

Dr. FRANCISZEK SZAFRAN

**DZIAŁALNOŚĆ WŁADZ ZIEMSKICH
A HIPOTEKA I KATASTER**

W A R S Z A W A 1 9 3 0
NAKŁADEM MINISTERSTWA REFORM ROLNYCH

Dr. FRANCISZEK SZAFRAN

DZIAŁALNOŚĆ WŁADZ ZIEMSKICH A HIPOTEKA I KATASTER



W A R S Z A W A 1 9 3 0
NAKŁADEM MINISTERSTWA REFORM ROLNYCH



71503

ZAKŁADY GRAFICZNE „ZNICZ”, WILNO, S-TO JAŃSKA 1.

1981-2-21/20

PRZEDMOWA.

Przebudowa ustroju rolnego w Polsce zmierza do utworzenia silnych, zdrowych i zdolnych do wydajnej produkcji gospodarstw różnego typu i wielkości, stanowiących prywatną własność ich posiadaczy. Z natury więc rzeczy przy pracach agrarnych nieustannie wchodzi się w kontakt z instytucją, która tę własność poręcza i reguluje, a więc z hipoteką, a pośrednio i z katastrem. W pierwszych latach po wskrzeszeniu Państwa Polskiego kontaktu tego nie uświadamiano sobie należycie. Z biegiem jednak czasu uregulowane życie państwowe zmusiło władze agrarne do zwrócenia baczniejszej uwagi na zagadnienia, związane z hipoteką i katastrem. Z powyższych względów zmuszony byłem w czasie mego paroletniego urzędowania do poświęcenia sporo uwagi tej sprawie, aczkolwiek nie wchodzi ona w zakres mego bezpośredniego działania jako Ministra Reform Rolnych. Nie mogłem jednak przejść nad nią do porządku dziennego, bo życie nieustannie stawiało ją przedemną, czy to przy pracach parcelacyjnych czy scaleniowych, czy wreszcie, a może przedewszystkiem, przy zagadnieniach kredytowych. Trudności piętrzyły się na każdym kroku i niekiedy paraliżowały wykonywane prace, nierozwiązanie zaś tego problemu stawało się niezmiernie uciążliwem dla szerokich mas ludności wiejskiej. To też postanowiłem zapoczątkować prace nad uporządkowaniem stosunków własności wśród drobnych rolników. Przedewszystkiem jednak należało uświadomić sobie trudności przy rozwiązywaniu powyższego zagadnienia. Zachęciłem więc zastępcę Vice-Prezesa Główniej

IV

Komisji Ziemskiej dr. Fr. Szafrana do opracowania tego zagadnienia. Wynikiem studjów dr. Szafrana jest praca niniejsza. Autor wypowiada w tej pracy wiele poglądów i uwag, z którymi nie zawsze mogę się zgodzić i za które nie mogę wziąć pełnej odpowiedzialności. Jednak sądzę, że praca ta posiada tak dużą wartość, iż wskazanem jest udostępnienie jej szerszej publiczności. To też za zgodą autora, któremu uważam za swój miły obowiązek wyrazić uznanie za jego trud, postanowiłem pracę niniejszą wydać nakładem Ministerstwa Reform Rolnych. Celem zaś podkreślenia niektórych momentów ze stanowiska ogólnie prawnego uprosiłem Prof. Władysława Leopolda Jaworskiego z Krakowa o zaopatrzenie tej pracy wstępem krytycznym, czego mi Czcigodny Nestor Prawników Polskich nie odmówił; składam Mu za to wyrazy serdecznej wdzięczności. Sądzę, że w ten sposób przyczyniłem się do posunięcia tej tak ważnej dla przebudowy naszej wsi sprawy o krok jeden naprzód.

WITOLD STANIEWICZ

Minister Reform Rolnych.

SŁOWO WSTĘPNE.

Książka p. Franciszka Szafrana „Działalność władz ziemskich a hipoteka i kataster“ jest dziełem ze wszech miar pożytecznem. Zwraca uwagę na kwestje odczuwane dotkliwie przez rolników i przez prawników zajmujących się życiem prawnem na wsi. Autor opanował trudne do objęcia odnośne ustawodawstwo i uporządkował je przejrzysto. Już to samo jest zasługą. Ale zwiększa ją to, że wydobył problemy, które akcja agrarna w państwie stworzyła, i starał się je rozwiązać z tą miarą, jaką daje doświadczenie. Właściwości te książki p. Szafrana sprawiają, że użyteczną będzie tak dla urzędów, jak i dla ustawodawcy.

Nie mam zamiaru czynić z tego słowa wstępnego zwykłej recenzji. System jest sprawą subiektywną autora i nie nadaje się do krytyki. Braki lub pomyłki w pożytecznym materiale, na którym autor buduje, są nieliczne i nie wpływają na wartość dzieła. Pragnę natomiast na tych kilku stronach uwypuklić problemy, które w rozległym aparacie użytym przez autora nie uderzają od razu dość silnie czytelnika. Takie stanowisko pozwoli na pewne modyfikacje w sformułowaniu tych problemów i, co za tem idzie — na pewne zmiany lub uzupełnienia w projekcie, jaki autor daje do ich rozwiązania. Przedewszystkiem jednak określmy same problemy.

I.

W rozważaniach swych wychodzi autor z założenia, że nie potrzeba udowadniać konieczności ksiąg gruntowych i katastru i konieczności zgodności ich z rzeczy-

wistością. Wychodzi dalej z założenia, że te instytucje powinny być jednakowo urządzone w całym państwie i że unifikacja powinna przewyciężyć wszystkie partykularne interesy, zamięłowania i przyzwyczajenia.

Kto z tych założeń wychodzi i ogarnia stan istniejący dzisiaj w Państwie Polskiem, ten stwierdzić musi ponad wszelką wątpliwość, że o zgodności hipoteki i katastru z rzeczywistością, z małymi wyjątkami, nie może być mowy i że unifikacja jest postulatem, zajmującym pierwsze miejsce w programach, ale nie w czynach.

Ilekróć podniesie się głos, nawołujący do niej, przysłusza się go uwagą, że zaprowadzenie jednolitej hipoteki i katastru wymaga długiego czasu i znacznych kosztów, na które nas nie stać. Uwagi te są trafne, ale wysnuć z nich należy odwrotne wnioski. Im dłuższego na tę pracę potrzeba czasu, tem wcześniej należy ją zacząć, jeżeli się uznaje konieczność jej pokonania.

Ze sprawą kosztów zaś ma się rzecz tutaj tak, jak ze sprawą odżywiania człowieka. Pociąga ono za sobą kosztą, ale bez pokarmu człowiek umiera. Dla państwa pokarmem takim jest prawo, bo państwo jest właśnie porządkiem prawnym.

Bez hipoteki i katastru niema na wsi prawa, a więc niema tam i państwa.

Kto ten wniosek uważa za skrajny, ten nie rozumie doniosłości kwestji, którą poruszamy. Pragniemy go właśnie przekonać, a do pomocy wzywamy wszystkich, którzy własnymi doświadczeniami mogą stwierdzić, że istniejący stan rzeczy jest ciężki, szkodliwy, pełen strat i niepewności. Niechaj przemówią!

Ale co więcej? Niedomagania, o których mówimy, mnożą się i muszą się mnożyć. Nieporządek, t. zn. stan nierządzony prawem, musi (powtarzamy: musi) się zwiększać. Do tych wszystkich zmian bowiem, które zwyczajne życie na wsi niosło, przyłączyła się nowa po-

VII

teżna siła, mająca na celu reformę rolną, a więc planową, systematyczną zmianę. Parcelacja, ale przede wszystkim komasacja spotykają się na swej drodze, wiodącej do realizacji z przeszkodami, których nie są w stanie pokonać, bo usunięcie ich nie leży w kompetencji organów, które ją przeprowadzają...

Można sobie wyobrazić, z czem najsumienniejszy, najlepszą wolą ożywiony Urząd Ziemski, musi walczyć, gdy chce stworzyć jednostkę nie tylko gospodarczo zdrową, ale i prawnie uporządkowaną. Co ma robić, gdy ksiąg gruntowych niema lub są wadliwe? Co ma robić, gdy mapy są mitem, lub indywidualnym utworem? Wejrzenie w zagadnienia, które powinny być tutaj rozwiązane, jest koniecznem, ale także pilnem. Tempo parcelacji i komasacji jest szybkie, im później przeto nastąpi sanacja, tem szersze objąć będzie musiała przestrzenie, a więc będzie tem trudniejszą.

Jaki jest stan obecny?

Mamy przede wszystkim pięć ustawodawstw, obowiązujących: w b. Królestwie Polskiem, na ziemiach wschodnich, w b. Galicji, pod b. zaborem pruskim, na Spiszu i Orawie. Prawo materialne na nieruchomościach wykazuje głębokie różnice w tych ustawodawstwach. Wystarczy przypatrzeć się prawu niemieckiemu w tej dziedzinie i porównać je z innemi. Urządzenie ksiąg gruntowych jest też różne. W b. Królestwie Polskiem nie obowiązuje przepis, że prawo na nieruchomościach nabywa się tylko przez wpis, ale zasada ta przełamana została i w b. Galicji bądź dlatego, że księgi uległy zniszczeniu, bądź z powodu takiego ich stanu, że zasada była niewykonalną. W b. Królestwie Polskiem nie możemy też na serjo mówić o księgach dla drobnej własności. Ale co więcej! Nie udało się tam prawnikom znaleźć definicji, odróżniającej ściśle, bez reszty, wielką od małej własności. W b. Królestwie Polskiem niema katastru. Dzieje się też, że grunty znikają prosto.

VIII

Wyobraźmy sobie teraz wszystkie troski, które w takim stanie rzeczy spadają na Urząd Ziemski przy parcelacji, komasacji, dzieleniu wspólnot, regulowaniu służebności. Wyobraźmy sobie trudność zadań, które wykonać ma Ministerstwo Reform Rolnych, gdy przychodzi mu wydać instrukcje w tych kwestjach.

Rozbierzmy następujące się tutaj ewentualności:

1. Gdyby księgi gruntowe wszędzie istniały i były prowadzone dobrze, stosownie do obowiązujących je przepisów i gdyby tak samo miała się rzecz z katastrzem, to zadanie Ministerstwa Reform Rolnych polegałoby na dostosowaniu prawa agrarnego, do obowiązującego prawa hipotecznego, prawa o katastrze i materialnego prawa na nieruchomościach. Już to zadanie jest bardzo trudne, zważywszy, że obowiązuje pięć różnych ustawodawstw.

2. Ale powiedzieliśmy wyżej, że taki stan nie istnieje, że w całych połaciach ksiąg niema lub są wadliwe, że kataster nie jest powszechnem dobrem państwowem. Jak wówczas wybrnąć z tej sytuacji, aby nie zwiększać chaosu, a nie wejść w dziedziny, które przekraczają kompetencję władzy agrarnej?

3. Gdyby się okazało, że w ramach prawa agrarnego, a więc drogą rozporządzeń, porządek nie może być zaprowadzony, a mamy narazie na myśli tylko ten porządek, któryby nastał, gdyby prawo agrarne dało się dostosować do obowiązującego prawa w dziedzinach, będących w związku z akcją agrarną — to wyłoniłoby się pytanie, co i jak zmienić bądź w prawie agrarnem, bądź w tych innych prawach, aby dostosowanie było możliwem.

4. Powyższe ewentualności oparte są na założeniu, że w tych innych prawach nie nastąpiła reforma, a zjawiał się tylko nowy czynnik, reforma rolna, który w zbudowanym już domu szuka dla siebie pomieszczenia,

a pragnie przytem postępować legalnie. Ale stan ten dzisiejszy ksiąg gruntowych i katastru nie może nie być poddanym rewizji. Zjawi się wówczas pytanie, jak tę rewizję przeprowadzić, aby zaspokojone zostały wszystkie potrzeby, tak te, które znajdowały swe zaspokojenie w księgach gruntowych, jak te, dla których stworzonym został kataster, jak wreszcie te, które wysunęła i uczyniła szczególnie pilnemi reforma rolna. I tutaj dopiero staje przed nami cały las pytań. Od czego zacząć? Kto ma tę reformę przeprowadzić, aby z jednej strony podobać jej, a z drugiej nie stracić ani na chwilę z oczu celu, do którego ta reforma ma zdążać, a którym jest z jednej strony utrzymanie w zgodności wszystkich tych akcyj i operacyj, a z drugiej strony zunifikowanie prawa w całym państwie.

Jakże łatwem było uchwalić reformę rolną bez tych wszystkich przygotowań. Już obecne pokolenie czuje skutki tego pośpiechu, ale jakże staną się dotkliwemi, gdy nadpłynie pierwsza, wielka fala przewodów spadkowych. I nie będziemy się nawet mogli pocieszać tem, że i w innych państwach, które zreformowały się agrarnie, jest tak samo, i jakoś idzie. Nie możemy mieć tej pociechy, bo te inne państwa nie miały pięciu ustawodawstw, a miały lepsze księgi gruntowe i kataster.

Pragnę przedstawić me zdanie co do porządku prac, które należy podjąć, aby wieś polska mogła być uznana za organizowaną nie tylko gospodarczo, ale prawnie.

II.

Prawnicy zajmujący się życiem prawnem na wsi, sędziowie, notariusze, adwokaci, wiedzą o co tu idzie i z wyjątkiem ziemi, gdzie obowiązuje prawo niemieckie, załamują ręce. A jednak mają do czynienia z niedomaganiem tylko jednej dzielnicy. Cóż powiedzieć o ustawodawcy, który widzi, że przyczyny złego są w każdym b. zaborze inne i że przy usunięciu ich na-

potka na opór najnieprzychylniejszych dla każdej zmiany: konserwatyzmu wiejskiego i urzędniczej rutyny.

Wiedzą o złem prawnicy, ale ogół zainteresowanych potrafi tylko cierpieć i znosić szkody, jak gdyby były zarządzane jednym z tych elementarnych żywiołów, które wieś uważają za swoją domenę. Należy przeto ten ogół uświadomić i nauczyć go, że ważniejszą dla niego jest rzeczą gospodarcze i prawne zorganizowanie wsi, niż wszystkie „pociągnięcia” parlamentarne.

Parcelacja postępuje szybko, a z nią mnoży się ciągle ilość zainteresowanych. Nikt trwale nie zbuduje gmachu, jeżeli go nie osadzi na silnych, solidnych fundamentach. Fundamentem państwa polskiego, w którym dwie trzecie części ludności należy do zawodu rolniczego, jest wieś. Na nią więc główną należy zwrócić uwagę. Zaczęliśmy też od reformy rolnej, ale zaczęliśmy, jeżeli nie zechcemy powiedzieć, że bez należytego przygotowania, bo to wyglądałoby na chęć odłożenia jej ad calendas graecas — to z pewnością bez należytego przemyślenia. Dzisiaj starajmy się błędy naprawiać, rzecz jest pilna.

Pracę nad prawnem zorganizowaniem wsi rozpatrzeć możemy w trzech grupach.

Pierwszą stanowi wypracowanie tego działu kodeksu cywilnego, który mówi o prawie rzeczowym, i wypracowanie ustawy o urządzeniu ksiąg gruntowych. Jest to zadanie Komisji Kodyfikacyjnej.

