

Józef Szonert

Zasiedzenie a hipoteka

Palestra 5/8(44), 19-26

1961

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

JÓZEF SZONERT

Zasiedzenie a hipoteka

Stefan Breyer w pracy swej pt. „Ostrzeżenie z art. 24 pr. rz. — O niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”¹ wypowiedział pogląd, że „nabywca z tytułu zasiedzenia, jako nabywca pierwotny, nabywa nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń dotyczących właściciela księgowego. Jeżeli zasiedzenie działa przeciw właścicielowi, tym bardziej musi być skuteczne przeciwko jego wierzycielom; mogą się oni powoływać na rękojmię wiary publicznej księgi wieczystej tylko w zakresie art. 47 pr. rz.”².

Prof. Jan Wasilkowski³ wypowiedział pogląd przeciwny, stwierdzając, że „nabycie własności przez zasiedzenie nie narusza — samo przez się — obciążeń ustanowionych przez poprzedniego właściciela”.

Z kolei Stefan Breyer w pracy pt. „Nabycie i utrata własności”⁴, polemizując z prof. Wasilkowskim, pisze: „W związku z pierwotnym nabyciem nieruchomości przez zasiedzenie powstaje pytanie, czy nabywca nabywa nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń (...). Jestem jednak zdania, że na powyższe pytanie należy dać odpowiedź pozytywną. Hipoteki nie można traktować jako ukrytej wady prawnej czy fizycznej. Posiadacz, wykonując w swoim imieniu prawo własności, działa nie tylko przeciwko rzeczywistemu właścicielowi, ale i przeciwko jego wierzycielom. Przy odmiennej koncepcji odpowiedzialność nabywcy przez zasiedzenie za zobowiązania poprzednika mogłaby przekreślić gospodarczy cel zasiedzenia. Można to wykazać na przykładach, gdy chłopci nabywali przez zasiedzenie działki z majątków obszarniczych, obciążonych bardzo wysokimi hipotekami, przewyższającymi wielokrotnie wartość nabytych przez zasiedzenie działek. Jeśli jednak chodzi o stosowa-

¹ Patrz Stefan Breyer, „Przegląd Notarialny”, zeszyt 5—6 z 1950 r., str. 387.

² Patrz też Prawo cywilne z orzecnictwem, literaturą i przepisami związkowymi, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1958.

³ Patrz Jan Wasilkowski: Prawo rzeczowe w zarysie, Państwowe Wydawnictwa Naukowe, Warszawa 1957 r., str. 126.

⁴ Patrz Stefan Breyer: Prawo rzeczowe w praktyce, wyd. przez Zrzeszenie Prawników Polskich, Warszawa 1960 r., zeszyt 21 i 21 A, str. 35.

nie w tych wypadkach na korzyść wierzycieli przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, mogłoby to być dopuszczalne najwyżej w granicach art. 47 pr. rz.”.

Streszczając powyższy pogląd, dochodzimy do następującej konkluzji: Ponieważ zasiedzenie jest nabyciem pierwotnym, przeto hipoteka ustanowiona na nieruchomości przez poprzedniego właściciela wygasa z chwilą przejścia własności nieruchomości na skutek zasiedzenia na rzecz osoby trzeciej.

Zastanawiając się nad słusznością tej tezy, należy przede wszystkim rozpatrzyć, czy zasada, że przy nabyciu pierwotnym wygasają wszelkie zobowiązania i prawa rzeczowe, jest u nas honorowana?

Pierwotne nabycie nieruchomości następuje w razie: a) nacjonalizacji, b) wywłaszczenia, c) nabycia w trybie egzekucji (licytacja), d) nabycia rzeczy niczyjej (art. 60 pr. rz.) i e) zasiedzenia.

W dwóch podstawowych aktach dotyczących nacjonalizacji mowa jest o obciążeniach dotychczasowych właścicieli. Dekret PKWN z dn. 6.IX.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. z 1945 r. Nr 3, poz. 13) stanowi: „Nabywca otrzymuje ziemię w stanie wolnym od wszelkich długów i ciężarów. Sprawa odpowiedzialności Skarbu Państwa za dotychczasowe obdłużenie hipoteczne będzie uregulowana odrębnym dekretem”. Również w ustawie z dn. 3.I.1946 r. o przejściu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. Nr 3, poz. 17) przepisy art. 6 i 7 traktują o losach obciążeń przedsiębiorstw przejętych przez Państwo.

