

# Hipotekariusz

---

## Uaktualnić księgi wieczyste! : (artykuł dyskusyjny)

---

Palestra 8/3(75), 37-42

---

1964

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.

jakościowej różnicy między odpowiedzialnością karną a odpowiedzialnością karno-administracyjną, z jednoczesnym odrzuceniem konstrukcji idealnego zbiegu przestępstw, musi *de lege lata* prowadzić do rozszerzenia „podwójnej” odpowiedzialności, mianowicie przez przyjęcie jej również w tych wypadkach (co przy tym rozwiązaniu jest rzeczą konieczną), kiedy byłaby ona nieuzasadniona przy rozwiązaniu opartym na zbiegu idealnym. Idealny zbieg przestępstw między występami i zbrodniami a wykroczeniami przyjąć bowiem można tylko wtedy, gdy sprawca jednym działaniem naruszy takie dwa przepisy (jeden przewidujący zbrodnię lub występki, a drugi wykroczenie), z których żaden nie znajduje się w stosunku do drugiego w tak ścisłym związku logicznym, że zostaje przezeń pochłonięty. Nie ma tym samym „podwójnej” odpowiedzialności, gdy zbieg jest pozorny.<sup>15</sup> Całkowite uniezależnienie odpowiedzialności karnej — przynajmniej w zakresie orzekania — od odpowiedzialności karno-administracyjnej, traktowanie tej ostatniej — w stosunku do odpowiedzialności karnej — tak samo jak np. odpowiedzialność dyscyplinarną, równoznaczne jest z odrzuceniem tego ograniczenia. Przy takim ujęciu art. 10 o.k.a. i art. 10 p.k.a. należy interpretować inaczej, odrzucając zupełnie problem pozorności zbiegu.

V. Na zakończenie należy jeszcze odpowiedzieć na pytanie, czy omówione rozwiązanie nie jest jednak uzależnione od poglądu na istotę wykroczenia. Może się przecież wydawać, że rozwiązanie to związane jest jak najściślej z poglądem, według którego wykroczenie mieści się w pojęciu przestępstwa, natomiast odrzucenie tego poglądu musi prowadzić do rozwiązania odmiennego. Na pierwszy rzut oka tak przynajmniej rzecz powinna się przedstawiać w związku z art. 13 lit. a) k.p.k. Jak wiadomo, przepis ten mówi o umorzeniu postępowania, gdy w czynie zarzucanym brak znamion przestępstwa. Uznanie więc, że wykroczenie nie mieści się w kategorii przestępstw, powinno zawsze prowadzić do orzeczenia umarzającego, a nie do uniewinnienia oskarżonego.

Pogląd ten należy jednak — m. zd. — odrzucić ze względu na to, że — jak zaznaczono — postawienie w akcie oskarżenia zarzutu popełnienia zbrodni lub występku nie uprawnia sądu do rozciągnięcia procesu na ten aspekt czynu, który nazywamy wykroczeniem.

## HIPOTEKARIUSZ

# Uaktualnić księgę wieczystę!

(artykuł dyskusyjny)

Artykuł LIV § 1 przep. wpraw. prawo rzeczowe i o ks. wiecz. głosi: „Księgi hipoteczne, gruntowe, wieczyste, istniejące w chwili wejścia w życie prawa o księgach wieczystych, stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa”. Tym samym, jak twierdzą niektórzy, wszelkie wnioski w dawnych księ-

<sup>15</sup> Por. J. Aker: W kwestii interpretacji art. 10 rozp. Prez. Rzplitej o postępowaniu karno-administracyjnym (Dz.U.R.P. Nr 38, poz. 365/28), „Gaz. Sąd. Warsz.” 13/1935, s. 196—198; S. Sliwiński: Prawo karne... jw., s. 369; M. Cieślak: Proces... jw., s. 266.

gach i wzmianki (zastrzeżenia) o nich stały się prawami rzeczowymi w rozumieniu przepisów dekretu z dnia 11.X.1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 319—321), dawne zaś ustawy hipoteczne stały się martwe.