Drugą grupę stanowi pomiar kraju. Jest on potrzebnym i ciągle się dokonywa dla różnych celów. Przeprowadza go wojsko i szereg przedsięwzięć technicznych, nas jednak ze stanowiska prawnego obchodzi pomiar dla podatku gruntowego i dla ksiąg gruntowych. Aby go wykonać (względnie poprawić i uzupełnić), należy zdecydować, czy pomiar ma być jeden dla obu tych celów, a gdyby tak było, w czyjem ręku ma być scentralizowany.

XI

Założeniem takiego jednego pomiaru musiałoby być zaprowadzenie jednolitego dla całego państwa podatku gruntowego. Nie jest to jednak koniec norm, które musiałyby być wydane. Gdyby dokonany został tylko jeden pomiar dla obojga celów, należałoby wydać przepisy o utrzymywaniu w zgodności katastru podatku gruntowego z hipoteką, a więc rozstrzygnąć kwestję jednej czy dwóch map.

Trzecią wreszcie grupę prac reformatorskich w dziedzinie, którą omawiamy, stanowi założenie jednolitych dla całego państwa ksiąg, jednak przy uwzględnieniu tego stanu, który już istnieje, przy unikaniu wszelkiego radykalizmu, wywołującego wstrząsy, a więc szkody.

Akcja pierwszej i drugiej grupy powinna być równocześnie prowadzona. Akcja, którą zamieściliśmy w trzeciej grupie, winna być wykonaną po ukończeniu prac pierwszej grupy w miarę postępu prac drugiej grupy.

Akcja drugiej i trzeciej grupy wymaga znacznych kosztów, wymaga przede wszystkim wykształcenia odpowiedniego personelu. Trzeba o tem myśleć i do realizacji przystąpić odrazu, a nie czekać, aż chaos wzrośnie do takich rozmiarów, że dostrzegą go najbardziej krótkowzroczni.

III.

W pierwszej z wyżej określonych grup idzie o materialne i formalne prawo hipoteczne. Odnośny problem opiewa: jakie prawa należy wpisywać do ksiąg i z jakim skutkiem. Zdawałoby się, że decyzja w tym względzie nie powinna być trudna. A jednak powierzchowna nawet znajomość pięciu ustawodawstw, obowiązujących w niepodległej Polsce, dowodzi czego innego.

Przedewszystkiem jakie prawa mają być wpisywane?

XII

Jeżeli powiemy, że prawa rzeczowe, i jeżeli zgodzimy się, że do nich należą: prawo własności, służebności, zabudowy, wieczystej dzierżawy, powierzchni i wieczystego czynszu, to pozostanie jeszcze kwestja co do praw zastawniczych, prawa zatrzymania, prawa pierwokupu, i ciężarów realnych, wobec których ustawodawstwa różnie się zachowują, bądź to nie zaliczając ich do praw rzeczowych, ale każąc wpisywać do ksiąg, bądź to nie kwalifikując ich jako prawa rzeczowe i nie polecając wpisu. Pierwsze stanowisko zajmuje np. kodeks austriacki co do prawa zastawu, uważając je tylko za prawo bezwzględne, podczas, gdy ustawa z r. 1871 zalicza je do praw rzeczowych i każe wpisywać do ksiąg.

Ale to dopiero początek trudności. Zgódźmy się, że wszystkie wymienione prawa mają być wpisywane do ksiąg, pozostawiając teoretykom do rozstrzygnięcia spór, czy wszystkie są prawami rzeczowymi. Nie może się jednak ustawodawca zachować biernie wobec kwestji, jakie znaczenie ma wpis do ksiąg, innemi słowy, czy prawa na nieruchomościach nabywa się i traci tylko przez wpis do ksiąg, czy też można je nabyć względnie utracić także bez wpisu. Z ubolewaniem stwierdzić należy, że w tej kwestji nie tylko różnie się zachowują różne ustawodawstwa, ale że nawet w łonie jednego i tego samego ustawodawstwa ważne są obie zasady.

Dla ilustracji, jak rozbieżne są w tym względzie przepisy, przytoczymy kilka przykładów.

Kodeks austriacki przyznaje skargę publicjańską, a więc rzeczową, każdemu prawnemu posiadaczowi (§§ 372—374) i uznaje zasiedzenie na dłuższem posiadaniu oparte (§§ 1498 i 1500). Ale ten sam kodeks w §§ 431, 445, 451 i 481 (tudzież § 4 ustawy hip. z r. 1871) uważa wpis za warunek nabycia prawa rzeczowego na nieruchomościach.

XIII

Art. 1138, 1140, 938, 1583 Kod. Nap. uznaje przeniesienie własności już na podstawie ważnego tytułu. Usus fori daje skargę publicjańską prawnemu posiadaczowi. Ale art. 11 ustawy hp. z r. 1818 uzależnia nabycie od wpisu do ksiąg.

Kod. niem. w §§ 883 n., 925 n. przyjmuje stanowczo negatywny kierunek zasady materialnej jawności. Ale natomiast w §§ 1094 i 1105 nie uznaje zasady: *ius in re in faciendo consistere non potest*.

Gdybyśmy się jednak zgodzili, że wpis jest koniecznym dla nabycia i utraty praw na nieruchomościach, to coś zrobić wszędzie tam, gdzie ksiąg niema, bo zostały zniszczone, bo ich nigdy nie zaprowadzono lub zaprowadzono je, ale życie uczyniło je bezużytecznymi?

Uwzględniając wszystkie te momenty, prof. Zoll oświadczył się na ostatnim zjeździe prawników ¹⁾ za dwoistym systemem i skodyfikował swój pogląd, polegający na uznaniu rzeczowości praw tak opartej na wpisie do ksiąg, jak i na prawnym posiadaniu.

To pewne, że gdyby polski kodeks cywilny i polska ustawa o księgach gruntowych były już gotowe, to sam fakt ich ogłoszenia nie stworzy jeszcze ksiąg gruntowych.

Potrzeba do tego przeprowadzenia akcyj, któreśmy wyżej oznaczyli, jako drugą i trzecią grupę. Do tego więc czasu obowiązywać muszą przepisy przejściowe, polegające na tem, że tam, gdzie ksiąg gruntowych niema, wpis do nich nie jest koniecznym do nabycia lub utraty prawa na nieruchomościach, przymus wpisu jednak zostaje zasadą i celem, do którego wieś musi dążyć, jeżeli ma być prawnie zorganizowaną.

¹⁾ F. Zoll: O koncepcji podstawowej dla kodyfikacji praw rzeczowych na nieruchomościach, Warszawa 1927, odbitka z Themis.

Jeżeli wyobrazimy sobie stan, w którym w całym państwie obowiązuje jeden kodeks cywilny, stojący na stanowisku negatywnego kierunku zasady materialnej jawności, i w którym wszędzie są już zaprowadzone księgi gruntowe, to przy operacjach agrarnych brać się będzie za podstawę stan hipoteczny i sprawę z jednym wyjątkiem załatwić będzie można definitywnie. Wyjątek zajdzie wówczas, gdy w chwili dokonywania operacji grunt będzie sporny, to jest gdy o prawo własności toczy się już spór sądowy. Jak wówczas postąpić mają władze agrarne?

Wyobrazmy sobie dalej, że jeden kodeks cywilny już obowiązuje, ale księgi jeszcze nie zostały wszędzie zaprowadzone. Wówczas władze agrarne przyjmą, stosownie do przepisów przejściowych wydanych do kodeksu cywilnego, za podstawę operacji agrarnych posiadanie, a wtedy zachodzi pytanie, kto rozstrzyga o tem posiadaniu.

Wreszcie weźmy pod uwagę stan obecny, w którym w Państwie Polskiem obowiązuje pięć ustawodawstw i w którym księgi gruntowe wykazują braki wyżej zaznaczone. Wówczas tam, gdzie za podstawę nie będzie można wziąć z tych czy innych powodów stanu hipotecznego, należy stanąć na gruncie posiadania, a wówczas rozwiązać należy kwestję, kto o tem posiadaniu rozstrzyga.

P. Franciszek Szafran, dla przyspieszenia operacji agrarnych proponuje przekazanie wszystkich spraw w toku postępowania władzom ziemskim, a więc i sporów o własność. Zdaje sobie jednak sprawę z tego, że wówczas postępowanie przed władzami agrarnymi musiałoby być odpowiednio zreferowane, komisje ziemskie musiałyby być odpowiednio zorganizowane jako sądy administracyjne, czy też sądy specjalne z przewagą czynnika sędziowskiego.

Aby kwestję powyższą rozstrzygnąć, należy przebiegnąć myślą wszystkie ewentualności, które się tu nasu-

wają. Po zrobieniu takiego wykazu doszedłem do przekonania, że terenem, na którym powyższa kwestja może się zjawić, jest komasacja i sprawa wspólnot tudzież służebności. Do tego rezultatu dochodzi i p. F. Szafran. W tych sprawach jednak wyodrębniam przypadek, gdy o grunt wszczęto spór sądowy przed wdrożeniem operacji agrarnej od wszystkich innych przypadków. W tym wyodrębnionym przypadku należy wyczekać prawomocnego wyroku sądowego. Na to niema rady; ustawa powinna tylko ściśle oznaczyć chwilę, od której można powiedzieć, że postępowanie agrarne zostało wdrożone. We wszystkich innych przypadkach władza agrarna ustala, kto jest posiadaczem. Mówimy „ustala“, a nie rozstrzyga, nie aroguje sobie przeto kompetencji sądu cywilnego, bo „sporu“ niema, niema go zaś, bo w chwili wdrożenia postępowania agrarnego skarga sądowa nie była wniesioną (jeżeli została wniesioną, to zachodzi wyżej omówiony wyodrębniony przypadek).

Jeżeli sprawę postawi się w ten sposób, to praktycznie będzie chodziło o przypadki, gdy dzierżyciel występuje jako posiadacz. Stwierdzenie tego stanu w drodze niesądowej jest nie tylko możliwem, ale koniecznem, jeżeli operacja agrarna ma wogóle przyjść do skutku. Bez tej kompetencji przyznanej władzom agrarnym każda operacja mogłaby być zatamowaną, nie łatwiejszego bowiem, jak zgłosić w postępowaniu agrarnem pretensje prywatno-prawne i przez ich dochodzenie przedłużać odnośną operację.

Dla ustalenia przeto, kto jest posiadaczem nie potrzeba mojem zdaniem przekształcenia komisji ziemskiej w specjalny sąd. Kwestja czy komisja ziemska działałaby wówczas jako sąd administracyjny, byłaby aktualną gdyby się komisji ziemskiej odmawiało wogóle charakteru sądu administracyjnego i powtóre gdyby „ustalenie“, kto jest posiadaczem należało do jej kompetencji, a nie do kompetencji urzędu ziemskiego.

IV.

Drugą grupę czynności dążących do prawnego uporządkowania wsi stanowi pomiar kraju. Dział ten opracowany został w książce p. Szafrana z wzorową dokładnością, a wnioski, które stawia, wolne są od tak łatwej w zapale reformatorskim pryncypjalności, liczą się z praktycznymi względami, mogą też być podstawą naprawy obecnych stosunków.

Pierwszym problemem, które Państwo winno tu rozstrzygnąć jest sprawa jednolitego podatku gruntowego. Od jej załatwienia zależy sporządzenie katastru, a więc pomiaru gruntów. Zwlekanie z tą sprawą względnie takie urządzenie podatku gruntowego, któreby nie wymagało katastru, wysunęłoby kwestję katastru odrębnego, niezależnego od jego fiskalnego zużytkowania.

Odpowiedź na to pytanie wpłynie na rozwiązanie zagadnienia, czy pomiar ma być scentralizowanym w jednym urzędzie, czy też wskazaną jest decentralizacja, a wówczas jak ma być unormowanym stosunek między dokonywującymi pomiar urzędami nie tylko co do osiągniętych już wyników pomiaru, ale i co do zasad, wedle których dokonywa się pomiaru. Innemi słowy: czy nawet w razie, gdyby się nie zdecydowano na ustanowienie centralnego organu powinna być wydana jedna instrukcja.

Nie wchodząc w kwestje techniczne, należy jednak zdać sobie sprawę, czy konieczną jest, jako wstępna praca, triangulacja, czy też może się bez niej obejść.

Jakkolwiek wypadnie odpowiedź na powyższe pytania, rozstrzygnąć należy pytanie, czy mają istnieć dwie odrębne mapy, katastralna i hipoteczna, czy też jedna, a wówczas jak unormować stosunek między hipoteką a katastrem, aby utrzymać zgodność między niemi i zgodność ich ze stanem faktycznym.

Odpowiedź na te kwestje nie byłaby realną, gdyby się nie liczyła z obowiązującym różnorakiem ustawodaw-

stwem i z wytworzonymi na jego podstawie faktycznymi stosunkami, tak silnie różniącemi się na ziemiach polskich. Wszelki postęp musi się z nimi liczyć. Reforma nie może uczynić najpierw tabulam rasam, ale odpowiednio zużytkować to co już jest.

P. Szafran proponuje następujące załatwienie wymienionych tutaj praw:

„Należy przystąpić do wypracowania ustawy o podatku gruntowym w tym celu, ażeby według zasad tej ustawy można było przystąpić do pracy nad rewizją katastru. Jeżeli nawet zapadnie decyzja, że podatek gruntowy nie będzie pobierany wedle czystego średniego przychodu, to w każdym razie trzeba będzie wydać ustawę o katastrze gruntowym, jako spisie gruntów na obszarze całego Państwa, która obejmie zasady założenia katastru i utrzymania go w zgodności z rzeczywistością.

„Po wyjściu tej ustawy Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych wyda zasady założenia katastru i przeprowadzenia szacunku względnie rewizji w b. zaborze pruskim i austriackim, a Ministerstwo Robót Publicznych wyda instrukcję o sporządzeniu tymczasowych map katastralnych w b. zaborze rosyjskim, a o sprostowaniu i uzupełnieniu map katastralnych na obszarze całego Państwa z tem, że będzie to jedyna instrukcja pomiarowa dla przeprowadzenia pomiarów szczegółowych, która uchylą obecnie obowiązującą instrukcję z r. 1928 oraz wszystkie inne przepisy w tej materji na obszarze Państwa obowiązujące“.

Wnioski te uważam za uzasadnione. P. Szafran oświadcza się przeciwko tworzeniu centralnego urzędu mierniczego oderwanego od ministerstwa, a koncentrując sprawy miernicze w ministerstwie, oddaje je zupełnie trafnie Ministerstwu Robót Publicznych. I tutaj jednak doświadczenie poucza go, że ta koncentracja polegać winna tylko na wydaniu instrukcji ogólnie obowiązują-

cej, do której stosować się winny i inne władze państwowe, jeżeli dokonywują pomiaru.

P. Szafran rozstrzyga dalej bardzo trafnie i przekonywująco sprawę przyśpieszenia pomiaru. Powołując się na przykład Prus, nie uważa triangulacji za konieczny warunek pomiarów, o ile idzie o cele katastru, a pośrednio hipoteki. Takie postawienie kwestji pozwoli na wykorzystanie istniejących pomiarów i planów, sporządzonych przez b. władze rosyjskie, Tow. Kredytowe Ziemskie, osoby prywatne i przez Ministerstwo Rolnictwa, Reform Rolnych i Robót Publicznych.