Obowiązujące przepisy wywłaszczeniowe przewidują, że odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość wypłaca się przede wszystkim właścicielom, którzy mają hipoteki na przedmiocie wywłaszczenia (art. 26 ustawy wywłaszczeniowej; tekst jednol.: Dz. U. z 1961 r., Nr 18, poz. 94).

Przy nabyciu w trybie egzekucji (licytacji) osiągniętą sumę wypłaca się przede wszystkim tym, którzy mają hipoteki. Należy również mieć na uwadze, że w myśl art. 735 k.p.c. nabywca z licytacji związany jest terminem zastrzeżonym w umowie najmu lub dzierżawy, jeżeli prawo to jest ujawnione w księdze wieczystej z pierwszeństwem przed wszystkimi hipotekami albo jeżeli jego wartość, ustalona przy oszacowaniu, znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia.

Przy nabyciu rzeczy niczyjej (a więc jeśli chodzi o nieruchomość, to przy zrzeczeniu się prawa własności nieruchomości) Skarb Państwa zgodnie z art. 50 § 1 pr. rz. odpowiada z nieruchomości za jej obciążenia.

Tak więc według wielu obowiązujących w omawianej materii przepisów zasada, że przy nabyciu pierwotnym wygasają wobec nabywcy wszelkie zobowiązania poprzedniego właściciela, nie ma zastosowania.

Z tych przyczyn nie wydaje się rzeczą słuszną, żeby tylko przy zasiedzeniu obowiązywała zasada pierwotnego nabycia i powodowała tym samym zwolnienie przedmiotu zasiedzenia od wszelkich obciążeń.

Powołanie się na inne wypadki nabycia pierwotnego może być jednak dowodem niewystarczającym. Wobec tego należy wyświetlić sprawę na przykładach.

Przepis art. 51 § 1 pr. rz. stanowi: „Kto bez ważnej podstawy został wpisany do księgi wieczystej jako właściciel, nabywa własność, jeżeli jest od lat 10 wpisany i ma od lat 10 nieruchomość w posiadaniu, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze”. Przepis art. 52 § 2 pr. rz. stanowi, że po upływie lat 20 nie można wpisanemu posiadaczowi zarzucać złej wiary.

Jeśli przyjmiemy za słuszny pogląd, że zasiedzenie powoduje wygaśnięcie hipoteki, to musimy dojść do wniosku, że ten, kto został wpisany do księgi jako właściciel bez ważnej podstawy i posiada tę nieruchomość 10 bądź 20 lat — będzie mógł domagać się wykreślenia tych hipotek, które zastał w księdze, gdy następował wpis jego własności. Jeżeli taki wniosek uznamy za słuszny, to w interesie tego, kto nabył nieruchomość obciążoną hipotekami, będzie wykazanie po upływie terminu do zasiedzenia, że jego wpis własności do księgi został dokonany bez ważnej podstawy i wobec tego hipoteki wygasną.

Jeżeliby na skutek zasiedzenia miały wygasać hipoteki, to dotyczyłoby to oczywiście również ciężarów realnych. Najlepiej zilustruje to przykład. Ojciec darował synowi nieruchomość, przy czym ustanowiony został ciężar realny zapewniający ojcu pewne świadczenia. Jeżeli obdarowany syn sprzeda potem tę nieruchomość umową prywatną osobie trzeciej, to po upływie terminu wymaganego do zasiedzenia ojciec nie będzie miał prawa do świadczeń, które zostały zabezpieczone w postaci ciężaru realnego.

Weźmy inny przykład. Właściciel nieruchomości ustanowił służebność gruntową, lecz nietrwałą i widoczną. O tej służebności został dokonany wpis do księgi wieczystej. Następnie właściciel nieformalną umową sprzedał tę nieruchomość osobie trzeciej. Przyjmując tezę, że wskutek zasiedzenia, jako pierwotnego źródła nabycia, wygasają wszystkie obciążenia, a więc i służebności, musielibyśmy dojść do wniosku, że po upływie terminu do zasiedzenia ten nieformalny właściciel może nie tylko wykreślić z księgi wieczystej wpis o służebności, lecz również zabronić uprawnionemu wykonywania służebności, gdyż zgodnie z art. 184 pr. rz. tego rodzaju służebności nie mogą być nabyte przez zasiedzenie.

Jeżeli przyjmiemy za słuszny pogląd, że przez zasiedzenie własności wygasa hipoteka, to w takim razie dojdziemy do wniosku, że prawo rzeczowe daje przywilej tym, którzy bez zachowania formy notarialnej

nabywają nieruchomości. Ten, kto kupi nieruchomość na podstawie aktu notarialnego, będzie odpowiadał za hipoteki, a kto kupi nieruchomość na zasadzie umowy prywatnej, ma być po pewnym czasie zwolniony z hipotek.

