

---

# Uwagi do odpowiedzi dra Breyera na pytanie nr I w zeszycie "Palestry" nr 2 z 1963 roku

---

Palestra 7/7-8(67-68), 90-92

---

1963

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez **Muzeum Historii Polski** w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## B

## Uwagi do odpowiedzi dra Breyera na pytanie nr 1 w zeszycie „Palestry” nr 2 z 1963 roku

W pytaniu tym poruszono kwestię wyłączenia rękojmi wiary publicznej w razie istnienia dwóch lub więcej ksiąg wieczystych dla jednej i tej samej nieruchomości.

Jako przykładową ilustrację do powyższego pytania podano taki mniej więcej stan prawny: Z większej nieruchomości, uregulowanej — powiedzmy — w księdze hipotecznej pod nazwą „Dobra Las” (którą będziemy dalej nazywać poprostu „macierzystą”) właściciel A sprzedał B przed wojną działkę nr 1 i tytuł własności tej działki został przepisany na B w dziale II. Po wojnie A sprzedał B sąsiednią działkę nr 2 i dla niej założono osobną księgę wieczystą (którą dalej nazywać będziemy „Kw nr 100”), ale nie ujawniono wydzielenia w księdze macierzystej. W ten sposób dla działki nr 2 powstały w tym momencie dwie księgi wieczyste. B nie objął działki nr 2 w posiadanie faktyczne. Po śmierci A jego sukcesorzy, nie wiedząc o zbyciu przez A na rzecz B działki nr 2, sprzedali ją C, nabywcy w dobrej wierze. Gdy C zaczął się budować, B wystąpił o eksmisję C, a ten zaczął się zastraszać rękojmią wiary publicznej.

W odpowiedzi swej dr Breyer twierdzi: 1) że C obowiązuje znajomość wpisów w obu księgach wieczystych, C bowiem nie może się zastraszać, zgodnie z art. 17 pr. rzecz., nieznaną sobie wpisów w obu księgach, 2) że wobec tego, iż wpisy te są ze sobą sprzeczne, odpada domniemanie ich prawdziwości (według art. 18 pr. rzecz. — domniemanie zgodności ich z rzeczywistym stanem prawnym), 3) że w tych warunkach rękojmia wiary publicznej z art. 20 pr. rz. nie działa i 4) że wobec upadku domniemanie z art. 18 C może się powoływać na domniemanie z art. 300 pr. rz.

Przed wszystkim muszę podkreślić, że ta „sprzeczność” wpisów nie jest istotnym stosunkiem zawartym w jej pojęciu semantyczno-logicznym. Przecież już sam zdrowy rozsądek, bez rozważań teoriopoznawczych, nie pozwala nam zadowolnić się stwierdzeniem tylko sprzeczności dosłownej. Nie można pojmowania formalnej sprzeczności posuwać aż do zupełnej negacji znaczenia czytanych treści, w danym wypadku — wpisów w księgach wieczystych.

Gdyby C czytał wpisy w obu księgach wieczystych, to będąc nawet całkowitym laikiem w dziedzinie prawa rzeczowego, nie mógłby nie wywnioskować, że dla interesującej go działki nr 2 obowiązuje faktycznie tylko „Kw nr 100” i że tylko wpisy w tej ostatniej są „prawdziwe”. Nie zapominajmy bowiem, że w łamie 8 działu I tejże „Kw nr 100” umieszczona jest m. in. wzmianka o pochodzeniu uregulowanej w tej kw. działki, tj. wzmianka o „nazwie dotychczasowej księgi wieczystej” (czyli kw. macierzystej). Istniejąca więc między obu księgami wieczystymi sprzeczność ma charakter jakby jednokierunkowy, tak że gdyby C znał wpisy w „Kw nr 100”, to nie potrzebowałby się interesować księgą macierzystą. Polegając zaś na wpisach tej ostatniej, mimo znajomości wpisów w pierwszej, nie mógłby być uważany za działającego w dobrej wierze.

Czy jednak osobę C wiąże znajomość wpisów w księdze „Kw nr 100” (jak to sugeruje dr Breyer), której mu nie pokazano w sądzie jako księgi właściwej dla

działki nr 2 i o której istnieniu nie wiedział i nie mógł się dowiedzieć w ramach obowiązującego porządku prawnego ze względu na brak w księdze matczynej jakiegokolwiek wzmianki (bądź wpisu) o wydzieleniu działki nr 2 do osobnej księgi „Kw nr 100”? Bo dla każdego trzeciego, który przeglądał tylko księgę matczyną, wydzielona „Kw nr 100” nie egzystuje, właśnie na mocy art. 17 i 18 prawa rzecz. To sąd mógłby wiedzieć z prowadzonych repertoriów bądź skorowidzów (których przeglądanie nie obowiązuje jednak tego trzeciego) o dokonanej segregacji i o powstałej omyłce.

Nawiasowo zaznaczam, że prowadzenie — przynajmniej w tych dzielnicach kraju, gdzie nie ma katastru — skorowidza rzeczowego nieruchomości (w miastach według ulic, a na wsiach według nazw miejscowych i ksiąg matczynych) mogłoby chronić przed zakładaniem podwójnych kw. dla tej samej nieruchomości i znakomicie pomagałoby przy zewidencjonowaniu nieruchomości, co jest niezmiernie trudne wskutek zaginięcia lub zniszczenia wielu aktów i dokumentów. Postulat taki znajdował się w moim projekcie usprawnień postępowania w księgowego, przedstawionym Min. Sprawiedliwości (Dep. Ustaw.) w dniu 10.VII.1961 r.