Należy podkreślić szczególnie tę część pracy p. Szafrań, w łonie władz naszych bowiem nie tylko odzywają się głosy, świadczące o nierozumieniu doniosłości katastru, ale i decydujące w kierunku negatywnym. Wystarczy przypomnieć historję wypracowanego przez Ministerstwo Robót Publicznych projektu ustawy o zestawieniu zbiorowego planu gruntowego w b. Królestwie Kongresowem, który miał być techniczną podstawą dla założenia ksiąg gruntowych i katastru. Oświadczyły się przeciwko niemu Ministerstwo Skarbu i Sprawiedliwości tudzież Główny Urząd Ziemski. Należy podjąć na nowo tę sprawę i usiłowania przeprowadzenia jej z wiązać z zabiegami Głównego Urzędu Statystycznego, proponującego założenie katastru gminnego na terenie b. Królestwa Kongresowego.

Wreszcie podnieść należy trafność zapatrywania autora, że osobna mapa hipoteczna nie jest dla ksiąg gruntowych potrzebną, ale — jak tego dowodzą stosunki w b. zaborze austriackim — nawet szkodliwą. Powiązanie księgi gruntowej z katastrem powinno nastąpić na tej zasadzie, że urząd hipoteczny nie może przeprowadzić podziału nieruchomości bez oznaczenia nowych części przez urząd katastralny i odwrotnie urząd katastralny nie może przeprowadzić zmiany definitywnej

XIX

w osobie właściciela bez wpisu zmiany w księdze gruntowej.

P. Szafran rozstrzyga więc wszystkie problemy, które ta grupa (wedle naszego podziału) czynności, mających na celu prawne uporządkowanie wsi, nasuwa.

V.

Najtrudniejsze do przeprowadzenia będą te zadania, które (wedle naszego podziału) stanowią trzecią grupę. Założenie jednolitych w całym Państwie ksiąg gruntowych napotka na przeszkody płynące nie tylko z samej sprawy, a więc rzeczowe, ale i na przeszkody, które wypływają z przyzwyczajenia, wygody, z prowincjonalnego, że się tak wyrazimy, patryjotyzmu. A jednak trzeba je będzie wszystkie pokonać, jeżeli wieś ma odczuć, że jest organiczną częścią państwa, to jest jeżeli ma być prawnie uporządkowaną.

Z właściwą sobie dokładnością przedstawia p. Szafran obecny stan tak pod względem ustawodawczym jak i pod względem faktycznym. Z obrazu tego wybijają się przede wszystkim trzy kwestje: 1) niejednolitość materialnego i formalnego prawa hipotecznego. 2) brak ksiąg gruntowych dla drobnej własności w b. Królestwie Kongresowem, a wreszcie 3) sprawa wewnętrznego urządzenia ksiąg gruntowych.

Ad 1 i 3. Wypracowanie materialnego i formalnego prawa hipotecznego jest zadaniem Komisji Kodyfikacyjnej. Rozstrzygnie ona o związku ustawy hipotecznej z kodeksem cywilnym z jednej strony, a z ustawą o postępowaniu niespornem i ustawą notarialną z drugiej strony. P. Szafran musiał się jednak zająć kwestją, czy można przystąpić do zakładania ksiąg przed przyjściem do skutku ustawy hipotecznej dla całego państwa. Otóż w tym punkcie musimy się porozumieć. Odróżniam prawo formalne hipoteczne od prawa, którego przedmiotem jest wewnętrzne urządzenie ksiąg. Prawo for-

malne obejmuje przepisy, normujące postępowanie, gdy księgi już istnieją. Prawo o wewnętrznym urządzeniu ksiąg obejmuje przepisy o budowie ksiąg, gdy się je zakłada, a więc przepisy, ile i jakie mają być księgi, z jakich kart czy części składa się wykaz hip., i t. p. Z takiego pojmowania wychodząc, nie wyobrażam sobie, aby można było zakładać nowe księgi przed wypracowaniem materialnego, ale i formalnego prawa hipotecznego. Natomiast wewnętrzne urządzenie ksiąg może być rozłożonem, że się tak wyrazimy, na raty, to zn. istniejące księgi mogą być wypełniane nową treścią czyli jeszcze innemi słowy z wprowadzeniem w życie nowego jednolitego prawa hipotecznego nie należy czekać, aż założone zostaną nowe księgi. Oczywiście nie da się to przeprowadzić bez reszty i okaże się potrzeba wydania szczegółowych przepisów wykonawczych.

Stawiam narówni materialne i formalne prawo hipoteczne, bo pewne instytucje albo zazębiają się o siebie tak silnie, że jednej nie można unormować bez drugiej albo też okazać się może spornem, czy pewna kwestja należy do prawa materialnego czy też do formalnego prawa hipotecznego.

Gdyby uwagi moje były przekonywujące, wywody p. Szafrana doznałyby nie tyle może zmiany, ale pewnej stanowczości, bo mam wrażenie, że trudności innego postawienia sprawy widzi, ale przez wytaczanie wszystkich ewentualności nie pozwala, wydobyć się na jaw z dostateczną siłą swemu właściwemu zdaniu.

Ad 2. Kwestja założenia ksiąg gruntowych dla drobnej własności w h. Królestwie Kongresowem wymaga zasadniczego rozstrzygnięcia, co należy rozumieć przez drobną własność. Zgadzam się z p. Szafranem, że to pojęcie powinno zniknąć. Nie chcę powtarzać jego argumentów, zwrócę tylko uwagę na jeden punkt. Własność drobna w znaczeniu własności włościańskiej, rustykalnej, ukazowej i t. p. jest pojęciem opierającym

się na momentach historycznych. Jest niemi, jak z genealogją rodzin. Im starsze, tem trudniej o potrzebne metryki. Gdyby się jednak przez drobną własność rozumiało co innego, a nie własność mającą takie a takie pochodzenie historyczne, to podać należy to inne kryterjum. Dla celów prawniczych, a więc dla ustawy, nie może to być kryterjum ekonomiczne, a więc np. nieruchomości, na której nie prowadzi się gospodarstwa folwarcznego lub coś podobnego. Nie można takiego ekonomicznego kryterjum tembardziej wprowadzać do ustawy, że gdyby się nawet pozostawiło ekonomji określenie, czem jest gospodarstwo folwarczne, nie znalazłoby się tam ścisłej definicji, bo jej wogóle dać nie można.

Jest z tem określeniem drobnej własności, jak z określeniem, co to jest parcelacja. Jeżeli raz zajmie się stanowisko, że parcelacją nie jest każdy podział, ale że jest to podział, mający takie, a takie znamiona, to z konieczności wpadnie się w dziedzinę ekonomji, a przez to pozbawia się prawnika tego, co jest jego istotą.

Zgadzam się przeto z autorem książki, którą omawiam, że księgi gruntowe powinny być jedne dla wszystkich nieruchomości i że wskutek tego odpadnie różnica w kompetencji sądów.

Rozstrzygnięcie powyższych trzech kwestyj daje założenia, na których oprze się cała sprawa ksiąg gruntowych. Są to jednak tylko założenia, a nie przesądzają, jaką ma być treść materialnego i formalnego prawa hipotecznego i prawa o wewnętrznem urządzeniu ksiąg. Mają być te prawa jednolite dla całego państwa, ale tu postawią nam z pewnością pytanie, które z obowiązujących obecnie praw ma służyć za wzór owemu jednolitemu polskiemu prawu hipotecznemu. Jeżeli dobrze zrozumiałem p. Szafrana, to nie przyjmuje on żadnego wzoru w całości, ale chce rzeczy najlepszych bez względu na to, skąd pochodzą, nie wyrzekając się, jak sądzę, polskich oryginalnych pomysłów. Podzielałam w zupełno-

ści to stanowisko, w przekonaniu, że polski ustawodawca nie będzie miał szerokiego pola dla swej oryginalności wobec tego, że gdzie jak gdzie, ale w instytucji ksiąg gruntowych decydującą rolę powinno odgrywać doświadczenie.

VI.

Przedstawiliśmy obraz tych wszystkich prac, które winne być dokonane w celu ujednostajnienia hipoteki i katastru. Jest to ostatnia część książki p. Szafrana. Główną wagę przykładą jednak autor do sprawy uzgodnienia działalności władz ziemskich z przepisami katastralnymi i hipotecznymi, obowiązującymi obecnie, ale różnemi w poszczególnych b. zaborach. Uzgodnienie to, jeżeli stać się ma rzeczywistością, jeżeli nie ma napotykać na trudności, wymaga zmian w przepisach hipotecznych i katastralnych, a także w przepisach agrarnych w tych rozmiarach, które są konieczne ze względu właśnie na to uzgodnienie. Sprawa jest niełatwą do przeprowadzenia, wobec tego, że, jak to ma miejsce w Małopolsce, nie dość jest mówić o uzgodnieniu wyników prac agrarnych z hipoteką i o uzgodnieniu wyników prac agrarnych z katastrem, ale trzeba uwzględnić, że między katastrem, a hipoteką zachodzą różnice. Przy uzgadnianiu prac agrarnych z hipoteką należy osobno traktować parcelację, serwituty, zamianę gruntów i komasację, a wszędzie uwzględniać odmienne ustawodawstwa obowiązujące w b. zaborach. Pracę tę wykonał p. Szafran z wielką znajomością ustawodawstwa, ze zmysłem praktycznym i z tą bystrością, która jest konieczną, jeżeli pragnie się rozstrzygnąć możliwie największą ilość ewentualności, a od tego przecież zależy pożytek książki. Nie wchodzimy w szczegóły, bo to wymagałoby napisania drugiej książki. Z dzieła p. Szafrana skorzystam w mych pracach z dziedziny prawa agrarnego, które obecnie mam na warsztacie. Tutaj zaznaczam tylko, że z większą częścią wniosków p. Szafrana zgadzam się, a różnice

wypływają może stąd, że u p. Szafrana przy całym jego opanowaniu teorii przeważa doświadczenie praktyczne, którego ja nie posiadam. W dziedzinie jednak, której poświęconą jest książka p. Szafrana, zwyciężyć powinno doświadczenie praktyczne. Podnosi ono przeto wartość książki.

Do wypełnienia swojego zadania, polegającego, jakśmy widzieli, na dostosowanie przepisów agrarnych do przepisów katastralnych i hipotecznych i na wypowiedzeniu poglądu o ujednostajnieniu katastru i hipoteki, przystąpił autor, zbudowawszy sobie poprzednio solidne fundamenty. Pierwsze trzy rozdziały bowiem zajmują się: 1) władzami ziemskimi i ich rzeczową właściwością, 2) prawem hipotecznem na ziemiach polskich i 3) katastrem podatku gruntowego. Wartość tych rozdziałów polega na sumiennem i dokładnem uwzględnieniu obowiązującego ustawodawstwa w granicach oczywiście zakreślonych celem książki. Szczególnie cennym wydaje mi się rozdział trzeci poświęcony katastrowi podatku gruntowego.

Mogę więc tylko powtórzyć słowa, od których zacząłem, że książka p. Szafrana jest ze wszech miar użyteczną. Spotka się też z pewnością z zasłużonem uznaniem.

Władysław Leopold Jaworski.

S P I S R Z E C Z Y.

	Str.
Rozdział I. Władze ziemskie i ich rzeczowa właściwość.	
§ 1. Urzędy Ziemskie jako następcy władz uwłaszczeniowych.	
Część 1. Uwagi ogólne.	I
Część 2. Władze agrarne b. państw zaborczych, ich zakres działania i zasady postępowania.	
Oddział 1. B. Królestwo Kongresowe	5
" 2. Ziemie wschodnie.	11
" 3. B. zabór pruski	15
" 4. B. zabór austriacki	29
" 5. Spisz i Orawa	41
§ 2. Obecny zakres działania urzędów ziemskich	46
Część 1. Sprawy dla przebudowy ustroju rolnego istotne.	
I. Parcelacja.	59
II. Obrót ziemią.	
A. Ograniczenia obrotu prawa publicznego	66
B. Inne ograniczenia.	75
III. Likwidacja służebności.	
1. B. Królestwo Kongresowe	76
2. Ziemie wschodnie	80
3. B. zabór pruski	84
4. B. zabór austriacki	85
IV. Podział wspólnot.	
A. 1. B. Królestwo Kongresowe	86
2. Ziemie wschodnie	88
3. B. zabór pruski	90
4. B. zabór austriacki	90
B. Aljenacja majątku gminnego	93
V. Scalenie.	
A. Zamiana gruntów	94
B. Scalenie właściwe.	95
VI. Inne sprawy.	
1. Meljoracje	110
2. Drobne dzierżawy	111
3. Uwłaszczenie	112
4. Gospodarstwa przecięte wschodnią granicą Państwa.	113
5. Likwidacja posiadłości żelarskich na Spiszu i Orawie	114
Część 2.	
A. Popieranie oskarżenia	114

	Str.
B. I. B. zabór rosyjski.	
1. Zmiany w tabelach likwidacyjnych i nadawczych.	114
2. Przepisy górnicze	115
3. Rozgraniczenie nieruchomości	116
II. B. zabór pruski.	117
Część 3.	
I. B. zabór rosyjski	118
II. B. zabór pruski.	119
III. B. zabór austriacki	119

Rozdział II. Prawo hipoteczne na ziemiach polskich.

§ 1. Pojęcie prawa hipotecznego i źródła.	120

Część I. Urządzenie ksiąg hipotecznych

§ 2. Zakładanie i wznowienie ksiąg hipotecznych.	124
§ 3. Wygląd ksiąg hipotecznych, w szczególności ze względu na rodzaj wpisów.	134
§ 4. Przedmiot ksiąg hipotecznych i rodzaje ksiąg	142
§ 5. Nieruchomość jako jednostka księgi hipotecznej	147
§ 6. Rodzaje wpisów	150
§ 7. Przedmiot wpisów	152

Część 2. Postępowanie w sprawach hipotecznych.

§ 8. Władze hipoteczne	160
§ 9. Wnioski w sprawach hipotecznych, ich rozpoznanie, wydanie decyzji oraz jej ogłoszenie	163
§ 10. Środki prawne.	168
§ 11. Szczególne postanowienia	171
§ 12. Władze ziemskie w postępowaniu hipotecznym.	173

Część 3. Materjalne prawo hipoteczne.

§ 13. Nabycie i umorzenie praw hipotecznych	181
§ 14. Pierwszeństwo hipoteczne	187

Część 4.

§ 15. Zgodność księgi hipotecznej ze stanem faktycznym	190

Rozdział III. Kataster podatku gruntowego.

§ 1. Zasady podatku gruntowego	198
§ 2. Zaprowadzenie katastru podatku gruntowego.	

Część 1. Pomiar kraju	205

Oddział 1. Uwagi ogólne	205

Oddział 2. Przepisy miernicze w b. państwach zaborczych.

I. 1. B. Królestwo Kongresowe	208
2. Ziemie wschodnie	209
II. B. zabór pruski.	211

Oddział 3. Pomiar dla celów katastru.

