej; zaś przywilej wynika tylko z woli prawa, istnieje nie zawiśle od umowy, wyroku sądowego i nie zawiśle od wpisu; zatém gdy wierzytelność ze swój natury nie jest uprzywilejowaną, to ani umowa, ani wyrok, tego przymiotu nadać jej nie mogą. W umieszczaniu na szacunku wierzycieli uprzywilejowanych, nie uważa się na datę tytułu lub wpisu, tak jak to ma miejsce co do wierzycieli hipotecznych, lecz na rodzaj wierzytelności. Przywilej może istnieć na ruchomościach i nieruchomościach, hipoteka zaś może być ustanowiona tylko na nieruchomościach.

Przywilej na szczególnej nieruchomości lubo do hipoteki nie wniesiony, wyprzedza długi hipoteczne bez względu na datę tych ostatnich.

§ 2. Ograniczenie liczby wierzytelności uprzywilejowanych przez prawodawcę polskiego i powody tego ograniczenia.

Prawo hipoteczne polskie co do przywilejów, ważne poczyniło zmiany w przepisach Kodexu francuzkiego; zasada jawności która prawodawcy polskiemu przy tworzeniu Ustawy hipotecznej przewodniczyła, była powodem niedopuszczenia takich przywilejów wolnych od wpisu, któreby wyprzedzały wszystkie objawione hipoteki, i z powodu swój ilości, znakomicie, lub nawet zupełnie, szacunek nieruchomości wyczerpywać mogły, ze szkodą wierzycieli hipotecznych.

Prawo polskie pozostawiło takie tylko przywileje na nieruchomościach, którym pierwszeństwa z powodu słuszności lub koniecznej potrzeby odmówić nie było można, które nie mogą szacunku znakomicie wyczerpywać, i o których wysokość łatwo dowiedzieć się można. Dla tego prawo polskie zniosło wszystkie przywileje na szczególnych nieruchomościach, postanowione w art. 2103 K. N. jako to:

- a) Przywilej sprzedającego co do resztującego szacunku.
- b) Przywilej wierzyciela, który funduszków dostarczył na kupienie nieruchomości.
- c) Przywilej architektów i robotników, tudzież dostarczających funduszu na ich zaspokojenie.
- d) Wreszcie przywilej sukcesorów, co do rękojmi za działy.

Prawo z roku 1825 (Tom IX Dzień. Praw) stanowi przywileje czworakie, a mianowicie:

1. Przywileje, którym służy pierwszeństwo na ruchomym i nieruchomym majątku dłużnika, nie tylko przed wierzycielami osobistymi, lecz także przed wierzycielami hipotecznymi i uprzywilejowanymi.
2. Przywileje służące na pewnej nieruchomości.
3. Przywileje służące na pewnej ruchomości.

4. Przywileje na całym ruchomym i nieruchomym majątku, służące przed wierzycielami osobistymi przywileju ani hipoteki nie mającemi, lecz nie przed wierzycielami hipotecznymi.

§ 3. O należnościach, którym służy przywilej na majątku ruchomym i nieruchomym dłużnika, przed wszystkimi innymi wierzytelnościami, nawet hipotecznymi i uprzywilejowanymi.

Do wierzytelności tego rodzaju należą:

a) Koszta sądowe, a mianowicie: koszta zajęcia na sprzedaż i koszta całego postępowania aż do sprzedaży przez publiczną licytację, tudzież koszta rozdziału szacunku między wierzycieli przez dystrybucję lub klasyfikację; koszta bowiem te jako w interesie wszystkich wierzycieli poniesione, całą masę ciążą przed wszelkimi innymi należnościami (art. 715 i 759 Kod. Po. Sąd.).

