

# PRZEPISY O HYPOTEKACH

CZYLI

## WYKŁAD PRAWA HYPOTECZNEGO

W KRÓLESTWIE POLSKIM OBOWIĄZUJĄCEGO

przez

**Ksawerego Józefowicza**

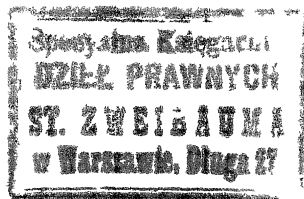
DLA

BYŁYCH KURSOW PRAWNYCH PRZYGOTOWANY,

a przez

**Stanisława Zawadzkiego**

przejęzany i poprawiony



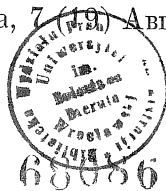
WARSZAWA.

STARANIEM I NAKŁADEM

REDAKCYI BIBLIOTEKI UMIEJĘTNOŚCI PRAWNYCH

—  
1873.

Дозволено Цензурою,  
Варшава, 7 (19) Августа 1873 года.



# PRZEPISY O HYPOTEKACH. <sup>(1)</sup>.

---

## WSTĘP.

---

Hypoteka jest to prawo rzeczowe, służące do nieruchomości, do której przywiązane jest zaspokojenie zobowiązań. Prawa, jakie człowiek mieć może są: albo rzeczowe, albo osobiste. Pierwsze u Rzymian zwały się *jura in re*, drugie *jura ad rem*. Pierwsze są te, które mają z rzeczą tak szczególny i ścisły stosunek, że ten któremu służą, poszukiwanie na rzeczach czynić może, w czymkolwiek są one ręką; prawa zaś osobiste *jus ad rem* (które przecież odróżnić należy, od *jus personale*),

---

(1) Pod tym tytułem dla *kursów prawnych* istniejących w Warszawie od roku 1840 do 1846, ówczesowy pisarz aktowy *Ksawery Józefowicz* przygotował wykład ustawy hypotecznój. Pomimo upływu lat wielu od epoki, w której wykład ten dla kształcących się w zawodzie prawnym był podstawą do zaznajomienia się z prawem hypoteczném, redakcyja uznała za rzecz pozyteczną wykład ten podać do wiadomości, tak jak był pierwotnie przygotowany, z małemi jedynie objaśnieniami i uzupełnieniami, jakie wywołał sam upływ czasu i zmiany prawodawcze.

są te, które służą przeciw osobie dłużnika, przeciw jego majątkowi, a które wszystkie na dobrach dłużnika ciążyą z téj zasady, że kto się zobowiązuje osobiście, winien odpowiadać z całego majątku. Jednakże przeciw temu majątkowi o tyle poszukiwanie uczynione być może, o ile majątek ten jest w ręku osobiście obowiązanych, lub successorów. Prawo osobiste—*jus ad rem* powstaje z zobowiązania osobistego, które ktoś na rzecz swoją zaciągnął, względem dania pewnej rzeczy lub wykonania czynu. To zobowiązanie nie nadaje prawa na samej rzeczy: obowiązuje tylko osobę, która zobowiązanie zaciągnęła, i dla tego skutek z niego wynikający, nie jest prawem rzeczowém, ale jest prawem przeciw osobie zobowiązanego do zniewolenia go, aby dostarczył lub dał rzecz, którą dostarczyć lub dać przyrzekł. Prawo rzeczowe do ruchomości, zachowuje się przez posiadanie, i to stanowi tytuł. O tych prawach tu mówić nie będziemy; przedmiotem naszym są prawa rzeczowe do nieruchomości służące. Praw tych są rozmaite rodzaje: najważniejszym jest *prawo własności*—inne są tytułem np. służebności i ograniczenia własności.

Wyraz „hypoteka” pochodzi od 2-ech wyrazów greckich: *υπο* pod, i *τιμα*—kłaść, stawiać, z tego powodu, że u Greków rzecz obdłużoną poddawano pod najjawniejszą hypotekę, to jest stawiano tablicę z wyrażeniem ilości długu przy nieruchomości, albo pisano na domach. Radca stanu Real w materyi o hypotece tak się odzywa: „Materya o hypotece jest najważniejszą w kodeksie, bo obchodzi ona majątek ruchomy i nieruchomości obywateli, — jest ona tą, do której się odnoszą wszystkie prawa i umowy towarzyskie. Jakoż hypoteka zachowuje prawo mężatek i zapewnia majątek tych, którzy z powodu wieku lub niezdolności naturalnej, nie są w stanie swemi sprawami kierować, i podnosi kredyt prywatny, który jest jedném z najważniejszych źródeł bogactwa narodowego. Małoby o swój cywilizacyi dawał pojęcie kraj, w którymby kredytu nie było, i na wzajem, gdyby go kraj nie potrzebował — brak kredytu byłby przeciwny wszystkim czynnościom na świecie.”

*Kredyt* jest dwojaki: osobisty i rzeczowy: pierwszy jest handlu podstawą i opiera się on nie na materyalnym i widoczném bezpieczeństwie, ale na dobrej sławie handlu i na ostrych środkach egzekucyi dłużnika; drugi, w kraju szczególnież rolniczym, jak nasz, nigdy spuszcza z uwagi być nie może. Kredyt handlowy większe przedstawia powaby. Kodeks handlowy obejmuje przepisy o handlu; co do zabezpieczenia się na nieruchomości, ustanowioną jest hypoteka. Jak każdego wierzyciela pierwszym jest celem dług odebrać, tak interesem dłużnika jest, aby względem niego wierzyciel nie miał wątpliwości.

Od najdawniejszych czasów szukano środków zabezpieczenia nieruchomości, dla bezpieczeństwa wierzyciela. U Greków była *jawność widoczna*, znaki bowiem były wywieszane przed nieruchomością z ilością długu. Z czasów Solona, znajdujemy na to dowody w życiu tego prawodawcy skreślonym przez Plutarcha. Czytamy tam, że Solon chełpił się, iż znaki hipoteczne pozdejmował z nieruchomości; co znaczy, że postawił obywateli w możności zwolnienia się z długów przez nich zaciągnionych. Że Solon nie uchylił zwyczaju stawiania znaków przekonujemy się, że za Demostenesa, który żył w 250 lat po Solonie. jeszcze ten zwyczaj istniał, co z jego mów jest widoczném. Był jeszcze inny sposób zabezpieczenia: oddawano bowiem wierzycielowi w posiadanie nieruchomość, który ją trzymał aż do zaspokojenia długów.— U Rzymian z początku nie miano dobrego wyobrażenia o hipotekach, wynikających z samój umowy, a jak do przedaży tak i do nabycia hipoteki trzeba było istotnej *tradycyi*. Taka hipoteka przecinała dłużnikowi możność alienacyi, i dalszego odłużenia, gdyż trzeba do tego było nowój tradycyi. Ten środek podawał wielkie bezpieczeństwo, lecz był za nadto niedogodny dla dłużnika i musiał uleść zmianie. Hipoteka taka niczym inném nie była, jak kontraktem antychretycznym, czyli zastawem. Za cesarzów wprowadzono nowe przepisy i prawa, lecz z jednéj ostateczności wpadnięto w drugą. Sama teraz umowa tworzyła hipotekę: każdy dług z umowy był hipoteczny. Postanowiono, że każdy akt autentyczny może być podstawą hipoteki: ztąd hipoteki były tajne, bo nie można było się przekonać o czymości zawartój przez dłużnika; i na dobrach terażniejszych i na dobrach przyszłych pozwolono przyjmować hipotekę; nie było żadnych rejestrów. Rzymianie więc tu za wzór służyć nie mogą.— We Francyi co do hipoteki ściśle się trzymało prawa rzymskiego: nie było żadnych rejestrów hipotecznych; a jakkolwiek dług hipoteczny mógł wypływać z aktu autentycznego, przecież możność zawierania umów nieruchomości ciężących, w całym kraju, bez obowiązku przedstawiania takiego aktu do specjalnych kontrol, zrzuciła, że wszystkie hipoteki były tajemne. Położenie wierzyciela było godne politowania: nie można się było przekonać o tytule lub o ograniczeniach własności, o długach, ale trzeba się było spuszczać na dobrą wiarę i całą rękojmią dla wierzyciela była kara za zatajenie długu przez dłużnika, i stanowienie kar za przestąpienie ustaw, co wszystko było wynikiem niedostateczności prawa. Przyczyna złego była widoczna: już Sully i Colbert myśleli o zmianie; zabiegi jednak dworskie tamę temu położyły, gdyż utrzymywano, że jawność hipoteczna ścieśni kredyt. Jest pewna w tém zasada, ale to tyl-

ko dotyczy ludzi niegodnych opieki prawa; lecz prawodawca nie na kredyt ich zwracać powinien uwagę, ale iść w pomoc powinien tym, których zasadę życia dobra wiara stanowi. Jakoż, aby kredyt ustalić, aby pewność odebrania kapitału równoważyła obawę zwłoki, trzeba tak urządzić hypotekę, aby wierzyciel na stratę nie był narażony.

Rozbierzmy teraz:

1<sup>o</sup> Jaki winien być stosunek między rzeczą a właścicielem, je-go prawa, tytuł, zmiany wszelakie.

2<sup>o</sup> Ograniczenia jakim własność ulegać może w dyspozycyi nieruchomością, i wszystko to, co wpływa na zmniejszenie wartości własności.

3<sup>o</sup> Wysokość poprzednich wpisów nieruchomości obciążających.

Kontrola praw rzeczowych do nieruchomości i jawność hypoteki, takie mieć winna urządzenia, aby każdy mógł się tam przekonać o stanie hypotecznym. Nadto, wolny przystęp do hypoteki interes mającym, może hypotece požądane przynieść skutki, i nie tylko, że jest rękojmią wierzyciela, ale ułatwia nabycia i sprzedaż rzeczy nieruchomości.

Prawo francuzkie z d. 11 Brumaire'a, roku VII, to jest dnia 1 Listopada 1798 roku, ważną uczyniło zmianę w hypotece, zaprowadzając kontrolę tytułu własności. Twórcy kod. francuzkiego czuli, ile w hypotece jawna kontrola jest ważną, i jedynie z ubocznych widoków, ażeby zbyt cennie formą rzeczy nie obciążać, ułożyli hypotekę, jako kontrolę dla długów, przyjmując pewną hypotekę tajną. Zasada jawności winna być bezwarunkową, bez żadnego wyjątku. Kodeks do polepszenia hypotek mało się przyczynił i w tytule o hypotekach najmniej znalazł zwolenników. — W Piemencie i Neapolu kodeks do dziś obowiązuje, lecz w hypotekach uczyniono zmiany. — Co do hypoteki pruskiej, w niej obowiązano notaryusza pod destytucją, po zawartej interecyzie, uczynić wpis do hypoteki prawnej, a jednak hypoteki tej nie zniesiono. — W Bawaryi i Holandyi, w Lombardyi i kantonie Genewy w Szwajcaryi, skoro panowanie Francyi ustalo, wszędzie przyjęto obszerniejsze przepisy jawności w hypotece. — W samej Francyi przekonano się o niedokładności hypotek; zawiązane są tam komiteta obmyślające środki za prowadzenia innej kontroli (1827). Kazimierz Perrier, który chciał porządku, uważał taki system hypteczny za tak dalece nie dostateczny, że ogłosił konkurs i wyznaczył od siebie 3,000 franków dla tego, który napisze najlepszą rozprawę o hypotece. Zadanie to obejmowało trzy następujące pytania:

1) Jakie są wady ustawy prawodawczej i przepisów administracyjnych względem hypoteki?

2) Jakie są przeszkody, które sprzeciwiają się lokacyom hipotecznym?

3) Jakie są najlepsze urządzenia, któreby były w stanie pogodzić interes wierzycieli i dłużników?

Nasze prawo obejmuje wszystkie te warunki. W Anglii tylko potrzeba jawności nie okazuje się. Izba niższa odrzuciła sto sześćdziesiąt jeden głosami przeciw czterdziestu ośmiu bil przez lorda Brougham wniesiony względem objawienia wszelkich długów; lecz różne jest położenie Anglii od innych krajów; tam uwaga cała zwrócona jest na kredyt osobisty czyli handlowy, a kapitał któryby od tego kredytu został odwrócony, uważany jest za stracony; własności zaś gruntowe, są to ogromne wielkich tylko panów własności. U nas zaś ziemia inaczej rozdzielona: pomyślność kraju zależy na pomyślności rolnictwa, pozbawić więc go kredytu jest to zatamować mu przemysł. Instytucya hipoteczna francuzka do nas z kodeksem w r. 1808 wprowadzona, wczesnie okazała się niedogodną, bo nie mogła czynić zadosyć potrzebom kraju, który już lepszemu instytucyami był zaopatrzony, jako to: austryackimi i pruskimi, i to spowodowało zastąpienie jęj nową ustawą roku 1818. Prócz tego były dodatkowe ustawy z roku 1825, 1830 i postanowienie ks. Namiestnika z r. 1822.

---

# CZEŚĆ I.

O instytucjach hipotecznych, przed zaprowadzeniem prawa z 1818 roku w królestwie obowiązujących.

---

## DZIAŁ PIERWSZY.

O hypotekach za dawnych czasów polskich.

W kraju naszym od dawnych czasów znana była instytucja hipoteczna, nie tyle dokładna co dziś, ale w owych czasach, od wielu innych krajów doskonalsza. Już Kazimierz Wielki w Statucie Wiślickim z r. 1347 dla zastawów wymagał jawności, chciał bowiem, aby zastawy te publicznie były ogłoszone, i aby co rok ogłaszana była summa, za którą dobra były zastawione, by nikt nie doznał zawodu z przyczyny pożyczania summ na dobra. W początku XV wieku wprowadzono księgi ziemskie i grodzkie, w które wpisywano długi w pewnych kadencyach. Jan Olbracht w r. 1496 (Vol. Legum. T. I str. 118) oświecił to prawo, stanowiąc że wszelkie inskrypcye z ksiąg grodzkich w przeciągu roku do ksiąg ziemskich przeniesione być winny, które to księgi stanowiły już niejako kontrolę dóbr. Zapisany



akt do ksiąg ziemskich właściwych, miał *perpetuitatem*, to jest wiecznie był trwały, i nie było na dług w księdze zapisany przedawnienia. Później i księgi grodzkie stały się kontrolą długów. Samo wniesienie do księgi nie uwalniało od prezentowania oryginalnego tytułu; aby więc zyskać prawo rzeczowe na nieruchomości, nie dość je było wpisać do ksiąg, ale jeszcze trzeba było przedstawić oryginalny tytuł. Jeżeli właściciel prawa swego do ksiąg właściwych nie wpisał, to jego prawo tylko do pewnego czasu było osobiste, a gdy w rok i sześć niedziel tytuł ten nie był do ksiąg wniesiony, upadał zupełnie. W materii ubezpieczenia praw na dobrach, ustawy z r. 1588, 1768 i 1765 były wydane. Co do pierwszój: Ta ustawa (vol. Legum T. II, str. 258), o ważności zapisów, brzmi: „aby się ludzie nie zawodzili pożyczając pieniędzy *super bona onerata* postanawiamy: iż kto będzie miał pierwszy prawo i zapis *ad bona aliqua*, tego będzie *potioritas* i choćby też kto przez zyski i possessyę za pośrednictwem zapisem otrzymał, tedy pierwszego zapisu summa i przezyski mają być ważniejsze i naprzód iść, wyjąwszy gdyby kto był *triennalis possessor*, albo *de jure*, prawo tego znalazło się być nieważne. W czém żeby się zabieżało *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 *oblatæ*, 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 oblatam* aktykowany. To też warujemy, iż jeśliby były jakie zapisy na znowie, ku oszukaniu kredytorów uczynione, albo z jakiej przyczyny, podejrzane: tedy o to będzie wolno prawem czynić drugim kredytorom, którymby się ten zapis zdał być ku szkodzie.” Z tej ustawy pokazuje się: 1) Że kontrakt, obciążenia dóbr dotyczący, winien być oblatowany w właściwym powiecie, nie tak jak w owych czasach w prawie rzymskiem i francuzkiem, bo u nas potrzeba było aktu urzędowego i wpisu. Nie znana więc u nas była hipoteka tajna, i już Jan Olbracht 1496 r. (Vol. regum I, 127) postanowił, że posagi żon winny być wniesione do kancelaryi królewskiej albo do kancelaryi sędziego, a posagi nie wniesione przepadały. 2) Że pierwszeństwo miał ten, którego wpis był pierwszy, a pierwszeństwo w obcych księgach liczy się dopiero od dnia wniesienia go do ksiąg właściwych. wyjąwszy gdyby był *prekaryjnym possesorem*. 3) Że do hipoteki, oblatowanie nie wystarczało, bo oprócz wpisu trzeba było tytułu ważnego. 4) Hipoteka która wynikała z wniesienia aktu do właściwych ksiąg, była generalną, ale tylko w tym po-

wiecie gdzie dobra były położone, bo nie było ksiąg szczególnych na każdą nieruchomości, tak jak dziś, ale tylko ogólna w każdym powiecie jedna.

Ustawa 2-ga z r. 1768 w tytule „*Złączenie trybunału koronnego*” (Vol. Leg. T. 7, str. 331) stanowi: „Ponieważ różne podstępny i oszukania między obywatelami korony polskiej zagaściły się, przez zeznawanie w obcych grodach i ziemstwach wieczystych tranzakcyj, i onych w czasie prawem opisanym, osobliwie statutu W. Księstwa Litewskiego w rozdziale VII, artykule 2 Titulo: Jeżeli komu trzeba zapis czynić krom roków ziemskich, do ksiąg własnego województwa, lub gdzie na powiaty rozdzielone, do własnego powiatu, gdzie dobra leżą, nie przenoszenia; przeto odnawiając pomieniony statut, nietylko dla województw, którym się sądzić zwykły, lecz i na całą koronę, rozciągając postanawiamy, iż tranzakcyje wszelkie, tak wieczyste, jako i doczesne, ręczne, dożywocia i zapisy, w obcych grodach lub ziemstwach zeznane, a podług pomienionego statutu Wielkiego Księstwa Litewskiego, na pierwszych lub powtórnych rokach, w czasie pokoju, sposobem oblaty do ksiąg własnego województwa, lub powiatu, gdzie się dobra znajdują, a w czasie niepokoju, lub grasującego powietrza, po uspokojeniu tego, w rok i niedziel sześć nie będą przeniesione, takowe tranzakcyje niszczymy i za nieważne w każdym sądzie mieć chcemy.” Zasady więc dawniej naszej hipotezy są jeszcze wyższe od francuzkich dzisiejszych, bo z księgi hipoteznej naszej mógł każdy widzieć ścieśnienia. tytuł i wszelkie długi.

Ustawa 3-cia z r. 1768 w tytule „*Ubezpieczenie długów*” (Vol. 8, str. 111) stanowi: „Zapobiegając ruinie fortun szlacheckich, a ztąd niestannym klótniom i procesom, które o długi na dobra szlacheckie zaciągnięte bywać zwykły, kładąc tamę, nakazujemy wszystkim grodom, tak w Koronie, jako i Litwie, ażeby protokół osobliwy dla osób długi zaciągających uformowały, w który protokół żadne inne tranzakcyje przyjmowane być nie powinny, tylko długi obywatelów tego województwa, ziemi lub powiatu, dla czego mieć chcemy, aby każdego pożyczającego pieniędzy dług, w tę księgę wciągnięty był. Gdyby zaś debitor nie w 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 weksel, dokument swój do własnego grodu debitora odesłać i w protokóle wyżej wyrażonym zaoblatować powinien będzie, in spatio roku i niedziel sześciu, a to pod utratą summy. Co się zaś tyczy długów za granicą zaciągniętych, zlecamy komissyji skarbowej koronnej, ażeby protokół uformowała, w którym wszystkie długi za granicą przez obywatelów polskich zaciągnięte, od kredytorów summy pożycz-

czających, tudzież weksle wszelkiego gatunku, zaoblatowane być powinny, pod nieodzyskaniem summ, in casu sprzeciwienia się niniejszemu prawu." I ta trzecia ustawa potwierdzając jawność hipoteczną ustanowiła jeszcze nową kontrolę na długi. Do doskonałości kontraktu kupna i sprzedaży potrzeba było jeszcze kwitu i wwiązania, które sporządzał woźny, a co stanowiło także kontrolę.

## DZIAŁ DRUGI.

### O prawie hipoteczném pruskiém.

Ze zmianami, jakim nasz kraj ulegał, zmieniano i instytucye i prawo. Prusacy zajmwszy część kraju naszego, zaprowadzili i prawo hipoteczne pruskie. To prawo wprowadzone zostało na zasadzie patentu z roku 1795, który obejmuje: 1) że każdy mający prawo posiadania dóbr, winien się zgłosić w 6 miesięcy od wydania patentu do sądu właściwego; 2) powinni byli zgłaszać się najdalej do roku 1796 ci, którzy mieli pretensye do dóbr; 3) pierwszeństwo było dla tego, kto się wprzód zgłosił; 4) kto się w oznaczonym czasie nie zgłosił, ulegało prawo jego prekluzyi, i prawo jego o tyle mogło być wykonane, o ile nie przeszły dobra w ręce trzeciego bo przeciw trzeciemu już proces windykacyjny nie miał miejsca. Kto się zgłasza do osobiście obowiązanego, może jeszcze otrzymać skutek prawa swego do dóbr.—Patent drugi z dnia 9 Listopada 1795 roku ustanowił, że zgłoszenie się stanowi pierwszeństwo, ale kto ma pierwszy tytuł wpisany w dawnych księgach ziemskich, grodzkich, tego prawo będzie lepsze. Hypoteka pruska nie ogranicza się na samym wpisie długów nieruchomości obciążających. Jest ona jawną kontrolą wszystkich praw rzeczonych, do nieruchomości służących. Aby na jawność nikt trzeci nie był zawiedziony. żeby nie potrzebował wstrząsać tytułów, z jakich kto uzyskał prawo rzeczowe, żaden wpis nie może być w księdze uskuteczniony, jeżeli wprzód legalność tytułu przez władzę hipoteczną nie została uznana. Te dwie zasady, to jest jawna kontrola wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących, tudzież zatwierdzenie wpisów przez zwierzchność sądową, są kardynalne w hipotece pruskiej.

Materię o hipotece pruskiej dzielimy na 4 rozdziały: 1) księgi hipoteczne; 2) uskutecznianie wpisów do ksiąg hipotecznych; 3) wykreślenie wpisów; i 4) wykazy hipoteczne.

## ROZDZIAŁ I-szy.

### ○ księgach hipotecznych.

Ksiąg hipotecznych do kontroli praw rzeczowych jest trzy. 1) księgi hipoteczne właściwe; 2) księga ingrossacyjna; i 3) Beilage und Hypoteken Akten

#### ODDZIAŁ I.

### **Księgi hipoteczne właściwe.**

Dla kilkunastu nieruchomości jest przeznaczona jedna księga hipoteczna, która podzielona jest na tyle części, ile się nieruchomości znajduje; każda więc nieruchomość ma oddzielną część takiej księgi podzieloną na kilkadziesiąt stron. Pierwsze strony opisują nieruchomość, jej położenie, jej granice i t. d. Jeżeli to są dobra nieruchomości ziemskie, wpisuje się ich nazwisko, powiat, gdzie są położone; gdy nieruchomość jest miejska, który numer, czy to jest własność dziedziczna czy emfiteutyczna. Następne strony podzielone są na trzy rubryki — w pierwszej zapisuje się kto jest właścicielem nieruchomości, jakim ją nabył tytułem, czy za pośrednictwem kupna, czy sukcesyją, czy przez darowiznę, tudzież wartość tej nieruchomości, albo z ceny kupna, lub detaksacy sądowej, lub nakoniec wartość podana dowolnie przez właściciela, bo hipoteka nie ręczy za wartość, — druga rubryka przeznaczona jest na wpisanie ciężarów wieczystych i ograniczeń; czynsze, które emfiteuta opłaca, lub dożywocie, wpisują się do rubryki drugiej, tudzież ograniczenia, które czysto dotyczą samą własność, czy samego właściciela, tutaj się wpisują; i tak prawo odkupu jest ścieśnieniem ze względu na właściciela. służebność znowu ścieśnienia samą własność. Rubryka druga ma 3 kolumny: w 1-j wpisuje się ilość opłacania kanonu; w 2-jej tytuł, jakim właściciel opłaca; 3-cia jest na wykreślenie ciężarów i ograniczeń przeznaczona. Rubryka trzecia jest kontrolą długów nieruchomości obejmujących, ma ona 5 kolumn: pierwsza obejmuje ilość długów, druga — rodzaj długów i tytuł, z jakich długi powstały, trzecia — ilość cessyj lub subintabulacy kapitału, czwarta — tytuł, na jakim cessya polega; piąta — wymazanie długów.

## ODDZIAŁ II.

**Księga ingrossacyjna.**

Księga ingrossacyjna nie jest tak jak hipoteczna oddzielnie prowadzona; ona służy dla wszystkich nieruchomości pod jednym kolegium zostających. W księgę tę wpisują się kopie dokumentów podanych, tudzież kopie prośb o uskutecznienie wpisów i decyzje kolegium przez niego wydane do uskutecznienia wpisów.

## ODDZIAŁ III.

**Beilage Grund-und Hypoteken-Akten.**

Oprócz księgi ingrossacyjnej utrzymują się jeszcze akta, które oddzielnie dla każdej nieruchomości są ustanowione, a te są tak zwane Beilage Grund-und Hypoteken-Akten. Akta takie obejmują podania oryginalne na piśmie przez strony do sądu uczynione, dla uzyskania wpisu i rezolucye oryginalne sądu na skutek takich podań wydane, jak niemniej rozkazy do ingrossatorów celem uczynienia wpisów do ksiąg.

## ROZDZIAŁ II-gi.

O uskutecznianiu wpisów do ksiąg  
hypotecznych.

Wpisy są dwojakie, albo czyste czyli bezwarunkowe, albo proteścacye czyli ostrzeżenia.

## ODDZIAŁ I.

**O wpisach istotnych.**

Ktokolwiek chce wpis prawa rzeczowego zyskać, powinien uczynić o to na piśmie przedstawienie do zwierzchności hipotecznej. Lubo sąd, pod którego dozorem są księgi hipoteczne, tylko za rzetelność

kontroli jest odpowiedzialny; jednak sąd na to powinien mieć baczność, czy dokumenta, które urzędowym sposobem sporządzane być winny, nie ulegają wątpliwości co do swęj materyi, i w razie wątpliwości dopóki takowa usunięta nie zostanie, nie może być wpis uczyniony; gdy nie ma już żadnej wątpliwości, wtenczas sąd nakazuje ingrossatorowi hypoteki, aby spisał treść, która ma do księgi być wpisana. Ingrossator gdy otrzyma rozkaz, aby wciągnął treść do ksiąg hypotecznych, zaciągnie zarazem kopię dokumentu do księgi ingrossacyjnej, a w księdze hypotecznej zacytuje decyzję sądu, na mocy której tę treść zaciągnął. Ingrossator nie może wydawać z ksiąg ekstraktów. Podania wszelkie przez właścicieli czynione być mają własnoręcznie lub z ich zezwoleniem.

Podania na ręce ingrossatora będą czynione, który tak na podaniu jak i na dołączonym do niego instrumencie zapisze dzień i godzinę, w którym mu były oddane, a tak zapisana data stanowi o pierwszeństwie i porządku, w jakim wpisy mają wejść do hypoteki. Kollegium decyduje czy żądany wpis ma być uskuteczniony lub nie. Jeżeli ingrossator kilka rozkazów otrzymuje, powinien datę, nie rozkazów zapisać, ale datę podanego zgłoszenia się. Po uskutecznieniu wpisów w księdze hypotecznej, ingrossator do księgi ingrossacyjnej wciąga: 1) kopię podania, 2) kopię instrumentu, na zasadzie którego wpis jest żądany, 3) kopię decyzji sądu, 4) wzmiankę, na której stronie w księdze hypotecznej wpis nastąpił. Po takim wpisaniu ingrossator wydaje świadectwo, że wpis nastąpił. Świadectwa te są dwojakie: jedne służyły tylko do informacyi, o czém wyraźna wzmianka w samém świadectwie powinna była być uczyniona, a drugie stanowiły tytuł do przyznanego prawa na drodze hypotecznej. Pierwsze zwały się świadectwami *pro informatione*, a drugie świadectwami *in vim recognitionis*, czyli *Hypoteken-Schein*. Pierwsze mogły być wydawane każdemu, kogo sąd uzna za wylegitymowanego do żądania odpisu wykazu hypotecznego; drugie zaś wydawane były tylko właścicielowi nieruchomości na dowód własności, lub wierzycielowi na dowód posiadanej wierzytelności. Do *Hypoteken-Scheinu* dołączano oryginalne tytuły czyli instrumenta, na mocy których wpisanie prawa lub wierzytelności było przez sąd rozporządzone. Takie świadectwo tylko jedno mogło być dla każdej strony wydane, i obejmować w sobie powinno wzmiankę względem jakiego prawa i komu zostało wydane. W razie zaginięcia takiego świadectwa, potrzeba było odbyć tak zwane postępowanie amortyzacyjne, po czém dopiero drugie świadectwo mogło być otrzymane. Gdy collegium osądzi, że tytuł przez stronę złożony jest prawu przeci-

wny, oddała podającego z żądaniem, któremu nie służy żadne odwołanie i trzeba rozprawić się o prawo rzeczowe w sądzie właściwym. Jeżeli zaś tylko co do powierzchniowych form złożonego aktu, co do legitymacyi, co do złożonej plenipotencyi, sąd spostrzega jakie niedokładności, winien żądającego o tém ostrzedz i wytknąć co do uzupełnienia pozostaje, aby wpis mógł być przyjętym; tymczasem zaś sąd z urzędu protestacyę wpisać nakaze, i o nastąpisznej protestacyi właściciela dóbr lub prawa hipotecznego zawiadomi. Wpisy, których skutecznienia w księgach wieczystych są żądane, tyczą się albo własności nieruchomości, albo ciężarów wieczystych i ograniczeń własności, albo długów na nieruchomości zapisanych. lub też zapisać się mających.

## § 1.

### *Postępowanie przy regulowaniu i przepisywaniu tytułu własności.*

Wszelkie zmiany przejścia własności, muszą jawnie być kontrolowane. Podług § 55 organizacyi hipotecznej pruskiej ten tylko, na którego tytuł własności w księgach wieczystych uregulowany został, jest uważany za wylegitymowanego właściciela, i ten tylko może nieruchomością rozporządzać, tak dalece, że sądy pod własną odpowiedzialnością nie mogą przyjąć żadnego do księgi wpisu pochodzącego od posiadacza gruntu, który hipotecznie na siebie tytułu nie przepisał. Nie poprzestało prawo pruskie na takim ograniczeniu niewylegitymowanego właściciela; włożyło bowiem obowiązek na każdego nabywcę nieruchomości, niezawodnie od tego jakim tytułem do własności nieruchomości przyszedł, ażeby kolegium właściwemu nad księgami przełożonemu o nabyciu swoim doniósł, tytuły złożył, i o przepisaniu własności postarał się; kolegium uboczną powziąwszy wiadomość o przejściu własności, karami pieniężnymi może zmusić nabywcę do ustalenia własności, gdyby zaś to nie pomogło, fiskus ma prawo wystąpić z procesem o uznanie dóbr za własność skarbu, i tym sposobem posiadacza do wykrycia tytułu zagnalić.

Jeżeli zaś w regulowaniu tytułu takie zachodzą trudności, których w krótkim czasie usunąć nie można, może właściciel celem zapewnienia sobie prawa rzeczowego żądać zapisania protestacyi. Tytuł własności może być przepisany albo z kontraktu kupna i przedaży, zamiany, darowizny, albo z wyroku adjudykacyjnego, albo też z sukcesyi ab intestato. Jeżeli nabycie następuje za pośrednictwem kupna, przedewszystkiem kolegium ma rozważyć: czy ten, od którego tytuł

pochodzi, miał prawo rozporządzenia nieruchomością; czyli ten, kto tytuł nabycia składa, według ustaw krajowych, może posiadać nieruchomość; czyli sama czynność może skutkować przeniesienie tytułu własności; czyli sporządzony instrument jest w prawne opatrzony formy. Przepisanie tytułu własności nie może nastąpić jak tylko z mocy urzędowego kontraktu zeznanego w sądzie przed justitz-komissarzami lub notaryuszami. Kontrakta prywatne o zbycie nieruchomości nie mogą być potwierdzone w sądach; na ich zasadzie nie może nastąpić przeniesienie tytułu własności. Między stronami jednakże samemi kontrakty prywatne nie są nieważne; owszem, strona może zniewolić drugą stronę, ażeby na zasadzie prywatnego kontraktu do przepisania tytułu własności przystąpiła i umowę wykonała. Jeżeli przecież nie przed sądem, lecz przed notaryuszem, lub przed justitz-komissarzem zawartą była, przepisanie tytułu własności nie inaczej nastąpi, jak za przywołaniem przed sąd sprzedającego i za zezwoleniem przez tegoż na przepisanie tytułu. Jeżeli jest żądane przepisanie tytułu własności z testamentu, jeżeli w testamencie dobra zostały zapisane jako legat, przepisanie na legataryusza nastąpić nie może, jak za zezwoleniem successorów, lub też za otrzymaniem przeciwko nim skazania. Jeżeli kto w testamencie ustanowiony jest successorem, a testament jest sądowie sporządzony, uregulowanie tytułu własności wprost na successorów nastąpić może. Jeżeli jest testament prywatny i z takowego jest sądowe przepisanie tytułu własności, testament takowy winien być złożony z protokołem publikacyi i ze świadectwem sądu publikację odbywającego, że przy ogłoszeniu testamentu żadne widoczne wady nie okazały się. Jeżeli żądane jest przepisanie tytułu z powodu successyi ab intestato, żądający ma złożyć akt zejścia legalizowany, i złożyć albo wywód legitymacyjny sądowy, albo dowody legitymację wskazać mogące. Jeżeli dowody te nie są dostateczne, kollegium uzupełnić dowody nakaże, a tymczasem dla zgłaszającego się nakaże zapisać protestacyą. Jeżeli successor nie przystępuje bezwarunkowo do successyi, tylko cum beneficio legis et inventarii, takowe ograniczenie w księdze hypotecznej przy przepisywaniu tituli possessionis na takiego successora umieszczone być winno. Skoro sąd tytuł podany za dostateczny do przejścia własności na nabywcę przyzna i przepisanie własności na imię nabywcy rozporządzi, wówczas dokumenta właścicielowi wyda, wraz z kopią skutecznego wpisu co do tytułu własności. wraz z kopią wszystkich na następujących stronicach wpisów co do ciężarów wieczystych i ograniczeń praw własności, tudzież zaciągniętych długów. Kopia taka, jeżeli jest wydana celem uznania praw nabywcy. nazywa się *Hypoka*.



*teken*—*Schein in vim recognitionis* i nie może być nikomu wydana jak tylko nabywcy. Jeżeli od dóbr tylko część oddzielona została na folwark lub wieś, wtenczas sąd dla części téj, która oddzielną stanowi całość, oddzielną na osobnych stronicach rozkazuje założyć kontrolę czyli oddzielną księgę hipoteczną; oddzielnie jednakże części dóbr od całości, nie uwolni oddzielonej części od ciężarów i długów na ogóle dóbr zabezpieczonych. Na uwolnienie takowe, mają zezwolić wszyscy wierzyciele i właściciele wpisów; jeżeli takowego zezwolenia nie ma, sąd winien rozkazać te wszystkie wpisy do nowéj księgi zaciągnąć, które na ogóle dóbr istniały. Przez sam rozkaz wciągnięcia wpisu do księgi hipotecznój, zwierzchność hipoteczna tytułowi nie nadawała więcej mocy. Kto nabywał dobra nieruchomości na publicznej licytacji w drodze przymusowego wywłaszczenia odbytej, po przepisaniu, tytuł własności jego był nie wzruszony; lecz kto nieruchomości nabył tytułem kupna, otrzymał w spadku lub z mocy testamentu, pomimo tego że tytuł własności na siebie przepisał, ażeby był pewny, że prawo jego jest niewzruszone, obowiązany był wezwać przed sąd właściwy, w którego jurysdykcyi dobra są położone, przez pisma publiczne, wszystkich, którzyby lepsze prawa do nieruchomości mieć sądzili i wszystkich wierzycieli, aby się z tytułami swemi popisywali. Jeżeli w oznaczonym terminie nikt się nie zgłosił, następcą zyskiwał *sententiam praecusoriam*, czyli wyrok prekluzyjny. Wyrok taki powinien być złożony do księgi hipotecznój wraz z poświadczeniem sądu, że wyrok stał się prawomocny, i z wyroku tego następuje wzmianka uczyniona przy tytule własności. Po uzyskaniu dopiero takiego wyroku prekluzyjnego prawomocnego, prawa nabywcy stawały się niewzruszone, wszyscy bowiem niezgłaszający się, przez wyrok taki prekludowani zostali. Uważało prawo pruskie, że samo zaciągnięcie wpisu do księgi wieczystej nie może jeszcze stanowić dla nabywcy tytułu niewzruszonego; mogą bowiem zachodzić takie okoliczności, które nie są z księgi wieczystej jawne, a przecie na obalenie tytułu zapisanego właściciela wpływ mieć mogą. Może kontrakt kupna i sprzedaży późniejszym wyrokiem sądowym być rozwiązany, mogą komu innemu lepsze prawa sukcesyjne służyć, aniżeli temu, który się wylegitymował, może wreszcie testament, z którego przepisanie tytułu własności nastąpiło, być unieważniony, albo zapisy w testamencie poczynione uleść zmniejszeniu.

## § 2.

*Postępowanie co do ciężarów wieczystych i ograniczeń prawa własności.*

Co do ograniczeń prawa własności, sędzia, roztrząsając tytuł na-

bycia, jeżeli postrzeże, że w samym tytule nabywca poddał się pewnym ograniczeniom, powinien je kazać w rubryce drugiej, obejmującej ścieśnienia, z urzędu zamieścić. I tak: jeżeli kto nabył dobra tytułem darowizny między żyjącymi, a darujący zastrzegł sobie na dobrach dożywocie, przy przepisaniu tytułu, ograniczenie to własności powinno być objawione; toż samo jeżeli kto w kontrakcie kupna zastrzegł sobie prawo odkupu, prawo pierwszeństwa do kupna lub tym podobne. Jeżeli nieruchomości sprzedana została, tylko tytułem possessyi emfiteutyecznej, prawo emfiteuty zapisuje się do rubryki pierwszej, prawo zaś *domini directi* do rubryki drugiej, między ścieśnienia praw własności. Czynsz dla *dominium directum* także jako ciężar wieczysty zapisuje się do rubryki drugiej. Służebności widoczne, żadnemu wpisowi nie ulegają. Także ograniczenia, gdy własność tytułem fideikommissu nabyta została, do działu czyli rubryki drugiej zapisują się.

### § 3.

*O postępowaniu co do wpisania długów, zastawów, cessyj, subintabulacyj i przyaresztowań.*

Do rubryki trzeciej księgi wieczystej wciągają się:

- 1) Długi, kaucyje, hypoteki prawne, czyli milczące, tudzież —
- 2) Cessyje, subintabulacje, zastawy i przyaresztowania tychże długów.

**I. O wpisanu długów, hypotek milczących, tudzież kaucyj.**— Hypoteka jest generalna albo specjalno-generalna, jeżeli dłużnik dozwala zabezpieczenia na wszystkich swoich dobrach. Specjalna zaś kiedy dozwolenie zabezpieczenia do jednych tylko dóbr ściąga się. Jednakże tak hypoteka generalna jak specjalna jest zawsze zawisła od wpisu, i te tylko dobra obciąża do ksiąg których zaciągnięta została. Generalna hypoteka zapisana w księdze jednych dóbr, nie obciąża drugich, w tej samej jurysdykcyi leżących, do których nie jest wpisana.

Długi mogą być wpisywane na dobrach w skutek umowy, w skutek samego prawa i wyroku; lecz pierwszeństwo między hypotekami, bez względu na ich rodzaj, zawisłe jest od pierwszeństwa wpisu. Żaden rodzaj hypoteki od wpisu nie jest uwolniony. Pierwszeństwo między hypotekami stanowi zanotowanie przez położonego nad archiwum

prezentaty na podanej nocie o intabulacją, a w pierwszeństwie tém nie tylko na dzień, ale na godzinę i minutę podania zważać należy. Żądający zapisania długu z umowy pochodzącego, o zabezpieczenie takowego, winien podać przedstawienie do właściwego kolegium hipotecznego, i instrument dający prawo do hipoteki złożyć. Kolegium rozstrzygając o instrumencie, zwrócić winno swą uwagę:

1) Na osobę dłużnika—czy ten w ogólności ma zdolność zobowiązania się?

2) Czy tytuł jego własności jest tak uregulowanym, że mu prawo dyspozycyi dobrami na przedmiot hipoteki danemi służy, —czy nie jest w możności zaciągania długów ograniczony?

3) Na naturę samego interessu t. j. czy sam interes nie jest prawu przeciwny, czy nie polega na przyczynie niegodziwej, lub czy z rodzaju zobowiązania do zabezpieczenia hipotecznego kwalifikuje się? Bo np. nie wolno wciągać do księgi umów o zakazane lichwiarstwo. Należytości z weksli pochodzące, choćby hipoteka w nich była stypulowana, nie mogą do ksiąg hipotecznych być wpisane; a jeżeli pomimo tego zakazu wpis nastąpił, dla wierzyciela żadnych skutków nie przynosi, tylko ściąga odpowiedzialność na sąd który wpisanie do ksiąg rozporządził.

4) Na instrument do zabezpieczenia przynoszony. Co do instrumentu, takowy może być albo prywatny albo urzędowy. Jednakże zachodzi różnica w postępowaniu ze względu na to, czy dłużnik, czy wierzyciel podaje dług do zabezpieczenia. Jeżeli sam dłużnik podaje dokument prywatny do wpisania, żadna inna formalność nakazaną być nie potrzebuje; jeśli czynność tę dopełnia przez pełnomocnika, plenipotencya winna być urzędową i specjalną. Jeżeli zaś wierzyciel żąda wpisu, winno być w instrumencie koniecznie zezwolenie dłużnika na zabezpieczenie. Jeżeli instrument jest urzędowy, intabulacya następuje bezpośrednio, bez wzywania właściciela; jedynie sąd o zaszkłej intabulacyi właściciela uwiadomić winien. Jeżeli zaś żądana jest przez wierzyciela intabulacya z dokumentu prywatnego, (powinien wierzyciel dłużnika przypozwać na pewien termin, i żądać przyznania dokumentu, a skoro przyznanie następuje, sąd intabulacją zaciągnąć rozporządza. Jeżeli dokumentu właściciel nie przyznaje, lub przyznając nie zezwala na zapisanie hipoteki, kolegium, o ile nie ma jurysdykcyi cywilno-sądowej, po rozstrzygnięciu sporu strony odsyła przed sąd cywilny, a tymczasem na żądanie wierzyciela każe zapisać protestacyą. Jeżeli dłużnik bezpieczeństwo dał na kilku dobrach, dług winien do każdej księgi tych dóbr być zaciągniętym, ze wzmianką jednakże przy każdej

intabulacyi, które jeszcze dobra ten sam dług obciąża. Skoro intabulacya następuje, czyni się zanotowanie o intabulacyi na oryginalnym dokumencie, i wydaje się wierzycielowi hypoteken-schein in vim recognitionis, który jest rzetelną kopią całej księgi hypotecznej z wpisem już dla wierzyciela skutecznionym. Sąd za rzetelność wykazu odpowiada. Z takiego dopiero wykazu wierzyciel z pewnością może powziąć przekonanie, jakie bezpieczeństwo zostało mu udzielone; i dla tego to z wszelkiem bezpieczeństwem, może wierzyciel płacić walutę do obligacyj, dopiero po doręczeniu sobie takiego wykazu, obejmującego już skuteczniony wpis dla niego. Jeżeli wpieryw pożyczkę wypłacił, sam sobie przypisze winę, gdy w tym przeciągu czasu zaszły odmiany w księdze hypotecznej, a przez to on, przez zaintabulowanie swój pożyczki nie zyska takiego bezpieczeństwa, jakie mu było przyrzeczoném.

Ponieważ zaś z tego wynika, że obligacje przez dłużników pierwój zwykle są zeznawane, nim waluta do nich wyliczoną została, przeto po skutecznionym wpisie na nieruchomość wolno jest dłużnikowi przez dni 38 uczynić zarzut względem nieodebranej waluty. Sąd w skutek takiego zarzutu nakazuje zapisanie w księdze, i obok wpisu, protestacyi o zaszłym zarzucie, i o protestacyi uwiadamia wierzyciela, którego obowiązkiem jest rozprawić się z dłużnikiem o przyznanie należitości. Dla tego też nikt długu hypotecznego z bezpieczeństwem przed 38-miu dniami od daty zapisu nabywać nie może.

Hypoteki prawne czyli milczące zwane są te, z których służy tytuł do zabezpieczenia na nieruchomości, chociaż dłużnik wyraźnie zabezpieczenia hypotecznego nie przyrzekł. Hypoteki te muszą być koniecznie do księgi zaciągnięte, i od daty podania o intabulacyą dopiero przeciwko trzeciemu skutek mają. Hypoteka prawna służy skarbowi i kasom na dobrach tych, którzy mają grosz publiczny sobie powierzony, —nieletnim na dobrach swych opiekunów, i mężatkom na dobrach mężów. Aby hypoteka prawna mogła być wpisana, potrzeba koniecznie, aby żądający wpisu złożył dokument, w którymby właściciel pretensyą, dla której hypoteka prawna ma być zapisana, przyznał; nie potrzeba, aby dla pretensyi téj hypoteka stypulowaną była, lecz trzeba, żeby przez przyznanie pretensya stała się niewątpliwą. Skoro zaś przyznania dokumenta nie obejmują, przyznanie winno być udzielone przez dłużnika, lub zyskany wyrok prawomocny, pretensyą ustalający. Jeżeli tego nie ma, hypoteka prawna nie może być przyjęta; jednakże sąd, jeżeli znajduje, że pretensya nie jest zupełnie bezzasadną, może kazać zapisać protestacyą, czyli ostrzeżenie.

## II. *O cesyach, zastawach, subintabulacjach. i aresztach kapitałów hypotekowanych.*

1) Cesyje kapitałów hypotekowanych lub praw, winny następować urzędownie, to jest, powinny być zeznane w sądzie lub przed justycy-komissarzem lub przed notaryuszem. Cesyja w ten sposób uskutecznioma zanotowuywa się na oryginalnym instrumencie, na rzecz cedenta przez dłużników wydanym, i na dołączonym do cesyi hypoteken-schein in vim recognitionis. Zanotowanie to winno 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 cząstkowej cesyi notuje się na oryginalnym instrumencie i na kopii. Do ważności cesyi nie potrzeba ani zezwolenia dłużnika, ani objawienia cesyi w księdze hypotecznój, albowiem dłużnik nie powinien nikomu płacić, tylko temu, kto jest w prawnym posiadaniu instrumentu.

Jedynie co do procentów może je płacić dłużnik pierwotnemu smemu wierzycielowi, dopóki o nastąpionej cesyi zawiadomionym nie został. Wszelako nie jest cesyonaryuszowi przecięta możność objawienia praw hypotecznych w księdze. Cesyonaryusz z wszelką przeczornością postępując, powinien żądać, aby na hypoteken-schein in vim recognitionis wydanym, zanotowano „że co do ustępującego się kapitału nie ma zapisanej protestacyi względem nieodebranój waluty, że nie ma przyaresztowania, lub że innym jakimkolwiek bądź sposobem kapitał pomimo tego, że dowód na mego w ręku wierzyciela istnieje, nie został umorzony.” Jeżeli cesyonaryusz żąda zapisania cesyi w księdze, sąd po rozpoznaniu aktu odstąpienia, jeżeli względem kapitału żadna nie zaszła zmiana, cesyą objawić rozporządza; lecz koniecznie do księgi musi być przyniesiony oryginalny instrument, wtenczas nawet, kiedy cesya nastąpiła na kopii widymowanój: bo sąd, tak na oryginalnym instrumencie, jak i na kopii zanotować rozkaże o uskutecznióm przepisaniu. Nadto sąd powinien o tém zawiadomić właściciela nieruchomości dla tego, żeby właściciel ze stanem hypotecznym zawsze do brze był obznajmiony. Opuszczenie tego zawiadomienia, nie ma żadnego wpływu na prawa cesyonaryusza; jedynie sąd za uchybienie temu przepisowi na karę może być skazany.

2) *Zastaw.*—Między zastawami a cesyami kapitałów, ta tylko

zachodzi różnica, że dłużnik może bezpiecznie płacić kapitał cesyonaryszowi bez wpływu cedenta, którego prawa do kapitału skutkiem cesyi zniknęły; jeśli zaś kto ma oddany kapitał w zastaw, bez wpływu zastawiającego płacić nie może.

3) *Subintabulacja albo subinskrypcya.*—Wierzyciel kapitału hypotecznego może na takowy zaciągnąć pożyczkę, zapisać na nim kaucyą, lub innego rodzaju na nim udzielić bezpieczeństwo. W tym wypadku oryginalny instrument zostaje w ręku wierzyciela intabulowanego; sporządza się z niego kopia widymowana, którą subintabulowany odbiera wierzyciel, i zanotowanie o subintabulacji, tak na instrumencie, jak i na kopii powinno być uskutecznióm.

4) *O aresztach.* — Każdy areszt sumy intabulowanój, winien być w księdze hypotecznój objawiony; inaczéj trzeciego w dobrój wierze postępującego, który wszedł w czynność z intabulowanym wierzycielem, nie obowiązuje. Wierzyciel aresztujący, o zapisanie aresztu winien podać przedstawienie do sądu dozorującego nad księgami, który jeżeli widzi pretensye usprawiedliwione, i nadto, jeżeli jest właściwym do rozpoznania aresztu, to jest, jeżeli oprócz hypotecznój ma jurysdykcyą sądową cywilną, wpisanie wzmianki obok sumy rozporządza. W razie gdyby rozpoznanie aresztu władzę sądu dozór mającego nad księgami przechodziło, strona względem rozpoznania aresztu do sądu właściwego udać się winna, który wyrzeknie względem tego, czy areszt może być wpisany, lub nie.

5) *Kaucya.*—Kaucye zapisują się, podobnie jak długi, na kapitałach i na samych nieruchomościach, z tą tylko różnicą, że kaucye od razu skoro są zapisane obowiązują, i żadna protestacya w ciągu 38 dni przeciwko takowym wnoszoną być nie może.

## ODDZIAŁ II.

### O protestacyach v. ostrzeżeniach.

Wszelkiego rodzaju wpisy do ksiąg hypotecznych, następują dla zabezpieczenia praw rzeczowych do nieruchomości służących; inaczéj zaś przyjęte być nie mogą, jak w skutek zezwolenia właściciela nieruchomości, lub prawa hypotecznego w akcie urzędowym udzielonego. Pierwszeństwo wpisu zależy od pierwszeństwa podania na ręce ingrosatora noty o intabulacyą. W tych jednak zdarzeniach, gdy komu słu-

ży prawo rzeczowe do nieruchomości, a nie jest w stanie w udowodnieniu tego prawa złożyć urzędowego dokumentu, lub kiedy dokumentowi urzędowemu zbywa na tych przymiotach, jakie obejmować winien, aby intabulacją skutkował, natenczas w skutku zanesionego żądania przez stronę, sąd dozór nad księgami mający, winien kazać zapisać ostrzeżenie, czyli protestacyą. Mocą tegoż zachowuje się protestującemu tak prawo samo, jako i miejsce, w którym podług czasu zgłoszenia się ze swém prawem wpisany będzie, skoro takowe udowodni. Względem protestacyi sąd nad hypoteką dozór mający stanowi ostatecznie, tak iż od jego decyzji żadna nie ma miejsca apelacya. Jeżeli protestacye na podstawie prawa rzeczowego lub prawnego tytułu do prawa rzeczowego są wydawane, nazywają się: protestationes pro conservando jure. Jeżeli idzie o zachowanie prawa rzeczowego dla dłużów, i o miejsce jakie dług ma zajmować, protestacye takie nazywają się: protestationes pro conservando jure et loco. Oprócz tych protestacyj są znane inne, de non amplius alienando lub intabulando, w tych wypadkach dopuszczalne, kiedy kto chce udowodnić prawo sobie służące do nieruchomości na kogo innego uregulowanej, i tym celem chce dalsze alienacye i wpisy zatamować, żeby prawa jego, skoro mu przyznane zostaną bezskutecznymi nie były. Protestacye tylko do praw rzeczowych, do nieruchomości służących, mogą być dopuszczane,— w prawie zaś obecnie u nas obowiązującym i co do praw osobistych można protestacyą zapisać.

## ROZDZIAŁ III-ci.

### O wykreśleniu wpisów.

Dłużnik, który płaci dług, winien go natychmiast kazać wykreślić z księgi hypotecznój, i dokument ingrosowany odebrać; bo dopóki dług jest zapisany w księdze, wierzyciel może nim dysponować, a dłużnik nie może trzeciemu zarzucać zapłaty, którój w księdze nie objawił. Jeżeli dług w ratach jest uiszczony, winien dłużnik kwity objawić w księdze, i opłaty na instrumencie pospisywać. Wymazanie długu następuje:

- 1) W skutek zezwolenia wierzyciela.
- 2) W skutek wyroku sądowego przeciwko wierzycielowi uzyskanego, prekluzyjnym zwanego.

3) W skutek spadnięcia z szacunku w procesie konkursowym.

4) W skutek amortyzacji dokumentu.

*Ad 1<sup>o</sup>*—Wymazanie nastąpić może za złożeniem tylko instrumentu oryginalnego z przyszytym do niego hypoteken-schem in vim recognitionis wydanym, tudzież za złożeniem kwitu przez wierzyciela. Kwit musi być urzędowy; jeżeli zaś jest prywatny, azeby skutkował wykreślenie, winien być przyznany w kolegium przez wierzyciela. Wykreślenie bez tych dwóch rzeczy, to jest bez instrumentu i kwitu nastąpić nie może. Skoro kwit w formie prawem przepisanej jest sporządzony, kolegium nakazuje wykreślenie długu ingrosatorowi. Wykreślenie następuje przez zanotowanie w księdze wieczystej we właściwej rubryce w kolumnie wykreśleń, że dług został zapłacony, a sam instrument przeryna się i zwraca dłużnikowi.

*Ad 2<sup>o</sup>*—Jeżeli dług został zapłacony, a właściciel kwitu formalnego nie posiada, wierzyciela zaś ani jego sukcesorów pobyt wiadomy nie jest, winien dłużnik wierzyciela przez pisma publiczne przez sąd zwyczajny na termin oznaczony wezwać, i zyskać tak zwaną sententiam preclusoriam. Skoro wyrok taki stanie się prawomocnym, za złożeniem go przy podaniu, kolegium wykreślenie rozporządzi.

*Ad 3<sup>o</sup>*—Gdy w procesie konkursowym (subhastacya, wywłaszczenie) zapisane długi spadają dla niewystarczającego szacunku na ich pokrycie, nie potrzeba ani produkowania instrumentu, ani zezwolenia wierzyciela na wykreślenie długu, lecz nabywca złożyć winien wyrok adjudykacyjny, tudzież zaświadczenie sądu, że szacunek został złożony, z wymienieniem, jacy wierzyciele w szacunku zostali pomieszczeni, a jacy spadli,

*Ad 4<sup>o</sup> Co do amortyzacji.*—Jeżeli instrument razem z rekognicyą wpisu do księgi następnego zaginął, rozróżnić należy, czy instrument obejmuje taki dług, który sposobem cesyi z rąk do rąk przechodzić może, lub zobowiązanie się, z którego korzyść dla samego wierzyciela osobiście wypływa, i która odstąpiona być nie może nikomu, np. kaucye, wszelkie ograniczenia własności, na rzecz tylko samego posiadacza dokumentu wystawione. W tym ostatnim wypadku wystarcza proste umorzenie dokumentu, które w ten sposób odbywa się, że z kopii dokumentu, która się znajduje w księdze ingrosacyjnej, sporządza się odpis instrumentu i na tym odpisie zanotowuje się umorzenie pretensyi ze strony wierzyciela. Umorzenie nastąpić inaczej nie może, jak tylko przez akt urzędowy. Jeżeli zaś należytość objęta dokumentem tego jest rodzaju, że można było jój przelew skutecznić, proste umorzenie przez wierzyciela dostatecznym nie jest. Wierzyciel winien



kopię instrumentu wraz z aktem unorzeczenia złożyć sądowi, pod którego jurysdykcyą dobra są położone, i żądać obwieszczenia przez pisma publiczne, aby wszyscy mogący mieć prawa do zagubionego instrumentu, zgłosili się. Po dokonaniu obwieszczeń, wierzyciel wykonywa przysięgę manifestacyjną, że nie posiada dokumentu, że nie wie gdzie się takowy znajduje, że go nikomu nie sprzedał. Po wykonanej dopiero przysiędze sąd wyda wyrok prekluzyjny; skoro zaś wyrok ten stanie się prawomocnym, kolegium hipoteczne wykreślienie rozporządzi. Tym sposobem postępuje się, kiedy należytość zaspokojoną nie została, a wierzyciel, zgubiwszy instrument, żąda wydania sobie w to miejsce drugiego instrumentu.

Skoro dług został wymazany, utracą na zawsze miejsce i pierwszeństwo. Gdyby dług nawet nienależnie wykreślony został, szkodę poniesie wierzyciel względem tych wszystkich, którzy później po wymazaniu długu zaintabulowali się, i tylko wolno mu będzie poszukiwać wynagrodzenia na sądzie, który nienależycie wykreślienie rozporządził. Wierzyciele, którzy już mieli jawne wpisy w księgach hipotecznych kiedy nienależnie wykreślienie nastąpiło, z wymazania korzystać nie mogą; trzecim jednak nabywcom wierzytelności, nawet w czasie wymazania istniejącym, wymazany nienależnie dług, pierwszeństwa zająć nie może; albowiem ci, mogli dla tego jedynie wejść w nabycie, że wiedzieli, iż dług poprzedzający cedowaną im sumę przestał nieruchomości obciążać.

## ROZDZIAŁ IV-ty.

### O wykazach hipotecznych.

Wykazy hipoteczne—*hypoteken-schein*, są to zaświadczenia kolegium hipotecznego względem skutecznego wpisu do księgi hipotecznej. Każdy wykaz hipoteczny jest dosłowną kopią urzędową tego wszystkiego, co na stronicach księgi hipotecznej dla jednej nieruchomości przeznaczonęj, znajduje się wpisane. Jedynie w kopii tej wypuszczają się tytuły dawnego właściciela, a tylko wpisuje się właściciel terażniejszy i sposób nabycia nieruchomości przez niego. Wypuszczają się także z takowej kopii wszelkie wpisy wymazane z rubryki 2-giej i 3-jej, i tylko wzmianka się czyni, że ten i ten numer wymazany zo

stał. Wykazy hipoteczne są dwojakiego rodzaju—albo *in vim recognitionis*, albo *pro informatione* wydane.

Pierwsze *in vim recognitionis*, albo końcem przyznania skutecznego wpisu, wydają się względem wpisów wszystkich, tudzież względem protestacyi wszystkich, i wyraża się nakońcu tego wykazu z księgi wyjątego, względem jakiego prawa lub protestacyi takowy wykaz hipoteczny *pro recognitione*, i dla kogo wydany został. Do wykazu hipotecznego *pro recognitione* wydanego dołączają się zawsze pod pieczęcią sądową wszystkie oryginalne instrumenta, na mocy których wpis jakowego prawa lub protestacyi nastąpił. Wykaz hipoteczny *in vim recognitionis* wydany, uważa się jako dokument oryginalny; zawsze zatem raz tylko wydany być może. Przelewy praw i należitości hipotecznych na takim wykazie odbywać się mają.

Drugie—*pro informatione*, dla wiadomości tylko stronom interesowanym wydawane być mogą. Sąd decyduje, czy ten, który żąda takiego wykazu jest wylegitymowanym do otrzymania go. W razie wątpliwości, nim wykaz wydany zostanie, właściciel winien być przywołany. Wykaz taki wydaje się tylko dla wiadomości, dla objaśnienia, i w wydaniu winna być uczyniona wzmianka, że się wydaje dla informacyi. Do wykazu *pro informatione* nie dołączają się oryginalne dokumenta. Tak wykaz *pro informatione*, jak i *in vim recognitionis*, winien obejmować datę i poświadczenie, że do daty owój żaden więcej wpis nie wszedł do księgi hipotecznej.

## DZIAŁ TRZECI.

### ○ tabuli austryackiej.

Hypoteka austryacka, technicznym wyrazem *tabula* zwana, również jak i pruska jest kontrolą wszelkich praw rzeczowych do nieruchomości służących. Jeden jest tylko sposób zachowania prawa rzeczowego, to jest wpis do aktów na to przeznaczonych. Tabula austryacka stosownie do patentu tabularnego w dniu 22 kwietnia 1774 r. wydanego, wprowadzona była do Czech, Morawi i Galicyi wschodniej, do której z dzisiejszego królestwa, jeden tylko powiat zamojski należał. Do Galicyi zaś zachodniej, to jest do dzisiejszych gubernij: radomskiej i lubelskiej, patent tabularny austryacki nigdy wprowadzony nie był, gdyż przez tak zwany

dekret normalny, wydany do sądów galicyjskich zachodnich, instytucya dawna polska względem oblat, roboracyj i rekognicyi in foro proprii de strictus zachowaną została, za przyjęciem w całej rozciągłości zasady téj, że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, to jest *qui potior tempore, potior jure*. Nie na zasadzie jakiegokolwiek przepisu, lecz ze zwyczaju i powszechnego przyjęcia przełożeni nad polskimi wieczystymi księgami, za czasów panowania austriackiego prowadzonymi, wydawali z ksiąg polskich ekstrakty tak zwane *tabularne*, obejmujące wszystko to, co przełożony nad księgami znalazł w nich wpisane, a prawo rzeczowe do nieruchomości stanowiące. Na czele tychże ekstraktów tabularnemi zwanymi, było wymienienie właściciela; potem zaś następowały ciężary wieczyste i długi w téj kolei, w jakiej do księgi wpisane zostały.

## ROZDZIAŁ I-szy.

### O księgach.

Dwa są rodzaje ksiąg hypotecznych: jedne *księgi główne* a drugie *instrumentów i dokumentów*; do tych ostatnich wpisują się: kopie, noty o uskutecznieniu wpisu, prenotacyi lub ekstabulacyi czyli wymazania podane, kopie złożonych dowodów i kopie rezolucyi sądowej. Do księgi głównej zapisuje się treść rezolucyi sądowej w kilku słowach, jeżeli intabulacya, pronotacya, lub ekstabulacya nakazaną będzie.

Skład książek austriackich tabularnych zbliża się do dawnych polskich: nie ma oddzielnych stronic dla kontroli każdej nieruchomości przeznaczonych, ani tém mniej rubryk na oddzielne rodzaje praw rzeczowych do nieruchomości służących; owszem, bez różnicy w jedną księgę, chronologicznym sposobem, wciągają się intabulacye, co do własności i co do ciężarów. Na tytuły posesyi, a raczej własności, oddzielne są przeznaczone stronicie. Książki takie zbyt są niedogodne, nie można z nich od razu o stanie nieruchomości bez zarządzenia kwerendy przekonać się. Dla tego urzędnicy do utrzymania ksiąg tabularnych użyłci, utrzymują oddzielne rejestra prywatne, *arkuszami dyrekcyjnymi* zwane, w których nazwisko nieruchomości, oraz właściciel jest zapisany, i na których w stosownych rubrykach zapisane są liczby stronic, tak księgi głównej, jak i księgi dokumentów i instrumentów, w których są uskutecznione wpisy pojedynczej nieruchomości dotyczące.

## ROZDZIAŁ II-gi.

## Wpisy i ich skutki.

Pryncypalna praw austriackich zazada jest ta, co i prawa pruskiego: że prawa rzeczowego innym sposobem nabyć nie można jak za pośrednictwem wpisu do ksiąg hipotecznych. Kontrakty i prawa są tylko tytułami do nabycia prawa rzeczowego, a sposobem nabycia ich jest wpis.

Chcący zyskać prawo rzeczowe, winien prawo stanowiący tytuł złożyć na ręce przełożonego archiwum tabularnego lub przełożonego sądu, i czy to jest tytuł własności, czy prawo służebności lub ciężar wieczysty, lub wreszcie dług, takowy ulega wpisowi.

Sąd właściwy nad tabulą przełożony decyduje, czy wpis ma nastąpić lub nie.

Podług prawa pruskiego dokument do hipoteki składany musi być urzędowy, lub jeżeli jest prywatny, dokument taki musi być przyznany przed kolegium przez dłużnika. Zgodnie z tym przepisem prawa pruskiego podług ustawy hipotecznej francuzkiej i polskiej nie można zyskać prawa rzeczowego, jak za pośrednictwem aktu urzędowego.

Podług prawa austriackiego dokument do intabulacji służący, może być prywatny.

Aby dokument prywatny mógł do intabulacji posłużyć, potrzebuje być tabularnym, to jest ma obejmować następujące rekwizyta:

1) Wymieniać winien przyczynę zobowiązania — *causam debendi*.

2) Dobra na przedmiot bezpieczeństwa dane, winny być wyraźnie w dokumencie tabularnym wymienione.

3) Suma która ma być zabezpieczona i prawo rzeczowe, winna być wyrażona.

4) Co do formy dokument, winien być podpisany przez tego, który prawa dozwala, i przez dwóch wiarogodnych świadków, *tabularnemi* zwanych.

Jeżeli dokumentowi na którymkolwiek z wymienionych przymiotów zbywa, nie jest tabularnym, i intabulacja z niego nastąpić nie może. Podług prawa francuzkiego same tylko nieruchomości mogą być przedmiotem zabezpieczenia: na kapitałach żadnego bezpieczeństwa

hypotecznego udzielać, to jest, bezpieczeństwa tego w księgach zapisywać, nie można, tylko potrzeba dokument oddać ręko-dajnym sposobem w zastaw, i spisać akt zastawu. Podług prawa austriackiego i pruskiego są znane subintabulacye, to jest zabezpieczenia na kapitałach lub prawach do tabuli wpisanych. Subintabulacye równie jak intabulacye do ksiąg tabularnych winny być wciągnięte, inaczej — nie będą skutkować prawa rzeczowego.

Tam, gdzie prawo rzeczowe nie jest niewątpliwém, lub gdzie dokument nie jest takim, żeby intabulacyę natychmiast mógł skutkować, strona dla zyskania pierwszeństwa ma żądać zapisania do ksiąg tabularnych prenotacyi, czyli ostrzeżenia, które odpowiada zupełnie protestacyi pruskiej, z tą tylko różnicą, że protestacya pruska nie mogła być żądana dla pretensyj osobistych: prenotacya zaś austriacka może być wpisana tak dla pretensyj rzeczowych, jak i osobistych, na drodze procesu dochodzonych.

Pierwszeństwo wpisu datuje się od daty podania noty o prenotacyi. Po zapisaniu pretensyi, żądający w przeciągu 14-tu dni winien być względem ostrzeżonej pretensyi wytoczyć proces pod upadkiem prenotacyi. Intabulacyą i prenotacyą każdemu wpisać wolno, dopóki nieruchomości lub prawo hypoteczne nie przeszło w ręce trzeciego. Nie tylko przejście *inter vivos*, ale i przejście praw rzeczowych, z tytułu *mortis causa* było kontrolowane w tabuli. Przepisanie jednak inaczej nastąpić nie może, jak za złożeniem świadectwa legitymacyjnego od właściwego sądu, co do sukcesyi zaś, świadectwa tegoż, że w testamencie formy pominięte nie zostały.

## ROZDZIAŁ III-ci.

### Ekstrakty.

Ekstrakty czyli świadectwa o nastąpionych wpisach nie są podpisywane, jak pruskie, przez cały sąd, ale je wydaje i poświadcza urzędnik książki utrzymujący, który także czyni wzmiankę o nastąpionym wpisie na zwracających się dokumentach, do intabulacyi podawanych. Podług prawa austriackiego nie wydają się żadne ekstrakty *in vim recognitionis* nastąpionego wpisu, któreby można przelewać z rąk do rąk bez wpisywania przelewów do księgi. Ekstrakty tabularne służą tylko *pro informatione*.

Ekstrakty takie wydawane dla wiadomości, są trojakiego rodzaju:

- 1) Instrukcyjne.
- 2) Sumaryczne.
- 3) Partykularne.

Pierwsze są dosłowną kopią tego wszystkiego, co się znajduje co do jednéj i téj saméj nieruchomości w księgach tabularnych. W ekstraktach sumarycznych są wypisane liczby sum na nieruchomości ciężących, i liczby stronie księgi głównej, na których wpisy znajdują się zamieszczone. Ekstrakty partykularne są to świadectwa względem nastąpienia jakiej pojedynczéj intabulacyi, prenotacyi lub extabulacyi.

## DZIAŁ CZWARTY.

### O prawie hipoteczném francuzkiém <sup>(1)</sup>.

Twórcy kodeksu uznawali, że zasady jawności i specyalności winny być podstawami każdego prawa hipotecznego. Pierwsza, to jest jawność polega na tém, żeby prawa rzeczowe do nieruchomości były kontrolowane w aktach publicznych, do którychby nietylko właścicielowi, ale i każdemu interes mającemu, przystęp był dozwolony. Druga się na tém opiera, żeby hipoteka nie mogła być inaczéj ustanowiona, jak przez szczególny wpis, zyskany na téj nieruchomości, którą ma obciążać, ażeby tym sposobem stan każdéj nieruchomości tém łatwiej mógł być rozpoznany, a dłużnik wpisami niepotrzebnymi w rozporządzaniu swoim majątkiem nie był ograniczony. Gdyby był kodeks od tych zasad nie odstąpił, byłby nam przedstawił doskonalszy utwór w przedmiocie hipotek; lecz dopuściwszy wyjątków, sam zasady obalił, i sprawił, że hipoteka ani dość jawną, ani dość specyalną nie jest, żeby na jéj wiare można się spuścić. Instytucya hipoteczna francuzka jest tylko kontrolą jednego rodzaju praw rzeczowych do nieruchomości służących, to jest wierzytelności, z pośród których nawet wierzytelności mężatki na dobrach męża, pupila na majątku opiekuna, ciężą na nieruchomościach niezawisłe od wpisów. Księga hipoteczna francuzka nie kontroluje

---

<sup>(1)</sup> Przepisy tutaj rozbiegane, uległy znakomitym zmianom i ulepszeniom w ustawie o transkrypcjach z 1856 roku.

ani tytułu własności, ani ścieśnienia prawa własności lub ciężarów wieczystych. Stosownie do przepisów prawa pruskiego i austriackiego nie dosyć jest właścicielowi mieć tytuł nabycia, ażeby mógł rozporządzać nieruchomością, i ażeby w stosunkach z trzecimi był uważany za właściciela: potrzeba, aby tytuł własności w księgach wieczystych na siebie przepisał. W prawie francuzkiem nabywca, tak względem sprzedającego, jak względem osób trzecich obejmuje nabytą nieruchomość w skutek zawarcia kontraktu: i jest zupełnym właścicielem nieruchomości, nie potrzebując skutecznie żadnego wpisu, ani tytułu swego objawiać. Transkrypcya do objęcia własności, jest tylko wymaganą przy darowiznach nieruchomości; w innych przypadkach transkrypcya jest tylko potrzebna dla nabywcy w celu oczyszczenia hipoteki z długów i wpisów. A przecież nie można dopuścić, ani pomyśleć o porządnym systemacie hipotecznym bez kontroli tytułu własności. Redaktorowie kodeksu ważność téj kontroli aż nadto rozumieili: w projekcie bowiem do tytułu o hipotekach umieścili artykuł, który obowiązywał nabywcę do przepisania tytułu własności; i w tym względzie zupełnie się zgodził projekt kodeksowy z prawem miesiąca 11 Brumaire roku 7 i prawem pruskiem. Przez szczególny jednak obrót dyskusyi w radzie stanu, kwestya transkrypcyi na wniosek jednego z jéj członków usuniętą została, chociaż zwracano uwagę prawodawców, że cel systematu jawności byłby chybiony, gdyby prawo nie upoważniało do uważania za właściciela tego, z którym się działa. Dowodzono, że nie trudny jest wybór między wierzycielem dobrej wiary, który w zupełnej niewiedomości poprzedniej już sprzedaż udzielał dawnemu właścicielowi pożyczkę na dobra już własnością osoby trzeciej będące, a nabywcą, który mając wszelką łatwość objawienia swego tytułu, przecież tego nie skutecznił; że więc tego ostatniego poświęcić należy, bo on przez swoje zaniedbanie, działającego w dobrej wierze wierzyciela w błąd wprowadza. Jednakże pomimo tak słusznych uwag stało się, że przy rozstrzygnięciu artykułu o transkrypcyi, nie stanowczego nie wyrzeczono, i że w dalszym rozbiórze tytułu o hipotekach nigdy niewrócono się do rozbioru tego przepisu, który tym sposobem bez decyzyi usuniętym został. Szkody, jakie wyniknąć mogą dla nabywcy i wierzyciela z tego systematu uwalniającego własność od transkrypcyi, są nieocenione, gdyż jeden i drugi przez wcześniejszego nabywcę może być oddalony. Jeżeli bowiem ten, który raz sprzedał nieruchomość, działając w złej wierze przemilecza o kontrakcie poprzednim, i rozrządza drugi raz własnością, to nowonabywcy żadnych praw nie wydaje, gdyż sprzedaż rzeczy cudzej wedle artykułu 1099 K. C. jest nieważną. Toż samo

wierzyciel, który otrzymał hypotekę na cudzej nieruchomości, prawa rzeczowego nie zyskuje. Tym sposobem jednemu i drugiemu, z których żaden zastawionych siódł uniknąć nie mógł, nie więcej nie pozostaje, jak regres osobisty do tego, który ich w błąd wprowadził.

Nad księgami hypotecznemi francuzkiemi, żadna władza nie ma dozoru, któraby zarazem legalność wpisów rozpoznawała. Konserwator hypoteczny obowiązany jest przyjąć wszystkie wpisy do hypoteki bez różnicy, byleby pod względem formy do zapisu się kwalifikowały.

Przedmiotem zabezpieczenia hypotecznego, podług prawa francuzkiego, są tylko nieruchomości i używanie przychodów. Na kapitale żadne wpisy nie są przyjmowane, i kapitał żadnej kontroli pod względem swego przejścia nie ulega. Nie znane są więc w prawie francuzkiem subintabulacye i cesye, któreby potrzebowały hypotecznego objawienia.

Wpisy hypoteczne francuzkie muszą być co lat 10 odnawiane: po tym przeciągu czasu utracają moc swoją.

W tych to głównych zasadach odróżnia się prawo hypoteczne francuzkie od pruskiego i austryackiego. Jest zasada w kodeksie: że kto zobowiązał się osobiście, jest odpowiedzialny z całego swego ruchomego i nieruchomego terażniejszego i przyszłego majątku, a z pośród zwyczajnych wierzycieli jednemu od drugiego lepsze prawo nie służy. Jedyne przyczynami pierwszeństwa między wierzycielami są przywileje i hypoteki. O dwóch tych rodzajach praw rzeczowych mowa będzie w osobnych działach.

## DZIAŁ PIERWSZY,

### O przywilejach.

Przywilej jest to prawo, które, z natury zobowiązania, nadaje pierwszeństwo wierzycielowi przed innemi wierzycielami nawet hypotecznemi. Tytuł do hypoteki nadaje zwykle prawo, umowa albo wyrok. Przywilej tymczasem ma tylko w prawie zasadę. Trzeba ażeby sam rodzaj zobowiązania zacięgniętego nadawał przywilej, gdyż jeżeli téj nie ma, ani umowa stron przywileju stanowić nie może, ani tego sędzia wyrzec nie jest władny. Między wierzycielami o pierwszeństwie stanowi rodzaj przywileju. Data długu zacięgniętego, data zyskanego przywileju jest zawsze obojętną; stanowi tylko rodzaj wierzytelności i na-



tura przywileju; stopień zaś między przywilejami samo prawo oznacza. Wierzyciele uprzywilejowani jednego stopnia, otrzymują satysfakcyą stosunkowo do swych należytości. Jeżeli masa nie wystarcza na zaspokojenie przywilejów jednego stopnia, następuje dystrybucya.

Przywileje rozciągają się albo na nieruchomościach, albo na ruchomościach. Przywileje na ruchomościach są: albo ogólne, na wszystkich ruchomościach, na całym ruchomym majątku, a w braku tego nawet na nieruchomościach, albo są *szczególne*, to jest na szczególnych ruchomościach.

## ROZDZIAŁ I-szy.

### ODDZIAŁ I.

#### **Przywileje ogólne na wszystkich ruchomościach**

Art. 2101 K. C. przepisuje. „Wierzytelności uprzywilejowane na wszystkich nieruchomościach są następujące, i w następującym porządku wykonywają się: 1) Koszta sądowe. 2) Koszta pogrzebowe. 3) Koszta jakiegokolwiek ostatniej choroby w równym stopniu, i stosunku dla wszystkich, którym te koszta przypadają. 4) Zasługi przypadające służącym za rok ubiegły i rok bież. 5) Dostawy żywności czynione dłużnikowi i jego familii, a mianowicie na ostatnie sześć miesięcy, przez kupców częściowo sprzedających, jako to: piekarzy, rzeźników i innych, a na rok ostatni przez utrzymujących pensye i kupców hurtowych.” Porządek ten przez prawo między przywilejami ustanowiony, dowolnie zmienionym być nie może. Art. 2101 nie jest prostym spisaniem, ale uporządkowaniem przywilejów, i w zbiegu wierzycieli, ten a nie inny porządek zastosowany być winien. Przedewszystkiem idą koszta sądowe, po nich następują koszta pogrzebu i t. d. W razie gdyby masa niewystarczała, nie będzie dystrybucyi między temi różnemi wierzytelnościami, ale pierwsze zabiorą wszystko z wyłączeniem ostatnich.

### ODDZIAŁ II.

#### **O przywilejach na pewnych ruchomościach.**

Podług art. 2102 wierzytelności na pewnej ruchomości są:

- 1) Cena najmu i dzierżawy nieruchomości, na płodach ze zbio-

rów rocznych, i na cenie tego wszystkiego, co służy do ozdoby lub użytku domu najętego lub nieruchomości wydzierżawionej, oraz tego wszystkiego, co służy do prowadzenia gospodarstwa wiejskiego. Przywilej ten służy za wszystko, co już przypadło, i co jeszcze ma przypaść, jeżeli kontrakty najmu lub dzierżawy są urzędowe, lub jeżeli są z podpisem prywatnym, a mają datę pewną; i w tych dwóch przypadkach inni wierzyciele mają prawo na nowo wynająć lub wypuścić w dzierżawę dom lub dobra na resztujący czas najmu lub dzierżawy, i mogą na swoją korzyść obrócić cenę najmu lub dzierżawy, pod obowiązkiem wszakże zapłacenia właścicielowi tego, co mu się jeszcze należeć mogło. W braku zaś urzędowego kontraktu najmu lub dzierżawy, lub gdy kontrakt ten, prywatnie sporządzony, nie ma daty pewnej, za jeden rok, poczynając od daty ukończenia się roku bieżącego. Ten sam przywilej służy za naprawy komornicze, i za wszystko to, co wykonania najmu lub dzierżawy dotyczy.

Między aktem dzierżawy urzędowym a prywatnym, ta tedy zachodzi różnica, że przy istnieniu pierwszego, skoro dzierżawca jest niewypłacalny, właściciel ma przywilej pierwszeństwa nie tylko z całą należnością za wszystkie upłynione lata, ale nawet i za lata następne, nieupłynione jeszcze. I tak: jeżeli kontrakt dzierżawy jest 10-cio letni, a lat 3 już minęło, właściciel ma pierwszeństwo nie tylko z ceną dzierżawną zaległą, ale też i z ceną za następnych lat 7 przypadającą, chociaż ta nie miała być z góry płaconą,—termina bowiem do płacenia jój jeszcze nie były przypadały. Jeżeli kontrakt jest prywatny, cena dzierżawna ma przywilej tylko za rok bieżący i za rok pierwszy, który po upływie roku bieżącego następuje. Przywilej, o którym mowa, służy nie tylko względem komornego zaległego, ale względem reparacyj, które był winien dzierżawca stosownie do prawa lub brzmienia aktu, uskutecznić, a których nieuskutecznił: tudzież względem uszkodzeń z winy lub z niedbalstwa dzierżawcy wynikłych.

Jednakże należności przypadające za zasiewy, lub za kosztą rocznego zbioru są płacone z tegoż zbioru; a należności za narzędzia są płacone z ceny tychże narzędzi przed należnością wierzyciela. I tak: ten co pożyczył zboża na zasiew, zniwiarze użyci do żęcia, tudzież ludzie użyci do zwózki zboża, niemniej do kopania kartofli, mają pierwszeństwo przywileju przed właścicielem; toż samo i ci, którzy narzędzi dostarczyli lub takowe zreparowali.

Przywilej właściciela nie tylko utrzymuje się wtenczas, kiedy nieruchomości znajdują się w domu wynajętym lub w dobrach wydzierżawionych, ale nadto kiedy rzeczy wywiezione zostały bez wiedzy wła-

ściciela. Służy mu przywilej co do rzeczy służących do użytku i ozdoby domów w miastach—do dnia 15 od daty wyniesienia rzeczy, a w domostwach wiejskich—do dnia 40 od tejże daty. W czyichkolwiek rękach rzeczy te znajdują się, może je właściciel windykować i na nich swój przywilej wykonać.

2) Wierzytelności—na zastawie, który jest w posiadaniu wierzyciela.

3) Koszta łożone na utrzymanie rzeczy.

4) Szacunek rzeczy ruchomych jeszcze nie zapłaconych, jeżeli jeszcze są w posiadaniu dłużnika—na tychże rzeczach.

5) Dostarczenia utrzymujących zajazdy—na przedmiotach przez podróżnego do hotelu wniesionych.

6) Furman, ma przywilej na rzeczach przewożonych, za przywiezienie i koszta z przywiezieniem połączone.

7) Należitości wynikające z nadużycia władzy i przeniewierzenia się urzędnika — na kaucjach przez tychże urzędników wystawionych, i na procentach, jeżeli te od kaucyj się należą.

## ROZDZIAŁ II-gi.

### O przywilejach na nieruchomościach.

Wszystkie przywileje na nieruchomościach są szczególnemi; jest ich zaś pięć, w którą to liczbę nie wchodzi przywileje współsukcesorów i legataryuszów zmarłego, mających prawo żądania oddziału dziedzictwa.—Przywileje te są:

1) Przedawca—na przedawanej nieruchomości, na zapłatę szacunku. Jeżeli zaszło kilka kolejnych przedaży, pierwszy przedawca ma pierwszeństwo przed drugim, a drugi przed trzecim i t. d.

2) Ci, którzy dostarczyli funduszów na nabycie nieruchomości, byleby stwierdzoném było przez akt urzędowy, że suma pożyczona, na ten cel przeznaczona była, a przez kwit sprzedającego—że szacunek został wypłacony z pożyczonych pieniędzy.

3) Współdziedziczący—na nieruchomości z sukcesyi pochodzącej, na zabezpieczenie ewikcyi za działy między nimi dopełnione, i za przewyżki lub powroty w udziałach.

4) Architekci, entrepreneurowie, mularze i inni robotnicy, użyci do stawiania lub przestawiania domów, kanałów.

5) Ci, którzy pożyczyci pieniądze na zaspokojenie rzeczonych architektów i robotników.

Z tych przywilejów trzy są główne, a zaś dwa, to jest przywilej tych, którzy pożyczyci pieniądze na zapłacenie sprzedawcy, i tych którzy dali pożyczkę na zapłacenie architektów i innych robotników, są podrzędne. Przywilej dostarczających pieniędzy na zaspokojenie szacunku, podciągnięty być może pod przywilej przedawców; przywilej tych, którzy udzielili pożyczkę na zaspokojenie robotników—pod przywilej dla robotników.

## ODDZIAŁ I.

### **O przywileju przedawcy i tego, który funduszów na zaspokojenie przedawcy dostarczył.**

#### § 1.

#### *O przywileju przedawcy.*

Przedawca ma tylko przywilej względem resztującego szacunku, wszelkie zaś inne wierzytelności, nawet te, któreby powstały w skutek kupna, nie są uprzywilejowanymi. Przedawca o tyle ma przywilej, o ile dowód niezapłacenia szacunku płynie z samego kontraktu kupna. Jeżeli sprzedający w kontrakcie pokwitował nabywcę, a w rzeczywistości, w miejsce zaspokojenia należności otrzymał weksle, lub inne dokumenta, albo miał sobie przekazane wierzytelności, to te nie mają już przywileju. Toż samo, gdyby przedawca pokwitowany w kontrakcie, otrzymał na szacunek pismo tajemne—*contre lettres*, szacunek taki nie uzyskałby przywileju.

Przywilej sprzedającego rozciąga się tylko na przedanej nieruchomości; na pozostałym majątku nabywcy przywileju tego nie ma. Ale za to, jakkolwiek nadano by postać wierzytelności o jakiej mowa, przywilej dla niej utrzyma się zawsze na owej nieruchomości. W razie kolejnych sprzedaży, sprzedający, dopóty nie może wykonywać swego przywileju, dopóki pierwszego sprzedającego przywilej istnieje; innymi słowy przywilej pierwszego przedawcy, ma pierwszeństwo przed przywilejem drugiego sprzedającego. W końcu, dodać wypada, że przywilej ten nie jest przywiązany do osoby przedawcy, ale do wierzytelności; dla tego przedawca, odstępując wierzytelność, może zarazem przelać na cesjonariusza swój przywilej do wierzytelności przywiązany.

## § 2.

*Przywilej tego, który udzielił pożyczkę na zapłacenie szacunku.*

Ponieważ sprzedawca względem szacunku resztującego najlepsze zawsze otrzymuje bezpieczeństwo, bo uprzywilejowane, przeto zdarza się, że ci, którzy chcą umieszczać kapitały, starają się, by w miejsce takiego sprzedawcy i w jego prawa byli podstawieni. Ażeby takie podstawienie nastąpić mogło, potrzeba:

1) Aby w akcie pożyczki urzędowym sporządzonym było wymienione, na co mają być obrócone pożyczone pieniądze. Wyrażenie się ogólne, że pożyczka następuje na nabycie nieruchomości, jest niedostatecznym; należy wymienić nieruchomość.

2) Potrzeba w akcie wzmianki ze strony sprzedającego, że został zaspokojony z funduszów zaciągniętej pożyczki. Jeżeli cedujący wierzytelność pokwitował, a o funduszach, z jakich zaspokojony został żadnej nie uczynił wzmianki, podstawienie miejsca mieć nie może; bo ażeby uczynić podstawienie, potrzeba mieć prawo, a tymczasem prawa tego, który pokwitował, zupełnie wygasły.

Kodeks w art. 2103 wymaga, ażeby pożyczka na zapłacenie sprzedawcy była stwierdzona aktem urzędowym z wyraźną wzmianką o celu pożyczki. Formalność ta wymagana jest dla tego, aby przez to zapobiedz nadużyciom i znowie dłużnika na szkodę pierwszych wierzycieli. Chciano się więc zapewnić, że pieniądze były dostarczone na uskutecznienie zapłaty, i że zapłata z tych pieniędzy w istocie nastąpiła. Jeżeli jednak dostarczenie funduszów i pokwitowanie dzieje się w kontrakcie sprzedaży, kontrakt może być prywatny. Artykuł 2103 nie wzbrania sporządzać samego kontraktu kupna i sprzedaży prywatnie; bo jakkolwiek sam kontrakt nie ma daty pewnej, jednoczesność działania, to jest jednoczesność sprzedaży, pożyczki i kwitu, jest najlepszym dowodem, że pożyczka nastąpiła za zapłatą szacunku.

## ODDZIAŁ II.

**O przywilejach współsukcesorów lub współdzielących się.**

Jakakolwiek jest forma działu, to jest, czyli sporządzony został przez akt z podpisem prywatnym, czyli przez akt urzędowy, lub czy był zatwierdzony wyrokiem, współsukcesorowi służy zawsze przywilej

na rękojmią działu, za odzyskanie przewyżki lub części jemu działem przeznaczonych. Przywilej ten w tém się różni od przywileju poprzedzającego, że nietylko na jednej pojedynczej nieruchomości, ale na całym majątku spadkodawcy się rozciąga; nietylko więc na majątku tego, który wypłatę w skutek działów uskutecznić był powinien, ale na majątku odziedziczonym przez wszystkich dzielących się, lub sukcesorów. Cesyonaryusz sukcesora może tak samo wykonywać ten przywilej, jak i sam sukcesor. Nietylko zaś dzielący się sukcesorowie, ale każdy współdzielący się, który z jakiegokolwiek tytułu zostawał w niepodzielności, używa tego przywileju; bo jakkolwiek art. 2103 mówi tylko o współdzielących się sukcesorach, art. 2109 przecież i innym współdzielącym się przywilej ów przyznaje.