Również nie można się zgodzić z poglądem, że posiadacz, wykonując w swoim imieniu prawo własności, działa nie tylko przeciwko rzeczowistemu właścicielowi, ale i przeciwko jego wierzycielom (oczywiście wierzycielom posiadającym hipoteki). Wierzycieli tych chroni przepis art. 222 pr. rz. i rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Pogląd, że posiadacz, wykonując w swoim imieniu prawo własności, działa nie tylko przeciwko rzeczowistemu właścicielowi, ale i przeciwko jego wierzycielom — nie jest niczym uzasadniony.

Trzeba się zastanowić nad tym, czy wierzyciel posiadający hipotekę na nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia musi być uczestnikiem postępowania o zasiedzenie?

Na podstawie przepisu art. 13 k.p.n. można dojść do wniosku, że wierzyciel mający hipotekę może być uczestnikiem postępowania. Jednakże należy podkreślić, że Sąd Najwyższy (orzecz. z dn. 2.III.1950 r. ŁC 65/50 — ZO 1/51/5) wyraźnie zaznacza, że „w każdym przypadku stwierdzenia zasiedzenia własności nieruchomości sąd powinien zasięgnąć informacji i ustalić, czy nieruchomość miała i ma urzędzoną księgę wieczystą”, nie mówi jednak nic o obowiązkowym uczestnictwie w sprawie osób mających prawa ujawnicne w księdze wieczystej. M. Kenigsberg i K. Kołakowski⁵ wymieniają w tym względzie jako osoby zainteresowane: tego, przeciwko komu ma nastąpić zasiedzenie, osobę mającą nieruchomość w faktycznym władaniu, właścicieli sąsiednich nieruchomości i Skarb Państwa, lecz nie mówią o wierzycielach mających hipoteki. Również nie wymienia wierzyciela, mającego hipotekę, wśród osób zainteresowanych Moszyński.⁶

Tak więc praktyka sądowa nie zalicza wierzyciela posiadającego hipotekę do grona osób zainteresowanych w sprawach o zasiedzenie. Trudno więc zgodzić się z poglądem, że „posiadacz, wykonując w swoim imieniu prawo własności, działa nie tylko przeciwko rzeczowistemu właścicielowi, ale i przeciwko jego wierzycielom”, skoro ten wierzyciel nic o sprawie nie wie.

Pogląd, że zasiedzenie powoduje wygaśnięcie hipoteki, uzasadnia Breyer przykładem sprzedaży przez obszarnika chłopom (nieformalny-

⁵ Michał Kenigsberg i Krzysztof Kołakowski: Stwierdzenie zasiedzenia w świetle orzecznictwa Wydziału Cyw-Rewiz. Sądu Wojewódzkiego dla województwa warszawskiego. „Nowe Prawo”, zeszyt 7—8 z 1958 r., str. 154.

⁶ Remigiusz Moszyński: Zasiedzenie i rozgraniczenie, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1959 r.

mi umowami) gruntów obciążonych bardzo wysokimi hipotekami. Jest to jednak argument ekonomiczny, a nie prawny, ale i z punktu widzenia ekonomicznego wydaje się on tylko pozornie słuszny. Przede wszystkim więc na terenie, gdzie obowiązywał Kod. Nap., zasiedzenie obszar- niczych majątków, które z reguły miały księgi wieczyste, było niemoż- liwe, gdyż prawo hipoteczne z 1818 r. nie dopuszczało zasiedzenia *contra tabulas*. Po drugie — przy wprowadzeniu instytucji zasiedzenia miały miejsce, prawie jednocześnie, reformy walutowe, które przed- wojenne należności sprowadziły do minimalnej wartości. Wreszcie po trzecie — przy zasiedzeniu nikt nie bada, czy posiadacz wpłacił całą cenę umówioną, czy też dał tylko nieznaczny zadatek.

Tak więc nie można uzasadniać argumentami ekonomicznymi skut- ków prawnych. Moim zdaniem, należy raczej rozpatryć, jakie skutki w obecnych czasach spowoduje pogląd, że przy zasiedzeniu wygasają hi- poteki.