Gdyby jednakowoż egzekucja unieważnioną była z powodu nie zachowania potrzebnych formalności, koszta unieważnionego postępowania, przywileju nie mają i do powrotu od innych wierzycieli się nie kwalifikują.

b) Koszta pogrzebowe, to jest wydatki od śmierci dłużnika aż do pochowania, w celu oddania mu ostatniej przysługi poczynione, nie zbyt kowne, lecz w przyzwoitym stosunku z urodzeniem, stopniem i majątkiem jaki zmarły za życia posiadał będące; gdyby zaś tę miarę przechodziły i tylko dogadzały próżności lub dumie, mogą być do właściwej ilości ograniczone, nawet gdyby uczynione były dla zadosyć uczynienia woli zmarłego w testamencie objawionej. Koszta te przedewszystkiem z majątku ruchomego, nawet szczególnym przywilejem obciążonego, wyjąwszy przywileju zastawnikowi służącego, zaspokojone być powinny; gdyby jednakże z takowego zaspokojone być nie mogły, służyć im będzie pierwszeństwo przed hipotekami i przywilejami na szczególną

nieruchomości. Koszta egzekwii i postawienia nagrobku nie należą do kosztów uprzywilejowanych.

§ 4. O wierzytelnościach, którym służy przywilej na pewnej nieruchomości.

Przywilej na szczególnej nieruchomości, po zaspokojeniu kosztów sądowych i pogrzebowych mają:

a) Podatki do nieruchomości przywiązane, biegnące i zaległe, za lat dwa skarbowi publicznemu należne.

b) Należności kass miejskich, gminnych, gubernialnych, kościołów i instytucji publicznych; jeżeli należności te przywiązane są do gruntu, a przytém są powszechne w całym kraju, gubernii, gminie, mieście lub okolicy, w której nieruchomość jest położona; inne zaś które przywiązane są do szczególnych dóbr i nie są powszechne, powinny być wpisane do ksiąg hipotecznych, n. p. polegające na darowiznie lub zapisie testamentowym; a pierwszeństwo liczy się dla nich od daty skutecznego wpisu do księgi wieczystej. Przywilej rozciąga się tylko do należności za rok biegnący i zaległych za lat dwa, czyli w razie sprzedaży nieruchomości na publicznej licytacji, za lat trzy, licząc wstecz od daty licytacji.

c) Składki dla Towarzystwa ogniowego od ubezpieczenia nieruchomości, biegnące i zaległe za lat dwa.

d) Zaslugi i ordynarya dla sług i czeladzi znajdujących się na gruncie, biegnące i zaległe, byleby pierwsze i drugie rocznej nie przenosiły zaległości.

e) Procenta za rok bieżący i za dwa lata zaległe, mają przywilej być umieszczonemi w tém samém miejscu, w którym zahypotekowany jest kapitał od którego się należą; jeżeli obowiązek płacenia procentów objawiony jest w hipotece, jak to już wyżej w Rozdziale XI paragrafie 9 na str. 311 powiedziano.

Miedzy przywilejami pod literami *a, b, c, d*, w niniejszym paragrafie wymienionemi, żadnemu prawo nie daje pierwszeństwa; gdyby więc szacunek nieruchomości po zaspokojeniu kosztów sądowych i pogrzebowych, nie wystarczał na pokrycie tych należitości, satysfakcją z pozostałej reszty otrzymają wszyscy przez dystrybucję, to jest, że każdy będzie tracił proporcjonalnie część swojej należitości (art. 41 Ust. hyp.).

§ 5. O wierzytelnościach, którym służy przywilej na pewnej ruchomości.

Przywilej na szczególnej ruchomości służy:

a) Skarbowi co do podatku jaki się od rzeczy ruchomej należy, na tejsze rzeczy. Skarb zatem ma przywilej co do cła i podatku konsumcyjnego, na rzeczach podatkowi temu podlegających.

b) Wypuszczający nieruchomość w dzierżawę lub najem ma względem summy dzierżawnej, względem komornego i innych należitości z kontraktu wynikających, za ostatnie dwa lata i rok bieżący, przywilej na wniesionych do wydzierżawionej nieruchomości sprzętach, narzędziach i ozdobach, chociażby nie stanowiły własności dzierżawcy, byleby o tém właściciel nie był uwiadomiony; z wyjątkiem pościeli i odzieży, którą ma na sobie dzierżawca i dzieci razem z nim mieszkające, które zajęte być nie mogą.