1. Prusy	213
2. Austria	216

	<i>Str</i>
Część 2. Oszacowanie gruntów dla celów podatku gruntowego.	
I. 1. B. Królestwo Kongresowe	221
2. Ziemie wschodnie	222
3. B. zabór pruski	223
4. B. zabór austriacki	226
II. Kataster podatku budynkowego w b. Dzielnicy Pruskiej.	229
§ 3. Rewizja i ewidencja katastru podatku gruntowego.	
Część 1. Zmiany w operatach katastralnych.	
1. B. Królestwo Kongresowe	230
2. Ziemie wschodnie	232
3. B. zabór pruski	232
4. B. zabór austriacki	241
Część 2. Utrzymanie zgodności operatów katastralnych z księ- gami gruntowymi.	
1. B. zabór pruski	248
2. B. zabór austriacki	252
Część 3. Stosunek urzędów ziemskich do władz katastralnych.	
1. B. zabór pruski	257
2. B. zabór austriacki	260
Część 4. Zgodność operatów katastralnych z rzeczywistością.	
1. B. zabór rosyjski	265
2. B. zabór pruski	265
3. B. zabór austriacki	266
§ 4. Podatek gruntowy na Spiszu i Orawie	266
§ 5. Instrukcja pomiarowa Min. Robót Publicznych	269
Rozdział IV. Dostosowanie przepisów i instrukcyj obowiąz- ujących przy pracach agrarnych do przepisów i in- strukcyj katastralnych i hipotecznych.	
§ 1. Uwagi ogólne	276
§ 2. Uzgodnienie hipoteki z katastrem na obszarze b. zaboru austriackiego.	282
§ 3. Uzgodnienie wyników prac agrarnych z katastrem	286
§ 4. Uzgodnienie wyników prac agrarnych z hipoteką.	
Część 1. Parcelacja	298
Część 2. Serwituty	301
Część 3. Zamiana gruntów	304
Część 4. Scalenie.	
I—III. Uwagi ogólne	305
IV. Uwagi szczegółowe.	
1. B. Królestwo Kongresowe	317
2. Ziemie wschodnie	328
3. B. zabór pruski	328
4. B. zabór austriacki	330
V. Uwagi ogólne	333
Rozdział V. Zaprowadzenie jednolitego katastru i hipoteki.	
§ 1. Zaprowadzenie i ujednolajnienie katastru	337
§ 2. Zaprowadzenie hipoteki dla drobnej własności	356
Spis dzieł i czasopism, z których korzystano przy zestawieniu niniejszej pracy.	375

ROZDZIAŁ I

Władze ziemskie i ich rzeczowa właściwość.

§ 1. URZĘDY ZIEMSKIE, JAKO NASTĘPCY WŁADZ UWŁASZCZENIOWYCH.

Część 1. Uwagi ogólne.

1 Dekret z 11 października 1918 roku w przedmiocie przepisów tymczasowych o urządach ziemskich (Dz Praw Nr. 11, poz. 22) wyróżnia w zakresie działania ówczesnego Ministra Rolnictwa i Dóbr Koronnych sprawy ziemskie, do których zalicza (verbum w szczególności) sprawy dotyczące regulowania struktury gospodarstw rolnych, scalenia gruntów, układu służebności, podziału gruntów wspólnych, meljoracyj rolnych i regulowanie obrotu ziemią oraz wszelkie sprawy, jakie z mocy ustaw obowiązujących należały do kompetencji urzędów włościańskich wszystkich stopni, o ile nie zostały przekazane innym władzom, — ponadto zaś sprawy, które będą przekazane tym urzędom z mocy specjalnych ustaw. Postanowienia te zatem ustanawiają generalną sukcesję dla władz resortu Ministerstwa Rolnictwa i Dóbr Koronnych po byłych urządach włościańskich i tych władzach, które w b. Królestwie Polskiem załatwiały sprawy, związane z uwłaszczeniem. Z czasem przepisy te w miarę rozszerzania ich mocy obowiązującej na inne dzielnice Państwa ulegały pewnym mody-

fikacjom, lecz zasadniczą ich treść znajdujemy w ustawie z 11 sierpnia 1923 r. o zakresie działania Ministra Reform Rolnych i organizacji urzędów i komisij ziemskich (Dz. U. R. P. Nr. 90, poz. 706), znowelizowanej ustawą z 5 lipca 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 68, poz. 598), która ową sukcesję generalną dla poszczególnych dzielnic ustanawia w art. 33—35.

Sukcesja ta, pomijająca — jak jeszcze zobaczymy — niektóre dzielnice, jest różnorodną, bo sprawa uwłaszczenia na ziemiach, stanowiących obecnie część składową Państwa Polskiego, odbywała się w różnym czasie i na różnych zasadach prawnych. Sejm Czteroletni nie załatwił mianowicie sprawy chłopskiej w Polsce. Nie załatwił jej też uniwersał Kościuszki z 1794 r., a to tem mniej, że zarówno uchwała Sejmu jak i uniwersał miały znaczenie raczej programu. Jednak hasła rewolucji francuskiej zbyt głośnym echem rozległy się po Europie, by można ich było nie słyszeć, aczkolwiek nie da się zaprzeczyć, że echo tych wypadków musiało doznać wzmocnienia przez zdarzenia lat 1848 względnie 1863. Działo się to już po utracie przez Polskę bytu niepodległego, stąd też ulżenie doli chłopu przypadło w udziale państwom zaborczym.

2. Stosunek pańszczyźniany w najogólniejszych zarysach zasadzał się na tem, że chłop nie miał wolności osobistej i był przywiązany do ziemi, stanowiącej własność pana, oddanej chłopu w użytkowanie. Oprócz ziemi, użytkowanej wyłącznie przez chłopą i jego rodzinę, były działki ziemi, użytkowane wspólnie przez wszystkich chłopów we wsi, już to wyłącznie, już to razem z chłopami z innych osiedli — wyłącznie przez wieś lub razem z dworem. To była reguła. Zależnie od okoliczności mieli chłopci najróżnorodniejsze uprawnienia, jak zbierania posuszu i ściółki w lasach, sitowia w stawach, poboru drzewa z lasu i t. p. Za to wszystko obowiązani byli do szeregu świadczeń, z których najuciążliwszy był

obowiązek pracy przez pewną ilość dni w tygodniu na rzecz pana. Chłop podlegał sądownictwu pana. Z chwilą zniesienia stosunku poddańczego wyłoniła się z jednej strony konieczność urządzenia pod względem administracyjno-prawnym osad, zajmowanych przez uwłaszczonych, z drugiej uregulowania życia gospodarczego chłopów. Zniesienie bowiem stosunku poddańczego zwalniało chłopów od obowiązków pańszczyźnianych, ale równocześnie podważało u właściciela ten interes, jaki on miał w trzymaniu chłopów na użytkowanej ziemi i stwarzało możliwość usunięcia go. Stąd samo zniesienie poddaństwa bez równoczesnego uwłaszczenia, jak to się stało w Królestwie w roku 1807, miało znaczenie teoretyczne i w porównaniu do stanu poprzedniego dla chłopów raczej ujemne. Wszystkie tedy państwa zaborcze, znosząc poddaństwo, przeprowadziły też uwłaszczenie, t. j. nadały chłopom prawo własności ziemi użytkowanej wzamian za pewne świadczenia pieniężne, a oprócz tego pozostawiły na ich rzecz uprawnienia, jakie chłopom służyły w stosunku do gruntów nieuwłaszczonych (prawo pasania, poboru drzewa i t. p.)

Aczkolwiek państwa zaborcze rządziły się odmiennymi systemami prawnymi, wszelako przy uwłaszczeniu miały do czynienia ze zjawiskiem prawnem i gospodarczem podobnego charakteru, ponieważ proces historyczny tworzenia się stosunku pańszczyźnianego na ziemiach polskich przechodził swoją ewolucję na obszarach zorganizowanych w jedno państwo i, mimo lokalne różnice, wśród podobnych norm prawnych i podobnych stosunków gospodarczych i obyczajowych. Stąd kwestje, które się wyłoniły w związku z uwłaszczeniem i domagały uregulowania, były jednakowe. Przedewszystkiem z powodu zwolnienia chłopów z pod jurysdykcji dominikalnej zaszła konieczność stworzenia lokalnej administracji. Tak samo sprawy natury gospodarczej były wszędzie podobne, a mianowicie szachownica gruntów,

grunta wspólne jednej lub kilku wsi z dworem, kilku wsi, wreszcie mieszkańców jednej wsi, oraz prawa uboczne (prawo pobierania drzewa w lasach, prawo pasania i t. p.). Kwestje, pozostałe do rozwiązania, były podobne i samo rozwiązanie w istocie swej było podobne, lecz — zależnie od polityki państwa zaborczego — mniej lub więcej stanowcze.

3. Ponieważ problem uwłaszczenia zbyt był ważki i obszerny, aby go można było włożyć na barki istniejących władz, przeto wszystkie państwa zaborcze powołały do przeprowadzenia uwłaszczenia osobne władze, urządzając też mniej lub więcej wyczerpująco postępowanie tych władz i stosując się przytem do stanu i ram swego ustawodawstwa oraz wewnętrznych swoich stosunków, a przedewszystkiem interesów. Nawet poszczególne państwa zaborcze unormowały tę kwestję różnie w poszczególnych dzielnicach (np. b. Królestwo Polskie i obecne województwa wschodnie). Natomiast na niektórych ziemiach etnicznie polskich, które w chwili utraty niepodległości nie należały do Państwa Polskiego, była sprawa uwłaszczenia uregulowaną tak, jak na innych ziemiach przypadłych wskutek rozbioru temu samemu państwu (ziemie zachodnie i Śląsk Górny oraz z pewnemi zastrzeżeniami Małopolska i Śląsk Cieszyński). Spisz i Orawa jako należące do Węgier podlegały odrębnemu ustawodawstwu ¹⁾).

Z czasem okazało się, że pewne kwestje, związane z uwłaszczeniem, nie są ściśle od niego zależne, że są samoistnem zjawiskiem gospodarczem i jako takie doma-

¹⁾ Mówiąc o zaborach, zwyczajnie pomija się Spisz, aczkolwiek należał on, chociaż tylko prawem zastawu, do Polski od 1412, a Austria zajęła go samowolnie w 1769 r. i aczkolwiek został on Austrii przyznany w traktacie podziałowym z 1772. Ponieważ Austria przyłączyła go do Węgier w 1772 r., gdzie jest odmienny system ustawodawstwa, przeto w pracy niniejszej Spisz i Orawa będą omawiane osobno.

gają się uregulowania prawnego niezależnie od przeprowadzonego już uwłaszczenia, np. komasacja. Jedne z państw zaborszych przekazały te nowe agendy władzom uwłaszczeniowym, inne powołały osobne organy tak, że w chwili restytucji Państwa Polskiego panowała pod tym względem na ziemiach polskich duża różnorodność.

Część 2. Władze agrarne ²⁾ b. państw zaborszych, ich zakres działania i zasady postępowania.

Oddział 1. B. Królestwo Kongresowe.

Uwłaszczenie nastąpiło na mocy ukazów z 19 lutego (2 marca) 1864 r., które objęły trzy zasadnicze ustawy t. j. o ustroju samorządowym, o organizacji ziemskiej włościan i organizacji władz włościańskich. Ustawy te w miarę upływu czasu były uzupełniane, aż zostały w roku 1913 skodyfikowane t. j. weszły do zbioru praw cesarstwa rosyjskiego, a mianowicie ustawa samorządu gminnego i ustawa o organizacji władz do spraw włościańskich do t. II, (art. 194 do 336), a ustawa o organizacji ziemskiej włościan do t. IX osobne dodatki ks. IX. Ogół tych norm stanowił tak zwane prawo włościańskie w b. Królestwie Polskiem.

²⁾ Trudno jest znaleźć ogólną nazwę dla tych władz. W b. dzielnicy rosyjskiej nazywały się władzami włościańskimi i komisjami urzędów rolnych, w b. dzielnicy austriackiej władzami indemnizacyjnymi (Grundentlastungskommissionen) i władzami dla operacji agrarnych, w b. zaborze pruskim władzami regulacyjnymi (Auseinandersetzungsbehörden). Nazwa ogólna: władza agrarna wydaje się najwłaściwszą, ile że słowo „agrarny“ w zestawieniu z pojęciem ustawy dotychczas było używane dla określenia ustaw z tendencją radykalnych zmian we władaniu ziemią (Dr. R a c z y ń s k i: Przegląd Tilla za 1928, str. 569). O ile będzie mowa o władzach poszczególnych państw zaborszych, to używana będzie nazwa ustawowa.

1 Władze I-ej instancji stanowili komisarze do spraw włościańskich. Od ich decyzji służyło prawo odwołania się do urzędów gubernjalnych do spraw włościańskich, władzy kolegjalnej pod prezydencją gubernatora. Przy urzędzie gubernjalnym do spraw włościańskich istniał osobny zarząd, pod przewodnictwem członka stałego, któremu, z pewnemi ograniczeniami, służyło prawo uchylania uchwał zebrań gromadzkich i gminnych (art. 317). Od decyzji urzędu gubernjalnego w spornych sprawach włościańskich służyła skarga do drugiego departamentu Senatu Rządzącego, jeżeli sprawa była rozpatrywana przez urząd jako drugą instancję, jeżeli zaś sprawa była rozpatrywana przez urząd jako pierwszą instancję, do istniejącego przy wydziale ziemskim ministerstwa spraw wewnętrznych Zarządu do spraw włościańskich gubernji Królestwa Polskiego. Termin do zaskarżenia decyzji wynosił trzy miesiące. Procedura rozpoznawania spraw, dotyczących się spraw gruntowych, była unormowaną w art. 232—280 ustawy o org. włość.

2 Do zakresu działania władz włościańskich należały:

a) Sprawy wyliczone w punktach 17–21 art. 334 t. II zb. pr. ros., ujęte w ogólną nazwę spraw odnoszących się do samorządu gminnego.

b) Sprawy tabel likwidacyjnych i nadawczych.

Władze, przeprowadzające uwłaszczenie, wystawiały na prawa włościan dokumenty, zwane tabelami likwidacyjnymi, o ile odnosiły się do majątków prywatnych, instytucyjnych i majorackich, a tabelami nadawczemi, o ile odnosiły się do majątków skarbowych.

Tabelę likwidacyjną sporządzano osobno dla każdej gromady wioskowej, która miała osobny akt, określający rodzaj i wysokość powinności włościan. Tabele nadawcze sporządzane były dla każdej gromady wios-

kowej bez względu na to, do jakiej kategorii uwłaszczeni należeli (komornicy, bezrolni, małorolni i bezrolni robotnicy górniczy).

Oryginały tabel likwidacyjnych przechowywane były w archiwum Wydziału Ziemskiego ³⁾, a zaświadczone odpisy wydawano urzędowi gubernalnemu, wydziałom hipotecznym celem sprostowania wpisów hipotecznych oraz dziedzicowi i sołtysowi wsi. Odpisy tabel nadawczych wydawano urzędowi gubernalnemu, lokalnym władzom administracji dóbr skarbowych w celu przeprowadzenia wpisów w wydziałach hipotecznych, wreszcie sołtysowi wsi.