Pogląd taki jest całkowicie błędny. Art. XXX cyt. dekretu stanowi: „Dokonane przed wejściem w życie prawa rzeczowego czynności prawne, mające za przedmiot przeniesienie, obciążenie (...) albo zniesienie praw rzeczowych, są skuteczne, jeżeli odpowiadają przepisom dotychczasowym”, a art. LV. § 1 głosi: „Wnioski o wpis, złożone przed wejściem w życie prawa o księgach wieczystych, ulegają rozpoznaniu według przepisów dotychczasowych. Jednakże wniosek, który czyni zadość przepisom pr. rzecz. i o ksw., będzie uwzględniony, chociażby nie czynił zadość przepisom dotychczasowym”.

Nie lękajmy się zajrzeć do owych przepisów dotychczasowych: często znajdzie się w nich właściwy klucz do rozwiązania zagadnienia.

Jeśli chodzi o dziedzinę prawa rzeczowego obowiązującego w Polsce centralnej przed wejściem w życie cyt. wyżej dekretu, to trzeba się liczyć z przepisami ustawy hipotecznej z roku 1818.

Zgodnie z art. 11, 17, 20, 23 i 25 tej ustawy prawa zgłoszone w akcie notarialnym czy wniosku do księgi hip. stawały się prawami rzeczowymi dopiero po zezwoleniu przez sąd hipoteczny na ich wpisanie do księgi hip. Do czasu uzyskania przychylnego postanowienia (decyzji) sądu prawa owe pozostawały tylko prawami osobistymi i wzmianka z aktu czy wniosku (zwana dawniej zastrzeżeniem), zamieszczona na marginesie wykazu hipotecznego, nie nadawała zgłoszonym prawom żadnej większej mocy, nie przeobrażała ich w prawa rzeczowe i mogła być skreślana w wypadkach przewidzianych w art. 25 tejże ustawy.

Według tego artykułu, jeżeli jakaś czynność została zawieszona przez sąd hipoteczny do czasu usunięcia pewnej przeszkody do wpisu, stronom pozostawał roczny termin do zadośćuczynienia żądaniom sądu. Po tym terminie, jeśli nie została złożona apelacja, zainteresowana strona była uprawniona postawić wniosek o skreślenie zastrzeżenia, czyli wzmianki z zawieszzonego wniosku.

Również i dziś rękojmię wiary publicznej (a to jest istotą hipoteki) nadaje prawom wpis do księgi wieczystej, a nie wzmianka (art. 18 pr. rzecz.). Potwierdza to dr Breyer, który w swoim wykładzie prawa rzeczowego (skrypty dla Wyższej Szkoły Prawniczej im. Duracza) pisze w § 92: „Rękojmia wiary publicznej nie obejmuje wzmianek. Art. 38 § 1 prawa o ks. wiecz. nie ma tu zastosowania. Decyduje data wpisu”. Dalej w § 68 skryptów (pt. „Ustrój ksiąg wieczystych”) tenże autor twierdzi: „Domniemanie prawdziwości ksiąg wiecz. nie obejmuje wzmianek z wniosków, choćby już zatwierdzonych, ale nie wykonanych”.

Zresztą art. 37 prawa o ks. wiecz. wyraźnie określa, co jest wzmianką, i przeciwstawia ją wpisowi. Wzmianka jest tylko sygnałem, że postawiono pewne żądanie, o którego losie decyduje sąd (wydział ksiąg publicznych).

Z art. 45—47 pr. o ksw. niedwuznacznie wynika, że wpis następuje dopiero po uzyskaniu zezwolenia sądu na wniesienie do księgi wieczystej praw zgłoszonych we wnioskach, a zastrzeżonych przez wzmianki o tych wnioskach.

Jest tylko jeden wypadek, kiedy dawne zastrzeżenie należy traktować jako wpis: mianowicie przy rekonstrukcji ksiąg wieczystych. Jest to przewidziane w § 41 rozporz. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.V.1947 r. o postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 45, poz. 235), gdzie użyte zostało m. in. nast. wyrażenie: „Wpisem w rozumieniu niniejszego paragrafu jest także zastrzeżenie (...)”. A więc tylko w rozumieniu nin. paragrafu! Nie można bowiem ustalić wtedy, co zastrzeżała wzmianka, i dlatego jest to równoznaczne

z brakiem wpisu, a brak choćby jednego wpisu powoduje uznanie księgi wiecz. za zniszczoną.