Przywilej służy także właścicielowi za cenę dzierżawną, na przychodach z dzierżawy lub najmu, i na zebranych produktach, lecz nie na gotowiznie jakaby u dzierżawcy znalezioną być mogła, którą może zabrać właściciel na satysfakcję dzierżawy, lecz nie ma na niej przywileju.

c) Zastawnik ma przywilej na rzeczy w zastaw oddanej, dopóki ta zostaje w jego posiadaniu lub osoby trzeciej, na którą się strony zgodziły (art. 2076 K. N.).

d) Rzemieślnik za robotę lub naprawę rzeczy ruchomej i ten ktołożył na jej utrzymanie, mają przywilej na tejsze rzeczy.

e) Przedawca rzeczy ruchomej, dopóki jest w ręku kupującego, ma na niej przywilej względem ceny umówionej, bez różnicy czy termin zapłaty był oznaczony lub nie, a nawet może iść przeciwko wierzycielom kupującego o odzyskanie sprzedanej rzeczy i tamować jej odprzedanie, byle kroki w tym celu rozpoczął w ciągu dni ośmiu po wydaniu rzeczy, i byleby się znajdowała w tym samym stanie w jakim była wydana.

f) Oberżysta za wszelkie dostarczenia dla gości, ma przywilej na ich rzeczach, znajdujących się w oberży.

g) Furman za przewiezienie i inne z przewiezieniem połączone wydatki, ma przywilej na rzeczach przewiezionych.

h) Należitości wynikające z nadużycia i wykroczeń popełnionych przez urzędnika publicznego w urzędowaniu, mają przywilej na kaucyi przez niego złożonej, oraz na procentach od niej przypadających.

W zbiegu wierzycieli wyżej wzmiankowanych do jednej i téj samej ruchomości, Skarb ma pierwszeństwo co do podatków od rzeczy ruchomej. Po Skarbie następuje ten, kto jest w posiadaniu rzeczy na której mu przywilej służy; zresztą pomiędzy innemi wierzycielami uprzywilejowanemi, żadnemu nie służy pierwszeństwo, lecz wszyscy dzielić się muszą proporcjonalnie (art. 7 Prawa z dnia 1 (13) Czerwca 1825 r.).

§ 6. O wierzytelnościach, którym służy przywilej na całym ruchomym i nieruchomym majątku dłużnika, przed wierzycielami osobistemi, lecz nie przed wierzycielami hipotecznymi.

Przywilej na całym majątku, przed wierzycielami przywileju szczególnego i hipoteki nie mającemi służy:

a) Dla kosztów sądowych opieczętowania, rozpieczętowania i inwentarza.

b) Dla kosztów ostatniej słabości.

c) Dla zasług służącym za rok bieżący przypadających, i dla tego co im się należy z roku upłynionego, czyli dla zasług za lat dwa.

d) Dla należytości za żywność, dłużnikowi i jego familii domowej w ostatnich sześciu miesiącach dostarczoną, przez piekarzy, rzeźników i innych cząstkową żywność sprzedających, albo przez stołujących.

e) Podatkom osobistym do kass miejskich, tudzież rocznym opłatom dla kościołów i instytucji publicznych, za dwa lata należnym.

f) Należnościom małoletnich i bezwłasnowolnych, względem których służy im tytuł do hipoteki prawnej, gdy ta zapisana nie została (art. 461 Kod. Cyw. Pols. z roku 1825).

g) Takiegoż rodzaju należytościom przypadającym żonie od męża (art. 205 Kod. Cyw. Pols.).

h) Należnościom skarbowi Królestwa, kościołom, instytucjom publicznym, kassom wiejskim i Towarzystwu ogniowemu przypadającym, co do wszelkiego rodzaju podatków i opłat powszechnych, jak dalece podług powyższych przepisów, inny przywilej im nie służy; niemniej służy skarbowi co do należytości wynikających z odpowiedzialności poborców, i tych wszystkich którym własność publiczna w jakimkolwiek bądź względzie była poruczona, o ile te należności z kaucyi stawionej nie będą mogły być ściągnięte, przywilej i miejsce przed ich wierzycielami osobistymi (art. 9 Prawa z r. 1825).