Tabele likwidacyjne i nadawcze stanowią zupełny dowód prawa własności, „przeciw któremu żadne spory nie będą przyjmowane“ (art. 213, ks. IX). Tabela likwidacyjna obejmuje: 1) wykaz wszystkich osad, które przeszły na własność włościan, 2) oznaczenie ilości gruntu każdej osady, 3) oznaczenie praw włościan do służebności i użytków (pobór drzewa, pastwisko i t. p.), 4) oszacowanie odbywanych z osady powinności i 5) wysokość wynagrodzenia dla dziedzica (art. 201, ks. IX). Podobne dane z wyłączeniem punktu 4 i 5 zawierają tabele nadawcze.

Akty organizacji ziemskiej włościan mogły ulec poprawieniu pod względem imion osadników (art. 218), omyłek kancelaryjnych i innych widocznych pomyłek (art. 221). Od poprawienia tabel likwidacyjnych i nadawczych odróżnić należy wpisy dodatkowe, wnoszone do tabel na skutek decyzji władz włościańskich, zmieniających prawo będące przedmiotem wpisu do tabeli (art. 215).

c) Sprawy pomiaru gruntów.

Ponieważ tabele likwidacyjne i nadawcze zawierać miały obszar osad, przeto zaraz po wydaniu ukazu z r.

³⁾ Obecnie przechowuje tabele Archiwum Skarbowe

1864 zaszła potrzeba pomiaru gruntów. Nie było to możliwe uczynić dokładnie we wszystkich wypadkach, stąd dane zapisane w tabelach prostowano później w miarę przeprowadzenia dokładnych pomiarów. Pierwotnie stosowano do pomiarów instrukcję z 1839 r.,⁴⁾ którą później zmieniano i uzupełniano kilkakrotnie. Ostateczne przepisy miernicze włościańskie znalazły wyraz w art. 17—44 ks. IX. Pomiarowi ulegały grunta, uwidocznione w tabeli, które przeszły na własność włościan, podpadających pod ukaz z 1864 roku. Jeśli przy obszarze mierzonym znajdowały się grunta, niepodpadające pod ukaz z 1864 r., to one nie ulegały pomiarowi i nie były na planie pokrywane farbą⁵⁾. Plan miał podawać szczegółowo obszar gruntów włościańskich z podziałem na 1) ziemię użytkową pod budynkami i sadami, łąką, pastwiską, lasy, nieużytki, pod rowami, drogami, wodą, piaski i t. p., 2) grunty indywidualne i wspólne osobnemi numerami w tabeli oznaczone. Każdy rodzaj użytków winien być pokryty inną farbą, przy objaśnieniu, jaki użytek dana farba oznacza.

Ponieważ przy tych czynnościach nie chodziło o zamianę gruntów, lecz tylko o uwidocznienie na planie położenia gruntów i wyznaczenie obszaru, przeto też nie przeprowadzono klasyfikacji gruntów, a rejestry pomiarowe, wykazują jedynie ich obszar.

Cały operat pomiarowy był zatwierdzony przez urząd do spraw włościańskich przy wydziale ziemskim (art. 39) i jeśli na skutek tego zatwierdzonego operatu okaże się, że wynik pomiaru nie jest zgodny z tabelą, komisarz wydaje decyzję w sprawie poprawienia wpisu. Po prawomocności decyzji następuje sprostowanie tabeli (art. 44). Minister spraw wewnętrznych był

⁴⁾ Pol. 102dz. III, § 2, oddz. 2 ust. I₁

⁵⁾ B r o d o w s k i: Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskiem. Warszawa 1920, str. 84.

upoważniony na zasadzie art. 41, ks. IX, rozwijać przepisy zawarte w ustawie, czyli wydawać szczegółowe instrukcje. W roku 1911 wyszła instrukcja, która miała zastosowanie przy scaleniu gruntów i to nie tylko ukazowych, ale i innych.

d) Zamiana gruntów (art. 12), która może nastąpić na skutek ugody włościan między sobą lub dworem.

e) Spory graniczne i wogóle sprawy sporne, wynikające z tabel likwidacyjnych.

f) Podział gruntów wspólnych (art. 44—86).

aa) Wspólne pastwiska właścicieli i włościan, za które uważa się te pastwiska, które jako takie są zapisane w tabeli oraz te, które należą do dworu a według tabeli włościanie mają służebność pasania (art. 46);

bb) Grunty, znajdujące się we wspólnem posiadaniu gromad wioskowych, osad, miast i włościan, które mają być podzielone między poszczególne gromady. Żądać podziału może każda gromada, a jeśli między współwłaścicielami znajdują się osoby, nie stanowiące gromady, także ci współwłaściciele i to na mocy uchwały $\frac{2}{3}$ głosów (art. 70);

cc) Grunty gromadzkie, które mogą być podzielone między poszczególnych członków gromady.

g) Scalenie, t. j. „przejście całych gromad wioskowych do własności skomasowanych działek“, które się odbywa na mocy uchwały zebrania gromady względnie uchwały osób interesowanych, powziętej prostą większością głosów (uwaga do art. 271 oraz uwaga do art. 297, t. II zb. praw ros.).

h) Serwituty. Art. 119 i nast. zajmują się kwestją ustalenia rozciągłości serwitutów, użytkowania serwitutów i urządzenia gospodarstwa leśnego. Likwidacja służebności przewidziana jest tylko w drodze dobrowolnej.

Sprawy, wymienione pod d), f) i h) mogą być zdecydowane większością $\frac{2}{3}$ głosów mających prawo głosu na zebraniu gromadzkim. Uchwałę taką, jakoteż

uchwałę co do komasacji (punkt g) zaświadcza komisarz włościański a zatwierdza Urząd gubernialny do spraw włościańskich. Jeśli jednak przy podziale gruntów wspólnych kilku gromad nie dojdzie między nimi do porozumienia, to podział ma miejsce jedynie na rzecz tej strony, która go żąda (art. 71). Grunta dzieli się, jeśli niema w dokumentach wzmianki o wielkości udziału, w stosunku do ilości posiadanej ziemi ornej, przyczem stosunek ten oblicza się nie według obszaru gruntu, ulegającego podziałowi, lecz według dochodu i jakości gruntu, ustalonej na podstawie klasyfikacji i oszacowania dokonanych według przepisów, ustanowionych w Instrukcji z 23 maja 1841 r. o czynszowaniu włościan (art. 73). Klasyfikację i szacunek przeprowadza Komisarz włościański, który też sporządza projekt podziału, zatwierdzony przez Urząd gub. do spraw włośc.

i) Grunta nabyte przez włościan ulegają ograniczeniom zawartym w art. 87—109, mianowicie pod tym względem, że nie wszystkie osoby mogą takie grunta nabywać oraz że podział osady włościańskiej nie może nastąpić poniżej 6 mg. Zaświadczenie, że osoby, ubiegające się o nabycie osady włościańskiej, są do tego uprawnione, wydaje Komisarz dla spraw włośc.

j) Aljenacja nieruchomości majątku gromadzkiego, nabytego na mocy ukazu z 1864 r., może nastąpić na mocy uchwały, powziętej $\frac{2}{3}$ głosów. Uchwała taka wymaga jednak zezwolenia Ministra Spraw Wewn., który je wydaje na wniosek miejscowych Zarządów gub. do spraw włośc., rozpatrzony przez Zarząd do spraw włośc. przy Wydziale Ziemskim (art. 118).

k) Sprawy zatwierdzania projektów gospodarstwa leśnego w lasach obciążonych serwitutami.

l) Sprawy zezwolenia na nabycie przez przemysłowców górniczych części gruntów włościańskich (art. 500, 502, 507 ustawy górn.).

Oddział 2. Ziemie wschodnie.

Podobną rolę, jak w b. Królestwie Polskiem odegrały ukazy z 19 lutego 1864, na ziemiach wschodnich odegrały ukazy z 19 lutego 1861 i ukazy z 1863. Przepisy te, skodyfikowane w T. IX. Zb. pr., odnosiły się nie tylko do urzędu ziemskiego, ale także i do zarządu gromady wiejskiej.

Władzami, zarządzającymi sprawami włościańskimi, były:

a) na obszarze dzisiejszego województwa wileńskiego, poleskiego, nowogródzkiego i wschodniej części białostockiego: Ziemscy uczestkowi naczelnicy, Powiatowe Zjazdy i Gubernjalne Urzędy;

b) w dzisiejszem województwie wołyńskim: Mirowi Pośrednicy, Powiatowe Zjazdy Mirowe i Gubernjalne Urzędy do spraw włośc. (art. 1 ks. III dod.), dla całego obszaru Minister Spraw Wewn. i Drugi Departament Senatu Rządzącego, jako instancja kasacyjna

Do zakresu działania tych władz należały:

- a) sprawy ogólnej administracji wsi,
- b) sprawy sporne, wynikające z urzędu rolnego,
- c) sprawy wystawienia dokumentów na otrzymaną przy uwłaszczeniu ziemię.

Zależnie od stadjum uwłaszczenia, a mianowicie czy było to przed wykupem, czy po dokonaniu wykupu, otrzymywali chłopci dokumenty na ziemię, najpierw akty ustawowe (ustawniję gramoty), zamienione później na akty wykupu (wykupnyje akty). Na ziemiach skarbowych otrzymywali jako dokumenty akty lustracyjne.

Akt wykupu składa się z części ogólnej i dodatku. W części ogólnej podano ilość gruntów wydzielonych wsi (przydomowych, ornych, sianokosów, pastwisk i nieużytków), tudzież ilość włościan należących do gromady, z podaniem oddzielnie liczby działek „pieszych“. posiadaczy działek wyłącznie przydomowych oraz pa-

roboków W dodatku zamieszczono spis imienny właścian-gospodarzy, spłacających nadziały, a przy każdym podano ilość ziemi (przydomowej, polnej i sianokosu), jaka w dziedzicznym posiadaniu osady (dworu) się znajduje ⁶⁾ Dla przeprowadzenia prac mierniczych wydano dnia 27 czerwca 1861 „Przepisy o przeprowadzeniu prac mierniczych przy rozdziale posiadłości“. Przewidziano tam dwa stadja, z których drugie było formalnem odgraniczeniem gruntów włościńskich, dokonywanem przez powiatowych mierniczych Wtedy ustanawiano znaki miernicze na gruncie i wydawano formalne dokumenty pomiarowe. To właściwe odgraniczenie nadziału tylko w małej mierze było dokonane ⁷⁾ Ostateczny dokument własności na ziemię stanowił akt nadawczy (dannaja), wystawiany na podstawie aktu lustracyjnego lub aktu wykupu względnie aktu ustawowego. Lecz dokumenty te w znacznej ilości wypadków jeszcze w roku 1914 nie były wystawione, albowiem do tego czasu nie była uskuteczniona ostateczna czynność uwłaszczenia, t j wskazanie nadziału na gruncie. Dokument uwłaszczenia dla gromady obejmował grunta wspólne oraz grunta wraz z budynkami, należące do poszczególnych członków gromady Wszelako i te ostatnie grunta nie stanowiły własności indywidualnej ani nawet rodzinnej, ale własność ich należała do gromady. Przedstawicielowi rodziny (dwór) służyło prawo dziedzicznego użytkowania. Prawo to mogło drogą spadku przechodzić na spadkobierców, przyczem dziedziczenie odbywało się według miejscowego zwyczaju. Dopiera ustawa z 14 czerwca 1910 postanowiła, że działka, znajdująca się w indywidualnem dziedzicznym użytkowaniu, sta

⁶⁾ Brodowski Feliks Zarys rozwoju prawa agrarnego i układu stosunków agrarnych na terenie województw wschodnich Rzeczypospolitej Warszawa 1925, str. 7

⁷⁾ Geiman Kriestjan-koje ziemleustrojstwo Moskwa 1912, str 254

nowi osobistą własność posiadacza (art. 47). Równocześnie postanowiła ustawa (art. 50), że pozbycie takiego nadziału odbywa się na prawidłach ogólnych, t. j. w formie aktu notarialnego. Ażeby umożliwić właścicielowi udowodnienia swego prawa własności przed notariuszem, przewidywała ustawa wydanie przez gromadę uchwały, stwierdzającej prawo własności. Uchwała zapada zwykłą większością głosów i winna zawierać oprócz nazwiska właściciela także dane co do obszaru działki oraz co do uprawnień właściciela do wspólnot. Uchwałę zatwierdza ziemski naczelnik, rozpatrując przytem ewentualne zarzuty. Zatwierdzenie nie może nastąpić, jeśli podniesiony będzie spór, którego rozstrzygnięcie należy do właściwości sądu cywilnego. Jeśli gromada odmówi uchwały, lub uchwała nie będzie przedłożoną w terminie do zatwierdzenia, własność działki może być stwierdzona postanowieniem naczelnika ziemskiego

d) Ustawy lokalne o urządzeniu rolnem na obszarze ziem wschodnich mówiły też o rozgraniczeniu i zamianie gruntów i użytków oraz zamianie serwitutów, lecz sprawy te nie doczekały się zupełnie rozwiązania przez wymienione wyżej władze.

2. Osobne władze były powołane do załatwienia sprawy tak zwanych wiecznych czynszowników i b wolnych ludzi.

3. Wielkie reformy na polu urządzenia rolnego zapoczątkował ukaz 1906 r. Ostateczny swój wyraz znalazły te reformy w ustawie z 29 maja 1911, która weszła w skład zbioru praw jako księga III, t. X.

a) Powołano do życia komisje urzędzeń rolnych, a mianowicie komisje powiatowe jako I-szą instancję i komisje gubernjalne jako II-gą instancję. Rolę nadzorczą i instrukcyjną sprawował komitet dla urzędzeń rolnych.