Ale wróćmy do wniosków zgłoszonych przed wejściem w życie prawa rzeczowego.

Takie nie rozpoznane lub zawieszane z jakichkolwiek przyczyn wnioski (bądź akty) w księgach hipotecznych prowadzonych pod rządem ustawy hip. 1818 r. są obecnie, po wejściu w życie prawa rzeczowego, rozpoznawane przeważnie na wniosek strony zainteresowanej bezpośrednio lub pośrednio, gdy strona zgłasza nowy wniosek, ten zaś nie może być zatwierdzony bez uprzedniego zatwierdzenia wiążących się z nim jakby genealogicznie dawnych wniosków, wniosków-poprzedników. Czasami skutek takiej konsekwencji może nastąpić zatwierdzenie dawnych wniosków również z urzędu. Ale zasadniczo inicjatywa w tym względzie należy do strony zainteresowanej na mocy art. 30 prawa o ks. wiecz., tak jak i według ustawy hip.

Bardzo często jednak nie leży w interesie strony (albo przynajmniej strony zobowiązanej) zatwierdzanie dawnych aktów i wniosków, a mianowicie wtedy, gdy te akty i wnioski stały się już z upływem lat bezprzedmiotowe albo gdy zobowiązania z nich uległy przedawnieniu umarzającemu na ogólnych zasadach prawa.

Przede wszystkim chodzi tu o akty i wnioski, na podstawie których żądano wpisu hipoteki czy to zwykłej, czy kaucyjnej, czy też sądowej (obecnie przymusowej). Jeżeli wierzyciel nie postarał się o zatwierdzenie swych wniosków i żądań i odpowiednie treści nie weszły do wykazu hip. jako wpisy, to dłużnik był uprawniony (a twierdzą, że i obecnie jest uprawniony) do zgłoszenia wniosku o skreślenie zastrzeżeń, czyli wzmianek z rzeczonych aktów i wniosków, powołując się na przedawnienie, obecnie 10-letnie, a to wobec tego, że te wzmianki (zastrzeżenia) nie były i nie są wpisami, jak to już wyżej wyjaśniłem.

Tak też, a więc zgodnie z tymi zasadami, postępowano w praktyce wydziałów sądowych warszawskich. Tak również przedstawiali to znani komentatorzy prawa hipot. Na przykład J. Glass w swoim „Zarysie prawa hipotecznego” twierdzi: „Nie jest jednak samo zastrzeżenie prawem hipotekowanym i dlatego słusznie uznał Senat (b. rosyjski), że zastrzeżenia nie korzystają z przywileju art. 123 ust. hip., a zatem przedawniają się z upływem lat 30 od daty zapisania ich na marginesie wykazu hip.”. To na str. 208, a na str. 41 czytamy: „Nigdy również Zwierzchność Hipoteczna nie jest władna zarządzić wykreślenia z urzędu — nie tylko po upłynionym terminie rocznym (z art. 25 ust. hip.), ale nawet po upływie lat 30 od daty zapisania zastrzeżenia, czyli wówczas, gdy według przyjętej powszechnie jursprudencji zastrzeżenie przedawnieniu uległo”.

Jeżeli więc na mocy art. LV przep. wpraw. prawo rzecz. omawiane przeze mnie wnioski mają być rozpoznawane według przepisów dotychczasowych, to jest rzeczą jasną, że można się powoływać na przedawnienie uprawnień zgłoszonych w tych wnioskach i żądać skreślenia uczynionych z nich zastrzeżeń, czyli wzmianek.

I oczywiście będzie to droga najprostsza do załatwienia (całkowicie racjonalnego) sprawy oczyszczenia księgi wieczystej z nierealnych obciążeń. Bo jakież sens miałyby pójść drogą wskazaną jako możliwą w drugim zdaniu cyt. art. LV oraz dążenie do zatwierdzania tych dawnych wniosków?