W obecnym ustroju rola ksiąg wieczystych, a w szczególności hipoteki, nie odgrywa tak zasadniczej roli jak w ustroju kapitalistycznym. Prof. Wasilkowski pisze,⁷ że społeczno-gospodarcza funkcja ksiąg wieczy- stych uległa w toku dziejów głębokim przemianom. Wysuwając wnioski *de lege ferenda*, Wasilkowski wysuwa dwie tezy:

1) hipoteka stała się u nas instytucją zbyteczną. W tych wąskich granicach, w których znajduje jeszcze pewne zastosowanie, należało- by ją zastąpić szczególnym rodzajem zastawu nie związanym z przenie- sieniem posiadania;

2) w naszych obecnych warunkach księgi wieczyste odpowiadają re- alnej potrzebie społecznej. Jednakże ich reglamentacja prawna powinna być dostosowana do ich rzeczywistej funkcji. Zachowując ogólną struk- turę ksiąg oraz niektóre zasady dotyczące ich roli prawnomaterialnej, należałoby uchylić przepisy, w których znalazły wyraz tendencje sprzeczne z kierunkiem rozwoju naszej ekonomiki (spośród zasad pra- wnomaterialnych, które zdaniem Wasilkowskiego należałoby utrzymać w mocy, wymienia on przykładowo zasady wyrażone w art. 17, 18, 19, 118, 119 pr. rz., a spośród przepisów, które zdaniem Wasilkowskiego należałoby uchylić, wymienia on przykładowo art. 20—27, 50, 127, 123, 124 pr. rz.; poza tym Wasilkowski zaznacza, że szereg przepisów wy- maga rewizji, jak np. art. 14 pr. rz.).

Pogląd prof. Wasilkowskiego, że hipoteka stała się u nas instytucją zbyteczną, wydawał się w roku 1955 całkowicie uzasadniony. Obecnie jednak, jak sądzę, można wysunąć pewne istotne zastrzeżenia co do

⁷ Jan Wasilkowski: Zagadnienie hipoteki i ksiąg wieczystych, „Państwo i Prawo”, zeszyt 4—5 z 1955 r., str. 587.

tej tezy. Sprawa kolektywizacji wsi uległa zmianie. Została wydana ustawa z dn. 18.VI.1959 r. o zawieszeniu niektórych spłat spadkowych (Dz. U. Nr 36, poz. 227). Mamy obwieszczenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 5.III. 1960 r. o wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego nieruchomości rolną (Monitor Polski Nr 26, poz. 128). Te przepisy prawne z jednej strony ograniczyły możliwość podziału nieruchomości rolnych, a z drugiej strony tym spadkobiercom, którzy nie otrzymują swego udziału w naturze, przyznają spłaty w gotówce. Z kolei spłata udziałów gotówkowych jest odroczone. W tych warunkach ci spadkobiercy, którzy otrzymują spłaty, powinni być przynajmniej zabezpieczeni w postaci ustanowienia hipoteki na nieruchomości spadkowej.

Również w miastach hipoteka ma obecnie znaczenie. Zgodnie z przepisem art. 134 projektu k.c. PRL, za własność osobistą uważa się dom jednorodzinny. Od 1955 r. wiele ludzi wybudowało domy jednorodzinne, przy czym akcja ta jest popierana przez Państwo, między innymi przez udzielanie kredytu długoterminowego. To samo dotyczy mieszkań jednorodzinnych stanowiących odrębną nieruchomość.

W ten sposób rola hipoteki zarówno na wsi, jak i w miastach odgrywa dość poważną rolę. Można oczywiście znieść hipotekę i wprowadzić na jej miejsce rodzaj zastawu nie związanego z przeniesieniem posiadania, lecz, moim zdaniem, będzie to jedynie zmiana nazwy, a nie treści. Pogląd swój opieram na następującej wypowiedzi prof. Taubenschlaga: „Prawo zastawu może być albo zastawem umownym, tzn. hipoteką, przy której posiadanie i własność zastawionej rzeczy pozostaje przy dłużniku, lub zastawem ręcznym, przy którym posiadanie zastawionej rzeczy przechodzi na wierzyciela.”⁸

Druga teza prof. Wasilkowskiego, że księgi wieczyste odpowiadają realnym potrzebom społecznym, nie budzi zastrzeżeń, zwłaszcza gdy księgi te będą służyły i dla hipotek, i dla innych praw rzeczowych ograniczonych.

Ponieważ również i dzisiaj hipoteki odgrywają dosyć poważną rolę, przeto przyjęcie tezy, że zasiedzenie powoduje wygaśnięcie hipoteki, może być niebezpieczne zarówno dla państwowych instytucji kredytowych, jak i dla tych spadkobierców, którym przyznano w postępowaniu działowym spłaty gotówkowe.