### ODDZIAŁ III.

## **O przywilejach architektów, mularzy i innych robotników.**

Przywilej architektów, entrepreneurów, mularzy i innych robotników użytych do stawiania budowli, kanałów i innych tym podobnych robót, lub do przedstawiania budynków, o tyle się utrzymuje, o ile przed zaczęciem roboty, stan miejscowych nieruchomości był opisany przez biegłych przez trybunał wyznaczonych, i o ile po uskutecznieniu robót w ciągu 6-ciu miesięcy, takowe protokółarnie przez biegłego, także z urzędu przez trybunał wyznaczonego, odebrane były. Przywilej ten o tyle tylko ma miejsce, o ile przez wykonanie robót, nieruchomości w szacunku podwyższoną została — *in quantum res praetior facta est*. I tak: gdyby nieruchomości była warta przed uskutecznieniem robót 10,000 złtp. roboty kosztowały 6,000, a później oceniono ze wszystkimi nowymi konstrukcjami całą nieruchomość na 12,000, przywilej robotników nie wynosiłby więcej jak na 2,000 złtp., bo o 2,000 złtp. wartość podwyższoną została. Dodać należy, że wartość nieruchomości koniecznie przez wykonanie tych robót podniesioną być musi, gdyż jeżeli podniesienie nastąpiło przypadkowo tylko, przez wpływ zewnętrznych okoliczności, przywilej nie istnieje. Nawzajem zaś, jeżeli nieruchomość podwyższona przez naprawy później bez winy architektów zniszczoną, lub jój wartość zniżoną została, architekci i inni robotnicy służącego im przywileju nie utracą. Architekci, entrepreneurowie, robotnicy względem reszty należytości, którą wartość nieru-

chomości podwyższoną nie została, są prostymi wierzycielami, którym ani przywilej, ani hipoteka nie służy.

Ci, którzy pożyczili pieniądze na zaspokojenie robotników, używają takiego samego przywileju jak robotnicy. Potrzeba jedynie, aby użycie pieniędzy urzędownie stwierdzone było przez akt pożyczki i przez kwit robotników, tak, jak to wyżej powiedziano co do tych, którzy dostarczają pieniądze na zaspokojenie szacunku.

## ROZDZIAŁ III-ci.

### O przywilejach na ruchomościach i nieruchomościach.

Przywileje rozciągające się na ruchomości i nieruchomości są te, które są wymienione w art. 2101, to jest: koszta sądowe, pogrzebowe, ostatniej słabości, zasługi służących i dostawy żywności. Przywilej ten o tyle tylko może się wykonywać, o ile nie starczy funduszów z ruchomości; a zatem żądający przywileju, winien udowodnić, że z nieruchomości nie ma funduszów dostatecznych na zaspokojenie należności. Ciężar dowodzenia spada na wierzyciela. Przywilej taki ma pierwszeństwo przed przywilejami na pewnej nieruchomości, które są wymienione w artykule 2103, a więc przed wszystkimi wierzycielami hipotecznymi.

## ROZDZIAŁ IV-ty.

Sposoby, jakimi się przywileje zachowują, oraz przywileje legataryuszów i wierzycieli mających prawo żądać oddzielenia majątku spadkowego od osobistego sukcesora.

Między wierzycielami przywileje nie mają skutku. Wyjątek zachodzi tu co do nieruchomości tylko, jeżeli przywileje owe stały się jawnymi przez zapisanie ich w księgi konserwatora hipotecznego w sposób przez prawo oznaczony. Liczą się one wtedy od daty wpisu, z wyjątkami przez prawo postanowionymi. Przywilej na ruchomościach

istnieje przez sam przymiot wierzytelności; wykonywa się—na cenie rzeczy, bez potrzeby uzupełnienia jakichkolwiek formalności. Ale przywileje na nieruchomościach zachowują się nie inaczej, jak przez skutecznienie wpisu. Jeżeli więc wierzyciel uprzywilejowany zaniedbał uczynić wpisu, jest tylko prostym wierzycielem ręczno-osobistym.

Wyjęte są z pod obowiązku wpisu:

1) Wierzytelności wymienione w artykule 2101, to jest: koszta sądowe pogrzebowe, ostatniej słabości, zasługi służących, dostawy poczynione dłużnikowi. Lecz w kodeksie wierzytelności te, są wyjęte od wpisu względem wierzycieli innych. Co się tyczy jednak nabywców, jeżeli po przepisaniu tytułu w dni 15 wierzyciele hipoteczni uprzywilejowani zameldowania o swych prawach nie dopełnili, te ich prawa względem nabywców upadają.

2) Przedawca uprzywilejowany zachowuje swój przywilej przez przepisanie tytułu, który przeniósł własność na nabywcę, o ile ztąd płynie przekonanie, że sprzedającemu część albo całość szacunku się należy. Przepisanie tytułu przez nabywcę skutecznione, będzie stanowiło dla sprzedawcy tyle, ile wpis stanowiłoby dla tego, który na zaspokojenie szacunku dostarczył pieniędzy. Będzie jednak konserwator obowiązany, pod odpowiedzialnością z majątku względem trzecich, w księdze na wpis długów przeznaczonój, zabezpieczyć z kontraktu, który mu przyniesiony został, szacunek dla sprzedającego, lub dla tego, który dla zaspokojenia szacunku dostarczył pieniędzy. Przywilej tedy sprzedającego jest wolny od wpisu, choćby do księgi długów przez konserwatora utrzymywanej zaciągnięty nie był. Utrzymuje się, skoro tytuł na nabywcę przepisany został. Przepisanie zaś nastąpić może tak z kontraktu urzędowego, jak i prywatnego. Jeżeli sprzedający nie postarał się o wpisanie swój należności, ani tytułu na nabywcę nie przepisał, a nabywca w trzecie ręce nieruchomości puścił, ten zaś ostatni nabywca, nie objawiając pośredniego tytułu, ostatni kontrakt dał przepisać, pierwszy sprzedający utraci swój przywilej, jeżeli przywileju swego w ciągu dni 15 od transkrypcji na drugiego nabywcę dokonanej, nie zameldował. Sprzedający może zameldować resztujący szacunek przez przepisanie tytułu na nabywcę, lub nie przepisując, przez proste skutecznienie wpisu—*inscription*.

Transkrypcja zachowuje przywilej sprzedawcy; jeżeli jednakże transkrypcja długu nie czyni jawnym, nie daje o nim wiadomości dla trzeciego. To też konserwator, po przekonaniu się, że resztujący szacunek nie został zapłacony, winien go w księdze długów zanotować, żeby był tytuł dla każdego w czynności z nowym nabywcą wchodzą-



cego jawnym. W jakimkolwiek bądź czasie transkrypcya, albo inskrypcya szacunku uprzywilejowanego nastąpiła, szacunek ten ma zawsze pierwszeństwo przed wszystkimi innymi długami przez nabywcę zaciągniętymi.

Kodeks na zapisanie szacunku żadnego nie oznaczył terminu; wpisanie więc to będzie mogło nastąpić w każdym czasie, dopóki nieruchomości zostaje w rękach nabywcy i jego sukcesorów, a nawet w ciągu 15 dni po przepisaniu tytułu na innego nabywcę; albowiem po upływie tego czasu, stosownie do art. 834 K. P. S. żaden wpis przeciwko dawnemu właścicielowi przyjętym być nie może.

3) Współsukcesor lub współdzielący się zachowuje swój przywilej na dobrach sukcesyjnych lub na dobrach do działów należących za zapłaty i powroty szkód, albo za szacunek na licytacji postąpiony, przez wpis uskuteczniiony na jego żądanie w ciągu 60 dni po uskutecznieniu działu, lub po licytacji. W tym przeciągu czasu nie może mieć miejsca na dobrach obciążonych zapłatą szkody, lub przysądzonych na licytacji, żadna hipoteka z ubliżeniem wierzycielowi niezapłaconej szkody lub szacunku na licytacji postąpionego. Jeżeli więc sukcesor lub współdzielący się wpisze swój przywilej w przeciągu 60 dni, przywilej jego ma pierwszeństwo od chwili działów lub licytacji, chociażby nawet nieruchomości w ręce trzecie przeszła. Po 60 dniach sukcesor traci przywilej i może zapisać tylko hipotekę, której pierwszeństwo liczyć się będzie od chwili wpisu.

4) Architekci, aby mogli zachować swój przywilej, winni uskutecznić podwójny wpis do księgi intabulacyjnej: pierwszy — protokołu obejmującego opisanie miejsca, drugi — protokołu odbiorczego.

Oprócz przywilejów dotąd wymienionych jest jeszcze przywilej artykułem 2111 K. C. ustanowiony, który brzmi: „Wierzyciele i zapisobiercy, którzy żądają oddzielenia majątku spadkodawcy od majątku sukcesora, stosownie do artykułu 878 w tytule: *O spadkach*, zachowają względem wierzycieli sukcesora przywilej na nieruchomościach spadkowych przez wpisy dopełnione na każdej z tych nieruchomości, w przeciągu sześciu miesięcy, rachując od dnia otwarcia sukcesyi. Przed upływem tego czasu na dobrach sukcesyjnych nie może być ustanowiona żadna hipoteka przez sukcesora, z ubliżeniem prawu wierzycieli lub legataryuszów zmarłego.” Art. 880 K. N. stanowi, że wierzyciele będą mogli żądać odłączenia majątku spadkowego od majątku sukcesorów, co do ruchomości: do lat trzech od otwarcia spadku, a co do nieruchomości — dopóty, dopóki te nie przejdą w ręce trzeciego. Art. 2111 K. N. nie jest w sprzeczności z art. 880, gdyż stanowiąc, że wierzyciel spad-

ku, chcąc zyskać pierwszeństwo przed wierzycielami sukcesora, winien swój przywilej wpisać na nieruchomości w przeciągu 6-ciu miesięcy od daty otwarcia się spadku, nie przecina temuż wierzycielowi możności wpisania hipoteki na dobrach spadkowych po upływie tego czasu; jednakże taka hipoteka nie zyskuje pierwszeństwa, jak tylko od daty wpisu. Podług rozumienia art. 880, żądanie rozłączenia majątku co do nieruchomości może być uczynione dopóty, dopóki nieruchomości znajdują się w ręku sukcesora. Jednakże, ponieważ art. 834 K. P. S. dozwala wpisów przeciwko właścicielowi dawnemu, aż do dni 15 od daty upłynienia transkrypcyi, a to bez różnicy, czy wierzyciele są hipoteczni czy uprzywilejowani, przeto, chociaż nieruchomość przeszła w ręce trzeciego nabywcy, dopóki on nie przepisał swego tytułu, i dopóki potem przepisaniu dni 15 nie upłynęło, wolno wierzycielowi spadku przeciwko sprzedającemu zapisać albo przywilej—jeżeli miesięcy 6 od otwarcia spadku nie upłynęło, albo hipotekę—jeżeli przez upływ czasu przywilej jest już stracony. Cesyonaryusze uprzywilejowanych wierzycieli mają też same prawa i miejsce, co cedenci. Wierzyciele uprzywilejowani, utraciwszy swój przywilej przez niewpisanie się w czasie przyzwoitym, mają prawo do hipoteki, której pierwszeństwo od daty uskutecznionego wpisu się liczy.

## DZIAŁ DRUGI.

### ○ o hipotekach.

#### ROZDZIAŁ I.

○ o przyczynach hipotekę sprawujących, czyli o tytułach do hipoteki i przedmiocie hipoteki, albo o rzeczach, na których hipoteka może być zapisana.

##### ODDZIAŁ I.

#### ○ o tytułach do hipoteki.

Kodeks w art. 2114 taką daje definicyą hipoteki: „Hipoteka jest to prawo rzeczowe na nieruchomościach, do których jest przywiązane zaspokojenie zobowiązań. Hipoteka podług kodeksu jest *prawna, są-*

*dową i umowną.* Prawna jest ta, która wynika z samego prawa, ponieważ prawo przywiązało ją do pewnego rodzaju wierzytelności, jak należyć żony od męża, pupilów od swoich opiekunów. Sądowa—ta, która wypływa z wyroków i aktów sądowych. Umowna, wynika z umów w formie prawem przepisanej sporządzonych.

## ODDZIAŁ II.

### **O dobrach, które mogą być przedmiotem hipoteki.**

Podług kodeksu cywilnego, przedmiotem zabezpieczenia czyli hipoteki mogą być:

- 1) Dobra nieruchome, które mogą być przedmiotem zamiany między ludźmi, i ich przynależności, za nieruchomość uważane.
- 2) Używanie przychodów na tychże dobrach, dopóki takowe trwa. Prawa i kapitały hipotekowane nie mogą być przedmiotem zabezpieczenia — żadna na nich hipoteka zapisywana być nie może. Nie ma w prawie francuzkiem subintabulacyj i subinskrybeyj, znanych prawu pruskiemu i austryackiemu. Prawnicy francuzcy niekiedy zbyt ściśle tłómacza przepisy kodeksu względem dóbr, przedmiot hipoteki stanowić mogących, i nie dopuszczają nawet tego, żeby prawem emfiteutycznym posiadana nieruchomość przedmiotem hipoteki być mogła. *Garnier*, w dziele swoim: „*Traité des hypothèques*,” podobnie utrzymuje, twierdząc, że emfiteuza niezem innem nie jest, jak dzierżawą na długie lata, że zatem przedmiotem zabezpieczenia być nie może. Tego samego przekonania jest *Toullier*. Inni autorowie, jak np: *Duranton*, w dziele: „*Cours des droits Français suivant le Code Civil*,” inne zupełnie wyjawia o emfiteuzie zdanie, tak się bowiem wyraża: „Wszelkie prawa emfiteutyczne podlegają wykupowi, i można się od czynszu in recognitionem domini directi opłaconego uwolnić, oddając domino directo, kapitał odpowiadający czynszowi. Przez tę możność wykupu całkowita własność przechodzi na emfiteutę; prawa domini directi ograniczają się jedynie do możności wymagania wypłaty rocznej. Raz udzielający emfiteuzę, dominus directus, więcej gruntu ani alienować, ani hipoteką obciążać nie może; owszem — emfiteuta jest istotnym właścicielem, pod obowiązkiem opłacenia czynszu; na prawach więc takich hipoteka oparta być może.” Tegoż samego zdania jest *Tarar de Sanglade*, który na poparcie twierdzenia swego, przytacza wyrok sądu ka-

sacyjnego, na dniu 26 Czerwca, 1822 r. zapadły, w sposób powyższy emfiteuzę rozstrzygający. Według mego zdania, opinije Durantona i Tarrarda de Sanglade, mają podstawę w przepisach kodeksu. Jeżeli bowiem można opierać hypotekę na używaniu przychodów, ograniczonym przez upływ czasu, dla czegożby emfiteuzis, która pociąga za sobą wieczyste pobieranie przychodów, hypotece nie miała być podległą? Podług przepisu prawa naszego o hypotekach, kwestya ta już czynioną być nie może, albowiem wedle przyjętych powszechnie zasad, wszelkie prawa hypotekowane, bez wyjątku, mogą być hypoteką obciążone, emfiteuci téż są uważani za właścicieli. W skutek tego po miastach, a mianowicie w Warszawie, wszystkie nieruchomości na gruncie czynszowym położone, mają tytuł własności na emfiteutów ustalony, który długi na nieruchomościach zaciągać, i wszelkie alienacje przedsiębrać są w możności, opłacając *domino directo* landemia i czynsze.

We Francye akcy bankowe francuzkie, stosownie do art. 7, dekretu z r. 1808, mogły stać się nieruchomością i przyjmować hypotekę. Każdemu akcyonaryuszowi wolno było stosowną złożyć deklaracyę, iż akcyę bankową chce uważać za nieruchomość, a po zaciągnięciu takiej deklaracyi do ksiąg, przelew jój, obciążenie, i oczyszczenie z długów nie mogło następować inaczej, jak wedle form wskazanych przepisami o hypotekach i przywilejach. Dekret jednak ten, ani mocy obowiązującej u nas nigdy nie miał, ani przez długi czas po wprowadzeniu kodeksu, z powodu braku instytucyi bankowej, zastosowania znaleźć nie mógł. Kodeks nie dopuszczał, aby kapitał, lub jaki bądź rodzaj hypoteki, nawzajem przedmiot zabezpieczenia stanowił, a komentatorowie, twierdzili, że w skutek zasad i wyobrażenia o hypotece, hypoteka żadnemi innemi subintabulacyami obciążoną być nie może. *Durantona*\* tak w téj mierze mówi: „Hypoteka, jakkolwiek istnieje na nieruchomościach, nie jest dla tego nieruchomością; gdyż mając jedynie na celu zapewnienie zaspokojenia kapitałów, które zawsze są ruchome, nieczém więcej być nie może, jak ruchomością, inaczej bowiem, zabezpieczenie hypoteczne, które jest tylko akcesoryum, zmieniłoby naturę pryncypalnej obligacyi.” Rozumowanie to, z czystej teoryi czerpane, nie jest dosyć przekonujące. W stanowieniu przepisów hypotecznych, nie same zasady abstracte brane, winny zwracać uwagę prawodawcy, ale raczej na to baczyć mu należy, jakie w zastosowaniu ta lub owa zasada może przynieść korzyści, na jakie straty albo niebezpieczeństwa narażone jest społeczeństwo przy pominięciu onej zasady. Straty, jakieby ponieść mógł właściciel nieruchomości i wierzyciel przez zezwolenie na subintabulacyę, nie mogą być przewidziane; owszem — przez dozwole

subintabulacji t. j. zabezpieczenia na kapitałach hipotecznych, otworzono nowe źródło kredytu dla wierzycieli, i tém samém rozprzeźrżoniono kredyt właściciela, uczyniono obieg kapitałów łatwiejszym. Chętniej uczyni każdy pożyczkę właścicielowi, jeżeli będzie przekonany, że sam nawzajem w potrzebie może uzyskać kredyt. Częstoćroć chwilowa konieczność użycia kapitału, zniewalała wierzyciela do subhastowania nieruchomości, do wystawiania siebie na koszt. Lecz zdaje się że nie zasada przez Durantona przytoczona, ale weale odmienna przyczyna sprawiła, że kapitały i prawa hipotekowane, podług kodeksu nie stanowią przedmiotu zabezpieczenia. Przyczyna ta leży w rodzaju kontroli i urzędzeniu ksiąg hipotecznych francuzkich. Ktoby chciał udzielić pożyczkę na kapitał, nie dosyćby mu było poprzestać na roztrząsaniu tytułu wierzycielowi służącego: potrzebowałby jeszcze przekonać się o prawach wierzyciela, o hipotekach tajnych majątek właściciela obciążających. Sam konserwator, jakkolwiek poświadczenie jego przekonania zupełnego o ogólnym stanie długów przynosić nie może, nie byłby w stanie udzielać świadectw, któreby dla trzecich stanowiły rękojmię co do hipotek jawnych, a jego samego od odpowiedzialności zasłaniały, w razie gdyby prowadzone przezeń rejestra powiększyły się co do obszerności, przez zaprowadzenie kontroli długów na kapitałach ubezpieczonych. Stosownie do zasad prawa francuzkiego, a mianowicie ar. 778 K. P. S. każdy wierzyciel mógł podać do intabulacji kapitał swego dłużnika, ale przez to nie zyskiwał na nim żadnego pierwszeństwa, lecz suma z którą umieszczony był dłużnik, rozdzieloną była jako rzecz ruchoma, między wszystkich zgłaszających się wierzycieli, intabulowanych lub zakładających opozycją przed ukończeniem klasyfikacji samego szacunku dóbr.

## ROZDZIAŁ II-gi.

### O rozmaitych rodzajach hipotek.

Hypoteka jest:

- 1) *Prawna,*
- 2) *Sądowa,*
- 3) *Umowna.*

#### ODDZIAŁ I.

### O hipotece prawnej

Hypoteka prawna jest ta, która bez wyroku lub umowy, skutkiem rozporządzenia samego prawa istnieje. Wierzytelności, którym służy hypoteka prawna są.

- 1) Wierzytelności mężatek na majątku mężów.
- 2) Wierzytelności nieletnich i bezwłasnowolnych na majątku opiekunów.
- 3) Wierzytelności skarbu, gmin i instytucji publicznych na majątku kasyerów i administratorów.

Hypoteki mężatek, nieletnich i bezwłasnowolnych są uwolnione od wpisu, bo jakkolwiek kodeks obowiązuje mężów i opiekunów do objawienia należności żon i pupilów, karząc ich nawet mianem szalbierzy, o ile inne zobowiązania hipoteczne zaciągną, a praw służących żonom lub nieletnim albo bezwłasnowolnym nie objawiają, jednakże hypoteki te mają miejsce i wykonywają się, począwszy od epok w kodeksie oznaczonych, chociażby wpisane nie były.

## § 1.

### *O hipotece prawnej mężatek.*

Kodeks w art. 2135 przyznaje mężatom hipotekę prawną na majątku męża, dla następujących wierzytelności:

- 1) Dla posagu.
- 2) Dla należności z umów małżeńskich.
- 3) Dla sum posagowych, tytułem sukcesji na żonę spadłych.
- 4) Dla sum posagowych, pochodzących z darowizn w czasie małżeństwa uczynionych.
- 5) Dla wynagrodzenia długów jakie żona z mężem zaciągnęła.
- 6) Dla wynagrodzenia za dobra sprzedane do żony należące.

Nie ma żona hipoteki prawnej dla alimentów, ale ma ją dla procentów od posagu, od daty, od której one biegną. Kodeks handlowy ważne zmiany poczynił co do hipotek prawnych mężatek na majątkach mężów kupców, zmienił przepisy kodeksu cywilnego co do tego przedmiotu. Mianowicie zaś w art. 549, 550, 551 i 552 K. H. są zmiany co do przepisów kodeksu cywilnego następujące:

1) Żona upadłego kupca, żadnych korzyści przyznanych jej aktem przedślubnym, z majątku męża poszukiwać nie będzie mogła: a zatem co do korzyści tych, na majątku męża nie ma żadnej hipoteki prawnej.

2) W razie, gdyby żona pospłacała długi męża, będzie uważana jako płacąca długi pieniędzmi męzowskimi, i pozostawioną jej jest tylko możność dowodu przeciwnego.

3) Żona, której mąż w chwili zawarcia związków małżeńskich

już był kupcem, będzie miała hypotekę prawną jedynie na nieruchomościach męża, w czasie obchodu małżeństwa przez niego posiadanych.

Toż samo stosuje się do syna kupca, który jakkolwiek nie był kupcem w czasie obchodu małżeństwa. przecież stan kupca później przyjął

## § 2.

### *O hypotece prawnej nieletnich*

Nieletni i bezwlasnowolny podług kodeksu, ma hypotekę prawną na majątku opiekuna, celem odzyskania tego wszystkiego, coby opiekun z jego funduszów podniósł. Nieletniemu za życia obojga rodziców, nie służy hypoteka na majątku ojca władzę rodzicielską wykonywającego. Lecz z porównania art. 365 z 2121 K. C. F. wynika to przekonanie, że wzięty na opiekę dobrowolną ma hypotekę prawną na majątku opiekuna, albowiem art. 365 K. C. F. stanowi, że majątkiem wziętego pod opiekę dobrowolną opiekun dobrowolnie administrować będzie. Hypoteka prawna nieletniego na majątku opiekuna, służy na zabezpieczenie tego wszystkiego, co opiekun może być winien nieletniemu przed rozpoczęciem opieki.

Na majątku przydanego opiekuna, podług kodeksu nieletniemu hypoteka prawna nie służy.

## § 3.

### *O hypotece prawnej skarbu, na majątku administratorów,*

Skarbowi, gminom, i instytucjom publicznym służy hypoteka prawna na majątku administratorów, poborców, i innych do zdania rachunków obowiązanych. Lecz ta hypoteka prawna, stosownie do art. 2135 K. C. F. od wpisu nie jest uwolniona; od wpisu bowiem prawo uwolniło tylko hypotekę nieletnich i mężatek, z powodu. że jak jedni tak i drugie nie są w możności bronięcia praw swoich i czuwania nad swemi interesami.

## § 4.

### *Na jakich dobrach rozciągają się hypoteki prawne?*

Jedną z najważniejszych cech hypoteki prawnej francuzkiej jest, że obciąża ona wszystkie dobra terażniejsze i przyszłe dłużnika, t. j. wszystkie, które należą i należeć mogą do dłużnika. Są to więc hypo-

teki generalne. Jednakże w myśl art. 2140 i 2161, te hypoteki generalne mogą ulegać prawnemu ograniczeniu. I tak, art. 2140 przepisuje, że w kontrakcie małżeńskim mogą się małżonkowie umówić, iż hypoteka prawna żony będzie się tylko rozciągać na pewnych nieruchomościach, a wtenczas inne nieruchomości, w intercyzie niewymienione, będą od hypoteki wolne. Nie wolno jednakże uwolnić kontraktem małżeńskim wszystkich dóbr męża od hypoteki prawnej, i ażeby takie ograniczenie miało miejsce, potrzeba dwóch warunków:

1) Żeby ograniczenie nastąpiło w kontrakcie małżeńskim, gdyż wszelka w tym względzie umowa między mężem a żoną, bez uzupełnienia form ar. 2144 K. C. przepisanych, jest nieważna.

2) Aby strony intercyzę zawierające były pełnoletnie. Zdaje się jednak, że pełnoletność koniecznie jest wymaganą tylko od żony, ona bowiem zrzeka się praw, a ograniczenie, które następuje, jest z korzyścią męża, a zatem może on być nieletnim.

Art. 2161 stanowi, że jeżeli wierzyciel, mający prawo zabezpieczyć się na wszystkich dobrach terażniejszych i przyszłych dłużnika, wpisał, w skutek tego, hypotekę na kilku dobrach, dłużnik udowodniwszy, że wierzyciel ma bezpieczeństwo dostateczne na jednych lub drugich dobrach, o uwolnienie reszty z pod ciężaru hypoteki może się postarać. Jeżeli nieruchomość, hypoteką prawną obciążona, zmieniona została na inną, hypoteka prawna ciężyć będzie na obydwóch: hypoteka bowiem jest prawem rzeczowém, do nieruchomości służącym, i idzie za nieruchomością, w czyjekolwiek bądź ręce nieruchomość przejdzie. Skoro ciężyła na nieruchomości przed zamianą, ciężyć będzie także i po zamianie, przejście bowiem tytułu własności na nabywcę nie sprawia tém samém oczyszczenia nieruchomości z hypoteki. Przeciwnie—skoro mężowi lub opiekunowi dostała się nowa nieruchomość, ta, tém samém już jest obciążona hypoteką prawną, bo tego rodzaju hypoteka rozciąga się na wszystkich dobrach dłużnika—teraźniejszych i przyszłych.

## ODDZIAŁ II.

### O hypotece sądowej.

Hypoteka sądowa wynika z wyroków, bądź ocznych, bądź zaocznych, stanowczych. lub tymczasowych, na rzecz tego, który wyrok otrzymał. Wyrok tymczasowy ma za przedmiot przedstanowczą decyzją w procesie—wyrzeczenie względem posiadania lub używania rze-



czy spornój, albo przedsięwzięcia środków zaradczych, celem uniknięcia strat, jakieby rzecz dotknąć mogły.

Hypoteka sądowa wynika także z przyznań albo sprawdzeń podpisów położonych na pismach prywatnych. Z wyroków obejmujących skazanie wynika zawsze hipoteka na dobrach obowiązane, czy wyroki te są tymczasowe, czy stanowcze — czy zaoczne, czy oczne. Jeżeli są oczne, stanowcze i ostateczne: hipoteka jest stanowczo z nich zyskana, i może być zniesioną jedynie przez zaspokojenie należności lub przez zniesienie wyroku środkiem nadzwyczajnym, jako to: kasacją i restytucją. Jeżeli to są wyroki zaoczne lub oczne pierwszej instancyi, moc tej hipoteki zależy od wypadku sprawy drogą opozycji lub apelacji rozstrzygnąć się mającej.

Hypoteka sądowa może u nas nastąpić nietylko z wyroku prawomocnego. Hypoteka z wyroków nieprawomocnych podług kodeksu zyskać się mogąca, odpowiada zupełnie naszemu ostrzeżeniu, przewidzianemu w art. 138 pr. hyp. z r. 1818.

Z wyroków przygotowawczych hipoteka wpisana być nie może.

Koniecznie z wyroku powinno wypływać zobowiązanie dłużnika, bo hipoteka jest tylko akcesoryum, zobowiązanie zaś jest rzeczą główną: skoro zaś nie istnieje zobowiązanie, to jest principale, i akcesorium też istnieć nie może.

Przyznanie pism prywatnych i podpisów na nich położonych w sądzie uczynione, stanowią hipotekę. Gdyby przyznanie pisma było uczynione przed sądem pokoju (pojednawczym), nie skutkowałoby hipoteki, bo komplanaeya przed sądem pokoju zawarta w myśl art. 54 K. P. S. nie jest aktem urzędowym; z niej nawet, podług kodeksu egzekucya nie płynie, i jedynie egzekucya ta dozwoloną jest w naszym kraju w skutek rozporządzeń przez ministra sprawiedliwości w latach 1809, 1810 i 1812, wydanych.

Przyznanie pisma przed notaryuszem także nie stanowi hipoteki, bo art. 2123 wyraźnie stanowi, że hipoteka może tylko wypływać z przyznania pism przed sądem; chybaby w takim akcie notaryalnym dłużnik, oprócz przyznania stypulował, hipotekę specjalną; lecz natenczas nie byłaby to już hipoteka sądowa, ale umowna.

Przyznanie podpisu na obligacji położonego nie nadaje hipoteki, inaczéj bowiem każde pismo prywatne, nie obejmujące nawet stypulacji hipotecznój, stanowiłoby hipotekę.

Hypoteka sądowa jest także generalną: może być wykonaną na wszystkich dobrach dłużnika; rozciąga się na dobrach przyszłych i teraźniejszych, tak dalece, że jeden wpis skuteczniejszy w daném biurze

hypoteczném, obciąża wszystkie dobra terazniejsze dłużnika i nabyć się następnie w okręgu tegoż biura mogące. Na dobrach następnie nabytych wpisu szczególnego skuteczniciać nie ma potrzeby.

Wyroki sądów polubownych o tyle hypotekę stanowią, o ile opatrzone są klauzulą egzekucyjną, w sposób procedurą wskazany.

Wyroki sądów zagranicznych nie stanowią hypoteki, dopóki przez trybunał krajowy moc egzekucyjna nadaną im nie będzie.

### ODDZIAŁ III.

#### O hypotece umówniej

Hypoteka umówna może nastąpić jedynie za pośrednictwem umowy. Aby zezwalać na hypotekę, potrzeba być nietylko właścicielem nieruchomości, ale nadto mieć wolną dyspozycję nieruchomością. Dla tego też nieletni, bezwłasnowolni, mężatki same bez asystencyi męża, a te które co do stosunków majątkowych żyją pod zarządem posagowym, nawet przy asystencyi mężów—nie mogą hypoteką obciążać swych nieruchomości. Hypoteka umówna nie może być ustanowiona, jak przez akt urzędowy, przed dwoma notaryuszami, albo przed jednym, w obecności dwóch świadków sporządzony. Akt za granicą przyjęty, w myśl art. 2128 K. C. nie może nadawać hypoteki na dobrach we Francyi położonych, jeżeli prawa polityczne i traktaty przeciwnych téj zasadzie nie obejmują rozporządzeń. Dobra przeszłe nie mogą być przedmiotem hypoteki umówniej. Jednakże i od téj reguły, że na dobrach przyszłych nie można hypoteki ustanawiać, kodeks uczynił wyjątek w art. 2130 przepisując: że jeżeli dobra terazniejsze właściciela nie wystarczają na zabezpieczenie wierzytelności, może dłużnik, przedstawiając tę w akcie niedostateczność, żądać, ażeby każde z dóbr następnie nabyć się mogących, były obciążone hypoteką wpierw ustanowioną, a to w miarę nabycia. Pod tym względem hypoteka francuzka różni się od naszej hypoteki z r. 1818, według której nie wolno bezwarunkowo na dobrach przyszłych hypoteki ustanawiać. Jednakże hypoteka francuzka na dobrach przyszłych dozwolona, skutkiem samej umowy dóbr obciążać nie może; owszem — skoro tylko dobra zostaną nabyte przez dłużnika, trzeba żądać wpisu, i dopiero od daty tego wpisu na pojedynczych dobrach, taka hypoteka zyskuje pierwszeństwo.

## ROZDZIAŁ III-ci.

### Pierwszeństwo stopni między hypotekami.

W ogólności kodeks pierwszeństwo i stopień między hypotekami nadaje od chwili wpisania ich do ksiąg hypotecznych, za wyjątkiem tego, co postanowiono względem hypotek prawnych służących nieletnim na majątku opiekunów; tych bowiem pierwszeństwo nie jest zawisłe od wpisu. Każda zaś hypoteka inna, a nawet hypoteka prawna skarbu na majątku poborców i innych administratorów, nie może istnieć bez wpisu. Przez wpis hypoteka zyskuje nietylko pierwszeństwo przed innymi wierzytelnościami, ale zyskuje i to, że obciąża nieruchomości w czyjekolwiek bądź ręce ona przechodzi. Podług kodeksu, jeżeli hypoteka udzielona była po alienacyi, bez względu, czy przejście nastąpiło na zasadzie tytułu prywatnego czy urzędowego, żaden wpis przeciwko dawnemu właścicielowi już więcej nie mógł być przyjętym. Hypoteka pozostawała tu prostą a niewykonaną możliwością zabezpieczenia się, a prawa rzeczowe z hypoteki, z powodu braku wpisu, poczytywały się za upadłe, a raczej za nigdy nie istniejące. Nie potrzeba nawet było podług kodeksu, do zatamowania wszelkich wpisów przeciwko dawnemu właścicielowi, ażeby nabywca objął w posiadanie kupioną nieruchomość, i ażeby dał przepisać swój tytuł, albowiem podług art. 1583 sprzedaż jest zupełną i przelewa natychmiast i nieodwołalnie własność, skoro się umówiono o rzecz i cenę. Art. 834 K. P. S. ważną w tym względzie od zasad kodeksu uczynił zmianę, stanowiąc: że wierzyciele mający prawa do hypoteki sądowej, prawnej lub umownej, tudzież wierzyciele, którym służy przywilój, a których tytuły są wcześniejsze od kontraktu kupna i sprzedaży, w przeciągu dni 15 od przepisania tytułu na nabywcę w księgach, mogą wpisy przeciwko dawnemu właścicielowi skutecznie. Tak więc, jakkolwiek sam kontrakt nabycia, przenosi własność natychmiast na nabywającego, przecież dopóki ten transkrypcyi nie dopełni, a nawet w przeciągu dni 15 po transkrypcyi, hypoteki mogą być przeciwko sprzedającemu wpisywane.

Ustaliwszy w ten sposób w ogólności stopień między hypotekami, i pierwszeństwo wpisanych hypotek przeciwko nabywcom, zobaczymy, jaki mają stopień i pierwszeństwo hypoteki prawne nieletnich na majątku opiekunów, i mężatek na majątku mężów?

## § 1.

*O stopniu hipoteki prawnej nieletnich i bezwłasnowolnych na majątku opiekunów.*

Hypoteka prawna nieletnich i bezwłasnowolnych na dobrach opiekunów, stosownie do art. 2135 K. C. istnieje niezawisłe od wpisu, z powodu administracji opiekuna—od daty przyjęcia opieki, a stosownie do art. 2132 rozciąga się na wszystkich dobrach teraźniejszych i przyszłych i nie tylko na tych, które mogą przybyć w czasie opieki, ale nawet na tych, które mogą przybyć po skończeniu opieki. Hypoteka prawna na dobrach opiekuna istnieje bezwarunkowo, czy to za sumy, które opiekun przy objęciu opieki dostał, czyli za sumy podniesione następnie z przypadków na nieletniego sukcesyi. Istnieje ona także za darowizny pupilowi w czasie nieletności uczynione i za wszelkie wynagrodzenia, jakie się mogą pupilowi od opiekuna należeć z powodu złej administracji tego ostatniego. Jeżeli opieka nadana jest nie z powodu wyboru przez radę rodzinną, ale z przepisu prawa, hipoteka datuje się nie od przyjęcia opieki, ale od jej otwarcia. I tak: jeżeli umrze ojciec, matka ze śmiercią ojca staje się opiekunką. Opieka od tej chwili uważa się za otwartą: od tego czasu zaczyna się administracja nad majątkiem nieletniego, i od tej też chwili bierze swój początek hipoteka prawna.

## § 2.

*O stopniu hipoteki mężatek na majątku męża.*

1) Hypoteka prawna mężatek na dobrach męża dla posagu i umów małżeńskich, wedle art. 2136 datuje się od chwili zawartego małżeństwa. Jednakże art. 2194 jest w sprzeczności z tym przepisem. Mówi on o hipotece prawnej mężatek istniejącej od daty sporządzenia intercyzy. Sprzeczność ta, jak się zdaje, pochodzi z omyłki popełnionej w redakcyi ostatniego z przywiedzionych artykułów. Małżeństwo i wzajemne stosunki między małżonkami zaczynają istnieć dopiero od obchodu małżeństwa; hipoteka więc nie może istnieć wprawdzie nim powstał obowiązek. Intercyza nie ma żadnego znaczenia, dopóki małżeństwo nie zostanie zawartem. Od tej dopiero ostatniej epoki jest niezmienną i nieodwołalną; do obchodu zaś małżeństwa jest aktem warunkowym, któ-

rego istnienie od ziszczenia się warunku, to jest od zawarcia małżeństwa zawisło. Przed zawarciem małżeństwa nikt żoną ani mężem nie jest, a właśnie żonie służy hipoteka na majątku męża.

2) Co do sum posagowych spadłych na żonę w czasie małżeństwa przez sukcesyą, lub sum, które przy obchodzie małżeństwa tytułem darowizny otrzymała, hipoteka prawna datuje się od chwili otwarcia sukcesyi lub od chwili kiedy skutek darowizny nastąpił. Art. 2135 w ustępie 2-m mówi tylko o sumach posagowych w sukcesyi spadłych, bo gdyby jaka nieruchomości żonie się w sukcesyi dostała, a mąż ją następnie sprzedał, żona nie miałaby hipoteki prawnej, aż do chwili dokonanej przez męża sprzedaży. Co do darowizn, hipoteka prawna zaczyna się dopiero z chwilą, gdy darowizna swój skutek otrzyma, to jest, gdy przez akceptacyę stanie się zupełną i nieodwołalną.

3) Co do umów małżeńskich, a raczej korzyści żonie w kontrakcie małżeńskim przyznanych, do jakich zalicza się np. darowizna na własność i inne tym podobne, jakkolwiek wpisy ich po największej części od chwili rozwiązania małżeństwa biorą swój początek, hipoteka przecież prawna co do nich ma swój początek od obchodu małżeństwa.

4) Co do długów z mężem zaciągniętych, żona ma hipotekę prawną na majątku męża od chwili wystawienia przez żonę obligacyi; uważano bowiem, że żona pod władzą męża zostająca nie czyni samodzielnie i raczej na rzecz męża ten dług niż na swoją zaciąga korzyść. Słuszne to jest tém bardziej, że potrzeba zaciągania długów w czasie małżeństwa jest ograniczoną, gdyż męża jest obowiązkiem ciężary małżeńskie ponosić.

5) Ma żona hipotekę prawną na majątku męża za swą własność, nawet za jej wpływem sprzedaną, choćby ta nie była posagową, a to od chwili nastąpionej alienacyi.

### § 3.

#### *O obowiązku mężów opiekunów i przydanych opiekunów objawienia hipotek prawnych żonom i pupilom służących.*

Jakkolwiek, podług kodeksu, hipoteka prawna istnieje dla żon i pupilów niezawisłe od wpisu na majątku mężów i opiekunów, jednakże prawo, ażeby hipoteki te o ile być może uczynić jawnymi, włożyło na mężów i opiekunów obowiązek objawienia ich w rejestrach hipotecznych. Art. 2136 K. C. F. przepisuje, że mężowie i opiekunowie są obowiązani sami hipoteki prawne żon lub pupilów, nieruchomości ich

obowiązujące, objawić w biurach na to ustanowionych, to jest w biurach hipotecznych, bez najmniejszej zwłoki, i to tak na nieruchomościach już do nich należących, jako też i później nabyć się mogących. Mężowie lub opiekunowie, którzyby na dobrach swoich ustanowili hipotekę lub dopuścili przywileju, a wierzycieli o istniejącej hipotece prawnej nie ostrzegli, będą uważani za szalbierzy, a jako tacy będą odpowiedzialni za długi pod przymusem osobistym. Nie uwolni męża lub opiekuna od odpowiedzialności pod przymusem osobistym to, że oznajmił w akcie wierzycielowi, że jest mężem lub opiekunem; owszem—oświadczenie koniecznie tyczyć się winno hipoteki prawnej, jeszcze nieobjawionej. Jeżeli mąż lub opiekun zaniedbuje zabezpieczenia hipoteki prawnej, będzie to mógł za nieletnich uczynić przydany opiekun, a nawet za niedopełnienie tego odpowiadać będzie z własnego majątku, tak jak opiekun główny. Za nieletnich i mężatki mogą czynić wpisy: prokurator królewski, krewni nieletnich lub mężatki, przyjaciele, a nawet same mężatki i nieletni.

#### § 4.

##### *O ograniczeniu hipoteki mężatek i nieletnich.*

Hypoteka prawna uczyniona na majątku męża ze swój natury może w ogóle ulegać ograniczeniu do pewnych dóbr tylko. Ograniczenie to jednakże może być postanowione jedynie w kontrakcie małżeńskim, i w razie jeżeli żona jest pełnoletnia. Umowa wszakże, któraby zupełnie uwalniała dobra męża od hipoteki prawnej, jest nieważna. To, co prawo w art. 2140 postanowiło względem ograniczenia hipoteki mężatek, rozciągnięto i do hipoteki nieletnich i bezwłasnowolnych na majątku opiekunów. Rada familijna może i hipotekę generalną, nieruchomości opiekunów ciężącą, ograniczyć do pewnych tylko nieruchomości, lecz winno to nastąpić jednocześnie z mianowaniem opiekuna. Opiekun, gdyby hipoteka generalna na wszystkich jego dobrach przewyższała widocznie bezpieczeństwo, wystarczające do jego administracji, może żądać, aby ta generalna hipoteka ograniczoną została do nieruchomości koniecznie potrzebnych na zupełne zabezpieczenie praw nieletniego lub bezwłasnowolnego. Skarga do sądu w tym względzie będzie wniesiona przeciwko przydanemu opiekunowi i winna być uprzedzona uchwałą rady familijnej. U nas, względem wykreślenia wpisów, wszystko stanowi rada familijna. Rada więc ta może ograniczyć wpis hipoteki prawnej, ale jednocześnie z ustanowieniem opiekuna.

Po ustanowieniu opieki, ograniczenie hipoteki już przechodzi władzę rady familijnej — jest tylko informacją dla trybunału; jest opinią, za którą trybunał może pójść w decyzyi, albo się od niej oddalić.

Co do ograniczenia generalnej hipoteki służącej dla żony, mąż, podług prawa francuzkiego, może, za zezwoleniem tejże żony i za zdaniem 4-ch jej krewnych, na radę familijną zebranych, żądać, aby generalna hipoteka żony na wszystkich nieruchomościach, ograniczoną była do nieruchomości, wystarczającej na pokrycie wszelkich praw żony.

## ROZDZIAŁ IV-ty.

### ○ księgach dla kontroli hipotecznej utrzymywanych.

Bezpośrednią władzę nad księgami ma konserwator, który wszystkie wpisy do ksiąg przyjmuje. Nadzór nad konserwatorem i księgami ma właściwy trybunał, który jednakże nie mięsza się do uskutecznienia wpisów. Nad wykonywaniem urzędu przez konserwatora ma także nadzór prokurator królewski. Konserwator też stosownie do obszerności okręgu, którego księgi są w zachowaniu jego, składa mniejszą albo większą kaucyę. Kaucya ta ma być rękojmią dla stron za stiaty, jakichby z winy albo przestępstwa konserwatora doznać mogły.

Ksiąg hipotecznych francuzkich jest pięć:

1. **Księga ingrosacyjna.** — Księga ta przeznaczona jest na przepisywanie dokumentów, tytułów własności dotyczących się. W księgę tę wpisują się chronologicznie wszelkie tytuły do własności—per extensum, czy tytuły są mortis causa—jak testament, czy inter vivos—jak kontrakt kupna i sprzedaży, zamiany i darowizny. Księga ta, jest wspólną dla wszystkich nieruchomości w okręgu jednego biura hipotecznego położonych; a tém się różni od księgi ingrosacyjnej pruskiej, że do tamtej przepisują się wszelkie dokumenta, z których jakkolwiek bądź wpis prawa rzeczowego do ksiąg hipotecznych następuje, czyli by dotyczyły prawa własności, czy ciężarów wieczystych, albo ograniczeń prawa własności — w księgi francuzkie zaś wpisują się tylko tytuły przedanie własności stanowiące. Tytuły do sukcesyi żadnej nie ulegają transkrypcyi.

2. **Księga ekstabulacyi i intabulacyi.** — Księga ta przeznaczona jest na kontrolę hipotek, czyli długów hipotecznych z jakiegokolwiek

baż źródła one pochodzą: czy z prawa, czy z wyroku, czy z umowy. Księga ta, podobnie jak austriacka główna, jest założona i prowadzona dla wszystkich nieruchomości w okręgu jednego biura hipotecznego położonych, nie tylko ziemskich ale i miejskich. Wpisują się w księgę intabulacyjną, nie tak jak do księgi transkrypcyjnej, dokumenta, per extensum, to jest w całej osnowie, ale tylko treść dokumentów. Wciąga się ona chronologicznie, w tej kolei jak do intabulacji podane zostały dokumenta, bez względu do której ściągają się nieruchomości. Zanotowały się także wykreślenie intabulacji i długów.

**3. Repertoryum.** — Trzecią księgę utrzymuje konserwator hipoteczny na to, żeby wpisy w dwóch pierwszych księgach następujące, jednej nieruchomości dotyczące, łatwiej znaleźć można. Księga ta odpowiada arkuszom dyrekcyjnym austriackim. Rozdzieloną jest alfabetycznie. Zanotowywa się w nią, gdzie, co do każdej nieruchomości w księdze ingrosacyjnej i intabulacyjnej, wpisy, do szczególnej nieruchomości ściągające się albo ekstabulacje, nastąpiły.

Trzy te księgi parafowane są przez prezesa trybunału.

**4. Księga konotacyjna.** — Ponieważ do ingrosacji czyli transkrypcji i do intabulacji jednego dnia tyle może być podanych dokumentów, że konserwator natychmiast po podaniu tegoż samego dnia nie jest w stanie uczynić do ksiąg właściwych wpisów, przeto utrzymuje się księgę konotacyjną, czyli dziennik hipoteczny, do którego konserwator wpisuje w każdej chwili, skoro podanie jest uczynione, krótko, w kilku słowach—treść podania. Ta księga stanowi dowód względem pierwszeństwa wpisu, a mianowicie pierwszeństwa zgłaszania się do intabulacji. Nie potrzebuje konserwator zapisywać godziny i minuty zgłoszenia się, gdyż podług art. 2147 wpisy jednego dnia uczynione, jednakowe mają pierwszeństwo, bez względu czy rano, czy wieczór nastąpiły, chociażby konserwator na nich godzinę zgłoszenia zapisał.

**5. Księga zaareztowań.** — Przez konserwatora utrzymywaną jest także *księga zaareztowań*, w którą się wpisują w treści zajęcia nieruchomości na wywłaszczenie wystawionej, i wzmianki względem niektórych doręczeń w trakcie subhastacji skutecznie wykonanych. Zajęcia wpisywane są do księgi zaareztowań porządkiem chronologicznym. W księgę tę wpisują się wszelkie zajęcia, bez względu jakiej dotyczą nieruchomości. Wpisy do księgi ingrosacyjnej i do księgi zaareztowań czynią się bez żadnej prośby ze strony żądającego — wystarcza proste złożenie dokumentu do transkrypcji. Wpisy do księgi intabu-



lacyjnej nie przyjmują się, jak za złożeniem noty — *bordereau* zwanéj, o której mówić będziemy poniżej.

Księgi hipoteczne francuzkie są jawne dla każdego: dla tego też konserwator obowiązany jest każdemu na jego żądanie wydać kopią ingrosowanych dokumentów, z których transkrypcya nastąpiła, albo świadectwo względem nastąpionéj intabulacyi albo ekstabulacyi, — lub też świadectwo, że nieruchomości żadnemi wpisami nie jest obciążoną. Z ksiąg pruskich nawet *hypoteken-schein in vim recognitionis* nie może być wydany, jak tylko interes mającemu, i to za zezwoleniem sądu, a w niektórych nawet wypadkach, za przywołaniem właściciela.

## ROZDZIAŁ V-ty.

### O skutecznieniu wpisów.

Rozdział ten dzielimy na 5 oddziałów:

- 1) Gdzie trzeba skutecznić wpisy?
- 2) W jakim czasie wpis winien być skuteczziony?
- 3) Jak się ustala pierwszeństwo wpisów?
- 4) Jakie są formy do skutecznienia wpisów przepisane?
- 5) Jaki jest czas trwania wpisów i ich skutki?

#### ODDZIAŁ I.

#### Gdzie trzeba skutecznić wpisy?

Wszelkie wpisy skuteczniają się w biurze konserwatora tego okręgu, w którym dobra są położone, gdyż potrzeba, aby wszyscy interes mający, w jednym biurze o zobowiązaniach nieruchomości obciążających przekonać się mogli. Jeżeli jedne dobra w dwóch są położone okręgach, potrzeba skutecznić wpis w jednym i drugim. Wpis skuteczziony w jednym okręgu, nie będzie obciążał części dóbr i folwarków w drugim okręgu położonej, chyba gdyby były częścią i przyległością dóbr, na których wpis został skuteczziony.

## ODDZIAŁ II.

**W jakim czasie wpis powinien być uczyniony?**

Kodeks nie oznacza czasu, w jakim wpisy hipoteczne mają być uskutecznione, nie tak jak to czyni co do przywilejów. Dopóki więc nieruchomości zostaje w rękach dłużnika, dopóty hipoteka wpisana być może; pierwszeństwo jednakże hipoteczne liczyć się będzie od daty wpisu. Jeżeli nieruchomości została sprzedana, stosownie do przepisów art. 834 K. P. S. po upływie dni 15 po przepisaniu tytułu własności na nabywcę, już więcej żadne wpisy przeciwko dawnemu właścicielowi przyjęte być nie mogą. Od téj zasady, że wpisy w każdym czasie mogą być przyjęte, art. 2146 czyni dwa wyjątki:

1) Wpisy żadnego nie mają skutku, jeżeli są uskutecznione w czasie, w którym akta, uczynione przed otwarciem upadłości przez upadłego, są nieważne.

2) Toż samo tyczy się wierzycieli spadku, jeżeli wpis uskuteczniony został po otwarciu sukcesyi, a sukcesya była przyjęta z dobrodziejstwem inwentarza.

*Ad. 1.* Art. 2146 ma związek z art. 443 K. H. który przepisuje, że zaden właściciel, czy to hipoteczny, czy to uprzywilejowany, nie może zyskać wpisu na dobrach upadłego na 10 dni przed otwarciem upadłości. Zatem, nietylko nie można zyskać ważnego ustanowienia hipoteki, ale nawet zyskanéj hipoteki nie wolno do księgi wpisywać, w przeciągu 10 dni, upadłość poprzedzających. Przepisy artykułu 2146 K. C. i 443 K. H. są ogólne, i żadnego nie dopuszczają wyjątku. Jeżeli tedy mężatka na dni 10 przed upadłością weszła w związek małżeński z kupcem, lub też, jeżeli kupiec upadły w ciągu tegoż czasu objął opiekę nad nieletnim, ani pierwsza, ani drugi hipoteki zyskać nie mogą. Toż samo ma się rozumieć o przywilejach. *Pardessus* w dziele: „*Cours de droit commercial*” — odróżnia w tym względzie hipoteki prawne i przywileje, które bez pośrednictwa umowy następują, od tych, do istnienia których woli stron koniecznie potrzeba. I tak: hipoteka prawna mężatek, bierze początek z dniem zawarcia związków małżeńskich, do którego potrzeba zezwolenia obu stron; ta więc hipoteka w ciągu dziesięciu dni przed upadłością następować nie może. Inaczej znowu ma się rzecz z nieletnim w niektórych wypadkach. Jeżeli np. upadłemu

umrze żona w ciągu dni 10 przed upadłością, obejmuje on nad dziećmi opiekę z samego prawa, bez jakiegokolwiek bądź umowy, a nawet bez uchwały rady familijnej; staje się też odpowiedzialnym względem dzieci i pupilów, za czyny zarządu—od chwili objęcia opieki.

Zasada z art. 2146 K. C. i 443 K. H. czerpana, nie może być stosowana, jak tylko do kupców właścicieli nieruchomości; nie można jej zaś rozciągnąć do właścicieli zwyczajnych nie handlujących, w stanie niewypłacalności albo upadku zostających, a nawet i do tych, którzy do dobrodziejstwa odstąpienia dóbr sądownie przypuszczeni zostali. Hypoteka jakiejby ci dozwolili nawet i po upadku, nie może być wzruszoną. Wszelako odstępujący dobra, po odstąpieniu, nie może na nich hypotek udzielać.

*Ad. 2.* Pod drugą część art. 2146 K. C. podciągają się także, oprócz spadków beneficjalnych, spadki bezdziedziczne: te bowiem, z powodu swój wątpliwéj natury, są niejako w stanie upadłości. Wszelki więc wpis dopełniony po otwarciu spadku, przed uznaniem go za wakujący, jest nieważny.

### ODDZIAŁ III.

#### Jak się ustala pierwszeństwo wpisu?

Data wpisu ustala pierwszeństwo między hypotekami, których byt od wpisu zależy; nie ma jednakże pierwszeństwa między wpisami dnia jednego do uskutecznienia podanemi. Z tego powodu wierzyciele hypoteczni dnia jednego, jeżeli na ich zaspokojenie szacunek nie wystarcza, dzielają się tymże szacunkiem nie sposobem klasyfikacyi, ale sposobem dystrybucyi t. j. ponosząc stosunkową do swych należności stratę. Jednakże między hypotekami dnia jednego do wpisu podanemi, znajdują się hypoteki, które ze swojej natury są od wpisu niezawisłe i zajmują miejsce od otwarcia się prawa do hypoteki. Są niemi—hypoteki prawne mężatek i nieletnich; między temi hypotekami, a takimi które się tylko przez wpisy zachowują, nie może być jednakowego pierwszeństwa: chociaż dnia jednego do wpisu podane, zajmują one przed innemi pierwszeństwo.

### ODDZIAŁ IV.

#### Jakie są formy do uskutecznienia wpisu przepisane?

Ażebym wpis hypoteki sądowéj albo umownéj mógł być do księgi przyjęty, potrzeba dopełnić następujących formalności, mianowicie: winien

wierzyciel sam, albo przez kogobądź, chociażby go specjalnie nie upoważnił, złożyć konserwatorowi hipotecznemu oryginał, jeżeli jest *en brevet* wydany, albo ekspedycyę urzędową wyroku, czy umowy, z których powstają hypoteki, i do składanego przez siebie tytułu winien żądający wpisu dołączyć dwie noty *bordeaux* zwane.

Bordeaux podług art. 2148 K. C. ma w sobie obejmować:

1) Imiona i nazwisko wierzyciela, jego stan, tudzież obranie dla niego zamieszkania w jakimkolwiek miejscu, byleby w okręgu biura hipotecznego.

2) Imię, nazwisko, zamieszkanie, i stan dłużnika, albo opisanie tak szczegółowe, aby konserwator mógł w każdym przypadku znaleźć w księdze i odróżnić osobę, która hypotekę ustanowiła.

3) Datę i naturę tytułu.

4) Wysokość kapitału zabezpieczyć się mającego, albo jego ewaluacyę, jeżeli nie jest liczebnie oznaczony, nadto wysokość procentów i terminów oddania.

5) Wskazanie dóbr, na których wierzyciel żąda zabezpieczenia, z wymienieniem nazwiska i położenia nieruchomości. Ostatnie to rozporządzenie jest nie potrzebne, jeżeli bowiem jest żądany wpis hypoteki sądowej lub prawnej, w braku umowy, jeden wpis dla tych hypotek obciąża wszystkie nieruchomości, w okręgu tego samego biura hipotecznego położone.

Konserwator hipoteczny czyni wzmiankę w swoich księgach o treści podania do siebie czynionego i oddaje żądającym tytuł, oraz drugi egzemplarz podania (*bordeaux*), u spodu którego czyni zaznaczenie o nastąpionym wpisie.

Prawo dla tego wymaga, aby wierzyciel obrał zamieszkanie, ażeby mu w témże zamieszkaniu mogły być czynione wszelkie doręczenia dotyczące nieruchomości, a potrzebne bądź to w razie wywłaszczenia, bądź téż w razie oczyszczenia hypoteki z długów. Jednakże, aby wierzyciela od straty w razie zmiany zamieszkania zasłonić, upoważnia go prawo w ar. 2152 do zmiany obranego zamieszkania; lecz te zmianę musi on koniecznie w księdze hipotecznój objawić, gdyż w razie przeciwnym wszelkie doręczenia w nowo obranym zamieszkaniu będą nieważne. Toż samo czynić może cesyonaryusz, lecz potrzeba, aby cesya była urzędowa. Wzmianka względem zmiany mieszkania następuje na marginesie skutecznego wpisu.

Inne jest postępowanie przy wpisach prawnych. Hypoteki czysto prawne: skarbu, gmin, i instytucyj publicznych, na majątku czasowych administratorów, poborców, --nieletnich i bezwłasnowolnych na majątku

opiekunów,—mężatek zaś, na majątku mężów, stosownie do art. 2153b będą wpisane za podaniem dwóch not (bordeaux), obejmujących:

1) Imię, nazwisko, i stan wierzyciela, tudzież obrane przez niego albo za niego w okręgu biura zamieszkanie.

2) Imię, nazwisko, stan, i zamieszkanie dłużnika albo téż dokładne oznaczenie osoby tego ostatniego.

3) Rodzaj praw do wpisu podanych, tudzież ich wysokość, jeżeli ta się da oznaczyć. Praw nieoznaczonych, warunkowych, nie ma potrzeby liczebnie ustalać.

Tak więc, między wpisem hipoteki prawnej a wszelkiej innej zachodzi ta różnica, że przy wpisie hipoteki prawnej nie potrzeba składać tytułu z którego wpis jest żądany; nie potrzeba wymieniać ani epoki wymagalności, ani téż kwoty pieniężnej, jeżeli idzie o prawa nieoznaczone, warunkowe; nie potrzeba téż wymieniać specjalnie nieruchomości, na których się wpisu żąda,—albowiem hipoteka prawna jest generalną. Jednakże w gruncie rzeczy formy, o których tu mowa, ściśle tylko do hipotek skarbu, gmin, i instytucjów odnosić można. Jeśliby bowiem mąż albo opiekun, meldując hipotekę prawną na swój nieruchomości, opuścił którą z form wyżej podanych, hipoteki przez niego przyznane będą ważne, bo hipoteki te obciążają dobra niezawisłe od wpisu.

## ODDZIAŁ V.

### **Czas trwania wpisów i ich skutki.**

Wpisy zachowują przywilej i hipotekę przez lat 10, rachując od dnia w którym skutecznie zostały. Ich skutek ustaje, skoro po tym czasie odnowione nie zostały: hipoteki takie uważane są za nieistniejące. Jeżeli jednak wpis w swoim czasie jest odnowiony, hipoteka zachowuje swój stopień i miejsce od daty pierwotnego wpisu. Przyczyna, dla której ta perempcyja jest ustanowiona, zasada się na złém urzędzeniu ksiąg francuzkich; gdyby bowiem po pewnym przeciągu czasu wpisu nie unieważniono, poszukiwania po księgach byłyby utrudnionemi, a konserwator z wszelką pewnością i bezpieczeństwem dla siebie nie mógłby się odważyć wydać świadectwa co do wpisów nieruchomości obciążających. Do odnowienia wpisu hipoteki nie trzeba już składać dokumentu oryginalnego, jak się to przy pierwiastkowym wpisie czyniło. Odnowienie następuje w skutek prostego podania uczynionego do konserwatora, z powołaniem się na wpis pierwotny. W razie nieodnowienia hipotek, których byt od wpisu zależy, wierzyciel utraci miejsce

i stopień między hypotekami, ale nie utracą samego prawa, i będzie mógł skutecznie wpis po dziesięciu latach, lecz ten nowy wpis zyska pierwszeństwo dopiero od daty pod jaką został skutecznie wpisany. Odnowieniu ulegają wszelkiego rodzaju hypoteki, tak sądowe jak i umowne, tak prawne jak tajne t. j. mężatek i nieletnich; opuszczenie jednak odnowienia inne wywiera skutki, co do pierwszych, a inne co do drugich. Pierwsze—nieodnowione, tracą miejsce i stopień; w razie nieodnowienia drugich, t. j. tajnych, ci, którzy skutecznie wpisy są obowiązani, mianowicie, mężowie i opiekunowie, gdyby ztąd jakowa szkoda wynikła, uważani będą za szalbierzy, a jako tacy będą odpowiedzialni pod przymusem osobistym.

Konserwator nie powinien i nie może w wydawanem przez siebie świadectwie, między długami mieścić tych, które upadły przez nieodnowienie; może jednakże mieścić w świadectwie wpisy przez mężatki i nieletnich uczynione.

## ROZDZIAŁ VI-ty.

### O wykreśleniu i zmniejszeniu wpisów.

Wykreślenia następują albo na zasadzie zezwolenia wierzyciela, albo w skutek wyroku. Może także dłużnik w niektórych przypadkach żądać ograniczenia wpisu.

#### ODDZIAŁ I.

##### **O wykreśleniu w skutek zezwolenia.**

Zezwolenie na wykreślenie nie może nastąpić, jak tylko przez akt urzędowy—konserwator wykreślenia z aktu prywatnego skutecznie nie może. Nie może także skutecznie wykreślenia, jeżeli zwolnienie długu nastąpiło przez zwrócenie wyciągu głównego obligacyi, albowiem zwrócenie takie nie jest dowodem zezwolenia, ale tylko może być zasadą do odpowiedniego domniemania.

Azeby wierzyciel na wykreślenie mógł zezwolić, ma być zdolnym do zeznania aktu, w którym zezwolenie na wykreślenie ma być udzie-

łone, sam zaś akt winien być sporządzony z zachowaniem oryginału u notaryusza; en brevet, akt taki wydany być nie może. Konserwator, skoro mu akt urzędowy złożono, musi wykreślenie wpisu uskutecznić; choćby nawet w akcie wykreślenia pozwalającym dostrzegł jakie uchybienie co do formy, wykreślenia odmówić nie może. Nie do konserwatora też należy ocenianie, czyli ten, kto udzielił zezwolenie, był zdolnym do działania; albowiem konserwator ma tylko akta mu przedstawione wykonać, a w rozbiór zasad prawa wdawać się nie może. Temu tylko, czyj wpis nienależnie wykreślony został, pozostaje droga procesu.

## ODDZIAŁ II.

### o wykreśleniu w skutek wyroku.

Stosownie do art. 2157 K. C. ażeby wpis hipoteczny mógł być wykreślony na mocy wyroku, trzeba, aby wyrok zapadł mocą ostatniej instancyi, albo jeżeli zapadł w pierwszej, aby się stał prawomocnym. Udanie się do kasacyi albo restytucyi przeciwko wyrokowi ostatecznemu, nie wstrzymuje wykonania wyroku; nie skutkuje tego nawet przyjęcie rekursu i restytucyi. Konserwator w każdym razie winien wpis wykreślić, a straty, jakie wyniknąć mogą z wykreślenia, w razie jeżeli wierzyciel w kasacyi otrzymał zmianę wyroku, dotkną wierzyciela. Jednakże z takiego wykreślenia nie mogą korzystać wierzyciele, którzy wtenczas wpis pozyskali, kiedy wierzytelność wykreślona istniała w wykazie: przed wierzycielami temi dług wykreślony zajmuje napowrót pierwszeństwo.

## ODDZIAŁ III.

### o zmniejszeniu wpisów.

Chociaż kodeks rozciąga hipotekę prawną i sądową na wszelkich terażniejszych i przyszłych dobrach dłużników, jednakże, aby tym sposobem bez potrzeby nie ścieśniać kredytu dłużnika, upoważnia w art. 2161 właściciela nieruchomości do żądania zmniejszenia czyli ograniczenia wpisu na kilku dobrach uskutecznionego, do dóbr, które na pokrycie należności wystarczają. Przepis ten wcale nie ściąga się do

hypotek umownych: zmniejszenia, czyli ograniczenia takich wpisów nie może żądać dłużnik. Podług art. 2162 wpisy, które się rozciągają na kilku dobrach, są zbyteczne, jeżeli wartość jednych z tych dóbr jest wystarczająca na zaspokojenie długu. Jeżeli wierzyciel, podając do wpisu hypotekę umowną, która liczebnie ustaloną nie była, sam jej ilość oznaczył, wolno jest także żądać dłużnikowi zmniejszenia wpisu, jeżeli ta ilość należytość przewyższa.

## ROZDZIAŁ VII-my.

### O skutkach hypoteki przeciwko trzecim nabywcom.

Hypoteka jest to prawo rzeczowe do nieruchomości służące i idzie za nią, w czyjekolwiek bądź ręce nieruchomość przechodzi. Ponieważ jednakże w ogóle przywilej albo hypoteka zachowują się tylko za pośrednictwem wpisu, wynika ztąd podług kodeksu, że trzeciego nabywcę hypoteka o tyle obciążać może, o ile objawiona była w czasie przedaży. Art. 2166 K. C. F. i art. 834 K. P. S. odmienne w tym względzie obejmują zasady.

Trzeci nabywca nieruchomości długami hypotecznymi obciążonej, skoro nie jest osobiście obowiązany do płacenia długu hypotecznego, trzy może przedsięwziąć środki:

1) Jeżeli długi obciążające dobra przewyższają szacunek za te dobra postąpiony—oczyścić nieruchomość z obciążających ją długów. Środek to najbezpieczniejszy.

2) Zapłacić długi.

3) Opuścić nieruchomość, jak tylko poszukiwania się rozpoczną.

Jeżeli trzeci nabywca, stosownie do przepisów, poniżej (z art. 2181 do 2195) wskazać się mających, nie dopełnia formalności do oczyszczenia dóbr, zostaje sam, skutkiem wpisów, obowiązany do zaspokojenia wszystkich długów hypotecznych, i używa terminów i zwłok służących pierwszemu dłużnikowi. Nabywca, może albo pozostawić długi na nieruchomości, albo może ją oczyścić, czyli od nieruchomości długi odłączyć, i prawa wierzycieli stosujące się do dóbr, zamienić na prawo do szacunku. W pierwszym przypadku, prawa wierzycieli do nieruchomości w całej swój pozostają mocy, i nabywca obowiązany jest płacić wszystkie długi nieruchomości obciążające. Lecz na to słu-



żą mu termina, jakich dłużnik używał. W drugim przypadku, nabywca, winien dopełnić formalności do oczyszczenia przepisane, które to formalności mają na celu postawić wierzycieli w konieczności: albo postąpienia wyższego szacunku, albo poprzestania na cenie między sprzedającym a nabywcą umówionej. Wtenczas, szacunek umówiony między sprzedającym a nabywcą, lub też cena na licytacji przez wierzycieli na licytacji postąpiona, rozdziela się w sposobie klasyfikacji między wierzycieli—bez względu czy długi ich są już na teraz wymagalne, czy nie. Jeżeli nabywca niedopełnia formalności co do oczyszczenia postanowionych, jest obowiązany zapłacić wszystkie procenta i kapitały, bez względu na ich wysokość, albo opuścić nabytą nieruchomość, bez żadnych zastrzeżeń (art. 2168). Jeżeli nabywca nie dopełnił formalności przepisanych do oczyszczenia nieruchomości, nie płaci długów, ani nieruchomości nie opuszcza—wierzyciele mogą kazać sprzedać nieruchomość w dni 30 po nakazie pierwszemu dłużnikowi doręczonym, i po wezwaniu do nabywey wydaném (art. 2169). Jeżeli jednakże trzeci nabywca nie jest za dług osobiście odpowiedzialny, np. jest wspólnie zobowiązanym, legataryuszem generalnym lub sukcesorem dłużnika pierwotnego, i jeżeli długu do zapłacenia wyraźnie w szacunku nie przyjął—może się sprzeciwić sprzedaży nieruchomości hypoteką obciążonej, która w jego ręce przeszła, jeżeli w ręku pierwotnie obowiązanego, pozostały jeszcze inne nieruchomości tymże samym długiem obciążone: może żądać rozstrząśnienia innych dóbr tą samą hypoteką obciążonych, podług zasad w tytule o poręczeniu wskazanych. Podczas tego rozstrząśnienia, ze sprzedażą nieruchomości przez trzeciego posiadanej wstrzymać się należy (art. 2170). Jednakże tą ekscepeya rozstrząśnienia nie można zasłaniać się przeciwko wierzycielowi uprzywilejowanemu, albo hypotekę specjalną mającemu (art. 2171). Opuszczenie może być uczynione przez każdego nabywcę, który nie jest osobiście obowiązany, i który ma zdolność przedsięwzięcia alienacji, czyli prawo zupełnego rzeczą rozporządzania (art. 2172). Opuszczenie zarządu nieruchomości wtenczas tylko może nastąpić, jeżeli długi nieruchomości obciążające przewyższają szacunek, albowiem nabywca jest dłużnikiem osobistym umówionego szacunku; jeżeli innych wierzycieli nie ma, nie może czynić opuszczenia, bo w myśl art. 2172 osobiście obowiązany, nie może opuszczać nabytej nieruchomości przez odstąpienie. W przeciwnym razie, wolnoby było każdemu nabywcy kontrakt rozwiązać i niepewną nieruchomość bez przyczyny opuścić. Nabywca nie może opuścić nieruchomości, dopóki poszukiwania przeciwko niemu nie są wymierzone; może bowiem sprzedający dopełnić swo-

ich obowiązków, i przez to samo oczyścić nieruchomości od wpisów kontraktem nieprzekazanych. Oświadczenie opuszczenia nie przeszkadza temu, ażędy nabywca przed ostatecznym przysądzeniem odebrał nieruchomości na powrót, płacąc wszystkie długi i koszta (art. 2173). Chcący opuścić nieruchomości, winien w téj mierze złożyć deklaracją w biurze pisarza trybunału, w obrębie którego dobra są położone. Trybunał, mając sobie taką deklaracją przedstawioną, decyduje względem opuszczenia, i wydaje akt opuszczenia. Wierzycielom albo właścicielowi dawnemu wolno czynić opozycję przeciwko opuszczeniu. Po wydaniu aktu opuszczenia, trybunał, na żądanie strony pilniejszej, mianuje dla nieruchomości opuszczonej kuratora, przeciwko któremu czynią się wszelkie poszukiwania, w drodze przymusowego wywłaszczenia (art. 2174).

## ROZDZIAŁ VIII-my.

### ○ umorzeniu przywilejów i hypotek.

Stosownie do art. 2180 K. C. przywileje i hypoteki umarzają się:

- 1) Przez ustanie głównego zobowiązania.
- 2) Przez zrzeczenie się hypoteki, albo przywileju ze strony wierzyciela.
- 3) Przez uzupełnienie form i warunków przepisanych dla trzecich posiadaczy, dla opuszczenia majątków przez nich nabytych.
- 4) Przez przedawnienie.

Ponieważ dwa pierwsze sposoby umorzenia przywilejów i hypotek są i u nas znane, traktować więc o nich będziemy przy rozbiorze naszego prawa; co do oczyszczenia hypotek—o tém, w oddzielnym rozdziale; tu zaś traktować będziemy tylko o jednym rodzaju zniknięcia hypoteki i przywilejów, to jest przez przedawnienie.

Art. 2180 uważa przedawnienie hypotek i przywilejów pod dwoma względami, stosownie do tego czy dłużnik jest jeszcze w posiadaniu nieruchomości hypotecznych, albo czy odstąpił nieruchomości trzeciemu, który nie jest osobiście za dług odpowiedzialny. Dopóki nieruchomości znajduje się w rękach osobiście zobowiązanego, albo jego sukcesorów, przywilej i hypoteka trwa tak długo, jak sama wierzytelność, a więc lat 30, jeżeli idzie o zwyczajną obligację. Jeżeli dług jest téj natury, że się krótszym przedawnia czasem, hypoteka dłużej nie trwa

od samego długu, np. pretensya nieletniego do opiekuna przedawnia się upływem lat 10 od daty dojścia do pełnoletności; i hipoteka zatem po upływie tego czasu przedawnia się. Jeżeli prawo czyli hipoteka taka, połączona jest z wierzytelnością, akta zaś tę samą wierzytelność zachowują, zachowują one także i hipotekę; nie jest tu więc wierzyciel obowiązany uzupełniać jakiegokolwiek oddzielnéj formy, ażeby hipotekę od przedawnienia zasłonić. Inaczéj się rzecz ma, jeżeli nieruchomości uległa alienacyi. Akta uczynione przeciwko dłużnikowi nie przeszkadzają przedawnieniu hipoteki, i przerwanie przedawnienia nastąpić może, jedynie w skutek poszukiwania przeciwko posiadaczom znanym z ksiąg hipotecznych. Można powiedzieć, że w tym wypadku hipoteka oddziela się od obligacyi, i więcéj zostaje w związku z samém prawem własności nowego posiadacza. Już wtenczas trzeba uważać nie na czas do przedawnienia zobowiązania, lecz na czas do przedawnienia własności: dług, który jest rzeczą główną, może istnieć, a hipoteka może być umorzona. Trzeci nabywca nie przedawnia, jak dłużnik, skutkiem uwolnienia się — przedawnia on skutkiem nabycia. Artykuł 2180 stanowi, że trzeci nabywca przedawnia hipotekę przez wpływ czasu równego temu, który jest oznaczony na przedawnienie własności. Kiedy się nabywa od właściciela, trzeba 10 lat między obecnymi, 20 lat między nieobecnymi, jeżeli obok tego jest tytuł i dobra wiara, a 30 lat w razie przeciwnym. Te warunki, jakie są wymagane przeciwko właścicielowi, muszą być zachowane przeciwko wierzycielowi; zkaąd wynika, że jeżeli wierzyciel jest nieletni, albo {bezwłasnowolny, przedawnienie nie ma swego biegu w czasie jego nieletności, albo bezwłasnowolności. Bieg jednakże przedawnienia przeciwko wierzycielom nabyć się mającego prawa na rzecz trzeciego nabywcy, rozpoczyna się nie od daty nabycia, ale od daty przepisania tytułu własności w registrach ingrosacyjnych (transkrypeya), przytém do przedawnienia żąda prawo jawnego posiadania. Wpis długu hipotecznego w registra konserwatora nie przerywa biegu przedawnienia ustanowionego przez prawo na korzyść dłużnika lub trzeciego posiadacza.

## ROZDZIAŁ IX-ty.

### O sposobie oczyszczenia nieruchomości z przywilejów i hipotek.

W celu zapewnienia nabywcom, ile to być może obok niedokładnéj hipoteki, utrzymania się przy własności dóbr przez nich naby-

tych, a przywilejami i hipotekami obciążonych. prawo otworzyło im drogę do pozbycia się tych ciężarów. Droga ta polega na zaoferowaniu przez nabywcę zapłacenia wierzycielom szacunku, ażeby uwolnić się od długów szacunek przewyższających. Prawo z jednej strony daje nabywcy możność oczyszczenia nieruchomości z długów, a z drugiej—daje wierzycielom sposobność zapobieżenia znowie między dłużnikiem a nabywcą, przez umówienie się o szacunek niższy od wartości istotnej; każdemu bowiem z wierzycieli wolno jest postąpić wyższy szacunek nad ten, który między nabywcą a sprzedającym umówiony został.

Przedmiot ten dzielimy na dwa oddziały:

*W pierwszym*—mowa będzie o formach, jakie nabywca skutecznie winien celem oczyszczenia się z długów.

*W drugim*—o postąpieniu wyższej ceny nad szacunek przez wierzycieli. W rozdziale tym będzie traktowany tylko sposób oczyszczenia nieruchomości z hipotek jawnych wpisanych; — sposób oczyszczenia nieruchomości z hipotek tajnych będzie przedmiotem osobnego rozdziału.

## ODDZIAŁ I.

### **O formalnościach przez nabywcę celem oczyszczenia skutecznie się winnych**

Art. 2181 K. C. przepisuje: „kontrakty przenoszące własność nieruchomości lub praw rzeczowych nieruchomości, które nabywcy chcą oczyścić z przywilejów i hipotek, będą przepisane w całości przez konserwatora hipotek, w okręgu którego dobra są położone.” Transkrypcya ta ma być skuteczną w rejestrze na to przeznaczonym, a konserwator będzie obowiązany wydać świadectwo o nastąpniej transkrypcyi, na żądanie każdego. Tu jest miejsce rozebrać, jaki jest cel, skutki transkrypcyi, jaka jój potrzeba i ważność.

Pod prawem z d. 11 Brumaira r. VII bez transkrypcyi nikt nie nabywał nieoznaczonej własności; trzeci nabywca, który tytułu swego nie przepisał, nie mógł go stawiać przeciwko późniejszym nabywcom, którzy pomimo iż później weszli z właścicielem w czynność, tytuł swój wcześniej dali przepisać.

W kodeksie inaczej jest co do transkrypcyi postanowioném przy przejściach własności tytułu oneroso, inaczej—tytułu gratuito. Co się tyczy przejścia własności tytułem darmym, nie może powstać żadna

wątpliwość. Art. 938 i 941 K. C. przyjmują bez ograniczenia zasady prawa z dnia 11 Brumaira. Obdarowany, jest istotnym właścicielem względem darującego, odkąd darowizna zaakceptowana została; względem zaś trzecich za właściciela dotąd uważanym nie jest, dopóki nie przepisze aktów darowiznę i akceptację obejmujących. A zatem, nabywca, którego tytuł datę ma wcześniejszą od transkrypcji, będzie miał lepsze prawo, jak obdarowany. Toż samo i wierzyciele wcześniejsi przed darowizną, którzy wpisy uskuteczniłi po akcie darowizny, mogą swe prawa zapisać na darowanej nieruchomości, aż do transkrypcji. Stosownie do art. 941 K. N. który żadnej w tym względzie nie czyni różnicy, nie tylko wcześniejsi od darowizny wierzyciele, ale i późniejsi, do samej transkrypcji mogą się wpisać na darowanej nieruchomości. Art. 834 K. P. S. w dwóch punktach zmienił art. 941 K. N., albowiem późniejsze wierzytelności, po chwili kiedy darowizna stała się już zupełną, nie mogą być wpisane przeciwko obdarowanemu, wcześniejsze zaś nietylko do chwili transkrypcji będą przyjęte do księgi i ciężać będą na obdarowanym, ale rzecz będzie się miała tak samo i z temi, które w przeciągu 15 dni po transkrypcji ustanowione zostaną. Transkrypcya ta darowizn nie należy do istoty darowizny, ale tylko z systemu jawności hipotecznej wynika. Braku transkrypcji nie mogą zarzucać sukcesorowie darującego, bo oni z darującym jedną stanowią osobę. Z tych zasad wynika:

1) Że wierzyciele późniejsi, po akcie darowizny, nie mogą obdarowanemu braku transkrypcji zarzucać.

2) Że wierzyciele, którym służyła hipoteka wcześniejsza przed darowizną, a którzy w 15 dniach po transkrypcji tytułu nie przepisali, prawa swe utracą.

3) Że prawo tych wierzycieli jest zachowane, którzy mają zapisane hipoteki do dnia alienacji, i którzy wpisali je po alienacji do chwili transkrypcji, lub w dni 15 po takowej, lecz z tytułów alienacją uprzedzających.

Co do alienacji pod tytułem obciążającym, rzecz jest trudniejsza, i materyą tę znów podzielić można na dwie części, a mianowicie:

O potrzebie transkrypcji dla zasłonięcia się od wierzycieli przedającego, i

O ważności transkrypcji ze względu na następne zbycia, których sobie dozwolił dawny właściciel.

*Ad 1.* Jeżeli przedający dał hipotekę przed alienacją, a hipoteki te nie były wpisane, podług przepisu art. 2166 K. C. wierzyciele prawa swe przeciwko nabywcy tracili. Jednakże art. 834 K. P. S.

zmienił w tém zasadę kodeksu. Art. ten brzmi w tych wyrazach: „Wierzyciele, którym służy prawo do hypoteki stosownie do art. 2123, 2127, 2128 K. C. a którzy tytułów swoich poprzednich przed alienacją wpisać nie dali, nie będą mogli żądać wystawienia nieruchomości na sprzedaż, dopóki nie usprawiedliwią, że wpis uskuteczniłi po akcie przelewu własności, i to najpóźniej w przeciągu dni 15 od daty przepisania aktu alienacyjnego w księgach konserwatorów. Toż samo się tyczy przywilejów, nie uwłaczając w niczem prawom, jakie służyć sprzedawcy i sukcesorom z mocy art. 2108, 2109 K. N. „Przez przepis ten dwie są ustalone zasady:

A. Że wierzyciele sprzedającego, późniejsi od zbycia, nie mogą nabyć hypoteki na przedanej nieruchomości, albowiem prawo zabezpieczenia się na nieruchomości służy tym, których tytuły alienację wyprzedzają.

B. Że wierzyciele wcześniejsi o tyle hypotekę zachowują, o ile ją wpisali w przeciągu dni 15 po transkrypcyi.

Nie zachowują hypoteki ci wierzyciele, bo jakkolwiek zdaje się, że art. 834 K. P. S. pozbawia tylko niedbałych wierzycieli prawa wystawienia nieruchomości na sprzedaż, można jednak powiedzieć, że tém samym pozbawia ich hypoteki, a raczjć możności nabycia hypoteki, albowiem:

a) Możliwość żądania wystawienia nieruchomości na licytację jest jedną z najważniejszych prerogatyw hypoteki, jedną nawet, która jest w stanie podnieść nieruchomość do jej prawdziwego szacunku. Jeżeli wierzyciel nie ma możności, traci swoje prerogatywy, musi przestać na szacunku między sprzedającym, a kupującym umówionym, i zamiast do nieruchomości, może mieć prawo tylko do resztującego szacunku, o ile ten uskutecznoniemi wpisami nie jest wyczerpnięty.

b) Prawo wymaga wpisu w przeciągu dni 15 po transkrypcyi; po upływie tego czasu, nabywca może oczyścić nieruchomość i uczynić ją swoją nieodwołalną własnością, płacąc wierzycieli znanych przez siebie, ostatniego dnia z 15 dni po transkrypcyi upłynionych. Wierzyciel, w przeciągu czasu prawem oznaczonego nie wpisany, nie ma prawa do podania się o podwyższenie szacunku, a hypoteka jego więcej już nie obciąża nieruchomości.

Ad 2. Takie to ma skutki transkrypcya co do wierzytelności nieruchomości obciążających. Teraz rozebrać wypada skutki transkrypcyi pod względem alienacyi następnych, któreby sprzedający po spisaniu pierwszego kontraktu uskutecznił. Art. 1138 K. C. przepisuje jako zasadę powszechną, że zobowiązanie wydania rzeczy jest dokonaniem

przez samo stron zezwolenie; że przenosi własność rzeczy na wierzyciela i rzecz wystawia na ryzyko tegoż wierzyciela od chwili, kiedy rzecz powinna mu być wydana. Art. 1583 stanowi, że sprzedaż jest zupełną i własność z samego prawa przechodzi na nabywcę, skoro się zgodzono na rzecz i cenę. Art. 2182 przepisuje, że właściciel przenosi na nabywcę takie tylko prawa, jakie sam miał w chwili kontraktu. Ze zbliżenia tych artykułów wypada oczywiście, że kiedy właściciel sprzedał rzecz już raz, i przeniósł ją tём samém na nabywcę, przeniósł na tegoż takie tylko prawa, jakie miał w chwili kontraktu; kiedy więc pierwsze nabycie staje się zupełném od chwili zezwolenia, ponieważ od tego czasu nabywca stał się właścicielem, przeto od tój też chwili pierwiastkowy właściciel żadnych już praw nikomu udzielać nie może, bo ich sam do nieruchomości nie ma. Art. 1141 tylko co do ruchomości stanowi: że jeżeli rzecz, którą się kto zobowiązał wydać różnocześnie dwu osobom, jest czysto ruchomą, ten będzie istotnym właścicielem, kto w pierw otrzymał posiadanie, byleby jednak to posiadanie było w dobrej wierze. Widoczna więc zachodzi różnica w zasadach przez prawodawcę przyjętych co do ruchomości, od zasad przyjętych co do nieruchomości. Wprawdzie art. 1140 co do nieruchomości odwołuje się w tym względzie do przepisów zawartych w tytułach kodeksu o sprzedaży i kupnie, oraz o przywilejach i hypotekach: lecz w tytule o kupnie i sprzedaży prawo nie więcej nie wymaga, jak zezwolenia. Z tych więc przepisów i z art 1599, który sprzedaż rzeczy cudzej uznaje za nieważną, wynika, że transkrypcya jest niepotrzebną do objęcia nieruchomości. Jaśniej pokazuje się to jeszcze z przepisów art. 834 K. P. S. Już wyżej wyjaśniono, że artykuł ten wzbraniał wpisu z tytułu, po alienacyi nieruchomości nastąpnego; pierwiastkowy przeto właściciel, skoro tylko nieruchomość sprzedał, nie mógł już więcej ustanowić hypoteki. Bez wątpienia, niezdolność tego właściciela do ustanowienia hypoteki, pochodzi ztąd, że nie posiada on już praw swoich w chwili, kiedy hypoteka miała być ustanowioną. Skoro dawny właściciel nie może hypoteką obciążać nieruchomości przedanej, chociaż akt sprzedaży nie jest jeszcze przepisany, — skoro tedy przez samo już zezwolenie wyzuł się własności, tak, że nie może na niej ustanawiać zobowiązań dla własnych wierzycieli, jakżeby mógł tę nieruchomość przedawać? Zdolność hypotekowania i alienowania zawsze idą w jednym rzędzie', — jedna nie może być przyznana, jeżeli druga nie istnieje. I tak: art. 2124 powiada, że ten tylko może na nieruchomość zaciągnąć hypotekę, kto ją może alienować. Inne przepisy kodeksu stanowią, że żona nie może bez zezwolenia i asystencyi męża alienować lub hypoteką obciążać nieru-

chomości,—że dobra posagowe żony nie mogą być ani alienowane ani hipoteką obciążane,—a podług art. 128 K. C. F. wprowadzeni w posiadanie tymczasowe majątku nieobecnéj osoby, nie mogą dóbr alienować ani hipoteki na nich zaciągać. Wszędzie więc zdolność do obciążenia dóbr hipoteką, zależy od zdolności ich alienowania, i nawzajem. Pochodzi to ztąd, że hipoteka jest rodzajem alienacyi, a przynajmniej do alienacyi prowadzi. Jeżeli więc prawo zakazuje jednéj, wzbrania tém samém i drugiéj. Transkrypcya do zasłonięcia się przeciwko trzecim jest nie potrzebną. Z tego wynika, że kiedy art. 834 K. P. S. wzbronił dawnemu pierwiastkowemu właścicielowi możności hipotekowania na nieruchomości po sprzedaży, tém bardziej zakazał alienacyi nieruchomości. Nie potrzebuje zatém nabywca przepisywać tytułu, aby niedopuszczył obciążenia hipoteki długami po alienacyi zaciągniętemi, i nie potrzebuje przepisywać w hypotece kontraktu, ażeby się zasłonił od alienacyj, które po jego tytule nastąpiły. Po nabyciu na publicznej licytacji w drodze subhastacyi, nie potrzeba wcale przepisywać tytułu, albowiem w tym wypadku postępowanie klasyfikacyjne podaje sposób oczyszczenia nieruchomości z długów, a nabywca nie skutkiem jakiej-bądź transkrypcyi, lecz skutkiem dopełnienia warunków sprzedaży staje się nieodwołalnym nabytąj nieruchomości właścicielem. Sama jednakże transkrypcya nie uwalnia nabywcy od długów, ani nieruchomości z nich nie oczyszcza: po przepisaniu trzeba dopełnić innych formalności, mianowicie tych, które wskazuje art. 2183 K. C. F. Artykuł ten brzmi: „Jeżeli nowy właściciel chce się zasłonić od skutku poszukiwań, do których są upoważnieni wierzyciele przepisami działu VI niniejszego tytułu, powinien, bądź przed poszukiwaniami, bądź najpóźniej w miesiąc od pierwszego wezwania przez wierzycieli mu doręczonego, wręczyć wierzycielom w zamieszkaniach przez nich przy wpisach obranych:

„1) Treść tytułu obejmującą tylko datę, rodzaj aktu, imię i oznaczenie dokładne sprzedającego, lub darującego,—naturę i położenie rzeczy przedanéj, lub darowanéj,—szacunek i ciężary w szacunku przekazane, lub wartość nieruchomości, jeżeli przeszła tytułem darmym.

„2) Treść uczynionéj transkrypcyi, kontraktu, sprzedaży, lub darowizny.