Zadaniem tych władz według ustawy (art. 1) było:

1) wydzielenie gruntów dla oddzielnych wsi, stanowią-

cych gromadę wiejską, 2) wydzielenie gruntów dla części wsi, 3) wydzielenie scalonych działek dla oddzielnych członków gromad wiejskich i wsi, mających oddzielną posiadłość, 4) zupełna dla całych gromad wiejskich i wsi, mających oddzielną posiadłość, segregacja użytków pomiędzy członkami w działkach skomasowanych, 5) zniesienie szachownicy, istniejącej pomiędzy gruntami nadziałowemi i sąsiedniemi, 6) komasacja gruntów różnych właścicieli, gdy grunty te są włączone do jednego terenu komasacyjnego, 7) podział gruntów, będących we wspólnem użytkowaniu włościan i prywatnych właścicieli, 8) odgraniczenie gruntów, podlegających urzędzeniu rolnemu od gruntów przyległych w tych wypadkach, gdy do wykonania prac urzędnienia rolnego potrzeba ustalić granice zewnętrzne. Jeśli co do dóbr, w skład których wchodzi obszar objęty urzędzeniem rolnem, toczy się w sądzie sprawa trybem postępowania sądowo pomiarowego⁸⁾, to bieg jej wstrzymuje się do czasu ukończenia postępowania w komisji urzędzeń rolnych (punkt VII ustawy z 1911); zasadniczo wolno było komisji dokonać odgraniczenia gruntów nadziałowych od innych posiadłości, choćby nie były przeprowadzone żadne inne czynności urzędnienia rolnego (p. XI ustawy z 1911).

b) Komisje urzędzeń rolnych załatwiały też sprawy sporne, a w szczególności spory graniczne. Plany, zatwierdzone przez komisje urzędzeń rolnych, posiadają moc pomiarów państwowych (art. 539 prawa pomiarowego). Kopje decyzji, zatwierdzających projekty urzędnienia rolnego, uważane są za dokumenty stwierdzające, iż oznaczone w nich posiadłości należą do właściwych osób na prawie własności (art. 122).

c) Dla prac mierniczych, przeprowadzanych w toku postępowania urzędnienia rolnego, wydaną była w roku

⁸⁾ Poł 10717 III, § 2, oddz 2, ust I₂

1913 instrukcja dla przeprowadzenia robót pomiarowych przy urządzeniu rolnem⁹⁾), która zawierała przepisy o zdjęciu granic zewnętrznych i wewnętrznej sytuacji, sporządzeniu planów, zestawieniu projektów przeprowadzonych operacyj, wykonaniu projektu na gruncie i ostatecznem wykończeniu planów. Co do utrwalenia granic znakami obowiązywały przepisy z 19 czerwca 1911.

d) Dla szacunku ziemi przy przeprowadzeniu prac urządzenia rolnego nie było wyczerpujących przepisów. Obowiązywał tylko krótki przepis¹⁰⁾), że szacunek przeprowadza prowadzący pracę urządzenia rolnego przy udziale w razie potrzeby geometry, za pośrednictwem uczestników postępowania lub wybranych przez nich osób

4 W roku 1882 powołany został do życia Bank Włościański, którego zadaniem było udzielanie włościanom kredytu na dokupno gruntów celem powiększenia stanu posiadania. Działalność jego, która się rozciągała i na obszar b. Królestwa Polskiego, rozszerzyła się znacznie z chwilą wejścia w życie ustaw o urządzeniu rolnem.

Oddział 3 B. zabór pruski

1 Stosunek poddańczy uchylony został w Prusiech już edyktem z 9 października 1807. Uwłaszczenie chłopów miało nastąpić na zasadzie edyktu z 1811, który zawiera częściowe przepisu o regulacji stosunku poddańczego, zapowiadając w sprawie likwidacji serwitutów wydanie osobnej ustawy. Województwo poznańskie wchodziło w czasie wydania edyktu z 1811 r. w skład Księstwa Warszawskiego. Tu zatem miały zastosowanie przepisy Kodeksu Napoleona, który zniósł poddaństwo,

⁹⁾ German. Krestjanskoje ziemleustrojstwo, str. 54

¹⁰⁾ Tenze opuszc. str. 69

lecz nie załatwił sprawy uwłaszczenia. Uwłaszczenie zostało uregulowane w Poznańskim ustawą z 8 kwietnia 1823 r. (Zz. u. pr. str. 49).

Wykonanie powyższych ustaw początkowo należało do zwykłych władz administracyjnych i sądowych. Jednak już edykt z 1811 zapowiadał (§ 59) powołanie do życia komisyj generalnych dla nadania własności na gruntach chłopskich i zlikwidowania świadczeń naturalnych. Ustawą z 7 czerwca 1821 (Zb. u. pr. str. 83) włożono na komisję wykonanie ordynacji o podziale wspólnot, a z czasem jej zakres działania jeszcze rozszerzono. Organizacja komisyj i ich procedura została unormowana rozporządzeniem z 20 czerwca 1817 (Zb. u. pr. str. 161). Organizacja ta ulegała różnym zmianom i uzupełnieniom przede wszystkim na skutek rozporządzenia z 30 czerwca 1834 (Zb. u. pr. str. 96) oraz ustawy o postępowaniu władz regulacyjnych z 18 lutego 1880 (Zb. u. pr. str. 404/99). Ostateczna organizacja władz była następująca: Komisja specjalna, która jednak nie była instancją orzekającą, ale miała jedynie rolę przygotowawczą, Komisja Generalna, jako instancja orzekająca, orzekała też o wszelkich sprawach spornych, powstałych przy czynności agrarnej jako sąd procesowy pierwszej instancji (§ 2 ustawy z 1880). Drugą instancję stanowił Wyższy Sąd Kultury Krajowej (Oberlandes-kulturgericht), do którego służył środek prawny rekursu i apelacji. Ministerstwu Rolnictwa służyło tylko prawo nadzoru. Trzecią instancją stanowił Sąd Rzeszy, do którego można było wnieść rewizję od wyroku albo zażalenie od rozstrzygnięć Wyższego Sądu Kultury Krajowej ale tylko w takich sprawach, które poza postępowaniem regulacyjnym mogą stanowić przedmiot sporu przed sądem zwyczajnym. Oprócz tego zna rozporządzenie z 30 czerwca 1834 r. t. zw. władze powiatowe pośredniczące (§ 35), które jednak mają tylko rolę opiniodawczą

Postępowanie komisji zasadzało się na tem, że z chwilą wywołania sprawy do regulacji była ona przekazywaną komisarzowi specjalnemu, który sprawę badał, przeprowadzał dochodzenie, klasyfikację i szacunek i na tej podstawie zestawiał plan regulacji. Plan ten badała komisja generalna i jeśli nie znalazła usterek, komisarz przedkładał go interesowanym, ewentualnie w miarę oświadczeń stron poprawiał plan i sporządzał t zw „reces“. Reces ten zawierał wyczerpujący wynik postępowania¹¹⁾.

Potem następowało podpisanie przez interesowanych recesu (Vollziehung) Po podpisaniu Komisja generalna reces zatwierdzała. Jeśli jednak reces dotyczył majątków państwowych, a w toku postępowania nie było sporów, to reces zatwierdzany był przez rejencję względnie kolegium szkolne (§ 39 rozporządzenia z 1834). Zatwierdzony reces ma znaczenie dokumentu, zatwierdzonego przez sąd i na jego zasadzie może być prowadzoną egzekucja (§ 169). Wykonanie recesu ma skutek przyznania własności i powoduje sprostowanie wpisów w księgach gruntowych, którego komisja przy załączeniu recesu powinna w Sądzie zażądać (§§ 196 i 197).

2 a) Ponieważ zasadniczo operacji agrarnej nie można przeprowadzić bez pomiaru i bonitacji gruntów, przeto już rozporządzenie z 1817 częściowo normowało tę sprawę. Ogranicza się ono wszakże do kilku zasadniczych przepisów, stanowiąc, że bonitację przeprowadzają dwie do tego ogólnie lub szczególnie dla danego wypadku zobowiązane osoby (§ 120). Kieruje czynnością Komisarz, który rozstrzyga przy różnicy zdań (§ 125) i ustala klasy szacunku (§ 126). Wszystko to dzieje się przy udziale mierniczego, który w przypadkach wątpliwych winien się stosować do wskazówek komisarza

¹¹⁾ W wypadkach prostych, szczególnie, jeśli nie przeprowadzano zamiany gruntów, nie sporządzano planów lecz wynik postępowania uwidaczniano wprost w recesie

(§ 117) oraz do ogólnego regulaminu dla mierniczych¹²⁾. Zresztą § 18 rozporządzenia z 1834 przewidywał że komisje generalne winne przyjęte przez siebie zasady techniczne zestawiać w instrukcjach i periodycznie je uzupełniać. Z tych instrukcyj szersze zastosowanie¹³⁾ znalazła instrukcja, wydana przez komisję generalną dla Brandenburgji¹⁴⁾ i dla Prowincji Saskiej. Pierwsza z nich zawiera bardzo szczegółowe przepisy co do całego postępowania. W szczególności przepisuje, że oprócz brudnorysu (Brouillonkarte) należy sporządzić dwie jego kopje t. zw. czystorysy (Reinkarten). Pierwszy czystorys ma być dokładną kopją brudnorysu, druga zaś kopja ma przedstawiać rezultat postępowania (z pominięciem dawnych dróg, klas bonitacyjnych etc.). Rejestr pomiarowy zawiera: 1) numer działek na mapie, 2) nazwę obszaru objętego postępowaniem (Flur), 3) obszar poszczególnych działek, 4) ogólny obszar, 5) wykaz klas bonitacyjnych oraz 6) wykaz rodzajów użytkowania (uprawy). Mapa winna oznaczać rodzaje uprawy, drogi, rowy i budynki (§ 64). Jeden egzemplarz mapy oddaje się interesowanym, duplikat zaś mapy wraz z aktami postępowania przechowuje się w komisji generalnej. Instrukcje wydawane przez komisje generalne przed ogólną organizacją miernictwa pruskiego regulowały sprawy techniczne samoistnie. Później należało je przy-

¹²⁾ Por. rozdz. III, § 2, oddz. 2, ust. II. Później obowiązywał regulamin z 2 marca 1871 r. zmieniony rozporządzeniem z 26 sierpnia 1885. Według § 11 tego regulaminu każda władza może wydawać dla robót pomiarowych przedsięwziętych pod jej nadzorem osobne instrukcje i zaprowadzać osobną techniczną kontrolę robót mierniczych.

¹³⁾ Peltzer Gesetz über Landeskulturbehörden. Berlin 1923, str. 421.

¹⁴⁾ Anleitung zu den landw. Veranschlagungen bei den Auseinandersetzungen im Ressort der königl. preuss. Generalkommissionen mit besonderer Rücksicht auf die Kurmark Brandenburg vom Frh. Montelen. I wyd. 1838, II wyd. 1856.

stosować do przepisów ogólnych. Z temi ogólnemi przepisami liczy się instrukcja dla robót pomiarowych, wydana przez komisję generalną w Bydgoszczy¹⁵⁾, z późniejszymi uzupełnieniami, z których szczególnie uzupełnienie z 2 sierpnia 1906 było obszerniejsze. Treść tej instrukcji jest następująca:

Przy przeprowadzeniu robót pomiarowych należy się stosować do regulaminu dla mierniczych z 2 marca 1871, do którego przepisy instrukcji stanowią uzupełnienie.

Mapy sporządza się: 1) jeśli kataster przeprowadził nowe pomiary, przez skopjowanie map katastralnych, 2) jeśli nowych map katastralnych nie sporządzono, ale dawne mapy są dostatecznie dokładne, nie mierzy się starego stanu posiadania, ale tylko obwodnicę, 3) nowy pomiar przeprowadza się wszędzie tam, gdzie mapy katastralne są przestarzałe. Pomiary mają się stosować do przepisów instrukcyj katastralnych VIII i IX¹⁶⁾. Format map jest 1 m na 0,666 m, a podziałka z reguły 1 : 2000. Znaki konwencjonalne i kolorowanie mapy stosuje się do „Przepisów Centralnego Dyrektorjum Pomiarów z 20 grudnia 1879“¹⁷⁾, koloruje się jednak tylko koleje i drogi, rzeki i wody, powierzchnie zajęte pod budynki. Instrukcja przewiduje pewną zmianę pomienionych przepisów katastralnych między innemi, że klasy poszczególnych rodzajów uprawy oznacza się w postępowaniu regulacyjnem liczbami rzymskimi. Zaliczenie gruntów do poszczególnych klas (bonitacja), o ile niem nie kieruje sam komisarz, odbywa się pod

¹⁵⁾ Anweisung v. 22 März 1890 über die Ausführung der Landmesserarbeiten im Geschäftsbezirke der königl. Generalkommission für die Provinzen Ost- und Westpreussen und Posen zu Bromberg. Aczkolwiek ta instrukcja nie była wydana dla Śląska, to jednak instrukcja komisji wrocławskiej nie różni się od niej istotnie.

¹⁶⁾ Por. rozdz. III, § 3, cz. 1, ust. 3.

¹⁷⁾ Por. rozdz. III, § 2, oddz. 2, ust. II

kierownictwem mierniczego według klas ustanowionych przez komisarza i w sposób przez niego oznaczony. przyczem oblicza się wartość przychodową (Ertragswert) poszczególnych użytków. Przed bonitacją właściwą zakłada się w każdej niwie kilka linii głównych, które należy trwale oznaczyć na gruncie tak, ażeby je można było nawiązać do boków poligonu. Linje te dzieli się na odcinki po 100 m, przez przeprowadzenie linii prostopadłych powstaje siatka, której punkty przecięcia należy również oznaczyć trwale tak, ażeby wedle nich można było wnieść siatkę do kopji katastralnej. Linje te wnosi się do szkiców równocześnie z konturami klasyfikacyjnymi (§ 13). Po wniesieniu granic klasyfikacyjnych do mapy następuje definitywne oznaczenie parcel. Przed zestawieniem rejestru pomiarowo-szacunkowego mierniczy winien porównać stan posiadania z księgą parcel i matrykułą podatku gruntowego¹⁸⁾, a wszystkie wątpliwości usunąć przez przesłuchanie posiadaczy. Jeśli przytem powstaną spory o własność lub granice parcel, to w rejestrze powinien uczynić o tem wzmiankę i zawiadomić komisarza dla załatwienia sprawy w drodze sporu (§ 16). Rejestr pomiarowo-szacunkowy rozpada się na dwie części. Pierwsza obejmuje zestawienie wszystkich gruntów (parcel) na mapie według niw z podaniem nazwisk posiadaczy, druga jest wyciągiem z pierwszej i zawiera zestawienie wszystkich parcel, należących do jednego właściciela łącznie (§ 17). Po sporządzeniu rejestru mierniczy wykląda go interesowanym do wglądu a potem przesyła komisarzowi celem uznania przez zainteresowanych. Uznanie to odbywa się podczas przeprowadzonej przez komisarza rozprawy, którą instrukcja zaleca przeprowadzić bardzo dokładnie, gdyż, im dokładniej przeprowadzi się rozprawę, tem mniej sporów trzeba będzie później rozstrzygać przy sporzą-

¹⁸⁾ Pol 10dz III, § 2, oddz 3, cz 2, ust 13

«dzeniu planów (§ 19) Dalsze przepisy normują sposób zestawienia planu regulacji (wyznaczenie dróg, wspólnych urządzeń i kolonij)

Jeśli skutek regulacji ulegają zmianie granice gmin i obszarów dworskich bez względu na to, czy dzieje się to na skutek umowy, decyzji władzy lub ustawy (przy likwidacji serwitutów, w wyniku której wynagrodzenie wydziela się w gruncie według § 147 i 156 ustawy o zniesieniu wspólnot z 7 czerwca 1821), to należy granice gmin i obszarów dworskich tak przedstawić, ażeby na tej podstawie zupełnie pewnie można było obliczyć powierzchnię, o którą jednostka administracyjna zostaje powiększona lub pomniejszona. Nowe granice należy zdjąć nie tylko według sieci poligonowej mierzonego obszaru, ale także według punktów gmin sąsiednich w sposób przepisany dla pomiarów uzupełniających¹⁹⁾, ażeby kataster mógł według tego poprawić granice innych gmin katastralnych (Gemarkung). Po ukończeniu prac nad zestawieniem planu mierniczy sporządza mapę poglądową, plan regulacyjny, rejestr pomiarowo-klasyfikacyjny i wyciągi oraz tabelę legitymacyjną, a komisarz przesyła je do Komisji Generalnej celem zbadania. Skoro się to stanie, następuje wyznaczenie planu na gruncie i wyznaczenie nowych granic kolonji, a potem pomiar tych kolonij i sporządzenie czystorysu. Rewizja robót odbywa się z urzędu przez Komisję generalną. Również każdy interesowany może żądać rewizji, a wówczas Komisja wysyła rewizora (§ 50)²⁰⁾

b) Dla pracy Komisji kolonizacyjnej nie było specjalnych instrukcyj bonitacyjnych. Przy bonitacji stosowano analogiczne przepisy dla prac Komisji generalnej streszczone pod a). Nie było również specjalnej instrukcji pomiarowej, co zresztą było zbędne wobec

¹⁹⁾ Poi rozdz III, § 3, cz 1, ust 3

²⁰⁾ Poi rozdz III, § 2 oddz 2 ust II

obowiązującego regulaminu dla mierniczych oraz z uwagi na to, że przewłaszczenie działek odbywało się przez Komisję nie w formie orzeczenia administracyjnego, lecz we formie kontraktu prywatno-prawnego, którego podstawy pomiarowe musiały być dostosowane do obowiązujących przepisów katastralnych. Z uwagi jednak na to, że pomiary, dokonane przez Komisję, ze względu na swój rozmiar mogły się znacznie przyczynić do wznowienia operatu katastralnego, wydane zostały przepisy, dotyczące sporządzenia przez Komisję kolonizacyjną oryginalnych map katastralnych, zatwierdzone reskryptem Ministra Skarbu z 6 stycznia 1896 II. 20502/I. 22293 i Ministra Rolnictwa z 6 stycznia 1896 L. 30544. Kiedy mają być sporządzone nowe mapy katastralne, o tem decyduje porozumienie Komisji kolonizacyjnej z władzą katastralną. Jeśli pewna część gminy katastralnej (Gemarkung) nie była objętą akcją osiedleńczą, to mimo to mogła być zdjęta dla celów odnowienia mapy katastralnej, a co do ponoszenia kosztów należało się porozumieć z władzą katastralną. Zresztą rozporządzenie odwołuje się do instrukcji katastralnej VIII.