Pomiędzy zasiedzeniem a instytucją ksiąg wieczystych istnieje sprzeczność. Księga wieczysta oparta jest na zasadzie jawności, co zo-

⁸ Rafał Taubenschlag: Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych, Warszawa 1955 r., str. 151.

stało bardzo silnie podkreślone w przepisie art. 18 pr. rz. Prawo ustanowiło domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Wobec takiego domniemania ustanowionego przez prawo ciężar dowodu przeciwnego obciąża stronę drugą. Wierzyciel, który ma ustanowioną hipotekę, opierając się na zasadzie jawności, wie, że jego dłużnikiem osobistym lub rzeczowym jest osoba zapisana w dziale II księgi wieczystej jako właściciel. Wierzyciel ten nie potrzebuje się martwić, czy nieruchomości będąca przedmiotem hipoteki jest w posiadaniu dłużnika, czy też innej osoby. Nie potrzebuje przeprowadzać żadnych dochodzeń co do ustalenia rzeczywistego właściciela: wystarczy mu rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, która dostatecznie zabezpiecza jego prawa.

Przyjęcie tezy, że zasiedzenie pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, przekreśliłoby znaczenie zasady jawności ksiąg wieczystych. Dowodem, że ustawa daje przewagę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nad instytucją zasiedzenia, jest przepis art. 47 pr. rz. Chociaż więc osoba trzecia zasiedziała nieruchomość, ale nie ujawniła swych praw w księdze wieczystej, nabywca — który opierając się na rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nabył nieruchomość od osoby wpisanej do księgi wieczystej, czyli od tego, który przestał już być właścicielem — będzie miał prawo w ciągu roku od daty nabycia skutecznie żądać oddania mu nieruchomości w posiadanie. Inna rzecz, czy przepis art. 47 pr. rz. jest słuszny. Taki jest jednak obecny stan prawny.

Mimo że zasiedzenie jest sprzeczne z zasadą jawności ksiąg wieczystych, nie można wpadać w krańcowość i twierdzić, że księga wieczysta przekreśla w ogóle zasiedzenie.

Nawet kraje o ustroju typowo kapitalistycznym znają zasiedzenie (przedawnienie nabywcze) nieruchomości hipotekowanej w szerszym lub mniejszym zakresie. Głoszenie więc tezy, że nieruchomość posiadająca księgę wieczystą nie może ulegać zasiedzeniu, byłoby krańcowością.

Jednakże przyjęcie tezy, że zasiedzenie powoduje wygaśnięcie hipoteki, jest również krańcowością.

Nie wydaje się też trafny pogląd Breyera, że wierzyciel mający hipotekę może przeciwko skutkom zasiedzenia bronić się przepisem art. 47 pr. rz. Pogląd ten nie został niczym uzasadniony. Artykuł 47 pr. rz. stanowi, że „jeżeli w chwili zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości była własnością osoby trzeciej z mocy przepisów o zasiedzeniu, nabywca może powołać się przeciwko tej osobie na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych tylko wtedy, gdy przed upływem roku od daty umowy zażąda oddania mu nieruchomości w posiadanie”. Jest niezrozumiałe, w jaki sposób wierzyciel hipoteczny mógłby sku-

tecznie powołać się na ten przepis, w szczególności — czy mógłby np. dochodzić wierzytelności jeszcze niewymagalnej.

Na zakończenie należy wspomnieć, że pogląd, iż zasiedzenie z samego prawa powoduje wygaśnięcie hipoteki, nie znalazł uznania w praktyce Wydziału Ksiąg Publicznych Sądu Powiatowego dla Warszawy-Pragi.

Sprawdź,

czy posiadasz już tę książkę....

J ó z e f L i t w i n

PRAWO O AKTACH STANU CYWILNEGO. Komentarz

Wyd. Prawnicze, Warszawa 1961, s. 668, Opr. pl. Cena zł 85,—

Komentarz przeznaczony jest głównie dla urzędów stanu cywilnego, którym ułatwia prawidłowe rozstrzyganie powstających w praktyce rejestracyjnej zagadnień, wymagających prócz dokładnej znajomości przepisów o aktach stanu cywilnego także znajomości prawa cywilnego i rodzinnego.

Publikacja zawiera ponadto wskazówki dotyczące techniki rejestracyjnej, bogaty materiał orzecznictwa sądowego i liczne przykłady z praktyki.

Ta cenna pozycja wydawnicza winna znaleźć się w każdym urzędzie stanu cywilnego i w księgozbiornie każdego adwokata.

Do nabycia w księgarniach „Domu Książki” oraz w drodze zamówień kierowanych pod adresem:

WYDAWNICTWO PRAWNICZE, WARSZAWA, AL. UJAZDOWSKIE 11