„3) Wykaz w trzech kolumnach, obejmujący: w pierwszój—datę ustanowienia hipotek, albo datę zyskanych wpisów; w drugiej—imiona i nazwiska wierzycieli; w trzeciej—wysokość wpisanych wierzytelności.”

Prawo żadnego nie oznaczyło terminu do przepisania i oczyszczenia nieruchomości. Przepisanie i oczyszczenie może nastąpić w ka-



żdym czasie, jednakże wierzyciele mają środek (art. 2169 K. C.) zmuszenia nabywcy do oczyszczenia nieruchomości, lub wystawienia jej na sprzedaż. Jeżeli w miesiąc po wezwaniu przez wierzycieli uczynionem, nabywca nie uzupełni formalności art. 2183 K. C. przepisanych, winien jest albo oczyścić nieruchomość, albo wszystkie długi zapłacić. Po upływie miesiąca od wezwania, jeśli nie wypełnił tych formalności, już do dobrodziejstwa oczyszczenia nieruchomości dopuszczonym być nie może; lecz dopóki nie został wezwany, upływ czasu nie pozbawia go możliwości oczyszczenia i transkrypcyi. Kupujący winien wezwać wszystkich wierzycieli wpisanych przed transkrypcyą; jakkolwiek zaś podług art. 834 K. P. S. prawo żądania licytacyi służy także wierzycielom w 15 dni po transkrypcyi wpisanym, przeciw art. 835 K. P. S. uwalnia nabywcę od wręczenia zawiadomień wierzycielom późniejszym, po transkrypcyi wpisanym. W doniesieniach czynionych wierzycielom, jeżeli nieruchomość przechodzi tytułem darmym, obdarowany sam powinien wartość nieruchomości ustanowić, to jest oświadczyć, do jakiej sumy wierzycieli chce zaspokoić. Nabywca stosownie do art. 2184 K. C. obowiązany jest w témże samem doniesieniu, do wierzycieli uczynionem, oświadczyć: iż jest gotów natychmiast zapłacić długi i ciężary hipoteczne wymagalne, aż do wysokości postąpionego przez niego szacunku.

## ODDZIAŁ II.

### **O prawie podwyższenia szacunku służącym wierzycielom i o formach które zachować winni.**

Możliwość oczyszczenia nieruchomości z długów ma ścisłą styczność z prawem postąpienia szacunku, jakie służy wierzycielom na przypadek, jeżeli mniemają, że szacunek oświadczony i ofiarowany nie przedstawia istotnego szacunku nieruchomości. Gdyby wierzyciele tego prawa nie mieli, dłużnik przez pozornie zawartą sprzedaż, za niską cenę, mógłby zniszczyć bezpieczeństwo wierzycieli, odbierając ubocznie od nabywcy dodatek do szacunku. Z tych powodów, stosownie do art. 2185 K. C. F. gdy nowy właściciel poduręczał wezwania wierzycielom każdy z tych wierzycieli będzie miał prawo żądać wystawienia nieruchomości na licytację, po wypełnieniu następujących warunków:

1) Że doręczy stosowne wezwanie nabywcy, najdalej w 40 dni po skutecznieniu zawiadomienia ze strony tego ostatniego.

2) Że wezwanie to obejmować będzie oświadczenie żądającego, iż nad cenę ustanowioną w kontrakcie lub oświadczoną przez nabywcę, postępuje o  $\frac{1}{10}$  część wyżej.

3) Że w tymże samym przeciągu czasu też samo wezwanie będzie doręczone poprzedniemu właścicielowi, to jest, pierwiastkowemu dłużnikowi.

4) Że oryginały i kopje tych wezwań będą podpisane przez samego wierzyciela żądającego, lub przez specjalnie do téj czynności ustanowionego pełnomocnika, który jest w obowiązku dołączyć do zawiadomienia penipotencyą.

5) Że będzie zaofiarowane złożenie kaucyi wyrównywującej szacunkowi i ciężarom.

Wszystkie te warunki muszą być dopełnione pod karą nieważności.

Każdy wierzyciel wpisany, czy przed alienacyą czy w ciągu dni 15 po transkrypcyi, ma prawo uczynić postąpienie. Służy także równe pod tym względem prawo i wierzycielom mającym hipoteki prawne. Jeżeli wierzyciele nie żądają w terminach i formie prawem przepisanej wystawienia nieruchomości na sprzedaż, wartość nieruchomości jest ustalona ostatecznie do wysokości szacunku umówionego w kontrakcie, lub oświadczonego przez nabywcę; a przez to samo nabywca zostaje uwolniony od wszelkich przywilejów i hipotek, płacąc szacunek wierzycielom w porządku hipotecznym, lub szacunek ten składając do depozytu. Jeżeli dni 40 od wezwania dopełnionego przez nabywcę upłynęło, albo jeżeli wezwania wierzycieli do nabywcy uczynione, są nieważne, wierzyciele tracą możność postąpienia szacunku.

W przypadku nowéj sprzedaży w skutek postąpienia, odbędzie się licytacya, stosownie do form na przymusowe wywłaszczenie przepisanych, na dopilnowanie żądającego wierzyciela lub nabywcy. Żądający w obwieszczeniach wyrazi szacunek umówiony lub oświadczony przez nabywcę, i sumę jaką nad szacunek wierzyciel obowiązuje się postąpić. Jeżeli po postąpieniu szacunku na licytacyi, ani wierzyciel postępujący, ani nabywca nie popiéra, poprzéc mogą licytacyę inni wierzyciele. Formy téj sprzedaży przepisuje kodeks postępowania cywilnego. Ten kto na licytacyi otrzyma przysądzenie, winien nabywcy wynagrodzić koszta transkrypcyi, koszta wezwań i relicytacyi, jeżeli ją nabywca popierał. Oprócz tego, winien zapłacić nabywcy poprzedniemu za ulepszenia o tyle, o ile z powodu tych ulepszeń wartość nieruchomości się podwyższyła. Jeżeli nabywca został powtórnie pluslicytantem, nie potrzebuje przepisywać wyroku w księgach transkrypcyjnych. Chociaż

wierzyciel poszukujący zostanie przez nabywcę zaspokojony, licytacya nie może być wstrzymana i odwołana jak za zgodą wszystkich wierzycieli, albowiem postąpienie  $\frac{1}{10}$  części. przez jednego wierzyciela uczynione, idzie na korzyść wszystkich. Nabywca, który się stanie powtórnie pluscytantem poprzednio przez siebie kupionej nieruchomości, będzie miał regres przeciwko sprzedającemu o długi zapłacone przez siebie, a szacunek umówiony przewyższające, i o procenta od daty każdej na rzecz wierzycieli skuteczniejszej wypłaty.

## ROZDZIAŁ X-ty.

### O sposobie oczyszczenia nieruchomości z hypotek tajnych.

Jakkolwiek prawo otoczyło hypoteki mężatek i nieletnich największymi względami, podało przeciw nabywcom sposób do oczyszczenia hypotek; przy oczyszczeniu tylko z tych hypotek nabywca winien zachować inną formę od tój, jaka jest przywiązana do oczyszczenia hypotek jawnych. Jeżeli jednak mężowie lub opiekunowie zadość czyniąc swym obowiązkom, hypoteki żon lub pupilów objawili, oczyszczenie tego rodzaju hypoteki nie inaczej następuje, jak w sposób art. 2183 na oczyszczenie innych hypotek przepisany. Nabywca chcąc oczyścić nieruchomość z hypotek, winien uzupełnić formalności, art. 2194 K. C. wskazane, a mianowicie:

1) Powinien złożyć kopię poświadczoną swego tytułu pisarzowi trybunału cywilnego miejsca w którym dobra są położone. Pisarz sporządzi akt składu.

2) Akt składu ma być doręczony żonie, jeżeli sprzedający jest mężem, — przydanemu opiekunowi, jeżeli sprzedający jest opiekunem.

3) Treść kontraktu, obejmująca imiona i nazwiska stron kontraktujących i ich zamieszkanie, wymienienie dóbr, ich położenie, szacunek i inne ciężary kupna, będzie wywieszona przez dwa miesiące na tablicy w trybunale. W czasie wywieszenia tego, żony, opiekunowie przydani, nieletni i bezwłasnowolni, ich krewni, przyjaciele i prokurator królewski, — mają prawo żądać uskutecznienia wpisów w księgach konserwatora, a wpisy te będą miały ten sam skutek, jakby były uczynione w chwili, w której te hypoteki biorą swój początek, t. j. od której służy prawo do hypoteki. Ci, jednakże którzy przez takie wpisy po-

szkodowani zostali, mają regres przeciwko mężom i opiekunom o zaniechanie ze strony tych ostatnich zapisania hypoteki tajnej. Jeżeli w przeciągu dwóch miesięcy od daty wywieszenia kontraktu, żony, nieletni, bezwłasnowolni, lub ci, których do tego prawo upoważnia, w ich imieniu wpisów nieuskutecznił, przechodzi nieruchomości kupiona do nabywcy bez żadnych długów, i wierzycielom takim pozostaje się tylko regres do opiekunów i mężów.

Jeżeli wpisy dla żon, nieletnich i bezwłasnowolnych zostały uskutecznione w ciągu dwóch miesięcy, i jeżeli istnieją wpisy poprzednie, które wyczerpują cały szacunek, albo jego część, nabywca jest zwolniony od całości lub części szacunku, jaki zapłacił wierzycielom poprzednim, korzystnie się mieszczącym, a wierzytelności mężatek lub nieletnich będą zupełnie wykreślone. Jeżeli wierzytelności poprzednie wyczerpały szacunek bądź w całości, bądź w części, jeżeli jeszcze  $\frac{1}{10}$  część szacunku po zaspokojeniu poprzednich wierzycieli pozostała, jeżeli wpisy żon i nieletnich albo bezwłasnowolnych są dawniejsze,—nabywca nie będzie mógł uskutecznić żadnej wypłaty szacunku, z ubliżeniem tym wpisom, które będą miały początek od dnia zawarcia małżeństwa, albo od przyjęcia opieki; a w tym wypadku wpisy innych wierzycieli, które się nie mieszczą korzystnie, będą wykreślone. Jest to przepis art. 2195, który trzy przewiduje wypadki.

- 1) Kiedy wpisów w przeciągu dwóch miesięcy nie uskuteczniliono.
- 2) Kiedy wpisy zostały uskutecznione, ale szacunek jest wyczerpany przez wierzytelności, które wyprzedzają hypoteki prawne.
- 3) Kiedy hypoteki nieletnich lub mężatek są dawniejsze.

*Ad. 1.* Jeżeli wpisowi w przeciągu dwóch miesięcy nieuskuteczniliono, to nieruchomości wolna od hypotek nieletnich, bezwłasnowolnych i mężatek przechodzi w ręce nabywcy; lecz hypoteka, która utraciła wszelkie prawo przeciwko nabywcy, nie traci miejsca między innymi wierzytelnościami, i jeżeli szacunek znajdzie się gdzie złożony, lub jest w rękach nabywcy, mogą bezwłasnowolni, mężatki i nieletni być pomieszczeni z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami.

*Ad. 2.* Jeżeli wierzyciele wyprzedzający małżeństwo lub objęcie opieki, cały szacunek wyczerpną, nabywca uwalnia się względem mężatek, nieletnich i bezwłasnowolnych, płacąc szacunek; jeżeli zaś cały szacunek przez wcześniejszych nie został wyczerpanym, hypoteki prawne o jakich mowa, ciężą nieruchomości aż do wysokości resztującego szacunku. Nieletni, bezwłasnowolni i mężatki tak jak i inni wierzyciele mogą żądać wywłaszczenia z nieruchomości na licytacyi, a to w przeciągu dwóch miesięcy, w których wpisów czynić nie wolno. Za

nioletnich działać będzie opiekun przydany przez radę familijną upoważniony; mężatka, jeżeli jej mąż odmawia udzielenia upoważnienia, winna być upoważniona przez sąd.

*Ad. 3.* Jeżeli hypoteki mężatek, nioletnich i bezwłasnowolnych są wcześniejsze t. j. jeżeli nie są wyprzedzone wpisami dawniejszemi od małżeństwa lub opieki. nabywca, ze szkodą mężatek, nioletnich i bezwłasnowolnych żadnej nie może czynić wypłaty. Cóż się stanie wtenczas z późniejszymi wpisami? Prawo powiada, że te, które korzystnie się nie mieszczą, będą wykręślane. Przepis ten jest zabardzo ogólny: trzeba go tak rozumieć, że wpisy późniejsze, będą uważane względem nabywcy za nienastąpione, a to aż do wysokości hypotek prawnych. Nie będą więc ci wierzyciele bezwarunkowo wykręślani, i utrzymują się na reszcie szacunku, wpisami hypoteki mężatek, nioletnich i bezwłasnowolnych niewyczerpniętej. Te późniejsze wierzytelności nie upadają skutkiem postępowania przeciwko hypotekom prawnym; jeżeli się znajdują na nieruchomości hypoteki prawne i zwyczajne, potrzeba przeprowadzić podwójne postępowanie t. j. osobne względem hypotek prawnych, i osobne względem hypotek zwyczajnych.

## ROZDZIAŁ XI-ty.

### O jawności ksiąg hypotecznych i odpowiedzialności konserwatora hypotek

Nad księgami hypotecznymi bezpośredni nadzór ma konserwator.—Obowiązki jego są następujące:

1) Wpisywać podawane dokumenta do ksiąg transkrypcyjnych lub ingrosacyjnych.

2) Wpisywać zajęcia nieruchomości na wywłaszczenia.

3) Uskutecznić intabulacye oraz wpisy długów, i na tak zwanych *borderaux* wydawać zaświadczenia o nastąpionym wpisie.

4) Wydawać kopie z aktów ingrosacyjnych t. j. do transkrypcyi podanych.

5) Wydawać ogólne świadectwa o intabulacyach i wpisach nieruchomości ciężących. Świadectwa te mają obejmować wszelkie wpisy, wykręślenia: albo, jeśli wpisów nie ma, poświadczenie, że takowe na nieruchomości nie istnieją.

Księgi hipoteczne francuzkie dla każdego są przystępne: każdy podług swojej woli, może żądać od konserwatora, bez potrzeby udowodnienia jaki ma w tém interes, wydania sobie kopii aktów do transkrypcji podanych, i świadectwa względem stanu hipotecznego każdej nieruchomości.

Konserwator odpowiada stronom za szkody w trzech przypadkach:

1) Jeżeli przy przepisaniu tytułu własności zaniedbał zaintabulować resztujący szacunek, lub téż to, co wierzyciel nabywcy na zaspokojenie szacunku pożyczył, (art. 2108 K. C.).

2) Za opuszczenie jakiegokolwiek w księgach hipotecznych lub za opuszczenie wpisów w księdze intabulacyjnej.

3) Za niewymienienie jednego lub więcj wpisów w wydawanych świadectwach względem intabulacyj nieruchomości ciężających.

*Ad. 1.* W pierwszym przypadku sprzedający żadnej nie może ponosić szkody, chociaż konserwator nie wpisał mu resztującego szacunku do księgi intabulacyjnej, albowiem przywilój jego zachowuje się przez przepisanie tytułu własności. Szkodę, może ponieść tylko wchodzący w czynność z właścicielem wierzyciel który, niewidział zabezpieczonego szacunku, a niebędąc obowiązany do przeglądania księgi transkrypcyjnej, co do ilości długów nieruchomości obciążających mylnie powziął przekonanie.

*Ad. 2.* Co do opuszczenia przepisania wpisów. W skutek opuszczenia transkrypcji, tudzież opóźnienia się z przepisaniem, największą może ponieść szkodę obdarowany; bo jeżeli darujący drugi raz nieruchomością rozrządzi, a drugi nabywca przed pierwszym da swój tytuł przepisać, pierwszy, utraci swe prawa. Nabywca tytułu oneroso z niedopełnienia przepisania żadnej nie może ponieść szkody, albowiem następnie udzielona hipoteka, ani następna sprzedaż nowemu nabywcy szkodzić nie może, bo z chwilą pierwszej alienacji, dawny właściciel wszelkie prawa do nieruchomości postradał. Gdyby nawet nikt żadnej nie poniósł szkody z braku transkrypcji, konserwator za zaniedbanie może uledz z art. 2202 K. C. karze od 200 do 1000 franków. Tak samo odpowie konserwator za opuszczenie intabulacji, lecz tylko wtenczas, gdy wierzyciel udowodni, że gdyby był wpisany, otrzymałby był korzystne pomieszczenie na szacunku; bo gdyby się na nim korzystnie umieścić nie mógł, żadnej z opuszczenia straty nie poniesie, i o wynagrodzenie u konserwatora upominać się nie może.

*Ad. 3.* Jeżeli w świadectwie nowo przez konserwatora wydaném nabywcy, został wypuszczony wierzyciel, będzie on miał prawo poszukiwać szkody na konserwatorze, jeżeli udowodni, że byłby pomieszczony na szacunku, gdyby w świadectwie pominiętym nie został, lub że

przez postąpienie nad szacunek, byłby swój wpis uratował. Nie może także pominięty wierzyciel rościć pretensyj do konserwatora, jeżeli pominięcie z winy samego wierzyciela nastąpiło. Pominięcie uważane jest za nastąpione z winy samego wierzyciela, jeżeli w swoim *borderau* nie dał dostatecznych wyjaśnień co do osoby dłużnika, lub dóbr hipoteką obciążonych, co do ich nazwiska i położenia. Konserwator odpowiada nawet wtenczas, gdy pominięcie nastąpiło z winy jego poprzednika, jeżeli ten intabulacyj do ksiąg nie zaciągnął. Zdawałoby się więc, że konserwator jest odpowiedzialny za opuszczenie jakiegokolwiek bądź wpisu w księgach hipotecznych skutecznego. Lecz potrzeba tu rozróżnić wpisy zupełną moc mające, od wpisów, które w skutek tego, że nie zostały po upływie lat dziesięciu odnowione, upadły. Takich wpisów nie potrzebuje konserwator w świadectwie wymieniać, i za ich opuszczenie odpowiedzialnym nie jest. Nieruchomość, względem której konserwator opuścił w świadectwie jeden lub więcej wpisów w księdze intabulacyjnej zamieszczonych, zostaje uwolniony od tychże wpisów w rękach nowego nabywcy, jeżeli nowonabywca zażądał świadectwa i otrzymał je po transkrypcyi swego tytułu,—nie przesądzając jednakże opuszczonym wierzycielom możności pomieszczenia się na szacunku, stosownie do porządku, w jakim byli w księgach wpisani, jeżeli szacunek znajduje się w ręku nabywcy, albo jeżeli klasyfikacya między wierzycielami nie jest jeszcze porwierzdzona. Opuszczenie jednego lub więcej wpisów w świadectwach, pociąga za sobą odmienne skutki, stosownie do epok w których świadectwa były wydane. Jeżeli świadectwo jest wydane przed transkrypcyą, opuszczenie dla wierzycieli nie sprawia utraty hipoteki, tylko nabywcy pozostaje regres do konserwatora, bo on sam tylko winien ze zwłoki szkodę ponieść. Jeżeli w świadectwie po transkrypcyi wydaném, zaszło opuszczenie—szkodę ponosi wierzyciel, jego zaś prawo rzeczowe niknie. Mowa jednak tu jest o wpisach do daty transkrypcyi przyjętych, gdyż nabywca co do wpisów w przeciągu dni 15 po transkrypcyi skutecznici się mogących, powinien żądać po dniach 15 nowego świadectwa. Opuszczenie ma tylko swój skutek co do stosunków wierzyciela z nieruchomością i nowym nabywcą, co się zaś tyczy innych wierzycieli, względem tych, nie traci wierzyciel miejsca, jeśli szacunek jest jeszcze w rękach nabywcy. Wierzyciel pominięty w miejscu właściwém, jakie wpis mu nadawał, może żądać pomieszczenia aż do zamknięcia planu klasyfikacyjnego. W żadnym wypadku konserwator nie może spóźniać się z przepisaniem tytułu nabycia lub z wydaniem świadectwa, co do skutecznionych wpisów do ksiąg; nie może téż wpisów i świadectw odmawiać, pod obowiązkiem

wynagrodzenia szkód i straconych korzyści. Dla tego to żądający wpisu winien względem opóźnienia lub odmówienia zażądać spisania protokołu przez sędziego pokoju, przez woźnego audyencyonalnego lub przez innego woźnego, albo wreszcie przez notaryusza w obecności dwóch świadków. Nie może więc konserwator w legalność lub nielegalność wpisów wchodzić, bo to do jego decyzji nie należy.

W przedmiocie przyjęcia wpisów przez konserwatora, prawo z d. 11 Brumaira, roku VII, toż samo zawierało postanowienie, dodając wszakże „które będą żądane stosownie do prawa.” Kodeks restrykcyi téj nie przyjął.

---



## CZEŚĆ II.

### O instytucyi hipotecznej u nas obowiązującej.

---

#### **DZIAŁ PIERWSZY.**

#### Zasady ogólne, na których hipoteka utworzoną została.

Powód bezpośredni, że zmiana prawa hipotecznego francuzkiego wyprzedziła wszystkie inne zmiany w kodeksie w kraju naszym wprowadzone, był następujący. Artykuł 2154 K. C. przepisywał: że wpisy w księgach hipotecznych uskutecznione, zachowują hipotekę i przywilej do lat dziesięciu od ich wciągnięcia do ksiąg. skutek ich ustaje, jeżeli nie zostały odnowione przed upływem tego czasu.—W roku 1818 dla prowincyj składających terazniejsze królestwo Polskie mijał ów dziesięcioletni termin, a mianowicie, z dniem 1-ym Maja 1818 r. mijał czas dziesięcioletni od zaprowadzenia kodeksu francuzkiego do prowincyj pod rządem pruskim dawniej zostających, a z dniem 15 Sierpnia 1820 i. do prowincyj od Austrii oddzielonych. Przy zaprowadzeniu kodeksu nie przedsięwzięto ogólnej regulacji hipotecznej, któraby obowiązywała każdego, aby do nowych ksiąg zameldował wpisy nierucho-

mość ciężące, a pod dawnymi prawami uzyskane. Księgi francuzkie u nas zaprowadzone, były tylko kontrolą hipotek zyskanych po zaprowadzeniu kodeksu. Tak więc obok długów zapisanych w księgach francuzkich, w prowincyach pruskich istniały jeszcze i były obowiązującymi hipoteki do ksiąg pruskich wniesione; w prowincyach zaś pogaliicyjskich—oblaty, roboracye i rekognicye polskie. W roku tedy 1818, a następnie w 1820 należało wszystkie te dawne wpisy, za praw poprzednich zyskane, odnowić, i wszystkie tytuły do ksiąg francuzkich zaoblatować. Rząd jednakże zważając, że tytuły przez wniesienie ich do ksiąg francuzkich nie na wierze zyskać nie mogą, gdyż konserwator nie jest władnym legalności wpisów rozpoznawać,—że jedynie przez swój ogrom w księgach kodeksowych większe sprawując zamieszanie, wydawanie świadectw z ksiąg konserwatora utrudniają, — czując także potrzebę lepszej kontroli hipotecznej, i rewizyi tytułów pod względem hipotecznym;—zaprowadził prawo nowe hipoteczne w d. 14 (26) Kwietnia 1818 r. zatwierdzone, a w Dzienniku Praw w t. V. pod dniem 20 Lipca 1818 roku ogłoszone. Prawo to przeznaczone było dla nieruchomości ziemskich i nieruchomości miast, w których zasiada sąd ziemski czyli trybunał. Przed uchwaleniem zaś tego prawa dekret z dnia 3 (15) Marca 1818 r. (Dziennik praw t. IV str. 267), termin do odnowienia hipotek aż do dalszego władzy prawodawczej rozporządzenia przedłużył.

Prawo nasze hipoteczne, mając wzór w dawniejszych hipotekach polskich, pruskich i austriackich, wprowadziło kontrolę wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących. Odstępując w tym względzie od zasad prawa francuzkiego, istnienie każdego prawa rzeczowego zawisłém bez wyjątku uczyniło od objawienia tego prawa w księgach hipotecznych. Prawo nasze hipoteczne jednakże za żadném z praw wyżej przytoczonych w zupełności nie poszło. Niedokładna hipoteka francuzka, z tyłą niedogodnościami połączona, nie przedstawiając żadnej rękojmi ani dla wierzyciela, ani dla nabywcy, nie mogła się utrzymywać w kraju, który poprzednio miał dokładniejsze instytucye, a tém samém rychło i silnie uczuł potrzebę wrócenia do praw, co zabezpieczając własność gruntową, ustaliły kredyt rzeczowy na nieruchomości oparty. Nie mogło także prawo nasze przyjąć bez odmian w zupełności prawa hipotecznego pruskiego, albowiem duch prawa francuzkiego które we wszelkich innych przedmiotach obowiązywało, nie dopuszczał przyjęcia prawa z tymże duchem zupełnie niezgodnego; ustawodawstwo zaś pruskie, jak widzieliśmy, ustanawia urzędników, którzy czuwają nad prawami każdego, gdy tymczasem w prawie francuzkiem każdy

sam się pilnuje. Jakkolwiek więc prawo z r. 1818 zbliża się do pruskiego, jest przecież odmienném, i zawiera nowe pomysły prawodawcze, a z powodu uproszczenia form i zjednoczenia kontroli, od wszystkich praw, które mu za wzór służyły, daleko jest wyższém i dokładniejszém.

Główne zasady prawa naszego, a mianowicie te, które odróżniają go od prawa hipotecznego francuzkiego są:

1) Że instytucya hipoteczna nasza kontroluje wszelkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące jawnie i specjalnie; kontroluje więc nietylko długi nieruchomości obciążające, ale także tytuł własności i to wszystko co jakikolwiek na ścieśnienie lub ograniczenie własności wpływ mieć może.

2) Że nad wpisami hipotecznymi ustanowiony został urząd, który ma decydować o ich legalności wprzód, zanim ostatecznie do ksiąg przyjęte zostaną.

3) Że przedmiotem hipoteki są nietylko dobra nieruchome, ale także prawa i kapitały hipotekowane.

*Ad 1.* Hipoteka podług definicyi jaką daje kodeks w art. 2114, jest to prawo rzeczowe na nieruchomościach, do których jest przywiązane zaspokojenie zobowiązań. Instytucya hipoteczna francuzka trzymając się ściśle téj definicyi, nie jest czém inném jak tylko kontrolą długów na nieruchomości zabezpieczonych, i to nie wszelkiego rodzaju. Kontrola taka żadnej nie może przedstawić rękojmi. Oprócz stanu długów każdej nieruchomości, potrzeba się przekonać, czy ustanawiający hipotekę na nieruchomości jest jój właścicielem, — czy prawo jego nie jest ścieśnioném, — czy do niego należy własność nieruchomości, a do kogo innego dożywotnie, lub czasowe używanie przychodów z nieruchomości, — czy własność nie pochodzi z tytułu, który uległ rozwiązaniu, czy nie przeszła na dłużnika z tytułu darowizny, ulegającej redukcji lub odwołalnej z przyczyn prawem wskazanych, — czy względem samej własności nie zachodzi spór, — czy testament, na mocy którego dłużnik nabył dobra, nie ulega nieważności, — czy właściciel nie sprzedał już raz nieruchomości i czy postępując w złej wierze drugi raz tychże samych dóbr nie alienuje? Bo téż na cóżby się zdała wierzycielowi wiadomość, że hipoteka pod względem stanu dłużnego przedstawia bezpieczenstwo, jeżeliby nie miał przekonania, że ten, kto na nieruchomość dług zaciąga, ma prawo rozrządzania się wedle swój woli. Taka téż tylko hipoteka jest zupełnie bezpieczną, która jest obrazem wszelkich praw bez żadnego wyjątku odnoszących się do nieruchomości. Jakkolwiek więc twórcy kodeksu przyjęli zasadę jawności, nie kontrolując

przecież wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących, ale tylko długi, pokryli zasłoną stosunki między nieruchomością a właścicielem, a przez to samo zasadę jawności uczynili bezsilną; wszelkie bowiem zmiany i ograniczenia własności jakie przed ustanowieniem hipotek nastąpiły, mogły dotknąć wierzyciela, a o tych zmianach nigdzie się nie mógł przekonać, i mógł być narażonym na szkody, choćby pozwał wiadomość że dobra nie są długami obciążone. Cóż dopiero powiedzieć o takiej instytucji, która nie kontrolowała wszystkich długów: gdyż należitości mężatek i nieletnich i inne niektóre przywileje przez pewien czas były wolne od wpisów, a przecież wyprzedzały wierzycielności na dobrach zabezpieczone. Jawność powinna być zupełna i powszechna. Każdy wyjątek w tym względzie od powszechnej reguły, niszczy samą zasadę. Co pomoże wierzycielowi jawność i specyalność hipoteki umownej? Czyż zabezpieczy go od straty świadectwo konserwatora, że nie istnieją żadne wpisy jawne na nieruchomości, kiedy pomimo tego własność może być obciążona hipotekami tajnymi, żadnej nieulegającymi kontroli, ani pod względem istnienia, ani pod względem daty.

Hypoteka jest to prawo rzeczowe na nieruchomości, które się winno wykonywać bez względu na stosunki osobiste właściciela. Dość byłoby, podług natury tego prawa, znać samą rzecz i jej stosunek z właścicielem. Tam jednak gdzie hipoteka jest tajną, wierzyciel na tém ograniczyć się nie może: śledztwo że tak powiem, co do wszelkich familijnych i domowych stosunków, za ledwie do pożądanego celu doprowadzić go zdoła. Trzeba wiedzieć, czyli dłużnik ma żonę, — jakie między nim i jego żoną zachodzą stosunki majątkowe, — czy dłużnik nie jest lub nie był opiekunem własnych lub cudzych dzieci, i czy żona jego nie ma dzieci z pierwszego małżeństwa, którychby mąż był opiekunem z samego prawa. Nie można się więc było stosownie do zasad kodeksu ograniczać na wiadomościach z samych ksiąg hipotecznych czerpanych.

Przeciwnie, hipoteka nasza, jest jawną i specyalną kontrolą wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących. Jawność polega na tém, że żaden rodzaj prawa rzeczowego, żadna hipoteka, od wpisu nie jest uwolnioną, a ten tylko ciężar, to ograniczenie może obchodzić trzeciego, o którego istnieniu przekonać się zdoła z księgi wieczystej. Prawa rzeczowego w inny sposób się nie nabywa, jak przez wpis tytułu do księgi wieczystej. Tytuły t. j. wyrok, prawo i umowa, jakkolwiek stanowią możność zyskania prawa rzeczowego, przecież dopóki do ksiąg zaciągnięte nie są, dają tylko prawo osobiste. Kontrola

nasza jest ściśle specyjalna: dla każdej nieruchomości oddzielna księga jest założoną, a wpis we właściwej księdze wpisany, reguluje się tylko do tej nieruchomości dla której księga jest przeznaczona. Kontrola praw rzeczowych do jednej nieruchomości, cała odbywa się i centralizuje w jednej księdze.

*Ad 2.* Konserwator hipoteczny francuzki nie roztrząsał aktów do intabulowania mu podanych; owszem, wszystkie bez różnicy pod odpowiedzialnością zagrożoną art. 2199 K. C. obowiązany był przyjmować; czy zaś takowe były prawne, lub nie, pozostawiono to ocenie sędziów i to wtenczas, gdy strona interesowana wpisy te oskarżała. Dla tego téż, wciągnięcie prawa do księgi stanowiło tylko prawo do pierwszeństwa od daty wciągnięcia, jeżeli nie było hipotek tajnych. W prawie hipoteczném, bezpośrednio przed kodeksem we Francyi obowiązującym, był przepis, że konserwator nie może odmówić wpisu, który jest żądany i na prawie uzasadniony. Redaktorowie kodeksu tej ostatniej restrykcyi nie wprowadzili, powodując się tą uwagą, że konserwator nie może być sędzią ważności lub nieważności tytułów.

Wpis tedy hipoteczny był tylko prostém miejscem zajęciem, nie przedstawiał żadnej rękojmi dla stron, ani dla osób trzecich, ze stronami do czynności wchodzących. W naszym prawie księga wieczysta nie jest przeznaczona jak we Francyi jedynie na to, żeby była sumaryszem umów względem nieruchomości zawartych, ale raczej jest rzetelnym obrazem praw rzeczowych, z jakiegokolwiek bądź źródła wypływających, a do nieruchomości służących. Obok jawności i specyjalności które wskazują środki ściślej kontroli, potrzeba jeszcze było rękojmi dla trzeciego, któryby w dobrej wierze działając, mógł się spuścić na niewzruszalność prawa rzeczowego, do księgi wieczystej zaciągniętego. Dla tego w instytucyi hipotecznej z r. 1818 ustanowiono oddzielną magistraturę sądową, która wszelkie akty, wnioski stron i żądania roztrząsa; nikt téż prawa rzeczowego ostatecznie z aktu nie otrzyma, dopóki akt zatwierdzonym nie będzie. Każdy trzeci, który w dobrej wierze działa, na zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej może się spuścić. W skutek tego, chcący nabywać kapitały lub prawa hipotekowane, albo kupować dobra, oraz pożyczki na nieruchomości udzielać, nie potrzebuje śledzić praw i stosunków osobistych właściciela nieruchomości; dosyć mu na tém, że prawo rzeczowe przez zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej zyskało znanie wiary publicznej, i że tytuł zbywającego nie przedstawia oczywistej wątpliwości, z samego wykazu hipotecznego jawnej. Ani przezorność strony, ani doświadczenie prawnika, kierującego jój krokami, wspierającego radą, nie są zdolne

tyle ją zabezpieczyć, ażeby mogła z pewnością działać. Częstokroć z samego aktu, bez poznania okoliczności otaczających go lub później wydarzonych, wada tytułu i zmian stosunków między stronami po akcie zaszytych poznana być nie może. Kiedy zaś zasada przyjęta w prawie zasłania nabywcę, już ustaje wszelka obawa, a nabywca i wierzyciel może poprzestać na tych wiadomościach, które z księgi a nawet z wyroku co do nieruchomości lub praw hipotekowanych mógł powziąć.

*Ad 3.* Zasada owa polega na tém, że nie tylko nieruchomości, ale też prawa i kapitały hipotekowane mogą być przedmiotem zabezpieczenia; wszelkie zaś zmiany i obciążenia tych praw muszą być także z ksiąg a wykazów hipotecznych jawne. W innych zasadach swoich odstąpiło także prawo nasze od prawa austriackiego i pruskiego; przyjęło bowiem w ogólności zasadę, że pewność kupna nabywców nie jest zawieszoną aż do upływu czasu przedawnienia, ale owszem z chwilą ukończonego interesu jest połączoną, i nadaje niewzruszone bezpieczeństwo nabytego prawa. Gdyby powiedziano, że kupujący jeszcze w przeciągu lat 3 i tygodni 6 może być nabytych praw pozbawiony i z rzetelnie nabytej własności wyzuty, wtenczas ani z pewnością kupionych dóbr odprzedawać, ani na nie długów zaciągać, ani zarządzać nimi jako swą własnością nie mógłby. Nie mógłby równie i sprzedający odebrać sumy szacunkowej wyzuwszy się z własności. Wszystko musiałoby pozostać w zawieszeniu aż do upłynienia czasu prekluzyi. Toż samo ma się rozumieć co do kapitałów: niktby zbywać nie mógł kapitału, nikt na nim stawiać kaucyi, lub hipoteką go obciążać, dopóki by lat 3 lub inny czas na przedawnienie oznaczony nie minął. Różni się w tym względzie prawo nasze od austriackiego, podług którego każdy mający prawo sprzeciwienia się wpisom lub intabulacyi, może korzystać z niego przez lat trzy. Różni się nawet od pruskiego, które oprócz zatwierdzenia od kolegium hipotecznego, wymagało do niewzruszalności nabycia *sententiam praecusoriam*. Nie znane są u nas atesta hipoteczne, zwane *hypotekenschein in vim recognitionis*, które można było przelewać bez pośrednictwa księgi i zwierzchności hipotecznej; ale samo prawo pruskie ostrzega, że na takich *hypotekenschein* może być zawiedziony nabywca, np. w razie zapisania ostrzeżeń na nieruchomościach, lub też przyaresztowań kapitałów po wydaniu *hypotekenschein* następujących. U nas zaś podobny przelew nie ma miejsca: wszelkie czynności praw hipotecznych dotyczące, muszą się odbywać w księdze wieczystej, nikt więc już zawiedzionym być nie może, gdyż go żadne pretensye do właściciela gruntu lub prawa hipotecznego nie obchodzą, jeżeli nie są w księdze hipotecznej objawione.

## DZIAŁ DRUGI.

# O księgach i wpisach w ogólności.

## ROZDZIAŁ I.

### O księgach hipotecznych.

Księgi hipoteczne u nas zaprowadzone są oryginalnym pomysłem naszego prawodawcy, W tym względzie prawodawca nasz nie poszedł ani za prawem francuzkiem lub też austryackiem, ani też pruskiego się trzymał. Prawo nasze z roku 1818 przepisuje tylko jeden rodzaj ksiąg. W jednej i téj samej księdze kontrolowaną jest jedna i ta sama nieruchomość do jednego właściciela należąca, czyli prawo rzeczowe do jednéj nieruchomości służące. Jedna księga może być przeznaczoną na kontrolę kilku nieruchomości, lecz pod dwoma warunkami. 1<sup>o</sup> aby te kilka nieruchomości składało pod jednym nazwiskiem ogólném jedną majątność, i 2<sup>o</sup> aby do jednego należało właściciela (artykuł 15 pr. z r. 1818); a nawet w takim przypadku jedna księga może być założona, chociażby jedna lub kilka przyległości do téj majątności należących za obrębem kancelaryi były położone. U nas jeden wydział hipoteczny kontroluje nieruchomości ziemskie i miejskie, pod jurysdykcją jednego trybunału położone. Istnieją więc takie wydziały hipoteczne w Kielcach, w Radomiu, w Kaliszu, w Lublinie, w Siedlcach, w Płocku, w Łomży, w Suwałkach i w Warszawie. W Warszawie jednak są dwa wydziały hipoteczne: jeden dla dóbr wiejskich, drugi dla miasta Warszawy i przedmieścia Pragi.

Jeżeli własność ziemska składa się z kilku części do oddzielnych właścicieli należących, zakłada się dla niej jedna księga; lecz księga taka podzielona jest na tyle części oddzielnych, ile jest właścicieli. W każdej części oddzielnie kontrolują się prawa rzeczowe do nieruchomości służące; każda część oznaczona jest pewną literą alfabetu i części te z sobą tylko tyle mają związku, że w jednéj księdze są oprawne.

Księga hipoteczna podług naszego prawa nazywa się *wieczystą*, Księga nasza składa się z 3-ch części, to jest:

a) Z księgi umów wieczystych,

- b) Ze zbioru dokumentów.
- c) Z wykazu hipotecznego.

*Ad a.* W **księdze umów** sporządzają się:

1) Wszelkie kontrakty i akta praw rzeczowych do nieruchomości służących dotyczące, a mianowicie: kontrakty kupna i sprzedaży, zastawy, dzierżawy wieczyste lub czasowe, obligacye na pożyczki, umowy rozmaitych ścieśnień prawa własności dotyczące, cesye lub obciążenia kapitałów, lub darowizny.

2) Wpisują się wnioski z aktów lub dokumentów za obrębem kancelaryi hipotecznój uskuteczniionych, a które tytuł do pozyskania prawa rzeczowego lub ograniczenia już zyskanego stanowią, czy to są akta dobrej woli, czy wyroki sądowe lub inne dokumenta, z których wpis jest żądany.

3) Wpisują się decyzye zwierzchności hipotecznój względem tego, czy z aktu w księdze wprost zeznanego, lub téż z wniosku w księdze wieczystej uczynionego, wpis do aktu hipotecznego ma być uskuteczmony lub nie.

4) Objawiają się apelacye od decyzyi zwierzchności hipotecznój od sądu apelacyjnego zakładane.

Księga umów zaraz przy jój zakładaniu w wydziale hipotecznym powinna być pofoliowana, a sędzia prezydujący w wydziale hipotecznym obowiązany jest na końcu księgi umów poświadczyć z ilu stronice ona się składa. O ile formalność ta nie jest dopełniona stronnice księgi umów na których sporządzoną zostaje czynność powinny być foliowane przez urzędnika akt przyjmującego.

*Ad b.* Do **zbioru dokumentów** składają się:

1) Plenipotencye, jeśli strony umowy nie same osobiście, lecz przez pełnomocników zawierają.

2) Upoważnienie do działania dla tych, których działanie pod pewnym względem jest ograniczone, i tak: upoważnienia mężów dla żon do działania bez ich asystencyi, uchwały rady familijnój upoważniające opiekunów do podnoszenia kapitałów, wyroki trybunału zatwierdzające uchwały rady familijnój w przedmiotach, w których takiego zatwierdzenia prawo wymaga.

3) Upoważnienia od różnych magistratur rządowych do działania dla swoich urzędników lub od siebie umocowanych.

4) Wszelkie dokumenta które dają tytuł do prawa rzeczowego, np. kontrakty kupna i sprzedaży, zastawy, obligacye, i t. p. zeznane za obrębem właściwej kancelaryi hipotecznój, a które wniesione do ksiąg



hypotecznych skutkują nabycie prawa rzeczowego. — wyroki sądowe oraz dowody prawomocności tychże wyroków.

5) Dowody, jakie przy postępowaniu spadkowym składane być winny, a mianowicie akta zejścia, dzienniki w których o toczącym się postępowaniu spadkowym ogłoszenia zamieszczone zostały, dowody legitymacyjne i inne hypoteczne.

6) Wszelkie zajęcia nieruchomości na wywłaszczenie lub wydzierżawienie.

Sumaryusz wszelkich dokumentów do księgi wieczystej składanych, znajduje się na końcu księgi umów wieczystych. 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 zbiorze dokumentów, i pod tym samym numerem lub literą zapisuje się dokument do czynności w księdze umów sporządzanej, i do sumaryusza.

*Ad c.* Pierwsze stronicie księgi wieczystej przeznaczone są na wykaz hypoteczny, który przygotowywa się na oddzielnych szematkach zwykle drukowanych, i jest pofoliowany oddzielnie od księgi umów. **Wykaz hypoteczny** obejmuje treść umów wieczystych, których obszerniejsza umowa umieszczona jest w księdze umów i zbiorze dokumentów. Przeznaczony on jest do tego, aby przedstawiał skrócony obraz wszelkich zdarzeń, które się ściągają do gruntu i do praw hypotecznych, z wyłączeniem wszystkich zobowiązań w umowie między stronami objętych, lecz rozciągających się tylko do osoby. Ponieważ zaś każda majątność ziemska i każda majątność miejska powinna mieć oddzielną księgę hypoteczną, każda zatem majątność ziemska lub miejska oddzielny ma wykaz hypoteczny który właściwie jest sumaryuszem wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących. Wykaz hypoteczny podzielony jest na cztery działy:

**Dział 1-szy.** Przeznaczeniem tego działu jest:

1) Wymienić i opisać nieruchomość która jest przedmiotem umów hypotecznych. Jeżeli to jest nieruchomość miejska, wymienia się miasto, ulicę i numer, i to, czy nieruchomość położona jest na gruncie dziedzicznym lub emfiteutycznym. Jeżeli to jest nieruchomość wiejska, to dział 1-y obejmować winien wymienienie okręgu, powiatu i gubernii w której dobra są położone, tudzież wszystkich przyległości.

2) Dział pierwszy obejmuje także opisanie granic, lecz tam gdzie te są ustalone aktem urzędowym, lub wyrokiem podług praw nasyżych do wykonania służącym, i gdzie granice są na mapie oznaczone.

Aby więc granice można oznaczyć w dziale pierwszym, trzeba do księgi złożyć przy wniosku akt ustalający granicę i mapy.

3) Oprócz tego wpisują się do działu pierwszego nowo przykupione do majątności lub nowo erygowane folwarki.

4) Wszelkie oderwania części i odłączenia, skutkiem której następuje przeniesienie pewnej części dóbr do innej księgi hipotecznej.

5) Służebności, które dla nieruchomości służą, albowiem te stanowią część tej nieruchomości, a raczej część własności.

**Dział 2-gi.** Pierwszy i drugi poświęcone są na kontrolę własności nieruchomości. Pierwszy: mieści w sobie opisanie nieruchomości; drugi wymienia właściciela i tytuł na podstawie którego do własności przyszedł.

Dział ten mieści w sobie cztery kolumny.

**W pierwszej kolumnie**, —która się zowie *marginensem*, zapisują się zastrzeżenia przez urzędników akt przyjmujących, celem zachowania miejsca na wpis treści z aktu, po zatwierdzeniu aktu przez zwierzchność hipoteczną do wykazu wejść mającej.

**W drugiej kolumnie**, — wpisuje się nazwisko właściciela.

**W trzeciej kolumnie**, — ma być wyrażony tytuł z którego właściciel nabył, a ma być wyrażony z daty i krótkiej treści swojej, jeżeli zaś jest aktem dobrej woli, np. kontraktem kupna i sprzedaży, wymienia się czy został sporządzony w księdze, — jeżeli nie jest w księdze sporządzony wyraża się nazwisko urzędnika, który akt przyjmował, i oprócz daty kontraktu kładzie się data wniosku, jaki był uczyniony w księdze o przepisaniu tytułu własności. Jeżeli nabycie nastąpiło na publicznej licytacji, za pośrednictwem wyroku ostatecznego przysądzenia, wymienia się trybunał, w którym wyrok zapadł, i datę tegoż wyroku, a to, czy sprzedaż w drodze przymusowego wywłaszczenia, czy w drodze działów lub innego jakiegobądź postępowania, np. beneficjalnego, nastąpiła. Jeżeli przepisanie następuje z tytułu *mortis causa*, t. j. z testamentu albo sukcesji, wymienia się testament, jego rodzaj, czy jest publiczny, czy mistyczny, czy własnoręczny, — datę jego sporządzenia, a jeżeli jest mistyczny lub własnoręczny — datę jego ogłoszenia przez prezesa trybunału. W tej wreszcie kolumnie w każdym wypadku wymienia się datę wniosku w księdze wieczystej o przepisanie tytułu sporządzonego i datę decyzji wydziału hipotecznego.

**W czwartej kolumnie**, —zapisuje się wartość dóbr liczbami: taż sama wartość literami zapisuje się w kolumnie trzeciej. Jeżeli tytuł nie wymienia wartości dóbr, jeżeli np. nabycie pochodzi

z zamiany, z sukcesyi, z darowizny, z testamentu wpisuje się w nowym wpisie szacunek poprzednio przy ustaleniu tytułu własności na dawnego właściciela wymieniony. Jeżeli zaś poprzedni tytuł szacunku nie wymieniał, wolno właścicielowi, jeżeli chce, podać dowolną wartość, a wtenczas czyni się wzmianka, że wartość dowolnie podaną została. Jeżeli od nieruchomości odłączoną zostanie jaka część, zapisuje się w kolumnie trzeciej tytuł, z którego odłączenie nastąpiło, w kolumnie czwartej — wartość odłączonej lub oderwanej części. Toż samo jeżeli właścicielowi jaka część do nieruchomości przybyła, jej wartość się zapisuje. Wreszcie, co się mianowicie w nieruchomościach wiejskich dzieje, zapisuje się taksa nowych zabudowań po nabyciu wystawionych. W ogóle jednak co do szacunku zwierzchność hipoteczna nie ręczy za niego podług przepisów w art. 39 U. H. lecz ręczy tylko, że szacunek jest rzetelnie z dokumentu wypisany.

**Dział 3-ci** jest kontrolą wszelkich czasowych lub wieczystych ciężarów, służebności i ścieśnień prawa własności. Ciężary wieczyste i opłaty wieczyste, te tylko się wciągają, które polegają na szczególnym tytule: te zaś ciężary wieczyste, które obciążają wszystkie nieruchomości, jak podatki i opłaty skarbowe, nie potrzebują żadnego wpisu: obowiązek uiszczania ich ciąży grunt, w czyjekolwiek on ręce przejdzie. A zatem wpisują się z *ciężarów wieczystych* te, które polegają na szczególnej z właścicielami umowie, i tak: czynsze in recognitionem domini directi, płacone przez właścicieli posiadających nieruchomości tytułem emfiteuzy, — kanony skarbowi uiszczane. Dalej wpisują się wszelkie *ścieśnienia własności*, pod którym to wyrazem rozumieją się wszelkie ograniczenia którym ulega sama własność, a więc: wszelkie dożywocie, to jest prawo dożywotniego używania przychodów z dóbr, prawo pierwszeństwa do kupna, zastawy i ostrzeżenia sporów co do własności zachodzących, ostrzeżenia de non plus onerando et alienando albo ostrzeżenia prosto co do niemożności zaciągania długów, ostrzeżenia że dobra ulegają substytucyi tam gdzie takowa prawnie może być ustanowioną, zajęcia na subhastacyą, zajęcia na wydzierżawienie, wyroki ogłaszające upadłość, dopuszczające cessio bonorum, wyroki bezwłasnowolność wyrzekające, — zgoła wszystkie ścieśnienia jakimi własność lub właściciel jest ograniczony. Wpisuje się także do działu trzeciego wzmianka o toczącym się postępowaniu spadkowym, — ile że postępowanie spadkowe jest istotnym ograniczeniem własności; albowiem kiedy się ono toczy, nikt rozrządzać nieruchomością hipotecznie nie może, dopóki się jako sukcesor nie wylegitymuje, i żaden wpis przez ten czas do wykazu hipotecznego, póki jest w nim zapisane postępowanie spad-

kowe, nie może być przyjęty. Wreszcie w dziale trzecim zapisują się wszystkie *służebności*, które grunt obciążają.

**Dział 3-ci obejmuje dwa oddziały:** pierwszy jest oddział *główny*, a drugi *zlewkowy*.

*Oddział pierwszy* przeznaczony na kontrolę ciężarów i ścieśnień nieruchomości; w *oddziale drugim* kontrolowane są ustąpienia, cesye praw w oddziale pierwszym zapisanych, — obciążenia tychże praw, wszelkie odmiany i modyfikacye jakim te prawa po pierwiastkowym wpisie uleść mogły.

*Oddział pierwszy* podzielony jest na pięć kolumn.

W pierwszej — rejenci lub pisarze zastrzegają miejsce dla wpisów, z aktów lub wniosków przez siebie sporządzonych.

W drugiej, wpisuje się ilość ciężaru, o ile ten liczebnie jest oznaczony.

W trzeciej kolumnie zapisują się z daty swój tytuły prawne, z których wypłynęło ścieśnienie własności, ciężary wieczyste i służebności; oraz pokrótce wymienia się rodzaj tytułu i wpisują się daty zatwierdzeń wydziału hypotecznego.

Kolumny czwarta i piąta przeznaczone są do zapisywania wykreśleń, ścieśnień lub ciężarów. Jeżeli jest to ciężar liczebnie oznaczony, w czwartej kolumnie zapisuje się ilość wykreślonego lub oddzielnego ciężaru; w piątej — tytuł z którego wykreślenie nastąpiło, jako to kwit, zezwolenie wierzyciela na wykreślenie lub inne tym podobne tudzież datę decyzji; która żądanie względem wykreślenia zanesione zatwierdziła.

*Oddział drugi* przeznaczony na kontrolę zlewków i obciążeń, zawiera tyleż i takie same kolumny jak oddział pierwszy.

W kolumnie pierwszej zapisują się zastrzeżenia z aktów, cesye lub subintabulacye, lub też ustąpienie pierwszeństwa obejmujących.

Druga kolumna obejmuje wymienienie ilości cesyi lub obciążenia.

Trzecia — tytuł na mocy którego cesya lub obciążenie prawa nastąpiło.

Czwarta i piąta przeznaczone są na wykreślenie subintabulacyi czyli obciążeń praw w dziale trzecim wpisanych, i wpisów, które w oddziale zlewkowym są uskutecznione: w czwartej wpisuje się liczbą ilość wykreślonego obciążenia, — w piątej tytuł z jakiego wykreślenie następuje i datę decyzji wydziału hypotecznego, na zasadzie której wykreślenie nastąpiło.

**Dział 4-ty** mieści w sobie długi hipoteczne, czy z hypoteki umownej, czy z sądowej, czy z prawnej, pochodzące. Dział ten dzieli się na *dwa oddziały*, a każdy oddział podzielony jest w ten sposób jak oddziały działu trzeciego na *pięć kolumn*.

**P i e r w s z a**—dla zastrzeżeń.

**D r u g a**—do wyrażenia pieniężnej ilości długu.

**T r z e c i a**—do wyrażenia tytułów na mocy których dług jest zapisany.

**C z w a r t a**—do wyrażenia wykręślonj ilości pieniędzy.

**P i ą t a**—do wyrażenia aktów na mocy których wykręślenie nastąpiło.

W kolumnie trzeciej i piątej wyrazić należy datę do tytułu czyli aktu, datę zatwierdzenia wydziału hipotecznego, i odwołanie się do karty w księdze, na której decyzja jest zapisana.

Oprócz zlewków obciążen, w *oddziale zlewkowym*, tak działu 3-go jak 4-go mieszczą się wszelkie zmiany jakie mogą dotknąć prawo lub kapitał hypotekowany, i tak: jeżeli dwa kapitały już są wpisane do wykazu, a wierzyciel jeden drugiemu ustępuje pierwszeństwa, obok obydwóch kapitałów o ustąpieniu pierwszeństwa w kolumnie zlewkowej wpisuje się wzmianka, lub jeżeli w skutek aktów lub wyroków późniejszych, dwu kapitałom pod oddzielnymi numerami zapisanym, równe służy pierwszeństwo, wzmianka o tém przy obydwóch kapitałach się zamieszcza. Podobnie wpisują się do kolumny zlewkowej ostrzeżenia na kapitałach i prawach, oraz wpisuje się wiadomość o toczącym się postępowaniu spadkowym, po właścicielu wpisu w dziale 3-cim lub 4-tym objawionego. W kolumnie zlewkowej przepisuje się kapitał na wylegitymowanych sukcesorów, objawia się podział kapitału pro indiviso zapisanego, i w ogóle wszelkie zmiany, jakim prawo hipotecznie objawione, lub kapitał ulegają.

Księga więc nasza, dopiero co przedstawiona, do swego składu zastępuje kilkorakie rodzaje ksiąg, stosownie do przepisów innych prawodawstw utrzymywanych. Nasz wykaz hipoteczny tak samo jak księga hipoteczna pruska jest skróconym obrazem wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących; zawiera toż samo co księga ingrosacyjna pruska, bo zawiera albo oryginalne akta zeznane w księdze umów wieczystych; albo dokumenta w zbiorze dowodów przy księdze znajdujące się, obejmuje nadto to, co Beylage und Hypoteken-akten t. j. wnioski stron o skutecznienie wpisów i decyzje zwierzchności hipotecznej, nad wpisami temi wydane. Obejmuje w sobie to nasza księga, co obejmuje pięć ksiąg francuzkich. Kolumna główna działu IV-go wykazu hipotecznego odpowiada zupełnie księdze intabulacyjnej; to, na co prze-

znaczona jest księga konotacyjna francuzka, zastąpione jest u nas przez zastrzeżenie na marginesie wykazu t. j. w pierwszych kolumnach działów 2-go, 3-go i 4-go. Repertoryum hipoteczne, tak jak go utrzymuje konserwator hipoteczny, jest tylko skorowidzem aktów do księgi intabulacyjnej i ingrosacyjnej wpisanych, co u nas jest niepotrzebném, gdyż z każdej księgi pojedynczej dla nieruchomości założonej, natychmiast każdy przekonać się zdoła o wszystkich wpisach nieruchomości obciążających, lub obciążać mogących, i sposobem zastrzeżenia do wykazu wniesionych. To, co się znajduje w księdze ingrosacyjnej czyli transkrypcyjnej, obejmuje księga umów; to, co w księdze zaareztowań, t. j. zajęcia nieruchomości na wywłaszczenie jest objęte, znajduje się znowu w naszej księdze umów, i w dziale 3-cim wykazu hipotecznego.

Stosownie do art. 28 pr. o hipotekach z r. 1818 wolno jest każdemu właścicielowi nieruchomości, każdemu właścicielowi prawa hipotekowanego na nieruchomości zabezpieczonego, księgę przejrzeć; każdy inny nie może przeglądać, dopóki nie usprawiedliwi rejentowi lub pisarzowi interesu jaki ma w przejrzaniu księgi. W razie jeżeli rejent lub pisarz odmówi przejrzania, prezes z ważnych powodów dozwolić go może. Przejrzanie nastąpić nie powinno inaczéj, jak w obecności rejenta lub pisarza, gdyż ci za całość księgi są odpowiedzialni.

## ROZDZIAŁ II-gi.

### O urzędnikach wpisy przyjmujących i o wpisach.

#### ODDZIAŁ I.

#### O urzędnikach wpisy przyjmujących.

Przy każdym trybunale cywilnym jest *kancelaryja* tak zwana *ziemiańska*, do czuwania nad księgami i uskutecznienia wpisów w księgach przeznaczona. Każda *kancelaryja ziemiańska* składa się z pewnej liczby rejentów, i z pisarza kancelaryi ziemiańskiej.

I. *Rejenci*.—Atrybucye ich są tu te same jakie z nauki o notaryacie poznać można. Do atrybucyj które rejenci mają jako notaryusze, przez prawo o hyp. z r. 1818 ta jedna przvbyła, że wolno im w księgach nie tylko wszelkie akta dobrej woli sporządzać, ale także przyj-

mować wszelkiego rodzaju wnioski i żądania, wszelkie umowy, zobowiązania się lub zeznania stron. Czynności te, należące do atrybucyi rejentów lub notaryuszów, nie mogą przez nikogo innego być przyjmowane, jak przez rejenta lub pisarza aktowego. Rejenci i pisarze aktowi wydają kopje i wyciągi aktów przez siebie przyjmowanych, tudzież kopie dokumentów, które do księgi przy wnioskach przed nimi czynionych złożone zostały.

II. *Pisarze kancelaryi ziemiańskiéj.*—Obowiązki pisarza kancelaryi ziemiańskiéj są następujące:

- 1) Dozór nad księgami hipotecznemi;
- 2) Zasiadanie w wydziale hipotecznym;
- 3) Wykonywanie decyzyi wydziału hipotecznego;
- 4) Wydawanie wykazów hipotecznych i różnych kopij;
- 5) Przyjmowanie stempli od rejentów.

*Co do 1-go.* Pisarz, jako mający dozór nad archiwum hipoteczném, utrzymuje wszystkie księgi hipoteczne pod swoim zamknięciem; za ich całość i za całość dowodów do ksiąg hipotecznych złożonych odpowiada z kaucyi przez siebie stawionéj i z całego swojego majątku: rejentom wydaje księgi tylko za specyałnemi od nich kwitami. Utrzymuje on repertoryum, ale nie takie jak konserwator francuzki, które jest skorowidzem wpisów w księdze intabulacyjnej i ingrosacyjnej otrzymanych, ale repertoryum które jest prostym spisem ksiąg w archiwum hipoteczném znajdujących się. Księga za obręb kancelaryi ziemiańskiéj wyniesioną być nie może: wszystkie akta muszą być sporządzane w obrębie téjże kancelaryi.

*Co do 2-go.* Pisarz kancelaryi ziemiańskiéj stosownie do art. 29 pr. o hyp. z r. 1818, jest członkiem wydziału hipotecznego z głosem stanowczym, a uważany jako członek najmłodszy, najpierwszy na sesyi daje głos. Pisarza kancelaryi ziemiańskiéj na sesyah wydziału hipotecznego i w innych czynnościach, mogą zastępować rejenci.

*Co do 3-go.* Pisarz kancelaryi ziemiańskiéj ogłasza decyzyę wydziału hipotecznego w krótkich słowach, i spisuje protokół ogłoszenia, a jeżeli decyzya wydziału zgodnie z wnioskiem strony zapada, t. j. jeżeli wniosek lub akt zostaje zatwierdzonym, wtenczas pisarz treść przy akcie lub wniosku projektowaną do wykazu hipotecznego wpisuje.

*Co do 4-go.* Pisarz kancelaryi ziemiańskiéj wydaje wykazy hipoteczne, a raczéj kopje z wykazu hipotecznego, na początku księgi się znajdującego dosłownie wypisane. Podług art. 10 instrukcyi komisyi rządowej sprawiedliwości z dnia 30 Czerwca 1819 roku, pisarze kancelaryi ziemiańskiéj, mogą tylko wydawać kopje z ksiąg i aktów hypo-

tecznych, które się znajdowały w archiwum hipoteczném, aż do dnia szczególnego, dla urządzenia hipoteki każdej nieruchomości wyznaczonego, — dalej, kopie aktów przez członków komisji hipotecznej u siebie przyjętych, a do pierwiastkowego wprowadzenia hipotek się ściągających, i kopie dokumentów, które do tych aktów dołączonemi zostały, niemniej kopie decyzji komisji hipotecznej.

*Co do 5-go.* Pisarz przyjmuje od rejentów stemple. Papier do księgi wieczystej używa się prosty niestemplowany, lecz za to każdy rejent, po przyjęciu aktu winien pisarzowi złożyć papier stemplowy szacunkowy do sumy w akcie zawartej użyć się winny. Jeżeli z aktu gotowego, w księdze składającego się czyni wniosek, i do tego aktu stempel już był użyty, powtórnie opłata stemplowanie wnosi się, i jedynie składa się jeden arkusz papieru zwyczajnego stemplowego do wniosku. Tak złożony papier stemplowy już skasowany, oznaczony zostaje tym numerem dziennika czynności wydziału hipotecznego, pod którym akt lub wniosek do tegoż dziennika jest wpisany, a następnie tak uzbierane stemple przy miesięcznych raportach, odsyła się właściwej władzy skarbowej, a obecnie izbie kontrolnej. Oprócz tego wydział hipoteczny jednocześnie z wydaniem przez siebie decyzji co do zeznanego w księdze aktu lub wniosku, wyrzeka, czy złożony stempel uznaje za odpowiedzi. Po upływie niejakiego czasu delegowani z izby skarbowej urzędnicy rewidują pod względem stemplowym akta i wnioski w księgach zeznane, i oceniają czy stempel właściwie użytym został. Jeżeli rewidujący znajduje, że stempel jest w za małej ilości złożony, od decyzji wydziału hipotecznego która już względem wysokości wyrzekła odwołuje się do plenum trybunału, który rzecz tę ostatecznie rozstrzyga.

## ODDZIAŁ II.

### O wpisach.

Przechodząc specjalnie prawa rzeczowe, mówić będziemy, co stanowi tytuł do tych szczególnych praw rzeczowych, i jaką formą te tytuły mają być opatrzone, ażeby prawa rzeczowe nadawały. Tu w tém miejscu w ogólności mówić będziemy, jaką formą umowa powinna być zawarta, aby skutkowałą przeniesienie, nabycie, lub umorzenie jakiegokolwiek bądź prawa rzeczowego, ażeby z niej wpis w księdze wieczystej mógł być skuteczniejszy, — o formie wpisów, o zatwierdzeniu aktów przez zwierzchność hipoteczną i o skutku wpisów.



## § 1.

*O formie umowy, ażeby wpis z niej w księdze mógł nastąpić.*

Wszelkie czynności, których skutkiem ma być przeniesienie tytułu własności, ustanowienie na dobrach ciężarów wieczystych, ścieśnienie czyli ograniczenie własności, obciążenie dóbr długiem lub obowiązkiem hipotecznym, uwolnienie nieruchomości od prawa lub długu na nią ciężącego, mogą być zeznawane stosownie do przepisów art. 1 i 2 pr. z r. 1818:

- 1) Przez strony osobiście za ich stawieniem się;
- 2) Przez pełnomocników;
- 3) Za obrębem kancelaryi.

*Ad 1.* Prawo rzeczowe nie inaczej zyskuje się jak przez zaciągnięcie tytułu, prawo rzeczowe ustanawiającego, do księgi właściwej, na kontrolę nieruchomości ustanowionej, ale we właściwej księdze powinno być zeznane. Do ksiąg zaś umowy nikt inny przyjmować od stron kontraktujących nie może, jak rejenci; a zatem wszystkie akta dotyczące się praw rzeczowych do nieruchomości służących, powinny być zawierane urzędownie i za uroczystym stron przed księgą wieczystą stawieniem się.

*Ad 2.* Wolno jednakże stronie działać w księdze przez pełnomocnika, lecz jak sam akt, czy przez stronę czy przez pełnomocnika zeznać się mający jest dla tego urzędowym, że ma być w księdze przed urzędnikiem do przyjmowania aktów urzędowych upoważnionym zeznany, tak i plenipotencya do działania w księdze, pełnomocnikowi udzielona, powinna być urzędowa; nadto powinna być specjalna, — najobszerniejsza zaś nawet generalna plenipotencya nie jest dostateczna. Specjalna plenipotencya powinna w szczegółach obejmować cały przedmiot zeznać się mającego aktu, t. j. wymieniać prawo rzeczowe ustanowić się, przelać lub umorzyć się mające, i nieruchomość na której to prawo jest, albo ma być oparte. Nie dosyć byłoby upoważniać kogo do sprzedaży wszystkich swoich nieruchomości, jeżeli w pełnomocnictwie tém dobra imiennie a nawet ze swego położenia nie są wyrażone tak, żeby jedno od drugich tegoż samego nazwiska łatwo było odróżnić. Ktoby był upoważniony tylko do sprzedaży dóbr, nie mógłby tém samym ani wydzierzawić, ani zastawić, ani długów na nich zabezpieczać. Każde z tych praw rzeczowych powinno być specjalnie wymienione. Gdyby kto był tylko upoważniony do odebrania kapitału nie mógłby go cedować, a zwłaszcza ze stratą.

*Ad 3.* Wolno jest czynności te, dotyczące praw rzeczowych od nieruchomości służących, zawierać niekoniecznie w księdze, lecz i za obrębem kancelaryi ziemiańskiej i za obrębem księgi; a nawet akta i za granicą kraju sporządzone, byle w formie urzędowej, mogą odnieść skutek hipoteczny. Jeżeli akta są za granicą sporządzone, zastosować się należy do formy urzędowej tego kraju, w którym zawarte lub zeznane zostały. Akt taki jednakże powinien obejmować specjalnie nieruchomość, przedmiotem umowy będącą i dokładnie określać ustanawiające się prawo rzeczowe. Ponieważ zaś, podług ogólnej zasady prawa naszego o hipotekach z r. 1818, każdy rodzaj prawa rzeczowego do nieruchomości służącego, powinien być jawnie kontrolowany, przeto tytuł zahypotecznie sporządzony, prawo rzeczowe ustanawiający, lub prawo rzeczowe zlewający, albo takowe umarzający, o tyle będzie przeciwko trzeciemu skutecznym, o ile wniesiony zostanie do księgi właściwej. Od chwili wniesienia go do księgi właściwej skutki prawa rzeczowego sprawią: że od tego czasu w czyjebądź ręce nieruchomość przejdzie prawo rzeczowe obciążać ją będzie; że od czasu wniesienia zlewu lub kapitału hipotekowanego do księgi, nikt nim zarządzać nie może jak ten którego wykaz hipoteczny wymienia; że od czasu jak do księgi wieczystej wniesionym został akt, na mocy którego właściciel prawa hipotekowanego takowe przelał na trzecią osobę, lub umorzył, więcej już nim rozrządzać nie może. Akt taki do prawa rzeczowego, tytuł stanowiący nie może być do księgi wniesionym, jak tylko przez strony interesowane osobiście, lub przez specjalnie do tego umocowanych. Szczególne u nas tłumaczenie kwestyi: kto jest stroną interesowaną w akcie, dało powód do wątpliwości, kto może akta zahypotecznie sporządzone, a do praw rzeczowych do nieruchomości służących sięgające się, wnieść do księgi: czy jedynie i wyłącznie sam wierzyciel nieruchomości lub prawa rzeczowego, który nieruchomość sprzedał, dług na nią ubezpieczył, lub kapitał swój odstąpił, albo poddał go subintabulacji? Czy w razie, gdy tenże wierzyciela, kupującego, cesjonariusza, lub kogo trzeciego do wniesienia aktu nie upoważni, akt do księgi wieczystej złożonym być nie może? Otóż należy tu zwrócić na to uwagę, że stroną w akcie nie jest tylko osoba, która się zobowiązuje, ale też i ta, która zobowiązanie przyjmuje, na rzecz której zobowiązanie następuje; że nawet i wtenczas wierzyciel jest stroną, kiedy do aktu nie wpływa; że obligacye na pożyczki są to akta jednostronne za jednostronnem stawieniem się sporządzone, że choćby do tych ostatnich wierzyciel nie wpływał, nie można go za stroną interesowaną nie uważać. Dla tego też nie trzeba, aby dłużnik w akcie pożyczki, a hipotecznie

niezdziałanym, upoważnia wierzyciela do wniesienia aktu do księgi: bo w myśl ar. 2 prawa o hypotekach z r. 1818 sam wierzyciel, jako strona, ma prawo do wnoszenia takiego zahypotecznie zdziałanego aktu, i do żądania, aby wpis w księdze wieczystej z niego był skuteczniony; dosyć żeby akt wymieniał nieruchomości i rodzaj prawa rzeczowego udzielonego, przelanego lub umorzonego. I tak: jeżeli dłużnik oświadcza, iż zabezpiecza dług na swoich dobrach. N. w powiecie N. położonych, i na zaciągnięcie długu do księgi wieczystej zezwala, nie potrzebuje dodawać, że do wniesienia aktu do księgi wieczystej wierzyciela swego lub wskazaną osobę upoważnia, bo żądanie wierzyciela i bez takiego upoważnienia powinno być przyjęte.

Każde upoważnienie, jakie się do księgi składa, a na mocy którego ktoś do działania w księdze wieczystej przystępuje, powinno być specjalne: i tak, gdyby mąż upoważnił żonę do sprzedaży wszystkich jej nieruchomości bez asystencyi swój, nie mogłaby z mocy takiego aktu szczególnych dóbr, w upoważnieniu niewymienionych, sprzedawać; gdyby mąż żonę w najrozsądniejszy sposób upoważnił do podnoszenia kapitałów hypotekowanych, nie możnaby jej jednakże płacić z bezpieczeństwem, gdyby upoważnienie nie wymieniało specjalnie kapitałów i nieruchomości, na której kapitał jest zapisany. Toż samo uchwała rady familijnej, któraby w ogólności upoważniała opiekuna do podnoszenia kapitałów hypotekowanych nieletniego, nie byłaby dostateczną, potrzeba ażeby wymieniała po szczególe kapitał hypotekowany, inaczej—pozostanie bez skutku. Podług art. 7 K. H. mężatka, która prowadzi wyłączny handel, może dobra swoje sprzedawać, alienować, hypoteką obciążać. Stosownie do przepisów prawa z roku 1818 artykuł ten kodeksu handlowego uległ zmianie, gdyż kiedy każde upoważnienie. każda plenipotencya do hypoteki powinna być specjalna, to i w tym wypadku ogólne żony przez męża upoważnienie do prowadzenia handlu, nie nada jej jeszcze mocy działania w księgach wieczystych—potrzebuje do tego specjalnego upoważnienia męża. Z tego cośmy powiedzieli o formie, jaką powinna być opatrzona umowa, aby wpis z niej do księgi wieczystej mógł być przyjęty, wynika, że każda umowa tycząca się praw rzeczowych do nieruchomości służących, powinna być urzędownie zawarta, co do umów bowiem zahypotecznie zawartych, przepisuje toż samo prawo w art. 2. Co do umów w księdze wieczystej przyjętych, to dla tego samego, że w księdze są zawarte, już tém samém noszą na sobie cechę urzędowości. Czynności inaczej zawarte, nie podług form wskazanych, to jest nieurzędownie, bez wymieniaienia prawa rzeczowego, lub nieruchomości. nie mogą być do

księgi wieczystej wnoszone; a że prawo rzeczowe nie może być inaczej zyskane jak przez wniesienie wpisu do księgi, przeto z umowy prywatnej nikt prawa rzeczowego bezpośrednio nabyć nie może. Podobny przepis znajdujemy w art. 2127 K. N. lecz tylko co do samych hipotek umownych. Kontrakt kupna i sprzedaży może być prywatny lub urzędowy, a nawet i z prywatnego mogła nastąpić transkrypcya w księgach ingrosacyjnych konserwatora. Jeszcze jedną zmianę spostrzegamy między przepisem kodeksu, a artykułem 2-m prawa o hipotekach z roku 1818. Stosownie do przepisu art. 2128 kontrakty sporządzane za granicą nie mogły stanowić hipoteki na nieruchomościach we Francyi położonych, u nas zaś z kontraktu za granicą sporządzonego, byleby był zawarty w formie urzędowej kraju, w którym był zawarty, może być wpis w księdze zyskany; nadto, kontrakt taki zagraniczny musi być przyzwoicie legalizowany.

## § 2.

### *O formie wpisu.*

Ażeby uzyskać wpis w księdze naszej wieczystej, nie potrzeba, jak podług przepisów prawa pruskiego lub francuzkiego, czynić o to podania do sądu lub konserwatora. Na żądanie każdej strony rejent powinien spisać w księdze wieczystej umowę, która ma za przedmiot ustanowienie, przelanie, lub umorzenie prawa rzeczowego, i na mocy której wpis w księdze jest żądany; lub—przyjąć wniosek, w którym strony ze składanych przez siebie umów, za obrębem księgi zawartych, lub z innych dokumentów domagają się wpisu. Podług art. 126 instrukcyi hipotecznej z r. 1819 rejent nie może w księdze wieczystej gdzieindziej przyjmować aktu, jak w kancelaryi hipotecznej, albowiem księga za obręb teje kancelaryi nigdy przeniesioną być nie może. Strona przeszkodzona w stawieniu się osobistém w kancelaryi, ma środek do załatwienia czynności przez wydanie plenipoteney. Przy sporządzaniu umów w księgach wieczystych, zachować winni rejenci co do formy wszystkie przepisy na zwyczajne akta notaryalne. Każdy kto zawiera umowę w księdze wieczystej, kto wniosek w księdze zeznaje, powinien sobie obrać zamieszkanie w okręgu biura konserwatora. Gdyby kto chciał zmienić zamieszkanie wymienione w księdze, powinien objawić zmianę obranego zamieszkania wnioskiem w księdze, gdyż inaczej wszelkie doręczenia ściągające się do praw i obowiązków w księdze objawionych, dziać się będą w obraném w pier-

wszym akcie zamieszkaniu. Jeżeli strona działa nie osobiście, ale tylko przez pośrednictwo pełnomocnika, pełnomocnictwo do zeznania aktu powinno być dołączone do zbioru dokumentów. Jeżeli plenipotencya nie en brevet, ale z pozostawieniem oryginału w aktach rejenta jest sporządzona, strona stawająca winna rejentowi złożyć wypis główny téj plenipotencyi, lub wypis główny téj plenipotencyi okazać, i dać z niego przyjmującemu akt sporządzić kopię wiarogodną. Rejent na wypisie głównym plenipotencyi, zwracającym się stronie, powinien zanotować, że do księgi już plenipotencya ta była użyta i na jaki cel użytą została. Jeżeli pełnomocnik działa z plenipotencyi en brevet sporządzonej, nie może z niéj przyjmujący akt, kopii sporządzić, a oryginału zwrócić; albowiem z takich tylko pism można kopie na księgi sporządzać, których oryginały zachowują się u notaryuszów, aby w razie zarzutów, podpisy na oryginałach położone, sprawdzić można było; nie można zaś stronę żądającą wpisu z plenipotencyi, zostawić w posiadaniu oryginału.

Czynności, na mocy których wpisy przez strony są czynione, nazywają się, albo aktami (umowami) albo wnioskami.

*Co to jest akt, — co wniosek?* — Strony nie zawierają umowy tylko w księdze umów wieczystych: mogą bowiem przyjąć, jak to prawo o hipotekach z roku 1818 dozwala, z gotową umową w akcie zahypotekowanym zawartą, i żądać wpisu z téj umowy; mogą przyjąć z innymi dokumentami, jak np. z wyrokiem; żądać zapisania hipoteki lub wykreślenia uskutecznionego wpisu, przepisania prawa na swoje imię, podniesienia decyzji nieprzychylnéj, dawniéj wydanéj, objawienia apelacyi. Czynności takie, sporządzane w księgach z gotowych już dokumentów, do księgi składających się, nazywają się *wnioskami*. Wnioski więc, są to akta, w których mieszczą się żądania stron o uskutecznienie, lub wymazanie wpisu z dokumentów do księgi hipotecznéj złożonych, nie zaś z bezpośredniéj umowy w księdze obecnie zawartéj. Do wniosków składają się oryginalne dokumenta, lub wyciągi główne, lub też kopie z wyciągów głównych zdjęte przez urzędników akt przyjmujących, lecz we wniosku wyraźnie akt przyjmujący poświadczyć powinien, że widział wyciąg główny, który mu był reprezentowany, i że z tego wyciągu głównego zdjął kopię, albowiem zwrot wyciągu głównego aktu urzędowego wedle art. 1283 K. C. każe się domniemywać zapłaty długu, więc e contrario jest domniemanie, że wierzycielowi jeszcze się dług należy, dopóki wyciąg główny w jego ręku się znajduje, tém bardziej, że nikomu wyciąg główny bez zezwolenia lub wezwania dłużnika wydany być nie może. Z kopii poświadczonej żaden wpis zyskany

być nie może, gdyż wiadomo jest podług zasad organizacyi notaryalnej, że każda strona interesowana tyle może wziąć kopij aktów od re-jenta, ile chce; może wziąć nawet kopię aktu po zaspokojeniu długu. Akta składające się do zbioru dokumentów, muszą być podznaczone przez strony i przez urzędnika akt przyjmującego; daje się na nich litera, lub numer bieżący, pod któremi złożone zostały do zbioru dokumentów, w samym zaś akcie lub wniosku czyni się wzmianka, pod którą literą akt do zbioru dokumentów złożony został. W księdze wieczystej wpisuje się umowa lub wniosek w całej obszerności; lecz ani miejsca, ani potrzeby nie ma, żeby w tej obszerności umowa wchodziła do wykazu hipotecznego: dla tego, przy każdym akcie obejmującym umowę w księdze wieczystej spisana, lub przy wniosku o wpis z gotowej umowy, lub z innego dokumentu, powinien być ułożony projekt wpisu do wykazu hipotecznego wniósł mającego, obejmujący treść aktu. Osnowa jednej umowy czy w księdze zeznanej, czy za obrębem księgi zawartej, osnowa jednego dokumentu, z którego się wpisu żąda, może w sobie zawierać zobowiązania dwojakiego rodzaju, jedne, które obowiązują osobę tylko dłużnika, i jego osobisty majątek dotyczą; drugie—dotyczą się sprzedaży nieruchomości lub praw rzeczowych hipotekowanych. Wykaz hipoteczny powinien w sobie zawierać tylko skróconą treść praw i obowiązków hipotecznych, i obowiązków względem rozmaitych praw rzeczowych przyjętych; umowy zaś względem praw i stosunków osobistych między kontraktującymi, do wykazu ani potrzebują ani mogą być wpisane. Wykazu hipotecznego przeznaczeniem jest, aby był obrazem wszelkich praw rzeczowych, do nieruchomości służących, aby każdy trzeci zawierający czynność, uwolnionym był od czytania całej osnowy umów i dokumentów, i roztrząsania jakie zobowiązania mogą się rozciągać do osoby tylko, a jakie do gruntu lub praw hipotekowanych. Artykuł 19 prawa o hipotekach z roku 1818 przepisuje, że gdyby treść przez strony ułożona mniej obejmowała niż umowa, lub jej szczególny warunek, albo warunki; gdyby treść którego warunku opuszczoną została, nie mogą takie pomyłki żadnej korzyści, ani szkody przynieść stronom zawierającym umowę: ale względem każdego trzeciego, który się spuścił na rzetelność i wiarę wykazu hipotecznego, stanowić będzie tylko sama osnowa wykazu hipotecznego. I tak, ktoś zaciągnął dług, obowiązał się wierzycielowi płacić procent, lecz w treści, jaka zaprojektowaną została, nie o procencie nie wspomniał. W zbiegu wierzycieli, jeżeli szacunek za nieruchomość postąpiony nie wystarcza na pokrycie wszystkich wierzytelności, wierzyciel, który nie zyskał w wykazie wzmianki o procencie, z procentem takowym nie zy-

ska pomieszczenia nawet za lat 2 i rok bieżący; nie straci przecież prawa poszukiwania swych należności na dłużniku, albowiem opuszczenie w treści obowiązku hipotecznego, nie może szkodzić ani dopomóc stronom do aktu wchodzącym, nie może z takiego opuszczenia korzystać dłużnik, lecz trzeci, którego prawo upoważnia, aby z wszelką przezornością polegał na wykazie: nie może na tém cierpieć, że strony przy wpisie nie dopilnowały praw swoich i dla tego być wyprzedzonym ciężarami, albo ponosić ciężary, o istnieniu których nie mógł się przekonać. Podług prawa pruskiego, treść praw rzeczowych, jaka ma być do księgi wpisana, sam sąd układa. U nas treść do wykazu hipotecznego, który zupełnie odpowiada księdze hipotecznej pruskiej, układają same strony z rejentem, na którego prawo obowiązek włożyło, aby ostrzegł stronę o przepisie, jak treść ma być ułożoną. Skoro akt został w księdze przyjętym, obowiązkiem jest rejenta, księgę o ile ją zapisał aktem przez siebie sporządzonym, pofoliować (o ile nie jest jeszcze pofoliowaną) i aktowi dać numer porządkowy. Ponieważ zaś żadna treść do wykazu hipotecznego wpiers wejść nie może, dopóki zwierzchność hipoteczna akto nie potwierdzi, a pierwszeństwo prawa rzeczowego liczy się od pierwszeństwa wpisu do księgi zameldowanego, przeto, aby między spisaniem aktu, a zatwierdzeniem go przez zwierzchność hipoteczną nikt wiarą wykazu hipotecznego nie był zawiedziony, żeby z wykazu mógł się przekonać, nie tylko o prawach już w wykazie istniejących, ale i o prawach, dla których wpisy są żądane, a do wykazu jeszcze nie weszły, których pierwszeństwo liczy się od daty wpisu do księgi: dla tego art. 23 prawa o hipotekach z roku 1818 stanowi: że pisarz aktowy lub rejent przyjmując umowy, oświadczenia i żądania stron, obowiązany jest z odwołaniem do liczby aktu i stronicy księgi wieczystej, uczynić zastrzeżenie, czyli zapisać że zastrzeżę się miejsce dla umieszczenia treści owego aktu i szczególnych warunków. Jak widzimy więc, z tego co się już wyżej powiedziało, prawo nasze podług form na wszystkie akta notaryalne przepisanych dla wpisów hipotecznych, stanowi że:

1) Wpis nie może nastąpić jak z aktu zeznanego w księdze przez stronę lub przez pełnomocnika, od niej specjalnie i urzędownie umocowanego, lub z aktu za obrębem księgi zeznanego, jeżeli w akcie prawo rzeczowe i nieruchomości, na której prawo się ustanawia, specjalnie są ustanowione, i wymienione, a zatem wpis następuje przez zeznanie aktu lub wniosku w księdze.

2) Obranie zamieszkania w pewnym oznaczonym miejscu, i to koniecznie w obrębie kraju, musi nastąpić w akcie lub wniosku w księ-

dze wieczystej zeznanym. Obranie zamieszkania tak ważne pociąga za sobą skutki, że nie tylko wszelkie wręczenia, w tém obraném mieszkaniu czynione, będą ważne, ale nadto jeżeli przez pomyłkę nie obrano zamieszkania w akcie, lub jeżeli dłużnik sam wniosek czynił o zabezpieczenie dla wierzyciela należitości, a wtenczas nie miał prawa obrać sam dla tegoż wierzyciela swego zamieszkania, jeżeli wierzyciel w żadnym akcie późniejszym tegoż zamieszkania sobie nie obrał,—będą mu czynione wszelkie doręczenia, z prawem jego rzeczowém związek mające, jako niewiadomemu z zamieszkania. I tak: wierzycieli, którzy nie mają w księdze wieczystej obranych zamieszkań przy klasyfikacji można uważać jako z pobytu niewiadomych, tak wtedy gdy idzie o zgłoszenie się z należitościami, jak i o przejrzenie planu klasyfikacyjnego.

3) Przy każdym akcie lub wniosku potrzeba zaprojektować treść do wykazu hipotecznego.

4) Obowiązany jest urzędnik, wniosek lub akt przyjmujący, jednocześnie w wykazie hipotecznym uczynić zastrzeżenie na marginesie. Zapisanie zastrzeżenia w wykazie hipotecznym to za sobą pociąga następstwo, że pierwszeństwo wpisu zachowane jest dla prawa rzeczowego od chwili, w której akt w księdze spczyrdzony został, choć natychmiast wpis z aktu do wykazu nie wszedł. lub przyjętym nie został. Choć zaś wpisy późniejsze wejdą do wykazu wpierw niż te, dla których miejsce zastrzeżono, pierwszeństwo służyć będzie tym, które wprzód do wykazu sposobem zastrzeżenia weszły. Osoby bowiem trzecie nie mogą się zasłaniać okolicznością że spuściły się na wiarę wykazu hipotecznego, wedle którego, dajmy na to, żadne inne prawo rzeczowe nie obciążało nieruchomości,—albowiem zastrzeżenia w wykazie zapisane są wskazówką, dla każdego wykaz przegldającego, że został zeznany w księdze akt, skutkiem którego ma być zyskane prawo rzeczowe.

Opuszczenie zastrzeżenia może stanowić utratę prawa rzeczowego, lub utratę pierwszeństwa. Jeżeli kto zawierający akt w dobrej wierze, spuścił się na wykaz, kupił dobra, nie widząc w wykazie hipotecznym zastrzeżeń, odpowiada tylko za długi i wpisy, które już w wykazie istniały; i choćby były żądane w księdze inne wpisy, które jeszcze nie weszły do wykazu, te, nie obowiązują nabywcy jeżeli miejsce dla nich przez zastrzeżenie nie było zachowane. Toż samo wierzyciel udzielając pożyczkę, jeżeli nie widział zastrzeżenia w wykazie, zyska pierwszeństwo przed wierzycielem, którego wpis był wcześniejszy, a o którego należitości ani śladu w wykazie powziąć nie można było. Celem zastrzeżenia jest zabezpieczenie praw, zanim do wykazu wejdą,



i objawienie ich dla wiadomości trzeciego. Z jednego aktu należy tyle napisać zastrzeżeń, ile ma wejść do wykazu z tego aktu treści. I tak: weźmy na przykład przypadek, w którym zawiera ktoś kontrakt kupna i sprzedaży z zastrzeżeniem prawa odkupu, albo pierwszeństwa do kupna; kupujący zostaje winien resztujący szacunek, sprzedający zaś z swjej strony zapisuje rękojmię, że zaspokoi wierzycieli w szacunku nieprzekazanych, i zabezpiecza tę rękojmię na resztującej swjej należyłości.

Z aktu tego należy zaprojektować 4-ry treści:

- 1) Co do przepisania tytułu własności na nabywcę—w dziale II.
- 2) Co do prawa odkupu—w dziale III między ścieśnieniami; albowiem zastrzeżone prawo odkupu dla sprzedającego, jest ścieśnieniem kupującego.
- 3) Do działu IV do kolumny głównej — celem zabezpieczenia resztującego szacunku.

4) Do działu IV do kolumny zlewkowej—o zapisanie rękojmi na resztującym szacunku względem tego, że długi nieprzekazane sprzedający wykreśli.

Z aktu więc takiego cztery treści wejdzie do wykazu hipotecznego i cztery też potrzeba na treści uczynić zastrzeżenia.

Jeżeli wierzyciel na kilku dobrach, do kilku dłużników należących, ma jedne i te same sumy, nie może żadnych dóbr zwolnić od bezpieczeństwa hipotecznego, bez zezwolenia wszystkich innych dłużników, chyba by przez zwolnionego dłużnika zupełnie zaspokojonym został; albowiem art. 1251 K. N. w ustępie 3 przepisuje: „że subrogacya z samego prawa następuje na korzyść tego, który będąc obowiązany do płacenia długu z innemi, sam miał interes w zaspokojeniu długu.” Gdyby zaś wierzyciel jednego z dłużników zwolnił od hipoteki, a przeciwko drugiemu poszukiwanie o całość wymierzył, tém samém tego ostatniego pozbawiłby subrogacyi, która mu z prawa służyła. Jeśli jeden i tenże wpis kilkoro dóbr ma obciążać, przy końcu każdego wpisu wymienia się wszystkia inne nieruchomości, na których bezpieczeństwo tego wpisu jest oparte. Wreszcie, jeżeli jedna z nieruchomości obciążonych, od wpisu uwolnioną została, chociaż dług nie jest umorzony, wykreśla się wpis z teje zwolnionej nieruchomości, i wykreśla się wzmianka ze wszystkich innych ksiąg, że nieruchomość ta wpisem jest obciążona.