3. Do zakresu działania władz regulacyjnych należało:

a) Uwłaszczenie chłopów na zasadzie wspomnianego już edyktu z roku 1811 i ustawy z 1823 r. (dla Poznańskiego) oraz całego szeregu innych dekrétów. Wszystkie te normy ustawowe uchylone zostały ustawą z 2 marca 1850 o likwidacji ciężarów realnych i regulacji stosunków dworskich i chłopskich (Zb. u. pr. str. 77), która postanowiła, że znosi się bez odszkodowania, o ile się to do czasu jej wydania nie stało, szereg uprawnień dworu w stosunku do chłopów i odwrotnie. Co do danin i świadczeń, które ciążyą na gruntach i prawach posiadanych w sposób specjalny (eigentümlich), lub na prawie wieczystej dzierżawy i wieczystego czynszu (ciężarów realnych), to postanowiła, że ciężary te można

znieść opłatnie. Od ciężaru można się było uwolnić zapłatą jego 18-krotnej rocznej wartości. Jeśli jednak zobowiązany nie chciał płacić całej należności, to likwidacja następowała za pośrednictwem banków rentowych, powołanych do życia ustawą z 2 marca 1850 (Zb. u. pr. str. 150), jako instytucyj państwowych. Ustawa o likwidacji ciężarów realnych wyłącza zasadniczo ze swego zakresu działania likwidację serwitutów i innych stosunków, których zniesienie odbywa się podług ordynacji o zniesieniu wspólnot, jednak dopuściła regulację tych praw, o ile chodziło o regulację stosunków chłopskich. Ustawa z 1850 r. nie miała początkowo zastosowania do ciężarów realnych na rzecz kościołów, plebanij, organistówek i szkół. Jej moc obowiązująca została rozciągniętą także na te stosunki prawne ustawą z 27 kwietnia 1872 i 15 marca 1879.

Jeśli likwidacja następowała za pośrednictwem Banku rentowego, to uprawniony na skutek decyzji Komisji generalnej otrzymywał wynagrodzenie w listach rentowych banku, a bank wzajem pobierał od zobowiązanego roczną rentę, w której mieściła się kwota amortyzacyjna i oprocentowanie dla wydanych listów.

b) Podział wspólnot.

Sprawa podziału wspólnot (Gemeinheitsteilung) została uregulowaną ustawą z 7 czerwca 1821 (Zb. u. pr. str. 53). Pod tym wyrażeniem rozumie ustawa użytkowanie gruntów rolnych wykonywane wspólnie przez mieszkańców miast, wsi lub całej gminy i właścicieli (§ 1), przyczem zniesienie wspólnoty ma miejsce w odniesieniu do uprawnień pastwiskowych (w lasach i na polach) oraz w odniesieniu do uprawnień poboru drewna, ściółki i t. p. bez względu na to, czy owe uprawnienia wywodzą się z prawa wspólnej (gemeinschaftlich) własności, czy prawa własności łącznej, czy też prawa służebności jedno lub dwustronnego. Ustawą z 2 marca 1850 (Zb. u. pr. str. 139) zmieniono ustawę z roku 1821

w tym kierunku, że uznano za ulegające zniesieniu uprawnienia koszenia trawy i zbierania trzciny i ziemi na gruntach i wodach prywatnych, pielenia trawy i chwastów na polach uprawnych, zbierania kłosów po ścierniskach, użytkowania cudzych gruntów ornych wzamian za nawóz, zbierania płodów na poszczególnych kawałkach cudzych gruntów, skrobania żywicy, połowu ryb na wodach prywatnych i wydobywania torfu, o ile uprawnienia te polegają na prawie służebności. Zniesienie wspólnoty następuje na wniosek jednego lub kilku uczestników. Równocześnie ze zniesieniem wymienionych uprawnień można było przeprowadzić scalenie, o ile grunta leżą w szachownicy. Mówi się wówczas o separacji specjalnej ²¹⁾. Natomiast na podstawie ustawy z 1821 nie było możliwe znoszenie szachownicy, jeśli nie było połączone z równoczesnem zniesieniem opisanych uprawnień. Samoistne scalenie (*Zusammenlegung*) t. j. scalenie także takich gruntów, które nie były obciążone służebnościami, zostało dopuszczone dopiero ustawą z 2 kwietnia 1872 (zb. u. pr. str. 329). Wedle tej ustawy scalenie może mieć miejsce, jeśli zażąda tego więcej niż połowa właścicieli gruntów katastralnych pewnego obszaru, reprezentujących zarazem więcej niż połowę dochodu katastralnego. Obszar scalenia ustanawia Komisja generalna, lecz o tem czy scalenie ze względu na kulturę krajową jest dopuszczalne decyduje sejmik powiatowy (§ 1) ²²⁾. Przy przeprowadzeniu scalenia muszą być zniesione wspólnoty

²¹⁾ Jak widać z zestawienia treści ustaw, pod pojęcia podziału wspólnot podpada nie tylko podział wspólnot w ścisłym słowa znaczeniu ale także likwidacja służebności a nawet scalenie

²²⁾ Sejmik powiatowy mógł powziąć uchwałę na podstawie opinii powiatowej władzy pośredniczącej, która została uchylona na Śląsku, o który przy scaleniu w/g ustawy niemieckiej chodzi, ustawą z 3 czerwca 1919 o władzach kultury krajowej

Tu należy też wspomnieć o ustawie z 28 lipca 1911 (zb. u. pr. str. 160), która rozciągała na miasto Poznań ustawę o scaleniu gruntów (Umlegung) we Frankfurcie nad Menem.

c) Agendy parcelacyjne (włości rentowe).

Ustawa z 27 czerwca 1890 (zb. u. pr. str. 209) o włościach rentowych przewidywała sprzedaż gruntów za ustanowieniem stałej renty, pozostawiała jednak przeprowadzenie całej transakcji stronom interesowanym. Stroną mogło też być państwo reprezentowane przez jednoosobną władzę, o ile parcelowany był majątek państwowy. Ustawa z 7 lipca 1891 r. (zb. u. pr. str. 279) i szereg późniejszych ustaw zmieniła to o tyle, że do puściła do udziału w tworzeniu włości władze regulacyjne o tyle iż,

aa) o ile strona sprzedająca grunt, chciała otrzymać od banku rentowego cenę kupna (w listach rentowych) zaraz, to musiała się o to zwrócić do Komisji generalnej,

bb) jak długo włość obciążona była rentą banku, to pozbycie części włości mogło nastąpić tylko za zezwoleniem Komisji,

cc) Komisja generalna na wniosek interesowanych mogła objąć pośrednictwo w utworzeniu włości. Zatwierdzony w takim wypadku przez Komisję kontrakt rentowy stanowił podstawę do przepisania własności w księdze gruntowej (§ 12 ustawy z 1891).

d) Kierownictwo postępowania przy utworzeniu spółki wodnej (§ 274 ustawy wodnej z 7 kwietnia 1913)

e) Wystawianie t. zw. świadectw nieszkodliwości (Unschädlichkeitszeugnisse). Instytucja ta polega na tem, że z mocy ustawy z 3 marca 1850 (zb. u. pr. str. 145) właściciel gruntu obciążonego hipotecznie mógł sprzedać niektóre parcele w stanie wolnym od ciężarów bez zgody wierzycieli hipotecznych, jeśli Komisja generalna wystawiła zaświadczenie, że takie oddzielenie prawom wie-

rzycieli nie szkodzi. Podobne zaświadczenie może być wystawione na podstawie ustawy z 27 czerwca 1860 (zb. u. pr. str. 384) przy zamianie parcel, a na podstawie ustawy z 15 lipca 1890 (zb. u. pr. str. 226) przy bezpłatnem odstąpieniu gruntu na cele publiczne.

f) Rozporządzenie z 15 marca 1918 o obrocie gruntami rolniczymi (Zb. Ustaw Rz. str. 123) stanowi, że pozbycie gruntów ornych ponad 5 ha obszaru wymaga zezwolenia, którego stosownie do przepisu rozporządzenia wykonawczego z 16 marca 1918 udzielał starosta. w gminach miejskich burmistrz,

g) Rozporządzenie rządu pruskiego z 23 grudnia 1918 (zb. u. pr. str. 3/19) dotyczące ustawowego prawa pierwokupu na nieruchomościach rolnych i leśnych, wedle którego służyło państwu prawo pierwokupu w stosunku do nieruchomości ponad 20 ha obszaru ²³⁾).

4 a) Na obszarze województwa Poznańskiego i Pomorskiego z wyłączeniem obszarów wchodzących ongiś w skład Prowincji Śląskiej i wschodnio-pruskiej czynną była na zasadzie ustawy z 26 kwietnia 1886 (zb. u. pr. str. 131) Komisja kolonizacyjna jako władza państwowa której zadaniem było wzmacnianie niemieczyny przez skup z wolnej ręki, a od roku 1908 drogą wywłaszczenia nieruchomości ziemskich z rąk polaków i tworzenie z nich włości rentowych, na których osadzano Niemców, sprowadzonych z głębi państwa. Renty ciężące na włości były w zasadzie stałe, to znaczy przez upłatę nie amortyzowały się, czem się głównie różniły od rent banków rentowych.

b) Podobną rolę, jak ustawa z 1886 w Poznańskim i na Pomorzu, odegrać miała na innych obszarach za-

²³⁾ Rozporządzeń wymienionych w punkcie f) i g) nie wykonywały władze regulacyjne, ale wspomniano o nich w tem miejscu z uwagi na stan prawny jaki zaistniał po restytucji państwa Polskiego.

mieszkałych przez Polaków i Duńczyków ustawa z 26 czerwca 1912, obowiązująca również na Śląsku, na mocy której rząd pruski otrzymał fundusz 100 milionów marek dla wzmocnienia niemieczyzny w prowincjach wschodnio-pruskiej, pomorskiej, śląskiej i szlęzwicko-holsztyńskiej. Wykonywały ją władze podlegające Ministerstwu Rolnictwa.

c) Z instytucją włości rentowych (punkt a, b, 3 c) łączy się ściśle instytucja włości o niepodzielnem dziedziczeniu wprowadzona ustawą z 8 czerwca 1896 (zb. u. pr. str. 124). Według tej ustawy wszystkie włości rentowe utworzone za pośrednictwem Komisji generalnej lub przez inne władze państwowe, albo, jeśli na nich ciąży renta banku rentowego, mogą być uznane przez odnośne władze za włości dziedziczne. Uznanie to następuje przez wpis przymiotu włości dziedzicznej do księgi gruntowej, który to wpis dokonuje się na wniosek Komisji generalnej lub odnośnej innej władzy państwowej. Włość dziedziczna nie mogła być dzielona na wypadek śmierci, lecz przechodziła na jednego spadkobiercę; reszta spadkobierców była spłacana przez bank rentowy listami rentowymi, zabezpieczonymi na włości we formie renty.

5. Ustawa z 2 kwietnia 1887 przewiduje osobne postępowanie dla zarządu spraw wspólnych, powstałych na skutek regulacji, jakoto: drogi, wodopoje, rowy, kopalnie gliny, piasku, wapna i marglu, kamieniołomy i t. p. Władza regulacyjna, jeśli zachodzi potrzeba ustanawia na wniosek administrację tych spraw, przekazując ją z reguły zarządowi tej gminy, gdzie to wspólne urządzenie jest położone. Jeśli urządzenie leży w kilku jednostkach administracji ogólnej, to administrację przekazuje się jednej z interesowanych gmin albo obszarów dworskich.

6 a) Organizacja władz regulacyjnych w górnośląskiej części województwa śląskiego uległa zmianie na

skutek ustawy z 3 lipca 1919 o władzach kultury krajowej (zb. u. pr. str. 109), która Komisje specjalne przemianowała na urzędy kultury, a Komisje generalne na krajowe urzędy kultury, tworząc przy tych ostatnich dla spraw spornych kolegalne izby orzekające (Spruchkammern), oraz odbierając tym urządóm charakter sądów dotychczas przez Komisje generalne posiadany. W konsekwencji tego stanowi ustawa, że orzekanie o sporach na stosunki prawne, które poza postępowaniem regulacyjnem mogły być przedmiotem postępowania spornego przed sądami zwyczajnymi, nie należy do kompetencji władz kultury krajowej. Zgodnie z zasadą, że władze kultury krajowej nie są sądami, Wyższy Sąd Kultury Krajowej przemianowano na Wyższy Urząd Kultury Krajowej (Oberlandeskulturamt).

b) Zakres działania władz kultury krajowej doznał na Śląsku znacznego rozszerzenia wskutek wydania ustawy osadniczej z 11 sierpnia 1919 (Dz. U. Rz. 1429) oraz pruskiej ustawy wykonawczej z 15 grudnia 1919 (zb. u. pr. str. 31/20). Do wykonania ustawy powołaną jest oprócz władz kultury krajowej osobna władza przy urzędzie kultury krajowej — Stały Wydział, złożony pod przewodnictwem prezydenta Krajowego Urzędu Kultury, z jednego zastępcy właścicieli obszarów parcelowanych i jednego zastępcy osadników oraz osobne instytucje o charakterze publicznym: z jednej strony Związek dla dostarczania ziemi jako stowarzyszenie właścicieli ziemi, z drugiej zaś przedsiębiorstwo osadnicze użyteczności publicznej.

c) W górnośląskiej części województwa śląskiego obowiązuje ustawa z 24 kwietnia 1884 (zb. u. pr. str. 121) t. zw. ordynacja o włościach miejskich. Gospodarstwo uzyskuje charakter włości przez wpis do prowadzonej przy sądzie hipotecznym osobnej księgi t. zw. matrykuły włości (Landgüterrolle). Wpis taki ma to znaczenie, że na wypadek zejścia beztestamentowego,

włość otrzymuje jeden z dziedziców, spłacając resztę według normy ustalonej ustawą. Jeśli prowadzone jest postępowanie regulacyjne, to wniosek o wpis gruntu do matrykuły włości może być postawiony przed władzą regulacyjną, która wówczas decyduje o tem, czy zachodzą warunki wpisu, a w razie decyzji przychylniej stawia odnośny wniosek w sądzie (ustawa z 11 lipca 1891 zb. u. pr. str. 303).