§ 7. O zabezpieczeniu praw sprzedawcy do resztującego szacunku i tych, którzy dostarczyli funduszków na nabycie nieruchomości.

Kodex Cywilny Napoleona w art. 2103, przyznaje przywilej sprzedawcy na nieruchomości przedanej, co do zapła-

nia ceny, przyznaje oraz przywilej tym, którzy dostarczyli funduszków na nabycie nieruchomości; zaś w art. 2108 stanowi: że sprzedawca uprzywilejowany zachowuje swój przywilej, przez przepisanie tytułu nabycia w księdze ingrossacyjnej, poświadczającego, że się mu całość lub część ceny należy.

Przepisanie w księdze ingrossacyjnej kontraktu przez nabywcę depełnione, waży tyle co wpis, tak dla sprzedawcy jako też dla dostarczającego funduszu na kupno; jednakże konserwator hipoteczny obowiązany jest pod karą wynagrodzenia szkód i strat osobom trzecim, uczynić z urzędu w księdze intabulacyjnej wpis wierzytelności, wypływających z aktu przenoszącego własność, tak na korzyść sprzedawcy, jako też i na korzyść dających pożyczkę na kupno nieruchomości potrzebną.

Wedle prawa z dnia 23 i 26 Marca 1855 r., sprzedawca i ci którzy dostarczyli funduszków na kupno nieruchomości, mogą wpisać służące im przywileje w ciągu 45 dni po dacie sprzedaży, mimo transkrypcji uczynionej w przeciągu tego czasu na późniejszego nabywcę.

Powyższe przepisy prawa francuzkiego, nie obowiązują w Królestwie Polskiem, z powodu, że cały tytuł XVIII księgi trzeciej tegoż Kodexu, został uchylony artykułem 163 Ustawy hipotecznej, która, jako też prawo o przywilejach i hipotekach z roku 1825, sprzedawcy co do resztującego szacunku i tym którzy dostarczyli funduszków na kupno nieruchomości, żadnego przywileju nie przyznaje; jednak pomimo tego, prawa ich w Polsce należycie są zabezpieczone, z powodu, że wedle art. 5 Ustawy hipotecznej: „prawo rozporządzania własnością dóbr nieruchomych, zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hipotecznych”; dopóki zatem tytuł nabycia do ksiąg wniesionym nie będzie, dopóty żaden wpis przeciwko nie jawnemu z wykazu właścicielowi, lub przepisanie własności na późniejszego nabywcę, nastąpić nie może; przy wnoszeniu zaś do księgi wieczystej aktu nabycia, zwierz-

chność hipoteczna mając obowiązek z art. 20 Ust. hyp. pilnować praw osób trzecich wiadomych z ksiąg hipotecznych, powinna przestrzegać, aby jednocześnie z przepisaniem tytułu własności na kupującego, zabezpieczony był w Dziale IV wykazu, z pierwszeństwem przed długami przez nowo-nabywcę zaciągniętymi, resztujący szacunek sprzedawcy należny, oraz należytość tych, którzy dostarczyli funduszy na nabycie nieruchomości.

Gdyby zwierzchność hipoteczna obowiązkowi temu zadosyć nie uczyniła, stałaby się odpowiedzialną za szkody ztąd dla sprzedawcy i dostarczającego funduszu na kupno nieruchomości wynikłe; zaś osoby trzecie wchodzące w czynność w dobrą wiarę z jawnym z wykazu hipotecznego nabywcą, które się na wiarę do wykazu przywiązana spuściły i w nim resztującego szacunku zahypotekowanego nie widziały, żadnej szkody ponosić nie mogą, z powodu nie wniesienia do hipoteki resztującego szacunku.