Kiedy kto wpisu, czy z hipoteki umownej, czy sądowej, lub prawnej żąda na kilku dobrach w obrębie jednej kancelaryi położonych, zeznaje główny akt w jednej tylko księdze, i wymienia w teje księdze

wszystkie nieruchomości, na których chce mieć oparte bezpieczeństwo; w innych zaś księgach sporządzają się tylko krótkie wnioski z powołaniem się na akt główny, i przy tych wnioskach projektują się treści stosowne do wykazu hipotecznego pojedynczej nieruchomości. I tak: gdy kto zaciągnął dług i zabezpiecza go na kilku nieruchomościach, nie potrzebuje zeznawać tylu obligacyj, ile jest nieruchomości, lecz zeznaje jeden akt główny, a w innych księgach wnioski powołujące się. Jeżeli kto płaci dług na kilku nieruchomościach zabezpieczony, powinien dłużnik dopilnować, aby w jednej księdze był zeznany kwit, a w każdej innej—aby uczyniony był wniosek powołujący się o wykreślenie i stosowne treści przy tych wnioskach zaprojektowane zostały.

Skoro akt zostaje sporządzony, rejent księgę oddać powinien natychmiast pisarzowi, który czynność sporządzoną w księdze oddaje zwierzchności hipotecznej. O tych i innych decyzjach mówić będziemy w następującym rozdziale.

### ODDZIAŁ III.

#### **O skutkach wpisów do księgi i o pierwszeństwie między wpisami.**

Wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące, muszą być wciągnięte do księgi wieczystej. Instytucya nasza hipoteczna przepisuje, że prawo własności do nieruchomości służące, wszelkie ścieśnienia własności, tudzież wszelkie obciążenia dóbr nieruchomości, powinny być jawne w księgach wieczystych.

Od téj zasady prawo nasze zadnego nie czyni wyjątku: nie ma prawa rzeczowego bez wpisu, tak dalece, że ze wszst kich tytułów prawo rzeczowe nadających, od daty wciągnięcia ich, to jest od chwili zapisania ich do księgi, zyskuje się dopiero prawo rzeczowe, to jest prawo takie, które tak dalece połączone jest z nieruchomością, że idzie za nią i na niej ciąży, w czyjebądź ręce przejdzie własność. Tytuły prawa rzeczowego, dopóki do ksiąg wpisaniem nie zostały, stanowią tylko prawo osobiste do majątku tego, który je udzielił, i tak: sam kontrakt kupna i sprzedaży, za pośrednictwem ktorego nabywa się jedno z najważniejszych praw do nieruchomości służących, to jest własności, nie stanowi prawa rzeczowego dopóty, dopóki kontrakt do księgi wpisany mnie został. Dopóki bowiem kontrakt nabywey objawionym nie

jest, dawny właściciel może sprzedać powtórnie nieruchomość, prawo zaś przez pierwszego nabywcę uzyskane nie jest tego rzędu, aby obowiązywało każdego posiadacza nieruchomości. Prawo to, które z samego tytułu bez wciągnięcia go do księgi pochodzi, daje tylko możliwość dochodzenia prawa na majątku osobistym zobowiązanego; jest więc prawem osobistém, i dopóty tylko z tytułu takiego prawo rzeczowe może być uzyskane, dopóki nieruchomość jest w ręku osobiście obowiązanego, i jego sukcesorów.

Prawo z tytułu nie objawionego, nie obciąża nieruchomości, skoro ta przechodzi w ręce trzeciego, w dobrej wierze działającego, który z księgi o prawie rzeczowém nieruchomość obciążającym nie mógł się przekonać. Tytuł przeto do prawa rzeczowego stanowi tylko możliwość uzyskania wpisu; przez wpis zaś tytułu do księgi uskuteczniiony, prawo rzeczowe istotnie się zyskuje. Wpis jest sposobem uzyskania prawa rzeczowego. Umowa, wyrok, przepisy prawa, sukcesya, testament, są tylko tytułami do praw rzeczowych. Kto chce zyskać ostateczne prawo rzeczowe, powinien mieć i tytuł nabycia (*titulum acquirendi*), i sposób nabycia (*modum acquirendi*). Pierwszeństwo prawa rzeczowego stosownie do art. 12 Ks. Hyp. z roku 1818 ściśle zależy od pierwszeństwa wpisu. Pomiędzy wpisami dnia jednego, porządek numerów stanowi pierwszeństwo prawa rzeczowego. Podług prawa francuzkiego, ażeby dowolności konserwatora nie zostawić udzielenie pierwszeństwa jednemu lub drugiemu wierzycielowi, z tych, którzy do wpisu podali się dnia jednego, wszyscy w jednym dniu zgłaszający się, mają jednako- we pierwszeństwo. Podług prawa pruskiego nie tylko dzień stanowi pierwszeństwo między wpisami, ale nawet godzina i minuta, i dla tego ingrosator na podaniu do siebie uczynioném, zaznacza przy prezentacie dzień i godzinę oddania dokumentu do ingrosacyi. Przez zaprowadzenie księgi oddzielnój dla każdój nieruchomości, przez pomnożenie liczby urzędników, którzy wpisy mogą przyjmować, przez urządzenie takie księgi naszój, że strona sama do zaciągnięcia wpisu do księgi wpływa, że żądanie wpisu nie przez podanie do władzy nad księgami przedłożonój uskutecznia się, ale przez zeznanie przez stronę aktu lub wniosku w księdze, i że sporządzenie wniosku lub aktu następuje natychmiast skoro strona zgłosi się do urzędnika do przyjmowania aktów przeznaczonego, — pierwszeństwo z podpisaniem aktu lub wniosku staje się niewątpliwém, od chwili jak akt zupełnie zakończonym jest, jak przez strony, świadków i akt przyjmującego podpisany został. (Do wniosków przez pisarza przyjmowanych, asystencya świadków jest nie potrzebną). Pierwszeństwo takie fizycznie jest uzyskane—już względem niego kwe-

sty nie ma. Kto się zgłosi minutę później, już temu, który zajął miejsce w księdze fizycznie przez sporządzenie aktu lub wniosku, zaprzeczać pierwszeństwa nie może. Jeżeli sam właściciel nieruchomości lub prawa hipotekowanego, zgłasza się, i dla kilku prawo rzeczowe jedno cześnie przyznaje, nie ma żadnej wątpliwości, bo od zeznającego zależy jednemu lub drugiemu wierzycielowi pierwszeństwo udzielić, lub też wszystkim udzielić pierwszeństwo jednakowe. Trudność co do pierwszeństwa zachodzi wtenczas, kiedy zgłasza się kilka osób z tytułami pochodzącymi od właściciela, gruntu lub prawa hipotekowanego, lub przeciwko niemu zyskanemi. Jeszcze w tym wypadku rozróżnić należy, czy wszyscy zgłaszający się żądają tylko zapisania długów, to jest hipotek, czy też jedni zgłaszają się do prawa własności, a drudzy do innego rodzaju praw rzeczowych. W pierwszym przypadku, kiedy wszyscy zgłaszają się jednocześnie z tytułami do hipotek, ten uzyska pierwszeństwo, czyj tytuł jest wcześniejszy, gdyby zaś wszystkich tytuły miały jednoczesną datę, pierwszeństwo dla wszystkich zyskane będzie wspólne i jednakowe. Kwestya tylko zachodzi wtenczas, gdy między zgłaszającymi się jednocześnie wierzycielami, co do natury tytułów zachodzi różnica. kto ma pierwszeństwo?

I tak: jeżeli mężatka przychodzi jednocześnie z hipoteką prawną do majątku męża, lub nieletni do majątku opiekuna, z innym wierzycielem, którego tytuł jest nawet wcześniejszy od tytułu nieletniego lub mężatki, czy wierzyciele ci będą mieli jednakowe pierwszeństwo, lub czyj wpis będzie pierwszym? Art. 205 Kod. Pol. stanowi, że jeżeli mąż stał się odpowiedzialnym żonie, albo jeżeli przy nim należność żony, jakowa pozostała, służy żonie tytuł do hipoteki prawnej przeciwko mężowi, która dopiero skutek będzie miała od daty wpisania; tudzież służy żonie pierwszeństwo przed długami osobistemi na całym ruchomym i nieruchomym majątku. Podobny przepis obejmują art. 461 i 464 K. C. co do hipoteki prawnej pupilów. A zatem przed długami osobistemi, bez względu jakakolwiek byłaby ich data, bo prawo co do daty między długami osobistemi żadnej nie czyni różnicy, mają pierwszeństwo tak na majątku ruchomym, jak i nieruchomym należytości mężatek i pupilów. Wszyscy do chwili zgłoszenia się do księgi, stosownie do art. 11 prawa o hyp. z roku 1818 byli tylko wierzycielami osobistemi: przed zgłoszeniem się więc ich, nieletni i mężatka mieli prawo większe niż oni; o ile tedy zgłoszenie się ich nastąpiło jednocześnie,—zgłoszenie się to prawom wierzycieli nie mogło nadać pierwszeństwa przed prawami nieletnich lub mężatek; a z drugiej strony, jednocześnie zgłoszenie się nieletniego lub mężatki z innymi wie-

rzycielami, praw téjże meżatki osłabić nie mogło. Co do zwyczajnych wierzycieli, razem zgłaszających się, ten ma lepsze prawo, czyj tytuł wcześniejszy; ale meżatka i nieletni zawsze mają lepsze prawo bez względu na datę tytułu, przez innych wierzycieli uzyskanego; uważać ich przeto należy za zgłaszających się z tytułem mającym lepsze prawo przed osobistemi wierzycielami, których tytuły dotąd jeszcze prawa rzeczowego nie zyskały; i z tego też powodu wierzyciele tacy nie mogą mieć pierwszeństwa, ale owszem meżatka i nieletni pierwsze miejsce w księdze wieczystej zyskają.

W drugim przypadku, kiedy dwu zgłasza się jednocześnie: jeden ze zgłaszających się przychodzi od jednego, a tegoż samego właściciela, z kontraktem nabycia, drugi z tytułem do hipoteki — jeżeli kontrakt jest wcześniejszy od obligacyi, kontrakt tylko wpisanym zostanie, a tytuł do hipoteki przez dawnego właściciela udzielony, zamieni się na tytuł osobisty do tegoż dawnego właściciela; stosownie bowiem do art. 12 pr. z roku 1818 jeżeli dwóch interesowanych zgłosiło się jednocześnie do hipoteki, dokument pod datą wcześniejszą w pierw powinien być wciągnięty; skoro zaś tytuł własności będzie przepisany na nabywcę, już nikt nie może żądać wpisu przeciwko dawnemu właścicielowi. Jeżeli przeciwnie tytuł do hipoteki jest wcześniejszy, hipoteka nieruchomości obciążać będzie, — a kontrakt sprzedaży wówczas wcale żadnego nie otrzyma skutku w hipotece. Jeżeli obadwa tytuły, to jest kontrakt kupna i obligacya na pożyczkę, są z dnia jednego, kontrakt kupna i obligacya będą wciągnięte, obydwom zaś zgłaszającym się jednakowe służą prawa, albowiem i tytuły i zgłoszenie się są jednoczesne. Wyniknie ztąd, że nieruchomość będzie obciążona długiem, a nabywca o jój wykreślenie albo zapłacenie będzie miał regres do sprzedawcy.

Z przepisu tego, że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, wynikają następujące skutki.

1) Że przeciwko dawnemu właścicielowi dopóty wpisy do księgi wnosić można, dopóki inny tytułu swego do własności nie objawi; że po objawieniu tytułu własności nowego nabywcy, przeciwko dawnemu właścicielowi żaden wpis przyjętym być nie może, albowiem prawo rzeczowe do własności przez wpis nabywa kupujący, a utracą go sprzedający. Przez tenże sam wpis do księgi przez kupującego uskuteczniiony, od chwili zameldowania do księgi kontraktu kupna i sprzedaży, własność nabytej nieruchomości przechodzi zupełnie tak względem stron, jak i osób trzecich, na nabywcę; hipoteka też przeciwko sprzedającemu nie może być już więcej wpisana. Różnią się w tym

względnie nasze przepisy od przepisów prawa francuzkiego w następujących punktach.

a) Podług prawa francuzkiego, wpis długu po alienacyi zaciągniętego, nie mógłby mieć miejsca, chociażby wpis był uczyniony przed transkrypcją tytułu; podług naszego prawa, ponieważ nabywca niewpisany nie zyskał prawa rzeczowego, bo prawo rzeczowe zyskuje się przez objawienie tytułu,—ponieważ prawo tego, który za obrębem księgi sprzedał, jeszcze nie zgłosił i przy nim w stosunkach z trzecimi, w dobrej wierze na wykaz hipoteczny spuszczać się, pozostała pozostała możność zarządzania lub rozrządzania nieruchomością—przeto każdy trzeci, w dobrej wierze działający może wejść w czynności z takim, który już sprzedał raz nieruchomość, jeżeli trzeci o téj sprzedaży nie wie. Dla tego też przed przepisaniem własności na nabywcę, zyskać można wpis na nieruchomość nietylko z tytułu wyprzedzającego datę kontraktu kupna i sprzedaży, ale nawet i wtenczas gdyby tytuł do hipoteki był późniejszym od kontraktu kupna i sprzedaży.

b) Podług prawa francuzkiego, a mianowicie art. 834 K. P. S. można zyskać wpis na nieruchomości przeciwko dawnemu właścicielowi w przeciągu 15 dni po transkrypcji tytułu własności, jeżeli tytuł do hipoteki jest wcześniejszy od kontraktu kupna i sprzedaży. Podług naszego prawa, ponieważ pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, skoro tytuł na nabywcę w księdze objawionym zostaje, wszelkie prawa rzeczowe dawnego właściciela do nieruchomości znikają; przeciwko nim już żaden wpis nie może być zyskany; wierzyciel, który się przed przepisaniem nie zgłosił, nie ma prawa rzeczowego; prawo jego z nieruchomością do nabywcy nie przeszło, pozostało ono, tylko przez opuszczenie wpisu, prawem osobistém, przeciwko sprzedającemu wykonać się mogącém.

2) Że jeżeli dwaj zyskali tytuły własności od jednego właściciela, tego prawo do nieruchomości będzie lepsze. kto wpiersz tytuł przepisał, a przez to prawo rzeczowe zyskał.

3) Że wierzyciel, który pierwój się zgłosił, ma lepsze prawo. Wpis jego wyprzedza wpisy późnij zyskane; a zatém wierzyciel taki ma prawo być zaspokojonym przed innými, z szacunku za nieruchomość postąpionego. Wierzyciele, którzy się jednocześnie zgłaszają, mają równe pierwszeństwo, a zatém w równym stopniu i miejscu otrzymują satysfakcyę z szacunku. Jeżeli wierzycielom różne służy pierwszeństwo, ostatni wierzyciel straci wszystko; jeżeli jednakowe—w razie gdy szacunek wszystkich wpisów nie pokrywa, każdy z wierzycieli proporcjonalną poniesie szkodę. Pierwszeństwo więc dla prawa rze-

czowego zyskuje się przez wpis do księgi uczyniony i przez zastrzeżenie na marginesie wykazu hipotecznego zapisane. Samo zaś prawo rzeczowe zyskuje się przez zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej i przez wpis do wykazu wciągnięty.

#### ODDZIAŁ IV.

### **O wydziale hipotecznym i decyzjach przez wydział hipoteczny wydawanych.**

Do księgi hipotecznej francuzkiej wpisy podawał każdy jak chciał. Nie było żadnej władzy, któraby tytuły do wpisów służące rozstrząsała, a konserwator, który zaciągał intabulacje do ksiąg, nie mógł odmówić wpisu chociażby tytuł nie był legalnym, albo chociażby hipoteka nie przez właściciela była ustanowioną. Sąd dopiero właściwy na zaskarżenie przez stronę interesowaną, rozstrząsał, 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 zapisanego prawa: nie można przeto było na zasadzie zamieszczonego wpisu w księdze intabulacyjnej nabywać długu hipotecznego, gdyż albo tytuł mógł być nieważnym, albo wpis przez konserwatora z pominięciem form pod nieważnością przepisanych dokonany; nie można było nabywać dóbr na zasadzie dopełnionej transkrypcji w księdze ingrosacyjnej, gdyż jeżeli kontrakt był nieważny, skarga przeciwko niemu mogła być zanoszona w czyjekolwiek bądź ręce nieruchomości przesła. Kto więc chciał nabyć kapitał hipotekowany nie mógł poprzestać na ocenianiu ważności tytułu cedenta: powinien był jeszcze śledzić, czy prawa pierwiastkowego dłużnika nie ulegają rozwiązaniu, czy z rozwiązaniem jego praw nie będą rozwiązane następne wpisy, które on komukolwiek bądź przyznał? Dla tego więc, żeby kredyt właścicielom gruntu zapewnić, i żeby sama nieruchomość łatwiej z rąk do rąk przechodzić mogła, potrzeba było, ażeby każdy trzeci mógł się spuścić na rzetelność wpisu odnośnie do istoty prawa rzeczowego, które zaciągnięciem do księgi hipotecznej zostało; bo jak z jednej strony potrzeba było ustalić, że żadne inne prawa rzeczowe nie obowiązują nieruchomości, tylko te, które są jawne, tak z drugiej strony nie obojętnym było zapewnienie, że praw nabytych przez trzecich w dobrą wiarę nikt wzruszyć nie może.

Wykaz hipoteczny przedstawia wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące: nie istnieje prawo rzeczowe, jeżeli z wykazu o niem przekonać się, lub śladu powziąć nie można. Żaden zatem wpis do wykazu hipotecznego przyjętym nie będzie, dopóki zwierzchność hipoteczna aktu nie zatwierdzi, i w skutek tego treści do wykazu przez strony projektowanej wpisać nie poleci. Zwierzchność może akt zatwierdzić lub go nie przyjąć. Prawo wskazało, na co ma zwierzchność hipoteczna zwrócić swą uwagę co do rozpoznawania wniosków i aktów. Dalej wskazało ono, jakie skutki za sobą pociąga zatwierdzenie zwierzchności hipotecznój względem stron, i względem osób trzecich, tudzież kiedy wydział hipoteczny do odpowiedzialności może być pociągnięty. Z tych różnych względów zapatrując się na czynności wydziałów hipotecznych, materję tego oddziału podzielimy na cztery paragrafy: w 1-szym mówić będziemy o tém, na co ma zwrócić swą uwagę wydział hipoteczny przy rozpoznaniu aktów i wniosków; w 2-gim—o rozmaitych rodzajach decyzji; w 3-cim—o skutku z aktów przez zwierzchność hipoteczną zatwierdzonych; w 4-tym—o odpowiedzialności zwierzchności hipotecznój.

### § 1.

*Na co zwierzchnosc hipoteczna przy rozpoznawaniu aktów ma zwrócić uwagę?*

Po spisaniu aktu lub wniosku przez rejenta, lub pisarza, oddaje się księga pod decyzję wydziału hipotecznego. Wydział hipoteczny składa się z dwóch sędziów i pisarza kancelaryi ziemiańskiej, którym na sesjach, nie wyłączając pisarza, służy głos stanowczy. Żadna księga, w której jaki akt lub czynność przyjętą została, nie może być dopóty na miejsce swoje w archiwum hipoteczném złożoną, dopóki wydział hipoteczny decyzji swój nad czynnością nie wyda. Decyzja wpisuje się bezpośrednio po czynnościach do rozpoznawania przyjętych, i powinna być podpisana przez cały komplet wydziału hipotecznego. Wydział hipoteczny stosownie do postanowienia Księcia Namiestnika z roku 1822, powinien akt rozpoznać w przeciągu 10 dni po jego przyjęciu w księgę.

Zwierzchność hipoteczna, stosownie do art. 20 prawa sejmowego z roku 1818, przy rozstrząsaniu aktów powinna zwracać uwagę na następujące okoliczności :



1) Czyli czynność nie sprzeciwia się prawom trzeciego z hipotecki wiadomym?

2) Czyli ułożona treść aktu mająca być wciągnięta do wykazu hipotecznego nie obejmuje w sobie więcej nad osnovę umowy lub dokumentów?

3) Czyli czynność może sprawić zamierzony skutek?

4) Czyli nie uchybiono przepisom, na których polega ważność czynu lub jego istoty?

5) Czyli nie uchybiono przepisom, na których polega istota hipotecki?

*Ad 1.* Jawność hipoteczna ten za sobą pociąga skutek, że wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące muszą być wpisane do ksiąg; inaczej—nie są rzeczownemi, tylko osobistemi. Lecz z drugiej strony prawa rzeczowe przez objawienie ich tę mają korzyść, że nikt praw do nieruchomości nabyć nie może z ubliżeniem tym prawom, które już do księgi zameldowane zostały. Gdyby właściciel nieruchomości na gruncie emfiteutyicznym położonej, zbywał ją bez zezwolenia właściciela gruntu, wydział hipoteczny nie mógłby kazać przepisać tytułu własności na nabywcę. Toż samo—jeżeli kto dobra posiada z obowiązkiem subtytucyi dozwolonej, i jeżeli warunek subtytucyi jest jawny w księdze; nie mógłby wydział hipoteczny dopuścić zaciągnięcia obowiązku hipotecznego na taką nieruchomość z ubliżeniem prawom służącym osobom na rzecz których substytucya jest zastrzeżoną, gdyż główną powinnością właściciela w ten sposób nieruchomość posiadającego jest—zachować dla powołanych majątek, ażeby go można im oddać nietknięty; przez zaciągnięcie zaś długów, prawa powołanych mogłyby w całości lub części uleść zatraceniu lub zniszczeniu.

Wprawdzie prawa rzeczowe nieodwołalnie i zupełnie w stosunkach z trzecimi ustanawiają się dopiero przez wciągnięcie ich do wykazu hipotecznego, po zatwierdzeniu wniosku lub aktu: lecz miejsce i pierwszeństwo zyskuje się od chwili wpisania zastrzeżenia na wpis treści do wykazu hipotecznego. A zatem zwierzchność hipoteczna powinna zwracać uwagę nietylko na prawa tych, którzy już prawo rzeczowe nieodwołalnie zyskali, ale i na tych, którzy prawa swe w księdze objawili, choć wpis z ich aktów do wykazu jeszcze nie wszedł. I tak: gdydy kto sprzedał nieruchomość, a zwierzchność hipoteczna własności na nabywcę przepisać nie dozwoliła z powodu wad w tytule, gdyby wytknęła niedostateczności, i akt w zawieszeniu pozostawiła aż do uzupełnienia tego, na czém mu zbywa,—nie dopuści przecież ażeby na drugiego nabywcę później zgłaszającego się, własność była prze-

pisaną, chociażby tytuł drugiego był zupełny, i żadnej nie przedstawiał wady; nie pozwoli również wpisać hypotek lub innych ciężarów przeciwko dawnemu właścicielowi, gdyby to ubliżało prawom nabywcy, który tytuł swój objawił w księdze, i który po uzupełnieniu żądań zwierzchności hypotecznój, tytuł na siebie ostatecznie przepisać może, a dla którego prawo rzeczowe datować się będzie od chwili pierwszego wpisu. Jednakże wydział hypoteczny, przestrzegać winien praw osób trzecich takich, które prawa swe już objawiały w księdze, i żadna uboczna wiadomość o prawach trzecich do nieruchomości nie z księgi czerpana, nie może być powodem do nieprzyjęcia czynności przez wydział hypoteczny. Wydział hypoteczny powinien pilnować tylko praw rzeczowych do nieruchomości służących lub zameldowanych; nikt zaś prawa rzeczowego do nieruchomości nie ma, kto go w księdze przez wpis uskutecznił nie objawił. Prawo jego, przed wniesieniem do księgi, jest osobistem, a praw osobistych zwierzchność hypoteczna nie ma powodu pilnować. Jeżeli prawa osób trzecich nie są jawne przez zanotowanie na marginesie zastrzeżenia, zwierzchność hypoteczna nie ma obowiązku tych praw pilnować.

*Ad 2.* Treść do wykazu hypotecznego nie może więcéj obejmować jak sam dokument, jak sam tytuł prawo rzeczowe lub hypotekę stanowiący. Hypoteka jest tylko accessorium, a obligacya z której hypoteka wypływa jest rzeczą główną. Może istnieć obligacya bez hypoteki, ale nie może istnieć hypoteka bez obligacyi. Nie można więcéj żądać zabezpieczenia i objawienia tego, do czego tytuł nie nadaje prawa; istniałoby bowiem zabezpieczenie z tytułem sprzeczne, i takie któreby za sobą najważniejszego skutku t. j. satysfakcyi nie pociągało. I tak: gdyby kto w obligacyi nie miał stypulowanego procentu, nie mógłby żądać, aby procent ten mógł być do wykazu przyjęty. Gdyby kto pozyczył pieniędzy i przyjął procent po 4%, nie można żądać aby do wykazu hypotecznego wszedł obowiązek płacenia procentu wyższego. Toż samo, gdy kto nie zastrzegł sobie sprzedając nieruchomość prawa odkupu, nie mógłby żądać objawienia tego prawa w wykazie. Nie ma jednak zwierzchność hypoteczna obowiązku przestrzegania w tym wypadku, kiedy strony obie stając do aktu, układają taką treść, która mniej obejmuje niż umowa, lub jéj szczególny warunek, — kiedy w treści jeden lub więcéj opuszczono warunków. Stanowi to wyraźnie art. 19 pr. o hyp. z r. 1818, — wolno bowiem stronom, zapewnić niektóre rzeczowe prawa, i tak: może się kto zobowiązać, że zapłaci sumę z procentem, a objąć tylko w treści do wykazu hypotecznego kapitał, z opuszczeniem procentów: jeżeli na to przystanie wierzyciel i zacho-

wując sobie prawo rzeczowe tylko dla kapitału, poprzestaje tém samém co do procentów na zobowiązaniu się osobistém dłużnika, — zwierzchność hipoteczna zatwierdzenia z tego powodu odmówić nie może. Lecz inaczej rzecz się ma, kiedy jedna ze stron bez obecności drugiej, z aktu dwustronnego, za obrębem księgi zeznanego, czyni wniosek; wtenczas, obowiązkiem zwierzchności hipotecznój jest, aby wszystko co miało prawo rzeczowe stanowić, weszło do wykazu hipotecznego. I tak: gdyby kto, sprzedając dobra, resztujący szacunek pozostawiał przy gruncie, z zabezpieczeniem na dobrach, nie mógłby wydział hipoteczny przepisania tytułu na nabywcę bez zabezpieczenia resztującego szacunku, dla sprzedającego rozporządzić. Toż samo; gdyby sprzedający nie hipotekę, lecz innego rodzaju prawo rzeczowe dla siebie zastrzegł, np. prawo odkupu, prawo pierwszeństwa do kupna — wydział hipoteczny treści co do tych praw musiałby kazać wpisać z urzędu.

*Ad 3.* Czyli czynność może sprawić zamierzony skutek t. j. czy się nie sprzeciwia tak wyraźnemu przepisowi prawa że wszelki układ przeciwny prawu będzie uważany za żaden. I tak: gdyby się umówiło dwu o nietwartą sukcesję po trzecim, i na zabezpieczenie dotrzymywania umowy jeden z nich zapisał kaucyę na nieruchomości, — kaucya taka nie osiągnie zamierzonego skutku, gdyż sama czynność jest żadną i nieprawną. Kaucya jest tylko zobowiązaniem akcesoryjnym, a skoro główna umowa jest żadna, i akcesoryjna ostać się nie może. Gdyby kto chciał utworzyć majoraty lub fideikomisa, takie, jakie prawem są zakazane, czynności podobne skutku żadnego nie przyniosą, gdyż każdemu wolnoby było taką zakazaną substytucyę wzruszyć i warunek wykreślić. lub żądać, aby dobra substytucyi ulegające wróciły do tego, komu z prawa przypadają.

*Ad 4.* Zważać powinna zwierzchność hipoteczna, czy nie uchylono przepisom, na których polega ważność czynu. I tak: gdyby rejent przyjął od nieletniego lub od mężatki bez asystency męża obligacyę, i wyraźnie w akcie to poświadczył, wydział hipoteczny aktowi temu odmówi zatwierdzenia, gdyż na zdolności do działania polega sama istota czynności między stronami zawartej. Jeżeli rejent przyjął zeznającego za pełnoletniego do aktu, już wydział hipoteczny nie ma obowiązku roztrząsać jego wieku, gdyż gdyby poświadczenie okazało się nierzetelnem, odpowiedzialność spadnie na rejenta. Nie może także wydział hipoteczny zatwierdzać czynności, względem których prawo wyraźne czyni zakazy, i zarazem stanowi, że wszelka przeciwna umowa, za żadną uważaną będzie. I tak: nie może wydział hipoteczny zatwierdzać kontraktu kupna i sprzedaży między małżonkami, tylko

w wypadkach artykułem 1595 K. N. przewidzianych; nie mógłby zatwierdzić wydział hipoteczny aktu darowizny nie zaakceptowanej, umów o zakazaną lichwę, i tym podobnych wprost prawu przeciwnych.

*Ad 5.* Wreszcie, baczycie winien wydział hipoteczny, czy nie uchybiono przepisom na których zależy ważność hipotek. I tak: gdyby kto żądał wpisania prawa rzeczowego z aktu nieurzędowego, albo gdyby składał do działania nie dosyć specjalną plenipotecję, w którejby nieruchomości nie była mniennie wyrażona, — gdyby kto dozwolił hipoteki umownej, a jej ilości nie oznaczył — we wszystkich tych wypadkach zwierzchność hipoteczna powinna odmówić zatwierdzenia takim aktom, w nich bowiem uchybiono przepisom i formom do przelewu praw rzeczowych i do nabycia hipoteki postanowionym.

## § 2.

### *O rozmaitych rodzajach decyzji przez zwierzchność hipoteczną wydawanych.*

Te wszystkie w poprzednim paragrafie wymienione pięć punktów mając wydział hipoteczny na uwadze, i nie zapominając, że nie jest sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów i sądenia spraw, może czynność zatwierdzić lub odmówić jej zatwierdzenia, albo wreszcie, wytknąwszy w akcie wady, które jednakże dadzą się naprawić, może czynności zawiesić. Ztąd więc są trojakiemu rodzaju decyzje wydziału hipotecznego.

- 1) Zatwierdzające.
- 2) Odmówne.
- 2) Zawieszające.

*Ad 1.* Skoro wydział hipoteczny akt zatwierdza, w decyzji swojej jednocześnie nakazuje, treści, w księdze umów przy czynności w księdze sporządzonej projektowane, wpisać do wykazu hipotecznego. Gdyby jednak dostrzegł, że akt jest prawnie sporządzony, lecz treści nie odpowiednie aktowi zaprojektowane zostały, i sprzeciwiają się porządkowi hipotecznemu, lub że ich redakcyja jest niejasna, wolno mu jest redakcyję treści sprostować, byleby w zmianach samej istoty rzeczy nie zmienił — lub też może stronom polecić inaczéj treść ułożyć.

Po wydaniu decyzji zatwierdzającej, pisarz takową wykonywa przez zapisanie treści do wykazu hipotecznego w to miejsce, jakie przez zastrzeżenie, na marginesie wykazu hipotecznego uskutecznione, dla téjże treści zachowaném było. Gdyby zaś to miejsce już zajętem zostało przez inną treść z aktu późniejszego, wtenczas treść z aktu obecnie zatwierdzonego wpisać należy poniżej ze wzmianką, że wpisowi obecnemu służy pierwszeństwo przed wpisem późniejszym. Taż sama wzmianka czyni się obok wyższego wpisu, któremu poniższe służy pierwszeństwo. Pisarz, po wpisaniu treści do wykazu hipotecznego, uczynione zastrzeżenie na marginesie wykazu przekreśli, jako już z powodu zajęcia miejsca niepotrzebne.

*Ad 2.* Jeżeli wydział hipoteczny, po rozstrząśnięciu aktu, spostrzeża, że czynność zupełnie ostać się nie może, że jest przeciwną prawu, albo prawom przez trzecich nabytym i w wykazie hipotecznym, lub w księdze, jawnym, wówczas zatwierdzenia aktowi odmawia. Ponieważ jednak od każdój decyzji wydziału hipotecznego służy odwołanie się w ciągu trzech miesięcy, przeto po wydaniu decyzji odmownej nie traci jeszcze żądający wpisu prawa do miejsca, jakie nabył przez wciągnięcie zastrzeżenia do wykazu hipotecznego, albowiem założywszy apelację od decyzji w czasie przyzwoitym, może się postarać o zmianę decyzji w sądzie apelacyjnym; a jeżeli decyzja uchyloną zostanie wyrokiem sądu apelacyjnego, otrzyma wpis takie pierwszeństwo, jakie mu służy od daty pierwszego zgłoszenia się do księgi, i skutkiem zastrzeżenia do wykazu wciągniętego. Dopiero, skoro decyzja odmowna stanie się prawomocną, przez nieobjawienie apelacji, lub przez złożenie prawomocnego wyroku, decyzję odmowną potwierdzającego, pisarz powinien zastrzeżenie na marginesie przekreślić. Po uprawomocnieniu decyzji odmownej, pierwszeństwo na zawsze jest dla żądającego wpisu stracone: uważa się, jak gdyby wpis nie był żądany, a jeśli strona przychodzi z powtórny wnioskiem i składa nowe dokumenta, poprzedni tytuł prostujące, zyska pierwszeństwo takie, jakie jój od daty nowego wpisu służy. Ważną tę zmianę, nasze prawo zaprowadziło, i w tém różni się ono od pruskiego. Od kolegium hipotecznego pruskiego żadne nie służy odwołanie się, i skoro kolegium odmówiło zatwierdzenia zupełnie, potrzeba było o prawo rzeczowe rozprawić się w sądzie właściwym, a tymczasem każdy który się zgłosił między odmowną decyzją a żądaniem drugiego wpisu, zyskiwał lepsze pierwszeństwo, albowiem pierwszeństwo tego, który przychodził po odmownej decyzji z wyrokiem sądowym, liczyło się dopiero od daty samego zanieśionego żądania.

*Ad 3.* Skoro zwierzchność hipoteczna nie znajduje aktu być tyle doskonałym, żeby z niego wpis mógł nastąpić, nie spostrzega jednakże w nim wad takich, któreby się nie dały sprostować. może czynność w swym skutku zawiesić, i wtenczas treść do wykazu hipotecznego wprowadzić nie wejdzie. ale wydział hipoteczny nie może kazać przekreślić zastrzeżenia na marginesie wykazu; owszem—wydanie decyzji zawieszającej, ma ten skutek, że pierwszeństwo, przez zapisanie zastrzeżenia zyskane, jest zachowane; i skoro żądający wpisu zadosyć uczyni żądaniu zwierzchności hipotecznej, będzie miał pierwszeństwo od chwili pierwiastkowego zgłoszenia się. Po wydaniu owęj decyzji dwa pozostają środki dla żądającego wpisu: albo od decyzji odwołać się, jeżeli sądzi ją dla siebie być uciążliwą, albo—decyzji zadosyć uczynić. Art. 25 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje, że do wykonania żądań zwierzchności hipotecznej, lub uzyskania pomysłniejszej rezolucyi przez odwołanie się do sądu apelacyjnego, służy rok czasu od daty wręczenia decyzji stronie wpisu żądającej. Przepis ten przez późniejsze postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 22 stycznia 1822 roku objaśniony. a raczej zmieniony został. Albowiem podług art. 2 tegoż prawa, ustępu *d* i *e*, czas do odwołania się do decyzji wydziału hipotecznego, bez różnicy jakiego to rodzaju jest ta decyzja zwierzchności, czy odmowna, czy zawieszająca, dla strony wpisu żądającej jest zakreślony na 3 miesiące od ogłoszenia téj decyzji. Po upływie tego czasu jeden tylko pozostaje środek dla strony wpisu żądającej do otrzymania pierwszeństwa przez zastrzeżenie zyskanego, to jest: żądaniu zwierzchności hipotecznej zadosyć uczynić. Zadosyć uczynić zwierzchności hipotecznej każdy może zawsze. a ten, ktoby miał w tém interes, żeby zastrzeżenie z wykazu hipotecznego usuniętem było, i ktoby mógł wpisowi sprzeciwiać się, to jest, ktoby miał prawo sprzeciwiania się wpisowi, powinien zawieszającą decyzję wydziału hipotecznego stronie wpisu żądającej doręczyć. Jeżeli strona wpisu żądająca w rok od daty doręczenia decyzji, nie może żądaniom zwierzchności zadosyć uczynić, po upływie tego czasu pierwszeństwo dla żądającego wpisu będzie straconém, a wydział hipoteczny powinien rozkazać zastrzeżenie z wykazu wykreślić. Strony mające wątpliwość, czy czynność przez nich sporządzona jest prawną lub nie, mogą jęj skutek zawisłym uczynić od zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej. Warunek ten powinien być w akcie zastrzeżony; jeżeli zwierzchność odmówi zatwierdzenia czynności, uważa się jak gdyby nigdy nie nastąpiła—zastrzeżenie na marginesie uczynione przekreśla się.

## § 3.

*O skutku zatwierdzenia aktu przez zwierzchność hipoteczną.*

Skutkiem zatwierdzenia aktu przez zwierzchność hipoteczną, treść obowiązków hipotecznych ma być wpisana do wykazu hipotecznego. Strony między sobą ustalają wzajemne stosunki przez umowy: umowy są dla nich prawem; a tak obowiązki do nieruchomości ściągające się, jak i osobiste obowiązki w umowach objęte, przez strony wykonane być muszą. Dla trzecich, do umów nie wchodzących, względem praw rzeczowych do nieruchomości służących, wykaz jest obrazem stanu nieruchomości w hipotece i wszystkich praw rzeczowych.

Zatwierdzenie zwierzchności hipotecznój, to jest wyrzeczenie przez zwierzchność hipoteczną, że akt nie podlega żadnym zarzutom, a w skutek tego wciągnięcie prawa rzeczowego do wykazu hipotecznego, stanowi dla trzecich rękojmię, że prawa rzeczowe od tych, którzy są jawnymi właścicielami gruntu lub praw hipotekowanych, z bezpieczeństwem mogą być nabyte—że przeciwko tymże trzecim żaden zarzut czynionym nie będzie, jeżeli tenże przed ich nabyciem nie był jawny. Artykuł 17 pr. o hyp. z roku 1818 wyraźnie stanowi, że trzeci nie potrzebuje czytać całych umów i rozstrząsać dokumentów, dla powzięcia wiadomości, jakie zobowiązania dotyczą się praw rzeczowych, a jakie praw osobistych; wykaz bowiem przedstawia stan wszystkich praw rzeczowych na nieruchomości opartych. Na wykaz hipoteczny tak dalece trzeci rachować może, że gdyby przez pomyłkę opuszczono w treści jeden lub więcej warunków w umowie ułożonych, trzeciego to tylko obowiązuje, co do wykazu hipotecznego weszło; jeżeli na podstawie wykazu hipotecznego nabył jakie prawa, żadna zmiana co do wcześniejszych wpisów, któraby jego prawom ubliżała, przedsięwziętą być nie może. I tak: gdyby kapitał poprzednio był wpisany bez procentu, procent nie mógłby być przyjęty do wykazu i w tem samem miejscu objawiony inaczej, jak za zezwoleniem wszystkich niższych wierzycieli, którzy, nabywając prawa na nieruchomości, nie widzieli w wykazie objawionego procentu.

Artykuł 20 pr. o hyp. z r. 1818 stanowi, że dopiero drzez uznanie zwierzchności hipotecznej, iż akt nie podlega zarzutom, przybiera ów akt znamię wiary publicznej względem każdej trzeciej osoby, mającej czynność z właścicielem gruntu lub prawa hipotekowanego. Jakkolwiek w artykule tym prawo mówi o akcie, przecieź się zdaje, że na

względnie ma nie akt, ale prawo rzeczowe. Każdy akt w księgę wieczystą wpisany, staje się urzędowym przez przyjęcie go wprost w księgę przez urzędnika, albo pochodzić musi z tytułu urzędowego, jak np. wyroku, umowy; jako zaś akt urzędowy zasługuje na wiarę powszechną, i téj wiary nosi na sobie cechę z tego powodu, że jest przyjęty przez urzędnika, do poświadczenia którego wiara powszechna jest przywiązana. Akt więc sam nie przez zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej przybiera cechę urzędowości, ale prawo rzeczowe z aktu lub dokumentu wynikające, przybiera na siebie względem trzecich znamię wiary publicznej, tak, iż trzeci z wszelką pewnością rachować może na to prawo, które na zasadzie wykazu hipotecznego nabył. Inaczej przepisu tego tłomaczyć nie można; tém bardziej—że prawo uwalnia każdego trzeciego od czytania i rozstrząsania aktów i upoważnia go do spuszczenia się w tém na sam wykaz hipoteczny.

Wpisy do ksiąg wieczystych przyjęte zachowują miejsce dla praw rzeczowych, lecz prawo rzeczowe w stosunkach z trzecim jest ustalone dopiero ostatecznie przez zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej. Trzeci, który nabywa prawo rzeczowe, do wykazu hipotecznego weszłe, może rachować na to, że prawo które nabywa nie podlega żadnym zarzutom, i że jest prawem nabytém nieodwoalnie. Kto nabywa prawo meldowane do księgi, o tyle mu służyć będzie prawo rzeczowe, o ile wpis zatwierdzonym zostanie i przez to wejdzie do wykazu hipotecznego. Tak więc, między wpisem do księgi wieczystej zameldowanym, a wpisem do wykazu hipotecznego weszłym, pod względem stosunków ta zachodzi różnica, że za pośrednictwem pierwszego, zachowuje się i zyskuje prawo rzeczowe—drugi zaś ustala prawo rzeczowe w stosunkach z trzecim; i dla trzecich, wpis do wykazu hipotecznego weszły stanowi rękojmię wiary publicznej.

Lecz warunkiem dla trzeciego, żeby na podstawie wykazu hipotecznego nabył praw bezpośrednio i nieodwoalnie, żeby żadne inne prawa rzeczowe nie obowiązywały go jak te, które w wykazie widział, potrzeba: aby wszystkim jego czynnościom towarzyszyła dobra wiara. Jeżeli kupujący wiedział, że kupuje nieruchomość cudzą, nie należącą do tego, kogo wykaz hipoteczny jako właściciela przedstawia, nie będzie się mógł powoływać na wiarę, z jaką poległ na wykazie hipotecznym, bo sam był w złej wierze; a jak prawo nie chce zawodzić tych, którzy się na wykaz spuścili, tak też z drugiej strony, nie mogło dozwolnić, aby przez ten sam środek dwie osób mogło się zmówić bezkarnie na szkodę trzeciej.

Zatwierdzenie, które jest rękojmią dla trzecich, w dobrej wierze



działających, stronom samym żadnej korzyści lub straty przynieść nie może, i tak: po przepisaniu tytułu na nabywcę, będzie mógł zawsze sprzedający skarżyć kontrakt kupna o rozwiązanie, z powodu pokrzywdzenia więcej jak o  $\frac{7}{12}$ , a taka akcja przeciwko trzeciemu nabywcy, żadnego skutku mieć nie może przeciwko pierwotnemu wierzycielowi.

Może dłużnik czynić zarzut nieodebranój waluty przeciwko nabywcy w dobrej wierze, ale zarzut ten tylko może być uczyniony do sześciu tygodni od daty zeznanój obligacyi. Sama umowa, chociaż zatwierdzona, lepszej mocy między stronami mieć nie może; a jakkolwiek pretensye z niej, po przejściu nieruchomości w obce ręce. do gruntu już więcej regulowane być nie mogą, zawsze jednakże można ich dochodzić na osobistym obowiązanej majątku. Tę zasadę ustaliło prawo w art. 19 i 21. Pomyłka i opuszczenie, z którój korzysta trzeci w dobrej wierze działający, żadnej korzyści ani szkody stronom wchodzącym w umowę przynieść nie może, i bez względu czy który warunek został umieszczony lub nie w wykazie hipotecznym, strony obowiązują całą osnowa umowy i nie uwolni się obowiązany opuszczeniem w treści, od obowiązków na siebie przyjętych.

#### § 4.

##### *O ogłoszeniu decyzji wydziału hipotecznego, i o wypisach z decyzji zwierzchności hipotecznój, i z wykazów hipotecznych.*

Stosownie do postanowienia Księcia Namiestnika z d. 22 stycznia 1822 r. decyzja wydziału hipotecznego powinna być ogłoszona stronom na posiedzeniu wydziału hipotecznego. Pisarz spisuje protokół ogłoszenia; w protokóle tym wzmiankuje, czy strony stały się do wysłuchania decyzji lub nie. Jeżeli strony na decyzji poprzestają, ich oświadczenie w tym względzie do protokołu przyjmuje. Decyzja zwierzchności hipotecznój wykonywa się w samej księdze: wykonywają pisarz; nie wydaje się przeto wyciągu głównego decyzji, bo cała egzekucya wykonywa się w księdze, w którój zapadła. Decyzja wyjmuje się tylko albo dla wiadomości, albo dla doręczenia, celem uzyskania prawomocności decyzji, albo dla założenia od niej apelacyi; do tego zaś poświadczona kopia wystarczy. Księgi nasze hipoteczne z art. 24 są oryginałami, nie wyłączając nawet dokumentów do księgi składanych, które co do skutków hipotecznych uważają się jak oryginały. Ekstrakty z ksiąg hipotecznych są tylko kopiami wierzytelnemi, których przedawać, przelewać i obciążać nie wolno; lecz jakiegobądź

rodzaju nabycie, którego celem jest uzyskać prawo rzeczowe, powinno być jawne przez wpisanie tytułu do ksiąg hipotecznych. To, co w artykule 24-tym stanowi o ekstraktach hipotecznych: stosuje się tylko do wpisów z wykazów hipotecznych. Księga nasza dzieli się na dwie części: jedna obejmuje wykaz, druga księgę umów, w którą się wpisują akty, i z tych wydają się wyciągi główne, tak jak ze wszystkich aktów notaryalnych, które służą za tytuł do egzekucyi. Właściwie więc żaden wyciąg główny nie wydaje się z wykazu hipotecznego: nie zna prawo nasze wpisów téj natury, jakie się wydają z ksiąg pruskich, tak zwanych *hypoteken-shein in vim recognitionis*, któreby i tytuły oryginalne obejmowały, i oryginalny dowód dopełnionego wpisu stanowiły, a nadto służyły do przelewu wszelkich praw, których cesye na nich się zapisywały. U nas dowód dopełnionego wpisu oryginalny znajduje się w samym wykazie w księdze wieczystej. Wypisy, jakie wydaje pisarz hipoteczny z wykazu hipotecznego, także wykazami hipotecznymi zwane, są tylko kopiami pro informatione udzielonemi, nie opatrzonemi klauzulą egzekucyjną.

Wykaz hipoteczny obejmuje tylko treść praw rzeczowych; prava zaś te albo w skutek wyroków, albo w skutek umów urzędownie zawartych wykonane być mogą. Wykazów hipotecznych naszych wolno jest stronie interesowanej tyle brać, ile się jój podoba, a nawet pisarz hipoteczny nie może nikomu odmówić wydania wykazu, gdyż według naszego prawa każdy na pretensye swoje osobiste może uzyskać ostrzeżenie w drodze ilacyi; ażeby zaś uzyskać ostrzeżenie, potrzebuje wykaz przedstawić trybunałowi. Przeciwnie, wykaz hipoteczny pruski, *in vim recognitionis* nie mógł być nikomu innemu wydany, jak temu, kto prawo rzeczowe do nieruchomości zyskał; a uważany jako dowód oryginalny, nie mógł być nikomu powtórnie wydany; w razie jeżeli zaginął, potrzeba było odbyć tak zwane postępowanie amortyzacyjne. Nasze więc kopie z wykazów zbliżają się do wykazów hipotecznych pruskich, pro informatione wydawanych, z tą tylko różnicą, że pruskie, nie mogły być wydawane, jak tylko za zezwoleniem całego kolegium hipotecznego, a naszego wykazu hipotecznego kopię sam pisarz wydaje, i sam ją podpisuje. Kopia ta jest dosłownym wypisem z wykazu hipotecznego: obejmuje tylko ostatni wpis tyczący się przepisania tytułu własności na ostatniego nabywcę. Nie mieści w sobie wpisów w dziale III-cim i IV-tym wykręślonych; jednakże zawiera wzmiankę, który z numerów kolejnych z wykazu wykreślonym został. Oprócz wpisów we właściwych kolumnach, kopia z wykazu hipotecz-

nego mieścić w sobie powinna wszystkie zastrzeżenia na marginesie wykazu istniejące.

Widzimy więc, że ani decyzja zwierzchności hipotecznej nie ma klauzuli egzekucyjnej, gdyż nie jest wyrokiem, ani wykazowi hipotecznemu, który nie jest tytułem egzekucyjnym, lecz tylko obrazem zbiorowym praw rzeczowych do nieruchomości służących, klauzula ta dodaną być nie może. Obok tych zasad łatwo da się zrozumieć istotne znaczenie artykułu 26-go prawa sejmowego o hipotece, który brzmi: „Do wykonania zobowiązań, które zyskały znamię wiary publicznej” (t. j. które zostały zatwierdzone, które weszły do wykazu, bo do wyrażenia tego takie artykuł 26 przywiązuje znaczenie), „może być dłużnik zagniony bez wyroku przez egzekucję.” Z pierwszego rzutu oka zdawałoby się, że dłużnik wtenczas tylko do zapłacenia długu hipotecznego może być obowiązany, kiedy dług w wykazie został zamieszczony, i że nie można go dotąd egzekwować, dopóki w wykazie nie został zamieszczony. Taka jednak wykładnia byłaby sprzeczną z ogólnymi pojęciami zasad o zobowiązaniach, i z tym przepisem artykułu 21 prawa o hipotekach, który stanowi: że samo uznanie zwierzchności hipotecznej, iż akt nie ulega zarzutom, inaczej zatwierdzeniem zwane, będąc tylko rękojmią wiary publicznej względem osób trzecich, nie nadaje aktowi większej mocy między stronami, które go zawierały. Stosownie do art. 1 prawa o przywilejach i hipotekach, który jest tylko powtórzeniem ogólnych zasad o zobowiązaniach, ktokolwiek obowiązany jest osobiście, powinien dopełnić swego obowiązku z całego swego ruchomego i nieruchomego majątku, a zatém, czy wniosek o zapisanie hipoteki do wykazu będzie przyjętym lub nie, zawsze dłużnik dług przez siebie zaciągnięty będzie obowiązany zaspokoić, i może być do tego zmuszony przez egzekucję wprost z aktu wypływającą. I tak: gdyby wydział hipoteczny odrzucił wpis dla tego, że pełnomocnik, jakkolwiek upoważniony do zaciągania długów, przecież nie był specjalnie umocowany do zabezpieczenia go na pewnej oznaczonej nieruchomości, zawsze dłużnik egzekucją wprost z aktu wypływającą, byłby zmuszony do zapłacenia długu osobistego, i nietylko egzekucję wolno byłoby wierzycielowi wystósować do majątku ruchomego, ale też i nieruchomego. Nie potrzeba tedy zatwierdzenia hipotecznego, aby dłużnik do wykonania zobowiązań był zmuszony, i ażeby wystosowanie egzekucyi posunąć można nawet do nieruchomości, dopóki taż jest w ręku osobiście zobowiązanego. Nie można też wątpić, że prawo w art. 26 nie miało na względzie dłużnika osobiście do zapłacenia obowiązanego, lecz tylko takiego właściciela, który skutkiem tego, że nabył nierucho-

mość długiem obciążoną, dług uiszczyć powinien, a z osobistego majątku poszukiwanym być nie może; i jeżeli tylko w miejscu wyrazu *dłużnik* użyje się: *każdy właściciel nieruchomości*, przepis ten art. 26 będzie jasnym, bo będzie naturalnym wpływem wyobrażeń o prawie rzeczowém.

## ODDZIAŁ V.

### O apelacjach od decyzji wydziału hipotecznego.

Ustanawiając prawo nasze władzę, która kontrolę nad księgami utrzymuje, przyjęcie lub nieprzyjęcie wpisu od decyzji téj władzy zawisłém uczyniło. Przecież decyzja ta i kontrola nie jest dostateczną: artykuł też 29 pr. o hyp. z roku 1818 pozostawia stronom wolne odwołanie się od decyzji zwierzchności hipotecznój do sądu apelacyjnego. W jakich przypadkach od wyroku trybunału służy odwołanie się do apelacji, wskazuje postanowienie o sposobie zanoszenia i rozpoznawania skarg na wyroki, mocą ostatniej instancji dotąd wydawane (Dz. pr. t. 29, str. 399). Decyzja zaś wydziału hipotecznego nigdy nie jest ostateczną, i chociażby przedmiot prawa rzeczowego najmniejszą obejmował ilość, decyzja wydziału hipotecznego apelacji ulega.

Postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 22 stycznia 1822 r. (Dz. P. t. 7, str. 287) rozwinęło zasady co do apelacji od decyzji komisji hipotecznój, trudniącój się rozpoznawaniem aktów pierwiastkowego uregulowania, i od wydziałów hipotecznych rozstrząsających akty biegnące po uregulowaniu hipotek. Rozbierając przepisy tego postanowienia, mówić będziemy o formie do założenia apelacji, o wykonaniu wyroków w sądzie apelacyjnym zapadłych, i o prostowaniu pomyłek w decyzjach wydziału hipotecznego popełnionych.

#### § 1.

##### *Oformach apelacji.*

Co do formy zaskarżenia decyzji wydziału hipotecznego, podług art. 5 postanowienia Księcia Namiestnika z dnia 22 stycznia 1822 roku, dwa rozróżnić potrzeba wypadki: pierwszy—kiedy w odwołaniu się zachodzi przeciwny stron interes, jak np. w hipotekach sądowych i prawnych, i drugi—kiedy nie zachodzi przeciwny stron interes, kiedy

albo obiedwie strony wpisu żądają, albo go żąda sam właściciel prawa hipotekowanego. Jeżeli zachodzi przeciwny stron interes, strona odwołująca się od decyzji, powinna się udać do apelacji w zwykłym sposobie, to jest, przez doręczenie pozwów przeciwnej stronie. Jeżeli nie ma przeciwnego stron interesu, strona odwołująca się od decyzji, ma się udać do sądu apelacyjnego drogą ilacy, to jest, na jednostronny swój wniosek. Strona odwołująca się od decyzji wydziału hipotecznego, obowiązana jest apelację w ciągu czasu, do jej założenia dozwolonego, objawić w księdze wieczystej. Jeżeli jej nie objawiła, a osoby trzecie, po upłynionym terminie do apelacji, akta w księdze zawarły, lub do niej je wniosły, wtedy decyzja względem tych trzecich osób będzie uważana za prawomocną. Przepis ten ściśle się łączy z zasadą jawności, wedle której każdy trzeci w dobrej wierze działający może się spuścić na wykaz hipoteczny, i na wpisy do wykazu w skutek zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej przyjęte, oraz na to, że trzeciego obowiązują te ograniczenia prawa hipotekowanego, które stały się jawnymi przez wciągnięcie ich do wykazu hipotecznego, a te wpisy mogą go wyprzedzać, o istnieniu których mógł się z wykazu hipotecznego przekonać. Wniosek spisany przez pisarza nie jest założeniem apelacji, jest tylko prostym objawieniem apelacji. Postanowienie Księcia Namiestnika dwie przepisało formy do założenia apelacji, to jest drogą zwyczajną, czyli przez pozew, i drogą ilacy. Objawienie wedle art. 4 postanowienia Księcia Namiestnika czyni się dla osób trzecich. Choć apelacja nie jest objawiona w księdze, jeżeli jest założona, decyzja dla stron prawomocną się nie staje; i e contrario—pomimo objawienia apelacji, jeżeli apelacja nie jest założona w formie prawem przepisanej, decyzja uzyska prawomocność. Każdy więc trzeci powinien być o założonej apelacji ostrzeżonym, żeby mógł wiedzieć, o ile na niewzruszalność decyzji wydziału hipotecznego rachować nie może. Dla tego też choćby strony założyły apelację od decyzji, a przed upływem terminu nie objawiły jej w księdze, decyzja względem trzecich uważana będzie za prawomocną, i wyrok sądu apelacyjnego o tyle otrzyma swój skutek zmieniający decyzję, o ile trzeci, zasadzając się na wierze, jaką prawo do decyzji prawomocnej przywiązało, nie nabył praw, nie mając żadnej wiadomości o odwołaniu się od decyzji w drodze apelacji. Art. 10-ty cytowanego postanowienia przepisuje: że pisarz kancelaryi ziemiańskiej spíše krótki protokół dotyczący się objawienia apelacji od decyzji wydziału hipotecznego. Jednak prawo nieoznaczyło, co ten wniosek ma w sobie zawierać, a mianowicie: 1) czy strona powinna do wniosku złożyć pozew apelacji, 2) czy z wniosku o ape-

lacyą powinna być projektowaną treść do wykazu, lub przynajmniej zastrzeżenie?

*Co do 1.* Dotąd praktykuje się, że pisarze hypoteczni przyjmują oświadczenia proste apelacyi od decyzyi wydziału hypotecznego, i nie każą sobie składać, ani nawet okazywać, pozwów. Postępowanie takie rodzi ważne niedogodności, bo często się zdarza, że strony, po spisaniu wniosku w księdze o objawieniu apelacyi, teje nie zakładają, że więc apelacya upadnie i decyzya stanie się prawomocną, a przecież strona występować musi przed sąd apelacyjny o wykreślenie i odrzucenie apelacyi nieistniejącej, lub utrzymanie w swój mocy decyzyi prawomocnej, oraz potrzebuje odbyć postępowanie zupełnie w sądzie apelacyjnym nieznanem, to jest, wystąpić z akcyą główną, a więc wydać pozew o odrzucenie apelacyi, której nikt nie założył. W zwyczajném zaś postępowaniu, w którym nie ma apelacyi bez pozwu, łatwy środek odrzucenia apelacyi, w art. 80 K. P. S. jest wskazany, gdyż wprowadza się sprawę o odrzucenie apelacyi, za prostém wezwaniem obrońcy na audyencyę. Dla tego niewątpliwie byłoby dla stron dogodniej, gdyby strony, odwołujące się od decyzyi wydziału hypotecznego, składały pozwy do księgi wieczystej; albowiem nie trudnoby było stronie na decyzyi poprzestającej, do rozprawy przystąpić, lub odrzucenie niepopieranej apelacyi zyskać. Kiedy jednak się zważy, że stronom wolno jest udać się do apelacyi, albo w drodze zwyczajnej, albo w drodze ilacyi, w której to ostatniej żaden pozew wydawanym być nie potrzebuje, nie można czynić ogólnego zakazu pisarzom, żeby nie przyjmowali wniosków objawienia apelacyi bez złożenia pozwu, bo tym sposobem przecięłaby się możność zaskarżenia decyzyi w drodze ilacyi. Nie można także pozostawić dowolności pisarza, w których on wypadkach uzna za potrzebne udawanie się do apelacyi przez pozew, a w których udanie się do apelacyi w drodze ilacyi, bo tym sposobem pisarz decydowałby względem formy, w jakiej ma być założoną apelacya, kiedy decydowanie względem formy jak i materji samemu tylko sądowi apelacyjnemu musi być zostawione.

*Co do 2.* Art. 17 pr. o hyp. z roku 1818 przyjął ogólną zasadę: że trzeci może poprzestać na wiadomościach z wykazu hypotecznego czerpanych, że nie potrzebuje całej przeglądać księgi.

W ślad téj zasady, jeżeli od decyzyi zwierzchności hypotecznój założoną została apelacya, o jój istnieniu trzeci powinien być przez wciągnięcie stósownej treści do wykazu zawiadomiony.

## § 2.

*O czasie do założenia apelacyi.*

Stosownie do art. 2 postanowienia z dnia 22 stycznia 1822 roku w ustępie, termin do założenia apelacy do wyroku, jest trzy miesięczny, i liczy się od daty ogłoszenia decyzji. Jeden tu tylko prawo uczyniło wyjątek: jeżeli decyzja wydziału hipotecznego rozporządziła zamieszczenie wpisu hipoteki sądowej lub prawnej, czas trzechmiesięczny liczyć się będzie od daty doręczenia decyzji stronie, przeciwko której wpis nastąpił. Stronie żądającej wpisu jakiegobądź rodzaju prawa rzeczowego, nawet wpisu hipoteki sądowej lub prawnej, służy czas do apelacyi przez trzy miesiące od daty ogłoszenia decyzji. Wyjątek tylko prawo uczyniło co do czasu założenia apelacyi względem tych, przeciwko którym wpisy hipoteki sądowej i prawnej są żądane. Skoro więc czas dla strony żądającej wpisu do apelacyi jest zakreślony na trzy miesiące od daty ogłoszenia decyzji, przeto od wszelkiego rodzaju odmownych i zawieszających decyzyj wolno tylko odwołać się w ciągu trzech miesięcy od daty ogłoszenia decyzji. Czas trzymiesięczny od daty doręczenia decyzji zakreślony, dotyczy odwołania się od decyzyj zatwierdzających wpisy hipoteki sądowej i prawnej. Art. 2 postanowienia Księcia Namiestnika w ustępie *e* przepisuje, że temu, przeciwko któremu wpis nastąpił, służy możność odwołania się w ciągu trzech miesięcy od daty doręczenia decyzji. Wpis zaś nie następuje, jak tylko w skutek decyzji zatwierdzającej. I tak: gdyby wierzycielowi, żądającemu wpisu z wyroku, wniosku nie przyjęto, czas do odwołania się służy mu do upływu trzech miesięcy od daty ogłoszenia decyzji; gdyby zaś wniosek został przyjęty i wpis hipoteki nastąpił, odwołanie się dłużnikowi służy do upływu miesiący trzech od daty doręczenia decyzji.

Wydziały hipoteczne, rozporządzając wpis hipoteki sądowej, przy wpisie tym zamieszczać polecają w treściach wzmiankę, iż od decyzji wpis rozporządzającej służy apelacya do upływu miesiący trzech, od daty doręczenia. Po wejściu takiego wpisu do wykazu hipotecznego, wierzyciel, na rzecz którego wpis uskutecznony został, powinien temu, przeciw któremu zabezpieczenia hipoteki prawnej lub sądowej żądał, doręczyć kopię wniosku przez siebie zeznanego, w rozpoznawaniu którego decyzja zapadła. Skoro termin trzechmiesięczny od daty doręczenia upłynie, a w księdze apelacya objawioną nie została, wierzy-

ciel powmien nowy uczynić wnioszek o wykreślenie wzmianki przy wpisie względem obowiązku doręczenia uczynionój. Po takim dopiero wykreśleniu, każdy trzeci może się spuścić na to, że decyzya wydziału hipotecznego jest prawomocną. Gdyby jednak wzmianka taka o służącej apelacyi nie była w wykazie uczynioną, trzeci nie mógłby się zasłaniać dobrą wiarą, z jaką na wpisie zatwierdzonym polegał. Wpis bowiem sam hipoteki sądowej lub prawnej był dostateczną dla trzeciego wskazówką, że decyzya zatwierdzająca nie w trzy miesiące od daty jój ogłoszenia, lecz w trzy miesiące od daty jej doręczenia zyskuje prawomocność, a zatem w czynność z wierzycielem, który na wpisaną hipotekę sądową lub prawną, dopóty wchodzić nie powinien, dopóki tenże nie udowodni prawomocności decyzji. Toż samo przez opuszczenie takiej wzmianki nie postradałaby strona możności odwołania się do apelacyi; a nawet, choćby taka wzmianka była wykreśloną z powodu, że w czasie na założenie apelacyi zakreślonym, apelacya objawioną nie została, przecież jeżeli strona założyła apelacyę w terminie oznaczonym, nie przetnie jój to możności postarania się o zmianę decyzji. Wyrok jednak sądu apelacyjnego nie może szkodzić stronom trzecim, wchodzącym w dobrą wierzę w czynność na zasadzie uznanej prawomocności decyzji wydziału hipotecznego.

### § 3.

*O wykonaniu w księdze wyroku sądu apelacyjnego w odwołaniu się od decyzji zwierzchności hipotecznój zapadłego.*

Jeżeli apelacya na ilacyą, t. j. odwołanie się bez pozwu, przez sąd apelacyjny rozpoznawaną była, dwa mogą być wypadki: albo odwoływała się tylko, strona wpisu żądająca, albo i ta, przeciwko której wpisu żądano; i w tym ostatnim razie wyrok sądu apelacyjnego będzie złożony do księgi, i wprost bez doręczenia wykonany. Jeżeli zaś sąd wykonywa wyrok zapadły z odwołania się jednéj strony w drodze ilacyi uczynionego, wyrok sądu apelacyjnego będzie przed wniesieniem go do hipoteki i stronie przeciwnój doręczony. Tak się wyraża artykuł 5 postan. Ks. Namiestnika z dnia 22 Stycznia 1822 roku. Jednakże prawo nie przewidziało, że są także akta przychodzące pod zatwierdzenie zwierzchności hipotecznój, w których nie ma drugiey strony. I tak, po postępowaniu spadkowym zgłasza się sukcesor jedyny; legitymuje się, żąda przepisania tytułu własności na siebie—nikt inny się nie zgłasza; po jego legitymacyi przecież wydział hipoteczny, upa-



trując jakieś niedostateczności, odmawia wnioskowi sukcesora zatwierdzenia. Sukcesor, po uzyskaniu wyroku sądu apelacyjnego, uchylającego decyzję, żąda wykonania wyroku w księdze. Już były wypadki, w których wydział hipoteczny zasadzając się na przepisie artykułu 5 post. Ks. Namiestnika, i stosownie go tłumacząc, wzbraniał się wykonywać wyrok sądu apelacyjnego, chociaż ani sprzecznego interesu stron, ani nawet dwu stron, jak wierzyciel i dłużnik, lub sprzedający i kupujący, nie było. Tłumaczenie takie jest mylném, tam bowiem gdzie nie ma strony przeciwnéj, nie można żądać doręczenia wyroku, bo go nie ma komu doręczyć. Jeżeli z obustronnéj i wzajemnéj rozprawy wyrok sądu apelacyjnego zapada, stosownie do artykułu 147 K. P. S. przed wykonaniem musi być doręczony stronie i jéj obrońcy. Jeżeli sąd apelaeyjny w swym wyroku akt zatwierdzi, a decyzję odmówną lub zawieszającą uchyli, wydział hipoteczny natychmiast wyrok wykonać, i treść projektowaną do wykazu hipotecznego wpisać postanowi w to miejsce, jakie w skutek pierwsiastkowego zgłoszenia się i uczynionego zastrzeżenia stronie służy: jeżeli zaś to miejsce jest już fizycznie w wykazie zajęte, nakazuje zapisać treść aktu przez sąd apelacyjny zatwierdzonego, w dalszym ciągu istniejących już wpisów; obok każdego z intabulatów, które weszły do wykazu w czasie między wpisaniem zastrzeżenia a złożeniem wyroku sądu apelacyjnego, nakaże z urzędu wpisać wzmiankę, że wpisowi teraz wchodzącemu służy pierwszeństwo przed wpisami poprzednimi. Taką wzmianką uczynioną będzie także we wpisie, w skutek wyroku sądu apelacyjnego do wykazu wchodzącym.

#### § 4.

##### *O pomyłkach w decyzjach hipotecznych i ich sprostowaniu.*

Jeżeli w decyzji wydziału hipotecznego, lub w treści do wykazu hipotecznego na skutek decyzji zapisanej zaszły pomyłki, co do liczby, daty, imion, nazwiska, i t. p., np: jeżeli w akcie zaciągnął kto dług 100000, a w treści do wykazu zamieszczono 10000, — jeżeli Paweł w akcie przyznał dług Piotrowi, a w treści zapisano go na Pawła — nie ma potrzeby odwoływania się od takiej decyzji do apelacji: wydział hipoteczny za zgłoszeniem się stron pomyłkę sprostować może. Jeżeli jednak sprostowanie żądaném jest po oświadczeniu stron, iż na decyzji poprzestają, lub po upływie czasu do apelacji dozwolonego, a zarazem do księgi wpisanym lub wniesionym został akt lub akty stron, które na

sprostowanie nie zezwalają, wtenczas strona żądająca sprostowania pomyłki winna wezwać wszystkich interesowanych, żeby się stawili przed rejentem lub pisarzem kancelaryi ziemiańskiej, i w protokóle, w księdze sporządzić się mającym, wyraźnie się zadeklarowali, czy na sprostowanie pomyłki zgadzają się. Jeżeli się zgadzają, wydział natychmiast sprostowanie rozporządzi; jeżeli zaś strony interesowane na sprostowanie nie przystają, zwierzchność hypoteczna, obok wpisu który ma być poprawionym, nakaże zamieścić ostrzeżenie, a sam spór do drogi sądowej odeszle. W każdym przepisie prawo szanuje jawność hypoteczną i wiarę, z jaką strona poległa na zatwierdzeniu zwierzchności hypotecznej. Dopóki decyzja nie jest prawomocną, wolno stronom czynić w akcie wzmiankę, bo trzeci na wykaz hypoteczny, prawomocną decyzją nieustalony, nie mógł rachować; skoro jednakże decyzja przeszła w prawomocność, a trzeci spuszczać się na decyzję, nabył praw w dobrej wierze, pomyłka szkodzić nie powinna. Jest to przepis artykułu 9 postan. Ks. Namiestnika z d. 22 Stycznia 1822 r. który jest następstwem i rowinięciem artykułu 19 prawa o hypotekach z roku 1818.

## ODDZIAŁ VI.

### **0 odpowiedzialności wydziałów hypotecznych**

Kiedy może być sędzia cywilny pociągnięty do odpowiedzialności, wskazuje artykuł 505 K. P. S., który stanowi, że sędziowie mogą być pociągnięci do odpowiedzialności w następujących wypadkach:

- 1) Jeżeli sędzia stał się winnym podstępui, zdrady, lub zdzierstwa w czasie instruceyi, 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 sprawiedliwości.

Prawo odpowiedzialność zwyczajnego sędziego do niewielu tylko wypadków ograniczyło. Jak bowiem z jednej strony konieczne jest potrzebne, żeby strona mogła otrzymać sprawiedliwość przeciwko własnemu sędziemu, który ją czynem swym ukrzywdził, tak z drugiej strony interes publiczny wymagał, żeby powaga sędziego na ciągle napaści

stron interesowanych, lub namiętnością powodowanych, nie była wystawiona. Sędzia zwyczajny odpowiedzialny jest za podstęp lub zdradę, nie odpowiada przecież za winę, za pomyłkę z winy jego popełnioną umyślnie i oczywiście z chęcią szkodzenia. W ogólności jest zasada, że sędzia za opinią swoją odpowiadać nie powinien.

Prawu francuzkiemu nie znana była władza sądowa, któraby czuwała nad księgami, 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, i on zastępował nasz dzisiejszy wydział hipoteczny, z tą różnicą, że mógł rozstrzygnąć legalność wpisów. Przecież konserwator stronom za szkodę, np. za pomyłkę przez siebie zrządzoną, odpowiadał. I tak: jeżeli opuścił jaki dług w wydaném przez siebie świadectwie, to nowonabywey dług musiał zwrócić. Nasz wydział hipoteczny także nie jest władzą sądową; w razie zachodzących sporów, rozstrzygnięcie ich pod ocenienie właściwego sądu odesłać powinien. Wydział hipoteczny czynności stron kontroluje, w jakich zaś wypadkach może akt odrzucić lub wstrzymać—prawo wskazało. Do kontroli, przez zwierzchność hipoteczną prowadzonej, jest przywiązana wiara publiczna, a każdy trzeci, który się na tę kontrolę spuści, żadnej straty ani zawodu ponosić nie może, choćby kontrola zawierała pomyłki, choćby sprzecznie z umowami, między stronami zawartemi, lub dokumentami prowadzoną była, albowiem prawo upoważnia trzeciego do polegania zupełnie i bezwarunkowo na zatwierdzeniu aktu przez zwierzchność. Z ogólnej zasady artykułu 1382 K. C. F. każdy szkodę czynem swoim zrządzoną drugiemu ma wynadrodzić. Art. 1383 przepisuje, że każdy jest odpowiedzialny za szkodę nie tylko z czynu swego, albo także za szkodę zrządzoną przez niedbalstwo, lub nierozwagę. Sędzia, podług zasad prawa, nie jest obowiązany do wynagrodzenia szkód stronom, chyba w wypadkach wyżej wymienionych, które zawsze na czynie sędziego polegają; te, są rzadkie, bo w duchu prawa francuzkiego sędzia czynem swoim rzadko stronom szkodę zrządzić może, gdyż sędzia nie w sprawach za strony nie działa, i cały kierunek procesu jest przy stronie, oraz jój obrońcy, a sąd nieważności nawet sam z urzędu wyrzec nie może, jeżeli ekscpepcya nieważności nie była wnoszoną. Za dopuszczenie wszelkiej nieważności odpowiada stronie ten, który ją zrządził, komu wykonanie aktów procesowych lub egzekucyjnych, albo dopilnowanie procesu, jest powierzonym, t. j. obrońca, woźny, komornik. Sędzia w interesach zwyczajnych, pod ocenienie jego przychodzących, daje tylko swe zdanie—nie sam nie działa

z urzędu; przeciwnie zaś, wydział hipoteczny sam z urzędu zachowania wszystkich form pilnuje—nie czeka zarzutu stron, ale jeśli tytułom na formie zbywa, dopuścić z nich wpisu nie może, chociażby strona wpisowi się nie sprzeciwiała. Dopilnowanie więc form nie tylko urzędnikom do sporządzania tytułów właściwym, lub do przyjmowania wniosków stron przeznaczonym, ale i wydziałom hipotecznym jest przeznaczone. W zwyczajném postępowaniu sądowem za formy są tylko obrońcy, woźni i komornicy są odpowiedzialni, bo do nich wyłącznie działanie i dopilnowanie form należy; Kiedy zaś wydział hipoteczny form z urzędu pilnuje, za oczywiste uchybienie w aktach, pod jego zatwierdzenie przychodzących, i przez niego zatwierdzonych, odpowie. I tak: gdyby zwierzchność dopuściła hipoteki z aktu, który nie jest urzędowym, dla tego że go rejent nie podpisał—gdyby właściciel ztąd poniósł szkody, gdyby trzeci w dobrej wierze działając, na zasadzie wykazu hipotecznego sumę z takiego nieurzędowego aktu wpisaną nabył, a właściciel ją był obowiązany zapłacić, chociaż się nie należała—miałby wtedy regres do wydziału hipotecznego. Toż samo—gdyby wydział z darowizny niezaakceptowanej przepisania tytułu na obdarowanego dopuścił. Prawo o hipotekach z r. 1818 w dwu miejscach wspomina o odpowiedzialności.

1) Zwierzchność hipoteczna jest odpowiedzialną na zasadzie art. 39, który brzmi: „Wartość dóbr, jaka się okazuje z dokumentu, może być wciągnięta do wykazu hipotecznego. Zwierzchność hipoteczna odpowiedzialną jest za rzetelność wpisu, ale nie za rzetelność wartości.” To, co prawo przepisuje z okazji wciągnięcia szacunku do wykazu, stosuje się do wszystkich wpisów. Zwierzchność hipoteczna odpowiada za wszelką niezgodność wpisu z tytułem, i za nierzetelne wciągnięcie praw rzeczowych do wykazu, za zaciągnięcie do wykazu hipotecznego wpisu z tytułu, nie od właściciela nieruchomości lub prawa hipotekowanego pochodzącego. I tak, gdyby zwierzchność hipoteczna zatwierdziła kontrakt kupna i sprzedaży, w którymby niewłaściciel nieruchomości sprzedał, odpowie istotnemu właścicielowi za wszystkie zrządzone mu szkody.

2) Drugi raz art. 122 tegoż prawa przepisuje, że „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, lub z wyroku nieprawomocnego, za wykreślenie odpowie wierzycielowi. Wpis do wykazu hipotecznego jest ustaleniem prawa rzeczowego; przed wejściem jego do wykazu hipotecznego, bez zameldowa-

nia do księgi, zachowuje pierwszeństwo prawa rzeczowego, o ile zastrzeżenie na marginesie wykazu hipotecznego uczynionem zostało. Wierzyciel równą stratę ponieść może z wykreślenia wpisu do wykazu hipotecznego wciągniętego, jak z opuszczenia zastrzeżenia na marginesie wykazu hipotecznego, albowiem inni wierzyciele, którzy zastrzeżenia nie widzieli, zajmą przed nim pierwszeństwo. Wpisać zastrzeżenie jest obowiązkiem rejenta akt przyjmującego; za opuszczenie więc zastrzeżenia odpowie najprzód rejent; gdyby jednak taką swym czynem zrządził szkodę, którejby nie był w stanie wynagrodzić, dodatkowo odpowiedzialność ciążyć będzie na wydziale hipotecznym, albowiem akt idzie pod zatwierdzenie zwierzchności hipotecznój. Zwierzchność, nie zatwierdzając aktu, powinna przecież uważać, aby strona nie straciła pierwszeństwa, i opuszczone zastrzeżenie powinna nakazać na marginesie wykazu hipotecznego zamieścić.

Ar. 20 pr. o hyp. z r. 1818, poddając wszelkie akty pod kontrolę wydziału hipotecznego, zarazem wskazał, na co zwierzchność hipoteczna kontrolując uważać powinna. Jeżeli zwierzchność akt rozpoznając, zasady te do ocenienia czynności postanowione z uwagi spuściła, stanie się odpowiedzialną.

Prawo hipoteczne, z ducha swego obejmując inne zasady co do odpowiedzialności sędziego hipotecznego, nie zrobiło go jednakże od odpowiedzialności wolnym za to, za co każdy sędzia odpowiada.

Pisarza kancelaryi ziemiańskiej dotyka odpowiedzialność podwójna: raz jako członka wydziału hipotecznego, powtóre jako tego, który wykonywa decyzję wydziału hipotecznego. Gdyby więc pisarz zapisał nierzetelnie treść do wykazu hipotecznego, lub nie tak, jak ją zwierzchność hipoteczna zapisać rozporządziła, gdyby pominął wpisanie treści do wykazu hipotecznego, gdyby ją wpisał pomimo odmownej lub zawieszającej decyzji—odpowiadałby za szkody. Odpowiada także pisarz za całość ksiąg i złożonych do nich dokumentów. Konserwator hipoteczny odpowiadał także za nierzetelne wydanie świadectwa dla nabywcy względem długów nieruchomości ciężących; dla tego zaś odpowiadał za nierzetelne świadectwo, z pominięciem wpisów wydane, że wierzyciel którego opuścił, tracił swe miejsce w hipotece. U nas, opuszczenie w świadectwie, lub kopii przez pisarza wydanj, ani wierzycielowi, ani nabywcy szkody przynieść nie może. Wykaz hipoteczny wydany stronom jest prostą tylko dla informacji sporządzoną kopją z wykazu hipotecznego w księdze istniejącego, kto zaś chce z pewnością nabywać praw rzeczowych, powinien przejrzeć oryginalny wykaz.

## DZIAŁ TRZECI.

### O prawach rzeczowych do nieruchomości służących, i o tytułach do tych rozmaitych praw.

Już wyżej wskazaliśmy, co są prawa rzeczowe, a co prawa osobiste—jakie skutki z pierwszych, a jakie z drugich wynikają. Prawo nasze hipoteczne co do tytułów nabycia praw rzeczowych do nieruchomości służących, nie czyni w ogólności żadnej odmiany w kodeksie francuzkim; przepisuje tylko, aby one końcem zyskania prawa rzeczowego do księgi hipotecznej wpisanemi były. Prawo więc własności, wszelkie czynności prawo własności ścieśniające, tudzież wszelkie obciążenia własności z małym wyjątkiem co do niektórych przywilejów, muszą być zaciągnięte do ksiąg wieczystych i jawnie kontrolowane, tak dalece, że z wszystkich tytułów, dopiero wtenczas, gdy są wciągnięte do księgi hipotecznej, zyskaném jest prawo rzeczowe: dopóki zaś nie zostały wciągnięte, są tylko prawami osobistemi do dłużnika i mogą jedynie regulować się do nieruchomości o tyle, o ile osobiście obowiązany jest jój właścicielem; stanowią tylko *jura ad rem*—możność żądania, aby dłużnik rzecz wydał. Prawo nasze co do tytułów nabycia odróżnia tytuły *mortis causa* od tytułów *inter vivos*, a co do tytułów *mortis causa* oddzielne prawo nasze przepisało postępowanie, spadkowym zwane, o którym oddzielnie traktować będziemy. Tu tylko powiemy o tytułach do praw rzeczowych *inter vivos*. W tytułach tych w szczególności o tyle prawo uczyniło zmianę, o ile tego przyjęta zasada niezém nieograniczonej jawności wymagała. Prawa rzeczowe do nieruchomości służące prawo nasze podciąga pod cztery rodzaje:

- 1) Prawo własności;
- 2) Ciężary wieczyste, ścieśnienia i ograniczenia prawa własności;
- 3) Przywileje;
- 4) Hypoteki;

Przechodząc te rozmaite prawa rzeczowe, traktować będziemy o tytułach do każdego z tych praw rzeczowych, i o sposobie, w jakim wpisy co do tych szczegółowych praw rzeczowych powinny być uskuteczniane.

## ROZDZIAŁ I-szy.

### O prawie własności.

#### ODDZIAŁ I.

#### Zasady ogólne.

Już wykazaliśmy wyżej, jakie są zasady kodeksu do nabycia własności nieruchomości za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży, lub zamiany: do doskonałości nabycia nie potrzeba żadnej tradycyi; wedle ar. 1583 K. C. F. kontrakt kupna i sprzedaży jest zupełnym, i przenosi na nabywcę własność nieodwołalnie, skoro wzajemne zezwolenie stron na szacunek i rzecz nastąpiło. Nie potrzeba także do doskonałości nabycia za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży jakiegokolwiek bądź transkrypcyi. W jakim celu transkrypcya jest stanowiona, o tém już wyżej w rozbiorze zasad hipoteki francuzkiej mówiliśmy, rozróżniając w tym względzie darowizny od nabycia *titulo oneroso*. Prawo nasze hipoteczne w tytułach do nabycia własności nieruchomości żadnej zmiany nie uczyniło. Jednak, ponieważ każde nabycie prawa rzeczowego ustawa z r. 1818 uczyniła zawisłem od wniesienia tytułu ksiąg, a zatem uczyniła od niego zawisłem i prawo z nabycia nieruchomości, bezwzględnie z jakiego tytułu toż nabycie pochodzi. Nie zyska tedy nikt prawa rzeczowego dopóki tytułu do ksiąg nie wciągnie. Inne mi mówiąc słowy, dopóki tytuł do ksiąg nie będzie wniesiony, nie będzie miał nabywca takiego prawa na rzeczy, któreby go upoważniało do windykacji nieruchomości, w czyjekolwiek ona przejdzie ręce, i będzie miał tylko prawo windykowania nieruchomości, o ile ona znajduje się jeszcze w ręku sprzedającego, jako do wydania rzeczy osobiście obowiązane. Podług naszego prawa hipotecznego akt nabycia nieruchomości *titulo oneroso*, darowizna zahypotecznie sporządzoną, stanowią tylko *titulum acquirendi*, który nadaje możność zyskania prawa rzeczowego o tyle, o ile nieruchomość w czasie wniesienia kontraktu do księgi znajduje się w ręku sprzedającego, do wydania rzeczy osobiście obowiązane. Wpisanie kontraktu kupna lub darowizny do ksiąg, stanowi *modum acquirendi dominii*, który nadaje istotne prawo rzeczowe

we do nieruchomości. W stosunkach z trzecimi własność nie jest uzyskana dla nabywcy, jeżeli nie ma tytułu i sposobu nabycia. Darowizna zaakceptowana, kontrakt kupna i sprzedaży między stronami od daty ich zawarcia, zupełnie obowiązujące i doskonałe nie są, dopóki nie są objawione w księdze: trzecich, w dobrej wierze działających nie obowiązują wcale. Tak dalece prawo zupełność nabycia od wpisu zawisłóm uczyniło, iż najważniejszej prerogatywy, t. j. możności rozrządzenia swoją własnością odmówiło temu, którego tytuł nie jest wpisany do księgi. Ar. 5 pr. o hyp. z r. 1818 przepisuje, że prawo rozrządzenia własnością zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do księgi wieczystej.

Przepis ten u nas jest bezwzględny, i wcale od tego nie zależy, czy tytuł pochodzi z kupna lub darowizny, gdyż prawo rozrządzenia własnością skutkiem samego nabycia nie może być zyskane.

Prawo własności obejmuje w sobie 3 prawa, to jest:

1. Prawo używania;
2. Prawo rozrządzenia nieruchomością;
3. Prawo wyłączenia każdego innego od używania.

Prawo rozrządzenia, obejmuje możność czynienia z rzeczą co się tylko właścicielowi zdawać będzie: na jego podstawie właściciel może nieruchomość przedawać, alienować, jakimkolwiek bądź sposobem—darmym lub obciążającym; może na nieruchomości długi lub ciężary zaciągać i t. d.

Prawo wyłączenia polega na wzbranianiu każdemu używania i nadaje możność windykowania rzeczy w czyjekolwiek bądź ręce przejdzie—oddalenia wszelkich zakłóceń i przeszkód, jakieby kto w używaniu lub dyspozycyi chciał czynić.

Kto więc tytułu własności w księgach nie objawił, nie ma prawa rzeczowego, a ściśle mówiąc, nie ma prawa własności, bo prawu jego zbywa na najważniejszych prerogatywach: nie może rzeczą rozrządzać, nie może rzeczy windykować w czyje bądź ręce przejdzie, albowiem jeżeli trzeci, w dobrej wierze działający tytuł na siebie wpierw przepisać da, pozyska przez to istotną własność nieruchomości, i przez nikogo wzruszonym w niéj być nie może. Nikt nie zyskuje prawa rzeczowego inaczej jak przez wpis: kto nie ma prawa rzeczowego, nie może go drugiemu udzielić, nie może więc tém prawóm rzeczowóm rozrządzać. I tak: kontrakt kupna i sprzedaży zyskany od tego, który nie jest w księdze jawnym właścicielem, nie sprawi przepisania tytułu własności na nabywcę; hipoteka zyskana od tego, lub



przeciwko temu, który żadnych praw nie objawił, nie może być na nieruchomości zapisana.

Jednakże artykułu 5 tak rozciągle tłumaczyć nie można, żeby uważać wszelki tytuł do nieruchomości od właściciela, który praw swoich niezameldował, za zupełnie i bezwzruszowo nieważny: nie zachodzi tu bowiem taka niemożność rozrządzenia, jaka dotyka osób niezdolnych do działania, jak mężatki, nieletnich i bezwłasnowolnych. Art. 11 pr. o hipotekach przepisuje, że wszelkie tytuły, które są wciągnięte do ksiąg hipotecznych, stanowią prawo rzeczowe—do póki nie zostały wciągniętymi, są tylko prawami osobistymi; a zatem i ten, który nie jest wpisany do ksiąg, ma jakieś prawa do rzeczy t. j. prawa osobiste, które o tyle wykonać może, o ile rzecz w ręku osoby obowiązanego znajduje się: może więc te prawa udzielić, może przelać na osobę trzecią; lecz ustąpienie to o tyle prawo rzeczowe może nadać, o ile rzecz w ręku osoby obowiązanego znajduje się, o ile nieruchomość w inne ręce jeszcze nie przeszła, i o ile kto inny poprzednio już do niej tytułu nie objawił. Nie może więc ten, kto nie objawił tytułu w ten sposób własnością nieruchomości rozrządzić, ażeby komu udzielił do niej prawo rzeczowe, które jemu samemu jeszcze nie służyło. I tak: dajmy na to że ktoś nabył nieruchomość za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży, i nim kontrakt wniósł do ksiąg, zbywa swoje prawa trzeciemu; ten ostatni, jeżeli się zgłosi do hipoteki, znajduje rzeczy w tym stanie, że tytuł jeszcze jest na tego zapisany, który udzielił praw ostatniemu sprzedającemu. Objawiając kontrakt pierwszego nabywcy i kontrakt swój, może zyskać przepisanie tytułu własności: nikt mu nieważności tytułu zarzucać nie może z tego powodu, że sprzedający ostatni nie będąc jawnym właścicielem, nie miał prawa rozporządzania nieruchomością. Jednak, gdyby przychodząc do hipoteki, ostatni nabywca znalazł już tytuł przepisany na kogo innego, nie będzie mógł żądać uregulowania własności na swojego sprzedawcę, ani na siebie. Przepis więc art. 5 us. hyp. tak raczej potrzeba tłumaczyć, że czyj tytuł nie jest wpisany, ten nie może rozrządzać własnością ze wszystkimi skutkami prawa rzeczowego, a mianowicie tém, ażeby nabywca, któremu on tytuł od siebie udzielił, mógł windykować rzecz, w czyjekolwiek bądź ona ręce przejdzie.

Prawo, w rozwinięciu tej zasady, że do doskonałości nabycia względem trzecich, potrzeba koniecznie objawienia tytułu, że kontrola praw rzeczowych do nieruchomości służących powinna być jawną, i że trzeciego obchodzą te tylko wpisy, o których może się przekonać z wyroku—następujące postanowiło przepisy.