Uzyskawszy z nich czysty wpis, postawilibyśmy się w daleko trudniejszej sytuacji niż ta, w jakiej byliśmy, stosownie bowiem do art. 221, 222 i 225 pr. rzecz., chcąc wykreślić hipotekę, trzeba by jej sumę składać do depozytu sądowego na lat 20 i prowadzić odrębne postępowanie sądowe o umorzenie hipoteki.

W pierwszym zaś wypadku nie potrzeba żadnego odrębnego postępowania. Zgodnie z art. 25 ust. hip. sąd (wydział hipoteczny) decydował o wszelkich losach zgłoszonych w księdze czynności (wniosków i aktów), tj. o ich zatwierdzeniu, zawieszeniu lub oddaleniu. Decydował także o zatarciu skutków niedoszłych do spełnienia czynności: o skreśleniu zastrzeżeń (wzmianek) z nich w księdze figurujących. Gdyż to był dalszy ciąg tej samej sprawy i nie do pomyślenia być przenosić jej końcową fazę na inne forum.

Oto jak lakonicznie i jędrnie mówi o tej kwestii Dutkiewicz na str. 141 swego „Prawa hipotecznego”: „Jeżeli zaś zapadła decyzja zawieszająca, a strona, mająca interes w utrzymaniu aktu, ani apelacji w ciągu 3 miesięcy nie założyła, ani w ciągu roku nie uczyniła zadość wymaganiom wydziału hipotecznego — strona, która ma interes, aby zastrzeżenie wykreślone zostało, powinna w kancelarii ziemiańskiej (to znaczy w hipotece — uwaga moja H.) uczynić wniosek o wykreślenie, żądać bowiem wyroku sądowego żadnej nie ma potrzeby” (*podkreślenie moje H.*).

Trzeba zauważyć, że jak to wynika z zestawienia przepisów art. 221 i 222 z art. 192 prawa rzecz. (i podanego już wyjaśnienia, że wzmianka nie jest wpisem, a więc nie jest i hipoteką) mogą również wzmianki, uczynione pod rządem prawa rzecz., ulegać przedawnieniu, gdy przedawnieniu temu uległa już sama wierzytelność. Nie ma to jednak obecnie praktycznego znaczenia, gdyż wzmianki sąd skreśla z urzędu w myśl art. 46 pr. o ksw. w daleko krótszym terminie, gdy tylko strona nie wykona żądań sądu i postanowienie, wzywające bezskutecznie, się uprawomocni.

Aktualna jest dalej kwestia, czy dawne przedwojenne ostrzeżenia i nie uprawomocnione hipoteki sądowe i prawne, wobec upływu 18-letniego okresu od urzędowego terminu (9 maja 1945) zakończenia wojny, nie powinny również ulegać wykreśleniu wskutek przedawnienia. Przecież gdy się głębiej zastanowić nad sensem tych pseudowpisów, nie można nie dostrzec ich analogii z zastrzeżeniami (wzmiankami): by stać się wpisami, i jedne, i drugie uzależnione są od pewnych warunków i dopiero po spełnieniu się ich w terminie określonym mogą się one stać czystymi wpisami, to jest *stricte* prawami rzeczowymi.

Jeżeli nawet przy hipotekach umownych w art. 25 ust. hip. udzielono tylko rocznego terminu do usunięcia przeszkód do wpisu, to trudno przypuszczać, żeby ustawodawca chciał zagwarantować ostrzeżeniom (były to roszczenia z nieprawomocnych wyroków) lub nie uprawomocnionym hipotekom sądowym i prawnym jakąś wiecznotrwałość i w ten sposób sankcjonował jakąś niepewność oraz tymczasowość przy powszechnym dążeniu do stabilizacji stosunków prawnych.

Potwierdza to orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 16.I.1936 r. C I 1154/35 (Zeszyt X nr 386/36): „Samo wpisanie ostrzeżenia na zasadzie nieprawomocnej klauzuli egzekucyjnej nie stwarza nieprzedawnialnego prawa hipotekowanego, tylko zabezpiecza skutek praw rzeczowych, powstających po uprawomocnieniu się klauzuli, po zamianie ostrzeżenia na czysty wpis i uprawomocnieniu się decyzji co do wpisu”.