§ 8. O przywileju sukcesorów co do rękojmi za działy.

Kodex Cywilny Napoleona w art. 2103 ustępie 3 księgi trzeciej tytułu XVIII, który artykułem 163 Ustawy hipotecznej polskiej zniesiony został, przyznaje przywilej współspadkobiercom na nieruchomościach spadkowych, co do rękojmi za działy między niemi dopełnione i za przewyżki lub powroty w udziałach.

Podobnego przywileju prawo hipoteczne polskie współspadkobiercom nie przyznaje, i takowy do należytego zabezpieczenia ich praw nie jest potrzebny, z powodu, że jeżeli przepisanie na sukcesorów, w skutek przeprowadzonego i ukończonego postępowania spadkowego tytułu własności dóbr nieruchomości, kapitałów lub praw zahypotekowanych, przed dokonaniem działami następuje, na ten czas przepisanie spadku na rzecz wszystkich sukcesorów, niepodzielnie nastąpić

powinno; żaden więc z nich przez takie przepisanie, przy uwadze zwłaszcza na to, co w Rozdziale VIII paragrafie 8 na str. 223 powiedziano, ukrzywdzony być nie może. Jeżeli zaś, czy to przy regulacji spadku na sukcesorów, czyli téż w czasie późniejszym, składany będzie akt dopełnionego działu: na ten czas obowiązkiem jest zwierzchności hipotecznej z art. 20 Ustawy hipotecznej wypływającym pilnować, aby przy wykonaniu aktu działowego w hipotece, prawa współsukcesorów i w ogóle osób trzecich z aktu tego wiadome, w niczem obrażone nie były.

§ 9. O przywileju budowniczych, przedsiębiorców, mularzy i innych robotników użytych do wybudowania, przebudowania lub naprawy nieruchomości i tych, którzy pożyczili fundusze na ich zapłacenie.

Kodex Cywilny Napoleona w ustępie czwartym cytowanego wyżej artykułu 2103 stanowi:

„Wierzycielami uprzywilejowanymi na nieruchomościach są: budowniczowie, przedsiębiorcy, mularze i inni robotnicy użyty do wybudowania, przebudowania lub naprawy budynków, kanałów albo innych jakichkolwiek robót, byleby jednak biegły mianowany z urzędu przez Trybunał I Instancji, w okręgu którego budynki są położone, sporządził przed rozpoczęciem robót, protokół, w celu poświadczenia stanu miejsc, przy względzie na roboty, jakie właściciel podług oświadczenia swego, ma zamiar uskutecznić i byleby roboty, najpóźniej w ciągu sześciu miesięcy od ich ukończenia, odebrane zostały przez biegłego również z urzędu mianowanego”.

Wysokość przywileju nie może przenosić wartości poświadczonej przez drugi protokół i ogranicza się do przewyżki wartości, istniejącej w epoce zbycia nieruchomości i wynikającej z dokonanych robót.

ORC. 60/1/ 1971

Ci, którzy wypożyczyli fundusze na zapłacenie lub wynagrodzenie robotników, używają takiego samego przywileju, byleby użycie tych funduszy urzędownie stwierdzone było przez akt pożyczki i przez kwit robotników.

Prawo w Królestwie Polskiem obowiązujące, podobnego przepisu nie obejmuje i takowy potrzebny nie jest, albowiem zwrot należitości budowniczym, przedsiębiorcom, mularzom i innym robotnikom, do wybudowania, przebudowania lub naprawy budynków użytym, i pierwszeństwo przed długami po rozpoczętych robotach zaciągniętymi, może być zapewnione przez hipoteczne ubezpieczenie ich należitości sposobem prostego długu lub kaucyi, wedle tego co w Rozdziale XII, paragrafie 5 na str. 319 powiedziano.



60, ✓
513933/1097