1) Że po uznaniu zwierzchności hypotecznój, iż tytuł nabywcy żadnemu nie podlega zarzutowi, po zapisaniu treści do wykazu hypotecznego, tenże nabywca uważany jest w czynnościach z trzecimi za właściciela; że trzeci, zawierając czynność z właścicielem uznanym hypotecznie, zasłonięty jest od wszelkich poszukiwań tego (lub, mającego od niego zlewki), który sądząc mieć lepsze prawo do własności, nie postarał się go wpisać do księgi hypotecznój. Jest to wpływ prosty przepisu, że każdy może się spuszczać na tytuł, zatwierdzony przez zwierzchność hypoteczną, i—na wykaz, w skutku zatwierdzenia uformowany. Ponieważ kontrola praw rzeczowych powinna być jawną, przeto każdy powinien objawić swój tytuł, swoje prawa, lub też pretensye, jakieby mu do tytułu lub praw służyły, ażeby się każdy trzeci mógł o nich przekonać. Jeżeli więc nabywca, widząc tytuł własności uregulowany prawomocnie w wykazie hypotecznym na sprzedającego, niewiedział z wykazu, ażeby ktoś do własności rościł pretensye, może z bezpieczeństwem poledz na wykazie. Tak samo może się spuścić na wykaz każdy, kto z uznanym przez zwierzchność hypoteczną właścicielem wszedł w czynność. I tak: gdyby się okazało, że jawny z wykazu hypotecznego właściciel nie był istotnym właścicielem, bo komuś innemu lepsze prawo do własności służyło; że wtenczas, kiedy sprzedawał nieruchomość, już niebył jej właścicielem—pomimo to wszystko jednak prawa nabywcy, przez wykaz hypoteczny nie ostrzeżonego wzruszone być by nie mogły. Rzecz tak samo miałyby się i z prawami tego, który na dobra udzielił pożyczki

2) Z tego pierwszego przepisu to wynika następstwo, że kiedy kto ma jakie pretensye do gruntu, powinien je objawić; gdyż o tyle je będzie mógł na nieruchomości poszukiwać, o ile nieruchomość jest w rękę osobiście zobowiązanego; jeżeli zaś z rąk tegoż do trzeciego przechodzi, możność uzyskania prawa rzeczowego upadnie. Przecięż, z upadkiem prawa rzeczowego, nie upadają prawa osobiste, nie upada sama pretensya, owszem—ten, który zawiedzionym został przez sprzedającego, ma do niego regres, który mu służy z przepisu art. 1626 i 1628 K. C. i jest powtórzony w art. 32 pr o hyp. z r. 1818.

3) Wszelako art. 21. ustawy hyp. z r. 1818 stanowi, że z aktu zatwierdzonego, nie może ten korzystać, kto ów akt w złej wierze zawiera. W związku z tym artykułem podany jest przepis art. 33 ust. hyp. z r. 1818, tej treści: „Gdyby jednak zawierający czynność o dobra z właścicielem uznanym” (t. j. tym który jest w wykazie jawnym) „wiedział, iż tenże nie jest prawdziwym właścicielem, nie może nabywać żadnego prawa że szkoda prawdziwego właściciela”. Prawo,

szanując czynności prawne tylko tych, którzy z rzetelnością postępują, którzy na to rachowali, że nikt inny nie ma prawa na nieruchomości, jak tylko ten, którego wykaz wskazuje, — prawo, mówię, tytuł tylko takiego trzeciego, w dobrej wierze działającego, za niewzruszony uznaje. Przypuszcza jednak prawo, że właściciel, przez zwierzchność hipoteczną uznany, a w skutek tego jawny w wykazie hipotecznym, nie jest prawdziwym właścicielem. I tak: dopóki nabywca nie przeniósł tytułu własności z aktu zahypotecznie sporządzonego, sprzedający jest jawnym czyli uznanym przez zwierzchność właścicielem, a przecież nie jest prawdziwym, gdyż z własności się wyzuł, i do nieruchomości żadne już rzeczywiście nie służy mu prawa. Jeżeli taki nabywca, po sprzedaży nie objawionój w księdze, korzystając z nieprzezorności pierwszego nabywcy, drugi raz nieruchomością rozrządza, jeżeli ją dajmy na to powtórnie sprzedaje, i zmawia się z drugim nabywcą, — jeżeli nabywca wie o tém, że prawa właściciela do nieruchomości już wygasły: nie może się zasłaniać wykazem hipotecznym, bo wykaz może nadać prawa tylko tym, którzy w dobrej wierze postępują, nie jest zaś pokrywką złej wiary. I tak: gdyby nabywca drugi był świadkiem przy urzędowym kontrakcie z pierwszym nabywcą — o wadzie swego tytułu ma przekonanie. Toż samo, gdy po zmarłym właścicielu kilku pozostało synów, a po postępowaniu spadkowym jeden zgłosił się tylko, i tytuł własności wyłącznie na siebie uregulował — jeżeli trzeci nabywca nie wiedział, że jest więcej sukcesorów, którzy mają równe prawa: działając w dobrej wierze i nie wiedząc o wadzie tytułu sprzedającego, stałby się niewątpliwym nabywcą. Lecz jeżeli wykazuje się z położenia i z okoliczności, że nabywca nie mógł nie wiedzieć, iż wchodzi w czynności z tym, któremu wyłączne prawo do własności nie służy, gdyby nabywca był blizkim krewnym, gdyby dajmy na to nieruchomości nabyła matka — zatwierdzenie zwierzchności wady nabycia nigdy by nie pokryło. W dwu podanych przykładach jawnie występuje zła wiara nabywcy. W innych zdarzeniach, w których zła wiara nie jest tak widoczna, wolno jest złą wiarę dowodzić środkami przez prawo dozwolonemi; gdyby zaś téjże dokumenta nie wykazywały, pozostałby jeden sposób, t. j. deferowanie przysięgi.

4). Jeżeli zgłasza się dwu nabywców, których tytuł pochodzi od jednego właściciela: bez względu na to, który z tytułów jest wcześniejszy, tego nabywcy tytuł uzyskuje pierwszeństwo, który się pierwój zgłosi; z téj mianowicie zasady, że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu.

5). Gdyby obadwaj nabywcy z tytułami od jednego sprzedają-

cego zgłosili się, tego prawo lepsze będzie, czyj tytuł jest wcześniejszy. Trudność mogłaby wyniknąć wtedy, gdyby obadwaj jednocześnie się zgłosili z tytułami z jednego dnia. Pierwszeństwo w tym przypadku żadnemu nie mogłoby być przyznane: trzeba by prawa obudwu zapisać ze wzmianką o sporze.

6). Jeżeli rozmaite osoby żądają przepisania tytułu własności, a tytuł jednego z nich pochodzi od jawnego w wykazie właściciela—drugiego zaś od takiego, który, mając prawa, praw tych nie objawił, zapisanym będzie tytuł tego, który wszedł w czynność z jawnym właścicielem; ten bowiem tylko sam prawo rzeczowe mając, mógł go na kogo innego przelewać, mógł niém wedle swój woli rozrządzać.

To powiedziawszy, przystąpimy teraz do rozbioru szczególnych tytułów, jakimi własność nieruchomości może być nabytą, zawsze jednakże mówiąc tylko o tytułach *inter vivos*. Tytuły te są:

1. Kupno i sprzedaż, tudzież zamiana;
2. Darowizna;
3. Wyroki rozmaite ostatecznego przysądzenia.

## ODDZIAŁ II.

### **O przepisaniu tytułu własności w skutek kontraktu kupna i sprzedaży lub zamiany.**

#### § 1.

*W jakiej formie kontrakty kupna i sprzedaży mają być sporządzane, aby skutek prawa rzeczowego sprawiły?*

Artykuł 1582 K. C. przepisuje, że kontrakt kupna sprzedaży może nastąpić, za pośrednictwem albo urzędowego albo prywatnego aktu. Do ważności kontraktu kupna i sprzedaży nie wymaga prawo form urzędowych. Ta jest tylko różnica między kontraktem urzędowym, a prywatnym, że w razie, gdy jedna ze stron nie chce wypełnić obowiązków w kontrakcie urzędowym przyjętych, można ją zmusić środkami egzekucyi, i że nabywca, którego sprzedawca nie dopuszcza do posiadania, nie potrzebuje wytaczać procesu o przyznanie prawa, ale proces czysto windykacyjny o oddanie mu rzeczy, która bezpośrednio do niego należy. Wykonania kontraktu prywatnego tak nabywca jak sprzedawca poszukiwać muszą na drodze sądowej. Jednakże, według kodeksu, kto nabywał nieruchomość za pośrednictwem aktu prywatne-

go, nie tylko miał *jus ad rem* t. j. prawo osobiste do sprzedawcy poszukiwania od niego kupionej rzeczy, ale miał nadto *jus in re*—prawo na rzeczy t. j. prawo windykowania nieruchomości w czyjekolwiek ona ręce następnie przeszła.

Jednak należy zwrócić uwagę na to, że jeżeli pierwszy nabywca nabył nieruchomość za aktem prywatnym, nie mógł go stawiać przeciwko drugiemu nabywcy, którego prawa polegały na tytule urzędowym, chyba że prywatny przed zawarciem aktu urzędowego zyskał datę pewną.

Podług art. 1 i 2 naszego prawa o hypotekach, wszelkie czynności między żyjącymi, których skutkiem ma być przeniesienie tytułu własności dóbr, muszą być zawierane w kancelaryi dobrom właściwej, a raczej w księdze właściwej, urzędownie przeto, gdyż innych aktów jak urzędowe, w księgach się nie sporządza. Obok tego, mogą być te czynności zawierane i za obrębem księgi, ale także za pośrednictwem aktu urzędowego. Ar. 3 pr. o hyp. stanowi, że czynności, zawarte nie podług przepisów ar. 1 lub 2, nie mogą być do ksiąg wciągnięte; prawo więc z takiego tytułu jest tylko osobistém. Aby tedy zyskać prawo rzeczowe do nabytej nieruchomości, to jest prawo windykowania jój w czyjekolwiek bądź ona ręce przejdzie, potrzeba przedewszystkiem, ażeby kontrakt był urzędowy. Kontrakt prywatnie o dobra zawarty, nie będzie nieważny, ale prawa rzeczowego nabywcy nie nada, czyli nie sprawi przejścia na nabywcę, bo akt prywatny do księgi wciągnięty być nie może, a prawo rzeczowe zyskuje się jedynie przez wciągnięcie tytułu do ksiąg. Kontrakt prywatny, tak nawet jak i ustna umowa, o ile jój byt udowodnionym być może, dopóki nieruchomość jest w ręku sprzedającego, może być zasadą dla nabywcy do otrzymania wyroku, któryby zniewalał sprzedającego do wydania nieruchomości, gdyż kontrakt kupna i sprzedaży, czy urzędowy, czy prywatny, w stosunkach między kupującym i sprzedającym jedno znaczy. Kupno między nimi jest doskonałe, skoro zgoda o rzecz i ceną nastąpiła. Prawo nie stanowi, że tytuły nieurzędownie sporządzone są nieważne; odmawia tylko możności zyskania z nich bezpośrednio prawa rzeczowego.

## § 2.

*O ostróżnościach, jakie powinny być zachowane przy sporządzaniu kontraktu kupna i sprzedaży nieruchomości, z powodu zmian naszém prawem hypoteczném zaprowadzonych.*

I. *Co do rękoimi.*—Zasada jawności w naszém prawie hypotecz-

ném przyjęta, ograniczyła wypadki ewikcyi, a tém samém i potrzebę rękoimi uczyniła rzadszą. Skasowano u nas hypoteki tajne, a wszelki rodzaj prawa rzeczowego do nieruchomości musi być jawnie kontrolowany. Czy to używanie przychodów, czy opłaty, czy prawa odkupu, czy czynione ścieśnienia—muszą być zapisane do ksiąg; nabywca tedy może się z księgi o nich przekonać. Ciężary i ścieśnienia, tudzież długi, z księgi wieczystej niejawne, nie obowiązują trzeciego. Ewikcyi zatem z powodu tych ciężarów ponieść nie można, i rękoimi więc na długi i ciężary niejawne nie potrzeba. To samo stosuje się i co do własności, ponieważ, podług art. 31. pr. o hypotekach z r. 1818, kto wchodzi w czynność z jawnym z wykazu hypotecznego właścicielem, zasłonięty jest od poszukiwania tego, który, sądząc mieć lepsze prawa od sprzedawcy, prawa swego w hypotece nie objawił.

Ewikcyja tedy co do własności miejsca mieć nie może, jeżeli prawo lub pretensya od poszukującego jawną nie była. Z tego też powodu rękoimia nie jest potrzebną wtedy, kiedy tytuł sprzedawcy jest wątplwy i kiedy wątplwość ta jest jawną z wykazu, np. gdy sprzedający nabył nieruchomość za pośrednictwem darowizny, zmniejszeniu lub odwołaniu uledez mogącej; kiedy pretensye, jakie kto do gruntu rości stały się jawnemi przez zapisanie ostrzeżenia.

Co do długów, rękoimia jest tylko potrzebną za długi jawne w wykazie, a w szacunku nieprzekazane, z których sprzedający nieruchomość obowiązał się oczyścić. Potrzebna też jest rękoimia na oczyszczenie nieruchomości z innych wpisów, jeżeli do tego zobowiązał się przedający.

Ponieważ ciężący na nabywcy obowiązek zapłacenia ceny odpowiada obowiązkowi, jaki sprzedający ma co do zapewnienia sprzedaży i własności kupującego, przeto nabywca, jeżeli jest niepokojony, albo ma słuszną obawę być niepokojonym, czy to przez sprawę hypoteczną, czy to przez windykacyjną, może na zasadzie art. 1653 K. C. szacunku nie płacić. Stosownie do naszego prawa hypotecznego z r. 1818, jeżeli nabywca resztujący szacunek dla sprzedającego hypotecznie zabezpiecza, a nie ma przyczyny obawiać się ewikcyi windykacyjnej z powodu ostrzeżenia zapisanego względem pretensyi co do samej własności, lub ewikcyi hypotecznej z powodu długów w wykazie istniejących, a w szacunku nieprzekazanych — powinien wyraźnie umówić się ze sprzedającym, że ten ostatni daje rękoimię za ewikcyę, i rękoimię tę na resztującym szacunku ubezpiecza. Rękoimia ta wprawdzie z samego prawa wynika, i nie potrzebowałby oddzielnego układu; lecz do tego, aby rękoimię na resztującym szacunku, który stał się długiem

hypotecznym, zabezpieczyć, — ażeby można do wykazu hypotecznego zaprojektować stosowną treść, któraby każdego trzeciego nabywcę ostrzegła, że jeżeli resztujący szacunek nabędzie, obowiązany jest do rękoimi, jaka od sprzedającego służyła, — potrzeba na to wyraźnego zezwolenia sprzedającego w kontrakcie, gdyż inaczéj, zwierzchność hypoteczna nie dozwoliłaby zapisania treści, któraby obejmowała więcéj jak sama umowa. Jeżeli rękoimia przy kontrakcie kupna nie została jednocześnie zabezpieczona na szacunku, nabywca, ażeby sobie zapewnić skutek rękoimi, i ażeby nie być zmuszonym do zapłacenia szacunku, pomimo pretensyj, jakie ma do sprzedającego, powinien zyskać w drodze ilacyi wyrok, zezwalający na zapisanie obok resztującego szacunku tychże pretensyj, gdyż w razie przeciwnym, w myśl art. 65 pr. o hyp. sprzedający może odstąpić sumę szacunkową, a nabywca dóbr nie będzie mógł rościć do cesyonaryusza pretensyj, które miał do sprzedającego z powodów, dla jakich mógł mu szacunku nie płacić.

Oprócz pretensyj, o których wyżej mówiliśmy, z powodu ewikcyi, może mieć nabywca pretensye do sprzedającego o niezapłacone podatki, może mieć pretensye za niedosiewy, pretensye co do granic i zgoła o nieoddanie dóbr w takim stanie, w jakim je oddać był powinien. Względem tych wszystkich pretensyj powinien nabywca zapisać ostrzeżenie obok resztującej sumy szacunkowej; inaczéj, zamiast możności zatrzymania resztującego szacunku, będzie miał tylko do sprzedającego akcyą osobistą.

II. *Co do skutków rozwiązania kontraktu z powodu niezapłaconego szacunku przez nabywcę.* — Art. 1654 K. C. przepisuje, że jeżeli nabywca nie płaci szacunku, sprzedający może żądać rozwiązania kontraktu kupna i przedaży; akcyą zaś o rozwiązanie, stawia rzeczy w takim stanie, w jakim były w chwili przedaży, to jest skutkuje uchybienie wszelkich alienacyj, uciążeń, i nieruchomości, od wszelkich ciężarów i wpisów przez nabywcę dozwolonych, uwalnia. Akcyę taką pierwszy sprzedający wytaczać może, nietylko przeciwko pierwszemu kupującemu i jego sukcesorom, ale i przeciwko każdemu następnemu nabywcy, a nawet, choćby ostatni nabywca przepisał każdemu następnemu nabywcy swój tytuł i oczyścił z długów nieruchomość, nie zasłoni się jeszcze przez to od akcyi o rozwiązanie. Podług art. 834 K. P. S. sprzedawca nie zgłaszający się z resztą szacunku, straci przywilej, ale jeszcze przez to nie straci możności wytoczenia akcyi o rozwiązanie. Jest zasada: *Nemo plus juris in alterum transferre potest, quam ipse habet.* Kto nabywał nieruchomość podług zasad kodeksu, powinien był żądać od sprzedającego, aby mu okazał kwit z szacunku, i tém samém

udowodnił, że nabycie jego z powodu niedopełnienia przyjętych w kontrakcie obowiązków, rozwiązaniem być nie może. W razie rozwiązania, wszelkie hypoteki, które nabywca lub jego następcy na nieruchomości ustanowili, ulegają rozwiązaniu, a to stosownie do zasady: *resoluto jure dantis, resolvitur jus asquiritis*. Według art. 37 pr. o hyp. każdy któryby, przenosząc własność dóbr nieruchomości, zezwolił, aby na nabywcę tytuł własności dóbr był przepisany bez ograniczenia, nie będzie mógł znosić skargi przeciwko trzeciemu, który nabył własność dóbr od zapisanego do księgi właściciela, o rozwiązanie kontraktu z powodów prawo własności naruszyć mogących. Przedający więc, który chce sobie zapewnić przeciwko trzeciemu skutek rozwiązania kontraktu, powinien przy sporządzaniu aktu albo się umówić, że dopóty tytuł własności na nabywcę przepisany być nie może, póki resztującego szacunku mu nie zapłaci, albo—wyraźnie objawić w dziale 3-m wykazu hypotecznego przy kontrakcie kupna ścieśnienie, że w razie niezapłacenia szacunku, kontrakt kupna i sprzedaży ulegnie rozwiązaniu. W skutek tego, każda późniejsza alienacya, w myśl art. 31 i 34 prawa hypotecznego, o tyle będzie ważną, o ile, z powodu niezapłaconego szacunku, akt z pierwszym nabywcą rozwiązany nie będzie; i o tyle tylko utrzyma się hypoteka przez nabywcę dozwolona lub przeciwko nabywcy zyskana. Jeżeli przedający tej ostrożności nie zachowa, w kontrakcie wyraźnie warunku rozwiązującego nie umówi, i tegoż w wykazie nie zamieści, a nieruchomość nie przeszła jeszcze w ręce trzeciego, po wytoczeniu procesu o rozwiązanie kontraktu może postarać się o zapisanie w dziale 3-m wykazu hypotecznego ostrzeżenia, *de non plus alienando vel onerando*, lecz—o tyle, o ile nieruchomość znajduje się w ręku pierwszego nabywcy. W takim tylko wypadku, to jest, gdy warunek wyraźnie objawiony został, lub też ostrzeżenie zapisane było, wszelkie późniejsze alienacye i hypoteki nie będą się mogły utrzymać z ubliżeniem prawom przedającego. Jeżeli przedający tych ostrożności nie zachowa, będzie miał tylko regres do pierwszego nabywcy.

Zapisanie warunku względem rozwiązania kontraktu na wypadek nie zapłacenia szacunku, — czyli objawienie go w dziale 3-m wykazu hypotecznego, nie przetnie nabywcy możności rozrządzania nieruchomości; owszem—wszelkie następne alienacye będą zatwierdzone. Również i hypoteki przez takiego nabywcę ustanowione wejdą do wykazu hypotecznego; albowiem art. 113 pr. o hyp. z roku 1818 wyraźnie dopuszcza, że i ten, czyje prawo rozwiązaniu ulega, może hypoteki na nieruchomości ustanawiać. Lecz jeżeli ograniczenie własności jest ja-



wne z wykazu hipotecznego, wszelkie przez takiego nabywcę nadane prawa podlegać będą takiemu samemu ograniczeniu, jakiemu podlega własność nabywcy.

III. *Co do skutków zastrzeżonego prawa odkupu.* — Przedaż z prawem odkupu, jest to sprzedaż z umową, na mocy której sprzedający zastrzega sobie możność odebrania dla siebie rzeczy przedanej, za zwrotem szacunku, kosztów kontraktu, i zwrotem wartości, jaka rzeczy przybyła w skutek ulepszeń przez nabywcę poczynionych. Jest to sprzedaż pod warunkiem rozwiązującym, to jest z warunkiem możności, służącej sprzedającemu, który to warunek jeżeli się ziści, wraca rzeczy do takiego stanu, jak gdyby nigdy sprzedaży nie było, nawet względem trzeciego, któremuby kupujący przyznał prawo na dobrach, lub dobra sprzedał. Warunek taki, podług naszego prawa, zamieszczony być musi nie tylko w kontrakcie, ale, ażeby miał skutek przeciwko trzeciemu, powinien być umieszczony w wykazie hipotecznym, a to w myśl artykułów: 30, 31, 34, 37. 19, pr. o hyp. z roku 1818, z których ostatni przepisuje, że opuszczenie w treści którego warunku nie może przynosić korzyści, ani straty żadnej ze stron, i że względem każdego trzeciego, który się spuścił na rzetelność i wiarę wykazu hipotecznego, stanowić będzie tylko sama osnowa wykazu hipotecznego. Skoro warunek został objawiony w wykazie hipotecznym, będące jego następstwem ścieśnienie własności nie sprawia tego skutku, aby nabywca, którego własność jest obciążona prawem odkupu, nie mógł sprzedać nieruchomości, lub jej długami obciążać, lecz tylko pociąga za sobą to następstwo, że nabywca nie może na innych przenosić własności, jak tylko pod warunkiem, pod jakim ją sam posiadał. Skoro sprzedający wykonywa odkup, tém samym wszystkie wierzytelności przez nabywcę zaciągnięte, z wykazu hipotecznego powinny być wykreślone. Jeżeli sprzedający prawa odkupu w dniu oznaczonym nie wykonywa, nazajutrz po upływie terminu, bez zezwolenia sprzedającego, bez wyroku na to w sądzie zyskanego, nabywca za jednostronnym swoim wnioskiem może służące a zastrzeżone prawo odkupu wykreślić.

Prawo odkupu, tak jak każde inne, skoro jest objawione w wykazie hipotecznym, jest prawem hipotekowanym, a zatem może służyć za przedmiot zabezpieczenia. Ten więc, komu ono służy, nim je wykona, może na nim zabezpieczyć długi i inne obowiązki; jeżeli odkupu nie wykona, nabywca może wykreślić prawo odkupu i prawa subintabulowanych na nim wierzycieli. Jeżeli zaś prawo odkupu wykonywa, przepisując jednocześnie na siebie tytuł własności, powinien wierzycieli na prawie odkupu zapisanych na samą przeniesić nierucho-

mość. i wydział hipoteczny, który ma obowiązek pilnować praw osób trzecich z księgi jawnych, nie może zatwierdzić aktu wykonania odkupu, jeśliby tenże w inny sposób był sporządzony.

IV. *Co do zabezpieczenia resztującego szacunku.*— Stosownie do przepisów kodeksu, nie potrzebuje sprzedający resztującego szacunku na sprzedaży nieruchomości zapisywać, gdyż skutkiem transkrypcji tytułu na nabywcę, szacunek bez oddzielnego wpisu zyskuje przywilej. U nas, przepisanie tytułu na nabywcę nie sprawia tego skutku, jeżeli nabywca w kontrakcie dla szacunku hipoteki nie ustanowił, i jeżeli treść co do zabezpieczenia zaprojektowaną nie została. Szacunek w tym razie staje się tylko długiem osobistym nabywcy, i tego resztującego szacunku dopóty z dóbr dochodzić sprzedającemu wolno, dopóki dobra w ręku pierwszego nabywcy zostają.

V. *Co do zastrzeżenia rozwiązania z tytułu pokrzywdzenia.*— Art. 1674 K. C. przepisuje: „Jeżeli sprzedający został pokrzywdzony więcej jako o  $\frac{1}{12}$  w cenie nieruchomości, ma prawo żądać rozwiązania sprzedaży, chociażby nawet w kontrakcie kupna i sprzedaży wyrażnie możliwości żądania tego rozwiązania zrzekł się, i chociażby oświadczył, że przewyżkę między istotną a ustanowioną ceną daruje”. Czas zakresłony na wykonanie skargi o pokrzywdzenie jest lat 2. Stosownie do przepisu art. 1681 K. C. akcja o rozwiązanie służy tak przeciwko pierwszemu nabywcy, jak i następnym posiadaczom.

Przepis ten zmieniony został art. 37 pr. o hyp. z r. 1818. Ażeby więc sprzedający zapewnił sobie skutek akcji tej przeciwko trzeciemu nabywcy, potrzebuje zapisać ostrzeżenie na nieruchomości, dopóki nieruchomość jest w ręku pierwszego nabywcy lub jego spadkobiercy, któremu tę nieruchomość sprzedał; jeżeli zaś sprzedający zaniedbał to uczynić, akcja jego przestaje być rzeczową, i staje się czysto osobistą przeciwko pierwszemu nabywcy, z którym kontrakt, dający powód do skargi o pokrzywdzenie był zawarty.

### § 3.

*O sprzedaży współwłasności praw hipotekowanych lub nieruchomości, które na kilku są niepodzielnie uregulowane.*

Art. 883 K. C. stanowi: „Każdy współspadkobierca uważa się tak jak gdyby sam i bezpośrednio odziedziczył wszystkie przedmioty w jego schedzie objęte, lub dla niego skutkiem licytacji przypadłe, oraz jak gdyby nigdy nie był właścicielem innych przedmiotów spad-

kowych". Z przepisu tego wyprowadza się to następstwo, iż dział między sukcesorami ma skutki wsteczne, które datują się od chwili otwarcia sukcesyi. Ztąd wynika:

1) Że ten który kupuje od jednego sukcesora współwłasność nieruchomości przed skutecznym działem, kupuje tylko część nieoznaczoną, taką, jaka przypadnie na tegoż współsukcesora po odtrąceniu ciężących masę długów, i powrotów, jakie sukcesor do masy uczynić powinien.

2) Że jeżeli okaże się, iż sukcesor tyle już wybrał, i tyle już winien powrócić, że z nieruchomości już mu się nic nie należy, prawa nabywcy do nieruchomości znikną, i będzie on miał przeciwko sukcesorowi tylko akcyę osobistą o powrócenie szacunku i wynagrodzenie szkód.

3) Jeżeli nieruchomość innemu dostała się współsukcesorowi, nie temu, który współwłasność téj nieruchomości sprzedał, podobnie nabywca na nieruchomości żadnych praw nie otrzyma i pretensyi do własności mieć nie może. Skoro bowiem współsukcesor względem rzeczy, które w schedzie otrzymał, uważany jest za właściciela od daty otwarcia się spadku, przeto nieruchomością ten tylko mógł ważnie rozrządzać, kto ją następnie w schedzie otrzymał. Rozrządzenia tedy i ustanowienia hypoteki przez innych, którzy jęj w spadku nie dostali, żadnego nie mają znaczenia, gdyż wedle brzmienia art. 883 K. C. sukcesorowie uważani są tak, jak gdyby własność rzeczy, których na schedę nie otrzymali, nigdy do nich nie należała, a sprzedaż cudzej rzeczy, stanowienie na niej hypoteki—zawsze są nieważne. Sprzedaż tedy nieruchomości niepodzielnej przez jednego, ustanowienie hypoteki przez jednego, o tyle będzie miało skutek, o ile nieruchomość na schedę udzielającego prawo przypadnie.

Nabywca współwłasności nie może się zasłaniać wykazem hypotecznym i utrzymywać, że nie wiedział, jako współsukcesor, który mu współwłasność nieruchomości sprzedał, był obowiązany do powrotów. Sam bowiem tytuł nabycia i sposób ustalenia własności w hypotece jawny, każdego ostrzegał, że nieruchomość między sukcesorami jest jeszcze niepodzielna, a skutki podziału samo prawo wskazuje. Sama okoliczność, że nieruchomość jest ustalona na dwu lub trzech sukcesorów, nie stanowi przekonania, żeby do każdego z sukcesorów, połowa lub trzecia część nieruchomości należała. Regulacya na skutek legitymacyi i zgłaszania się sukcesorów po ukończonem postępowaniu spadkowym niczem więcej nie jest, jak objawieniem sukcesorów; bynajmniej zaś nie jest ona jeszcze wydzieleniem części, i dla tego, do-

póki nie nastąpią działy, lub dopóki wszyscy sukcesorowie pełnoletni i do działania zdolni nie zgodzą się na objawienie, w jakiej części jest właścicielem, dopóty nie można ich części nabywać. To, co się powiedziało o alienacyi przez niepodzielnego sukcesora, też samo znajduje zastosowanie co do hipoteki na niepodzielnej części ustanowionej, i tak:

1) Jeżeli hipotekę ustanowił jeden z sukcesorów na dobrach spadku przed podziałem, hipoteka ta ogranicza się do części, jaka na sukcesora w skutek działów przypadnie.

2) Jeżeli sukcesorowi nie się ze spadku nie należy, lub jeżeli nieruchomości innemu sukcesorowi w schedzie przeznaczoną zostanie, hipoteka zupełnie zniknie.

3) Jeżeli sukcesorowi cała z podziału przypadnie nieruchomości, hipoteka na całej będzie się rozciągać nieruchomości.

4) Jeszcze jest drugie niebezpieczeństwo, jakie spotkać może nabywcę części niepodzielnej: że każdy nabywca schedy niepodzielnej, może być przez sukcesorów lub jednego z nich oddalony od działu za zwrotem tego, co za schedę wyliczył.

### ODDZIAŁ III.

## **O przepisaniu własności w skutek darowizny i mocy tytułu, który od obdarowanego pochodzi.**

### § 1.

#### *O formie darowizny i obowiązku objawienia darowizny.*

I. *Co do formy samego aktu darowizny, żadnej zmiany prawo nasze nie wprowadziło w przepisach prawa francuzkiego. Stosownie więc do art. 931 i 932 K. C., darowizna powinna być sporządzona aktem urzędowym przed rejentem, w obecności dwu świadków; dalej — powinna być akceptowana, a jeżeli akceptacya oddzielnym dzieje się aktem, powinna być doręczona darującemu. Z akceptacyi oddzielnym aktem dopełnionej darującemu, nie może wydział hipoteczny dopuścić przepisania tytułu własności na obdarowanego. W skutek ogólnej, a przyjętej u nas zasady, że plenipotencye do czynności, których skutkiem ma być przeniesienie tytułu własności, zlewek, lub umorzenie praw rze-*

ezowych, muszą być specjalne—jeżeli akceptacya następuje w skutek plenipotencyi, ta, musi imiennie wyrażać nieruchomości darowaną. Artykuł 933 K. C. uznaje tutaj za dostateczne plenipolencye do przyjmowania wszystkich darowizn.

II. *Co do transkrypcyi*, art. 939 K. C. przepisuje, że jeżeli darowizna obejmuje dobra, które mogą być przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego, przepisanie darowizny, akceptacyi i doręczenia akceptacyi musi nastąpić w biurze hipoteczném, jeżeli akceptacya nastąpiła aktem oddzielnym. Art. 941 K. C. stanowi, że brak transkrypcyi będzie mógł być zarzucany przez wszystkich interesowanych, wyjąwszy darczyńcę, i tych, którzy obowiązani są transkrypcyi dopełnić. Art. 1071 K. C. zaś brzmi: „Brak transkrypcyi nie może być ustąpiony ani uważany za pokryty przez wiadomość, jakaby wierzyciele i trzeci nabywcy mogli byli osiągnąć na innéj drodze, nie zaś przez transkrypcyą.” Nietylko z powodu przepisów art. 939 i 941 K. C. potrzebne jest u nas przepisanie tytułu własności na obdarowanego, ale szczególniej z zasady prawa o hipotekach z roku 1818—że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, oraz z przepisów art. 30 i 31 tegoż prawa, które stanowią, że właściciel jawny w wykazie hipotecznym jest uważany w czynnościach z trzeciemi za istotnego właściciela,—i że zawierający czynności z takim właścicielem, zasłonięty jest od wszelkich poszukiwań tego, który, mając lepsze prawa do własności, nie postarał się o objawienie swego prawa w księgach wieczystych. Z tych przepisów wynika, że jeżeli obdarowany nie postara się o przepisanie tytułu własności, może być na to narażony, że darujący powtórnie rozrządzi nieruchomością, że może ją sprzedać lub darować; a ten, kto z późniejszego tytułu przepisanie własności otrzyma, ten zyska prawo rzeczowe; prawo zaś pierwszego obdarowanego będzie pretensją osobistą do darującego. Przepisy art. 939 i 941 K. C. są zupełnie zgodne z zasadami prawa naszego. Artykuł jednak 1071 K. C., obok przepisów naszych hipotecznych, nie może mieć mocy obowiązującej. Na zatwierdzenie zwierzchności hipotecznój, na wykaz hipoteczny, może się spuścić tylko ten, kto w dobrej działa wierze: z zatwierdzenia aktu nie może korzystać osoba, która go zawiera w złéj wierze. Kto wiedział z jakiegokolwiek bądź źródła, że darowizna już nastąpiła, że nieruchomością już właściciel rozporządził pod tytułem darnym — nie był w dobrej wierze; nie może się więc tém zasłaniać, że darujący był jeszcze jawnym w wykazie.

Przepisanie, w naszém prawie, nie jest wymagane do ważności darowizny, tylko do zyskania prawa rzeczowego. Tak też i podług ko-

deksu, transkrypcya do istoty darowizny nie jest potrzebną; darowizna, skoro została zaakceptowaną, jest natychmiast doskonałą, i przenosi w stosunkach między darczyńcą a obdarowanym własność nieodwołalnie.

W tych to pojęciach art. 941 K. C. przepisuje, że darczyńca braku transkrypcyi zarzucać nie może. Podług naszego prawa, a mianowicie art. 33, gdyby zawierający czynność o dobra z właścicielem uznanym, czyli jawnym, wiedział, iż tenże nie jest prawdziwym właścicielem—nie może nabywać żadnego prawa ze szkodą prawdziwego właściciela. Art. 5 pr. o hypot. możność rozrządzenia przyznał tylko uznanemu właścicielowi; kto więc własności nie przepisał na siebie, nie będzie mógł alienować, ani długami nieruchomości obciążać. Jednak osnowa art. 33 przekonywa, że prawo dopuszcza, iż jawny w wykazie hipotecznym właściciel, nie jest zawsze prawdziwym właścicielem; a kto wie, że właściciel jawny nie jest prawdziwym, ze szkodą jego praw nabywać nie może. *Nemo damno alterius locupletior fieri potest.* Któż po uczynionej darowiznie i po jej akceptacyi jest prawdziwym właścicielem? Obdarowany. Jakkolwiek więc darujący jawny z wykazu, przed przepisaniem tytułu własności w stosunkach z trzecimi za istotnego właściciela jest uważany, przecież prawdziwym właścicielem nie jest; z chwilą dojścia darowizny do doskonałości, przestał być nim, a skoro trzeci wiedział, że ma do czynienia nie z prawdziwym właścicielem, skoro znał tytuł obdarowanego, ze szkodą jego od darującego praw nie mógł nabywać; a zatem, jakkolwiek drogą dojdzie do trzeciego wiadomość o darowiznie, już więcej od darującego nie może nabyć nieruchomości.

Artykuł 939 K. C. wymaga transkrypcyi darowizny rzeczy przedmiotem hipoteki być mogących; a że podług naszego prawa przedmiotem hipoteki są nietylko nieruchomości, ale także kapitały i prawa hipotekowane, więc i darowizna tychże kapitałów i praw wymaga transkrypcyi, co wynika z przepisów art. 8 i 56 prawa o hipotekach z roku 1818.

## § 2.

### *O mocy tytułu, który od obdarowanego pochodzi.*

Darowizny nigdy nie są niewątpliwym tytułem nabycia własności: ich skutek, ich moc, zależy często od wypadku przyszłego, niepewnego; ulegają one zmniejszeniu i odwołaniu z przyczyn prawem

oznaczonych. Przejdziemy wszystkie te wypadki, w których tytuł obdarowanego może być wzruszonym, i—skutki jakie owo wzruszenie przeciwko trzeciemu wyrzucić może. Rozbierzemy zarazem, czy prawo nasze upoważniając trzeciego do spuszczenia się na wykaz w skutek zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej ułożony, poczyniło jakie zmiany w przepisach obowiązującego kodeksu francuzkiego.

I. O skutkach akcyj, o zmniejszenie darowizny przeciwko trzeciemu, nabywcy nieruchomości. — Artykuł 930 K. C. stanowi, iż akcja o zmniejszenie, albo rewindykacyjna, będzie mogła być wytaczaną przez sukcesorów przeciwko trzeciemu nabywcy dóbr od obdarowanego. Art. 30 i 31 pr. o hyp. stanowi, że każdy trzeci, z uznanym właścicielem w czynność wchodzący, może go uważać za istotnego właściciela, i zasłoniętym jest od wszelkich poszukiwań tego, który, sądząc mieć lepsze prawo do własności, nie postarał się o wpisanie swego prawa do ksiąg. Czy przepis ten może być stosowanym do wypadku, kiedy trzeci nabył od obdarowanego własność?—Czy może się ów trzeci zasłaniać tém, że nabył na téj zasadzie, iż tytuł jego poprzednika zatwierdzony został przez zwierzchność hipoteczną, a pretensye żadne, ani prawa przeciwko obdarowanemu do księgi zameldowanemi nie zostały? Darujący, darowizny przez siebie uczynionej sam o zmniejszenie skarżyć nie może. Darujący, który praw sobie służących używa za życia swego, w możności rozporządzania majątkiem niczem ograniczony nie jest. Wolno mu rozrządzać całością z pominięciem krewnych, a nawet sukcesorów koniecznych, a nikt za życia darującego, o zmniejszenie tych darowizn występować nie może, i prawo do legitymy powstaje dopiero ze śmiercią darującego. Otóż, wydział hipoteczny rozpoznający żądanie przepisania tytułu własności na darującego, jeżeli akt darowizny nie ma wad pod względem formy, jeżeli jest akceptowany, jeżeli jest dosyć do hipoteki specjalnym, nie może, pod pozorem przekroczenia przez darującego rozrządzałnej części, aktowi odmówić zatwierdzenia, lub żądać udowodnienia, że legityma nie jest nadwzrężona. I owszem: zwierzchność hipoteczna obdarowanego wprost za właściciela uznać, i tytuł własności na niego przepisać jest obowiązana. Tym więc sposobem, gdyby do darowizny, art. 31 ustawy hipotecznej stosować przyszło, znikłaby legityma dla sukcesorów koniecznych, ci bowiem za życia darującego praw swych objawić nie mogą, gdyż ich istotnie jeszcze nie mają; gdy tymczasem obdarowany, mając możność alienacyi, zawszeby uniknął zmniejszenia darowizny, nad rozrządzałną część dla niego uczynionej. Jednakże, z drugiej strony widzimy, że nabywca od darującego ani ja-

wnością wykazu hipotecznego zasłaniać się, ani dobrej wiary na swą korzyść powoływać nie może, gdyż z samego wykazu hipotecznego mógł się przekonać o tytule, na mocy którego darujący do własności przyszedł; powinien więc być wiedzieć, że obdarowany o tyle nieodwołalnie i niewątpliwie nabył, o ile darujący mógł rozporządzać; wchodząc zaś w czynność z takim właścicielem, którego prawa dobrze mu były znane, przyjął na siebie niebezpieczeństwo czynności, albowiem decyzja wydziału hipotecznego o tyle zasłania nabywcę, o ile wątpliwość nie stała się jawną w wykazie.

Darowizna tedy nigdy nie może być za życia darującego poczytana za tytuł niewątpliwy: nie potrzeba objawiać w wykazie, że darowizna może uleść zmniejszeniu, gdyż to z samej natury darowizny wynika: dosyć jest, żeby nabywca z wykazu hipotecznego miał wiadomość, że ten, który z nim wchodzi w czynność sprzedaży, nieruchomości w darze otrzymał, a żeby przyjął na siebie wszelkie darowizny następstwa. Akcja przeto o zmniejszenie darowizny, tak przeciwko samemu obdarowanemu, jak i przeciwko trzeciemu nabywcy nieruchomości wytoczoną być może, a prawomocność wykazu hipotecznego od redukcji zasłonić ich nie jest w stanie: zmniejszenie wywrze skutki na nabywcę i wierzycieli hipotecznych, lub tych, którym nabywca jakichkolwiek praw udzielił.

II. O skutkach odwołania darowizny i skutku akcji rewindykacyjnej co do nieruchomości przeciwko trzeciemu. — Darowizna może być odwołaną (art. 953 K. C.):

- 1) Z powodu niewypełnienia obowiązków, które na obdarowanego było włożone;
- 2) Z powodu niewdzięczności;
- 3) Z powodu przybycia dziecka.

*Ad 1.* Jeżeli darowizna z powodu nie wypełnienia obowiązków przez obdarowanego przyjętych, zostaje rozwiązana przez sąd, dobra, wracają w ręce darującego, wolne od wszelkich długów, a darujący będzie miał przeciwko trzecim nabywcom też same prawa, któreby miał przeciwko obdarowanemu. Obdarowany, będąc tylko właścicielem warunkowym, nie mógł na trzeciego lepszych praw przelać, jak sam miał; jeżeli więc sprzedał nieruchomość, sprzedał ją z temi samými obowiązkami, jakie go ciążyły, i nabywca będzie obowiązany wszystkie te obowiązki wypełnić. Podług naszego prawa jednakże, ponieważ wszystkie ścieśnienia własności powinny być jawne, przeto darujący, chcąc sobie zapewnić prawo powrotu do nieruchomości, w czyjekolwiek



bądź ręce nieruchomości przejdzie, powinien objawić warunki w wykazie hipotecznym, témbardziej, że trzeci całej osnowy umowy czytać nie jest obowiązany. Bo skoro warunek opuszczony, trzeciego nie obowiązuje, skoro ten ostatni na wykazie poledz może, trzeba tedy, aby z wykazu był ostrzeżony, że darowizna nie jest tylko warunkowa—że oprócz wypadków w prawie oznaczonych uledez może odwołaniu z powodu niedotrzymania umowy. Nie potrzebuje darujący lub jego sukcesorowie zapisywać ostrzeżenia o toczącym się procesie o odwołanie darowizny, gdyż nabywca sam wiedzieć powinien, że niedotrzymanie warunków odwołanie za sobą pociągnąć może; a zatem wiedząc warunki i obowiązki, przekonać się powinien, czy obdarowany zadosyć im uczynił.

*Ad 2.* Odwołanie z powodu niewdzięczności nigdy nie następuje z samego prawa: potrzebuje być żądane i przez sąd wyrzeczone. Pochodzi ono z przyczyny nowój, która po darowiznie nastąpiła—nie z natury darowizny, ale z czynu obdarowanego. Dla tego też wszelkie alienacye i obciążenia majątku darowanego dotyczące się, z powodu odwołania darowizny z przyczyny niewdzięczności nie mogą być wzruszone, choćby nastąpiły po czynach niewdzięczności, choćby nawet akcyja o odwołanie darowizny wytoczoną została, bo o niej nie każdy mógł wiedzieć (art. 958 K. C.) Darujący, jeżeli chce tamę położyć alienacyom lub obciążeniom, powinien, stosownie do przepisów art. 958 K. C. na marginesie transkrypcyi darowizny uczynić wzmiankę o wytoczonej skardze, o odwołanie darowizny z przyczyny niewdzięczności. Ten przepis zupełnie się zgadza z zasadami naszego prawa o jawności hipotek, lecz z powodu innój manipulacyi hipotek, inaczéj we Francyi, inaczéj u nas musi być wykonanywaniem. Wzmianka na marginesie transkrypcyi o wytoczonej o nieważność sprawie, jest ostrzeżeniem; podług zaś art. 137 i 138 pr. o hyp. z roku 1818, żadne ostrzeżenie do wykazu wejść nie może, jak, albo z wyroku prawomoenego konkluzją zasądającego, albo z wyroku z ilacyi; samo więc okazanie skargi nie mogłoby skutkować zapisania ostrzeżenia. Darujący, powinienby żądać zapisania ostrzeżenia w drodze ilacyi. Kto przed zapisaniem ostrzeżenia wchodzi w czynności z obdarowanym w dobrej wierze, nie widząc o wytoczonej akcyi, tego tytuł być nie może wzruszonym. Ostrzeżenie wpisuje się w dziele 3-cim, a nie na marginesie transkrypcyi darowizny.

*Ad 3.* W razie odwołania darowizny z powodu przybycia dziecka, w czyichkolwiek rękach znajdować się będą dobra, wróćą one do darującego, lub do osób stojących w jego prawach, a wróćą wolne

od długów, ciężarów i hypotek. Nie potrzeba, żeby darujący zapisał ostrzeżenie w księdze wieczystej, że mu dziecko przybyło, lub, że darowizna ulegnie odwołaniu: skoro mu dziecko przybędzie, sam tytuł nabycia przez obdarowanego dostateczną jest przestrożą dla każdego trzeciego, żeby z obdarowanym, którego tytuł nie jest niewątpliwym, z ostrożnością w czynności wchodził; odwołanie bowiem z powodu przybycia dziecka nie z umowy, nie z czynu przez obdarowanego, po darowiznie spełnionego, ale z samego prawa następuje; dla zachowania zaś w swój mocy przepisów prawa, nie potrzeba zapisywać ostrzeżenia, tém bardziej tam, gdzie umowami przepisom prawa ubliżyć nie wolno.

#### ODDZIAŁ IV.

### **O przepisaniu własności w skutek wyroku.**

Transkrypcya podług kodeksu w sprzedażach była potrzebną dla oczyszczenia nieruchomości; w darowiznach—dla skutku nabycia przeciwko trzeciemu; w nabyciu zaś na licytacyach w drodze przymuszonego wywłaszczenia, żadnej transkrypcyi tytułu nie było potrzeba, albowiem objęcie nieruchomości ze skutkiem przeciwko trzeciemu, następuje przez samo wpisanie wyroku adjudykacyjnego przez nabywcę, oczyszczenie zaś długów następuje w skutek klasyfikacyi. Art. 5 pr. hypotekach z roku 1818 przepisuje, że prawo rozrządzania własności nieruchomości zyskuje się przez wciągnięcie tytułu nabycia do ksiąg hypotecznych, a zatem nabywca na publicznej licytacji, ażeby mógł zaciągnięty dług do wykazu hypotecznego wpisać, lub nabytą nieruchomością hypotecznie rozrządzać, powinien uczynić wnioski, w księdze hypotecznej, ażeby z wyroku adjudykacyjnego tytuł własności na niego został przepisany. Ażeby z wyroku adjudykacyjnego mogło nastąpić przepisanie tytułu własności, żądający wpisu powinien udowodnić, że wyrok jest prawomocny; powinien więc złożyć:

1) Sam wyrok adjudykacyjny, doręczony wywłaszonemu lub jego obrońcy, jeżeli miał jakiego; jeżeli wywłaszczonym będzie nieletni, wyrok ma być doręczony opiekunowi głównemu i przydanemu.

2) Złożyć świadectwo pisarza trybunału cywilnego, w którym się wywłaszczenie odbywało, że apelacya od wyroku trybunału założoną nie została, oraz także świadectwo od pisarza sądu apelacyjnego. Wydziały hypoteczne żądają oprócz tego, aby domagający się wpisu

składał świadectwo obrońcy przedaź popierającego, że od wyroku trybunału apelacya założoną nie została: lecz żądanie to na żadnym przepisie prawa nie jest oparte. Podług procedury (art. 149 i następ.) opozycya tylko powinna być doręczona obrońcy; podług zaś art. 456 K. P. S. pozew apelacyjny powinien być doręczony stronie do rąk własnych, lub w jej zamieszkanu. Pozew apelacyjny obrońcy nie doręcza się; przeto obrońca przedaź popierający nie może nawet wiedzieć, czy od wyroku adjudykacyjnego założoną została apelacya lub nie, a wydając świadectwo takie, poświadcza wiadomość otrzymaną od trzeciego, przez którego mógł być źle zainformowany. Jeżeli była założona apelacya od wyroku adjudykacyjnego, nie dość jest, aby właściciel żądający przepisania tytułu złożył wyrok sądu apelacyjnego, odrzucający apelację, ale potrzebuje jeszcze złożyć świadectwo pisarza senatu, że od wyroku tego nie został założony rekurs. Świadectwa przez pisarzy o niezłożonej apelacji lub rekursie wydawane, mogą być zastąpione przez złożenie planu klasyfikacyjnego zamkniętego.

Stosownie do przepisów art. 748 i 750 K. P. S. nie może zacząć sędzia klasyfikacji jak w miesiąc po doręczeniu wyroku adjudykacyjnego; a jeżeli od wyroku założoną została apelacya — w miesiąc po wyroku sądu apelacyjnego, który wyrok adjudykacyjny zatwierdził. Stosownie do przepisu art. 755 K. P. S. popierający klasyfikację, winien wezwać wszystkich produkujących się wierzycieli i wywłaszczonego dłużnika do przejrzenia ułożonego planu. Wierzycielom i dłużnikom wolno jest monitować ów plan, nietylko co do samego układu, ale także wolno wstrzymać z powodu założonej od wyroku adjudykacyjnego apelacji, rozpoczęcie bowiem planu nie przecina możliwości założenia apelacji. Jeżeli wierzyciele i wywłaszczony nie monitują planu, zostają z wszelkimi zarzutami prekludowani. Plan klasyfikacyjny jest egzekucją wyroku adjudykacyjnego; a skoro kto jest prekludowany z możliwością czynienia zarzutów przeciwko egzekucyi, z możliwością czynienia opozycyi przeciwko rozdzieleniu szacunku postąpionego przez nowonabywcę, tém samém nie może wzruszać tytułu, który był zasadą do rozdziału; i to tém bardziej, że nie użył przeciwko wyrokowi środków, któreby zarazem były klasyfikacją wstrzymały, a więc tém samém zrzekł się użycia tych środków. Kiedy więc do księgi składa się plan klasyfikacyjny zamknięty, a zamknięcie wtenczas dopiero nastąpić może kiedy już żaden zarzut przeciwko planowi nie może być czyniony, nie potrzeba już żadnych innych świadectw pisarzy, bo prawomocność wyroku adjudykacyjnego, już tém samém jest udowodnioną. Przy wniosku o przepisanie tytułu własności, oprócz treści do działu drugie-

go, powinna być jeszcze zaprojektowana treść do działu III, względem wykreślenia wpisu zajęcia na wywłaszczenie, oraz tych wszystkich ścieśnień, które nie były ograniczeniem samej własności, lecz tylko ograniczyły właściciela w rozrządzaniu nieruchomością, np. ostrzeżenie o ogłoszeniu upadłości, ostrzeżenie z wyroku wyrzekającego bezwłasnowolność.

Wydziały hipoteczne nie przyjmują wniosków o przepisanie tytułu własności z wyroku, dopóki obok każdego długu nieruchomości obciążającego nie zostanie zapisaną wzmianką, że dług ten ulega klasyfikacji. Wzmianka taka nie jest żadnym przepisem prawa usprawiedliwioną, ani nie jest potrzebną. Cel, jaki mają wydziały hipoteczne w nakazywaniu zapisywania wzmianek, jest, żeby każdy trzeci wchodzący w czynność z wierzycielem, którego suma ulega klasyfikacji, wiedział, że prawa wierzyciela do nieruchomości wygasły, i zmieniły się tylko na prawa do postąpionego na licytacji szacunku, że więc wierzyciel o tyle satysfakcyę otrzyma, o ile się pomieści na szacunku, gdyż miarą bezpieczeństwa nie jest wartość istotna nieruchomości, ale wysokość postąpionego przez nabywcę szacunku. Cel ten jednak dopiętym jest przez samo objawienie tytułu właściciela, gdyż każdy z wykazu hipotecznego może się przekonać, że nieruchomość nabyta jest na licytacji; że więc długi wszystkie przeciwko dawnemu właścicielowi wpisane ulegają klasyfikacji. O tém nikogo ostrzegać nie potrzeba, bo to wynika z przepisów samego prawa, których niewiadomością, nikt się zasłaniać nie może. Art. 17 pr. o hyp. z roku 1818 uwalnia każdego trzeciego od czytania całej osnowy umowy, ale nie—od czytania wykazu hipotecznego. Kto chce z bezpieczeństwem nabywać sumę lub jakiegokolwiek bądź prawo rzeczowe, powinien przeczytać wszystkie wpisy; cesyonaryusz zaś, przeglądając wykaz, poweźmie przekonanie o tém, że dług, który on chce nabyć, a który jest przeciwko dawnemu właścicielowi zapisany, obciąża nie dobra, lecz szacunek.

Niektóre wydziały hipoteczne rozlegle tłómaczą przepis artykułu 2-go, ustęp *e* postanowienia Księcia Namiestnika z dnia 22 stycznia 1822 r. o apelacyach od decyzji wydziału hipotecznego, który brzmi: „Jeżeli decyzya wydziałów sądowych dotyczy się hipoteki prawnej lub sądowej, decyzya wydziałów osobie, przeciwko której wpis nastąpił, powinna być doręczona, a odwołanie od téj decyzji będzie jój służyło do trzech miesięcy od dnia wręczenia przez żądającego wpisu.” Na mocy tego przepisu nakazują one doręczanie takich decyzyj, w skutku których z wyroku adjudykacyjnego przepisanie tytułu własności następuje, i są zdania iż od takiej decyzji służy stronom interesowanym odwo-

łanie się do apelacji, i dopóty wykreślenia téj wzmianki niedopuszczają, dopóki żądający wpisu nie złoży kopii decyzji, na której jest zapisany dowód wręczenia; wykreślenia zaś téj wzmianki wtedy dopuszczają, gdy apelacya od decyzji wydziału hipotecznego objawioną nie została. Opinia ta wydziałów hipotecznych powstała ze złego zrozumienia wyrazu *hypoteka*. Hypoteka, stosownie do definicyi jaką podaje art. 47 prawa z roku 1818, jest prawo rzeczowe na nieruchomościach, do których przywiązane jest wpisanych zobowiązań zaspokojenie; hypoteka zatem służy tylko na zapewnienie długów i innych tego rodzaju obowiązków: jest tylko rodzajem prawa rzeczowego; u nas zaś dla tego, że w księgach kontroluje się wszelki rodzaj prawa rzeczowego do nieruchomości służącego, każde prawo rzeczowe podciągają pod wyraz hypoteka; a przecież niepotrzeba dowodzić, o ile jest to niewłaściwem, gdyż przepisanie tytułu własności i objawienie rozmaitych ścieśnień, nie jest objaśnieniem hypoteki. Do postanowienia, ażeby decyzye wydziału hipotecznego, w skutek których wpis hypoteki sądowej nastąpił, były doręczone tym, przeciwko którym wpis nastąpił, prawo miało oddzielne powody, których nie miało przyczyny zastosowywać co do żądanego przepisania tytułu własności na zasadzie wyroku adjudykacyjnego. I tak:

1) Powinien właściciel wiedzieć jakie go długi i obowiązki hipoteczne obciążają; potrzeba go tedy było zawiadomić o wpisie na do-brach jego uskuteczniwym.

2) Wierzyciela, który ma zasądzoną sumę, nie można pozbawiać wyciągu głównego wyroku, który jest tytułem do egzekucyi, i który powtórnie z klauzulą egzekucyjną wydany być nie może; pozbawiałoby się bowiem tym sposobem wierzyciela możności otrzymania satysfakcyi zasądzonej sumy: ktoby zabezpieczył się na hipotece, jużby nie mógł poszukiwać swój należności drogą zwyczajnej egzekucyi. Dla tego też komisya rządowa sprawiedliwości w instrukcyi dla wydziałów hipotecznych dozwoliła, ażeby do ksiąg składano kopie z wyciągów głównych. Tym więc sposobem wierzyciel pozostaje w posiadaniu wyciągu głównego wyroku, z którego sumę może od właściciela dóbr wyegzekwować, i pozostaje zarazem bez wiedzy dłużnika w posiadaniu zabezpieczenia hipotecznego, które może na rzecz trzeciego odstąpić z takim skutkiem, że przeciwko nabywcy w dobrej wierze żaden zarzut przez dłużnika czyniony być nie może. I tak: art. 119 i 120 prawa o hyp. z roku 1818 stanowią, że prawo rzeczowe wierzyciela umarza się przez zaspokojenie długu. Gdyby jednak dłużnik nie postarał się o wykreślenie wierzytelności z ksiąg hipotecznych, a trzecia osoba po-

dług formy prawnej i w dobrej wierze weszła w czynność z wierzycielem, dłużnik nie może się zasłaniać zaspokojeniem długu przeciwko tej trzeciej osobie. W hipotekach umownych wierzyciel zostaje także w posiadaniu zabezpieczenia hipotecznego tytułu egzekucyjnego; kiedy jednakże hipoteka umowna nie może nastąpić jak za zezwoleniem dłużnika, przeto tenże wie, jaki dług z obligacji jego może być na nieruchomości zabezpieczony, nie będzie go więc płacił jak w kancelaryi hipotecznej i za jednoczesnym wykreśleniem. Lecz hipoteka sądowa i prawna zapisuje się bez wiadomości dłużnika, za jednostronnym żądającego wnioskiem. Może więc wierzyciel otrzymać zabezpieczenie, a dłużnik, nie wiedząc o niém, może zapłacić, i nie żądać wykreślenia, a tym sposobem na straty być narażonym. Takiej obawy nie ma przy przepisywaniu tytułu własności, gdyż wyrok adjudykacyjny nie może być egzekwowanym, jak tylko przez przepisanie tytułu własności, bo tym tylko sposobem zyskuje się prawo rzeczowe do własności nieruchomości. Nie ma powodu do żadnej obawy, gdy się pozostawia tytuł egzekucyjny w ręku nabywcy: przez przepisanie tytułu i eksmisyą dawnego właściciela nie dojdzie nabywca, jak tylko do własności jednej i tejże samej rzeczy, nie tak jak to co do długów z hipoteki sądowej, których raz satysfakcyę można otrzymać za pośrednictwem cesy, drugi raz przez egzekucyę. Dłużnik nie może wiedzieć czy wierzyciel zechce zapisać hipotekę sądową z wyroku, a zatem skoro jest zapisana, potrzeba go o niej uwiadomić.

Wywłaszczony właściciel nie może nie wiedzieć, że z wyroku adjudykacyjnego nabywca będzie żądał przepisania tytułu własności, gdyż inaczéj tenże nabywca nie zyskałby prawa rzeczowego, czyli możności rozrządzania nieruchomością. Jest więc cel, i cel widoczny w doręczeniu decyzji wydziału hipotecznego, która wpis hipoteki sądowej rozporządza. Lecz jaki cel może być w doręczeniu decyzji rozporządzającej przepisanie tytułu własności? Wiadomości o skutecznioném przepisaniu nie potrzebuje mieć wywłaszczony; z dniem zapadnięcia wyroku adjudykacyjnego wywłaszczony przestał mieć jakiegokolwiek stosunki z nieruchomością: jeżeli ma jeszcze jakie prawa, te regulują się tylko do resztującego szacunku. Wpis nie może nastąpić, jak tylko z wyroku adjudykacyjnego prawomocnego: żadnego więc środka nie ma wywłaszczony dłużnik przeciwko wyrokowi. Prawo pruskie, na wzór którego utworzone zostało prawo nasze, wymaga do pewności nabycia wyroku prekluzyjnego, który właściwy sąd wydaje po obwieszczeniach przez pisma publiczne: ażeby do nieruchomości z pretensjami jakie mają, zgłaszali się — a § § 103 i 200 nabywców na publicznej li-

cytacji w drodze subhastacyi odbytej, uwalniają od zyskania wyroku prekluzyjnego.

## ROZDZIAŁ II-gi.

### O ścieśnieniach i ciężarach wieczystych.

Tak jak sam tytuł własności, tak jak wszelkiego rodzaju długi, tak też i ścieśnienia własności i ciężary wieczyste powinny być jawnie kontrolowane przez wciągnięcie ich do wykazu hipotecznego. Artykuł 46 ustawy hipotecznej przepisuje, że ścieśnienia, obciążenia i służebności, któreby do ksiąg hipotecznych wniesionemi zostały, nie mogą być wzruszone przez właściciela, któryby sądząc mieć lepsze prawa do własności, nie postarał się o wpisanie swego prawa własności do ksiąg hipotecznych. Artykuł ten jest powtórzeniem artykułu 30 i 31 tegoż prawa, z których pierwszy w ogólności przepisuje, że jawny z wykazu hipotecznego właściciel w czynnościach z trzecimi jest uważany za istotnego właściciela, a drugi— że kto z takim właścicielem w czynność wchodzi, tego prawa na podstawie wykazu hipotecznego nabyte, szanowane będą. Trzy są rodzaje praw rzeczowych do nieruchomości służących, które się w dziale trzecim wykazu hipotecznego kontrolują:

- 1) Ścieśnienie własności;
- 2) Służebności;
- 3) Ciężary wieczyste.

#### ODDZIAŁ I.

### Ścieśnienia własności

Prawo hipoteczne nasze w artykule 43 wymienia ważniejsze z tych ścieśnień, jako to: dzierżawy wieczyste, warunek odkupu dóbr, prawo pierwszeństwa do kupna, dożywocie i zastawy. Oprócz tych jednakże inne jeszcze są ścieśnienia, niemniej ważne od pierwszych, jako to: dzierżawy czasowe, warunek niemożności alienowania dóbr i obciążania, przyjęte w intercyzach przez kobietę, w związku małżeńskie wchodząca, takież warunek dobrowolnie przez jakiegobądź wła-

ścieciela przyjęty, zajęcie dóbr na wywłaszczenie. Sprawują także ścieśnienia własności, wpisy względem pozbawienia własnej woli lub przydania doradcy sądowego, względem odstąpienia dóbr, względem wyrzeczenia upadłości przez sąd handlowy, względem ogłoszenia postępowania spadkowego po właścicielu. Prawo nasze traktuje o tych ścieśnieniach w dziale o ostrzeżeniach, i my tam rozberzemy tę materję; w tém zaś miejscu mówić będziemy tylko o ścieśnieniach w art. 43 wymienionych, o wpisach zajęcia na wywłaszczenie i wydzierżawienie oraz o umówionym warunku względem niemożności zaciągania długów.

### § 1.

#### *O wieczystych dzierżawach.*

Pierwsza kwestya, jaką zwierzchność hypoteczna przy rozpoznawaniu kontraktów wieczystej dzierżawy czyniła, była ta: czy właściciel dóbr obdłużonych bez wiedzy wierzycieli może dobra w wieczystą dzierżawę wypuszczać?— a z uwagi że art. 20 prawa hypot. wkłada na wydział hypoteczny obowiązek baczenia, ażeby czynność, pod rozpoznanie wydziału przychodząca, nie uwłaczała prawom trzecich z księgi hypotecznej lub wykazu jawnym, zawieszała zatwierdzenie podobnych aktów, aż do złożenia od wierzycieli hypotecznych zezwolenia na puszczenie gruntów w wieczystą dzierżawę. Podobne na rzeczy zapatrywanie się pochodziło ze złego zrozumienia artykułu 20, i nie jasnego pojmowania praw wierzycielom do nieruchomości służących; i dla tego téż należy się tu zastanowić nad wynikającymi z tego przedmiotu kwestyami, a mianowicie:

- 1) Jakie prawa wierzyciel ma do nieruchomości?
- 2) W czym te prawa, i kiedy, przez wypuszczenie gruntów w dzierżawę wieczystą mogą być nadwężone?
- 3) Czy wydział powinien i może tych praw pilnować?

*Ad. 1.* Jako prawo rzeczowe służące do nieruchomości, do której przywiązane jest zaspokojenie wpisanych zobowiązań, hipoteka z natury swojej jest niepodzielna: utrzymuje się na wszystkich nieruchomościach zobowiązaniu uległych, na wszystkich częściach każdej z nieruchomości. Ta definicya obejmuje wszystkie skutki najważniejsze z zabezpieczenia hypotek i prawa wierzyciela hypotecznego. Po dług tego wierzyciel ma prawo poszukiwania satysfakcyi z całej nieruchomości, z całego szacunku za nieruchomość postąpionego gdyż,



hypoteka rozciąga się nie tylko na całych dobrach w czyjekolwiek one ręce przejdą, ale i na każdej części własności bez względu na to, w czyjém posiadaniu też części zostają. Jakkolwiek nieruchomością zarządzi właściciel, prawa wierzyciela ułożone być nie mogą, i ograniczają się zawsze na możności poszukiwania satysfakcyi, i na tém, że bezpieczeństwo wierzycielności uledez nie może zmniejszeniu. Właściciel dóbr zaciągając dług hypoteczny nie pozbawia się tém samém możności rozrządzania nieruchomością, byleby nie zniszczył i nienadweręzył bezpieczeństwa wierzycielowi danego. Gdyby inaczej było, dłużnik z zaciągnięciem najmniejszego długu jużby był pozbawiony prawa rozrządzania majątkiem, a udzielony w ten sposób kredyt nie pomocą, ale istotną byłby dla dłużnika klęską. Właścicielowi, jakkolwiek jego majątek hypotecznie jest obciążony długami, przecież wolno dobra w całości lub części sprzedawać; wolno mu jest wszelkie na dobrach przedsiębrać zmiany: dla czegożby nie miał możności rozrządzania własnością lub częścią tejże własności t. j. przychodami? Kto wypuszcza dobra w dzierżawę wieczystą, nie pozbawia się własności— odstępuje tylko dochody swoje za pewien oznaczony czynsz.

*Ad. 2.* Hypoteka ma ten skutek, że ciąży na całych dobrach i na każdej części w czyjekolwiekbądź ona ręce przejdzie; ciążyć tedy będzie tak na dobrach jak i na prawie wieczystej dzierżawy, a w skutek tej zasady, że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, prawa wierzycieli wcześniejszych są pierwsze; wierzyciele też wcześniejsi i z szacunku za nieruchomość postąpionego, otrzymają satysfakcyę, tak jak gdyby wieczysta dzierżawa nigdy nie była ustanowiona; artykuł bowiem 38 pr. o hyp. z r. 1818 przepisuje, że odrywanie dóbr nie może szkodzić wierzycielom, których sumy są zabezpieczone na całości; wierzyciele zatem mają prawo zająć i wystawić na sprzedaż nieruchomość w takim stanie, w jakim była przy wypożyczeniu kapitału, bez względu na później udzielane komukolwiekbądź prawa. Jeżeli szacunek tak wystawionęj na sprzedaż nieruchomości nie wystarczy na pokrycie wierzycieli wcześniejszych, lub też wyczerpniętym zostanie zupełnie, wieczysty dzierżawca z prawami swojemi usuniętym zostanie. Prawa wierzycieli mogą być nadwerężone tym tylko sposobem, gdy czynsze przez wieczystego dzierżawcę opłacane są tak małe, że na zapłacenie procentu wierzycielom hypotecznym nie wystarczają — i gdy się właściciel na szkodę wierzycieli z dzierżawcą zmówił. W tenczas to wierzyciele mają wskazany sobie środek w art. 1167 K. C: mogą żądać rozwiązania aktu dzierżawy, jako na ich szkodę zawartego.

*Ad. 3.* Wydział hipoteczny ma obowiązek pilnować praw wierzycieli, które są objawione w wykazie hipotecznym, o których jest już pewność, że je chce mieć wierzyciel zachowane; nie potrzebuje się zaś troszczyć o te prawa, których wierzyciele wtenczas użyć będą mogli, kiedy taka jest ich wola. Wydział hipoteczny nie może oceniać czy wierzyciele zostali pokrzywdzeni lub nie przez czynność, trzeba to pozostawić samym wierzycielom, i niedomyślać się tam pokrzywdzenia, gdzie na niego nie skarży się wierzyciel. Co innego—gdyby się dłużny właściciel zobowiązał dóbr niewydzierżawiać bez zezwolenia wierzycieli, i warunek ten był objawiony w księdze wieczystej: zwierzchność hipoteczna musiałaby wtenczas tych praw wierzycieli dopilnować, bo one były już jawne. Widzimy więc z tego, że wierzyciele hipoteczni albo żadnych strat ponieść nie mogą, albo je odwrócić są wstanie.

Inne jest zupełnie położenie wieczystego dzierżawcy, który w całości lub części bierze w dzierżawę wieczystą obdłużone dobra: prawa jego mogą każdym razem zniknąć, jeśli szacunek nieruchomości przez poprzedzających wierzycieli wyczerpnięty zostanie. Biorący całe dobra lub części ich czyli kolonię w dzierżawę wieczystą, chcąc uniknąć niebezpieczeństwa, powinien albo żądać ustąpienia pierwszeństwa przez wierzycieli poprzedzających, albo dopilnować, ażeby wkupne na spłacenie poprzedzających wierzycieli użyte było, a tym sposobem przez zmniejszenie się masy wierzytelności, zmniejszy się niebezpieczeństwo wieczystego dzierżawcy.

Co do wieczystych dzierżaw w dobrach rządowych, istnieją reskrypta ministra sprawiedliwości z d. 15 maja 1812 r. z d. 22 grudnia 1822 r. zakazujące przyjmować kontraktów o ustąpienie wieczystych dzierżaw w dobrach rządowych bez poprzedniego zezwolenia komisji skarbu.

## § 2.

*O warunku niemożności zaciągania długów na nieruchomości—alienowania nieruchomości i uydzierżawienia.*

*I. O warunku niemożności zaciągania długów na nieruchomości.* — Co do tego rozbierzemy: 1) czy właściciel nieruchomości lub prawa hipotekowanego, może się ważnie poddawać temu warunkowi? 2) z jakim skutkiem co do następnych hipotek umownych, z jakim co do hipotek prawnych lub sądowych?

Właściciel, który w zarządzaniu niczém nie jest ograniczony, któremu służy najobszerniejsza moc rozrządzania nieruchomością, może względem tejże nieruchomości takie zawierać umowy, jakie się mu tylko podoba: może własność zupełnie odstąpić, może część tej własności sprzedać, a część przy sobie zatrzymać, naprzykład: może odstąpić używanie przychodów, a przy saméj pozostać własności; dalej—może na nieruchomości ustanawiać służebności, które własność lub używanie ścieśniają. Dyspozycya czyli rozrządzanie dobrami jest częścią własności; do dyspozycyi należy możność zaciągania długów; kiedy zaś całą własność można sprzedać, jéj części się pozbyć, lub samą własność ograniczyć, można to samo uczynić i z możnością zaciągnięcia długów. Umowa taka ani dobrym obyczajom, ani porządkowi publicznemu przeciwną nie jest, nie może też być za nieważną uważana. Skoro tedy nie ma żadnej wątpliwości, że umowa podobna jest ważna, a jako taka w myśl art. 1134 K. C. jest prawem dla stron, które ją zawarły, zatem właściciel, który się poddał warunkowi niezaciągania długów, nie może z ubliżeniem zawartéj umowie, dozwalając zapisania hypoteki umownéj, tém bardziej, że warunku podobnego nie można uważać za bezużyteczny dla tego, który go na rzecz swoją zastrzegł. Jeżeli to jest wierzyciel, wprawdzie długi później wpisane w niczém praw jego co do pierwszeństwa nie nadwężają, bo wierzytelność jego pomieści się zawsze na szacunku przed innemi później wpisanemi; kiedy się jednakże zważy, że przez wielość wierzycieli powiększają się koszta subhastacyjne, że z powodu wezwań doręczać sę im mających, pomnażają się koszta klasyfikacyjne; dalej — że wierzyciel, kiedy szacunek na pokrycie wszystkich długów nie wystarcza, ma tylko prawo być pomieszczony z procentem za lat dwa i rok bieżący, a gdyby innych nie było wpisów, zyskałby umieszczenie procentów za cały czas, o ile przedawnieniu nie uległy—przyznać należy, że wierzycielowi nie jest obojętną rzeczą, żeby nieruchomość niższemi wpisami przeciążoną nie była. Warunek jednakże taki względem niezaciągania więcej długów nie może wstrzymywać wpisu hypoteki sądowéj lub prawnéj. Artykuł 2 pr o hyp. z roku 1818 przepisuje: że ktokolwiek obowiązany jest osobiście, winien dopełnić swego obowiązku, z całego swego ruchomego i nieruchomego majątku. Wolno jest stronie ubliżyć przepisom prawa przez umowę, lecz umowa taka tych tylko obowiązuje, którzy do niéj wchodzili: trzecim, umowa między dwoma, ani korzyści ani straty przynieść nie może. Właściciel może zobowiązać się względem wierzyciela swego, iż nie będzie więcej długów na nieruchomości zabezpieczał. umowa taka jego zobowiązuje; nie wiąże je-

dnak innych wierzycieli, którzy mając u dłużnika należność, mają prawo dochodzić jęj z całego jego majątku, i w myśl art. 137 pr. o hyp. z roku 1818 służy prawo zapisania ostrzeżenia celem zachowania dla pretensyj osobistych, stosunków prawa rzeczowego. Gdyby poddanie się dobrowolne względem niezaciągania dęługów na nieruchomośc<sup>1</sup> mogło mieć skutek względem wszystkich wierzycieli, przypuśc<sup>1</sup>iby należało, że dłużnikowi wolno jest zmieniać samemu prawa obowiązujące—wolno zaciągać dęługi i obowiązki, i wyjąć swój majątek z pod odpowiedzialności za nie. I tak: wolnoby było opiekunowi strwonić majątek pupila, mężowi—bogacić się kosztem żony, a przepisy, zapewniające nieletniemu i żonie hypotekę prawną, stałyby się bezsilnemi, gdyby każdą razą w ręku opiekuna lub męża znajdowała się możność odwrócenia poszukiwań od swego majątku.

Prawo dopuszcza jednak dwu wyjątków od przedstawionęj przez nas dopiero zasady, a mianowicie:

Ze względów, jakimi prawo otacza małżeństwa, i z powodu opieki, której poddaje żonę pod władzę męża przechodzącą, dozwoliło, ażeby żona poddała się warunkowi niemożności zaciągania dęługów i alienowania nieruchomości, a poddanie się takie w intercyzie uczynione, przecina możność nietylko zaciągania dęługów na nieruchomośc<sup>1</sup>, to jest ustanowienia hypotek umownych, ale wyłącza nieruchomośc<sup>1</sup> z pod odpowiedzialności za dęługi w czasie istniejącego małżeństwa zaciągnięte. Wszelako pamiętać należy, że żona, mając już obdłużony majątek w chwili zawarcia intercyzy, nie może wyłączyć tegoż majątku od odpowiedzialności za zobowiązania, które w pierw pozaciągała: warunek taki po obchodzie ślubu ustanowiony, nie będzie obowiązywał ani żony, ani kogolwiekbaż w czynności z nią wchodzącego. Wreszcie, warunek w intercyzie przyjęty, o tyle ma skutek przeciwko trzeciemu w dobrej wierze w czynności z żoną wchodzącemu, o ile został objawiony w wieczystęj księdze pojedynczēj nieruchomości lub kapitału, niemożności alienowania poddanego.

Drugi wyjątek, jaki prawo co do mocy powszechnie obowiązującej warunku względem niemożności alienowania lub zaciągania dęługów uczyniło, jest co do majątków substytucyi dozwolonęj ulegających: majątki takie żadnemu wpisowi nie ulegają.

II. Co do *warunku niemożności alienowania i wydzierżawienia* przyjętego przez właściciela nieruchomości, ten ma taki skutek, że właściciel sam nie może alienować pod tytułem darmym lub obciążającym nieruchomości, nie może za pośrednictwem kontraktu puszczać jęj w dzierżawę. Nie przecina to jednak możności poszukiwania satys-

fakcyi swych należności wszelkimi środkami egzekucyi, czy przez zajęcie nieruchomości na subhastacyą, czy przez wydzierżawienie.

### § 3.

#### *O zastawach, czyli kontrukcie antychretycznym.*

Zastawy wpisują się do wykazu hipotecznego do dwu działów, to jest trzeciego i czwartego: w trzecim zapisuje się ścieśnienie własności, jako prawo pobierania dochodów z nieruchomości; w czwartym zaś zapisuje się wierzytelność, do której zastawa jest przywiązana. Obok tego wpisu w dziale czwartym, zapisuje się wzmianka, że z powodu téj sumy służy wierzycielowi prawo zastawy, i wymienia się numer pod którym prawo zastawy jest zapisane w dziale trzecim. Prawo zastawy antychretycznej nadaje zastawnikowi możność pobierania wszelkich dochodów z nieruchomości; zastawa jednakże nie może ubliżać prawom nabytym przez innych hipotecznych wierzycieli, których wpisy poprzedzają wpis zastawy. Wynika to z przepisu art. 2091 K. N. Wierzyciele poprzedni, skoro im procentu nie zapłacono, mogą zajęć nieruchomość zastawioną na wydzierżawienie, a w poszukiwaniu swoich należności, nieruchomość sprzedać w drodze wywłaszczenia. Wierzyciele późniejsi, którzy do wykazu hipotecznego weszli, po objawieniu prawa zastawy, zastawnika wzruszać nie mogą; jednak mogą po upływie terminu do zapłacenia ich należności ustanowionego, wystawić nieruchomość na subhastacyę.

### § 4.

#### *Dzierżawy czasowe.*

Wolno jest dłużnemu właścicielowi, jakeśmy to wyżej wykazali, puszczać nieruchomość nawet w wieczystą dzierżawę; nie może być zatem żadnej wątpliwości, że mu ta możność służy i do dzierżaw czasowych. Wszelako, podług zasad naszego prawa, wszelkim użytkownikom—mężom jako administrującym dobrami żony, opiekunom jako administrującym majątkiem nieletnich, nie wolno dóbr wydzierżawiać więcej jak na lat trzy. Inny właściciel, który wszystkich praw sobie służyących używa, nie jest niczém ograniczony co do czasu, na jaki dobra może wydzierżawiać; przecież, jak to wyżej co do dzierżaw powie-

dzieliśmy, wolno jest wierzycielom skarżyć takie kontrakty, jeżeli na ich szkodę podstępnie zawarte zostały.

Kodeks francuzki nie przedstawiał dla wierzyciela środków do działania, kiedy dłużny właściciel z ich krzywdą brał za lat kilka dz erżawę lub komorne z góry; środek zaś skarżenia dzierżawy o rozwiązanie, jako na szkodę wierzycieli zawartój, zbyt był wątpliwym, ażeby zupełnie bezpieczeństwo dla wierzycieli przedstawiał. Postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 2 września 1823 r. wszelką w tej mierze usunęło wątpliwość, stanowiąc stałą zasadę co do tego, za jaki czas może dzierżawca z bezpieczeństwem płacić właścicielowi dóbr obdłużonych, czynsz dzierżawny. Artykuł 49 tegoż postanowienia przepisuje, że każdy wierzyciel hipoteczny, na rzecz którego zapowiedzenie czynszów dzierżawnych nastąpiło, mocen jest domagać się, aby zapowiedziany do powtórnego płacenia wydanych już dłużnikowi funduszków był obowiązany, skoro je więcej jak za rok jeden z góry upłacił, z pominięciem procentów przypadających od sum hipotekowanych wcześniejszych. datę kontraktu wyprzedzających. Ztąd wynika, że dzierżawca może tylko za rok jeden z bezpieczeństwem płacić; gdyby zapłacił więcej jak za rok, a nie zostawił funduszu na zaspokojenie procentów wierzycielom hipotecznym wcześniejszym, oraz podatków, które są zawsze uprzywilejowane, i ciężą tak na samej własności, jak i na dochodach, bez względu w czyje ręce własność lub dochody przechodzą — byłoby obowiązany do powtórnego płacenia. Co do późniejszych wierzycieli, ci nie mają prawa poszukiwać powtórnój zapłaty, chociażby w procentach nie byli zaspokojeni; do tego jednakże potrzeba, aby wierzyciele wpierv przed zabezpieczeniem byli o tém uwiadomieni, że dzierżawa jest już z góry zapłacona, i żeby o tém z księgi wieczystej mogli powziąć przekonanie; bo wszelki w tym względzie układ zawarty między właścicielem a dzierżawcą nie miałby mocy obowiązującej przeciwko wierzycielom w dobrej wierze działającym, gdyby nie był w wykazie hipotecznym jawny. Z tego powodu że zapłaty dzierżawy za rok jeden z góry są tylko ważnie skuteczne, i w celu ostrzeżenia o zapłacie późniejszych wierzycieli, wynika, że ilekroć dzierżawca płaci z góry cenę dzierżawną więcej jak za rok jeden, należy zapisywać samą dzierżawę jako ścieśniającą prawa własności w dziale trzecim, a czynsze dzierżawne z góry zapłacone, w dziale czwartym, jako dług wymagalny na ten wypadek, gdyby dzierżawca raz opłaciwszy cenę dzierżawną, do powtórnój był zniewolony zapłaty.

## § 5.

*O ściśnieniu własności z powodu zajęcia na wywłaszczenie i wydzierżawienie.*

Dłużnik, którego nieruchomości jest zajęta na wywłaszczenie, od daty doręczenia nakazu nie może puszczać w dzierżawę swęj nieruchomości. Artykuł 691 K. P. S. przepisuje, że jeżeli nieruchomości puszczone jest w dzierżawę za aktem, który nie ma daty pewnej, przed nakazem, dzierżawa taka może być unieważnioną na żądanie wierzycieli. U nas to uległo zmianom. Nakaz nie wnosi się do hipoteki, a każdy trzeci dzierżawca, zawierający czynność w dobrej wierze z właścicielem dóbr jawnych z wykazu hipotecznego, który nie przedstawia żadnego ograniczenia, w prawach przez siebie nabytych wzruszonym być nie może. Jeżeli więc dzierżawca, w dobrej wierze działając, nie widział żadnego ściśnienia w wykazie hipotecznym, i wpisał prawo dzierżawy pierwój, zanim zajęcie do wykazu zostało wniesione, nie będzie mógł być przez wierzycieli o nie niepokojony, choćby kontrakt jego po nakazie był sporządzony.

Wierzyciel, który wydaje nakaz na subhastacyą, i któryby chciał przeciąć natychmiast dłużnikowi możność wydzierżawienia nieruchomości, powinien udać się do sądu, i okazawszy nakaz dłużnikowi wydany, żądać dozwolenia zapisania zastrzeżenia w księdze wieczystej względem niemożności wydzierżawienia dóbr. Po wydaniu nakazu, i po dopełnieniu zajęcia, powinien być do księgi wieczystej podany wniosek o wpisanie zajęcia. Wniosek ten zeznanym być może przez komornika, lub obrońcę sprzedaż popierającego, a pisarz kancelaryi ziemiańskiej przy wniosku projektuje treść do działu trzeciego względem zajęcia dóbr na wywłaszczenie. Jeżeli już jedno zajęcie zapisaném jest w wykazie, pisarz drugiego zajęcia przyjąć nie powinien, i stosownie do art. 679 K. P. S. tylko na marginesie drugiego nakazu zapisze krótką wzmiankę o odmówieniu przyjęcia wpisu względem zajęcia dóbr, przy czém wymieni datę poprzedniego zajęcia, imiona, zamieszkanie, stan wywłaszczonego i zajmującego, cenę, imię i nazwisko obrońcy subhastacyę popierającego i datę pierwszego wpisu. Po skutecznieniu wpisu zajęcia, tak do księgi hipotecznej, jak w biurze pisarza trybunału w 15 dni po ostatniém zaciągnięciu, o zajęciu będzie zawiadomiony dłużnik; oryginał zawiadomienia po zawidywaniu go będzie okazany pisarzowi kancelaryi ziemiańskiej, który, podług formy

u nas przyjętej, na marginesie wniosku o zajęcie w księdze uczynionego, obok projektu do wykazu hipotecznego zapisze wzmiankę, że zawiadomienie o zajęcie już jest doręczone dłużnikowi. Oprócz tej wzmianki wpisuje pisarz w to samo miejsce, to jest na marginesie projektu do wykazu w księdze umów ułożonego, wzmiankę, że obwieszczenia o sprzedaży doręczone zostały wierzycielom hipotecznym (1). Taka jest forma postępowania hipotecznego względem zajęcia na wywłaszczenie nieruchomości. Teraz zobaczymy jakie są skutki tych trzech wpisów, i o ile te wpisy ścieśniają własność i ograniczają moc dyspozycy nieruchomości?

Co do wpisania samego zajęcia do wykazu hipotecznego, wpis ten nie przecina jeszcze dłużnikowi władzy przedania nieruchomości, bo stosownie do art. 792 K. P. S. dłużnik dopiero od dnia doręczenia mu zawiadomienia o zajęciu, nie może nieruchomości alienować, a doręczenie to daleko później nastąpić powinno od pierwszego wpisu w księdze wieczystej względem zajęcia objawionego. Objawienie więc pierwsze aktu zajęcia ten ma tylko skutek, że zwierzchność hipoteczna nie będzie mogła zatwierdzić aktu dzierżawy, bo to jest dopiero pierwsze po nakazie objawienie, które ostrzega każdego trzeciego, że dłużnik nie ma prawa już więcej wydzierżawiać; a jakkolwiek podług kodeksu wierzyciele akt dzierżawny po nakazie zawarty mogą skarżyć, przecież trzeci nie mając wiadomości o nakazie, nie mógłby być w swoich prawach wzruszonym, i w ten czas tylko kontrakt jego byłby unieważniony, gdyby dzierżawcy mogła być udowodnioną zła wiara.

Objawienie dopiero drugiej wzmianki na marginesie sprawia, że nikt nie może z dłużnym właścicielem w umowę o nabycie dóbr wchodzić, że dłużnik nie może dóbr sprzedawać. Wprawdzie podług procedury niemożność ta dotyka dłużnika od dnia doręczenia zawiadomie-

(1) Taki sposób postępowania co do zapisywania wzmianek o doręczeniu dłużnikowi i wierzycielom hipotecznym obwieszczeń dotyczących zajęcia subastacyjnego w późniejszych czasach uległ zmianie w ten sposób, iż obecnie wzmianki o doręczeniu dłużnikowi i wierzycielom obwieszczeń o sprzedaży, zapisywane są w kolumnie zlewkowej działu trzeciego obok wpisu co do zajęcia na sprzedaż, jaki jest w kolumnie głównej działu trzeciego objawiony. Postępowanie to tém jest właściwsze, iż zapewnioną jest w tej drodze najzupełniejsza jawność, i każdy, niepotrzebując zaglądać do księgi umów, może mieć z wykazu hipotecznego wiadomości, czy doręczenie obwieszczeń dłużnikowi i wierzycielom nastąpiło, co nader ważne pociąga za sobą następstwa prawne, przewidziane w art. 692 i 696 K. P. S.



nia o zajęciu: trzymając się jednak ściśle zasady jawności, przyjąć należy, że dopiero wtedy trzeci nabywca nie może nieruchomości zajętej na wywłaszczenie kupować, kiedy przez zapisanie wzmianki jest uwiadomiony, że dłużnik dyspozycyji nieruchomością jest pozbawiony. Była między prawnikami kwestya, czyli art. 692 K. P. S. ma być ściśle tłumaczony, i czy pod wyrazem alienacya nie więcej rozumieć nie należy jak sprzedaż, czyli też należy ten przepis stosować do wszelkich hypotek umównych, i czy w skutek tego dłużnik, po zawiadomieniu go o zajęciu, może jeszcze dobra zajęte poddawać hypotece. Wprawdzie wpisy późniejsze nie mogą wierzycielom wcześniejszym hypotecznym żadnego przynieść uszczerbku, i wierzyciele wcześniejsi, bez względu na późniejsze wpisy, pierwsze miejsce w klasyfikacyi otrzymują: lecz 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 są rzędzie: kto nie może nieruchomości alienować, ten nie może jęj hypoteką obciążać. Wszelką w téj mierze wątpliwość usuwa art. 2124 K. C. już nieobowiązujący, i art. 112 pr. o hyp. z r. 1818 na wzór zniesionego przepisu utworzony, który brzmi: „Nie mający zdolności rozporządzania, nie może zaciągać obowiązku hypotecznego.” Ponieważ zaś dłużnik od doręczenia zawiadomienia o zajęciu stracił możliwość dyspozycyji swym majątkiem, przeto hypotekami obciążać go nie może. Inaczej, byłoby w możności dłużnika usunąć wszelką satysfakcyę dla wierzycieli osobistych, którzy, po zaspokojeniu długów hypotecznych, mają prawo żądać, ażeby pozostała reszta szacunku między nich przez dystribucyą podzieloną została.

Wzmianka trzecia, to jest, że doręczenie obwieszczenia wierzycielom już nastąpiło, stosownie do art. 696 K. P. S. ten ma skutek, że, po wniesieniu owęj wzmianki, nie wolno już wykreślić zajęcia z wykazów hypotecznych, lub też wyroku przeciwko wszystkim zapadłego; i dla tego też w skutek zezwolenia samego popierającego sprzedaż, zajęcie, po zapisaniu ostatniej wzmianki, wykreślone być nie może.