Jeżeli ustawodawca nie przepisał żadnego specjalnego terminu do zamiany tych ostrzeżeń na czyste wpisy, to dlatego, że taka zamiana może nastąpić dopiero po uprawomocnieniu się samego wyroku lub ewentualnie klauzuli i okres potrzebny na to nie dawał się bliżej określić.

Gdy jednak, jak w naszej powojennej sytuacji, w 20 lat od zakończenia wojny światowej wierzyciel nie wznawia procesu, nie kieruje egzekucji do nieruchomości w poszukiwaniu sumy ongiś ~~dochodzonej~~ (której zresztą wartość faktyczna

spadła wskutek wojny dotkliwie), to musimy dojść do wniosku, że wierzyciel nie widzi dla siebie interesu w utrzymaniu cwych pseudowpisów i milcząco godzi się z ich przedawnieniem.

Art. 369 § 1 k.p.c. przewiduje umorzenie egzekucji z samego prawa, jeżeli wierzyciel w ciągu roku nie popierał egzekucji lub nie żądał podjęcia zawieszonoego postępowania. W innym wypadku art. 198 § 1 przewiduje termin 3-letni do zgłoszenia wniosku o podjęcie zawieszonoego postępowania. Są to przykłady wyraźnej tendencji do tego, by zmusić strony do kończenia spraw.

Istotą pojęcia „ostrzeżenie” jest uprzedzanie o czymś, co może warunkowo nastąpić (może powstać tytuł w razie wygrania procesu, może powstać prawo rzeczowe na nieruchomości). W tym właśnie leży jego analogia z pojęciem „zastrzeżenie”; ono też uprzedza o możliwości wpisu.

Z powyższych wyjaśnień wynika, że nie można wykreślić ostrzeżenia czy nieprawomocnych hipotek sądowych lub prawnych na mocy art. 25 ust. hip. po roku. Wszystko jednak przemawia za tym, żeby je wykreślić po upływie przedawnienia, którego początek należałoby liczyć po uływie 3 lat od daty urzędowego końca wojny (ustalonego na 9.V.1945 r.), bo według dawnego k.p.c. przysługiwał termin 3-letni do wznowienia procesu, a art. XXXVI przep. przech. mówi, że sprawy wszczęte przed wejściem w życie k.p.c. powinny być rozpatrywane według przepisów dotychczasowych (czyli dawnego k.p.c. z 1932 r.).

Mój pogląd na te sprawy nie jest ani odosobniony, ani nowy. Już Dutkiewicz w swoim „Prawie hipotecznym” na str. 127 twierdzi: „Hipoteka sądowa niczym innym nie jest jak jedną z postaci egzekucyjnych poszukiwań”. Potwierdza to też cyt. orzeczenie S.N. z dnia 16.I.1936 r.

W tym też kierunku idzie obecne ustawodawstwo:

I. W rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 9.V.1961 r. w sprawie zmiany przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 26, poz. 126) znowelizowany § 14 rozporządzenia tegoż Ministra (poz. 367/46 r.) pozwala pominąć wpisy bezprzedmiotowe przy odrywaniu się od ksiąg dawnych.

II. W art. 21 ust. 4 ustawy z dnia 22.V.1958 r. o terenach dla budownictwa domów jednorodzinnych (Dz. U. Nr 31, poz. 138) nakazuje się wykreślać obciążenia z działu IV nie przenoszące po przeliczeniu na obecną walutę sum 1 000-złotowych i uważać je nadal tylko za zobowiązania osobiste, a nie rzeczowe.

III. W num. 7/8 z lipca i sierpnia 1961 r. „Biuletynu Min. Sprawiedliwości” not. Stanisław Cichosz i Tadeusz Szawłowski, nawiązując do powyższych ustaw, wysunęli zupełnie słusznie postulat stosowania wykreśleń sum niższych od 1 000 zł ze wszelkich dawnych ksiąg (moim zdaniem również z nowych kw., gdyż niektóre takie sumy zostały już przeniesione do tych kw.). Może tylko zbyt skromnie ten postulat umotywowali.