Jest zjawiskiem symptomatycznym, że o powyższej omyłce nie wiedziały nie tylko strony w czasie transakcji z C, ale nie wiedział o niej również notariusz, a więc osoba z racji zajmowanego swego stanowiska kompetentna, który też nie wykrył istnienia drugiej kw. dla działki nr 2.

Działając w myśl art. 45 prawa o ks. wiecz. i wydając postanowienie, sąd stwarza podstawę dla domniemania z art. 18 pr. rz. i w związku z treścią art. 20 pr. rz. nadaje wpisom w księgach wieczystych znamię wiary publicznej. W ten sposób sąd gwarantuje materialną prawdziwość wpisów, udzielając ochrony materialnym prawom swych obywateli.

Ustawodawstwo nasze opiera się na filozofii materialistycznej (jak to sam dr Breyer wywodzi w swych skryptach dla Wyższej Szkoły Prawniczej im. Duracza pt. „Wykład prawa rzeczowego”) i nie wymaga od swych obywateli daru jasnowidztwa. Nie ma i nie mogłoby być takich przepisów, które by stwarzały domniemanie istnienia podwójnych czy potrójnych ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości. Przeciwnie, art. 18 pr. rz., ustalając zasadę domniemania prawdziwości wpisów, ich zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, wyłącza tym samym dowolność jakichkolwiek innych domniemań.

Truizmu dra Breyera o upadku w sporze między C i B rękojmi wiary publicznej, truizmu opartego na tej zasadzie, że upadło domniemanie z art. 18 pr. rz. z powodu sprzeczności wpisów w omawianych kw. i że z tego względu nie można się zasłaniać ich niezajomością stosownie do art. 17 pr. rz. — nie można rozumieć w ten sposób, że do owej rękójmi nie jest uprawniony C. Przeciwnie, dla niego (jak to wyjaśniłem wyżej) nie istniała „Kw nr 100”, a więc jego subiektywne prawo do rękójmi nie upadło.

Rękojmia powyższa upadła dopiero z chwilą stwierdzenia faktu istnienia dwóch kw. Ale trzeba uznać, że służyła ona zarówno B, jak i C w momentach nabywania działek. Inaczej, musielibyśmy w ogóle przekreślić zasadę jawności i pewności ksiąg wieczystych.

W tym stanie rzeczy można mówić jedynie o obiektywnym niedziałaniu owej rękójmi. Dlatego też należy traktować i B, i C jako równouprawnionych i szukać takiego wyjścia z tej rzeczywistości trudnej sytuacji, które by było jak najmniej krzywdzące dla każdego z nich.

Oczywiście domniemanie z art. 300 § 1 przemawiałoby na korzyść C, jeżeliby fakt posiadania działki nr 2 przez sukcesorów A nie nasuwał wątpliwości (np. gdy-

by się okazało, że podatki z tej działki płacił B). Czy jednak z tego wynika, że C nie może się zasłaniać nieznajomością wpisów w obu księgach? Przecież jeżeli prawdziwe są tylko wpisy w „Kw nr 100”, to z mocy § 2 art. 300 pr. rz. na domniemanie powyższe z § 1 tegoż artykułu powoływać się nie można.

Jeżeli więc w danym wypadku wiązą (wg dra Breyera) C wpisy w obu kw., to na mocy art. 43 pr. rz. prawo własności działki nr 2 powinno być utrzymane przy B, natomiast C przysługuje tylko prawo do odszkodowania. I to zarówno przeciwko Skarbowi Państwa, jak i przeciwko succ. A, którzy — formalnie biorąc — powinni byli jednak wiedzieć o pierwszej sprzedaży działki nr 2, gdyż A musiał otrzymać odpis postanowienia sądu o założeniu osobnej kw. dla działki nr 2 i o wpisie własności na B.

Skoro jednak C zaczął się już budować, opierając się na domniemaniu z art. 18 pr. rz., to trzeba zanalizować dokładnie, kto ma większy interes w utrzymaniu działki nr 2 stosownie do art. 73 pr. rz

HIPOTEKARIUSZ

## **PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE**

### I.

#### PYTANIE:

Czy zachodzi i jak będzie się kształtować odpowiedzialność cywilna klubu sportowego za następstwa uszkodzenia ciała jego członka (zawodnika) na meczu piłki nożnej?

Wyjaśniając zagadnienie podaję, że w rachubę nie wchodzi odpowiedzialność za uszkodzenie ciała (złamanie nogi) ze strony sprawcy złamania, zawodnika drużyny przeciwnej, który działał nieumyślnie. Ponadto należałoby wziąć pod uwagę, że zawodnik, który doznał uszkodzenia ciała, nie jest ubezpieczony przez klub w PZU.

Osobiście widzę tu następujące aspekty sprawy:

W ogólnych przepisach materialnego prawa cywilnego brak chyba przepisów statuujących taki rodzaj odpowiedzialności, który miałby się wywodzić z samego faktu doznania uszkodzenia ciała w czasie meczu sportowego?

Odrębne zagadnienie — to ewentualny obowiązek klubu ubezpieczenia pracowników od następstw nieszczęśliwych wypadków, obowiązek włożony na nie prawdopodobnie przez władze sportowe.

W razie istnienia wyraźnie ustanowionego tego rodzaju obowiązku, a jednocześnie w razie uchybienia temu obowiązkowi przez klub — niewątpliwą wydaje się w takiej sytuacji odpowiedzialność klubu na zasadzie art. 134 k.z. lub nast., ograniczona — rzecz jasna — tylko do wysokości należnego odszkodowania od PZU.

Czy można jednak pójść jeszcze dalej i nawet mimo braku wyraźnego obowiązku włożonego przez władze sportowe przyjąć, że ubezpieczenie zawodników