## ODDZIAŁ II.

### O służebnościach.

Wszelkie służebności w dwu księgach zapisane być muszą. Służebność, która jest częścią własności téj nieruchomości, dla której słu-

ży, jest zarazem ścieśnieniem własności nieruchomości, na której jest ustanowiona. W pierwszej więc nieruchomości zapisuje się w dziale I-szym wykazu hipotecznego, w drugiej — w dziale III-cim tegoż wykazu.

Stosownie do przepisu art. 45 pr. o hyp. z roku 1818, ze służebności przed tém prawem istniejących tylko służebności pastwiska i wrębu potrzebowały za objawienia i wpisu do ksiąg wieczystych; inne zaś ciążą grunt chociaż zameldowane nie zostały. Wszelako inaczej się rzecz ma z nowemi służebnościami, których początek późniejszy od prawa z 1818 roku: z tych, każda jakiegokolwiek bądź rodzaju służebność, jeżeli nie będzie w księdze wieczystej, a następnie w wykazie hipotecznym objawioną, gruntu ciążyć nie może. Toż samo, każde umorzenie służebności musi być jawném przez wciągnięcie do księgi.

Prawo z dnia 16 (28) czerwca 1830 roku ustaliło zasady co do służebności pastwiska i wrębu. Służebności pastwiska i wrębu nie mogą istnieć jak tylko na mocy tytułu; zatém ani domniemywane, ani na mocy przedawnienia ustanawiane być nie mogą. Jednakże nie można wzruszać służebności tego rodzaju nabytych przez posiadanie w krajach, w których mogły być tym sposobem nabyte, jeżeli stosownie do przepisów prawa hipotecznego z roku 1818 przy nowej regulacji zameldowane zostały, jeżeli przeto prekluzji nie uległy. Prawo z roku 1830 oznacza, jakim sposobem służebności pastwiska i wrębu mają być wykonywane, jeżeli tytuł nadawczy sposobu nie opisał; dalej — wskazuje środki jakimi właściciel gruntu służebnością obciążonego może od téj służebności się uwolnić. Na przyszłość, żadne służebności pastwiska i wrębu nie mogą być stanowione, jak pod warunkiem, ażeby w akcie ustanowienia ich oznaczona było ilość i rodzaj bydła, ilość i rodzaj drzewa, tudzież sposób wykonywania tych służebności; zkaż wnosek, że powinny być także wskazane miejsca, w których służebności mają być wykonywane.

### ODDZIAŁ III.

#### O ciężarach wieczystych.

Z ciężarów wieczystych, te tylko potrzebują być kontrolowane, które polegają na szczególnój umowie między właścicielem gruntu a wierzycielem; te zaś które polegają na tytule powszechnym, nie podle-

gają wpisowi. I tak: wszelkiego rodzaju podatki skarbowe jako polegające na tytule powszechnym, obowiązującym wszystkich właścicieli gruntowych, do przykładania się do ciężarów publicznych. ciężar grunt, chociaż nie są wpisane, w czyjekolwiek bądź ręce grunt przechodzi. Ponieważ prokuratora do nowej regulacyi hipoteki w latach 1819, 1820 i następnych wywołanej, podawała do zabezpieczenia na szczególnych dobrach dziesięciny, których wysokość polegała wprawdzie na szczególnej umowie, ale których tytuł jest powszechny, przeto postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 7 maja 1822 roku zakazało je podawać do zabezpieczenia na nieruchomościach. Co do innych ciężarów, do płacenia których o tyle właściciel może być obowiązany, o ile polegają na szczególnej umowie, te, koniecznie muszą być wpisane do ksiąg hipotecznych. Rozmaite są rodzaje tych ciężarów; należą do nich: *czynsze przez emfiteutów in recognitionem domini directi* płacone, pochodzące z pierwotnych nadań przy wypuszczeniu gruntów w emfiteutyczne posiadanie. Te, jeżeli są zapisywane w dziale trzecim z domieszczeniem, że są opłacone *in recognitionem domini directi*, że je płaci posiadacz jako emfiteuta, jako właściciel *quo ad superficiem*, pociągają za sobą ten skutek, że nieruchomość nie może być przepisana na imię nowego nabywcy, bez złożenia konsensu a domino directo, który inaczéj nie bywa wydany, jak za złożeniem *laudemii*; jeżeli zaś nie ma żadnej wzmianki w wykazie, że czynsz płaci się *in recognitionem domini directi*, i że grunt jest emfiteutyczny, pomimo zapisanego czynszu, może nastąpić przepisanie tytułu własności bez konsensu a domino directo. Między ciężarami zapisywane także bywają kanony na rzecz skarbu, które niczém więcej nie są, jak prostemi pożyczkami przez skarb udzielonemi, pod tym warunkiem, że skarb kapitału nigdy odebrać nie może, chyba w przypadkach art. 1812 K. C. przewidzianych, to jest—gdyby obciążony kanonową sumą, przez lat 2 niedopełniał obowiązków, a tém samém gdyby niedostarczał wierzycielowi tego bezpieczeństwa, jakie w kontrakcie dać przyrzekł.

---

## ROZDZIAŁ III-ci.

## O przywilejach.

Artykuł 2 pr. o hyp. z roku 1825 przepisuje, iż ktokolwiek obowiązany jest osobiście, winien odpowiadać z całego ruchomego i nieruchomego majątku. Między wierzycielem a dłużnikiem skutek zobowiązania osobistego polega na zniewoleniu tego, który się obowiązuje, albo jego sukcesorów, albo jego prawa mających,—do wykonania owego zobowiązania. Dla tego dodaje prawo, że każdy wierzyciel może dochodzić swojej należności z całego ruchomego i nieruchomego majątku dłużnika. Wierzyciel jednakże osobisty na majątku swego dłużnika, o tyle może wytaczać poszukiwanie, o ile tenże majątek jest jeszcze w rękę osobiście obowiązanej. Wierzyciele osobiści, tak do ruchomego jak i nieruchomego majątku, który wyszedł z rąk ich dłużnika, nie mają żadnego prawa. Pomiedzy wierzycielami osobistymi, którym ani przywilej, ani hipoteka nie służy, prawo żadnej nie czyni różnicy bez względu ani na daty tytułów, ani na daty obligacyi. Gdy szacunek przedmiotu zajętego na zaspokojenie wierzytelności, po potrąceniu kosztów sądowych zajęcia, sprzedaży i podziału, nie wystarcza dla wszystkich ubiegających się wierzycieli, zaspokojenie nastąpi w proporcji należności każdego, jeżeli z prawnych przyczyn nie służy pierwszeństwo jednemu przed drugimi. Podług art. 4 pr. o hyp. z roku 1825 prawnymi przyczynami pierwszeństwa są: przywileje i hipoteki, nie trzeba jednakże sądzić, aby tylko przywileje i hipoteki były wyłączonemi przyczynami pierwszeństwa; znajdują się w prawie także i inne przyczyny pierwszeństwa. I tak art. 1947 K. C. przepisuje, że depozytaryusz powinien być wynagrodzony za wszystkie straty, które mógł mu zrzucić depozyt; art. 1948 K. C.—że depozytaryusz może zatrzymać rzecz złożoną dopóty, dopóki nie będzie zaspokojony w tém wszystkiém, co mu się z powodu depozytu należy. Nie jest to więc przywilej, ale prawo lepsze od przywileju, albowiem wierzyciele skład czyniącego, którzy nie mają lepszego prawa jak skład czyniący, mogą deponowaną rzecz odebrać dopiero w ten czas, gdy zapłacą depozytaryuszowi wszystko to, co mu się należy. Posiadacz dobrej wiary, który poczynił wydatki pożyteczne, nie może być zmuszony do odstąpienia nieruchomości, dopóki wydatki nie zostaną wrócone. My tu jednakże tylko o przywilejach tudzież o hipotekach mówić będziemy.

Przywilej jest to prawo, które z natury wierzytelności daje wierzycielowi możność być zaspokojonym przed innymi; przywilej więc

nie służy ze względu na osobę, ale jest to prawo przywiązanie do wierzytelności stosownie do ważności względem, na jaki wierzytelność zasługuje. Tak hipoteka, jak przywileje nadają wierzycielowi możność umieszczenia się na szacunku przed innemi,—jednakże przywilej od hipoteki w wielu odróżnia się punktach. Przywilej wynika tylko z przepisu prawa; istnieje on niezawisłe od umowy i wyroku sądowego. Gdyby wierzytelność ze swój natury nie była uprzywilejowana, ani umowa ani wyrok nienadałby jój tego prawa: hipoteka zaś może wynikać z prawa, z wyroku i z woli stron, w formach prawem przepisanych objawionój. W umieszczeniu na szacunku wierzycieli uprzywilejowanych nie uważa się na datę tytułu, ale na rodzaj wierzytelności; — prawa zaś wypływające z hipoteki regulują się stosownie do miejsca, jakie hipoteka w księdze wieczystój zajmuje, a zatem stosownie do daty wpisów. Przywilej może istnieć na ruchomościach i nieruchomościach—hipoteka może być ustanowiona tylko na nieruchomościach. Przywilej wreszcie na szczególnój nieruchomości wyprzedza długi hipoteczne, bez względu na datę tych ostatnich. Przywilej jest od wpisu niezawisłym, hipoteka zaś bez wpisu istnieć nie może.

Prawo o hipotekach z r. 1818 co do przywilejów ważne poczyniło zmiany w przepisach kodeksu francuzkiego. Zasada jawności, która tworzeniu całego naszego prawa przewodniczyła, nie dopuściła ustanowienia przywilejów wolnych od wpisu, któreby wyprzedzały wszelkie objawione hipoteki, a z powodu swój ilości do wyczerpnięcia szacunku znakomicie, a może i zupełnie przyczyniłyby się mogły. Pozostawiło prawo nasze jedynie tylko takie przywileje na nieruchomościach, którym nie można było nie przyznać pierwszeństwa z powodu słuszności lub koniecznej potrzeby, a które nigdy nie mogą znakomicie szacunku wyczerpywać i o których wysokości łatwo można powziąć przekonanie. I tak: prawo nasze zniosło wszystkie przywileje na szczególnych nieruchomościach postanowione art. 2103 K. N. to jest — przywilej przedającego co do resztującego szacunku, przywilej wierzyciela który dostarczył funduszów na nabycie nieruchomości, przywilej architektów i robotników, tudzież dostarczających funduszu na ich zaspokojenie, i przywilej spółspadkobierców co do rękojmi. Co do przywilejów na ruchomościach i przywileju na ogólnym majątku prawo nasze zachowało w swój mocy przepisy kodeksu; artykuły zatem 2100, 2101, 2102, zachowały swoją moc obowiązującą. Prawo jednakże z r. 1825, cały tytuł 18 kodeksu cywilnego księgi 3-ciej uchyliło, a z dwu artykułów (41 i 42) o przywilejach pr. o hyp. z r. 1818 jeden tylko w swój mocy zatrzymało, mianowicie art. 41: artykuł zaś 42, ta.

jak i przepisy kodeksu w nim powołane obowiązywać u nas ostatecznie przestały.

Prawo z r. 1825 stanowi przywileje czterech rodzajów:

1. Przywileje, którym służy pierwszeństwo na ruchomym i nieruchomym majątku, tudzież na specjalnej nieruchomości lub ruchomości: nawet przed wierzycielami hipotecznymi i uprzywilejowanymi;
2. Przywileje na pewne nieruchomości;
3. Przywileje na pewnej nieruchomości;
4. Przywileje na całym ruchomym i nieruchomym majątku przed wierzycielami szczególnego przywileju ani hipoteki nie mającymi.

### § 1.

*O przywileju któremu służy pierwszeństwo nawet przed wierzycielami mającymi przywilój szczególny albo hypotekę.*

Do rzędu wierzytelności którym służy pierwszeństwo przed wierzycielami mającymi szczególną przywilój albo hypotekę należą: *koszta sądowe* i *koszta pogrzebowe*.

I. *K o s z t a s ą d o w e*. Artykuł 3 pr. o hyp. z r. 1825 przepisuje, że gdy szacunek przedmiotu zajętego (a zatem bez względu czy to jest przedmiot ruchomy lub nieruchomy) po potrąceniu kosztów sądowych zajęcia, sprzedaży i podziału nie wystarcza dla wszystkich ubiegających się wierzycieli, zaspokojenie nastąpi w proporcji należytości każdego z tych wierzycieli, jeżeli z prawnych przyczyn nie służy pierwszeństwo jednemu przed drugimi. Z tego przepisu prawa okazuje się, iż koszta sądowe przedewszystkiém winny być zaspokojone, bo wierzyciele mają tylko prawo ubiegać się do reszty, pozostałej po potrąceniu tych kosztów. Czy więc będzie zajęta i sprzedana ruchomość, czy nieruchomość, koszta na popieranie sprzedaży rzeczy, przedmiotem podziału będącej, przedewszystkiém z jój szacunku potrącone będą. Artykuł 3-ci wymienia, jakie to koszta sądowe mają przywilój, a mianowicie: *koszta zajęcia*, a jeżeli będzie to nieruchomość—koszta całego postępowania subhastacyjnego; dalej—koszta sprzedaży przez publiczną licytację i koszta rozdziału szacunku między wierzycieli, czy ten przez dystrubucję lub klasyfikację następuje. Koszta te są wydane w interesie wszystkich wierzycieli, całą więc masę ciążą. Gdyby jednakże egzekucya unieważnioną była z powodu popełnionych w postępowaniu uchybień, koszta unieważnionego postępowania ani przywileju nie mają, ani się do powrotu od innych wierzycieli nie kwalifikują. Koszta popierania

subhastacy i klasyfikacyi, mają pierwszeństwo przed innemi z mocy art. 715 i 759 K. P. S., wyrok bowiem ad Judykacyjny który się wydaje przed rozpoczęciem klasyfikacyi, a więc przed wydzieleniem szacunku dla jakiegokolwiek bądź wierzyciela, nie może być wyjęty jak za udowodnieniem, że koszta popierania sprzedaży już są zaspokojone. Artykuł zaś 759 K. P. S. przepisuje, że sędzia klasyfikacyi szacunku dopełniający, powinien umieścić z pierwszeństwem przed wszystkiemi, koszta popierania klasyfikacyi i koszta wykreślenia wpisów hypoteecznych.

II. *Koszta pogrzebowe.* Artykuł 9 pr. o hyp. z r. 1825 przepisuje, iż przed wierzycielami ani przywileju szczególnego, ani hypoteki nie mającemi, służy pierwszeństwo do zaspokojenia bądź z nieruchomości bądź ruchomości, wierzytelnościom, przywilej ogólny mającym, jakimi są koszta pogrzebowe niezbytkowe, a to w następującym porządku. Gdyby innych funduszów na ich zaspokojenie nie było, będzie im służyło pierwszeństwo do zaspokojenia z przedmiotu ruchomego, nawet szczególnym przywilejem obciążonego, wyjąwszy przywilej posiadającego rzecz w zastaw sobie daną; a gdyby i z tego przedmiotu zaspokojone być nie mogły, służyć im będzie pierwszeństwo przed hypotekami, a nawet przywilejami na szczególnej nieruchomości. Ten więc, komu się należy za koszta pogrzebowe, powinien najprzód zwrócić poszukiwania przeciwko majątkowi dłużnika, na którym nie ma opartych hypotek lub szczególnych przywilejów; potem — do ruchomości, chociażby na tych przywilej był oparty; wreszcie — gdyby z ruchomego majątku satysfakcyi otrzymać nie można było, wolno jest obrócić poszukiwania do nieruchomego majątku, i wykonać przywilej przed wszystkiemi hypotekami i przywilejami.

Pod wyrazem *koszta pogrzebu* rozumie się wszelkie wydatki od śmierci dłużnika aż do pochowania, w celu ostatniej przysługi, poczynione. Ażeby przywilej egzystował w ten sposób, jak go ten artykuł ustala, potrzeba, ażeby wydatki były w przyswoitym stosunku z urodzeniem i stopniem jaki zmarły piastował, i majątkiem jaki za życia posiadał. Gdyby te koszta były przesadzone, poniesione w celu dogodzenia próżności i dumie, przywilej powinien być ograniczony do ilości, na rozsądki i słuszności opartej. Gdyby koszta przesadzone wyłożone były nawet w skutek rozporządzenia zmarłego w testamencie objawionego, niezemby się jednak usprawiedliwić nie dały. Podług podanego przez nas określenia kosztów pogrzebowych, są to wydatki od śmierci do pogrzebu; koszta przeto nabożeństw, nagrobku i t. p. jako po pogrzebie powstałe, przywileju nie mają. Koszta pogrzebowe winny

być zaspokojone zaraz przed wszystkimi, po opłaceniu kosztów sądowych.

## § 2.

### *O przywileju na szczególniej nieruchomości.*

Po potrąceniu kosztów sądowych i pogrzebowych, jeżeli na nie innego nie ma funduszu, na szczególniej nieruchomości mają przywilej następujące wierzytelności, wymienione w art. 41 pr. o hyp. z r. 1818:

1. *Podatki wszelkiego rodzaju do skarbu publicznego*, które właściciel obowiązany jest ponieść z gruntu — bieżące i zaległe na lat dwa.

2. *Należności do kas miejskich, gminnych, gubernialnych, tudzież dla kościołów i instytucji publicznych*, jeżeli te należności przywiązane są do gruntu, a przytem powszechne w całym kraju, gubernii, gminie lub okolicy, w których dobra są położone; inne zaś, które przywiązane są do szczególnych dóbr, powinny być wpisane do ksiąg hypotecznych. Przywilej, o którym mowa rozciąga się tylko do należności bieżących i zaległych za lat dwa. I tak: opłacają się do kas miejskich rozmaite podatki, które tylko w miastach lub pewnym mieście ponoszone bywają, jak np. w Warszawie brukowe i latarniowe, które wprost wpływają do kasy miejskiej; klasyczne, którego żadna gubernia ani żadne miasto w królestwie nie uiszcza. Wszystkie te podatki ponieważ powszechne są w jednym mieście, w jednej okolicy, nie potrzebują wpisu i mają przywilej. Mają też taki sam przywilej dziesięciny i opłaty na rzecz kościołów, jeżeli są powszechne; inne zaś daniny na rzecz kościołów jeżeli polegają na szczególnym tytule, na zapisie, powinny być do księgi wieczystej wniesione i wtedy w kolei tylko w jakiej są zabezpieczone mogą zyskać pierwszeństwo. Epoka uprzywilejowana liczy się od daty sprzedaży na publicznej licytacji wstecz na rok bieżący i za dwa lata zaległe.

3. *Składki dla towarzystwa ogniowego* tam, gdzie do nich ustawy rządowe obowiązują, lub tam gdzie właściciel do nich dobrowolnie się zobowiązał, bieżące i zaległe od lat dwu. Ustawy rządowe obowiązują każdego w miastach do zabezpieczenia się w towarzystwie ogniowym dla tego, żeby przez upadek pojedynczych domów i mieszkańców całe miasto nie upadło. Co do wsi, woli każdego pozostawione należeć lub nie do towarzystwa ogniowego. Jednakże żadne dobra nie mogą otrzymać pożyczki od towarzystwa kredytowego, jeżeli nie są zabezpieczone w towarzystwie ogniowym.



4. *Biegące i zaległe zaskługi i ordynarya dla sług i czeladzi* znajdujących się na gruncie, byleby pierwsze i drugie rocznej nie przesłidy zaległości. Pod wyrazem *slug* objęci są wszyscy ludzie do posług użyci, a zatem tak służący niższego rzędu, jak lokaje, kucharze, stangreci, jak i — wyższego rzędu: ekonomowie, pisarze i wszyscy inni, jednakże o tyle, o ile są użyci do usług ciągłych na gruncie dóbr, których szacunek jest przedmiotem podziału. Gdyby byli użyci do usług ciągłych za granicą dóbr, w innym domu, a nie tym, który przedany został przez publiczną licytację, przywilój na szacunku tego domu takim służącym nie służyłby.

Między przywilejami w art. 41 wymienionemi, żadnemu prawo nie nadaje pierwszeństwa; gdyby więc szacunek nieruchomości, po potrąceniu kosztów sądowych i pogrzebu, nie wystarczył na pokrycie tych należitości, wszystkie one otrzymają satysfakcyą przez dystrybucyę, czyli proporcjonalny rozkład z proporcjonalną stratą. Wynika to z przepisu art. 3 pr. o hyp. z r. 1825 który stanowi, że w razie jeżeli fundusze na zaspokojenie wierzytelności nie wystarczają dla wszystkich ubiegających się wierzycieli, zaspokojenie nastąpi w proporcyci należności każdego, jeżeli z prawnych przyczyn nie służy pierwszeństwo jednym przed drugimi. Przywileje te mogą być tylko wykonywane w zbiegu między wierzycielami dzielącemi się szacunkiem nieruchomości dłużnika, nie obciążają zaś gruntu w ten sposób, żeby się należały od każdego nabywcy, w którego ręce nieruchomość przechodzi. Wynika to wyraźnie z przepisu art. 15 pr. o hyp. z r. 1825 ustępu 2, który stanowi, że tytuł do hypoteki prawnej przeciwko trzeciemu służy tylko skarbowi, i to jedynie co do podatków gruntowych z ostatnich dwu lat zaległych. Gdyby zaś należnościom owym służył przywilój tego rodzaju, żeby nieruchomość ciążyły bezwarunkowo w czyjebądź ręce ona przechodzi i niezawisłe od wpisu, niepotrzebaby im nadawać hypoteki prawnej, od wpisu zależącój.

### § 3.

#### *O przywileju na szczególnój ruchomości.*

Przywilój na szczególnój ruchomości służy stosownie do art. prawa z r. 1825 następującym wierzytelnościom:

I. **S k a r b** ma przywilój na r z e c z y r u c h o m ó j co do podatku, który się od niej należy; ma więc przywilój co do cła i podatki konsumcyjnego.

II. Wypuszczający nieruchomość w dzierżawę lub najem, ma względem sumy dzierżawnej lub komornego i innych należności, z dzierżawy lub najmu wynikających, za ostatnie 2 lata i rok bieżący przywilej na wniesionych do téjże nieruchomości sprzętach i ozdobach domowych, na rzeczach służących do prowadzenia gospodarstwa, kunsztu lub przemysłu, tudzież na przychodach z dzierżawy lub najmu. Może więc wykonać ten przywilej właściciel nieruchomości, na sprzętach wniesionych do téj nieruchomości i ozdobach domowych, bez względu na to, czyją własnością są te sprzęty domowe, chociażby były tylko pożyczone dzierżawcy, chociażby były złożone w depozyt. Kto chce uniknąć téj odpowiedzialności, powinien właściciela uwiadomić, że ruchomości w posiadaniu dzierżawy znajdujące się są jego własnością; inaczej bowiem wprowadza w błąd właściciela, któremu, w myśl art. 1752 K. N., wolno jest eksmitować dzierżawcę, jeżeli tenże nie wnosi dostatecznej ilości mebli i sprzętów jakie byłyby przedmiotem zabezpieczenia dla właściciela co do dzierżawy lub komornego.

Inaczej się rzecz ma co do rzeczy skradzionych. Czy ten, do którego rzeczy skradzione należą, powinien cierpieć przywilej właściciela domu, do jakiego rzeczy skradzione przyniesione zostały? Zdaje się że nie—ten bowiem wypadek w tém różni się od poprzedzającego:

1) Że rzeczy były przeniesione do domu bez zezwolenia tego, któremu skradzione zostały;

2) Że nie mógł tenże uprzedzić właściciela domu, aby nie rachował co do pewności zaspokojenia dzierżawcy na rzeczy do niego wniesione, bo jak kradzież tak i wniesienie rzeczy nie działa się z jego wiadomością.

Przywilej wykonywa się nie tylko na meblach, ale na wszystkiém co do ozdoby jest przyniesione, a zatem na obrazach, lustrach, zegarach i t. p.; sprzedaż wykonywa się nawet na tém, co wyraźnie przez prawo jest wyjęte z pod zajęcia, to jest na przedmiotach, które art. 592 K. P. S. wymienia; mogą więc być zajmowane wszelkie przedmioty, a nawet warsztaty, książki, wszystkie inwentarze bez żadnego wyjątku, nie wyłączając nawet żywności miesięcznej dla właściciela, 1-ój krowy, 3-ch owiec i 2-ch kur, której inni wierzyciele zajmować nie mogą. Za komorne i dzierżawę wolno wszystko zająć, co tylko jest sprzętem lub meblem domowym, wyjąwszy pościeli dzierżawcy lub jego dzieci z nim razem mieszkających, tudzież odzieży, które ma na sobie i takiejże odzieży jego dzieci (art. 593 K. P. S.).

Wprowadzie postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 8 lipca 1823 roku wyłącza z pod zajęcia na wsiach :

- 1) Zapasy zboża do prowadzenia gospodarstwa—
- 2) Bydło i zwierzęta do uprawy roli potrzebne;
- 3) Przychówek ze zwierząt;
- 4) Kury, gęsi, kaczki, indyki, gołębie, ule z pszczołami, ryby w stawach;
- 5) Słomę i gnój;
- 6) Wszystkie narzędzia, sprzęty i maszyny gospodarskie i rolnicze;
- 7) Narzędzia fabryczne.

Ale to wszystko wtenczas jest uwolnione z pod zajęcia, kiedy należy do właściciela dóbr, nie zaś do dzierżawcy. Jednakże przywilej właściciela nie rozciąga się do gotowizny, jakaby u dzierżawcy znalezione być mogła, albowiem właściciel ma tylko przywilej na sprzętach i ozdobach, gotowizna zaś ani do jednych, ani do drugich liczoną być nie może: może ją zabrać właściciel na satysfakcyę dzierżawy, ale nie ma na niej przywileju. Służy właścicielowi przywilej na przychodach z nieruchomości, albowiem uważane są jako własność, dopóki mu cena dzierżawna nie zostanie zaspokojona. Przywilej ten rozciąga się na wszelkiego rodzaju przychodach, na przychodach naturalnych, przemysłowych i cywilnych; i tak — nietylko na zebraném zbożu, sianie i innych produktach, ale i na dochodach z pachtu, na opłatach czynszowych od karczmarzy, sublokatorów i poddzierżawców przez dzierżawcę pobieranych. A zatem, w zbiegu wierzycieli, którzyby u poddzierżawców funduszach dzierżawcy głównego pozakładali areszta, zawsze pierwszeństwo otrzyma właściciel za komorne lub dzierżawne. Przywilej ten służy mu nietylko co do cen dzierżawnych, ale i co do wszelkich należności od dzierżawcy z dzierżawy lub najmu wynikających; a więc — co do podatków, jakie dzierżawca, stosownie do kontraktu obowiązany był płacić, — co do danin w naturaliach, — co do reparacyj, jakie na siebie przyjął, lub do jakich prawem jest obowiązany, — co do zniszczenia, jakie w nieruchomości zrządził.

Przywilej prawem naszym zaprowadzony odróżnia się od przywileju w artykule 2102 K. N. ustanowionego w następujących punktach.

a) Służy, bez różnicy czy akt dzierżawy jest urzędowy czy prywatny, tylko co do należności z roku bieżącego i dwu lat zaległych. Podług kodeksu zaś, jeżeli akt był urzędowy, służył za wszystkie lata upłynione bez względu na ich ilość, i za wszystkie lata następne, jesz-

eże niewypowiedziane, aż do expiracyi kontraktu dzierżawnego. Jeżeli dzierżawa była za kontraktem dzierżawnym nie mającym daty pewnej, przywilej podług kodeksu służył właścicielowi za lata upłynione, za rok bieżący i za rok następny.

b) Kodeks francuzki upoważnił właściciela do zajęcia ruchomości dzierżawcy lub lokatora wtenczas nawet, gdy ruchomości te zostały z domu lub gruntu wyniesione, jeżeli wyniesienie bez zezwolenia właściciela nastąpiło; i zachowywał właściciel swój przywilej, jeżeli rewindykację skuteczną w przeciągu dni 40 co do efektów wyniesionych z gruntów miejskich, a w 15 dni co do ruchomości z domów miejskich wyniesionych.

II. Posiadający rzecz daną sobie w zastaw, ma przywilej na teje rzeczy.

Zastaw nadaje wierzycielowi prawo otrzymania satysfakcyi, przedewszystkiem na rzeczy, która jest przedmiotem zastawu, dopóty, dopóki jest w jego posiadaniu; gdyż, jeżeli, spuszczać się na dobrą wiarę dłużnika, albo rachując na jego odpowiedzialność pozorną, nie żądał wydania zastawu, albo jeżeli po zaniesionem żądaniu, z zastawu dobrowolnie się wyzuł—traci zupełnie przywilej, jak to stanowi art. 2076 K. C. Przywilej jaki nadaje zastaw, wykonywa się co do wszystkiego, co się należy w kapitale, w procentach oraz kosztach i forsuszach, wyłożonych na utrzymanie rzeczy zastawionój.

Również przywilej mają wydatki potrzebne i użyteczne przez wierzyciela uczynione. Art. 2082 K. C. przepisuje, że jeżeli tenże sam dłużnik od tegoż samego wierzyciela, po daniu rzeczy w zastaw zaciągnął nowy dług, który stał się wymagalnym przed zapłaceniem pierwszego długu, wierzyciel nie będzie obowiązany oddać zastawu, dopóki nie tylko pierwszy ale i drugi dług zaspokojony nie zostanie, chociażby nie zaszła umowa, że drugi dług ma obciążać rzecz zastawioną. Niema wątpliwości, że art. 2082 dotyczy tylko stosunków między dłużnikiem i wierzycielem. I tak: kiedy zastaw ma mieć skutki przeciwko 3-u, trzeba ustalić jego byt aktem urzędowym, a przynajmniej datę pewną mającym. Trzeba nadewszystko ustalić sumę, dla której zastaw jest ustanowiony, i naturę rzeczy powierzonych wierzycielowi; inaczej pozostawionoby rzecz dowolności, a wierzyciel i dłużnik mieliby zawsze sposobność wyczerpnąć wartość zastawu i oddać innych wierzycieli, nowe coraz między sobą tworząc zobowiązania. Jakkolwiek więc dłużnik zastawu odebrać nie może bez zapłacenia tego wszystkiego co winien, rzecz się jednak ma inaczej z jego wierzycielami, przeciwko którym nie można przywileju wykonywać,

jak tylko co do wiarygodności, na którą zastaw był dany. Przywilej tego, który ma rzecz w zastawie, jest wyprzedzony tylko przez koszty sądowe i przez podatki od rzeczy ruchomą należące, jednakże wyprzedza koszty pogrzebowe.

IV. Rzemieślnik za robotę rzeczy ruchomą lub naprawę, i ten kto łożył na jej utrzymanie, mają przywilej na te same rzeczy.

Pod przywilej ten należy podciągnąć nie tylko rzemieślników, ale wszelkiego rodzaju robotników, jakimi są ci, którzy na wsiach do zbioru produktów należą.

V. Przedawca rzeczy ruchomą, dopóki ona jest jeszcze w ręku kupującego, ma na nią przywilej względem ceny za nią umówionej, bez różnicy czy termin zapłaty był albo nie był oznaczony. Jeżeli sprzedaż nastąpiła bez oznaczenia terminu zapłaty, albo jeżeli ta natychmiast zapłaconą być miała, sprzedawca może iść przeciwko wierzycielom kupującego nawet o odzyskanie sprzedanej rzeczy, jeżeli ona jest jeszcze w ręku kupującego, i może tamować jej odprzedanie, byle o odzyskanie czynił w dni 8 po jej wydaniu, i byleby się znajdowała jeszcze w tym samym stanie, w jakim była wydana. Przepisy te nie uwłaczają w niczem prawom i zwyczajom handlowym o odzyskaniu; a zatem dopóki tylko kupujący jest w posiadaniu rzeczy, choćby ją sprzedał, byleby jej tylko nie wydał, pierwszy sprzedający będzie zawsze miał przywilej na tę rzecz, a to bez względu czy do zapłacenia był oznaczony termin lub nie. Gdy sprzedający rzecz sprzedał, a następnie drugiemu ją wydał, pierwszy sprzedający nie mógł mieć na nią przywileju.

Oprócz przywileju, sprzedawca ma prawo rewindykacji czyli odzyskania. Zasada się to prawo na słusności, która nie pozwala aby sprzedający stracił zarazem rzecz i szacunek. Celem rewindykacji czyli akcji o odzyskanie, jest to: żeby sprzedającemu zwrócić posiadanie rzeczy, która, jakkolwiek wyszła z rąk jego, przecież uważana jest jak gdyby nigdy nie przestała być jego własnością.

Wykonanie akcji o rewindykacją co do przedmiotów ruchomych jest poddane następującym warunkom:

a) Żeby sprzedaż uczyniona była bez oznaczenia terminu do zapłacenia szacunku, albo żeby wypłata miała nastąpić natychmiast. wtenczas bowiem wykazuje się dostatecznie zamiar sprzedającego niepozbawienia się rzeczy dopóki szacunku nie otrzyma.

b) Żeby rzecz sprzedana była w ręku nabywcy: jeżeliby zatem nabywca pozbył się posiadania na rzecz trzeciego, nie można już re-

windykacyi wykonać, ponieważ co do ruchomości posiadacz uważany jest za właściciela.

c) Żeby rzecz była w tym samym stanie, to jest, żeby niezmięniała swojej natury, żeby nie była zamienioną na rzecz nowego rodzaju, i żeby była do poznania. I tak: meble, książki, sztuki sukna nie zmieniają postaci chociaż się je przeniesie ze składu, biblioteki, skrzyni: jeżeli jednakże z sukna już zrobiono odzież, rewindykacya miejsca mieć nie może. Nie może sprzedawca wzbronić ich odprzedaży, gdyż rzeczy nie znajdują się już w tym samym stanie, w którym się znajdowały przed tém; będzie jednakże taki sprzedawca miał przywilej na tych sukniach, przerobionych z jego sukna.

d) Trzeba, żeby akcyja o rewindykacyę w ciągu dni 8 od praedaży była wytoczoną.

VI. Oberżysta za wszelkie dostarczenia dla gości ma przywilej na ich rzeczach znajdujących się w oberży.

Nazywamy oberżystami tych, którzy utrzymują po miastach lub drogach domy, w których przyjmują, dają pomieszkanie i wyżywienie podróżnym. Obowiązani ze swego powołania przyjmować każdego, który się im przedstawi, i nie mogąc się uprzednio wywiadywać o jego wypłacalności, oberżysci na szczególne zasługiwali względy. Przyznane téż ma oberżysta prawo zastawu na wszystkich rzeczach do oberży wniesionych; a w skutku tego—przywilej na tychże rzeczach. Oberżysta porównany jest z zastawnikiem; o tyle więc tylko ma przywilej na rzeczy, o ile jest w jęj posiadaniu, o ile do jego domu rzeczy te wniesione zostały.

VII. Furman czyli przewożący rzeczy ma na nich przywilej tak za ich przywiezienie, jak i za inne z przewiezieniem połączone wydatki.

VIII. Należności wynikające z nadużycia, z wykroczeń popełnionych przez urzędnika publicznego w urzędowaniu, mają przywilej na rzeczy na kaucyę złożonęj; a jeżeli to jest kapitał prowizyą przynoszący,—i na prowizyach od niego przypaść mogących.

W zbiegu wierzycieli pod numerami poprzedzającymi wymienionych, a na jednęj szczególnęj ruchomości przywilej mających, skarb ma pierwszeństwo przed wszystkimi, co do podatków od rzeczy ruchomęj; po skarbie ma pierwszeństwo ten, kto jest w posiadaniu rzeczy, na której mu przywilej służy; pomiędzy innemi przywilejami, żadne nie służy pierwszeństwo; w zbiegu wierzycieli, jeżeli nikt nie jest w posiadaniu—wszyscy dzielić się będą proporcjonalnie.

## § 4.

*O przywilejach na całym ruchomym i nieruchomym majątku przed wierzycielami ani przywileju szczególnego ani hipoteki nia mającymi.*

Przywileje te wykonywają się w tym porządku i kolei, jak je wymienia art. 9 prawa o hyp. i przywilejach z r. 1825. Porządek ten jest następujący.

1) Najprzód idą koszta pogrzebowe. O tych już wyżej mówiono, że w braku innego przedmiotu wyprzedzają uprzywilejowanych wierzycieli na ruchomościach, oraz wierzycieli uprzywilejowanych i hipotecznych na nieruchomościach.

2) Koszta sądowe opieczętowania, rozpieczętowania i inwentarza.

3) Wszelkie koszta ostatniej słabości. Koszta te obejmują wszystkie wydatki potrzebne, czynione w czasie ostatniej słabości, którą dłużnik był dotknięty, jak — koszta aptekarzy, doktorów i pilnujących. Co trzeba rozumieć przez ostatnią chorobę? Jeżeli to jest słabość nagła i niebezpieczna, z której chory umiera, nie ma żadnej wątpliwości; jeżeli jednak słabość była długo twająca, epoka przywileju zaczyna się będzie od chwili, w której się słabość powiększa i staje niebezpieczną. Nie mógłby jednak doktor o nic więcej dopominać się, jak o to, co nie jest przedawnione. Przez ostatnią słabość nie należy tę tylko rozumieć, z której dłużnik umarł, ale i tę, która wyprzedza wypadek, w skutku którego rozdział majątku dłużnika między wierzycieli następuje, jak — upadłość dłużnika. Doktor który dłużnika uratował, nie na mniejszy zasługuje wzgląd, jak ten, przez którego użyte środki dłużnikowi żadnej nie przyniosły pomocy.

4) Zasługi służącym za rok bieżący, i to co im się należy z roku upłynionego. Ten przywilej rozciąga się także na szczególniej nieruchomości, ale tylko co do zasług za rok jeden. Gdyby więc z funduszów, po zaspokojeniu przywilejów i hipotek pozostałych, nie wystarczało służącym na zasługi za rok upłyniony i bieżący, będą pomieszczeni z przywilejem za rok jeden na szczególniej nieruchomości.

5) Należności za żywność dla dłużnika i jego domowników w ostatnich sześciu miesiącach dostarczaną przez piekarzy, rzeźników i innych cząstkowo żywność sprzedających, albo też stołujących. Przywilej ten służy tylko dla handlujących, trudniących się cząstko-

wą sprzedażą: gdyby kto inny żywność dostarczył, nie ten kto się trudni jęj sprzedażą, nie miałby przywileju.

Pod wyrazem żywność rozumieją się wiktuały do życia zwyczajnego konieczne potrzebne, ale nie zbytkowne tego rodzaju przedmioty. I tu także co do wyrachowania 6-u miesięcy, epoka ich zaczyna się od tego wypadku, który dał okazyę do podziału.

Wierzytelności pod nr. 2, 3, 4, 5. wymienione, gdyby innego przedmiotu na ich zaspojenie nie było, będą miały pierwszeństwo nawet przed wierzycielami, mającymi przywilęj na szczególnęj ruchomości, a nie będącymi w posiadaniu rzeczy na których im ten przywilęj służy.

6) Podatki osobiste do kas miejskich, tudzież dla kościoła lub instytucyj publicznych za rok upłyniony i bieżący. Podatki z nieruchomości mają przywilęj na teże nieruchomości, a podatki do osoby przywiązane, od sposobu życia, od procederu, mają pierwszeństwo w kolei tu wskazanej.

7) Należności małoletnich i własnej woli pozbawionych, względem których służy tymże tytuł do hypoteki prawnej.

8) Takiegoż rodzaju należność przypadająca żonie od męża; Tytuł do hypoteki prawnej służy nieletniemu i bezwłasnowolnemu na majątku opiekuna, jeżeli opiekun stał się odpowiedzialnym, lub jeżeli przy nim jaka należytość nieletniego pozostała: toż samo—żonie na majątku męża.

9) Skarb publiczny, kościoły, instytucje publiczne, kasy miejskie i towarzystwo ogniowe, co do wszelkiego rodzaju podatków i opłat powszechnych lub dziesięcin. O ile podług powyższych przepisów inny przywilęj im nie służy, służy im przywilęj co do opłat epokę uprzywilejowaną wyprzedzających: niemniej—służy skarbowi co do należności, wynikających z odpowiedzialności poborców i tych wszystkich, którym własność publiczna w jakimkolwiek bądź względzie była poruczona; a zatem, o ile te należności z kaucyi stawianej nie będą mogły być ściągnięte, o tyle im służy przywilęj w kolei i porządku art. 9 pr. o hyp. z r. 1825 ustalonym.

---



## ROZDZIAŁ IV-ty.

### O hypotekach.

#### ODDZIAŁ I.

#### O hypotekach w ogólności.

##### § 1.

##### *O naturze hypoteki i jej cechach.*

Drugą przyczyną pierwszeństwa między wierzycielami jest hypoteka. Według definicyi, jaką daje art. 47 pr. o hyp. z r. 1818: „Hypoteka jest prawo rzeczowe na nieruchomościach, do których jest przywiązane zaspokojenie wpisanych lub uprzywilejowanych zobowiązań.” Definicja ta jest niedostateczna. Hypoteka jest prawo rzeczowe, ale odmienne od tego, jakie nadaje prawo własności. To ostatnie nadaje nabywcy posesyę rzeczy, hypoteka zaś, pozostawiając dłużnikowi użytkowanie z nieruchomości, którą obciąża, nadaje tylko wierzycielowi prawo wystawienia nieruchomości na sprzedaż, w razie niezapłacenia, i—umieszczenia się na szacunku z pierwszeństwem jakie mu służy, z powodu zajętego miejsca przed wierzycielami osobistymi i przed wierzycielami niższe miejsce mającymi. Hypoteka ma styczność z kontraktem antychretycznym, czyli zastawem nieruchomym, ale jest między niemi ta różnica, że zastaw daje wierzycielowi posiadanie i przychody z nieruchomości pod pewnemi warunkami, hypoteka zaś pozostawia nieruchomość w ręku dłużnika, który nią administruje według swego upodobania. Hypoteka jest tylko prawem akcesoryjnym, przywiązanym do głównego zobowiązania, którego wykonanie zapewnia; dla tego więc nie ma hypoteki bez zobowiązania: bez rzeczy głównej nie może istnieć dodatkowa—tak dalece, że gdyby obligacya nie istniała, lub została unieważniona dla jakiegokolwiek bądź przyczyny, hypoteka, o ile kto trzeci nie nabył praw do niej w dobrej wierze, istnieć nie będzie. Jednakże nawzajem istnienie obligacyi nie zależy od istnienia hypoteki: hypoteka może być nieważnie udzieloną—można nieruchomość od ciężaru hypoteki uwolnić, a zobowiązanie przecież istnieć będzie, bo chociaż samo accessorium istnieć nie może bez głównej obligacyi, byt przecież obligacyi nie jest zawisłym od accessorium.

Hypoteka może istnieć na zapewnienie wykonania tak warunkowego, jak prostego i czystego zobowiązania. Wszystko jest jedno, czy warunek jest rozwiązujący, czy zawieszający. Jeżeli warunek jest zawieszający, skutek hypoteki jest zawieszony, tak jak samego zobowiązania głównego; ale skoro tylko warunek się ziści, ma moc wsteczną, tak co do zobowiązania, jak i hypoteki. Jeżeli warunek jest rozwiązujący, nie wstrzymuje skutków zobowiązania i hypoteki, ale jeżeli się ziści, wszystko zostaje zniweczonym—i obligacya, i hypoteka. Jakkolwiek hypoteka może powstać dopiero z chwilą zobowiązania, przecież są wypadki, w których hypoteka może wyprzedzać nawet samo zobowiązanie. I tak: otwiera bankier kredyt dłu handlującego właściciela nieruchomości, to jest, przyrzeka mu, że jego weksle będzie przyjmował i płacił, czy wprost na bankiera będą wystawiane, czy sposobem *giro* do niego dojdą; ale wymaga, aby kupiec, przed udzieleniem mu jakiegokolwiek bądź pożyczki zapisał na nieruchomości kaucyę, że sumy wekslami objęte regularnie wypłacać będzie. Dawniej utrzymywano, że zobowiązania głównego ze strony kupca dopóty nie ma, dopóki tenże z udzielonego sobie kredytu nie korzysta, dopóki istotnej pożyczki nie otrzymał; czyli inaczej, że nie możnaby się przekonać nigdy o istotnych wpisach nieruchomości obciążających; wiedzieć bowiem trudno, czy kupiec korzystał z kredytu czy nie, i że ci następni, którzy walutę natychmiast wyliczyli, powinni tutaj mieć pierwszeństwo przed tym, którego istotny obowiązek jeszcze nie zaszedł. Zobowiązanie bez przyczyny jest żadnym, nieważnym; zobowiązanie więc takie dopiero bierze swój początek z początkiem powstania przyczyny, to jest z udzieleniem kredytu. Rozumowanie to polega na tej fałszywej zasadzie, że wystawiający kaucyę nie jest wprawdzie związany, dopóki kredytu nie zrealizuje, dopóki z niego nie skorzysta. Jednakże w tém rozumowaniu jest błąd oczywisty: już od chwili umowy istnieje zobowiązanie się wystawiającego kaucyę, warunkowe wprawdzie, ale hypotekę skutkować mogącą, względem zwrotu sum, które on na kredyt z kasy podnosić mógł, i względem wynagrodzenia zwyczajnego za pozostawienie funduszków na ciągłą jego dyspozycyę. Umowa o otwarcie kredytu jest zupełną odtąd, odkąd zawartą została, i obowiązuje tego, który ją przyrzekł, do czynienia na każde zawołanie wypłat, tak jak je każdy depozytaryusz skutecznie winien. Przyrzeczenie jakie bankier uczynił, nastąpiło na zasadzie bezpieczeństwa hypotecznego, jakie mu przedstawiono; datować zaś hypotekę od daty wypłacenia sum pojedynczych w skutku kredytu, byłoby to zawodzić wiarę bankiera, który hypotece zaufał, a któraby mogła być wyprze-

dzona innemi wpisami. Nie można wątpić, że kaucyje na kredyt otwarty, nie od chwili podniesienia sum, ale od chwili zeznania aktu mają pterwszeństwo.

Dwie najważniejsze są cechy hipoteki:

- 1) Niepodzielność;
- 2) Że hipoteki są zawsze do nieruchomości przywiązane, w jakiegokolwiek ręce nieruchomości te przechodzą.

*Ad. 1.* Artykuł 2114 K. C. stanowi: hipoteka jest niepodzielna, utrzymuje się w całości na wszystkich nieruchomościach, na każdój z uich, i na wszelkiej części. *Est tota in toto et tota in qualibet parte.* Hipoteka w istocie istnieje na wszystkich nieruchomościach, które obciąża—na każdej ich części, chociażby dług był podzielony.

W długu hipotecznym dwie rzeczy rozróżnić należy, t. j. wierzytelność i hipotekę do niej przywiązaną. Wierzytelność jest to prawo do osoby, hipoteka—prawo na rzeczy—*ius in re*. Prawo do osoby, a raczej do mienia osobistego dłużnika; dzieli się między sukcesorów wierzyciela, tak jak obowiązek—między sukcesorów dłużnika; ale hipoteka nie dzieli się samém prawem, ani czynnie, ani biernie. I tak: prawo wierzyciela na rzeczy hipotekowanej nie dzieli się między sukcesorów jego, lecz istnieje na wszystkich nieruchomościach obciążonych. Jeżeli np. kto mając sumę 30,000 na trzech dobrach, zostawia trzech sukcesorów, nie podziela się tak hipoteka, aby dla każdego na nieruchomości pojedynczej po 10,000 ciążyła: owszem—każda z nieruchomości jest obciążona dla wszystkich całkowitą sumą 30,000. Nawzajem, obowiązek uiszczenia całości długu ciąży na każdym z sukcesorów dłużnika, jakkolwiek nieruchomości zostały podzielone w równych częściach. Z tego dalej wynika, że jeżeli dwie nieruchomości równj wartości są obciążone jednym długiem, obciążenie to nie podziela się tak, żeby każde dziedzictwo do połowy tylko było obciążone: owszem—każde jest obciążone całością, a nawet tak, że zapłata połowy długu przez jednego, jego nieruchomości nie uwalnia od całego długu, ale tylko w połowie; druga połowa nie przestaje ciążyć na obudwu nieruchomościach. Ztąd wypada, że jeden z sukcesorów dłużnika, chociażby część swoją długu, jaką w działach do spłacenia przejął, uiscił, może być poszukiwany hipotecznie t. j. z nieruchomości o resztę; ma jednak skargę przeciw współsukcesorom o powrócenie tego, co za nich zapłacił. Dług hipoteczny obciąża każdą część nieruchomości całkowicie. I tak: gdyby część nieruchomości zginęła, hipoteka będzie obciążała resztę w całkowitości: gdyby 99 części nieruchomości niszczało, hipoteka pozostanie w całości na  $\frac{1}{100}$  części.

Z téj zasady, że każda część dóbr obciążona jest całością hipoteki, część, choćby też najmniejsza, od dóbr odprzedana, obciążona jest całością wszystkich długów, na dobrach głównych zapisanych. W skutek tego, kiedy od głównych dóbr odłączają się folwarki, i zakłada się dla nich nowa księga, wszystkie długi, które były wpisane w księgę wieczystą dóbr głównych, muszą być także zamieszczone w księdze i wykazie nowo dla odłączonych dóbr założonym. Przy wpisach w dawnéj księdze i w nowéj zamieszczają się wzajemne wzmianki, że wpisami temi jak jedne tak i drugie dobra są obciążone. Wierzyciel może wystosować o dług hipoteczny egzekucyę do każdéj części dóbr o calosć tegoż długu.

*Art. 2.* Hypoteka jest zawsze przywiązana do nieruchomości, w czyjekolwiekbydź ręce nieruchomość przechodzi. Hypoteka jest istotném prawem rzeczowem: nadaje możność poszukiwania satysfakcyi szacunku nieruchomości, bezwzględnie kto jest jéj właścicielem—osobiście obowiązany, lub ci którzy go reprezentują, czy też ten, kto za długi nieruchomości obciążające osobiście odpowiada. I tak: chociaż właściciel nieruchomości długu nie zaciągał, choć go nie przejął w szacunku, jeżeli jednakże na nieruchomości dług jest zapisany, chociażby wpis był zyskany przeciwko dawnemu właścicielowi, nowy właściciel może być za dług taki z nieruchomości wywłaszczonym—a dług w miejscu, jakie mu hipoteka nadaje, znajdzie satysfakcyę pomieszczenia na szacunku.

## § 2.

*Co daje tytuł do hipoteki?—Jak się hipoteka zyskuje?*

Hypoteka ma tylko miejsce podług form ustanowionych, prawem przewidzianych. Tytuł do hipoteki nadaje: prawo, wyrok sądowy prawomocny, lub umowa, podług form prawem przepisanych zawarta. Lecz jak co do wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących, tak i co do hipoteki, tytuł nadaje tylko możność zyskania hipoteki, a dopiero przez sam wpis w księgę wieczystęj skuteczniomy zyskuje się hipoteka na téj nieruchomości, na której wpis został skuteczniomy. Niema u nas hipotek tajnych ani generalnych: wszystkie hipoteki są zawisłe od wpisu i zyskują pierwszeństwo od daty zameldowania ich do księgi wieczystéj. Należność mężatki, należność nieletniego, mają pierwszeństwo przed długami osobistemi; mogą być wpisane bez umowy, bez wyroku, a póki nie są wpisane, ani prawo rzeczowe, ani pierw-

szeństwo im nie służy. Nieznane są u nas hypoteki generalne, bo jakkolwiek prawo, jakkolwiek wyrok skazujący dłużnika na zapłacenie długu osobistego, nadaje możność zyskania hypoteki na wszystkich jego nieruchomościach, przecież na tej tylko nieruchomości hypoteka ciąży, na której wpis został skuteczniejszy. O rozmaitych rodzajach hypotek mówić będziemy w dziale następującym.

### § 3.

#### *O rzeczach, które stanowią przedmiot hypoteki.*

Art. 52 pr. o hyp. z r. 1818 przepisuje, że przedmiotem hypoteki być mogą:

1) Dobra nieruchome, które są własnością prywatną i obciążeniu podlegają;

2) Prawa i kapitały hypotekowane tej samiej istoty.

Już wyżej wykazaliśmy różnicę co do przedmiotu hypoteki między prawem francuzkiem a naszym z r. 1818, i powody, dla jakich w instytucyi francuzkiej kapitały hypotekowane i prawa nie mogą stanowić przedmiotu zabezpieczenia.

I. O dobrach nieruchomych stanowiących przedmiot zabezpieczenia. Podług art. 52 pr. z r. 1818 aby rzecz mogła być przedmiotem zabezpieczenia musi być nieruchomością, która własność prywatną stanowi, albo też prawem lub kapitałem hypotekowanym. Ruchomości nie mogą być przedmiotem zabezpieczenia hypotecznego. Oprócz tego, nieruchomość potrzebuje być *in commercio*, aby na niej można ustanowić hypotekę. Art. 537, 538, 540, 541, K. N. wskazują jakie przedmioty nie mogą stanowić własności prywatnej. W rzędzie tych rzeczy, które nie są *in commercio* znajdują się: drogi mniejsze lub większe, rzeki spławne większe lub mniejsze, rzeki spławne większe lub mniejsze, odstepy i zalewy morskie i wszelka własność nieruchoma rządowa. Przepisy art. 537 i następnych u nas żadnym prawem późniejszym nie są zniesione, w skutek tego żadna nieruchomość rządowa nie może mieć założonej księgi. Od tej zasady jeden jest tylko u nas wyjątek co do dóbr rządowych, na które w skutek dekretu Najjaśniejszego Pana pożyczka od towarzystwa kredytowego zaciągnięta została, albowiem gdy wedle zasad tego towarzystwa pożyczka nie inaczéj może być udzieloną na dobra, jak na pierwszą hypotekę tychże dóbr, przeto dobra te zostały poddane nowéj regulacyi: pozostawiono każdemu możność zgłoszenia się z pra-

wani do tychże dóbr, a następnie je uregulowano. Odtąd dobra te ulegają wpisom i hypotekom, tak jak każde prywatne.

Rzeczy czyli dobra są albo nieruchome z natury, albo z przeznaczenia, albo z przedmiotu do którego są przywiązane. Dobra nieruchome ze swój natury oczywiście mogą być przedmiotem hypoteki. Dla tego też wszystko, co się dołącza i wciela do nieruchomości, podlega także obciążeniu. Nieruchomościami z przoznaczenia są te rzeczy, które, będąc ze swój natury w istocie ruchomemi, są za nieruchome uważane w skutek rozporządzenia prawa. I tak: rzeczy umieszczone przez właściciela do użytku i uprawy gruntu, jak zwierzęta, narzędzia rolnicze i wszystkie te, które art. 524 K. N. wymienia, jako nieruchomości mogą być przedmiotem hypoteki.

Lecz zachodzi pytanie, o ile: hypoteka może obciążać rzeczy za nieruchomość z przeznaczenia prawa uważane? Rzeczą jest widoczną, że przedmioty te dopóty naturę nieruchomości zachowują, dopóki są przywiązane do gruntu, i dopóty je też hypoteka obciążać może, — ale skoro tylko są odłączone od gruntu, do użytku którego były przeznaczone, odzyskują przez to naturę pierwotną ruchomości, i odtąd hypoteka na nich ciężzyć przestaje. Hypoteka na takich przedmiotach oparta nie obciąża rzeczy bezwarunkowo w czyjekolwiekbyż ona ręce przechodzi; owszem—każde prawo rzeczowe do rzeczy ruchomój ustaje z jój alienacją, z jój przejściem do rąk trzeciego. Rzeczy te w ten czas nawet, kiedy są do nieruchomości przywiązane, nie mogą stanowić oddzielnie przedmiotu hypoteki, tylko mogą być na nich hypoteki, łącznie i na nieruchomościach, do których należą, ustanawiane; skoro bowiem przedmioty te oddzielnie od nieruchomości są uważane, niczém więcej nie są jak ruchomościami. I tak: jeżeli dobra zajęte zostały na wywłaszczenie, a z niemi łącznie inwentarze, narzędzia rolnicze i t. p. szacunek tak za jedne, jak i za drugie postąpiony, będzie między wierzycieli rozklasyfikowany; jeżeli jednakże przed zajęciem inwentarze przeszły w ręce trzeciego, wierzyciele nie mają prawa windykowania tychże inwentarzy od nabywcy.

II. O kapitałach i prawach hypotekowanych przedmiot hypoteki stanowić mogących. — Art. 8 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje, że prawa hypotekowane takie, względem których służy wierzycielowi prawo rozrządzania, powinny być tą samą formą przelewaniemi i obciążanemi, jak same nieruchomości. Wszelkiego więc rodzaju prawa rzeczowe mogą być przedmiotem zabezpieczenia, prócz tych, względem których wierzyciel nie ma władzy rozrządzania. Niezdolność ta jest względna, albo bezwzględna, i dotyka albo osobę,

albo rzecz samą. Niezdolność względna nie stanowi bezwarunkowej niemożności nabywania lub obciążania praw rzeczowych: bezwłasności, mężatki bez asystencji mężów, nie mogą ani zbywać, ani obciążać praw hipotekowanych lub kapitałów. Jednakże przeciwko tym osobom mogą być wpisy skutecznie, o ile do nich daje tytuł ważne zobowiązanie; mogą też te prawa być przelewane, mogą być obciążane, z zastosowaniem form ustawami przepisanych.

Brak władzy rozrządzania jest bezwzględny, kiedy samo prawo z swój natury lub warunku, pod którym się ustawia, nie może być ani cedowane, ani obciążane. I tak: prawo używania czyli prawo brania z cudzej rzeczy dochodów do opędzenia potrzeb dziennych wierzyciela i jego rodziny niezbędnych, nie może być cedowane, jak to wypływa z art. 631 K. C., a także, nie może być obciążane hipoteką, bo prawo używania ściśle jest przyłączone do osoby wierzyciela: prawo to na nikogo, a nawet na sukcesorów wierzyciela przechodzić nie może. Również i prawo mieszkania nie może być nikomu alienowane, obciążane z powodu warunku, który je dotyka. Toż samo — kapitały żony w intercyzie z pod możności alienacyi wyjęte, kapitały substytucyom dozwolonym uległe.

Prawa i kapitały hipotekowane powinny być obciążane w ten sam sposób, co i nieruchomości; a zatem, wszystkie zasady co do skutecznienia wpisów na nieruchomościach, co do skutków tych wpisów, muszą być stosowane co do wpisów i obciążeń na kapitałach. I tak: obciążenie kapitału musi być wpisane do księgi wieczystej nieruchomości, na której sam kapitał jest zabezpieczony, ażeby mogło mieć skutek przeciwko trzeciemu nabywcy kapitału, lub przeciwko samemu sukcesorowi, to jest: właścicielowi nieruchomości, czyli ażeby zabezpieczenie, w czyjekolwiek bądź ręce prawo przejdzie, sprawiło ten skutek, żeby dłużnik nie mógł płacić głównemu wierzycielowi, bez wpływu i zezwolenia tego, który ma wzajemną u wierzyciela hipotekowaną należność.

Z tego przepisu, że kapitały i prawa hipotekowane powinny być obciążone w ten sposób jak nieruchomości, tak co do obciążeń nieruchomości, jak i co do obciążeń kapitałów i praw, stosuje się ta zasada, że od pierwszeństwa wpisu zależy pierwszeństwo prawa rzeczowego; a zatem wierzycielom subintabulowanym na kapitałach służy pierwszeństwo od daty skutecznionych wpisów. Między wierzycielami takimi podział kapitału nie następuje w sposób dystrybucyi, lecz w sposób klasyfikacyi: nie tracą więc wierzyciele wszyscy wpisani proporcjonalnie, lecz tracą ostatni wierzyciele, w razie, jeżeli kapitał nie wystarczy

na zaspokojenie wszystkich wierzycieli subintabulowanych. W tym razie prawo nasze zmieniło przepis art. 778 K. P. S. który stanowi, że każdy wierzyciel może na nieruchomości skutecznie wpisać na swego dłużnika, ale to, co pomieszczone zostanie w klasyfikacji dla dłużnika, będzie rozdzielone w sposobie dystrybucji między wszystkich jego wierzycieli, tak wpisanych do ksiąg intabulowanych, jak i zgłaszających się aż do zamknięcia klasyfikacji; a zatem, podług tego przepisu, kapitał nie tylko będzie rozdzielony proporcjonalnie między wpisanych wierzycieli, ale i między osobistych wierzycieli, którzy się tylko zgłoszą zechcą do klasyfikacji. Pochodzi to stąd, że prawo francuzkie, nie czyniąc żadnej różnicy między kapitałem hipotekowanym a nieruchomością, nie dopuszcza w nich ustanowienia hipoteki, a tym samym zyskania pierwszeństwa. Wszelako i u nas kapitały hipotekowane nie są nieruchomościami, nie mają natury nieruchomości: nie można ich zajmować i sprzedawać drogą na wyłączenie nieruchomości wskazaną, i tylko co do tego porównane zostały z nieruchomościami, że mogą być przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego — że podział wierzycieli w ten sposób następuje, jak szacunku za nieruchomość postąpionego. Hipoteka obciążająca kapitały jest tejże samej natury, co i hipoteka obciążająca nieruchomość; ciąży więc na całym kapitale i na każdej części jego; dla tego dłużnik żadnej wypłaty czynić nie może intabulowanemu wierzycielowi, chociażby subintabulat był daleko mniejszy od wierzytelności głównej.

#### § 4.

##### *O skutkach hipotek.*

Wpisy hipotek raz skutecznie obciążają nieruchomość zawsze, i nie potrzebują żadnego odnowienia. Wpis hipoteki jakiegokolwiek bądź rodzaju, stosownie do art. 53 ustawy hyp. z roku 1828 nie może być przyjęty do księgi, jak tylko, jeżeli tytuł pochodzi, lub jest zyskany, od właściciela jawnego w wykazie hipotecznym. Jeżeli wierzyciel nabył praw do nieruchomości, a nawet je w księdze wieczystej objawił, dopóki nie został wpisany w skutek zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej do wykazu, żadne wpisy tamże przeciwko niemu przyjęte być nie mogą. Jednak z drugiej strony po objawieniu tytułu nabywcy w księdze, i przeciwko dawnemu właścicielowi żaden wpis zyskany być nie może, dla tego, że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu,—właściciel nowy pierwszeństwo zyskał, a jak-



kolwiek jego prawo nie jest jeszcze pod względem stosunków z trzecimi istotném, przecież zyskane od chwili wpisu pierwszeństwo sprawia, że nowy właściciel każdego wyłączyć może od dyspozycyi nieruchomości, gdyż prawo to wynika i ściśle się łączy z prawem własności.

Kto nie zameldował swego prawa własności do ksiąg, nie może wzruszać praw nabytych albo zyskanych wpisów przeciw jawnemu właścicielowi; służy mu tylko regres przeciwko temu, przeciwko któremu wpis został zyskany.

Hypoteki wpisanej do księgi wieczystej te są najważniejsze skutki:

1) Że rozciąga się tak na całości, jak na każdej części nieruchomości. To jednak nie ścięśnia dłużnika tak, żeby nie mógł rozrządzać nieruchomością: wierzyciel innego nie ma prawa, jak tylko żądać zaspokojenia swojej należitości w terminie; przed terminem wprost wzbraniać dłużnikowi wszelkich rozporządzeń nie może. Jeżeli jednak udowodni, że dłużnik przez niszczenie nieruchomości pozbawia go bezpieczeństwa przyrzeczonego, pozostaje mu środek w art. 1188 K. C. wskazany: żądać wyrzeczenia przez sąd upadku terminu i użyć wszelkich w art. 690 K. P. S. wskazanych środków, które niszczenie nieruchomości, jeżeliby się go chciał dłużnik dopuszczać, wstrzymują.

2) Zapewnia hipoteka wierzycielowi hipotecznemu ten skutek, że żadne wpisy późniejsze jakiegokolwiek natury szkodzić mu nie mogą, że z nieruchomości otrzyma satysfakcyę bez względu na późniejsze wpisy, i później zaciągnięte ograniczenia własności.

3) Że wierzyciel hipoteczny może poszukiwać swęj należitości z obciążonych dóbr bezwzględnie, w czyjekolwiek ręce dobra przechodzą. Artykuł 68 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje: kto zaciągnął dług na dobra, odpowiedzialnym jest nietylko z tychże dóbr, ale i osobiście; kto nabywając dobra przejął dług hipoteczny, odpowiedzialnym jest za takowy z tych tylko dóbr nieruchomości. Ściśle sądy przepis ten tłómacząc, nie wszedłszy w jego ducha, często wyrokowały, że nabywca nieruchomości, który miał sobie w szacunku przez sprzedającego przekazane długi do zaspokojenia, za te długi nie odpowiada, jak tylko z nabytej nieruchomości. Tłómaczenie jednak takie jest sprzeczne ze wszystkimi zasadami prawa, a zwłaszcza z pojęciami o zobowiązaniach. Kto obowiązany jest osobiście, ten zawsze, bez względu gdzie i jaki majątek posiada, musi zobowiązaniu przyjętemu zadość uczynić. Kontrakt kupna i sprzedaży jest zobowiązaniem dwustronném: sprzedającego obowiązkiem jest rzecz wydać, a kupującego — zapłacić za nią szacunek. Jeżeli kupujący nie płaci szacunku zaraz

przy kontrakcie kupna i sprzedaży, jest dłużnikiem sprzedającego, i to dłużnikiem osobistym, tak jakby sam dług zaciągnął. Sprzedającemu wolno jest egzekwować szacunek z całego majątku ruchomego lub nieruchomości; wolno sprzedającemu przelać te prawa na trzeciego, wolno te prawa odstąpić lub kogokolwiek w nie podstawić. Sprzedający, przekazując nabywcy wierzytelności do zapłacenia, podstawia ich w swoje prawa; ci więc, używając akcyj, dłużnikowi swemu także służących, mogą zmusić nabywcę do zapłacenia przekazanych sum z całego majątku, jak to niezaprzeczenie wolno było uczynić kupującemu. Położenie nabywcy bynajmniej się nie zmienia, czy szacunek ma płacić sprzedającemu, czy jego wierzycielom, lub cesyonaryuszom, a przyjmując dłużni w szacunku do zapłacenia, jest skutkiem delegacji osobistym dłużnikiem tychże wierzycieli do zapłacenia przekazanych. Gdyby można maczój przypuścić, gdyby wolno było nabywcy sprzedającego i jego wierzycieli zawsze odsyłać do samej nieruchomości, nie byłoby kontraktu kupna i sprzedaży, bo w mocy kupującego byłoby kupno rozwiązać, szacunku nie zapłacić, poszukiwania przeciwko sobie wymierzone, do samej nieruchomości odwrócić.

Artykuł 2 pr. o nyp. z roku 1825 stanowi, że ktokolwiek obowiązyany jest osobiście, odpowiada z całego ruchomego i nieruchomości majątku —teraźniejszego i przyszłego. Pytanie, kto za dług osobiście odpowiada? Odpowiada osobiście za dług nietylko ten, kto go sam zaciągnął, ale i ten kto dłużnika osobistego reprezentuje, a więc: spadkobiercy jego, zapisobiercy ogólni i pod tytułem ogólnym; toż samo — obdarowani, którym darowane zostały wszelkie teraźniejsze i przyszłe dobra, albowiem nietylko wstępują w dobra ale i w obowiązki zmarłego; dalej, za dług odpowiada ten, kto pod jakimkolwiek względem wstąpił w prawa dłużnika, i jego obowiązki na siebie przyjął. Nie ma tedy wątpliwości, że kupujący jest osobiście obowiązany za dłużni w szacunku przyjęte, bo on co do tychże reprezentuje sprzedającego; nadto sam zaciągnął dług, który jest źródłem jego odpowiedzialności, to jest szacunek zaciągnął. Inaczéj się rzecz ma, kiedy właściciel nieruchomości jest trzecim, kiedy pod żadnym względem nie reprezentuje dłużnika, kiedy jego obowiązków nie przyjął na siebie; wtenczas, o tyle tylko odpowiada za dłużni obciążające nieruchomość, o ile ma związek z nieruchomością — o ile jest jéj właścicielem. Jeżeli nieruchomość wierzycielom hipotecznym oddaje, do niczego więcéj obowiązany być nie może. I tak: kiedy legataryusz szczególny, obdarowany pod tytułem szczególnym, nie obowiązywał się zapłacić dłużni obciążających nieruchomość, kiedy nabywca nie przyjął dłużni w szacunku, wolno się

im od poszukiwań wierzycieli, względem których nie są osobiście obowiązani zasłonić, i oddać tymże nieruchomości, jako przedmiot satysfakcyi. Artykuł więc 68 nie dosłownie tłumaczyć, ale porównywać go z art. 2 pr. o hyp. z r. 1825, tak rozumieć należy: że kto obowiązany jest osobiście, odpowiada za dług z całego swego majątku, kto zaś nabył dobra obciążone długami, do płacenia których nie jest osobiście obowiązany, odpowiada tylko z nabytych dóbr.

4) Hypoteka zapewnia wierzycielom zapłacenie należitości z szacunku w klasyfikacyi, przed osobistymi wierzycielami, a nawet przed wierzycielami niższymi. Art. 70 pr. o hyp. z roku 1818 stanowi: „wierzyciel, którego kapitał przynoszący procenta wpisany został do ksiąg hipotecznych, ma prawo być umieszczonym co do procentów za dwa lata tylko i za rok bieżący, w tymże samym stopniu, w jakim jest jego kapitał, a to nieszkodzi wpisom szczególnym, jakie czynić może względem procentów nie ustalonych pierwszym wpisem, które mieć będą pewność hipoteczną od daty tychże wpisów.” Procenta, aby mogły być pomieszczone w klasyfikacyi, nie dosyć jest, aby się należały z prawa, jak od szacunku, nie dosyć jest aby były stypulowane w obligacyi: potrzeba koniecznie, aby w wykazie przy samym kapitale była uczyniona wzmianka, że kapitał ten przynosi procenta.

W klasyfikacyi, kiedy nie wystarczają fundusze na zaspokojenie wszystkich wierzycieli w tém samém miejscu gdzie kapitał, otrzymują wierzyciele procenta za lat dwa i rok bieżący. Prawo ograniczając do lat dwu i roku bieżącego procenta, z jakimi wierzyciel może być pomieszczone, miało to na względzie, że stystem jawności hipotecznej z trudnością dałby się pogodzić z prawem wierzyciela, któryby się mógł pomieścić z procentami w tém samém miejscu co i kapitał, za niezliczoną liczbę lat. Procenta te dla osoby trzeciej niewiadome, łatwoby ją mogły zawieść co do bezpieczeństwa hipotecznego, i toż bezpieczeństwo nigdyby się ze skrupulatną pewnością obliczyć nie dało. Nie przecina prawo możności zabezpieczenia procentów od kapitałów za więcej jak za lat dwa zaległych; procentom tym jednakże zapewnia pierwszeństwo od daty skutecznego wpisu. Art. 70 stosuje się tylko do procentów biegnących po dniu wpisów, nie przecina jednakże możności objawienia procentów, które się już należą od daty wpisów.

I tak: gdyby wierzyciel, przyznając długi, zarazem przyznał, że od kapitału po datę wpisu należą się procenta za lat 10, i że od kapitału obowiązuje się nadal płacić procent, zyskałby pomieszczenie z kapitałem, z procentami dziesięcioletnimi już objawionymi i z procentami dalszemi za lat dwa i rok bieżący. Toż samo, gdy kto chce zapisa-

nia hipoteki sądowej, składając wyrok, który mu przysądził kapitał z za-  
ległemi już procentami, zyska nietylko miejsce co do kapitałów, ale i co  
do procentów za wszystkie lata od daty wpisów, a z mocy art. 70 za-  
wsze znajdzie pomieszczenie z procentami, które są uprzywilejowane,  
które bez wpisu należą się, byleby służące prawo pobierania procent-  
tów było objawione. Nie miałyby prawo celu w zakazie umieszczenia  
takich procentów, bo procenta te stają się jawnym długiem nierucho-  
mość obciążającym, i każdy z łatwością może je obrachować; dla tego  
też prawo nie przecięło możności uskutecznienia wpisu względem pro-  
centów, tylko—możność zamieszczenia się z procentami, jeżeli nie zo-  
stały objawione; dozwoliło otrzymywać zabezpieczenia dla procentów  
następnie po pierwiastkowym wpisie biegnących, lecz datę im ozna-  
czyło od chwili wpisu, od chwili gdy ubiegną, gdy się już należą. Lecz  
procenta ubiegłe zasądzone lub przyznane, mogą być natychmiast z sa-  
mym kapitałem zapisane, bo co do ich należności wątpliwość zacho-  
dzić nie może; a pochodząc z jednego i tegoż samego tytułu co i kapi-  
tał, będąc razem z kapitałem do zabezpieczenia podane, niewątpli-  
wie jednakowe z nim mają pierwszeństwo, i wyprzedzają wszystkie  
wierzycelności później zyskane, bo prawo przyznaje wszelkim procent-  
tom pierwszeństwo od daty wpisu.

Rok bieżący i dwa lata następne procentów jak liczyć należy?  
Rok bieżący i dwa lata następne nie liczą się wstecz od daty zamknię-  
cia planu klasyfikacyjnego, lub od daty wypłaty kapitałów, lecz wstecz,  
od daty wyroku adjudykacyjnego, do téj bowiem daty płacić był po-  
winnen procenta wywłaszczony, którego fundusze klasyfikacji ulegają.  
Od téj daty opłata procentów od szacunku, albo się należy wierzycie-  
lom od nabywcy, jeżeli szacunek przy nim pozostał, albo—z depozytu,  
jeżeli szacunek tamże złożył. Procenta więc dwuletnie i za rok bieżący  
otrzyma wierzyciel prócz wszystkich, jakie się mu od daty wyroku ad-  
judykacyjnego do dnia, w którym termin roczny do opłaty procentów  
przypadał, należą. Rok przeto bieżący może czasem zawierać kilkana-  
ście miesięcy, czasem kilka dni.

5) W skutek zapisanej hipoteki, wierzyciel nietylko ma prawo  
żądać zamieszczenia kapitału z dwuletnim i bieżącym procentem na  
szacunku, ale także i na cenie dzierżawnej nieruchomości. Podług art.  
689 K. P. S. przychody z nieruchomości są uważane za nieruchomość  
dopiero 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 hipotecznych.  
Postanowienie Księcia Namiestnika z dnia 2 września 1823 r. wskaza-

ło środki, jakimi mają poszukiwać wierzyciele swych należności z dochodów dóbr ziemskich i miejskich. Art. 52 tego postanowienia przepisuje, że z dochodów nieruchomości miejskich i wiejskich mają prawo poszukiwania swój satysfakcyi wierzyciele uprzywilejowani i hypoteczni, na nieruchomości intabulowani, tak co do kapitałów jak i co do procentów. Ten przepis stosuje się do wypadku, kiedy cena dzierżawna właścicielowi jeszcze wypłacona nie jest, kiedy zatem istnieje jeszcze przedmiot rozdziału; kiedy zaś dzierżawca zapłacił z góry cenę dzierżawną właścicielowi dóbr obdłużonych więcej jak za rok, z ominięciem procentów od kapitałów hypotekowanych, do powtórnej zapłaty może być zniewolony. Oprócz wystawienia nieruchomości na sprzedaż w drodze subhastacyi, mieli jeszcze inny środek wierzyciele hypoteczni dochodzenia tego, co się im należy z nieruchomości. Środek ten polegał na puszczeniu nieruchomości po dobrowolnych układowach na sprzedaż podwyższoną, o czem już wyżej mówiliśmy. W prawie hypoteczném naszym w skutek art. 69 ustawy hyp. z roku 1818 środki te zastosowania nie mają.

## ODDZIAŁ II.

### O rozmaitych rodzajach hypotek.

#### § 1.

#### *Hypoteka prawna.*

Nie skutkiem zobowiązania lub wyroku, lecz skutkiem samych przepisów prawa do niektórych wierzytelności przywiązane są hypoteki, które od źródła, z jakiego pochodzą, biorą nazwisko prawnych. Są one trojaki:

- 1) Hypoteka żony na majątku męża;
- 2) Hypoteka nieletniego i bezwłasnowolnego na majątku opiekuna głównego i przydanego;
- 3) Hypoteka skarbu na majątku kontrybuentów co do podatków, i hypoteka skarbu, gmin i instytucyj na majątku poborców i administratorów.

Żadna hypoteka prawna u nas tajną nie jest: wszystkie od wpisu zależą i od chwili wpisu dopiero zyskują pierwszeństwo. Co do dwu pierwszych rodzajów hypotek, najwięcej prawo nasze odbiega od pra-

wa francuzkiego. Każde prawo szczególną powinno dawać opiekę tym, którzy z powodu stanu, wieku i nieszczęścia nie są w możności własnego interesu ocenić, i wszelkich środków ostrożności ku zabezpieczeniu swego mienia przedsięwziąć. Jest tylko to pytanie do rozstrzygnięcia: czy wyjątek i przywilej dla pewnych indywiduów, nie będzie szkodliwym dla ogółu, i czy dobro jednostki nad bezpieczeństwo całego społeczeństwa może być przeniesione? Kodeks francuzki odstępując od zasady jawności, dopuścił dla nieletnich, mężatek i bezwłasnowolnych na majątkach mężów i opiekunów hypotek tajnych od wpisu niezawisłych, a tém samém całą zasadę jawności, a z nią i kredyt hypoteczny obalił. Prawo nasze ściśle się trzyma raz przyjętych zasad, i żadnego prawa rzeczowego, żadnego rodzaju hypoteki, od wpisu nie uwalnia.

Według mego zdania, hypoteka tajna francuzka nietylko że zgubna dla wierzycieli, ale nawet nie dosyć była zabezpieczającą dla nieletnich, bezwłasnowolnych i mężatek. Jeżeli majątek męża lub opiekuna nie wystarczał na zaspokojenie długów, hypoteka tajna wtedy dopiero cały swój skutek wywierała: wierzyciele wpisami spadali, a dłużnik ulegał karze stelionatu, na szalbierzy czyli oszustów przepisanej. W jakimże przykrém położeniu te przepisy stawiały tych, których majątki hypoteką tajną były zabezpieczone: dziecko lub żona zawsze musieli wybierać między honorem ojca lub męża i utratą majątku. Wybór był nie trudny: najczęściej uczucia serca przemawiały silniej niż interes, a żona i dziecko ustępowali pierwszeństwa wierzycielom, aby ojca rodziny od hańby uwolnić. Z drugiej strony, w razie śmierci dłużnika, dla wierzyciela, który skutkiem objawionych hypotek tajnych spadł, żadnej nie pozostawało alternatywy: poszukiwania osobiste z dniem śmierci ustać musiały. Inne są weale zasady naszego prawa. Nie wypuszczając ani na chwilę z pieczy swojej nieletnich, bezwłasnowolnych i mężatek, chciało ono jednakże ich interes z dobrem ogółu tak pogodzić, aby ani kredyt hypoteczny, ani cała instytucja na wyjątkowém prawie o hypotekach tajnych nie cierpiały, ani też aby mężatki, nieletni i bezwłasnowolni na straty nie mogli być narażeni. Prawo stanowiąc ogólną zasadę, że hypoteki prawne o tyle mają swój skutek na przyszłość, o ile do regestrów hypotecznych wpisaniem będą, chciało zarazem obręb działania męża i opiekuna ścięścić, a tém samém liczbę wypadków, w którychby mąż i opiekun stawał się odpowiedzialnym, zmniejszyć—potrzebę hypoteki prawnej rzadszą uczynić, i dla tego zmieniło przepisy kodeksu co do stosunków majątkowych między małżonkami, tudzież przepisy o zarządzie opiekuna majątkiem nieletniego. Prawo z roku 1818, wzbraniając nadal hypotek

tajnych, w art. 144 postanowiło, że wszelkie tajne hypoteki z czasów Księstwa Warszawskiego aż do dnia ogłoszenia niniejszego prawa zyskane, powinny być wpisane do rejestrów hypotecznych w przeciągu roku jednego od daty tegoż ogłoszenia, to jest od dnia 20 lipca 1818 roku; a ponieważ regulacya od tegoż dnia nigdzie się nie zaczynała, przeto wszyscy obowiązani byli hypoteki tajne z czasu od dnia 1 maja 1808 roku i 15 sierpnia 1810 r. zameldować do ksiąg konserwatorów, którzy po zaprowadzeniu prawa z roku 1818 rejestra swoje aż do nowej regulacyi prowadzili. Prawo z roku 1818 co do stosunków majątkowych między małżonkami przepisuje: że jeżeli między małżonkami nie będzie zawarta intercyza, wtenczas, co do stosunków majątkowych, żyć będą pod rządem posagowym francuzkim. Podług kodeksu francuzkiego, kiedy nie było żadnej umowy przedślubnej, wspólność majątkowa miała miejsce. Art. 1421 K. C. w tym wypadku cały majątek wspólny oddawiał pod dowolne rozrządzenie męża: mógł on na dobra wspólne, tak do niego, jak i do żony należące, długi zaciągać, sam dobra sprzedawać, bez wiedzy żony. Nawet, chociaż rząd posagowy francuzki z jednej strony męża i żonę ograniczał, pomimo to przeciw art. 1549 K. C. podniesienie kapitałów hypotekowanych żony, mężowi samemu powierzył. Prawo nasze zmieniło te przepisy, i podług art. 84 ustawy hyp. z roku 1818, kapitały hypotekowane posagowe żony nie mogły być podnoszone przez męża i żonę łącznie, jak przy asystencyi ojca żony, lub dwu krewnych, a w braku tych, za zabezpieczeniem w inném miejscu i po ocenieniu bezpieczeństwa przez sąd. Co do opieki, prawo nasze rozciągnęło administracyi opiekuna wybranego przez radę familijną, przez prawo do opieki nie powołanego, zawisłą uczyniło od kaucyi stawić się mającej na dobrach nieruchomych opiekuna. Bezpieczeństwo kaucyi rozpoznawała rada familijna, a jój uchwała wydana w tym względzie, ulegała zatwierdzeniu przez sąd. Opiekun bez kaucyi, ażeby mógł podnieść kapitał hypotekowany, potrzebował te formy zachować, jakie kodeks do zawarcia komplanacyi imieniem nieletniego przepisował. Te przepisy jednak okazały się zbyt uciążliwe: ograniczając nadto opiekunów i mężów, przynosiły uszczerbek samym nieletnim i mężatkom. Cyrkulacya kapitałów została zatamowana. Trudności w podnoszeniu kapitałów zrzuciły trudności w lokacyi i w pobieraniu procentów, a liczne przeszkody w egzekucyi. Widziano konieczną potrzebę niektórych modyfikacyj. Dwa prawa jednocześnie uchwalone, pierwsze o hypotekach i przywilejach z roku 1825, drugie z tego samego roku obejmujące księgę pierwszą kodeksu cywilnego, ustaliły co do hypotek prawnych ostatecznie porządek.

I. Hypoteka mężatek.—Kodeks królestwa polskiego zniósł rząd posagowy jako prawo powszechnie obowiązujące w razie nie zawarcia intercyzy, a przypuszczając żonę do rozporządzenia majątkiem własnym, postanowił w art. 195, że mąż bez zezwolenia żony nie może ani jakimkolwiekbydź sposobem zbywać własności żony, ani podnosić jakichkolwiek kapitałów, a nawet, w razie wspólności, nietylko, że mąż nieruchomości żony majątkiem i kapitałami jęj rozrządzać nie może, ale nadto połową swych kapitałów hypotekowanych i nieruchomości które pod wspólność podpadają, nie jest mocen rozrządzać. Przepisy o hypotekach prawnych w oddziale I działu V prawa o hyp. z roku 1818, prawem z dnia  $\frac{1}{13}$  czerwca 1825 r. zupełnie zniesione, a obowiązujące w ich miejsce przepisy tego ostatniego prawa i kodeks królestwa polskiego obejmują następujące rozporządzenia:

1) Art. 15 prawa o hyp. z roku 1825 stanowi, że żona ma tytuł do hypoteki prawnej na majątku męża. Art. 205 K. C. P. rzecz tę wyjaśniając, przepisuje, że jeżeli mąż stał się odpowiedzialnym żonie, albo jeżeli przy nim jaka należność dla żony pozostała, służy żonie w czasie trwającego małżeństwa jak i po rozwiązaniu onego, niemniej następcom po niej, tytuł do hypoteki prawnej, która jednak od dnia wpisania dopiero będzie miała skutek.

Nie naznacza tu prawo, jakiego rodzaju mają być należności dla których hypoteka prawna służy żonie; a więc bez względu na jakiegokolwiekbydź źródła wyniknęła ta odpowiedzialność, zawsze żonie służy hypoteka prawna na majątku nieruchomym męża. Jeżeli tedy mąż w administracyi majątkiem żony dopuścił się nadużyć, jeżeli jęj ruchomości poprzedawał a pieniądze na swój użytek obrócił, jeżeli z mocy plenipotencyi działając, rozrządzał majątkiem żony, dobra przedawał, kapitały podnosił a takowych nie zwrócił,—jeżeli pożytył od żony pieniędzy, jeżeli żona popłaciła długi za męża — w każdym z tych przypadków żona sama bez asystencyi lub upoważnienia męża, a nawet, będąc nieletnią, bez asystencyi kuratora, może żądać zapisania hypoteki prawnej.

2) Z powodu tych samych należności służy mężatomk pierwszeństwo na całym ruchomym i nieruchomym majątku, przed osobistemi wierzycielami, w kolei, jaka prawem o hypotekach i przywilejach przepisana została.

3) Przepisy względem stosunków majątkowych między małżonkami zaprowadzone prawem z dnia 26 kwietnia 1818 roku stosować się nadal będą do tych małżeństw, które pod powagą tegoż prawa zawarte zostały; a zatem, kto pobrał się w czasie, w którym już prawo



z roku 1818 obowiązywało, co do stosunków majątkowych żyje pod rządem posagowym. Lecz warunek niealienowania co do dóbr lub kapitałów hipotekowanych żony, w skutku prawa z roku 1818 istniejący, stosownie do rozporządzenia art. 21 pr. o hyp. z r. 1825 powinien być wpisany w przeciągu roku jednego od ogłoszenia ostatniego prawa, do ksiąg tychże nieruchomości lub kapitałów. Po upływie tego terminu warunek niealienowania przeciw trzecim nie będzie miał skutku, dopóki do ksiąg hipotecznych wpisanym nie zostanie.

II. Hypoteki nieletnich i bezwłasnowolnych.—Kodeks królestwa polskiego nie wymaga od opiekuna, bez względu czy jest opiekunem z prawa czy z decyzji rady familijnej, stawienia kaucyi; w tém także zmienił przepisy art. 93 do 103 włącznie prawa o hipotekach z roku 1818, iż nie wymaga już takich form do podnoszenia kapitałów hipotekowanych, jakie są postanowione do zawierania komplanych. Podług przepisów K. C. P. do tego dostateczne jest upoważnienie rady familijnej. Równie jak mężatka, tak nieletni i bezwłasnowolny w skutek art 15 pr. o hyp. z roku 1825 mają tytuł do hipoteki prawnej. Art. 461 K. C. P. stanowi. iż jeżeli sprawujący opiekę stał się odpowiedzialnym, albo jeżeli przy nim jakowa należność dla małoletniego pozostała, służy wtenczas temu nieletniemu, tak w ciągu małoletności jak i po dojściu do lat, tytuł do hipoteki prawnej przeciw sprawującemu opiekę, która jednak stosownie do art. 17 ustawy hipotecznej z roku 1825 dopiero od dnia wpisania skutek będzie miała; tudzież, służy nieletniemu pierwszeństwo przed długami osobistemi na całym ruchomym i nieruchomym majątku sprawującego opiekę, które jednak dopiero od dnia wpisania skutek odniesie. W zbiegu wierzycieli, którym prawo pierwszeństwo przyznaje, nieletni otrzyma pierwsze miejsce przed mężatką, jego bowiem przywilój wyprzedza przywilój żony. Podług prawa francuzkiego, nie służyła nieletniemu hipoteka prawna na majątku przydanego opiekuna, z tego powodu. że przydany opiekun niczem nie zarządza w opiece, tylko kontroluje czynności opiekuna głównego. U nas, służy nieletniemu stosownie do art. 464 K. C. P. hipoteka prawna na majątku opiekuna przydanego, w następujących wypadkach:

1) W razie gdy miejsce opiekuna głównego zawałowało, a opiekun przydany nie zwołał rady familijnej, celem wybrania nowego opiekuna głównego, i przez to nieletni poniósł straty.

2) Z powodu wszystkich czynności opiekuna przydanego, jakie w myśl art. 389 K. C. P. przedsięwziąć winien wtenczas, kiedy interes nieletniego jest w sprzeczności z interesem opiekuna, lub z powo-

du zaniedbania tego, co powinien był przedsięwziąć, aby w obec takiej kolizyi, nieletniego od straty zasłonić.

3) Z powodu tych czynności, które w skutek rozporządzenia rady familijnej łącznie z opiekunem głównym ma dopełnić, i za które solidarnie z tymże głównym opiekunem odpowiada.

4) Jeżeli wszystkim dłużnikom nieletniego nie doniósł o postanowieniu rady familijnej, które odjęło głównemu opiekunowi możność podnoszenia kapitałów nie hipotekowanych, a tymczasem opiekun główny takie kapitały podnosił.

5) Jeżeli zaniedbał donieść radzie familijnej okoliczności, któreby niezdolność opiekuna, albo potrzebę złożenia go z opieki za sobą pociągały.