Są bowiem głosy sugerujące, że cyt. ustawa z dnia 22.V.1958 r. zezwala wykreślać powyższe małe sumy tylko z tych ksiąg hip., które będą obejmować tereny pod budowę domków jednorodzinnych.

Takie stanowisko wydaje mi się zbyt rygorystyczne i nieżyciowe. Trudno przypuszczać, żeby z dobrodziejstwa, jakim się okażą w praktyce hipotecznej owe wykreślenia, skorzystali tylko właściciele pewnych, stosunkowo niewielkich — w porównaniu z obszarami Państwa — terenów.

W ten sposób powstałoby jakieś przypadkowe, nie zasłużone przywileje, a to tym bardziej, że długi poniżej 1 000 zł. stając się zobowiązaniami osobistymi, są i tak możliwe do zaspokojenia z uposażeń choćby dłużników, które przecież wynoszą przeciętnie miesięcznie przeszło 1 000 — 1 500 zł.

Samo umieszczenie powyższej dyrektywy (co do wykreślenia tych sum) akurat w cyt. ustawie z dnia 22. V. 1958 r. (poz. 138) na pewno nie miało na celu ograniczenia szerszego jej stosowania. Najwidoczniej ustawodawca wychodzi z ogólnych założeń i istota przesłanek jego rozumowania musiała być taka, że tak małe sumy, zapisane w księgach hipotecznych, utraciły wskutek wojny i zmian walutowych dawną swą wartość, że więc brak jest jakichkolwiek podstaw do utrzymania ich nadal w wykazach hipotecznych.

## **PYTANIA I ODPOWIEDZI PRAWNE**

### **PYTANIE:**

Czy ojciec może dochodzić wynagrodzenia szkody wyrządzonej w gospodarstwie przez wyeliminowanie z tej gospodarki pełnoletniego syna wskutek pobicia.

#### **Stan faktyczny:**

Ojciec jest właścicielem gospodarstwa rolnego. Ma dorosłego syna, który w tym gospodarstwie pracuje.

Przez jeden miesiąc syn — wskutek pobicia — był niezdolny do żadnej pracy i u ojca nie pracował. W związku z tym ojciec wynajmował robotników, którym płacił za pracę.

Powstaje następujące pytanie: gdyby ojciec nie mógł dochodzić powstałej z powyższego tytułu szkody, to kto może jej dochodzić?

### **ODPOWIEDZ:**

Stan faktyczny przedstawiony jest tak lakonicznie, że nie wystarcza do udzielenia jednoznacznej odpowiedzi. Nie wiadomo bowiem, na jakich warunkach syn pracuje w gospodarstwie rolnym ojca, jakiego rodzaju świadczenia otrzymuje za swą pracę oraz czy pozostaje z ojcem we wspólnym gospodarstwie domowym.

Z tego względu nie wiadomo więc, czy syna z ojcem łączy stosunek pracy na pełnej (co teoretycznie jest możliwe), czy też syn jest faktycznie nieusamodzielniony, pozostaje we wspólności domowej z ojcem i świadczy pracę w gospodarstwie ojca z tytułu więzi rodzinnej. Zgodnie bowiem z art. 40 § 2 k.r. dziecko pozostające na utrzymaniu rodziców i mieszkające u nich obowiązane jest pomagać im we wspólnym gospodarstwie. Dotyczy to także wypadku, gdy dziecko jest pełnoletnie i nie pozostaje pod władzą rodziców (Komentarz do Kod. rodz., wyd. II, s. 338).

Gdyby nawet przyjąć, że łączył ojca z synem stosunek z umowy o pracę, to mimo to syn nie podlegałby obowiązkowi ubezpieczenia na wypadek choroby, a to zgodnie z § 3 rozp. Min. Pracy i Op. Społ. z 27.XI.1946 r. (Dz. U. Nr 2, poz. 8), który spod obowiązku ubezpieczenia wyłącza m. in. synów pracodawcy rolnego, jeżeli żyją z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.

Pobity syn, mimo że utracił zdolność do pracy na okres 1 miesiąca, nie uży-