6) Jeżeli co do odebrania rachunków od głównego opiekuna niedopełnił swoich obowiązków.

7) Jeżeli w razie gdyby opiekun główny stał się odpowiedzialnym względem nieletniego, lub jaka należytość przy nim zostawała, przydany opiekun nie postarał się o zapisanie hipoteki prawnej na majątku głównego opiekuna.

Równie jak opiekun główny odpowiada także współopiekun, którym jest mąż matki i opiekunki, która w następne wchodząc związki, przy opiece została utrzymana; a zatem i na jego majątku hipoteka prawna zapisaną być może.

Hypoteka prawna może być przyjęta do ksiąg wieczystych także względem należności przypadających bezwłasnowolnym, bo w myśl art. 511 K. C. P. pozbawieni własnej woli porównani są z małoletniemi co do osoby i majątku. Nie ma nieletni usamowolniony tytułu do hipoteki prawnej na majątku swego kuratora, bo kurator sam nigdy nie administruje, nigdy nie działa za nieletniego: jedynym jego obowiązkiem jest—czuwać nad zarządem nieletniego. Wymien on być obecnym przy zdawaniu rachunków nieletnim przez opiekunów, być obecnym przy podnoszeniu kapitałów i czuwać nad ich obrotem. Ponieważ jednak kurator sam przez się nie działa, nie jest obowiązany do zdawania rachunków. To też prawo co do kuratorów poprzestaje na odpowiedzialności osobistej; wolno jednakże nieletniemu, gdyby przy kuratorze jakie fundusze pozostały, w skutek zezwolenia trybunału w drodze lacyi otrzymanego, zapisać ostrzeżenie.

Toż samo marnotrawni nie mają tytułu do hipoteki prawnej na majątku swych doradców.

Art. 462 K. C. P. dozwala zapisać hipotekę prawną na żądanie opiekuna przydanego, na żądanie któregoś z członka rady familijnej,

krewnego lub samego nieletniego, lub prokuratora. Tytuł do hypoteki prawnej służy nieletniemu tak w czasie trwania opieki, jak i po dojściu do pełnoletności; jednakże, ponieważ wszelkie sprawy nieletniego dotyczące się czynów opieki przeciw trzeciemu, który ją sprawował, oraz przeciw opiekunowi przydanemu, upadają w myśl art. 466 K. C. P. przedawnieniem czteroletniem, przeto i tytuł do hypoteki upada z upadkiem samej należytości. Jeżeli jednak żądający wpisu po upływie lat czterech udowodni, że proces rozpoczęty został wprzódby zanim czas na przedawnienie zakreślony upłynął, wydział hypoteczny wnioski jego przyjąć winien.

III. Hypoteka skarbu. — Tak podług kodeksu, jak podług prawa naszego, hipoteka skarbu jest zawisłą od wpisu; zyskuje pierwszeństwo od dnia zameldowania jęj do księgi. Skarbowi służy tytuł do hypoteki prawnej w trzech tylko przypadkach:

1) Co do należności wynikłych z odpowiedzialności poborców i tych wszystkich, którym własność publiczna w jakimkolwiek bądź względzie jest lub była powierzona, na majątkach tychże; hipoteka tedy prawna może być wpisana nietylko na majątku kasyerów, ale i na majątku każdego urzędnika, który z powodu swego urzędowania miał jaką własność skarbową sobie powierzoną. Toż samo—na majątku entreprenierów podejmujących się robót lub dostaw dla skarbu za fundusze pieniężne od skarbu otrzymane.

2) Stosownie do przepisów art. 15 pr. o hyp. i przywilejach z r. 1825, tytuł do hypoteki prawnej służy także skarbowi na wszystkich nieruchomościach co do podatków, od daty zaprowadzenia prawa, zatem od dnia 6 sierpnia 1825 roku zalegnać mogących; za zaległości wcześniejsze hipoteka prawna nie służy. Nie jest tu mowa o podatkach, które mając przywilęj, muszą być za lat dwa i rok bieżący w klasyfikacyi szacunku, ale o tych, które zalegnać mogą przed epoką uprzywilejowaną. Może kto przestać płacić podatki na lat kilka przed przymuszonem wywłaszczeniem, a skarb, gdyby ich nie mógł ściągnąć środkami egzekucyjnymi, nieby więcej z przywileju podatkom służącego nie otrzymał, jak należność za lat dwa i rok bieżący. Podług zaś przepisu art. 15, w czasie trwania posiadania dłużnika zalegającego, może skarb zawsze na jego dobrach względem podatków zapisać hipotekę prawną, i tym sposobem oddzielnym wpisem zaległość uprzywilejowaną ocalić.

3) W razie sprzedaży dobrowolnej nieruchomości, lub w razie przejścia własności (ma się rozumieć nie przez nabycie na licytacyi) w ręce tego, który do długów osobiście nie jest obowiązany, np. przez

legat szczególny, przez darowiznę szczególną—służy skarbowi tytuł do hypoteki prawnej przeciwko trzeciemu nabywcy, względem podatków za lat dwa zaległych. Stosownie do przepisów prawa francuzkiego, a mianowicie artykułów 549, 550, 552, K. H. i 834 K. P. S. przywiléj co do podatków zaległych za lat dwa i rok bieżący o tyle mógł być wykonany, o ile go skarb w przeciągu dni 15 od transkrypcyi do ksiąg intabulacyjnych zameldował.

4) Hypoteka prawna służy kościołom, instytutom publicznym kasom miejskim, towarzystwu ogniowemu, co do należności wynikłych z odpowiedzialności poborców, entrepreneurów, administratorów i tych, którym własność tychże instytutów lub skarbu była powierzona (ustęp 9, art. 9, us. hyp. z r. 1825).

IV. Przepisy wspólne wszystkim hypotekom prawnym. — Tak jak wszystkie hypoteki podług naszego prawa tak i hypoteka prawna, musi być specyalnie wpisana na nieruchomości, do której się stosuje. Podług kodeksu, hypoteki mężatek, bezwłasnowolnych i nieletnich były generalne, bo ciążyły na wszystkich nieruchomościach męża lub opiekuna. Hypoteka skarbu, wpisana w biurze konserwatora, obciążała wszystkie nieruchomości w obrębie tego biura położone. Podług prawa naszego, jakkolwiek żadna hypoteka nie jest generalna, przecież tytuł służyący do hypoteki prawnej jest generalnym, bo można wpis z tego tytułu skutecznie na wszystkich nieruchomościach dłużnika, a gdyby majątek terażniejszy był nie wystarczającym, to może ją wierzyciel zapisać na majątku później zyskanym. Art. 18 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje, że gdyby wpis był rozciągniętym nad ilość potrzebną do zabezpieczenia hypoteki prawnej, dłużnik może żądać zmniejszenia. O zmniejszenie trzeba wytoczyć skargę przed sąd właściwy, a sąd, biorąc na uwagę wartość dóbr wykazującą się z oszacowania sądowego lub z kupna i sprzedaży, może wpis kazać zmniejszyć, lub rozciągnięty do kilku lub kilkunastu nieruchomości, do jednej lub dwu ograniczyć. O każdej hypotece prawnej wpisanej do ksiąg hypotecznych, dłużnik powinien być zawiadomiony przez urzędowe doręczenie, a stosownie do postanowienia Księcia Namiestnika z dnia 22 stycznia 1822 roku, od decyzji rozporządzającej wpisanie hypoteki prawnej służy stronie, przeciwko której wpis był żądany, trzy miesiące czasu na odwołanie się do apelacyi.

## § 2.

*Hypoteka sądowa.*

Hypoteka sądowa wypływa z wyroków obejmujących skazanie, zasądzających sumy, przyznających prawa lub wkładających obowiązki. Ponieważ w hipotece francuzkiej, żaden wpis nie pociągał takich skutków, jakie w naszej hipotece pociąga za sobą wpis w wykazie hypotecznym zamieszczony, to jest: żeby trzeci w dobrej wierze działający, mógł się spuścić na niewzruszoność wpisu, i z bezpieczeństwem prawa hypoteczne nabyć,—przeto do hypoteki sądowej francuzkiej nie potrzeba było prawomocnego wyroku. Art. 2123 K. C. stanowi: hypoteka sądowa wynika z wyroków bądź ocznych, bądź zaocznych, stanowczych lub przedstanowczych na korzyść tego, kto je otrzymał. Wynika także z przyznań i ze sprawdzeń sądownie nastąpionych co do podpisów na akcie obowiązującym z podpisem prywatnym. Niekiedy więc to, co kodeks pod hypotekę sądową podciąga, odpowiada naszemu ostrzeżeniu z wyroku nieprawomocnego, na zasadzie art. 138 pr. o hyp. z roku 1818 do księgi wniesionemu. Nasz system hypoteczny na tém polega, aby każdy mógł z bezpieczeństwem o nabycie kapitałów działać, żeby tytułów wierzyciela nie potrzebował roztrząsać, i aby mógł rachować na to, że co weszło do wykazu hypotecznego, jeżeli z samego wykazu wątpliwość nie wykazuje się, wzruszeniu żadnemu nie ulegnie. Dla tego to art. 111 us. hyp. z roku 1818 stanowi, że hypoteka sądowa wypływa z wyroku prawomocnego; aby więc wpis hypoteki sądowej mógł nastąpić, potrzeba udowodnić, że przeciwko wyrokowi żaden środek zwyczajny odwołania się nie został przedsięwzięty.

1) *Wyrok senatu.* Wyrok senatu jest zawsze prawomocny, gdyż przeciwko takiemu wyrokowi żaden nie pozostaje środek zwyczajny, złożony więc do hypoteki sprawa natychmiast hypotekę sądową, bez potrzeby składania jakichbądź świadectw.

2) *Wyrok sądu pokoju.* Co do wyroków sądu pokoju wydziału spornego, czy są ostateczne, czy mocą pierwszjej instancyi wydane, zawsze służy od nich apelacya do trybunału, a zatem, chcąc wpis uskutecznić, potrzeba udowodnić, że apelacya do trybunału nie została założona.

3) *Wyrok trybunału.*

A) Jeżeli wyrok zapadł z odwołania się od sądu pokoju wydziału spornego, w materji osobistej lub rzeczowej, lub też w sprawach

w art. 3 K. P. S. wymienionych, w których przedmiot 240 rubli srebrem nie przenosi, taki wyrok jest ostatecznym, żadne odwołanie się od tego wyroku nie służy; nie potrzeba więc składać żadnego świadectwa, bo w tych przypadkach zapadły wyrok trybunału, jest natychmiast prawomocny.

B) Jeżeli zapadł wyrok w odwołaniu się od sądu pokoju w sprawach w art. 3 K. P. S. wymienionych, przedmiot których przenosi sumę 240 r. s., od wyroku takiego służy odwołanie się do sądu apelacyjnego, trzeba więc złożyć obok wyroku takiego, świadectwo pisarza sądu apelacyjnego i pisarza trybunału, że apelacya złożoną nie została.

C) Jeżeli wyrok w trybunale cywilnym lub handlowym zapadł w przedmiotach, które trybunał podług procedury ze względu na wysokość przedmiotu sądzi w pierwszej instancyi, zawsze od niego służy odwołanie się do sądu apelacyjnego, zawsze więc złożyć należy świadectwo o niezłożonej apelacyi.

#### 4) *Wyrok sądu apelacyjnego.*

A. Jeżeli wyrok zapadł w rozpoznawaniu sprawy pierwiastkowej przed wydział sporny sądu pokoju wytoczonej, w materyach wymienionych w art. 3 K. P. S. w przedmiotach 240 rubli srebrem przenoszących, wyrok sądu apelacyjnego jest ostateczny: nie ma od niego odwołania — nie trzeba składać świadectwa.

B. Jeżeli wyrok sądu apelacyjnego zapadł w sprawie, której przedmiot 600 rubli srebrem nie przenosi, lub — o nieruchomości, z której dochód roczny nie przenosi 30 rub. sr., — jest ostateczny, i żądający wpisu z takiego wyroku nie potrzebuje składać świadectwa.

C. Co do tych wyroków, od których służy odwołanie się do senatu, potrzebne jest świadectwo pisarza senatu.

Jeżeli wyrok składający się jest *zaoczny*, dwa mogą być wypadki: albo strona, przeciw której zapadł, miała ustanowionego obrońcę, albo nie. Jeżeli strona, przeciw której zapadł wyrok, miała ustanowionego obrońcę, stosownie do art. 157 K. P. S. opozycya nie będzie przyjęta jak do dni 8 od daty doręczenia obrońcy wyroku. Jeżeli taki wyrok zaoczny jest wyrokiem trybunału, pomimo tego że opozycya przeciwko niemu po dniach ośmiu nie służy, można jednakże odwołać się od niego do sądu apelacyjnego. Ażeby więc udowodnić, że wyrok taki jest prawomocny, trzeba złożyć:

a) Świadectwo pisarza trybunału, że od wyroku opozycya złożoną nie została;

b) Świadectwo adwokata, że opozycya przeciwko wyrokowi złożoną nie została;

e) Świadcstwo pisarza sądu apelacyjnego, że apelacya założoną nie jest. Świadcstwo winno być wydane w trzy miesiące, od daty téj, w której opozycya nie mogła być już przyjętą.

Jeżeli strona, przeciw której wyrok zapadł, nie miała ustanowionego obrońcy, wtedy w udowodnieniu prawomocności wyroku zaocznego zachodzi trudność istotna. Art. 158 K. P. S. stanowi, że jeżeli wyrok zaoczny zapadł przeciw stronie, która nie miała ustanowionego obrońcy, służyć jej będzie opozycya aż do wyegzekwowania wyroku. Art. 159 wskazuje, kiedy wyrok może być uważany za wyegzekwowany, a mianowicie:

a) Kiedy ruchomości zajęte zostały sprzedane;  
 b) Kiedy dłużnik został uwięziony, lub nadal zamówiony;  
 c) Kiedy dłużnik otrzymał doręczenie zawiadomienia o zajęciu nieruchomości;

d) Kiedy koszta sądowe wyegzekwowane zostały, albo kiedy istnieje jakikolwiek akt dowodzący, że dłużnik o wykonaniu wyroku wiedział.

Kiedy więc żąda się wpisania hypoteki sądowej z wyroku zaocznego zapadłego przeciw stronie, która nie miała obrońcy, ustanowionego, oprócz wyroku potrzeba złożyć:

a) Dowód egzekucyi wyroku;  
 b) Świadcstwo pisarza trybunału, że opozycya założoną nie została;  
 c) Świadcstwo pisarza trybunału i pisarza sądu apelacyjnego że apelacya założoną nie jest.

Jeżeli dłużnik nie miał żadnych ruchomości, sporządza komornik względem tego protokół. Taki protokół zastępuje dowód wyegzekwowania wyroku. Stosownie do przepisu art. 162 K. P. S. wolno jest stronie mającej ustanowionego obrońcę założyć opozycyę w jakimkolwiek protokóle egzekucyjnym, pod obowiązkiem, żeby opozycyę tę powtórzyła w przeciągu ośmiu dni od jej zadyktowania w uocie obrońcy do obrońcy. Po upływie tego czasu opozycya przyjęta nie będzie: egzekucya może się dalej prowadzić—nie potrzeba na jej kontynuacyę zyskiwać wyroku. W takim więc wypadku, jeżeli strona założyła opozycyę w akcie komornika, a nie poparła jej w swoim czasie, potrzeba złożyć świadcstwo pisarza o niezaszłej opozycyi po upływie ośmiu dni od daty protokołu, do którego opozycya została przez dłużnika zadyktowaną.

Pozostaje tylko do rozstrzygnięcia kwestya, jak udowodnić prawomocność wyroku zaocznego wydanego przeciw stronie nie mającej

ustanowionego obrońcy, kiedy wyrok nie obejmuje żadnego skazania na zapłacenie sumy pieniężnej, ani kosztów nie zasądza, np. kiedy wyrokami przyznane jest pierwszeństwo jednej sumie przed drugą, kiedy wyrok sumę przez jednego wierzyciela zabezpieczoną przysądza drugiemu, koszta kompensuje, zgoła—kiedy nie można wyegzekwować wyroku, albo kiedy egzekucya jedynie w księdze hipotecznej może nastąpić? W takim wypadku potrzeba wezwać stronę, przeciw której wpis jest żądany, na pewny dzień do kancelaryi ziemiańskiej, i zawiadomić ją w wezwaniu, że będzie się żądało wykonania wyroku w księdze wieczystej. Ponieważ zaś wpis hipoteki sądowej nie jest uważany za prawomocny, dopóki nie upłynie trzy miesiące czasu od doręczenia decyzji wpis nakazującej, przeto przez doręczenie takiej decyzji stanie się zupełnie zadosyć przepisom procedury, bo będzie istniał akt, który stanowi dowód, że strona o wykonaniu wyroku zaocznego wiedziała, a żadnego środka nie czyniła, pomimo trzechmiesięcznego czasu od daty doręczenia decyzji.

Świadczenia względem prawomocności wyroków mogą być zastąpione dowodem w akcie urzędowym, że strona przeciw której zapadł wyrok, wyrok ten zaakceptowała. Aby akceptacya wyroku była ważną, akceptujący powinien mieć osobistą zdolność do działania. I tak: akceptacya wyroku przez mężatkę nie upoważnioną przez męża, przez nieletniego, bezwłasnowolnego—jest żadną,

Wyroki sądów polubownych wtenczas dopiero wpisanemi być mogą do księgi wieczystej, gdy na nich położony jest nakaz do wykonania od zwyczajnego sądu. Stosownie do przepisów art. 1021 K. P. S. klauzulę egzekucyjną wyrokom takim dodaje prezes trybunału.

Hypoteka sądowa nie może być przyjęta z wyroków zagranicznych wpiaw, nim te zostaną za obowiązujące przez sądy krajowe uznane.

Hypotekę sądową zapisać można na wszystkich dobrach dłużnika, a gdyby te na zaspokojenie długu nie wystarczały, można ją wpisać na majątku późnij uzyskanym. Widzimy tedy że wyroki są tytułem generalnym do hipoteki, ale żeby specyalnie dobra były hipoteką obciążone, potrzeba wpisów specyalnych, przeciwnie kodeksowi.

### § 3.

#### *Hypoteka umowna.*

Hypoteka umowna jest to kontrakt akcesoryjny, przez który osoba zdolna do rozporządzenia swoim majątkiem, obciąża jedną lub wię-



cej nieruchomości, jednym lub więcej praw, lub hypotekowanych kapitałów specjalnie wymienionych, z obowiązkiem zaspokojenia zobowiązań. Ażeby hypoteka umowna ważną była potrzeba:

- 1) Aby istniało zobowiązanie główne;
- 2) Aby ustanawiający hypotekę był zdolny do rozporządzania swoim majątkiem;
- 3) Aby akt był sporządzony w formie urzędowej,—aby wymieniał naturę i położenie dóbr specjalnie,—aby suma była oznaczona.

I. O zobowiązaniu głównym. — Hypoteka umowna jest tylko kontraktem akcesoryjnym i istnieć nie może, jeżeli nie ma zobowiązania głównego. Sama definicya, jaką różne prawa podają względem hypoteki, nie oddziela nigdy tytułu hypoteki od zobowiązania: jeżeli nie ma zobowiązania, nie masz i hypoteki; jeżeli pryncypalne ginie, niknie i hypoteka; jeżeli zobowiązanie główne jest bez przyczyny, to i hypoteka zobowiązaniu w stosunkach między stronami nie nada więcej mocy. Jednakże, jak we wszystkich przepisach swoich, tak w szczególności co do hypotek umownych, prawo, chcąc zabezpieczyć dłużnika od strat, na jakie go często potrzeba i położenie może wystawiać, szanowało zarazem prawo trzecich w umowę wchodzących w dobrą wiarę z tym, który już ma hypotekę nabytą. I tak: art. 21 pr. o hypotekach z r. 1818 przepisuje, że samo uznanie zwierzchności hypotecznej, iż akt nie podlega żadnym zarzutom, inaczéj zatwierdzeniem zwane, będąc tylko rękojmią wiary publicznej względem trzecich osób, nie nadaje aktowi więcej mocy w stosunkach między stronami, które go zeznały. Art. 59 pr. o hyp. z roku 1818 stanowi: przez wciągnięcie należności do ksiąg hypotecznych nie traci jeszcze dłużnik prawa czynienia zarzutu służącego mu z innej strony przeciw jéj prawnej mocy. A zatem aktu nie zasłania od nieważności to, że z niego hypoteka zyskaną została; przeciwko trzeciemu jednakże żaden zarzut czynionym być nie może, tylko taki, o jakim on sam z hypotecznego wykazu powziąć mógł przekonanie. Kompensacya, która niszczy dług, zapłacenie, które umarza zobowiązanie, nie może być zarzucane trzeciemu, który nie wiedział o kompensacyi ani o zapłaceniu. Wynika wyraźnie z przepisu art. 60, 69, 120 pr. o hyp. z roku 1818. Dłużnik, który chce sobie zastrzedz możność czynienia zarzutów przeciwko każdemu nabywcy, powinien podać ostrzeżenie do księgi wieczystej. Art. 62 pr. z r. 1818 stanowi, że gdy dłużnik poda ostrzeżenie w przeciągu 6-ciu niedziel od dnia wciągnięcia należności do wykazu hypotecznego, 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. Cóż ztąd wynika? Oto, że chcący nabywać prawa hipotekowane lub kapitały, zgoła, chcący wchodzić w jaką bądź czynność z wierzycielem hipotecznym, powinien przeczekać czas sześcioniedzielny od dnia wciągnięcia sumy lub prawa do wykazu hipotecznego, i po tym dopiero czasie może nabyć z pewnością czynić, gdy nie wyczyta z wykazu ostrzeżenia względem nieodebranej waluty. Ten ostatni zarzut wtenczas tylko dłużnik czynić może, gdy waluta nie została mu wyliczona w kancelaryi hipotecznej, lub tam, gdzie obligacja była zeznawana, w obecności rejenta i świadków. Jeżeli dłużnik nie otrzymał do obligacji waluty, powinien w przeciągu sześciu niedziel od daty wciągnięcia aktu do księgi podać ostrzeżenie względem niewyliczonej waluty, a to ostrzeżenie ten będzie miało skutek, że wierzyciel musi dowodzić wypłatę, że zarzut będzie mógł być uczyniony przeciwko trzeciemu nabywcy, jeżeli nabył przed sześcioma tygodniami prawa, chociażby niewiedział w wykazie ostrzeżenia. Ostrzeżenie względem niewyliczonej waluty musi być przyjęte bez wyroku, na prosty wniosek. Samo zeznanie obligacji, do której waluta w kancelaryi nie była liczoną, stanowi dla dłużnika możność czynienia zarzutów. Ostrzeżenie to bez wyroku nie tylko w 6 niedziel, ale i po upływie tego czasu może być wpisane, jeśli suma całkowicie w ręce trzeciego nie przeszła. Jeżeli suma w części przeszła w ręce trzeciego lub została subintabulatami obciążona, ostrzeżenie po 6-ciu niedzielach nie będzie miało miejsca przeciwko nabywcom lub wierzycielom, którzy prawo przed wniesieniem ostrzeżenia nabyli.

Kto chce przed 6-ciu niedzielami nabywać prawa lub kapitał hipotekowany, nie może poprzestać na samym wykazie: powinien przejrzeć i obligację. Bez obawy zarzutu niewyliczonej waluty może wejść w czynność wtedy, jeżeli się przekona, że suma do obligacji w obecności rejenta i świadków była wyliczona. Następuje pytanie, czy dłużnikowi żadnego już nie wolno czynić zarzutu przeciwko wypłaceniu waluty, jeżeli ją otrzymał w obec rejenta i świadków? Że tego zarzutu nie może czynić przeciwko trzeciemu nabywcy, o tém już nie ma wątpliwości. Trzeci spuszcający się na wiarę aktu urzędowego w tym względzie zawodu doznać nie może, a nawet przeciwko samemu pierwszemu pożyczającemu nie będzie przyjętym zarzut, że nie wyliczył waluty w kancelaryi. Dowód z aktu urzędowego, w którym rejent poświadcza czyn w obecności jego zdarzony, jest wyższy nad wszelki zarzut; trzeba się zapisać na fałsz przeciw aktowi i fałsz udowodnić, aby jego wiarę obalić. Wierzyciele korzystając z tej mocy i wiary do po-

świadczenia przywiązanej, nadużywają właśnie téj wiary. do pokrycia lichwy. Jakoż wierzyciel w obecności rejenta płaci całą walutę i procentu nie strąca, lecz wyszedłszy z kancelaryi lub po oddaleniu się rejenta odbiera procent, by też najwyższy, zupełnie spokojny, że osiągając nadprawne korzyści, poświadczeniem rejenta jest zasłonięty od zwrotu niegodziwój lichwy. Nie ma już nawet dłużnik prawa deferować przysięgi wierzycielowi na ten czyn, że mu waluty w kancelaryi nie wyliczył, lecz nie przecina to jeszcze dłużnikowi możności dowodzenia że przy wyjściu z kancelaryi zwrócił tę walutę wierzycielowi. Akt urzędowy poświadczał to, co w obecności rejenta się działo, nie stanowi jednak dowodu na to, co się działo po jego zakończeniu. Choć tedy obligacya jest urzędowa, wolno jest dowodzić dłużnikowi, że na poczet jój poczynił upłaty po akcie, a ściągnięcie takiej nadprawnej lichwy niczém nie jest, jak przyjęciem upłaty na kapitał. Dla tego, jakkolwiek dłużnik nie może na to wierzycielowi deferować przysięgi, czy mu wyliczył w obecności rejenta walutę, przeciwieź deferując taką wierzycielowi przysięgę czy mu waluty zapłaconój w obecności rejenta późnij nie zwrócił w całości lub części, z żądaniem oddalony byłby nie mógł. Przysięga dotyczy czynów po akcie nastąpionych, przeciwko którym dowód z aktu urzędowego płynący stawiany być nie może. Jeżeli dłużnik, wpieryw nim walutę odebrał, zeznał obligacyę, wierzyciel chcąc mieć dowód zapłaconój waluty, powinien żądać, przy wyliczeniu, kwitu oddzielnego z waluty. W Prusach należytość z weksłu nie mogła być zabezpieczona hypotecznie; u nas tego zakazu nie ma.

II. Kto może hypotekę udzielać? — Artykuł 112 pi. o hyp. z roku 1818 stanowi: „nie mający zdolności rozporządzania swym majątkiem, nie może zaciągać obowiązku hypotecznego.” Ustanowienie hypoteki na nieruchomości jest zawsze uważane jako częściowa alienacya własności, a przynajmniej może dla właściciela podobne jak alienacya przynieść skutki, w części bowiem wyczerpuje szacunek i zmniejsza własność. Aby więc można dobra hypotekować, 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, z przyczyny osobistych stosunków lub z powodu przyjętych zobowiązań, lub wreszcie z powodu niewykonania obowiązków. Przedmiot ten obszernie traktowaliśmy w nauce o notaryacie, przechodząc materję o zdolności do działania stron. Mówiliśmy tam kiedy meżatka zupełnie jest pozbawioną możności alienowania i hypotekowania, to jest—w razie wyraźnój umowy w intercyzie; kiedy umowa ma skutek przeciwko trzecim. Mówiliśmy dalej, jakie for-

my powinny być zachowane, gdy na majątek nieletnich ma być dług zaciągnięty, kiedy reprezentujący nieobecnych mogą dobra alienować i hipotekami obciążać.

Dobra nieletnich, bezwłasnowolnych i nieobecnych nie mogą być hipotekami obciążane inaczej, jak z zachowaniem form prawem przepisanych. Stosuje się to jednak tylko do hipoteki umownej; hipoteka z wyroku, hipoteka prawna, tak przeciwko nieletniemu jak i pełnoletniemu może być uzyskana. Kto zyskuje hipotekę umowną od właściciela jawnego w wykazie hipotecznym, mającego zdolność rozporządzania swym majątkiem, nie będącego w możności alienowania lub zaciągania długów na tę nieruchomości, którą pod bezpieczeństwo poddaje, może być pewny, że jego tytuł, jeżeli sam wad w sobie nie obejmuje, wzruszeniu nie ulegnie. Przeciwnie, zyskujący hipotekę od właściciela dóbr nieruchomości lub praw hipotekowanych, którego prawo jest zawieszane przez pewny warunek, albo ulegające rozwiązaniu w pewnych wypadkach, zyskuje je z takimi samymi ograniczeniami, skoro te ograniczenia są wiadome z wykazu hipotecznego, jak to stanowi art. 113 pr. o hyp. z roku 1818. Przepis ten jest następstwem tych zasad, że nikt nie może lepszych praw nadać drugiemu, jak sam ma.

Jeżeli prawo tego, który ustanowił hipotekę, jest zawieszane przez warunek, hipoteka zależy od tegoż samego warunku. Toż samo się rozumie na przypadek warunku rozwiązującego, i sprawy o rozwiązanie: hipoteka będzie rozwiązana, jeżeli warunek ziści się, albo jeżeli przez rozwiązanie, prawo tego, który ustanowił hipotekę, zniknie. Przepis ten w naszym prawie zupełnie jest wzięty z kodeksu, z dodaniem tego zastrzeżenia, z przyjętej zasady jawności wypływającego, że hipoteka wtenczas z rozwiązaniem tytułu ulegnie rozwiązaniu, jeżeli ograniczenia były jawne w wykazie hipotecznym.

Już wyżej, mówiąc o alienacjach, wykazaliśmy, jakie to ograniczenia potrzebują koniecznie oddzielnego wpisu, aby obowiązywały trzeciego. mianowicie, że jeżeli ograniczenie wypływa z natury tytułu i rozporządzenia samego prawa, ograniczenie nie potrzebuje być oddzielnym wpisem objawione, bo ograniczenie to z samego rodzaju tytułu w wykazie jawnego dostatecznie się okazuje: 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. Nabycie tylko z kupna nie może być przeciwko trzeciemu, wchodzącemu w czynność z kupującym wzruszone, z przyczyn dających powód do rozwiązania, a które w wykazie objawione nie zostały. Może się okazywać wada nabycia

i przyczyna rozwiązania z samego tytułu, przecież skargi o rozwiązanie przeciw trzeciemu żadnego nie czynią skutku. Z wykazu hipotecznego mógł się wierzyciel przekonać, że nieruchomości jest za tanio kupiona, że sprzedający został pokrzywdzony więcej jak o  $\frac{7}{12}$ , a przecież zarzut przeciwko wierzycielowi nie może być czyniony. Również wierzyciela nie obchodzi rozwiązanie kontraktu między sprzedającym a właścicielem jawnym w wykazie, czy to w skutek warunku rozwiązującego w umowie przewidzianego, jeżeli warunek w wykazie nie był jawnym, lub też z przepisu samego prawa, w razie, gdy warunki przez nabywcę dopełnione nie zostały, jeżeli ograniczenia lub ostrzeżenia względem wytoczonego procesu nie są do wykazu wpisane. lub jeżeli o nich ślad z wykazu nie może być powzięty.

III. O formie aktu i o tém, co akt w sobie obejmować powinien, aby hipoteka ważnie była ustanowiona. — Aby hipoteka umowna mogła być na dobrach zabezpieczona, powinna:

- 1) Być ustanowiona w akcie urzędowym;
- 2) Ustanowienie powinno obejmować wskazanie natury i położenia nieruchomości, rzeczywiście do dłużnika należących, na których on hipotekę wierzytelności przyjmuje;
- 3) Suma, dla której hipoteka jest ustanowioną, powinna być oznaczona liczebnie.

*Co do 1.* Hipoteka nie może być ustanowiona inaczej, jak w akcie urzędowym, przyjętym ze zwykłemi uroczystościami, to jest przez rejenta w obecności dwu świadków. Hipoteka może być ustanowiona w akcie, w księdze dobro w właściciel zawartym, w akcie notaryalnym obejmującym obligacyę, lub też w akcie późniejszym po obligacyi zeznanym, w którym dłużnik. odnosząc się już do istniejącego zobowiązania, dla zapewnienia jego skutku hipotekę na dobrach swych ustanawia. Hipoteka może być ustanowiona z aktu za granicą zeznanego; i w tém, różnią się nasze przepisy od przepisów kodeksu cywilnego francuzkiego, bo art. 2128 K. C. wyraźnie stanowi, że z aktów za granicą zeznanych hipoteka na dobrach we Francyi nie może być ustanowiona.

Co do ugód zawartych w sądzie pokoju, nie może być z nich nawet za zezwoleniem stron hipoteka ustanowiona. Art. 54 K. P. S. wyraźnie stanowi, że ugody wprotokółach w sądzie pokoju sporządzonych, zawsze mają moc aktów prywatnych. Dekret króla saskiego z dnia 8 października 1812 r. wprawdzie dozwolił stronom poddawać się egzekucyi w takich ugodach, ale w innym względzie nie porównał

ugód w sądzie pokoju zawartych z aktami urzędowemi, i wcale nie stanowi, żeby ugoda taka była aktem urzędowym. Artykuł zaś 115 prawa o Hypotekach z roku 1818 do ustanowienia hypoteki konieczne aktu urzędowego wymaga: z aktu prywatnego, jako nie mogącego nadać żadnego rodzaju prawa rzeczowego, nie może być też wpisana hypoteka. Jeżeli kto jednak w akcie prywatnym zobowiązał się sumę hypotecznie zabezpieczyć, może wierzyciel przyjść do sądu z żądaniem, ażeby wpisanie sumy do ksiąg było dozwoloném; wtenczas jednakże nie będzie już miał dłużnik hypoteki umównej, ale sądową. Nim zyska wpis ostateczny w wykazie, musi wpierv udowodnić prawomocność wyroku, i udowodnić prawomocność decyzji wydziału hypotecznego, wpis rozporządzającej.

*Co do 2.* Ustanowienie powinno obejmować wskazanie natury i położenia dóbr każdej nieruchomości, rzeczywiście do dłużnika należącej. Hypoteka umowna jest ściśle specjalną: podług naszego prawa poddanie wszystkich w ogólności dóbr dłużnika hypotece, bez skutku pozostanie, i z takiego aktu wierzyciel nie zyska wpisu na żadnych dobrach. Podług prawa pruskiego mógł dłużnik w tytule ustanowić hypotekę generalną, i z takiego tytułu hypoteka musiała być przyjętą do każdego dóbr tegoż samego dłużnika; jednakże hypoteka o tyle była zyskaną, o ile na każdym pojedynczych dobrach wpis był uskuteczniony. U nas zaś hypoteka umowna, tak jak i każda inna, jest specjalną, tytuł zaś do hypoteki sądowej i prawnej jest generalny, albowiem z tego hypoteka na wszystkich dobrach dłużnika może być zyskana. Może jednakże dłużnik wszystkie swe dobra terażniejsze poddać zabezpieczeniu hypotecznemu, lecz żeby to ze skutkiem nastąpiło, potrzeba, aby wszystkie te dobra specjalnie w akcie wymienione były. Jeżeli dobra składają się z wielu części, dosyć jest wymienić dobra główne, do których te części należą. Dalej, trzeba zawsze wymieniać powiat, w którym dobra leżą, a gdyby były położone w kilku powiatach, trzeba wszystkie wymieniać. Z tego przepisu, że specjalnie dobra w tytule być winny wymienione, wynika drugi przepis: że dobra przyszłe nie mogą być poddane hypotece, bo nie można wymienić tego, co jeszcze nie istnieje. Na dobrach spodziewanych ustanowienie hypoteki jest nieważne, choćby te dobra dostały się później na własność ustanawiającego hypotekę. Wpisu z tytułu wyprzedzającego nabycie dobr otrzymać nie można. Ta zasada jest także w kodeksie francuzkim wyrażona. Jeden jednakże wyjątek uczyniło tu prawo francuzkie w art. 2130, o którym już mowa była wyżej.

*Co do 3.* Hypoteka umowna o tyle tylko jest ważną, o ile su-

ma, dla której hipoteka zostaje dozwoloną, jest oznaczona. Rozporządzenie to jest koniecznym, i bezpośrednio wypływa z jawności i specjalności hipoteki. Bezskutecznym byłoby objawienie długów i obowiązków hipotecznych; stan dłużnika zaś nigdyby nie mógł być wyrachowanym. gdyby mu wolno było samemu zezwalać na wpisy niczem ocenić się nie dające. Art. 116 pr. o hyp. z roku 1818 stanowi. że w przypadku, gdyby nieruchomości obciążona hipoteką spaliła się lub zaginęła, albo tak dalece podupadła, żeby się stała niewystarczającą na zabezpieczenie wierzytelności, wierzyciel może się dopominać o dodatkowe zabezpieczenie: gdyby go zaś dłużnik odmówił—o zapłatę kapitału. Wierzyciel więc hipoteczny. ze zniszczeniem nieruchomości nie ma wprost prawa dopominać się o zapłatę długu: może tylko żądać dodatkowego zabezpieczenia: a jeżeli mu takowe odmówionem zostało—dopiero wymagać zwrotu należytości. Artykuł jednakże ten nie przewiduje wypadku, w którymby sam dłużnik był winnym zniszczenia: gdyby np. las wyciął, budynki pouszkadzał umyślnie. Wówczas, dłużnik w myśl art. 1188 K. C. nie mógłby się odwoływać do dobrodziejstwa terminu, a tymczasowe przedstawiać zabezpieczenie, termin bowiem przez jego upadł.

Hipoteka nabyta rozciąga się do wszystkich ulepszeń, jakie nastąpiły w nieruchomości, hipotece poddanej. Co jednak rozumieć należy pod wyrazem *ulepszenie*? Ulepszenie jest to wszystko, co czyni lub wystawia na tym gruncie właściciel, celem podniesienia jego wartości. I tak: wszelkie budynki, fabryki zakładane na gruncie obciążonym hipoteką, są ulepszeniami. Tego jednak, co jest powiedzianem o ulepszeniach, nie można rozciągnąć do nabyć, któreby mógł do nieruchomości hipotekowanej dołączyć dłużnik. Gdyby np. dom przyległy lub przyległe fabryki dokupił, i te połączył w téj samej księdze, w której dobra hipoteką obciążone są hipotekowane, hipoteka dokupionych części i folwarków ciężyćby nie mogła, gdyby one po dokupieniu specjalnie hipotece nie były poddane.

---

## ODDZIAŁ III.

**O cesyach, oraz subrogacyach kapitałów i praw  
hypotekowanych.**

## § 1.

*Cesy e.*

Prawa hypotekowane takie, względem których służy wierzycielowi prawo rozporządzenia, powinny być taką formą przelewane, jak sama nieruchomości. Każdy czyn tego rodzaju powinien być jawnym przez wciągnięcie tytułu do księgi.

Artykuł 56 pr. o hyp. z roku 1818 stanowi: „ktoby nabył prawa hypotekowane przez zlewek, ktoby nabył jakie zabezpieczenie na témże prawie, bez wpisania tytułów do księgi hypotecznój, sam sobie przypisze straty, jakieby mogły wyniknąć przez powtórne zarządzienie témże prawem, i wpisami tytułów późniejszego nabywcy, biorącego przed nim pierwszeństwo, albo przez umorzenie i wykreślenie prawa z ksiąg hypotecznych.

Ogólne zasady, jakie prawo o hypotekach co do wpisów na nieruchomościach postanowiło, rozciągnięte zostały także i do wpisów na kapitałach, oraz do nabywania kapitałów. Do doskonałości nabycia kapitałów w stosunku z trzecimi potrzeba przepisania w księdze wieczystej, tak samo, jak tego potrzeba do nabycia własności samej nieruchomości. Art. 1690 K. C. przepisuje, że cesyonaryusz wierzytelności obejmuje taką względem trzeciego dopiero przez doręczenie cesyi dłużnikowi. Ztąd wynika:

1) Iż do chwili doręczenia cesyi, cedent może odebrać dług i dać pokwitowanie, albo scedować też samą wierzytelność komu innemu;

2) Dopóki nie nastąpiło doręczenie, wierzyciele odstępującego będą mieli lepsze prawo aniżeli cesyonaryusz, który tytułu swego nie przepisał;

3) Między dwu cesyonaryuszami, ten będzie miał lepsze prawo, kto cesyę swoją da w pierw doręczyć.



Lecz przepisy te obowiązują tylko co do cesyi kapitałów ruchomych; co do kapitałów hipotekowanych art. 56 i 57 pr. o hyp. z roku 1818 inne zupełnie obejmują zasady: nie trzeba doręczać cesyi, aby kapitał hipotekowany objąć przeciwko trzeciemu, ale trzeba go w księdze koniecznie na swe imię przepisać. Ztąd wynika:

1) Że aż do przepisania kapitału na nabywcę, może pierwsiastkowy wierzyciel dług odebrać; może komu innemu wierzytelność cedeować, choćby ją już poprzednio przelał na rzecz innéj osoby, która się o przepisanie tytułu nie postarała;

2) Że między dwu cesyonaryuszami nie ten będzie miał lepsze prawo, który wpierw doręczył, ale ten, który wpierw na siebie sumę hipotecznie przepisał;

3) Że dłużnik nie może płacić wierzycielowi sumy, jak tylko po przekonaniu się, że kapitał scedowany nie został, gdyż inaczej, zapłaci na swoje niebezpieczeństwo, i do powtórnéj zapłaty może być obowiązany. Co do procentów zaległych i bieżących, te, upłacać będzie dłużnik wierzycielowi, aż do uwiadomienia go o zaszłej zmianie; cesyonaryusz więc wierzytelności hipotekowanéj dla tego powinien kazać doręczyć kopję dłużnikowi, aby tenże dawnemu wierzycielowi nie płacił procentów.

Tak jak ten, który ma czynność z właścicielem dóbr, tak i wchodzący w czynność z wierzycielem kapitału hipotekowanego może się spuścić na wiarę wykazu hipotecznego i wpisu, który do wykazu został wciągnięty. Dłużnik nie jest w możności czynienia zarzutów przeciwko trzeciemu nabywcy kapitałów, skoro pretensyjnych nie objawił. Cesyonaryusza te tylko długi i te pretensye obowiązują, które były jawne w chwili nabycia sumy, zwłaszcza, jeżeli czas sześciomiesięczny, do czynienia zarzutów zakreślony, minął, a żaden zarzut inny objawionym nie został. Cesyonaryusz zyskuje to miejsce i pierwszeństwo, jakie służy, stosownie do wykazu hipotecznego, cedentowi. Dla tego wierzyciel, mający późniejszy wpis, któremu by wierzyciel pierwój zapisany ustąpił pierwszeństwa, powinien się postarać o wciągnięcie aktu tego ustąpienia do ksiąg hipotecznych. Inaczej, ustąpienie pierwszeństwa, byłoby tylko ważnem przeciwko ustępującemu i jego sukcesorom, ale nie przeciwko trzecim nabywcom sumy pierwój zapisanéj nie mającym wiadomości o ustąpieniu pierwszeństwa. Cesyonaryusze cząstkowi jednego kapitału, równe mają pierwszeństwo, bo między pojedynczemi częściami jednego i tegoż samego kapitału, co do pierwszeństwa żadnéj nie może być różnicy. I dla tego, gdyby kilku było cesyonaryuszów jednéj sumy, a suma nie utrzymała się na szacunku

nieruchomości, każdy z cesjonaryuszów, bez względu na to, którego cesya jest pierwsza, którego późniejsza—którego tytuł później został wpisany, proporcjonalną poniosą stratę. Inaczej się rzecz ma co do subintabulowanych wierzycieli, ci bowiem nie nabyli części dłużnika swego, ale zyskawszy wpisy na jego kapitale, mają prawo do miejsca, jakie im zyskane pierwszeństwo nadaje.

Jeżeli cesjonaryusz powątpiewa o tém, czy kapitał, którego on część nabywa, utrzyma się w całości na szacunku, powinien żądać, aby cedent ustąpił mu część sumy z pierwszeństwem przed resztą kapitału. Takie ustąpienie nie w sobie nie ma zabronionego, ani prawom przeciwnego; przez cesję części kapitału, wierzytelność rozdziela się na dwa lub więcej kapitały, którym służy jednakowe pierwszeństwo. Jedna część staje się własnością nabywcy, druga pozostaje przy cedencie. Cedentowi zaś nikt wzbronić nie może przyznać pierwszeństwa temu, który stał się nabywcą współwłasności kapitału, podobnie, jak każdemu wierzycielowi poprzedniemu, wolno ustąpić pierwszeństwo dla później lokowanych kapitałów. Gdyby zaś wierzyciel odstąpił część kapitału bez żadnego zastrzeżenia, już następnemu cesjonaryuszowi nie może odstępować z pierwszeństwem przed resztą, z ubliżeniem prawom nabytym pierwszego częściowego nabywcy. Może także cedent zastrzedz dla pozostałej reszty kapitału pierwszeństwo przed odstąpioną częścią. Takie jednak pierwszeństwa, czy one na korzyść cedenta, czy cesjonaryusza są zastrzeżone, powinny być w wykazie hipotecznym objawione; inaczej—trzecich nabywców nie będą obowiązywały.

## § 2.

### *O subrogacjach.*

Subrogacya jest *umowna* albo *prawna*. Rzecz o formach wymaganych do subrogacyi umownej mieścimy w nauce o notaryacie. Subrogacya prawna odbywa się bez wpływu wierzyciela lub dłużnika. Ten przywilej zasadzający się na słuszności tylko, jest tym przyznany, których prawo upoważnia do placenia długu za drugiego. Kodeks wymienia cztery wypadki w których subrogacya prawna może nastąpić.

1). Na korzyść tego, który sam będąc wierzycielem, płaci innego wierzyciela, mającego przed nim pierwszeństwo z powodu hipotek lub przywileju. I tak: do pierwszej wierzytelności przywiązana jest

zastawa, drugi wierzyciel ma interes w tém, aby zastawnika spłacić i takim sposobem przyjść do pobrania procentów:

2). Na korzyść nabywcy nieruchomości, który używa szacunku na spłacenie wierzytelności, obciążających nieruchomość. Co do tego wypadku, należy odróżnić trzy możliwe położenia:

a) Nabywca nabył za pośrednictwem kontraktu kupna i sprzedaży i płaci nie przekazane mu w szacunku długi, które nie są zapisane ma żadnej innej nieruchomości.

b) Płaci długi nie przekazane w szacunku, na kupioną przez siebie i na innej zapisane nieruchomości:

c) Nabywca nabył na publicznej licytacji, i płaci długi, korzystnie mieścić się mogące w klasyfikacji.

*ad a.* W tym wypadku ustęp drugi ar. 1251. dotyczący podstawienia hipotecznego, stracił swoją moc obowiązującą, przez zaprowadzenie nowego prawa hipotecznego w r. 1818.

Stosownie do przepisów kodeksu francuzkiego, trzeci nabywca nieruchomości, jeżeli nie postarał się o oczyszczenie nieruchomości z długów w sposób prawem przepisany, był obowiązany do odstąpienia nieruchomości (*delaissement*), albo—spłacenia wszystkich długów. W naszym hipotecznym prawie, oczyszczenie hipoteki po sprzedażach dobrowolnych jest nieznanie: owszem, wierzycielowi pozostawiono możność użycia takich środków do poszukiwania swój należytości jakie za stosowne uzna. Nieznane jest także opuszczenie nieruchomości (*delaissement*): z tym skutkiem jak w sprawie francuzkiem. Nabywca tylko ma to dobrodziejstwo że za długi w szacunku do zapłacenia nieprzyjęte z osobistego majątku nie odpowiada.

Nabywca nieruchomości przeciążonej długami, podług prawa francuzkiego, nie jest właścicielem bezwarunkowym ostatecznym; owszem, dopóki nieruchomości nie oczysei, uważany jest za prostego posiadacza (*tiers detenteur*). W skutek zapłaty długu hipotecznego przez takiego nabywcę, pomieszczenie praw dłużnika i wierzycieli w jednej osobie nastąpione, nie jest ostatecznym i bezwarunkowym, bo trzeci posiadacz nie jest bezwarunkowym nieruchomości właścicielem, skoro nim być przestaje skutkiem opuszczenia. Przyczyna pomieszczenia prawa ustaje, a trzeci posiadacz nie będąc właścicielem nieruchomości, nie ma obowiązku płacenia długu za dłużnika z własnych funduszów: ma wszelako niewątpliwe prawo odebrania szacunku albo podstawienia się w hipoteki tych, których szacunkiem spłacił, tém bardziej, że ostateczne pomieszczenie praw nie nastąpiło.

Podług prawa naszego, kto kupuje nieruchomość, tego tytuł natychmiast jest niewzruszalny: przez żadne oczyszczenie nie może się z długów uwolnić; jedynie tylko — przez zaspokojenie wierzycieli lub uzyskanie przeciw nim wyroków, wykreślenie nakazujących. Płacąc długi dawnego właściciela, na nieruchomości zabezpieczone, nie tylko, że nie jest w miejsce hypotecznie podstawionym z prawa, lecz co więcej jeszcze nawet, przez podstawienie umowne między wierzycielem a nabywcą nastąpione, nie może hypoteczne miejsce zatrzymać, nikt bowiem niemoże zyskać hypoteki na swęj nieruchomości; owszém, hypoteka taka niknie natychmiast przez pomieszanie (*confusio*) praw skoro tytuł przechodzi na imię nabywcy. Przez umowę więc nabywca nie może uzyskać podstawienia; jeżeli zaś zapłacił wierzyciela hypotecznego i o subrogacyę się nie umówił, tém bardziej nie może żądać subrogacyi prawnej, bo z zapłatą dług zostaje wykreślony, a w miejsce wykreślonego nikt się podstawiać nie może. Jnaczego miałby właściciel za spłacone długi hypotekę tajną, któraby inne wpisy widoczne istniejące w hypotece wyprzedzała, co przecież podług zasad prawa naszego jest niedopuszczalnym. Pozostaje więc tylko nabywcy płacącemu długi przeszłego właściciela nad szacunek, regres do osobistego majątku tegoż sprzedającego.

*ad b.* Nabywca, płacąc takie długi nie przekazane w szacunku, lecz i na innych nieruchomościach ubezpieczone, ma prawo żądać od wierzyciela, aby go w miejsce hypoteczne na innych nieruchomościach przez tenże sam dług zajętych, podstawił, i może mu wypłaty odmówić, jeżeli wierzyciel podstawienia tego uczynić się wzbrania. Nabywca o tyle zyska podstawienie, o ile na każdym dobrach przepisane sumy, którą spłaca, na jego imię nastąpi; jeżeli bowiem płaci bez restrykcyi, a wierzyciel wykreśla sumę ze wszystkich dóbr, nie będzie więcej subrogacyi, bo taka subrogacya szkodziłaby prawu trzeciego.

*ad c.* Jeżeli nabywca nabył nieruchomość na publicznej licytacji, i, stosownie do warunków sprzedaży, zatrzymał szacunek aż do klasyfikacyi — jeżeli przed klasyfikacyą płaci długi, które korzystne na postąpionym szacunku mogą się mieścić — może się podstawić w miejscu spłaconego wierzyciela i zająć pierwszeństwo na swojej własnej nieruchomości. W takim bowiem wypadku *confusio* nie ma miejsca: nabywca na publicznej licytacji nie jest dłużnikiem intabulowanych wierzycieli na nieruchomości, lecz tylko dłużnikiem szacunku. Mający wpisy na nieruchomości, z dniem ostatecznego przysądzenia, nie są wierzycielami nieruchomości, lecz tylko szacunku za nieruchomość postąpionego. Jak tedy właściciel nabędzie wierzytelność, która ma być

szacunkiem płaconą, pomieszczenie nie nastąpi, gdyż właściciel na swój nieruchomości będzie miał nie wierzytelność, lecz prawo do potrącenia nabytej sumy z szacunku u niego pozostałego, a miejsce hipoteczne dla tego zatrzymuje, aby nie był pominięty w klasyfikacji, której zasadą jest wykaz hipoteczny.

3). Podstawienie z prawa zachodzi na korzyść tego, kto, będąc obowiązany łącznie z innymi lub za innych do opłaty długu, miał interes w jego zaspokojeniu—*np.* solidarny dłużnik, ręczyciel, lub sukcesor dopóki podział nie nastąpił.

4). Sukcesor beneficyalny jest podstawiony z prawa w miejsce wierzyciela, którego własnymi spłacił funduszami.

Jednakże podstawienia, czyli subrogacye praw, podług naszej ustawy hipotecznej nie następują samém przez się prawem. Prawo jest tylko tytułem do nabycia podstawienia. Lecz oprócz prawa potrzeba wpisu: niedosyć jest, kiedy wierzyciel płaci dług wyprzedzająco jego hipotekę: potrzebuje jeszcze przepisania sumy na swoje imię.

## DZIAŁ CZWARTY.

### O ostrzeżeniach.

Prawo rzeczowe nabywa się przez tytuł i przez wpis. Tam, gdzie jest dostateczny tytuł do prawa rzeczowego, tam z niego wpis natychmiast może być skuteczniejszy. Prawo obmyśliło środki, jakieniby można zachować prawo rzeczowe wtenczas nawet, kiedy sam tytuł do prawa rzeczowego jest sporny, kiedy nie jest tyle dostatecznym, żeby bezpośrednio wpis z niego nastąpił, kiedy wierzyciel, nie mając prawa do zabezpieczenia hipotecznego, na drodze procesu dla swój należitości chce zyskać tytuł do hipoteki sądowej, i środki przecięcia właścicielowi nieruchomości, lub prawa hipotekowanego, drogi do alienacy i obciążeń. Środki te nazywają się *ostrzeżeniami*. Podług tego co się wyżej rzekło, to ostrzeżenie wpisuje się, albo celem zachowania prawa rzeczowego i miejsca hipotecznego, albo celem zatamowania alienacy i obciążeń. O tych rodzajach ostrzeżeń, oddzielnie mówić będziemy.

---

## ROZDZIAŁ I-szy.

### O ostrzeżeniach celem zachowania prawa rzeczowego.

Ostrzeżenie dla zachowania prawa rzeczowego wpisuje się, albo gwoli objawienia praw spornych rzeczowych, które strona na drodze procesu chce wykazać, a to celem, żeby prawo rzeczowe, w czyjekolwiekby ręce przejdzie, przeszło jako sporne, ażeby na drodze wytoczonego procesu zyskany wyrok przeciwko każdemu mógł być wykonany, — albo się też także ostrzeżenia wpisują dla zachowania prawa i miejsca hipotecznego dla pretensyj osobistych, od właściciela nieruchomości lub praw hipotekowanych dochodzonej, celem zyskania pierwszeństwa przed innemi nie wpisanemi wierzycielami, tudzież w tym celu, aby nieruchomość nie mogła przejść w ręce trzeciego, jak obciążona ostrzeżeniem, w wykazie jawném.

Ostrzeżenie celem zachowania prawa rzeczowego zyskuje się ·

1) Na drodze ilacyi do sądu cywilnego zaniezionej, albo w skutek rezolucyi sądu kryminalnego:

2) Na skutek wyroku nieprawomocnego, należytość zasądzającego.

#### ODDZIAŁ I.

### O ostrzeżeniach w drodze ilacyi i w skutek rezolucyi sądu kryminalnego zyskanych.

Według art. 137 i 136 ust. hyp. strona chcąca zapisać ostrzeżenie celem zapewnienia skutków prawa rzeczowego, pod sporem będącego, lub też miejsca dla pretensyi osobistej, powinna do sądu właściwego cywilnego uczynić wnioszek w drodze ilacyi, to jest, przez podanie jednostronne, o dozwolenie zapisania ostrzeżenia.

Czyniący ilacyą przychodzi bez pośrednictwa pozwu na audyencyę trybunału, nie potrzebując strony, przeciw której wpisu żąda, wzy-

wać. Codziennie wolno każdemu z ilacyą do trybunału, po skutecznym wpisaniu sprawy na wokandę, i po opłacie stempla, przychodzić, i sprawę o ilacyą na publicznej audyencyi, przed wszystkimi innymi sprawami, wprowadzić. Ilacyą czyniący powinien złożyć trybunałowi najświeższy wykaz hipoteczny, i przedstawić pokrótce zasady jego żądanie usprawiedliwiające. Trybunał może przyjąć, może odrzucić żądanie wnoszącego ilacyą; od wyroku odrzucającego ilacyą można się odwołać do sądu apelacyjnego.

Od wyroku ostrzeżenie pozwalającego, żadne odwołanie stronie, przeciwko której ostrzeżenie jest żądane, nie służy. Wyrok ilacyjny, do hipoteki wniesiony, natychmiast musi być wykonany, a stronie, przeciw której zyskane jest ostrzeżenie, pozostawiona jest droga zwyczajnego procesu o wykreślenie, które nastąpić nie może inaczej, jak za złożeniem wyroku prawomocnego.

Jeżeli idzie o pretensję osobistą, sąd nie może dozwolnić ostrzeżenia, jeżeli termin nie upłynął; inaczej, każdy wierzyciel uzyskawszy tytuł, jakkolwiek nawet prywatny, nie mając stypulowanej hipoteki umownej, natychmiast zyskałby ostrzeżenie, i dobra dłużnika swego obciążył, a tym sposobem wyjednałby sobie bezpieczeństwo, do którego nie ma żadnego prawa. Z ważnych tylko pobudek i widocznego niebezpieczeństwa, przez wierzyciela wykazanego, mógłby sąd przez wyjątek i przed terminem dozwolnić ostrzeżenia z ilacyi. Ten tylko wierzyciel może żądać dozwolenia ostrzeżenia w ilacyi dla pretensyi osobistej, który na zasadę do żądania skazania dłużnika na zapłacenie: kto nie ma terminu, nie może żądać zobowiązania dłużnika do płacenia należności, chyba w wypadkach art. 1188 K. C. i art. 124 K. P. S. przewidzianych, to jest właśnie wtenczas, kiedy oczywiste niebezpieczeństwo utraty długu zagraża wierzycielowi.

Po zyskaniu wyroku z ilacyi, pozwalającego zapisania ostrzeżenia, strona powinna w księdze właściwej, w wykonaniu tegoż wyroku, uczynić wzmiankę, i złożyć do księgi:

- 1) Wyrok z ilacyi zapadły;
- 2) Pozew w głównej sprawie wydany;
- 3) Dowód opłaconego wpisu, to jest, wniesionej opłaty stemplowej.

Prawo, podając wierzycielowi sposób zabezpieczenia się na dobrach dłużnika, nie mogło narazić właściciela dóbr, iżby każdemu, wprost, bez ustanowienia obrońcy, wolno było nieruchomości wpisani obciążać, sprawy nie popierać i cały ciężar, wszystkie koszta procesu o

wykreślenie ostrzeżenia. z czysto pozornych może przyczyn, na jednostronne przedstawienie, zyskanego, na dłużnika zwalić, a tym sposobem częstokroć postawić go w niemożności pozbycia się wpisu. Skoro zaś jest już złożony pozew, a w nim ustanowiony obrońca, skoro opłacono wpis główny, łatwo będzie właścicielowi dóbr lub prawa hypotekowanego z wierzycielem rozprawić się, bez potrzeby ponoszenia kosztów wpisu, których często na wierzycielu nieodpowiedzialnym nie ma zkład dochodzić.

Sądem właściwym, przed który się wnosi ilacya, jest trybunał cywilny, to jest ten, przed którym sprawa główna wytoczona została, albo ten, w którego jurysdykcyi dobra są położone. Dla tego wyrok z ilacyi, w którymkolwiek trybunale zapadły, może być zapisany na dobrach w którejkolwiek bądź gubernii położonych.

Gdy z powodu sprawy, przed sąd karzący wytoczonéj, strona chce sobie zabezpieczyć ilość wynagrodzenia, powinna o to podać przedstawienie do sądu karzącego, w którym sprawa kryminalna się toczy. Rezolucya wydana przez sąd kryminalny, równie jak wyrok z ilacyi zapadły, skutkować będzie zapisanie ostrzeżenia, jeżeli strona chce dochodzić szkód na drodze cywilnéj. Po takiej rezolucyi, strona interesowana powinna złożyć pozew przed właściwy trybunał cywilny; jeżeli zaś zasądzenia szkód w drodze karnéj żąda, od składania pozwu i wpisu jest wolną.

Forma wniosku o zapisanie ostrzeżenia jest taka, jaka na sporządzenie wszystkich aktów jest przepisana, to jest; po wniosku zapisuje się treść do wykazu hypotecznego, która zwykle jest wypisywana z sentencyi wyroku. Na wpis treści uskutecznia się zwykle zastrzeżenie na marginesie wykazu. Wniosek o zapisanie ostrzeżenia idzie pod decyzję wydziału hypotecznego, tak jak każdy inny. Przedmiotem rozpoznania wydziału nie jest wyrzeczenie względem możności zyskania ostrzeżenia, bo względem możności zapisania ostrzeżenia już trybunał postanowił: ocenia tylko wydział hypoteczny czy wniosek w formie przepisanej nastąpił; czy strona dopełniła to co dopełnić była powinna czy wydała pozew, czy rozporządziła jego doręczenie temu przeciw któremu wpis żąda; czy ten jest jeszcze właścicielem prawa rzeczowego lub nieruchomości, przeciwko któremu zapadł wyrok z ilacyi i przeciwko któremu wpis jest żądany.

Jeżeli nieruchomość lub prawo hypoteczne przeszło w ręce trzeciego przed wniesieniem oskarżenia do księgi, już więcej do księgi wpis przyjętym być nie może.



## ODDZIAŁ II.

**O ostrzeżeniu z wyroku nieprawomocnego.**

Art. 138 pr. o hyp. z roku 1818 stanowi: „wyrok przysądający należność osobistą, nim stanie się prawomocnym, może być wnieiony do księgi hypotecznój, dla uzyskania miejsca w hipotece, gdy zmienionym nie będzie i stanie się prawomocnym.”

Przecież, nie tylko z wyroków zasądających pretensye osobiste od właściciela dóbr i kapitałów, lecz i z wyroków nieprawomocnych, rozstrzygających spory względem prawa rzeczowego, na drodze procesu dochodzonego, może być zapisane ostrzeżenie. I tak: gdyby kto dochodził z tytułu nieurzędowego, lub z takiego, któryby się do wpisania do ksiąg nie kwalifikował, prawa własności, prawa dzierżawcy i skutek procesu przeciw każdemu trzeciemu chciał sobie zapewnić, a w drodze ilacyi 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 wnioszek o zapisanie ostrzeżenia, o ile nieruchomości lub prawo jest jeszcze w rękę osobiście zobowiązanego. ]

Nie tylko z wyroku przysądającego należność samą, ale i z wyroku przyznającego prawo do należności może być zapisane ostrzeżenie. I tak: jeżeli kto obowiązany został do złożenia rachunków, wolno z wyroku takiego zapisać ostrzeżenie. Toż samo, jeżeli kto obowiązany został do wynagrodzenia szkód i straconych korzyści, a strony po ustanowieniu tych szkód do oddzielnój drogi odesłane były, wpis takowego ostrzeżenia zachowa miejsce dla tego wszystkiego, co tytułem tych szkód będzie zasądzone prawomocnie. Gdyby atoli wyrok do wynagrodzenia szkód nie obowiązywał, ale możność żądającemu upomnienia się o takowe w oddzielnój drodze pozostawił, w takim wypadku ostrzeżenia zapisać nie można.

Ostrzeżenie co do należności osobistych z wyroku nieprawomocnego jest znane także w kodeksie, pod inną tylko nazwą, to jest—hypoteki sądowej; tam bowiem instytucya hypoteczna była spisem wniesionych pretensyj i długów, obciążających właściciela, nie była zaś ustanowieniem praw rzeczowych, i nie nadawała rękojmi względem pewności prawa lub kapitału hypotekowanego temu, który go nabywał. U nas.

do wyrazu hipoteka łączy się ostateczne i niewzruszone nabycie prawa rzeczowego. Zatem hipoteki, któreby nadawała dla trzeciego niewzruszone prawo rzeczowe, nie można było dozwolić z wyroku, który jeszcze zmianom ulega: dla tego z wyroku nieprawomocnego u nas wolno zapisać tylko ostrzeżenie.

Ostrzeżenie może być wpisane tak z wyroków ocznych, jak i zaocznych, w pierwszej lub drugiej instancji zapadłych. Jeżeli wyrok jest zaoczny, trzeba udowodnić, że przez nieegzekwowanie go przez sześć miesięcy nie upadł w swą moc.

Wyrok, czy oczny, czy zaoczny, niepotrzebuje być doręczony wpierw, nim złożony zostanie do hipoteki. Jednakże wydziały hipoteczne, uważając zapisanie ostrzeżenia za egzekucję wyroku, nie dopuszczają na zasadzie art. 147 K. P. S. zapisania ostrzeżenia, dopóki wyrok stronie i jej obrońcy doręczonym nie zostanie. Gdyby zapisanie ostrzeżenia uważać przyszło za egzekucję lub nawet za początek egzekucji wyroku, trzeba by czekać z wpisem dni 8 od doręczenia wyroku; założona zaś opozycja i apelacja przecięłaby możliwość otrzymania wpisu, bo środki te wstrzymują egzekucję. Lecz łatwo jest udowodnić, że zapisanie ostrzeżenia nie jest egzekucją. Wykonanie wyroku polega na zrealizowaniu należności, lub skazań wyrokiem zasądzonych, na zapłaceniu sumy przez dłużnika, lub na użyciu środków do zniewolenia go, aby wyrokowi zadosyde uczynił. Art. 159 K. P. S. za egzekucję wyroku uważa zapłacenie kosztów, uwięzienie dłużnika, sprzedaż jego mebli, zajęcie nieruchomości na wywłaszczenie, — lecz między temi środkami nie mieści zabezpieczenia hipotecznego. Zapisanie ostrzeżenia nie prowadzi do egzekucji wyroku: bez wpisu tegoż może wierzyciel osobisty zająć nieruchomość, i z niej dłużnika wywłaszczyć. Wpis ostrzeżenia zachowuje tylko prawo rzeczowe i miejsce; sprawia to, że jeżeli wyrok staje się prawomocnym, wierzyciel na szacunku nieruchomości we właściwym miejscu zyska pomieszczenie, i satysfakcji należności może wierzyciel w drodze egzekucji dochodzić; nie jest więc wpis ostrzeżenia początkiem egzekucji, którą, pomimo zabezpieczenia, od nakazu trzeba rozpocząć, ale tylko środkiem zapewniającym.

Art. 138 ustawy hyp. nie wymaga doręczenia nieprawomocnego wyroku. Doręczenie to, dla stron, wtenczas, kiedy zamieszkanie dłużnika jest odległym, sprawia trudność. Prawo, zezwalając na zapisanie ostrzeżenia z wyroku nieprawomocnego, miało na celu, żeby wierzyciel nie był narażonym na straty przez to, iż dłużnik w złej wierze działający, aby przedmiot poszukiwania usunąć, nieruchomość zalienuje lub obciąży, nim wyrok prawomocny będzie zyskany. Ażebym tego celu do-

piąć, środków pośpiechu wierzycielowi tamować nie można, gdy tymczasem czasu na doręczenie pozostawionego, właśnie dłużnik na złe użyć może. W doręczeniu wyroku, kiedy z niego ma być egzekucya poszukiwana, ten był cel, aby nikt na egzekucyę nie był raptownie narażony, aby mógł się przygotować w środki dalszej obrony, celem uzyskania od tego samego sądu, gdzie to być może, lub od wyższego, zmiany wyroku. Lecz w zapisaniu ostrzeżenia nie może to być na względzie, bo ostrzeżenie zapisuje się z wyroku nieprawomocnego, chociażby przeciwko niemu założoną była opozycja lub nastąpiło odwołanie, bo nie ma dłużnik żadnego środka przeszkodzenia wierzycielowi w uskutecznieniu wpisu. Takie zatem doręczenie byłoby bez celu dla dłużnika, a z narażeniem na niebezpieczeństwo wierzyciela z powodu zwłoki. Dłużnik zaś, z zapisanego ostrzeżenia bez doręczenia mu wyroku straty nie poniesie. Ostrzeżenie w końcu nie daje ostatecznej praw: jest tylko wpisem ewentualnym, którego skutek od zapadnięcia pomyślnego prawomocnego wyroku zależy.

Skoro wierzyciel ustąpi ostrzeżenia, trzeci nie zyska lepszych praw jak jego cedent.

Ostrzeżenie tak z wyroku ilacyjnego, jak i nieprawomocnego może być wnoszone przez wierzycieli, przez specjalnie od nich umocowanych, lub przez obrońców, którzy w ich sprawach stawali.

### ODDZIAŁ III.

#### **O skutku ostrzeżenia, o zamianie ostrzeżenia na istotną intabulacyę, o wykreśleniu ostrzeżenia, i o różnicy między zastrzeżeniem a ostrzeżeniem.**

Wpis ostrzeżenia dwa za sobą pociąga skutki: zapewnia wierzycielowi miejsce—pierwszeństwo w kolei jakie mu nadaje data zgłoszenia się do księgi; zapewnia mu prawo rzeczowe, to jest, że nieruchomości lub kapitał hipotekowany nie może przejść w ręce trzecich, jak obciążone ostrzeżeniem, że skutki rzeczowe z wyroku dotkną nieruchomości w czyjekolwiek ona ręce przejdzie.

Zamiana ostrzeżenia na intabulacyę, czyli inaczej, na wpis istotny hipoteki sądowej, nie może nastąpić jak tylko:

1) Za udowodnieniem prawomocności wyroku, przez świadectwo; albo—

## 2) Za zezwoleniem dłużnika

*Ad 1.* Już we właściwem miejscu, to jest, przy hipotekach sądowych, wykazaliśmy jakim sposobem udowadnia się prawomocność rozmaitych wyroków.

*Ad 2.* Ażebym można zezwolić na zamianę ostrzeżenia na wpis ostateczny hipoteki sądowej, potrzeba być zdolnym do alienowania — mieć możność rozporządzania swym majątkiem: dla tego mężatka, bez asystencyi męża, nieletni i t. p. nie mogą zezwolić na zamianę ostrzeżenia na wpis czysty hipoteki sądowej. Art. 445 K. C. P. przepisuje, że żaden opiekun bez zezwolenia rady familijnej nie może przyznawać takich praw, które do księgi wieczystej jako sporne, lub sposobem ostrożenia wpisane zostały. Już wyżej mówiliśmy, że zamiana ostrzeżenia na wpis, lub wpisanie prawa w sporze będącego jako niespornego, może nastąpić, albo przez złożenie świadectw, prawomocność wykazujących, albo przez deklarację dłużnika. Jeżeli są złożone świadectwa, jeżeli wyrok jest w sądzie najwyższej instancyi zapadłym, nie potrzeba zezwolenia opiekuna ani upoważnienia rady familijnej.

Art. 114 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje, że przeciwko nieletnim i bezwłasnowolnym zyskana być może hipoteka z wyroków, to jest — sądowa. Jeżeli zaś opiekun pozwala na zamianę ostrzeżenia zapisanego z mocy wyroku z ilacyi zapadłego, nim wyrok w sprawie samój zapadł, lub zezwala na zmianę ostrzeżenia z mocy wyroku nieprawomocnego, lub wreszcie prawo rzeczowe sporne przyznaje — dokonywa czynów alienacyę majątku sprawujących, zawiera istotną komplancyę, a ta nie może być sporządzona jak z zachowaniem przepisów art. 448 K. C. P. Podług tych zaś przepisów samo upoważnienie przez radę familijną jest niedostateczne. Nie może także zezwalać na zamianę ostrzeżenia na intabulacyę ten, kto się poddał warunkowi nie obciążenia dóbr: przeciwko takiemu prawomocność wyroku musi być koniecznie udowodnioną.

Zamiana ostrzeżenia na intabulacyę odbywa się na wniosek strony interesowanej, w księdze wieczystej skuteczniony. Treść wpisuje się w kolumnie zlewkowej, obok ostrzeżenia. Wpis sam hipoteki sądowej nie może nic więcej obejmować jak ostrzeżenia, jeżeli poniżsi wierzyciele weszli. Jeżeli jest ostrzeżenie z ilacyi zapisane, procenty i koszty w ogólności są zastrzeżone, wolno jest, składając wyroki w sporze głównym zapadłe, żądać zapisania takich procentów i kosztów, jakie tylko wyrokami wszystkich instancyi zasądzone zostały. Suma nie może być większa, tylko taka, jaka weszła do wykazu przy wpisywaniu ostrzeżenia. Jeżeli jest ostrzeżenie z wyroku nieprawomocnego, nie

można żądać, w zamianie ostrzeżenia, zapisania w tem samym miejscu innych procentów—tych nawet, które po zapisaniu ostrzeżenia narosły; chyba, gdyby między ostrzeżeniem a wnioskiem o zamianę ostrzeżenia, żaden inny wpis do księgi nie wszedł; w takim zaś wypadku, gdy po ostrzeżeniu zameldowali się inni wierzyciele, co do procentów i kosztów, trzeba żądać oddzielnego wpisu.

Ostrzeżenie wykreślone być może jedynie w tych wypadkach, w których inne wpisy mogą być wykreślone, to jest, w skutek wyroku prawomocnego wykreślenie nakazującego, w skutek dobrowolnego zezwolenia wierzyciela, w skutek upadku w procesie, dla zachowania skutków którego ostrzeżenie było zapisaniem. I tak: jeżeli właściciel gruntu lub prawa hipotekowanego udowodni, że z pozwu, który w księdze, przy wniosku o zapisanie ostrzeżenia uczynionym, został złożony, nastąpiła rozprawa, i w niej prawomocnie powód został oddalony z żądaniem,—może żądać wykreślenia ostrzeżenia, chociaż wykreślenie wyraźnie wyrokiem rozporządzone nie zostało; bo ostrzeżenie na ten wypadek zajmuje miejsce, jeżeli pretensye żądającego będą zasądzone, z upadkiem zaś pretensyi upada prawo rzeczowe. Również musi nastąpić wykreślenie, jeżeli strona składa wyrok z opozycyi, lub wyrok wyższego sądu prawomocny, uchylający wyrok, z którego wpis nastąpił.

Wpisanie ostrzeżenia na nieruchomości lub kapitale hipotekowanym tamuje poniekąd, a przynajmniej przeszkadza w alienacji dłużnikowi. obciąża jego majątek, wyczerpuje kredyt, którego właściciel mógłby albo na polepszenie bytu swojego i rodziny, albo na utrzymanie się przy samej nieruchomości użyć: może więc przynieść znakomity uszczerbek dłużnikowi—narazić go na szkody. Za szkody te, niesłusznym ostrzeżeniem zrządzone, odpowiada żądający wpisu, i powinien je wynagrodzić właścicielowi. Jeżeli żądał zapisania ostrzeżenia w drodze ilacyi, do zapłacenia tego, co od niego żądanem zostało, może być zniewolony pod przymusem osobistym; tak przepisuje art. 137 ustawy hyp. z roku 1818.

Wreszcie, w tój materji wskazać należy, czém odróżnia się *ostrzeżenie* od *zastrzeżenia*. Zastrzeżenie czyni się z każdego aktu i wniosku, który się przyjmuje do księgi, celem zachowania miejsca dla treści w księdze umów projektowanój, nim ta do wykazu wejdzie. Zapisuje go sam rejent lub pisarz na marginesie wykazu, bez niczyjgo nakazu. Ostrzeżenie zaś może wejść do wykazu jedynie za złożeniem wyroku,—uzupełnieniem form i decyzją wydziału; zachowuje miejsce dla prawa rzeczowego lub należitości aż do zapadnięcia wyroków prawomocnie

rozstrzygających; nie może być wykreślone w skutek decyzji wydziału hipotecznego, lecz tylko w skutek wyroku prawomocnego sądu właściwego, lub zezwolenia tych, którzy zapisania ostrzeżenia żądali, lub którzy ich reprezentują. Zastrzeżenie zachowuje miejsce tymczasowe, i o tyle, o ile akt, który przychodzi pod rozpoznanie wydziału hipotecznego zatwierdzonym zostanie; wykreśla się zaś, skoro decyzja wydziału hipotecznego odmówna stanie się prawomocną. Na wykreślenie zastrzeżenia z odmównej prawomocnej decyzji nie potrzeba niczyjej decyzji: przekreślenie powinien sam pisarz uskutecznić.

## ROZDZIAŁ II.

### O ostrzeżeniach celem wstrzymania wpisów i alienacji nieruchomości, lub prawa rzeczowego.

Wszystkich takich ostrzeżeń jest celem, zatamowanie właścicielowi prawa alienowania nieruchomości i obciążenia jej długami, aby sobie samemu lub innym nie mógł szkodzić. I w tym przepisie jest ściśle zachowana zasada jawności, ażeby trzeci mógł polegać na wykazie, i jeżeli niezdolność do rozporządzenia majątkiem nie jest oczywistą, ażeby z niej sama hipoteka każdego przestrzegająca. Ostrzeżenia takie wtenczas się wpisują, kiedy właściciel nieruchomości lub prawa hipotekowanego ma odjętą dyspozycję majątkiem nazawsze lub chwilowo. Art. 132 us. hyp. wymienia kilka rodzajów takich ostrzeżeń.

1) Gdy złożony jest akt obowiązujący lub wyrok prawomocny, których skutkiem jest pozbawienie woli, śmierć cywilna lub zawieszenie w używaniu praw cywilnych, przydanie doradey, odstąpienie dóbr na rzecz wierzycieli. Artykuł ten przez późniejsze przepisy nieco został zmienionym. Artykuł 499 K. C. P. nie wymaga, aby wyrok uznający bezwłasnowolność z powodu szaleństwa, pomieszania zmysłów lub niedoleżności, wyrok dający doradcę sądowego, wtenczas dopiero mógł być do ksiąg hipotecznych wnoszonym, gdy się stanie prawomocnym; owszem—wyrok taki winien być w przeciągu 10-ciu dni od daty doręczenia wciągnięty do księgi wieczystej nieruchomości, do bezwłasnowolnych należących, lub do ksiąg tych, na których kapitały bezwłasnowolnego są wpisane. Tylko względem pozbawionych własnej

woli w skutek wyroku kryminalnego, art. 500 K. C. P. wymaga, aby wyrok w pierw był prawomocnym, nim ostrzeżenie z niego wpisane zostanie.

Co do śmierci cywilnej, ta przez kodeks królestwa polskiego z r. 1825 zupełnie zniesioną została. W skutek jednak postanowienia rady administracyjnej z dnia  $\frac{2}{14}$  kwietnia 1835 roku, ulegający karze konfiskaty są uważani za umarłych cywilnie: ich majątek przechodzi na skarb. W skutek więc wyrzeczonej konfiskaty, a z nią nieodłącznej śmierci cywilnej, nie potrzeba żadnego zapisywać ostrzeżenia, gdyż skarb za złożeniem wyroku prawomocnego konfiskatę wyrzekającego, lub postanowień Najjaśniejszego Pana, lub rady administracyjnej w tym względzie wydanych, może wprost nieruchomości lub kapitały tych, którzy na konfiskatę skazani zostali, na rzecz swą przepisać; nim zaś konfiskata wyrzeczoną zostanie, skarb na jednostronny swój wniosek zapisuje ostrzeżenie o sekwestrze majątku, i o tém, iż w miarę zapasę mogących wyroków lub decyzji może majątek uleść konfiskacie.

2) Powinno być przyjęte ostrzeżenie do ksiąg hipotecznych z aktu sądu handlowego o konkursie ostrzegającego, tudzież z aktu zejścia właściciela nieruchomości lub prawa hipotekowanego.

O ostatniém ostrzeżeniu, inaczéj postępowaniem spadkowym zwaném; nie tu miejsce mówić: o pierwszém tylko traktować tutaj będziemy.

Co do wpisów na dobrach upadłych kupców, na 10 dni przed upadkiem zyskanych, prawo nasze odstąpiło nieco od zasad kodeksu handlowego, i zasad instytucji hipotecznej francuzkiej. Art. 143 K. H. i art. 2146 K. C. przepisują, że nikt nie może przywileju ani hipoteki nabyć na dobrach upadłego na 10 dni przed ogłoszeniem upadłości. Prawo francuzkie było w tym względzie za ostre: bezwarunkowa nieważność wpisu hipotecznego nie była oparta na słuszności. Nierozróżniał kodeks tych, którzy tytuły do hipoteki, to jest obligi. zyskali, w ciągu dni 10 upadłość wyprzedzających, od tych, którzy poprzednio zyskane tytuły dopiero w tych dziesięciu dniach do wpisu podawali, a tym sposobem wierzyciel w najlepszej wierze działający, którego tytuł pochodził z czasu, kiedy upadłości dłużnika nie mógł się domyśleć, mógł być na straty narażonym. Nasze prawo téj bezwarunkowej zasady nieważności wpisów w 10-ciu dniach przed upadkiem kupca nie przyjęło, i względem tych wpisów obejmuje następujące zasady:

1) Iż sąd handlowy, nakazując przyłożenie pieczęci na majątku dłużnika, upoważni oraz komisarza upadłości, aby podał do ksiąg hy-

potecznych nieruchomości lub kapitałów ostrzeżenie, że nad majątkiem upadłego konkurs utworzony został;

2) Że od chwili zapisania ostrzeżenia, nie mogą być, przez osobę w majątku podpadłą, żadne umowy w kancelaryi właściwej zawierane, a zawarte w innej kancelaryi, do ksiąg wniesione.

Od téj więc dopiero chwili wpisy nie mogą być przyjęte do ksiąg wieczystych, bo dopiero od skutecznienia ostrzeżenia każdy był ostrzeżony, że nad majątkiem kupca upadłość ogłoszoną została. Już po tém ostrzeżeniu nie powinny być przyjmowane żadne wpisy do ksiąg, nawet—hypoteki sądowej i prawnej, gdyż art. 132, lit. b, ust. hyp. przepisuje, że ostrzeżenie o upadłości kupca skutkuje wstrzymanie wszystkich czynności hipotecznych, a zatém nietylko dobrowolnych, ale jakiegokolwiek rodzaju wpisów. Skoro dłużnik upada, masa jego dóbr i prawa wierzycieli są tém samym nieodwołalnie ustalone, a zapisane ostrzeżenie przez komisarza upadłości, jest zabezpieczeniem wszystkich długów masę ciężących, którym ani przywilój, ani hipoteka nie służy; i owszem, dla wszystkich służy jednakowe pierwszeństwo, nikt więc już przed całą masą, do której także należy, nie może zyskać hipoteki. Nie jest więc wpis, w ciągu dni 10 przed datą upadłości skuteczny, nieważny.

Prawo nasze nie mogło w tym przepisie od zasady jawności odstąpić. Stosownie do przepisów art. 441 K. H., epoka upadłości, którą sąd handlowy w wyroku stanowi, może wyprzedzać o wiele same nawet pierwsze pogłoski domniemania upadłości. Trybunał handlowy za epoką upadłości może naznaczyć dzień, w którym dłużnikowi był doręczony pierwszy pozew o zapłatę sumy wekslem objętej, lub sporządzony protest, pomimo których zapłata nie nastąpiła. Wypadków tych, trzeci, który się spuścił na wiarę wykazu hipotecznego, nie mógł przewidzieć, dla tego też spuszczać się na wiarę wykazu hipotecznego nie może żadnych szkód z nich ponieść. Tak wynika z art. 30 i 31 prawa o hipotekach.

3) Przepisuje nasze prawo, co się tycze umów 10 dniami otwarcie konkursu wyprzedzających, a zatém i wpisów z nich uczynionych, jeżeli podpadły dłużnik darem zapisał komu jaką nieruchomość lub wierzytelność, czynność podobna uważana będzie za niebyłą, i skutku żadnego nie mającą co do osoby darowiznę przyjmującej. Co się tycze obowiązków *titulo oneroso*, ma się rozumieć hipotecznych, gdyż art. 135 pr. o hyp. o innych obowiązkach nie wspomina, te na wnioski wierzycieli podpadają nieważności, kiedy sądownie dowiedzionem zostanie, że czynności nastąpiły na pokrzywdzenie praw wierzycy-



cieli. Ten przepis zupełnie się zgadza z ogólną zasadą prawa naszego art. 21 usta. hyp. uświęconą, że nie może odnosić korzyści z aktu zatwierdzonego, zawierający ten akt w złej wierze. Odmienne stanowi art. 443 K. H. który żadnego wpisu w ciągu 10 dni przed otwarciem konkursu następującego, za ważny nie uznaje.

4) Ktoby jednakże jako trzeci, nie wiedząc o upadłości dłużnika w dobrej wierze, przed podaniem ostrzeżenia, nabył hypotekę nie od osoby upadłej, ani tytułem darmym, do tego nawet poprzedzające przepisy zastosowania znaleźć nie mogą.

## DZIAŁ PIĄTY.

### O postępowaniu spadkowym.

Jest zasada w kodeksie francuzkim: *Le mort saisit le vive*, co znaczy: że spadkodawca natychmiast po swojej śmierci podstawia żyjącego, to jest sukcesora, w swe prawa.

Art. 724 K. C. przepisuje, że sukcesorowie prawi obejmują samém prawem dobra zmarłego, pod obowiązkiem uiszczenia wszystkich ciężarów sukcesyi. Cały więc spadek przechodzi bezpośrednio na sukcesorów zmarłego samém prawem, nawet wpierw, nim został przyjęty; posesya dóbr spadkowych ani chwilę nie zostaje w zawieszeniu, sukcesor jest właścicielem tego wszystkiego, co do spadkodawcy należało; może objąć dobra bez potrzeby żądania wprowadzenia do posesyi od kogokolwiek. Z powodu téj zasady prawo francuzkie do objęcia jakiegokolwiek bądź rodzaju dóbr, nawet nieruchomości, przez sukcesora, żadnego nie wymaga czynu, żadnej formy;— do objęcia nieruchomości z tytułu darowizny wymaga prawo transkrypcyi, i wymaga transkrypcyi przy nabyciach titulo oneroso za poświadczeniem kontraktu, celem oczyszczenia nieruchomości z długów przypadającego obciążających. Nie potrzeba było transkrypcyi tytułu własności dóbr nieruchomości na sukcesora, bo obejmował spadek samém prawem; z długów nie mógł się oczyścić, bo jako sukcesor jest za długi osobiście odpowiedzialnym. Nasze prawo hipoteczne zaprowadziło kontrolę nietylko długów nieruchomości obciążających, ale wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących, a zatem i prawa własności przechodzącej przez spadek lub tytuł *mortis causae*. Na nieby się nie zdało ustalenie

własności przez wywołanie wszystkich nieruchomości do regulacji, na nic—kontrola wszystkich przejść własności za pośrednictwem tytułu *inter vivos*, gdyby prawa sukcesyjne do nieruchomości, nie były poddane pewnej rewizji. Każda nieruchomość, wszystkie prawa rzeczowe do nieruchomości służące, po pewnym przeciągu czasu, muszą stać się spadkowemi, bo taka jest konieczna kolój rzeczy ludzkich; a gdyby po otwartym spadku, nie była wymagana żadna legitymacya sukcesora, gdyby następnie żadna nie następowała regulacya, któraby była rękojmią dla trzeciego w dobrej wierze w czynność wchodzącego z sukcesorem, wróciłibyśmy do stanu niepewności hipotecznój, jaką kodeks zaprowadził: musiałby wierzyciel i nabywca roztrząsać, czy ten, z którym on w akcie w czynność wchodzi, jest prawdziwym sukcesorem, czy nie ma więcéj od niego sukcesorów, i zostawałby w ciągłej niespokojności aż do czasu przedawnienia, czy nie zjawi się kto z lepszymi prawami, który go posesyi lub zastawu hipotecznego pozbawi. Prawo nasze, nie odstępując od téj zasady kodeksu, że sukcesor samém prawem obejmuje spadek, że nie potrzebuje od nikogo żądać wprowadzenia, żąda przecieź żeby sukcesor, legataryusz, wierzyciel lub ktokolwiek bądź inny, mający prawo do masy spadkowej, prawa swe w przeciągu czasu pewnego jawnemi, przez zapisanie ich do księgi hipotecznój, uczynił. Formy, celem zawiadomienia wszystkich o otwartém spadku, i celem wezwania interesowanych, aby z prawami swemi wylegitymowali się, nazwane są u nas *postępowaniem spadkowém*.

Oddzielne są formy co do zapisania postępowania spadkowego i ogłoszeń, oddzielne zasady co do ukończenia postępowania. legitymacyi sukcesorów, zgłoszeń się wierzycieli i sukcesorów. O tych przedmiotach w oddzielnych traktować będziemy rozdziałach.

## ROZDZIAŁ I-szy.

O formach zapisania i ogłoszenia postępowania spadkowego, i o rodzajach praw rzeczowych, które postępowaniu spadkowemu ulegają.

Art. 125 prawa o hyp. z roku 1818 przepisuje: „Na przypadek śmierci właściciela dóbr nieruchomych lub jakiegokolwiek prawa hy-

potekowanego, każdy interesent mocen jest podać do ksiąg hipotecznych urzędowy akt zejścia. Odtąd wszelkie wpisy wstrzymane, a do wykazu hipotecznego zapisane będą słowa: „*toczy się postępowanie spadkowe.*”

Artykuł ten obejmuje pierwszą formę postępowania spadkowego: każdy kto tylko chce, kto ma lub sądzi mieć interes, bez potrzeby wykazania jaki ma interes, składając akt zejścia właściciela nieruchomości lub prawa hipotekowanego, zgłosić się winien do księgi i żądać przyjęcia wniosku o wpisanie postępowania spadkowego. Przy wniosku tym projektuje się treść, która właściwie nie więcej nie obejmuje, jak słowa prawem wskazane, iż toczy się postępowanie spadkowe, z wymienieniem imienia, nazwiska zmarłego, tudzież prawa, jakie temu zmarłemu służyły. Jeżeli postępowanie spadkowe odbywa się po właścicielu dóbr, treść wpisuje się do działu trzeciego, jest bowiem postępowanie spadkowe ograniczeniem prawa własności w czasie gdy się toczy: gdy jest w wykazie objawione, nie mogą być do wykazu przyjęte żadne inne wpisy. Postępowanie spadkowe względem kapitałów lub praw hipotekowanych, zapisuje się do kolumny zlewkowej obok każdego respective prawa lub kapitału. Jeżeli jest kilka nieruchomości, które należą do zmarłego, lub kapitały na kilku nieruchomościach, we wszystkich księgach należy uczynić wnioski o zapisanie postępowania spadkowego, i obok każdego kapitału lub prawa hipotekowanego zaprojektować treść do wykazu hipotecznego. Akt zejścia powinien być legalizowany przez prezesa trybunału, pod którego jurysdykcją sąd pokoju zostaje. Legalizacya ta potrzebną jest jednak tylko wtenczas, gdy składany akt zejścia poświadczony jest przez sąd pokoju z pod jurysdykcji innego, a nie tego trybunału, w którego jurysdykcji znajduje się wydział hipoteczny nieruchomości lub kapitału, będących przedmiotem ogłoszenia spadku.

Drugą formą jest ogłoszenie postępowania spadkowego przez pisma publiczne. Art. 127 pr. o hyp, z roku 1818 przepisuje, że wiadomość o otwartym spadku ogłoszoną będzie urzędownie przez gazety i właściwy dziennik gubernialny, z wyznaczeniem terminu rocznego. Ogłoszenie nastąpi w kwartał. Gdy jednakże czas tak długi, wyznaczony do zgłoszenia się i wylegitymowania, narażał i właścicieli i wierzycieli na zwłokę, bo ich interesy stawał w niejakić stagnacyi, przeto prawo z dnia 28 czerwca 1830 roku przepis art. 127 pr. o hyp. z roku 1818 zmieniło. Artykuł 1 tegoż postanowienia brzmi:

- 1) Termin ogólny roczny skraca się do sześciu miesięcy;
- 2) Wiadomość o otwarciu spadku ogłaszana będzie tylko dwa

razy z przerwą trzechmiesięczną przez dziennik właściwy gubernialny, tudzież gazetę upoważnioną do ogłaszania obwieszczeń. Obwieszczenia te są podpisywane przez rejentów, i obejmują:

- a) Imię i nazwisko zmarłego;
- b) Datę zaszłej śmierci;
- c) Wymienienie nieruchomości, prawa hypotekowanego, lub kapitałów tejże natury, względem których toczy się postępowanie spadkowe;
- d) Termin do regulacyi naznaczony, w którym wszyscy interesowani powinni się zgłosić do spadku.

## ODDZIAŁ II.

### **O rodzajach praw rzeczowych, względem których postępowanie spadkowe winno być ogłoszone.**

Względem każdego rodzaju praw rzeczowych, jawnych z wykazu hypotecznego, lub do księgi przed śmiercią spadkodawcy zameldowanych, musi być ogłoszone postępowanie spadkowe. A więc, choć prawo nie jest jeszcze jawne w wykazie hypotecznym,—choć tytuł nie jest jeszcze przepisany, postępowanie spadkowe ogłoszone być musi, bo przez wpis już prawo rzeczowe jest nabyte, i pierwszeństwo uzyskane: a chociaż nawet do wykazu nie weszło, przecież jest objawioném przez zapisanie ostrzeżenia. Co się zaś tyczy prawa rzeczowego, co do którego za życia spadkodawcy był tylko sporządzony akt, lecz nie wniesiony wpis do księgi, a więc prawa, co do którego pierwsze zameldowanie, dopiero po śmierci spadkodawcy następuje, nie potrzeba ogłoszenia postępowania spadkowego; dosyć jest przy wniosku o wpis razem z tytułem złożyć akt zejścia tego, który miał sobie prawo rzeczowe lub hypotekę przyznane, a wpis wtenczas następuje na sukcesorów zmarłego w ogólności, bez wymienienia ich nazwisk. Po takim zapisaniu, wydział hypoteczny legitymację rozpoznaje, lecz już nie w drodze ogłoszenia postępowania spadkowego. Sukcesorowie, którzy chcą, ażeby tytuł własności prawa rzeczowego lub sumy na nich były przepisane imiennie, powinni w drodze ilacyi udać się do trybunału—wydziału sądzącego, i po okazaniu dowodów ich legitymację wykazujących, żądać wyprowadzenia inkwizycyi na factum, że oprócz nich więcéj nie pozostało sukcesorów po zmarłym właścicielu prawa rzeczowego.

wego, lub kapitału hipotekowanego. Po uzyskaniu dopiero takiego wyroku, po wyprowadzeniu inkwizycyi, sukcesorowie winni się udać do sądu pokoju i następnie protokół inkwizycyi wraz z wyrokiem inkwizycyę nakazującym do księgi złożyć, i żądać przepisania prawa rzeczowego. Kiedy jest ogłoszone postępowanie spadkowe, nie potrzeba dowodu, że nie ma więcej sukcesorów: upływ czasu na ogłoszenie przeznaczonego i prekluzya na niezgłaszających się, zastępują wszelki w tym względzie dowód.

Złożenie wyroku dział między sukcesorami zatwierdzającego, nie może zastąpić legitymacyi, i dać tego przekonania, że nie masz więcej sukcesorów.

Nie potrzebném jest ogłoszenie postępowania spadkowego względem takich praw, które z chwilą śmierci zmarłego ustają, które na sukcesorów w żaden sposób nie przechodzą; a zatem, nie ogłasza się postępowania spadkowego, co do prawa dożywocia na dobrach zapisanego, co do prawa mieszkania, prostego używania i alimentów.

## ROZDZIAŁ II-gi.

**O ukończeniu postępowania spadkowego i legitymacyi sukcesorów, zgłoszeniach się wierzycieli i legataryuszów szczególnych: o skutkach postępowania spadkowego i prekluzyi na niezgłaszających się.**

Po wyjściu czasu półrocznego, a mianowicie, w terminie do regulacyi naznaczonym, winni się zgłosić wszyscy interesowani przed rejentem lub pisarzem hipotecznym, który postępowanie spadkowe ogłaszał. Do spadku mogą się zgłosić:

1) Sukcesorowie, legataryusze ogólni, lub pod tytułem ogólnym lub też legataryusze o zapisanie pewnego prawa rzeczowego, jak np. całej nieruchomości, całego kapitału. Tu wszyscy mają prawo żądać przepisania prawa rzeczowego na ich imię. Może się zgłaszać także współmałżonek przy życiu pozostały, z prawami do wspólności.

2) Mogą się zgłaszać wierzyciele spadku i legataryusze szczególni, mający zapisane oznaczone sumy w gotowiznie.

Najprzód mówić będziemy o zgłoszeniach się do *własności* prawa rzeczowego.

## ODDZIAŁ I.

### O zgłoszeniach się do własności nieruchomości praw lub kapitałów hipotekowanych.

Wszelka własność z tytułu *mortis causa* przechodzi albo przez spadek *ab intestato*, albo z mocy *testamentu*, albo z mocy *umowy* w myśl art. 1082 K. C.

I. Co do zgłoszenia się sukcesorów do spadku *ab intestato*. — W terminie ukończonego postępowania spadkowego wszyscy sukcesorowie powinni się z dowodami legitymacyjnemu zgłosić. Nie potrzebują oni składać wyroku legitymację rozpoznającego, gdyż legitymację sam wydział hipoteczny ocenia. Złożenie metryk, wykrywając pochodzenie jednej osoby od drugiej — związek rodzinny i stopień pokrewieństwa, jest dostateczną legitymacją. Metryki powinny być legalizowane w taki sposób jak akty zejścia. Tam gdzie do spadku przychodzą nieletni, wymagają wydziały hipoteczne, aby, oprócz dowodów legitymacyjnych, składano.

1) Uchwałę rady rodzinnej, upoważniającą do przyjęcia spadku z dobrodziejstwem prawa i inwentarza;

2) Deklarację stosowną, przed pisarzem trybunału sporządzoną.

Ządania te jednak są zbyteczne: przepisanie tytułu w postępowaniu spadkowym niczem innym nie jest, jak objawieniem praw do nieruchomości z tytułu spadku; nie jest takim czynem, z powodu którego art. 788 i 800 K. C. uważają sukcesora za pozbawionego prawa dobrodziejstwa inwentarza.

Jezeli zgłaszają się wstępni lub krewni poboczni, albo małżonek z tytułu spadku w księdze I-ój K. K. P. ustanowionego, muszą, prócz dowodów legitymację wykrywających, złożyć dowód opłaconego stempla kolateralnego, który od zstępnych nie jest pobierany.

Gdy zgłaszający się nie mają dostatecznych dowodów legitymację wykrywających, mogą na zasadzie prawa z dnia 16/28 czerwca 1830 roku, żądać od zwierzchności hipotecznej wyprowadzenia inkwizycji, któraby ich pochodzenie wykryła. Wydział hipoteczny może prowadzić inkwizycję tylko wtedy, gdy jest ogłoszone postępowanie spad-

kowe, i sukcesorowie wtenczas w skutek takowego przychodzą. Strona żądająca wyprowadzenia inkwizycyi powinna względem tego zeznać wniosek w księdze wieczystej, i podać we wniosku tym spis świadków. Protokół inkwizycyjny i legitymację na zasadzie tego wniosku wydział hypoteczny rozpoznaje.

Przy wniosku po postępowaniu spadkowym zaprojektować należy treść do wykazu do przepisania tytułu własności nieruchomości lub prawa hypotekowanego, na imię sukcesorów. Jeżeli idzie o prawo własności nieruchomości, treść wpisuje się do działu II; jeżeli o inne prawa hypotekowane lub kapitał tejże natury, treść do przepisania projektuje się do kolumny zlewkowej, obok wpisu, co do którego ogłoszone było postępowanie spadkowe. Oprócz tego projektowane bywają treści do zabezpieczenia zgłaszających się wierzycieli i legataruszów, i do wykreślenia wpisu postępowania spadkowego.

Jeżeli zwierzchność hypoteczna uznaje legitymację zgłaszających się sukcesorów za dostateczną, każe przepisać tytuł wyłącznie na tych, którzy się zgłosili, nie troszcząc się ani pilnując praw niezgłaszających się, choćby wiadomo było, że prócz tych, którzy się legitymują, są inni sukcesorowie, a nawet bliżsi stopniem od zgłaszających się. Gdy między zgłaszającymi się zachodzi spór co do legitymacyi do spadku, co do zabezpieczenia legatu lub długu, co do mocy obowiązującej testamentu, zwierzchność hypoteczna przepisanie tytułu rozporządzi, nakazując przytém zanotować wzmiankę o zachodzącym sporze w wykazie hypotecznym; strony zaś po rozstrzygnięciu sporu do drogi właściwej sądowej odeszły, jak to stanowi art. 129 pr. o hyp. z roku 1818. Jeżeli zachodzi spór między sukcesorami o legitymację, wtenczas wydział hypoteczny nie może inkwizycyi wyprowadzać, ale strony po wysłuchaniu świadków do drogi sądowej odeszły. Jeżeli zgłasza się małżonek i żąda, aby jako współwłaściciel do wykazu był zamieszczony, ma złożyć akt ślubu i intercyzę, któraby przekonywała że małżonkowie pobrali się pod rządem wspólności. Nie potrzeba składać intercyzy gdy małżonkowie pobrali się w takim czasie, w jakim wspólność była stosunkiem prawnym, na wypadek nie zawarcia intercyzy obowiązującym. Nie potrzeba dowodzić, że małżonek intercyzy nie zawarł; skoro bowiem aż do skończenia postępowania spadkowego z lepszymi od współmałżonka prawami nie zgłasza się nikt, któryby dowodził, że inny między małżonkami istniał stosunek, a nie wspólność — prawa małżonka jako zgłaszającego się, będą uznane.

II. Jeżeli kto zgłasza się do własności z testamentu, zwierzchność hypoteczna, jeżeli testament jest własnoręczny lub

mistyczny, nie może go przyjąć, jeżeli nie był publikowany, i nadto, jeżeli nie zaszło żądanie o wydanie do sukcesorów lub legataryuszów ogólnych, tam, gdzie tego prawo wymaga. Nie może się zwierzchność wdawać w ocenienie tego, czy testament jest ważny lub nie, lecz winna przepisać tytułu rozporządzić. jeżeli względnie tego żaden spór nie zachodzi; albowiem, ktokolwiek sądził mieć prawo do własności, kto rozumiał, że testamentem jest pokrzywdzony, w skutek ogłoszonego postępowania spadkowego z zarzutami i pretensjami powinien się był zgłosić; skoro się nikt nie zgłasza, jest domniemanie, że nikt skarżyć testamentu nie zamierza.

Widzieliśmy wyżej, że darowizna nie jest niewątpliwym tytułem nabycia: że przeciwko temu, który nabył od obdarowanego, akcyja o zmniejszenie lub odwołanie z powodu przybycia dziecka z takim skutkiem wytoczoną być może, jak przeciw obdarowanemu, pomimo tego, że prawa obdarowanego były uznane przez zwierzchność hipoteczną i w wykazie jawne. Inaczej się rzecz ma co do testamentu: wolno sukcesorom skarżyć testament o nieważność, wolno żądać zmniejszenia zapisów z pokrzywdzeniem legitym poczynionych, lecz skarga ta po przepisaniu tytułu na sukcesorów o tyle skutek mieć będzie, o ile nieruchomości lub kapitał w ręku legataryusza się znajduje. Art. 131 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje, że po uznaniu zwierzchności hipotecznej i przepisaniu tytułu, może się jeszcze zgłosić sukcesor mający lepsze lub równe prawa, jeżeli dobra nie przeszły w ręce trzeciego, lub obciążone nie zostały dla trzeciego, który działał w dobrej wierze. Podstawą działania trzeciego jest wykaz hipoteczny: tytuł z testamentu nie mógł się mu wątpliwym wydawać, kiedy go zasłaniała prekluzja z postępowania spadkowego, kiedy go zasłaniało to domniemanie, że nikt nie ma lepszych praw do sukcesyi, lub nie chce skarżyć testamentu, kiedy się z swemi pretensjami nie zgłosił.

## ODDZIAŁ II.

### **O zgłoszeniu się w czasie postępowania spadkowego wierzycieli i legataryuszów.**

*Successio non est, nisi deducto aere alieno.* — Art. 724 K. C. stanowi, że sukcesorowie obejmują spadek samém przez się prawem, pod obowiązkiem uiszczenia ciężarów spadku; a zatem, do masy spadkowej



nie tylko mają prawo sukcesorowie zmarłego, ale też wierzyciele i legataryusze. Dłużnik i ten, kto jest osobiście obowiązany, winien odpowiadać z całego majątku swego za długi: dobra dłużnika są upewnieniem dla wszystkich wierzycieli, a ztąd masa majątku zmniejsza się przez masę długów, i sukcesor ma prawo tylko do tego, co po potrąceniu długów pozostanie. Dla tego też art. 128 pr. o hyp. każdemu któryby sądził mieć lepsze lub równe prawo do spadku wierzycielom nieboszczyka i legataryuszom, dozwala nawet przed upływem terminu oznaczonego do regulacji spadku, zgłosić się do aktów wieczystych, podać swe prawa i dołączyć dowody. Co do zgłoszenia tego, i pierwszeństwa, jakie to zgłoszenie nadaje, zachodzą między wpisami zwycajnemi a wpisami w czasie postępowania spadkowego meldowanemi, następujące różnice:

1) Że do uzyskania wpisu w czasie postępowania spadkowego nie potrzeba stypulacji hypotecznój;

2) Że wierzyciele sukcesora chociażby wpierw się zgłosili — przed wierzycielami spadku, w czasie toczącego się postępowania spadkowego, ostatni przed nimi zawsze będą mieli pierwszeństwo;

3) Że między wierzycielami spadku zgłaszającymi się w czasie toczącego się postępowania spadkowego, pierwszeństwo prawa rzeczowego nie liczy się od pierwszeństwa wpisu, ale zawsze wszystkim zgłaszającym się w czasie toczącego się postępowania spadkowego służy równe pierwszeństwo.

*Ad 1.* Do zgłoszenia się z wierzytelnością, dosyć jest, kiedy wierzyciel ma osobiste zobowiązanie dłużnika: do otrzymania wpisu nie potrzeba ani stypulacji hypoteki ani wyroku, i wtenczas tylko wyrok potrzebuje być zyskany z ilacyi, kiedy wierzyciel nie ma urzędowego dokumentu, z téj przyczyny, że do naszej księgi nie może być składany żaden dokument prywatny, że w obliczu sędziego hypotecznego dokument prywatny dowodu długu nie stanowi. Ze wierzycielom osobistym, nie mającym stypulowanej hypoteki wolno się zgłaszać, to wynika z przepisu art. 127 ustawy hyp. który w ogólności mówi o wszystkich wierzycielach spadku. A nawet, zezwolenie dla wierzycieli, mających stypulowane hypoteki, byłoby zbytęcznym, bo oni zawsze mieli i mają prawo do zabezpieczenia hypotecznego. Art. 13 ust. hyp. lepiej to i dokładniej wyraża stanowiąc: że co do zgłoszeń się w czasie postępowania spadkowego zasada ta, że pierwszeństwo prawa rzeczowego zależy od pierwszeństwa wpisu, będzie miała miejsce tylko względem tych wierzycieli, którzy przez zmarłego mieli stypulowane hypoteki, a tytułów za życia jego nie wnieśli. A zatem ubocznie ze-

zwala ten artykuł, aby wszyscy wierzyciele zgłaszali się; zaś między wierzycielami, którzy ze stypulowaną hypoteką zgłaszają się a wierzycielami rącznemi, tę tylko czyni różnicę, że pierwsi zyskują pierwszeństwo od daty wniosków o zabezpieczenie.

*Ad 2.* Wierzyciele spadku bez względu, w jakim czasie zgłaszają się podczas toczącego się postępowania spadkowego, mają pierwszeństwo przed wierzycielami sukcesora. Art. 13 pr. o hyp. z roku 1818 stanowi, że między zgłaszającymi się w czasie postępowania spadkowego, pierwszeństwo prawa rzeczowego nie zależy od pierwszeństwa wpisu; a zatem, z powodu zgłoszeń się, jeden wierzyciel przed drugim nie może zyskać pierwszeństwa. W czasie toczącego się postępowania spadkowego, pierwszeństwo może nadawać tylko natura i rodzaj wierzytelności; nie ma zaś żadnej kwestyi, że wierzyciele spadku mają pierwszeństwo przed wierzycielami sukcesora. Art. 878 K. C. stanowi, że wierzyciele spadkodawcy mogą żądać w każdym wypadku, i przeciwko każdemu wierzycielowi, odłączenia majątku po zmarłym pozostałego od majątku spadkobiercy. To prawo nadaje właśnie wierzycielom spadku pierwszeństwo przed wierzycielami sukcesora, którzy przez wierzycieli masy mogą być wyłączeni, i którzy poszukiwania przeciwko masie spadkowej o tyle wymierzyć mogą, o ile z niéj pozostanie po zaspokojeniu długów zmarłego. Wierzyciele nie mogą mieć lepszych praw niż ich dłużnik; sukcesor zaś nie nabywa praw do spadku, do nieruchomości spadkowej, jak po zapłaceniu ciężarów masy.

Nietylko jednak przed wierzycielami sukcesora mają pierwszeństwo wierzyciele spadku, ale mają go i legataryusze, bo tak dług jak i legat jest ciężarem spadku. Masa czysta ustanawia się po odtrąceniu długów i legatów od masy czynnej. Art. 1017 K. C. stanowi: „sukcesorowie testatora albo inni dłużnicy legatu, będą osobiście obowiązani uiścić dług, każdy w stosunku części w jakiej ze spadku korzysta; będą zaś obowiązani hypotecznie do zaspokojenia wszystkiego, aż do wysokości szacunku nieruchomości sukcesyjnych, w ich ręku znajdujących się.” Tym więc sposobem prawo przyznaje legataryuszom na nieruchomościach spadkowych istotną hypotekę prawną. Jeżeli obowiązek zaspokojenia legatu na jednego z sukcesorów lub legataryuszków był nałożony, tylko nieruchomości tego sukcesora lub legataryusza będą obciążone legatem szczególnym. Jeżeli obowiązek zaspokojenia legatu jest na kilku włożony, albo jeżeli testator nie wskazał — kto ma legat płacić, legataryusz hypotecznie może satysfakcyi poszukiwać. Dla tego, służy mu prawo zabezpieczenia się w tym wypadku na każ-

děj nieruchomości spadkowej. Jeżeli między zgłaszającymi się pi-ly postępowaniu spadkowym są legataryusze i wierzyciele spadku, ostatnim służy pierwszeństwo, gdyż nie może nikt czynić rozporządzeń tytułem darmym o koszcie drugiego. Kto chce czynić zapisy, powinien je czynić z majątku czystego, po potrąceniu długów pozostałego, bo nie masa obdłużona, ale masa po potrąceniu pasiwów pozostała właściwie majątek stanowi. Wierzyciel sukcesora, który mu udziela pożyczkę w czasie toczącego się postępowania spadkowego, nie może powoływać się, że nie wiedział o wierzycielach spadku, i że ci tylko wyprzedzać go mogą, którzy się przed nim zgłosili,—bo prawo hipoteczne upoważnia każdego wierzyciela spadku do zgłoszenia się, póki trwa postępowanie spadkowe.

Pomiędzy zgłaszającymi się, co do czasu, prawo nie czyni różnicy; owszem, samo ostrzega tych, co by w czynności z sukcesorem wchodzili, że na majątku spadkowym wierzyciele zmarłego mają pierwszeństwo.

Kodeks cywilny w art. 2111 przyznaje wierzycielom i legataryuszom spadku przywilej przed wierzycielami sukcesora, lecz przywilej ten o tyle się utrzymuje, o ile wierzytelności zameldowane zostały w przeciągu 6-ciu miesięcy od chwili otwarcia się spadku. U nas prawo wpisania się z pierwszeństwem przed wierzycielami sukcesora, służy od daty ogłoszenia postępowania spadkowego przez pisma publiczne.

*Ad 3.* Art. 128 pr. o hyp. z roku 1818 upoważnia wszystkich wierzycieli do zgłoszenia się do spadku, przez cały czas toczącego się postępowania spadkowego. Każdy może zameldować swój dług, czy na początku, czy przy końcu postępowania spadkowego. Artykuł 13 tegoż prawa wierzycielom spadku między sobą zgłaszającym się w ciągu postępowania spadkowego żadnego nie przyznaje pierwszeństwa; i owszem—co do tych zgłaszających się wyraźnie czyni wyjątek przepisując: że zasada, jako od pierwszeństwa wpisu zależy pierwszeństwo prawa rzeczowego, do nich stosowaną być nie może. Żądania wszystkich, którzy są wierzycielami osobistymi, będą roztrząsane przy regulacji, i zapisane z jednakowym pierwszeństwem, chybaby któremu wierzycielowi z natury długu służyło pierwszeństwo, jak nieletnim, bezwłasnowolnym i mężatkom, co do ich należitości od mężów i opiekunów poszukiwanój. Prawo takim tylko wierzycielom przyznaje pierwszeństwo od daty zgłoszenia się do hipoteki w czasie toczącego się postępowania spadkowego, którzy zyskali tytuł od zmarłego właściciela nieruchomości, i to, o ile tytuł był sporządzony w sposób przepisany dla czynności hipotecznych i o ile w nim hipoteka zapisana była.

## ODDZIAŁ III.

**O skutku postępowania spadkowego i prekluzji na zgłaszających się.**

Ten jest skutek postępowania spadkowego i ogłoszeń w pismach publicznych, że zwierzchność hipoteczna obowiązana roztrząsać tytuły do spadku jakie przedstawia zgłaszający się, a skoro tenże prawa swe wykaże, zwierzchność nie może wstrzymać przepisania spadkowej nieruchomości lub kapitału pod pozorem, że ma pewną wiadomość, iż są inni sukcesorowie, którzy mają lepsze lub też równe ze zgłaszającym się prawa. Sukcesor zgłaszający się i dowodzący swój legitymacyi do spadku, nie potrzebuje dowodzić, że prócz niego nie ma więcej sukcesorów Art. 129 pr o hyp stanowi: że jeżeli nie zgłosi się inny sukcesor, na zgłaszającego się będzie tytuł do wykazu wpisany. Jeżeli jeden sukcesor staje i sam się dostatecznie wylegitymuje, innych zaś przyznaje, tych ostatnich legitymować nie potrzebuje. Czyniąc przyznanie, niczym prawom nie szkodzi; a kiedy zgłaszając się, sam mógł był wyłącznie na swoje imię tytuł przepisać, nikt mu wzbronnie nie może, ażeby innych przyznał.

Tak jak każde zatwierdzenie zwierzchności hipotecznej, tak i zatwierdzenie po postępowaniu spadkowym nie nada tytułowi sukcesora więcej mocy i lepszych praw względem innych sukcesorów, tylko takie, jakie w istocie mu do spadku służą. Inny sukcesor, sądzący mieć lepsze lub równe prawo, legataryusz, wierzyciele, mogą się jeszcze zgłosić po zamkniętym postępowaniu spadkowym, lub po uregulowaniu tytułu na sukcesora, i mogą poszukiwać swych praw przeciw uznanemu sukcesorowi, jak to stanowi ustawa hipoteczna w art. 131. Lecz zatwierdzenie tytułu dla trzecich, stanowi rękojmię wiary publicznej: trzeci, z uznanym sukcesorem wchodząc w czynność, nie potrzebuje się obawiać, że tytuł jego będzie wzruszonym łącznie z tytułem samego sukcesora, bo zgłaszający się po regulacji, o tyle może przeciwko nieruchomości samej wymierzyć poszukiwania, o ile nieruchomość zostaje jeszcze w ręku sukcesora.

Gdy nie zgłaszają się sukcesorowie, legataryusze lub wierzyciele, będą prekludowani ze swemi prawami; ta jednakże prekluzja dotyczy praw rzeczowych: nie zgłaszający się stracą jedynie prawo rzeczowe,

co jednak nie przetnie im możności poszukiwania praw na sukcesorze, na jego majątku osobistym, a nawet na nieruchomości, o ile ta jest w ręku sukcesora. Prekluzya więc wyradza się tylko w stosunkach z trzecimi.

## DZIAŁ SZÓSTY.

### O wykreśleniach.

Dotąd mówiliśmy, jak się prawa rzeczowe nabywają i zachowują, jakim sposobem z rąk do rąk przechodzą; teraz jeszcze wypada wspomnieć jak się umarzają i ustają wpisy hipoteczne.

Jak we wszystkich rozporządzeniach swoich, tak co do wykreśleń prawo nasze nieodstąpiło od zasady jawności. Przez umorzenie wierzytelności, przez ustanie i zniszczenie głównego zobowiązania, ustaje tytuł do hipoteki, przywiązany do tegoż pierwszego zobowiązania; nie niknie jednak względem trzeciego samo prawo rzeczowe, które dopiero ustaje z wykreśleniem wpisu. Prawo nasze dwa tylko środki umorzenia i wykreślenia należytości hipotecznej podaje.

1) Zaspokojenie wierzytelności;

2) Zezwolenie wierzyciela, aby hipoteka wykreśloną została, czyli uwolnienie od hipoteki.

Oprócz tych jednak, przez prawo nasze wymienionych sposobów uwolnienia się od wpisów, są jeszcze i inne, a mianowicie:

3) Przez zniszczenie zupełne rzeczy poddanej hipotece, lub prawu rzeczowemu;

4) Przez skutek planu klasyfikacyjnego, mieszczącego hipoteki korzystnie na szacunku w depozycie złożonym, i przez rozkaz sędziego wydany do wykreślenia, w skutek niepomieszczenia się na szacunku;

5) W skutek wyroku wykreślenie nakazującego;

6) Przez pomięszanie się praw dłużnika i wierzyciela w jedną osobie;

7) Przez ograniczenie hipoteki;

8) Przez rozwiązanie prawa służącego temu, który wpisu dozwolił.

## ROZDZIAŁ I-sz.

## O zapłaconiu.

Hypoteka jest tylko accessorium, nie ma więc żadnej wątpliwości, że musi ustać, gdy nie ma głównego zobowiązania: kiedy nie ma długu, bo jest zapłacony, ustaje zobowiązanie, a z nim hipoteka do zobowiązania przywiązana. Różne są sposoby zapłaconia:

- 1) Można płacić wprost do rąk wierzycielowi z funduszków własnych;
- 2) Można płacić przez podstawienie—subrogacją;
- 3) Przez potrącenie;
- 4) Wreszcie—przez zaznaczenie.

*Ad 1.* Dłużnik, płacąc dług hipoteczny, powinien żądać kwitu urzędowego, bo kiedy hypoteki i rozmaitego rodzaju prawa rzeczowe nie mogą być inaczej ustanawiane jak za pośrednictwem aktu urzędowego, dla tego też dowód ich zaspokojenia czyli ustania, aby z niego wykreślenie hipoteczne nastąpiło, powinien być także urzędowy. Do księgi wieczystej może być przyjęty wpis, jedynie z aktu urzędowego, a wykreślenie następować może również jedynie w skutek żądania objawionego przez wniosek lub akt w księdze hipotecznej zeznany. Przy wniosku lub akcie o wykreślenie projektuje się treść do kolumny wykreśleń. Dwie są kolumny wykreśleń: jedna z oddziału głównego, a druga z oddziału zlewkowego. Jeżeli w zlewkach jakiegokolwiek już objawienia co do do sumy lub prawa rzeczowego nastąpiły, wykreślenie następuje z kolumny głównej i zlewkowej, dla tego, aby po umorzeniu wpisu w kolumnie głównej żadne wpisy w kolumnie zlewkowej nie istniały. Jeżeli wpis był subintabulatem, wykreślenie następuje tylko w kolumnie zlewkowej. Jeżeli wierzyciel hipoteczny swego wzajemnego wierzyciela sam płaci z własnych funduszków, wtenczas dług hipoteczny w głównej kolumnie pozostaje w swój mocy. Jeżeli zaś subintabulowany wierzyciel płacony jest z funduszków głównego dłużnika, to jest właściciela dóbr, wykreślenie powinno nastąpić w kolumnie zlewkowej i głównej, gdyż razem nastąpiło uwolnienie kapitału i dóbr od długu.

Pokwitowanie może nastąpić w księdze wieczystej lub za obrębem księgi przez akt urzędowy. Zwykle przy takiem pokwitowaniu

wierzyciel zezwala na wykreślenie i specjalnie do uczynienia wniosku dłużnika lub inną osobę upoważnia, i tego wydziały hipoteczne pilnują, aby wykreślenie następowało jedynie za specjalnym zezwoleniem. Jednakże zdaje się, że jeżeli tylko kwit urzędowy będzie zawierał specjalne wymienienie długu, który się odbiera, i—zabezpieczenia hipotecznego, które przed odbiorem mu służyło, zezwolenie na wykreślenie jest zbytecznym, gdyż z zapłaceniem długu, samém prawem, według art. 119 ustawy hipotecznój ustaje prawo rzeczowe—nie potrzeba więc zezwolenia na to, co z samego prawa wynika.

*Ad 2.* Co do zapłaty z subrogacją, ta nie niszczy hipoteki; owszem, skutkiem subrogacji wierzyciel zajmuje miejsce i prawa dawnego wierzyciela.

*Ad 3.* Zapłata może nastąpić przez potrącenie (*compensatio*) jakkolwiek potrącenie samém przez się prawem następuje, przecież stosownie do art. 60 pr. o hyp. z roku 1818 dłużnik nie jest mocen trzeciej osobie. nabywającej prawa hipotekowane zarzucić, iż dług został umorzony przez potrącenie, skoro nie podał ostrzeżenia do ksiąg h y potecznych, chyba nabywca wiedział o umorzeniu długu przed nabyciem.

*Ad 4.* Co do zapłaty z zaznaczeniem, dług, pomimo zaofiarowania go w formie prawem przepisanej, pomimo złożenia do depozytu bankowego, nie może być jeszcze wykreślony, dopóki wyrokiem zaznaczenie nie będzie uznane za ważne, i wyrok taki, żeby mógł wykreślenie skutkować. powinien być prawomocny.

Gdy dłużnik jakimkolwiek sposobem dług zapłacił, a o wykreślenie wierzytelności z ksiąg hipotecznych nie postarał się, trzecia zaś osoba podług formy w dobrej wierze weszła w czynność z wierzycielem, dłużnik nie może się zasłaniać zaspokojeniem długu przeciwko tej osobie, chyba gdyby do ksiąg wniesione było ostrzeżenie o zaspokojeniu długu. Pytanie, czy to się ściąga do tych tylko, z którymi wierzyciele weszli w umowy, lub też i do wpisów otrzymanych na wierzycielach w skutek hipoteki sądowej lub prawnej? Jest rzeczą niezawodną, że z ustaniem zobowiązania, niknie i hipoteka w stosunkach między stronami; lecz prawo, szanując wiarę trzecich, którzy na wykaz się spuścili, zastrzegło, że trzeci nie może tracić na nieostrożności dłużnika, który zapłacił dług bez wykreślenia. Lecz ten, który przychodzi do zabezpieczenia się na kapitale hipotekowanym z wyroku, pretensją osobistą zasądającego, nie spuszczał się na wiarę wykazu, nie żądał zabezpieczenia hipotecznego: udzielał kredyt osobie, i ma prawo wymierzyć przeciw osobie dłużnika swe poszukiwania o tyle, o ile

rzecz sama istnieje; skoro zaś rzecz sama, to jest wierzytelność, znikła, wierzyciel nie może poszukiwać na majątku, który już nie winien nie jest. Ostrzeżenie lub hipoteka sądowa odpowiada zupełnie aresztowi, a areszt o tyle za sobą pociąga skutki, o ile fundusz znajduje się jeszcze w ręku dłużnika.

## ROZDZIAŁ II-gi.

### Zwolnienie od wpisu.

Art. 120 prawa o hyp. z roku 1818 przepisuje: „Zezwolić może wierzyciel na wykreślenie wpisu choćby zaspokojonym nie został.” W przypadku prostego zwolnienia przez wierzyciela od hipotecznego zabezpieczenia, długi istnieć nie przestają: hipoteka tylko w swych skutkach ustaje. Do tego jednak aby odstąpić od hipoteki, trzeba być zdolnym do rozporządzenia majątkiem. Nieletni, bezwłasnowolni i mężatka, bez asystencyi mężów i opiekunów od hipoteki odstępować nie mogą.

Ten, kto jest upoważniony do odebrania kapitału, do pokwitowania z odebranego, nie jest jeszcze t $\acute{e}$ m sam $\acute{e}$ m upoważniony z zabezpieczenia hipotecznego uwolnić. Wierzyciel, udzielając upoważnienie do odebrania i wykreślenia, nie odłącza jednej czynności od drugiej: po odebraniu musi koniecznie nastąpić wykreślenie; bez odebrania zaś uskutecznione wykreślenie może wierzyciela na szkody narazić.

## ROZDZIAŁ III-ci.

### O umorzeniu hipoteki przez zniszczenie rzeczy hypotece poddanej.

Hypoteki umarzają się prze- zupełną zaturę rzeczy, która była przedmiotem bezpieczeństwa, bo będąc prawem rzeczow $\acute{e}$ m, koniecznie ustać musi kiedy sama rzecz nie istnieje. Nawet prawo własności znika przez zupełną zagładę rzeczy. Toż samo stosuje się do innych praw rzeczowych, jak np. służebności, używania przychodów, mieszkania i t. d. Hipoteka jest ustanowiona dla bezpieczeństwa, a skoro nie



ma przedmiotu zabezpieczenia, hipoteka znika. I tak: hipoteka ustanowiona na gruncie, który porwała woda, oczywiście ustaje: jeżeli co z tego gruntu pozostało, hipoteka istnieje na reszcie; hipoteka ustanowiona na używaniu przychodów, na dożywociu, zniknie z ustaniem tegoż dożywocia.

Podług dawniej ustawy towarzystwa ogniowego naszego. wierzyciele hipoteczni nie mieli żadnego prawa do wynagrodzenia za pogorzeli przypadającego, tak, że wolno było dłużnikowi wynagrodzenie przelać, na inną nieruchomość przenieść, a wierzycielom hipotecznym nie służyło prawo przyaresztowania tegoż wynagrodzenia. Nowe ustawy towarzystwa ogniowego przepis ten zniosły; już teraz nikt nie może odstąpić przyznanego mu wynagrodzenia, dopóki nie złoży wykazu hipotecznego, gdy zaś ma długi lub inne obowiązki hipoteczne—póki nie złoży od wierzycieli zezwolenia.

Jeżeli nieruchomość obciążona hipotekami, została zajęta na użytek publiczny, i przez to wyjęta została *ex commercio*, znikną hipoteki na téj nieruchomości ustanowione, ale wierzyciele hipoteczni, będą mieli prawo do szacunku przez skarb tytułem wynagrodzenia zapłaconego.

## ROZDZIAŁ IV-ty.

### O zniknięciu praw rzeczowych przez konsolidację zupełną.

Celem hipoteki jest zabezpieczyć wierzyciela względem jego należytości, któraby mu przedstawiała rękojmię, że satysfakcją otrzyma. Rzeczą jest jasną, że bezpieczeństwo to znika, jeżeli wierzyciel staje się właścicielem rzeczy, która była przedmiotem bezpieczeństwa. I tak: jak nikt nie może ustanawiać hipoteki na swój nieruchomości dla siebie samego, tak też hipoteka znika skoro nieruchomość przechodzi do rąk wierzyciela hipotecznego, bo nikt sam sobie nie może być dłużnikiem. Skoro więc nabędzie wierzyciel nieruchomość na rzecz jego samego hipoteką obciążoną, wydział hipoteczny, o ile suma nie jest obciążona subintabulatami lub wpisami, powinien z urzędu nawet wykreślić sumę, jako skonsolidowaną przy przepisywaniu tytułu rozporządzić. Często jednakże się zdarza, że ani nabywca nieruchomości nie projektuje wykreślenia, ani wydział hipoteczny na to nie zwraca uwa-

gi. nabywca zaś później ustanawia hypoteki na skonsolidowanej sumie; co więcej. trybunały pozwalają ostrzeżenia na tej sumie, a wierzyciele otrzymawszy wpisy, zasłaniają się dobrą wiarą. z jaką się spuścili na wykaz. i żądają pomieszczenia się w tej kolei, w jakiej wpisana była skonsolidowana suma. Otóż pamiętać należy, że konsolidacja następuje z samego prawa: względem stron — od chwili nabycia własności, względem trzeciego — od chwili przepisania tytułu własności dóbr na wierzyciela. Nie potrzeba o tem ostrzegać: nikt nie może się zasłaniać wykazem hypotecznym, bo prawo nie upoważnia trzeciego, aby na pojedyncze treści wykazu hypotecznego spuszczał się, ale na cały wykaz hypoteczny. Kto zaś przejrzy wykaz, przekona się, że wyrażony tam właściciel nieruchomości jest zarazem wierzycielem, że więc dług jego zniknął i z prawem własności połączył się. Dla tego też cesyonaryusze wierzyciela, który nabył dobra, a których cesye zawarte zostały po nastąpieniu konsolidacji. jak również wierzyciele, którzy w tymże samym czasie zabezpieczyli się na kapitałach skonsolidowanych, nie mogą wierzycielom na dobrach później zabezpieczonym zabierać pierwszeństwa. Nie następuje konsolidacja, jeżeli wierzyciel hypoteczny nabył nieruchomość na publicznej licytacji w drodze wywłaszczenia, lub jeżeli przed ukończeniem klasyfikacji, nabywa długi na zaliczowanej nieruchomości ciężące, przez dawnych właścicieli zaciągnięte, gdyż z dniem ostatecznego przysądzenia nikt nie ma wszelkie prawa wierzycieli do nieruchomości, i regulują się tylko do szacunku za nią postąpionego. Właściciel przeto, który miał dług poprzednio zapisany, lub który go nabył następnie, będzie go miał tylko zabezpieczony aż do klasyfikacji, i nabywa tylko prawo nie do pozostania się na nieruchomości, ale do pomieszczenia się na szacunku. Nabywca na publicznej licytacji nie jest dłużnikiem wierzycieli hypotecznych, lecz dłużnikiem postąpionego szacunku. a zatem nie ma tu miejsca pomieszczenie praw. nie może zniknąć wierzycielność. Wykaz hypoteczny jest zasadą do sporządzenia planu klasyfikacyjnego; gdyby zaś wierzyciel nabył nieruchomość obciążoną swoim kapitałem, i gdyby w skutek tego zachodziła konsolidacja, wierzycielność jego musiałaby być przed klasyfikacją wykreślona, i tym samym wierzyciel taki straciłby możność potrącenia w szacunku swych należności i byłby pozbawiony środka satysfakcyi. Nie ma także konsolidacji zupełnej, kiedy wierzyciel na całej nieruchomości zabezpieczony, nabywa niepodzielną współwłasność nieruchomości, nie może bowiem wyrachować w jakiej części współwłasność na nabywcę przypadnie, a zatem w jakiej ilości dług się skonsoliduje.

## ROZDZIAŁ V-ty.

### O wykreśleniach w skutek planu klasyfikacyjnego.

Zasadą do sporządzenia planu klasyfikacyjnego u nas jest wykaz hipoteczny. Sędzia delegowany nie może przystąpić do sporządzenia planu, jak tylko za złożeniem wykazu. Hypoteka nasza jest jawną, żaden rodzaj hipoteki, nawet prawnej, od wpisu nie jest wolny. Sędzia widzi z wykazu hipotecznego wszystkich wierzycieli, i ma przekonanie, że nie inni nieruchomości obciążają jak ci, których wykaz wskazuje.—Świadectwo przez konserwatora francuzkiego wydane mogło tylko dać przekonanie o tych wierzycielach, którzy wpisy uskuteczniłi. Lecz oprócz tych, mogły egzystować inne hipoteki od wpisu niezawisłe, a których ślad nawet nie mógł być powzięty; nie mógł ich sędzia pomieścić, jak za zgłoszeniem się; kto się niezgłosił musiał być pominięty.

Obecnie u nas wpisy ustalają prawo rzeczowe nieodwołalnie; kto raz wpis uzyskał nie może być pominięty jak za zniknięciem samego głównego zobowiązania lub na skutek własnego zezwolenia. Tak jak księga nasza jest nazwana wieczystą, tak i wpisy są wieczyste: nie potrzebują żadnego odnowienia, a sama wierzytelność wpisana i zabezpieczona, nie ulega żadnemu przedawnieniu. Wpis jest przeszkodą do nabycia przedawnienia, a nawet przeszkodą zaczęcia się przedawnienia. Inaczej było za czasów kodeksu: art. 2180 K. C. przepisywał, że wpis nie przecina biegu przedawnienia przeciw dłużnikowi lub trzeciemu nabywcy”; nie mógł więc sędzia ze świadectwa sobie złożonego i tego mieć przekonania, czy wpisy w świadectwie pomieszczone mają jeszcze swą moc obowiązującą. Skoro kto, mimo doręczonego wezwania niezgłosił się, choć mógł się mieścić na szacunku, uważany był albo jako odstępujący od prawa sobie służącego, albo jako prawa, pomimo wpisu, nie mający.

Podług kodeksu, wpis nie mógł być uskuteczniiony jak za podaniem do konserwatora prośby przez wierzyciela, a w poddaniu tém koniecznie pod nieważnością musiało być zamieszkanie obrane. U nas dłużnik najczęściej zeznaje w księdze wieczystej obligacyę nie obiera-

jąc ani mogąc obrać zamieszkania dla wierzyciela; wzywany wierzyciel, jako niewiadomy z zamieszkania, nie wie o klasyfikacji—jakżeż może być sprekludowany? U nas wykreślenie nie może nastąpić inaczej, jak za spłaceniem wierzyciela lub zyskaniem przeciw niemu prawomocnego wyroku. Plan klasyfikacji jest tylko egzekucją wyroku adjudykacyjnego: nie decyduje, lecz tylko porządkuje wierzycieli, przynajmniej wierzycielom miejsce na szacunku, czego jednak nie może uskutecznić z pominięciem praw wierzycieli jawnych z wykazu. Prawo nasze hipoteczne jest późniejsze od kodeksu postępowania sądowego: wyrzekło prekluzję przeciwko wierzycielom niezgłaszającym się do wpisu, nie zna prekluzyj takich, którzy już są wpisani, a sędzia delegowany mieszczącego się korzystnie z powodu niezgłoszenia pominąć nie może; owszem, musi mu w właściwym miejscu satysfakcję przynajmniej przyznać. Sędzia delegowany może tylko kazać wykreślić tych, którzy na szacunku nie mogą się pomieścić, na zaspokojenie których szacunek nie wystarcza.

Co do mieszczących się korzystnie, dwa mogą być przypadki: albo nabywca zapłacił szacunek przed klasyfikacją, to jest złożył go w depozycie sądowym, albo szacunek pozostał przy nabywcy aż do rozklasyfikowania go między wierzycieli. W pierwszym wypadku, nabywca wywiązał się ze swych wszystkich obowiązków: przez zapłacenie szacunku dopełnił warunków, nie powinien czekać aż wierzyciele mieszczący się w planie sumy swe odbiorą i wykreślą, lecz sędzia co do ich wykreślenia powinien wydać natychmiast rozkaz. Jeżeli szacunek został przy nabywcy, rozkaz wykreślenia nie może nastąpić w planie i wykreślenie nie powinno być dokonaniem jak za pokwitowaniem mieszczącego się wierzyciela; gdyby inaczej postąpiono, straciłby wierzyciele zastawę hipoteczną, satysfakcja na szacunku byłaby zawiśła od odpowiedzialności osobistej samego nabywcy.

## ROZDZIAŁ VI.

### O wykreśleniach w skutku wyroków.

Przez wykreślenie utracą się miejsce na zawsze: już w to miejsce, z którego raz wykreślonym został wierzyciel, powrócić nie może ze szkodą późniejszych wpisów w dobrej wierze zajętych. Dla tego, jak hipoteki sądowej, która wierzycielowi nadaje ostateczne prawa wzglę-

dem trzecich, nie można wpisywać bez wyroku prawomocnego, tak nie można wykreślenia skutecznie bez wyroku prawomocnego. Co do wykreślenia, nie dopuszcza prawo tymczasowej egzekucyi, bo ta mogłaby zrzucić szkody niczém niepowetowane. Art. 548 K. P. S. przepisuje, że wyrok nakazujący wykreślenie wpisu hipotecznego nie może być wykonanym nawet po wyjściu czasu do założenia apelacyi i opozycyi, jak za złożeniem:

a) Świadczenia obroncy sprawę popierającego, obejmującego w sobie datę doręczenia wyroku w zamieszkaniu strony przeciwniej przegrywającej;

b) Świadczenie pisarza, że apelacya ani opozycya nie została założona. Art. 548 K. P. S. nie wspomina o świadectwie pisarza, kiedy wyrok jest ostateczny, że rekurs od niego podany nie został, bo we Francyi odwołanie się do kasacyi jest środkiem czysto nadzwyczajnym przeciwko wyrokowi. Gdy jednak senat u nas jest trzecią instancją, przeto potrzebne jest świadectwo względem tego, że odwołanie się do senatu nie nastąpiło. Decyzya wydziału hipotecznego nakazująca wykreślenie na skutek wyroku prawomocnego, nie potrzebuje być doręczoną, bo skoro wyrok stał się prawomocnym, wierzyciel nie może nie wiedzieć, że już zapadł, i że wpis taki koniecznie musi być wykreślony, i ma przekonanie, że inaczej wyrok nie może być wykonany, jak przez wykreślenie w księdze.

## ROZDZIAŁ VII-my.

### O wykreśleniu przez ograniczenie hipoteki.

Tytuł do hipoteki prawnej i sądowej jest generalny, bo w każdej księdze dłużnika wpis z nich musi być przyjęty; lecz wolno jest dłużnikowi żądać ograniczenia wpisu na kilku dobrach skuteczniejszych do jednych lub drugich dóbr, gdy dowiedzie, że dobra te same już przedstawiają dla wierzyciela dostateczną pewność. Do ocenienia bezpieczeństwa prawo nie wskazało stałych pewnych zasad: wszystko pozostawione jest decyzji i uznaniu sędziego. Zwykle sądy za podstawę do ocenienia biorą szacunek z ostatniego kontraktu kupna i sprzedaży, lub z ostatniego oszacowania sądowego. Jeżeli suma mieści się na  $\frac{2}{3}$  częściach szacunku dóbr ziemskich, jeżeli co do nieruchomości miejskich mieści się na  $\frac{1}{2}$  szacunku do zabezpieczenia w towarzystwie ognio-

wém podanego, sądy zwykle bezpieczeństwo za dostateczne uznają. Ograniczenie wpisu nie może mieć miejsca, kiedy takowy w skutek hypoteki umównéj nastąpił · umowa jest prawem dla stron w nią wchodzących, i téj, gdy jest prawnie zawarta. nikomu wzruszyć nie wolno.

## ROZDZIAŁ VIII-my.

O umorzeniu hypoteki przez rozwiązanie prawa służącego temu, który na wpis zezwolił.

Art. 113 pr. o hyp. z r. 1818 przepisuje: „Zyskując, hypotekę od właściciela dóbr nieruchomości lub praw hypotekowanych. którego prawo jest zawieszane przez pewny warunek, albo ulegające rozwiązaniu w pewnych przypadkach, zyskuje ją z takimi samymi ograniczeniami, skoro te ograniczenia są wiadomymi z wykazu hypotecznego.” Już wyżej mówiliśmy, że wszelkie skargi o rozwiązanie kontraktu kupna przeciwko nabywcy wymierzone, przeciwko trzeciemu będą bezsilne, jeżeli ten nie widział jawnie uczynionego ostrzeżenia co do zachodzącego sporu. Widzieliśmy także, iż w razie nabycia za pośrednictwem darowizny sam tytuł ostrzega, że prawa nabywcy są wątpliwe; dla tego też hypoteki ustanowione przez tych, którzy wpisów dozwalałi, rozwiązaniu uleść mogą.

## ROZDZIAŁ IX-ty.

O przedawnieniu

Art. 2180 K. C. między przyczynami umorzenia hypotek mieści przedawnienie, stanowiąc zarazem, że wpis uskuteczniiony przez wierzyciela nie przerywa biegu przedawnienia ustanowionego przez prawo na korzyść dłużnika lub trzeciego posiadacza. Prawo nasze od tego przyjęło zasady. Art. 123 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje: „Prawa hypoteczne nie potrzebują odnowienia wpisu · dopóki z ksiąg nie zostały wykreślone · nie może być nawet początku przeda-

wnienia." Ztąd więc okazuje się, iż wpływ nawet najdłuższego czasu na przedawnienie postanowionego utraty prawa rzeczowego nie stanowi.

Art. 124 pr. o hyp. z roku 1818 przepisuje: „Co się jednak dotyczy procentów zaległych i części długu, która nie mogła być zaspokojona z nieruchomości, może dłużnik zasłaniać się przedawnieniem, od czasu, gdy już dobra przeszły w ręce trzeciego.” Redakcyja tego artykułu dość ciemna i niezrozumiała, dała powód do sądzenia, że procenty od sum hypotekowanych biegnące, po dacie wpisu, jakkolwiek nie zabezpieczone, dopóki dobra są w ręku osobiście zobowiązanych, nie ulegają żadnemu przedawnieniu, że więc przepis art. 2277 K. C. został zmieniony co do sum hypotecznych, i że przedawnienie co do procentów dopiero od téj chwili może swój bieg zacząć, od której dłużnik osobiście zobowiązany przestał być właścicielem dóbr. Art. 124 pr. o hyp. z roku 1818 byłby zupełnie sprzeczny z zasadami całego prawa, a najbardziej z najbliższym sobie przepisem art. 123. Ten ostatni artykuł stanowi: że co do praw rzeczowych, praw hypotekowanych, to jest praw w wykazie hypotecznym jawnie kontrolowanych, nie może być nawet początku przedawnienia; procenty jednak zaległe od kapitałów nie mają prawa rzeczowego. Art. 70 pr. o hyp. z roku 1818, stanowi, że wierzyciel, którego kapitał przynoszący procenta wpisanym został do księgi hypoteecznej, ma prawo być umieszczonym do procentów za lat dwa tylko i rok bieżący w tymże samym stopniu hypoteki, w jakim jest jego kapitał. Te zatém tylko procenty mają prawo rzeczowe; inne nie mają miejsca w hypotece, tylko o tyle, o ile są wpisane; są więc długiem osobistym właściciela dóbr. Art. zaś 123 nie może być stosowany do długów osobistych właściciela, lecz do tych, które mają prawo rzeczowe, to jest do praw hypotekowanych, w rzędzie których nie mieszczą się jednak procenty epokę uprzywilejowaną wyprzedzające. Gdyby ustawa z roku 1818 procent od kapitału hypotekowanego była uważała za prawo hypotekowane, nie byłaby w ustępie 2-gim, art. 70 przepisała, że procenty zaległe o tyle mogą znaleźć pomieszczenie na szacunku, o ile zostały wpisane. Wpisem hypotecznym można od przedawnienia ocalać tylko to, co wpis zyskało. Gdyby w jednej obligacyi dwa były zaciągnięte długi, jeden hypoteczny, a drugi osobisty, niktby pewno nie utrzymywał, że dług osobisty dla tego nie może być przedawniony, że dług hypoteczny łącznie z nim zaciągnięty został. Tak też i wpis kapitału hypotecznego nie mógł przerywać przedawnienia co do procentów, które nie są jawnemi. Art. 124 stawiał w jednym rzędzie co do przedawnienia kapitał z hypoteki spa-

dły, i procenty nie pobrane: lecz natura tych dwu długów zupełnie jest odmienna. Kapitał hypotekowany z szacunku spadły miał prawo rzeczowe, lecz je utracił, może więc być przedawnionym dopiero od czasu, w którym się stał długiem osobistym właściciela; procenty zaś natury długu osobistego nigdy nie zmieniły, i czy dłużnik jest właścicielem dóbr, czy własność przeszła na kogo innego, nie wpisane procenty nie ciążą nieruchomości.

Jeżeli kapitał jest jako przynoszący procent objawiony w wykazie hypotecznym, tak sam kapitał, jak i prawo pobierania procentów, mają skutki prawa rzeczowego, a zatem nie może być przedawniony kapitał, i to co z nim razem alienowane zostało, to jest prawo pobierania procentów. Art. 124 trzeba stosować tylko do prawa pobierania procentów—że to żadnemu nie ulega przedawnieniu.

## DZIAŁ SIÓDMY.

O zaprowadzeniu nowego porządku hypotecznego i ustaleniu własności dóbr ziemskich i nieruchomości miejskich, tych ostatnich w miejscach, w których zasiada sąd ziemski czyli trybunał.

Nie dosyć było wskazać i przepisać stałe zasady co do kontroli hypotecznej na przyszłość, niedosyć było ustalić zasady nieograniczonej jawności co do wpisów hypotecznych i wszelkich praw rzeczowych do nieruchomości służących: trzeba było jeszcze uporządkować i ustalić rozmaite prawa rzeczowe za praw dawnych zyskane, tytuł każdemu do nieruchomości służący rozpoznać. Na nieby się jawność w przyszłej kontroli hypotecznej nie zdała, gdyby wpisy za dawnych czasów zyskane, nie potrzebowały wciągnięcia do nowych ksiąg; a przynajmniej, chcąc z pewnością z właścicielem dóbr nieruchomości działać, potrzebaby nowe i dawne księgi przeglądać, potrzebaby tytuły właścicieli nieruchomości i praw hypotekowanych, o ile te dawniej były zyskane, z wszelką skrupulatnością ocenić, i być zawsze na to narażonym, że z uznaniem przez sądy tytułu właściciela za nieważny, wszelka czynność z nim takimuz podlegałaby losowi. Dla tego art. 29 pr.



o hyp. z r. 1818 postanowił, że nim prawo hipoteczne nowe do wykonania w czasie dla każdego województwa oznaczonym, wprowadzoném będzie, powinna go czynność pierwiastkowego zaprowadzenia poprzedzić. Czynność ta powierzona została oddzielnéj komisji, która się składała z jednego sędziego trybunału, z jednego sędziego apelacyjnego i z jednego członka przez radę wojewódzką wybranego. W pomoc téj komisji przydanemi zostali rejenci i pisarz kancelaryi ziemiańskiéj. Przy każdym trybunale urzędowała oddzielna komisya, przeznaczona tylko do pierwiastkowego zaprowadzenia prawa i uregulowania nieruchomości. Po ukończeniu téj pierwiastkowej regulacyi, czynność komisji ustała, a jéj miejsce zajmowały zwyczajne wydziały hipoteczne, do rozpoznawania biegnących interesów przeznaczone.

Celem uregulowania własności dóbr nieruchomości i praw hipotekowanych — od dnia 24 Czerwca 1819 r. począwszy, przeznaczony został termin prekluzyjny dla każdego województwa w następującej kolei:

1) Dla województwa mazowieckiego—od dnia 1 lipca 1819 roku do dnia 1 lipca 1820 roku;

2) Dla kaliskiego—od dnia 1 lipca 1820 roku do dnia 1 stycznia 1821 roku;

3) Dla płockiego i augustowskiego—od dnia 1 stycznia 1821 roku do dnia 1 stycznia 1822 roku;

4) Dla podlaskiego—od dnia 1 stycznia 1822 roku do dnia 1 stycznia 1823 roku;

5) Dla lubelskiego—od dnia 1 stycznia 1823 roku do dnia 1 stycznia 1824 roku;

6) Dla sandomierskiego—od dnia 1 stycznia 1824 roku do dnia 1 stycznia 1825 roku;

7) Dla krakowskiego—od dnia 1 stycznia 1825 roku do dnia 1 stycznia 1826 roku;

Każda nieruchomość, bądź miejska w miastach, w których trybunał zasiadał, bądź dobra ziemskie, zostały wywołane do nowéj regulacyi. Termin do uregulowania dla każdéj nieruchomości, bądź miejskiéj bądź wiejskiéj, wyznaczony został na pewny dzień w ciągu określonego czasu na regulację dla każdego respective województwa, to jest na dzień między początkiem a końcem terminu prekluzyjnego. Komisya hipoteczna podawała do pism publicznych obwieszczenia, które obejmowały dzień i miesiąc na regulację nieruchomości szczególnéj wyznaczony. W terminie tym winni się byli zgłosić właściciele ze swemi tytułami do nieruchomości, ci którzyby sądzili mieć lepsze prawo do

własności nieruchomości, lub jakie prawo rzeczowe do nieruchomości, lub wreszcie kapitały, winni złożyć tytuły im służące i dowody oryginalne na poparcie swego prawa. Gdy właściciel do regulacyi z dowodami swemi nie zgłosił się, wolno było komisyi inne terminy przed upływem czasu prekluzyjnego naznaczyć, i właściciela karąmi do stawienia się znaglić. Wszelkie akty regulacyjne w terminach od początku do końca terminu prekluzyjnego zeznawane, przyjmowali członkowie komisyi hipotecznej, pisarz i rejenci. Każdy akt regulacyjny rozpoznawała komisya hipoteczna. W ocenieniu praw zgłaszających się i w rozpoznawaniu tytułów, komisye najczęściej zwracały uwagę na epokę, z której tytuły pochodziły. W tym względzie ustawa z r. 1818 następujące dla komisji hipotecznych przepisała prawidła:

1) „Jeżeli prawo zgłaszającego się zapisaném 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. Toż samo stosuje się do hipotek pod powagą prawa tak zwanéj Staréj Galicyi prowadzonych (art. 152).

Ścisła kontrola wszystkich praw rzeczowych do nieruchomości służących podług obu tych praw prowadzona, nadzór nad wpisami przez sądy podług obu tych praw przepisany, dawały rękojmię względem prawności wpisów w tych księgach nastąpionych. Zaprowadzenie hipoteki pruskiej do naszego kraju poprzedziła także regulacya. Patent co do urządzenia hipoteki w Prusach Południowych pod dniem 10 sierpnia 1795 roku wydany, stanowił: że wszyscy posiadacze, dobra swe, tudzież prawo własności lub posiadania onych w przeciągu sześciu miesięcy dać wpisać powinni,—że wszyscy do dóbr preteresyje rzeczowe mający, powinni takowe oznajmić sądom. Zgłaszający się po owym terminie mogą być sprekludowani, to jest, względem trzeciego utracają prawo rzeczowe. Po takiej rewizyi tytułów i prekluzyi przez prawo pruskie postanowionej, już nie można było praw do ksiąg pruskich zapisanych nowemu poddawać rozpoznaniu, i tych prawa rzeczowe zapisywać, którzy takowe przez prekluzyę pruską utracili.

2) „Jeżeli prawo zgłaszającego się w księgach polskich wieczystych, pod panowaniem rządu austriacko-galicyjskiego utrzymywanych, w epoce tegoż panowania lub w epoce poprzedzającej (to jest za czasów daw. Polski) zapisaném jest, domniemanie jest za prawością aktu. Czyniący przeciw takowemu prawu zarzut prawem dozwolony, powinien go udowodnić i drogą prawa sposobem w dziale VIII przepi-

sanym, w przeciągu sześciu miesięcy od upłynienia czasu prekluzyjnego licząc, popierać; inaczéj, ostrzeżenie wykreślone będzie na żądanie strony interesowanej” (str. 153). Wszystkim zgłaszającym się z dowodami, z prawami do własności, z prawami rzeczowemi i wierzytelnościami hipotecznemi, takie służy pierwszeństwo, jakie podług praw dawnych zyskali. Jeżeli zgłaszający się żądali uskutecznienia wpisów pod powagą prawa pruskiego zyskanych, treść z ksiąg pruskich musiała być przepisana do nowych, bez zmiany, a uwagi innych stron interesowanych, mogły tylko tyczyć się rzetelności tłómaczenia, albo zmian które nastąpiły przed uskutecznieniem wpisów do ksiąg pruskich, ale nigdy rzetelności samego prawa. Jeżeli zaś żądane wpisy nie były zyskane pod powagą prawa pruskiego, wszelkiego rodzaju zarzuty przeciwko takowym były dopuszczalne. Kto się w oznaczonym przez komisję hipoteczną terminie nie zgłosił, nie utracił jeszcze prawa rzeczowego: winien był tylko wszystkich interesowanych wezwać na pewny oznaczony czas, przed upływem terminu prekluzyjnego, przed komisję hipoteczną, i dowody swe złożyć, a koszta wezwania i nowego terminu, sam ponosił. Ktoby się zaś z interesowanych, czy to właściciel, czy wierzyciel, czy jakiegokolwiek prawo rzeczowe do nieruchomości mający, ani w dniu do prekluzji przez pisarza ogłoszonym, ani do końca terminu prekluzyjnego nie zgłosił, 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 wykonać, lecz prawa te nie mogły być wpisane po terminie prekluzyjnym przeciwko nabywcom trzecim lub też z ubliżeniem już zyskanemu pierwszeństwu (art. 154). Wszelkie wnioski i zgłoszenia się roztrząsała komisya hipoteczna; na jéj posiedzeniach służył pisarzowi kancelaryi ziemiańskiej głos doradczy. Zatwierdzenie komisji, również jak i wydziału hipotecznego, stanowiło rękojmię wiary publicznej, ale dopiero po prekluzyjnym terminie; przed prekluzyjnym terminem wykaz ostatecznie ustalonym nie był. Nim dla każdego województwa termin prekluzyjny nadszedł, nim każda specjalna nieruchomość do regulacyi wywołaną została, kontrola praw rzeczowych do nieruchomości służących, odbywała się w księgach konserwatora, aż do terminu przez komisję hipoteczną wyznaczonego; od tego to dopiero terminu księga dla każdéj nieruchomości zakładała się i w nią już wszelkie wpisy uskutecznione być winny. Księgi konserwatora były prowadzone w sposób przez kodeks francuzki podany, z temi zmianami:

- a) Że każdy powinien był, w rok od ogłoszenia prawa z roku

1818, tytuły do własności z epoki księstwa warszawskiego lub z epoki rządu austriacko-galicyjskiego, do ksiąg konserwatora zameldować, po upływie zaś tego czasu, ten tylko mógł rozrządzać własnością nieruchomości i przeciw takiemu czynione mogły być wpisy hipoteczne, którego księga konserwatora jako właściciela wymieniała.

b) Że od dnia ogłoszenia prawa, to jest od dnia 20 lipca 1818 roku do zaprowadzenia nowego porządku hipotecznego, wszelkie czynności między żyjącymi o własność dóbr nieruchomości, zawierane być winny w formie urzędowej; gdy nie zostały podane do biura konserwatora i wciągnięte do rejestrów, uważane są jako stosujące się do osób—nie stanowiące prawa rzeczowego.

3) Wszelkie tajne hipoteki w przeciągu roku powinny być zaciągnięte do rejestrów konserwatora.

## DZIAŁ ÓSMY.

O prawidłach zastosowania prawa o hipotekach z roku 1818 i o wprowadzeniu go co do nieruchomości powiatowych.

### ROZDZIAŁ I-szy.

O zaprowadzeniu prawa do dóbr ziemskich i miast, w których trybunał zasiada.

Uzależnienie hipoteki i wszystkie przepisy prawa z roku 1818 stosowały się tylko do dóbr ziemskich i do nieruchomości miejskich tych miast w których zasiadał trybunał; nie były obowiązującym co do nieruchomości w innych miastach i co do pomniejszych realności wiejskich, do regulacji pierwiastkowej nie wywołanych. Art. 163 ustawy hipotecznej oznaczył termin, od którego prawo z roku 1818 miało zacząć obowiązywać. Podług zasady ogólnej, każde prawo powinno zaczynać obowiązywać od daty ogłoszenia. Ta ogólna zasada nie mogła znaleźć zastosowania w obecnym wypadku. Ustawa z roku 1818 zmieniła cały system hipotecznej księgi—kontrolę i zasady co do mocy wpisów. Zmiany te nie mogły być zaprowadzone w całym

kraju wszędzie jednocześnie, nie można więc było stałego terminu obowiązywaniu prawa rzeczowego naznaczyć, i nowego prawa wprowadzić, przed zaprowadzeniem nowego porządku; nie można było, do dawniej kontroli, niezgodnej z duchem nowego systemu, nowych stosować przepisów. Dla tego też art. 163 stanowi, że tytuł XVIII kodeksu przestaje być obowiązującym w każdym województwie od chwili, gdy prawo obecne przyjdzie do wykonania w kolei przepisanej ar. 145., który naznacza dla pojedynczych województw termin prekluzyjny do regulacyi. Zachodzi tylko pytanie, czy prawo z roku 1818 obowiązywać zaczęło od początku, czy od końca terminu prekluzyjnego? I tak, czy w Warszawie ma moc obowiązującą od 1 lipca 1819 roku, czy od 1 lipca 1820 roku? Motywa prawodawcy i porównanie ar. 29 i 154 ustawy hypotecznej z roku 1818 są w stanie w téj materyi podać objaśnienie. Radca stanu wprowadzający prawo z roku 1818 temi się słowy wyraził: „Wcielenie obecnego prawa do kodeksu francuzkiego ten konieczny pociąga za sobą skutek, że wszelkie przepisy kodeksu, temu prawu przeciwne, uważają się za ustałe od chwili, jak tylko prawo zaprowadzonym będzie, w kolei dla każdego województwa.” Z tych wyrazów ta myśl jasno się wykazuje, że zamiar prawodawcy był wpiertw hypoteki podług naszego systemu urzędzić, nim stare prawo przestanie, a nowe znacznie obowiązywać. Jaśniej ten zamiar wykazuje się za ar. 29 prawo o hyp. z roku 1818, który stanowi, że nim prawo to przyjdzie do wykonania, powinna je poprzedzić czynność pierwiastkowego zaprowadzenia, powinien być zakończony porządek hypoteczny i ustalony, nim nowe prawo zacznie obowiązywać; a porządek hypoteczny, nie z początkiem lecz z końcem terminu prekluzyjnego zaprowadzony został. Przepisu tego inaczej rozumieć nie można zważając że w ciągu czasu terminem prekluzyjnym oznaczonego, odbywały się regulacye nieruchomości kolejno; nowego prawa nie można było wprowadzić tam, gdzie kontrola nie była jeszcze zaprowadzona, a kontrola na początku terminu dla każdej nieruchomości urządzoną nie była, i owszem, z końcem terminu dla wszystkich nieruchomości księgi zostały ułożone i wykazy uregulowane. Jak aplikować było całe nasze prawo hypoteczne z zasadami najobszerniejszej jawności, do rejestrów hypotecznych francuzkich, aż do terminu specjalnego na regulację każdej nieruchomości wyznaczonego utrzymanych? Jak pogodzić wiarę, z jaką każdy na wpisy nasze się spuszcza, z obowiązkiem konserwatora przyjęcia wpisu od każdego którzy się zgłosili?—Żaden nawet wykaz hypoteczny dla pojedynczej nieruchomości w ciągu prekluzyjnego terminu ułożony, nie miał zna-

czenia jakie mu nadają art. 17 i 20 pr. o hyp. z roku 1818; nie można było na nim polegać, a zatwierdzenie komisji hypoteecznej nie było rekojmią wiary publicznej w ciągu terminu prekluzyjnego, bo w myśl art. 154 po zatwierdzeniu wykazu przez komisję hypoteczną, każdemu wolno było aż do daty terminu prekluzyjnego zgłosić się ze swemi prawami do nieruchomości, i prawa zapisanego właściciela wzruszyć; gdyby nawet nieruchomość przeszła w ręce trzeciego, gdyby na nią, przed ukończeniem terminu prekluzyjnego, uznany właściciel długi pozaciągał, pierwszeństwo przez wierzycieli wpisanych przed końcem terminu prekluzyjnego zyskaném ostatecznie nie było. Jeżeli się zgłosił później, po ułożeniu wykazu, wierzyciel z tytułami, które dawały mu pierwszeństwo, zabierał pierwszeństwo innym, chociaż już wpisanym. Niewątpliwie więc art. 12, 17, 20 pr. o hyp. z roku 1818, nie mogły obowiązywać w czasie terminu prekluzyjnego nawet co do tych nieruchomości, dla których kontrola była już w nowych księgach zaprowadzona; cóż dopiero mówić co do tych nieruchomości, które w dawnych księgach francuzkich w ciągu terminu prekluzyjnego kontrolowane były. Skoro zaś widocznie jedne z przepisów prawa nie obowiązywały i nie mogły obowiązywać, nie można utrzymywać żeby inne z nich swą moc obowiązującą pośrednio zyskały. Prawo nie specjalnemi ale całemi swemi przepisami obowiązuje, chyba że prawodawca inaczej postanowi, i wolę swoją w tym względzie jasno objawi. Prawo zaś nasze nadało moc obowiązującą przed zaprowadzeniem i ustaleniem porządku niektórym tylko artykułom, to jest: 123, 140, 141, 142, 143, 144, i specjalnie je w art. 163 wymieniło. Z tego to powodu, wynika postanowienie, że prawo z roku 1818 w całej jego osnowie zaczęło dopiero w każdym respective województwie od końca terminu prekluzyjnego obowiązywać.

## ROZDZIAŁ II-gi.

### ○ zaprowadzeniu nowego porządku hypotecznego do hypotek powiatowych.

Art. 10 pr. o hyp. z roku 1825 przepisuje, że prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hypotekach z dnia 26 kwietnia 1818 roku, będzie odtąd obowiązującym względem wszelkich

nieruchomości, tudzież praw i kapitałów hypotekowanych, przedmiotem hypoteki być mogących. Tytuł 18 kodeksu francuzkiego przestał po szczególe województwa obowiązywać z dniem kończącego się terminu prekluzyjnego; a co do ziemskich realności mniejszych, i co do nieruchomości miejskich, gdzie nie zasiada trybunał, przestał obowiązywać dopiero z dniem ogłoszenia nowego prawa, to jest—z dnia 6 sierpnia 1825 roku. Stosunki więc majątkowe między małżonkami w miastach (oprócz miast gubernialnych) urządzone były do 6 sierpnia 1825 roku, stosownie do przepisów kodeksu.

Przepisy wszelkie objęte prawem z dnia 26 kwietnia 1818 roku, znajdują zastosowanie do hypotek powiatowych z następującemi zmianami:

1) Do regulacyi nowych hypotek powiatowych, żaden termin prekluzyjny ogólny oznaczony nie został: regulacya każdej szczególnej nieruchomości wtenczas przedsięwzięta zostanie, gdy o to zajdzie żądanie strony interesowanej (art. 11 ustawy hyp. z roku 1825).

2) Że hypoteki tajne powinny być wciągnięte do księgi w przeciągu roku od dnia ogłoszenia prawa (art. 13, us. hyp. z r. 1825).

3) Na kontrolę praw rzeczowych do nieruchomości powiatowych służących, nie księgi, lecz akta są zakładane, których skład wewnętrzny jest taki sam jak i ksiąg. Nad wnioskami stron decyzję wydaje sąd pokoju w komplecie podsędka, pisarza i podpisarza. Wszyscy trzej zasiadają na sesyach z głosem stanowczym. Sąd pokoju na żądanie stron interesowanych podaje obwieszczenie do gazet z oznaczeniem terminu do regulacyi, na który wszyscy interesowani powinni się zgłosić pod skutkami prekluzyi. Termin prekluzyjny nie jest ogólny dla pewnego powiatu lub miasta, lecz dla każdej specjalnej nieruchomości. Od decyzji sądu pokoju służy odwołanie do trybunału.





# SPIS RZECZY.

	Str.
Wstęp . . . . .	1

## CZĘŚĆ 1,

### O instytucjach hipotecznych, przed zaprowadzeniem prawa z 1818 roku w Królestwie obowiązujących.

<b>Dział pierwszy.</b> — O hipotekach za dawnych czasów polskich . . . . .	6
<b>Dział drugi.</b> — O prawie hipoteczném pruskiém . . . . .	9
<b>Rozdział I-szy</b> — O księgach hipotecznych . . . . .	10
<i>Oddział I.</i> — Księgi hipoteczne właściwe . . . . .	11
<i>Oddział II.</i> — Księga ingrosacyjna . . . . .	11
<i>Oddział III.</i> — Beilage, Grund-und Hypoteken-Akten . . . . .	11
<b>Rozdział II.</b> — O uskutecznianiu wpisów do ksiąg hipotecznych . . . . .	11
<i>Oddział I.</i> — O wpisach istotnych . . . . .	12
§ 1. Postępowanie przy regulowaniu i przepisywaniu tytułu własności, str. 13. — § 2. Postępowanie co do ciężarów wieczystych i ograniczeń prawa własności, str. 15. — § 3. O postępowaniu co do wpisania długów, zastawów, cesyj, subintabulacyj i przyaresztowań, str. 16.	
<i>Oddział II.</i> — O protestacjach v. ostrzeżeniach . . . . .	20
<b>Rozdział III.</b> — O wykreśleniu wpisów . . . . .	21
<b>Rozdział IV.</b> — O wykazach hipotecznych . . . . .	23

	Str.
<b>Dział trzeci.</b> — O tabuli austriackiej . . . . .	24
Rozdział I. — O księgach . . . . .	25
Rozdział II. — Wpisy i ich skutki . . . . .	26
Rozdział III. — Ekstrakty . . . . .	27
<b>Dział czwarty.</b> — O prawie hipotecznem francuzkiem . . . . .	28
<b>Poddział pierwszy.</b> — O przywilejach . . . . .	30
Rozdział I. — O przywilejach na nieruchomościach . . . . .	31
<i>Oddział I.</i> —Przywileje ogólne na wszystkich ruchom. . . . .	31
<i>Oddział II.</i> — O przywilejach na pewnych ruchomoś. . . . .	31
Rozdział II. — O przywilejach na nieruchomościach . . . . .	33
<i>Oddział I.</i> —O przywileju sprzedawcy i tego, który funduszów na zaspokojenie sprzedawcy dostarczył . . . . .	34
§ 1. O przywileju sprzedawcy, str. 34. — § 2. Przywilej tego, który udzielił pożyczkę na zapłacenie szacunku, str. 35.	
<i>Oddział II.</i> — O przywilejach współsukcesorów lub współdzielących się . . . . .	35
<i>Oddział III.</i> — O przywilejach architektów, mularzy i innych robotników . . . . .	36
Rozdział III.—O przywilejach na ruchomościach i nieruch. . . . .	37
Rozdział IV. — Sposoby, jakimi się przywileje zachowują, oraz przywileje legataryuszów i wierzycieli, mających prawo żądać oddzielenia majątku spadkowego od osobistego sukcesora . . . . .	37
<b>Poddział drugi.</b> — O hipotekach . . . . .	40
Rozdział I. — O przyczynach hipotekę sprawujących, czyli o tytułach do hipoteki i przedmiocie hipoteki, albo o rzeczach, na których hipoteka może być zapisana . . . . .	41
<i>Oddział I.</i> — O tytułach do hipoteki . . . . .	41
<i>Oddział II.</i> —O dobrach, które mogą być przedmiotem hipoteki . . . . .	41
Rozdział II. — O rozmaitych rodzajach hipotek . . . . .	43
<i>Oddział I.</i> — hipotece prawnej . . . . .	43
§ 1. O hipotece prawnej mężatek, str. 44. — § 2. O hipotece prawnej nieletnich, str. 45. — § 3. O hipotece prawnej skarbu na majątku administratorów, str. 45. — § 4. Na jakich dobrach rozciągają się hipoteki prawne? str. 45.	

	Str.
<i>Oddział II.</i> — O hipotece sądowej . . . . .	46
<i>Oddział III.</i> — O hipotece umownej . . . . .	48
<b>Rozdział III.</b> — Pierwszeństwo stopni między hipotekami	49
§ 1. O stopniu hipoteki prawnej nieletnich i bezwłasnowolnych na majątku opiekunów, str. 50.—§ 2. O stopniu hipoteki mężatek na majątku męża, str. 50.	
§ 3. O obowiązku mężów, opiekunów i przydanych opiekunów objawienia hipotek prawnych żonom i pupilom służących, str. 51. — § 4. O ograniczeniu hipoteki mężatek i nieletnich, str. 52.	
<b>Rozdział IV.</b> — O księgach dla kontroli hipotecznej utrzymywanych . . . . .	53
<b>Rozdział V.</b> — O uskutecznieniu wpisów . . . . .	55
<i>Oddział I.</i> — Gdzie trzeba uskutecznić wpisy? . . . . .	55
<i>Oddział II.</i> — W jakim czasie wpis powinien być uczyniony? . . . . .	56
<i>Oddział III.</i> — Jak się ustala pierwszeństwo wpisu? . . . . .	57
<i>Oddział IV.</i> — Jakie są formy do uskutecznienia wpisu przepisane? . . . . .	58
<i>Oddział V.</i> — Czas trwania wpisów i ich skutki . . . . .	59
<b>Rozdział VI.</b> — O wykreśleniu i zmniejszeniu wpisów . . . . .	60
<i>Oddział I.</i> — O wykreśleniu w skutek zezwolenia . . . . .	61
<i>Oddział II.</i> — O wykreśleniu w skutek wyroku . . . . .	61
<i>Oddział III.</i> — O zmniejszeniu wpisów . . . . .	61
<b>Rozdział VII.</b> — O skutkach hipoteki przeciwko trzecim nabywcom . . . . .	62
<b>Rozdział VIII.</b> — O umorzeniu przywilejów i hipotek . . . . .	64
<b>Rozdział IX.</b> — O sposobie oczyszczenia nieruchomości z przywilejów i hipotek . . . . .	65
<i>Oddział I.</i> — O formalnościach przez nabywcę celem oczyszczenia uskutecznić się winnych . . . . .	66
<i>Oddział II.</i> — O prawie podwyższenia szacunku służącym wierzycielom, i o formach, które zachować winni . . . . .	71
<b>Rozdział X.</b> — O sposobie oczyszczenia nieruchomości z hipotek tajnych . . . . .	73
<b>Rozdział XI.</b> — O jawności ksiąg hipotecznych i odpowiedzialności konserwatora hipotek . . . . .	75

## CZEŚĆ 2.

### O instytucyi hipotecznej u nas obowiązującej.

<b>Dział pierwszy.</b> — Zasady ogólne, na których hipoteka utworzo-	
ną została . . . . .	79
<b>Dział drugi.</b> — O księgach i wpisach w ogólności . . . . .	85
Rozdział I. — O księgach hipotecznych . . . . .	85
Rozdział II. — O urzędnikach wpisy przyjmujących i o wpisach	92
<i>Oddział I.</i> — O urzędnikach wpisy przyjmujących . . . . .	92
<i>Oddział II.</i> — O wpisach . . . . .	94
§ 1. O formie umowy, ażeby wpis z niej w księdze	
mógł nastąpić, str. 95. — § 2. O formie wpisu, str. 98.	
<i>Oddział III.</i> — O skutkach wpisów do księgi i o pierw-	
szeństwie między wpisami . . . . .	104
<i>Oddział IV.</i> — O wydziale hipotecznym i decyzjach	
przez wydział hipoteczny wydawanych . . . . .	109
§ 1. Na co zwierzchność hipoteczna przy rozpozna-	
waniu aktów ma zwrócić uwagę? str. 110. — § 2.	
O rozmaitych rodzajach decyzji przez zwierzchność	
hipoteczną wydawanych, str. 114. — § 3. O skut-	
ku zatwierdzenia aktu przez zwierzchność hipotecz-	
ną, str. 117. — § 4. O ogłoszeniu decyzji wydziału	
hipotecznego, i o wpisach z decyzji zwierzchności	
hipotecznej, i z wykazów hipotecznych, str. 119.	
<i>Oddział V.</i> — O apelacjach od decyzji wydziału hy-	
potecznego . . . . .	122
§ 1. O formach apelacji, str. 122. — § 2. O cza-	
sie do założenia apelacji, str. 125. — § 3. O wyko-	
naniu w księdze wyroku sądu apelacyjnego w odwo-	
łaniu się do decyzji zwierzchności hipotecznej zapa-	
dłego, str. 126. — § 4. O pomyłkach w decyzjach	
hipotecznych i ich sprostowaniu, str. 127.	
<i>Oddział VI.</i> — O odpowiedzialności wydziałów hypo-	
tecznych . . . . .	128
<b>Dział trzeci.</b> — O prawach rzeczowych do nieruchomości służą-	
cych, i o tytułach do tych rozmaitych praw . . . . .	132
Rozdział I. — O prawie własności . . . . .	133

<i>Oddział I.</i> — Zasady ogólne . . . . .	133
<i>Oddział II.</i> — O przepisaniu tytułu własności w skutek kontraktu kupna i sprzedaży lub zamiany	138
§ 1. W jakiej formie kontrakt kupna i sprzedaży mogą być sporządzane, aby skutek prawa rzeczowego sprawiły? str. 138. — § 2. O ostrożnościach jakie powinny być zachowane przy sporządzaniu kontraktu kupna i sprzedaży nieruchomości, z powodu zmian naszym prawem hipotecznym zaprowadzonych, str. 132. — § 3. O sprzedaży współwłasności praw hipotekowanych lub nieruchomości, które na kilku niepodzielnie są uregulowane, str. 144.	
<i>Oddział III.</i> — O przepisywaniu własności w skutek darowizny i mocy tytułu, który od obdarowanego pochodzi . . . . .	146
§ 1. O formie darowizny i obowiązku objawienia darowizny, str. 146. — § 2. O mocy tytułu, który od obdarowanego pochodzi, str. 148.	
<i>Oddział IV.</i> — O przepisywaniu własności w skutek wyroku . . . . .	152
<b>Rozdział II.</b> — O ścieśnieniach i dzierżawach wieczystych .	157
<i>Oddział I.</i> — Ścieśnienia własności . . . . .	157
§ 1. O wieczystych dzierżawach, str. 158. — § 2. O warunku niemożności zaciągania długów na nieruchomości — alienowania nieruchomości i wydzierżawienia, str. 160. — § 3. O zastawach, czyli kontrakcie antychretycznym, str. 163. — § 4. Dzierżawy czasowe, str. 163. — § 5. O ścieśnieniu własności z powodu zajęcia na wywłaszczenie i wydzierżawienie, str.	165
<i>Oddział II.</i> — O służebnościach . . . . .	167
<i>Oddział III.</i> — O ciężarach wieczystych . . . . .	168
<b>Rozdział III.</b> — O przywilejach . . . . .	170
§ 1. O przywileju, któremu służy pierwszeństwo nawet przed wierzycielami mającymi przywilej szczególny, albo hipotekę, str. 172. — § 2. O przywileju na szczególnej nieruchomości, str. 174. — § 3. O przywileju na szczególnej ruchomości, str. 175. — § 4.	

	O przywilejach na całym ruchomym i nieruchomym majątku przed wierzycielami ani przywleju szczególnego, ani hypoteki nie mającemi, str. 181.	
<b>Rozdział IV.</b>	— O hypotekach . . . . .	183
<i>Oddział I.</i>	— O hypotekach w ogólności . . . . .	183
§ 1.	O naturze hypoteki i jej cechach, str. 183. —	
§ 2.	Co daje tytuł do hypoteki? Jak się hypoteka zyskuje, str. 186.—§ 3. O rzeczach, które stanowią mogą przedmiot hypoteki, str. 187. — § 4. O skutkach hypotek, str. 190.	
<i>Oddział II.</i>	— O rozmaitych rodzajach hypotek . .	195
§ 1.	Hypoteka prawna, str. 195. — § 2. Hypoteka sądowa, str. 203. — § 3. Hypoteka umowna, str. 206.	
<i>Oddział III.</i>	— O cesyach, oraz subrogacyach kapitałów i praw hypotekowanych . . . . .	214
§ 1.	Cesye, str. 204. — § 2. O subrogacyach, str. 216.	
<b>Dział czwarty.</b>	— O ostrzeżeniach . . . . .	219
<b>Rozdział I.</b>	— O ostrzeżeniach celem zachowania prawa rzeczowego . . . . .	220
<i>Oddział I.</i>	— O ostrzeżeniach w drodze ilacy i w skutek rezolucyi sądu kryminalnego zyskanych .	221
<i>Oddział II.</i>	— O ostrzeżeniu z wyroku nieprawomocn.	223
<i>Oddział III.</i>	— O skutku ostrzeżenia, o zamianie ostrzeżenia na istotną intabulację, o wykreśleniu ostrzeżenia, i o różnicy między zastrzeżeniem, a ostrzeżeniem . . . . .	225
<b>Rozdział II.</b>	— O ostrzeżeniach celem wstrzymania wpisów i alienacyj nieruchomości lub prawa rzeczowego . .	228
<b>Dział piąty.</b>	— O postępowaniu spadkowym . . . . .	231
<b>Rozdział I.</b>		
<i>Oddział I.</i>	— O formach zapisania i ogłoszenia postępowania spadkowego . . . . .	232
<i>Oddział II.</i>	— O rodzajach praw rzeczowych, które postępowaniu spadkowemu ulegają . . . . .	234
<b>Rozdział II.</b>	— O ukończeniu postępowania spadkowego i legitymacyi sukcesorów, zgłoszeniach się wierzycieli i legataryuszów szczególnych; o skutkach postępowania spadkowego i prekluzyi na niezgłaszających się .	235

	Str.
<i>Oddział I.</i> —O zgłoszeniach się do własności nieruchomości, praw i kapitałów hipotekowanych . . . .	236
<i>Oddział II.</i> —O zgłoszeniu się w czasie postępowania spadkowego wierzycieli i legataryuszów . . . .	238
<i>Oddział III.</i> —O skutku postępowania spadkowego i prekluzji na niezgłaszających się . . . . .	242
<b>Dział szósty.</b> —O wykreśleniach . . . . .	243
Rozdział I. — O zapłaconiu . . . . .	244
Rozdział II. — Zwolnienie od wpisu . . . . .	246
Rozdział III.—O umorzeniu hipoteki przez zniszczenie rzeczy hipotecze poddanej . . . . .	246
Rozdział IV.—O zniknięciu praw rzeczowych przez konsolidację zupełną . . . . .	247
Rozdział V.—O wykreśleniach w skutek planu klasyfikacyj. . . . .	249
Rozdział VI.—O wykreśleniach w skutek wyroku . . . . .	250
Rozdział VII.—O wykreśleniu przez ograniczenie hipoteki . . . . .	251
Rozdział VIII. — O umorzeniu hipoteki przez rozwiązanie prawa służącego temu, który na wpis zezwolił . . . . .	252
Rozdział IX. — O przedawnieniu . . . . .	253
<b>Dział siódmy.</b> —O zaprowadzeniu nowego porządku hipotecznego i ustaleniu własności dóbr ziemskich i nieruchomości miejskich, tych ostatnich w miejscach, w których zasiada sąd ziemski czyli trybunał . . . . .	254
<b>Dział ósmy.</b> —O prawidłach zastosowania prawa o hipotekach z r. 1818, i o wprowadzeniu go, co do nieruchomości powiatow. . . . .	258
Rozdział I. — O zaprowadzeniu prawa do dóbr ziemskich i miast, w których zasiada trybunał . . . . .	258
Rozdział II.—O zaprowadzeniu nowego porządku hipotecznego do hipotek powiatowych . . . . .	260