Oddział 4. B. zabór austriacki.

1. Patentem z 7 września 1848 (zb. u. pol. Nr. 112) zniesiono pańszczyznę i rozwiązano stosunek poddańczy, a grunta nadano na własność chłopom w niektórych t zw. austriackich krajach koronnych między innemi i na Śląsku. W Galicji uczyniono to w kwietniu 1848 r. Patentem z 4 marca 1849 D. P. P. Nr. 152 wydano przepisy wykonawcze do patentu z 7 września 1848, patentem zaś z 15 sierpnia 1849 D. P. P. Nr. 361, wydano zarządzenie celem wykonania zniesienia stosunku poddańczego w Galicji, a patentem z 12 marca 1851 D. P. P. Nr. 89 wydano zarządzenia celem przeprowadzenia uwłaszczenia na obszarze wolnego miasta Krakowa. Właściciele gruntów zostali odszkodowani. Prawa poboru drzewa i paszenia oraz uprawnienia serwitutowe między dziedzicami a dotychczasowymi poddanymi, które należy zlikwidować za wynagrodzeniem, pozostają narazie w mocy. Podobnie świadczenia naturalne, należne jako daniny kościołom, szkołom i plebanjom lub idące na cele gminne nie zostały zniesione. Patent zapowiedział jednak zlikwidowanie tych wszystkich uprawnień względnie świadczeń. Uwłaszczenie złożone zostało w ręce komisyj krajowych i powiatowych. Komisje te już w latach 50-tych zostały rozwiązane, a wykończenie operatów uwłaszczeniowych przekazano dyrekcjom funduszków indemnizacyjnych, które z kolei uległy zwinięciu, kiedy fundusze indemnizacyjne włączone zostały do fun-

duszków krajowych Cześć zakresu działania dyrekcji przeszła na namiestnictwo (Galicja) względnie rząd krajowy (Śląsk).

2. W wykonaniu zapowiedzi patentu uwłaszczeniowego o zniesieniu służebności wydano patent z 5 lipca 1853 (D. P. P. Nr. 130), który stanowi, że pod postanowienia tego patentu podpadają 1) prawa wyrębu i poboru drzewa i innych produktów leśnych w cudzym lesie, 2) prawa paszenia na obcym gruncie, 3) wszystkie służebności połowe niepodpadające pod punkt 1 i 2, przy których a) majątek służebny stanowi las albo grunt przeznaczony na kulturę leśną albo b) między majątkiem służebnym i panującym istniał stosunek poddańczy. Ustawą z 26 kwietnia 1871 (D. U. Kr. Nr. 18) obowiązującą dla Galicji rozciągnięto postanowienia patentu na prawo poboru trzciny w stawach oraz drzewa z cudzych gruntów nieprzeznaczonych do kultury leśnej. Ponadto patent odnosił się do wspólnych praw użytkowania. Prawa wymienione w punkcie 3-im lit. b mogły być znoszone na wniosek interesowanych (prowokacja), wszystkie inne z urzędu. Do przeprowadzenia zniesienia służebności przewidział patent osobne Komisje krajowe oraz Komisje lokalne, utworzyć się mające w miarę potrzeby. Agendy tych komisyj zostały później zmienione w ten sposób, że orzekanie o tem, czy wymienione w patencie i podlegające regulacji prawa istnieją lub nieistnieją, przekazało ustawodawstwo krajowe sądom, natomiast przeprowadzenie likwidacji i regulacji ustalonych w drodze sądowej praw zleciło władzom politycznym pierwszej i drugiej instancji (władzom administracji ogólnej). Odnośne przepisy wydane zostały dla Galicji ustawą z 24 marca 1895 (D. U. Kr. Nr. 20), a dla Śląska ustawą z 8 stycznia 1889 (D. U. Kr. Nr. 11).

3. Patent z 4 marca 1849 przewidywał, jak już wspomniano, zniesienie danin naturalnych na rzecz

kościółów i innych instytucyj publicznych. Zniesienie tych danin nastąpiło na Śląsku na podstawie postanowień tego patentu, natomiast do Galicji odnosi się ustawa z 27 maja 1873 (D. U. Kr. Nr. 253) dotycząca się wykupu robocizny, prawa mlewa, mesznego, skopczyzny, proskurnego i t. p. świadczeń, jakoteż danin, uiszczanych w naturaljach i pieniądzach klasztorom, kościołom i plebanom, a polegających na osobnych, od dziesięciny niezawisłych tytułach. Władzami powołanemi do wykonania ustawy są władze administracji ogólnej. Jeśli jednak jedna ze stron zaprzecza istnieniu prawa, może się udać na zwykłą drogę sądową.

4 Dotychczas wymienione przepisy załatwiały sprawę podziału wspólnot i sprawę komasacji tylko połowicznie. Takimże połowicznym przepisem jest § 9 ustawy z 6 lutego 1869 (D. P. P. Nr. 18) dotyczącej praw i postępowania przy podziale nieruchomości, który stanowi, że jeżeli wierzyciel hipoteczny sprzeciwi się zamianie nieruchomości poświęconej kulturze rolnej, to sprzeciw ten może uznać władza tabularna za nieskuteczny, jeśli zamiana może przyczynić się do arondacji albo do lepszego zagospodarowania gruntów osób zamieniających. Władzą powołaną do orzekania o tem, czy wymienione okoliczności zachodzą, jest wedle ustawy z 5 kwietnia 1870 D. U. Kr. Nr. 36 (obowiązującej w Galicji) i ustawy z 5 kwietnia 1870 D. U. Kr. Nr. 22 (obowiązującej dla Śląska) powiatowa władza administracji ogólnej, a w miastach z własnym statutem magistrat.

W latach 90-tych wydano w Austrii kilka ustaw państwowych, których zadaniem było skuteczniej oddziaływać na proces komasacji i podział wspólnot. Są to następujące ustawy:

a) Ustawa z dnia 7 czerwca 1883 o komasacji gruntów rolnych (D. P. P. Nr. 92). Zawiera ona przepisy takie, które ze względu na ustrój państwa austriackiego mogły być wydane tylko przez ustawę państwową i sze-

reg przepisów ogólnej natury, odsyłając co do szczegółów do ustaw krajowych. Między innemi stanowi też, że w sprawach scalenia właściwe są następujące władze: zaprzysiężeni komisarze miejscowi, komisje krajowe przy politycznej władzy krajowej i komisja ministerjalna w ministerstwie rolnictwa (§ 6). Bliższe postanowienia w sprawie ustanowienia komisarzy i składu komisji krajowej mają być wydane przez ustawodawstwo krajowe (§ 10). Natomiast skład komisji ministerjalnej jako nieodesłany do ustawodawstwa krajowego został ustalony rozporządzeniem Ministrów Rolnictwa, Spraw Wewnętrznych i Sprawiedliwości z 5 lipca 1886 o składzie i instrukcji dla komisji ministerjalnej (D. P. P. Nr. 108). Komisja ta składa się z ministra rolnictwa lub zastępcy jako przewodniczącego, referenta, trzech lub czterech sędziów i delegata ministra spraw wewnętrznych.

Ostateczne orzeczenia władz agrarnych i zatwierdzone przez nie ugody mają skutki prawne orzeczeń względnie ugód sądowych, a jeśli chodzi o sprawy administracyjne, orzeczeń i ugód władz administracyjnych: mają one być wykonywane przez odnośne władze administracyjne lub sądowe. Przy wpisach do ksiąg gruntowych na podstawie tych dokumentów nie potrzeba zezwolenia osób trzecich, na rzecz których istnieją prawa rzeczowe (§ 11).

Na podstawie tej ustawy państwowej wydane zostały:

aa) Dla Galicji ustawa z 9 grudnia 1899 o komasacji gruntów rolnych (D. U. Kr. Nr. 18/900) oraz rozporządzenie wykonawcze z 18 stycznia 1903 (D. U. Kr. Nr. 21). Komisarza miejscowego mianuje namiestnik po porozumieniu się z wydziałem krajowym i prezydentami sądów krajowych (§ 18 ustawy krajowej). Krajowa komisja agrarna składa się z namiestnika lub zastępcy, jako przewodniczącego, referenta, trzech członków ze

stanu sędziowskiego i delegata wydziału krajowego (§ 19 ustawy krajowej).

bb) Dla Śląska Cieszyńskiego ustawa z 28 grudnia 1887 o komasacji gruntów rolnych (D. U. Kr. Nr. 12/88) zmieniona ustawą z 7 listopada 1912 (D. U. Kr. Nr. 66) oraz rozporządzenie wykonawcze z 28 lutego 1915 (D. U. Kr. Nr. 23)²⁴). Komisarza miejscowego mianuje minister rolnictwa po porozumieniu się z ministrem sprawiedliwości (§ 5 rozporządzenia z 1915). Komisja Krajowa składa się z prezydenta Kraju lub jego zastępcy, referenta, trzech sędziów i delegata wydziału krajowego (§ 20 ustawy z 1887).

b) Ustawa z 7 czerwca 1883 o podziale gruntów wspólnych i regulacji odnoszących się do nich praw użytkowania i zarządu (D. P. P. Nr. 94), która stanowi, że władze właściwe dla przeprowadzenia komasacji są też właściwe do przeprowadzenia podziału gruntów i regulacji (§ 1) oraz podobnie jak ustawa o komasacji, statuuje przepisy ogólne, odsyłając zresztą do ustawodawstwa krajowego.

Na podstawie tej ustawy państwowej wydana została:

aa) Dla Galicji ustawa z 9 grudnia 1899 o dzieleniu gruntów wspólnych i odnoszących się do nich wspólnych praw użytkowania i zarządu (D. U. Kr. Nr. 20/900) wraz z rozporządzeniem wykonawczem z 18 stycznia 1903 (D. U. Kr. Nr. 22). Nominacja komisarza miejscowego i skład Komisji Krajowej określone są tak samo jak w ustawie komasacyjnej (§§ 13 i 14 ustawy kraj.).

bb) Dla Śląska Cieszyńskiego ustawa z 28 grudnia 1887 o podziale gruntów wspólnych i regulacji odnoszących się do nich praw użytkowania i zarządu (D. U. Kr. Nr. 13/88) wraz z rozporządzeniem wykonawczem

²⁴ Odnosi się do wykonania ustawy o komasacji jakoteż do ustawy o podziale wspólnot

z 28 lutego 1915 (D. U. Kr. Nr. 23), obowiązującym równocześnie przy wykonywaniu ustawy komasacyjnej. Ustawa wyznacza dla przeprowadzenia podziału i regulacji te same władze, które wykonują komasację (§ 1 ust kraj)

c) Ustawa z 7 czerwca 1883 o oczyszczeniu lasów z obcych enklaw i arondacji granic leśnych (D. P. P. Nr. 93) wraz z rozporządzeniem wykonawczem do tej ustawy z 5 lipca 1886 (D. P. P. Nr. 109). Ustawa ta przewiduje umowę zamiany o grunta rolne i leśne celem oczyszczenia lasu z obcych enklaw i arondacji granic leśnych, która może być zawarta poza postępowaniem scaleniowym. Przy takiej zamianie nie potrzeba zezwolenia władzy administracyjnej lub opiekuńczej, albowiem takie zezwolenie może być zastąpione zezwoleniem Komisji Krajowej lub ministerjalnej. Także wtedy, jeśli zamieniający chcą przenieść wpisane na zamienionych gruntach prawa lub ciężary, a uprawnieni z wpisów nie chcą na to zezwolić, to zezwolenie to może być zastąpione orzeczeniem Komisji krajowej względnie ministerjalnej. Ustawa zastrzega, że wchodzi w życie wtedy, jeśli ustawodawstwo krajowe postanowi o składzie Komisji krajowej (§ 7). Odnośne ustawy krajowe wydane zostały:

aa) Dla Galicji ustawa z 9 grudnia 1899 (D. U. Kr. Nr. 19/900), która przewiduje, że dla spraw zamiany gruntów i arondacji granic leśnych jest właściwą Komisja krajowa, powołana ustawą krajową z 9 grudnia 1899 o komasacji gruntów z tem jednak, że w sprawach zamiany gruntów orzeka z przybraniem inspektora leśnego jako fachowego doradcy.

bb) Dla Śląska Cieszyńskiego ustawa z 28 grudnia 1887 (D. U. Kr. Nr. 14/88), która zawiera podobne postanowienie jak ustawa wymieniona pod aa) z tem oczywiście, że wymienia Komisję krajową dla Śląska utworzoną ustawą śląską z 28 grudnia 1887 (D. U. K. Nr. 12/88).

5. Oprócz ustaw wymienionych w punkcie 4-ym sprawy komasacji i podziału wspólnot dotyczy rozporządzenie ces z 1 maja 1915 o uregulowaniu stosunków posiadłości gruntowych w okolicy miejsc obwarowanych (D. P. P. Nr. 147) oraz rozporządzenie wykonawcze z 21 maja 1916 (D. P. P. Nr. 148). Te gminy katastralne, w których postępowanie na mocy tego rozporządzenia cesarskiego może być wdrożone, oznacza rząd W gminach takich należy z urzędu dokonać komasacji gruntów, nawet jeśli na nich stoją budynki, oraz podziału i regulacji gruntów wspólnych, wtedy mianowicie, jeżeli względy wojskowe wymagają zmiany stosunków posiadłości gruntowych (co do osiedlenia i zagospodarowania) w okolicach miejsc obwarowanych (§ 1). Wszystkie kwestje odnoszące się do potrzeb wojskowych, a nasuwające się w toku postępowania rozstrzyga wyłącznie władza wojskowa Natomiast dla innych kwestyj wynikłych z postępowania komasacyjnego i regulacyjnego są właściwi: komisarze miejscowi mianowani przez ministra rolnictwa w porozumieniu z ministrem sprawiedliwości (§ 2 rozporządzenia wykonawczego) i Komisja ministerjalna dla operacji agrarnej w ministerstwie rolnictwa, składająca się z ministra rolnictwa albo zastępcy jako przewodniczącego, referenta, 3-ch sędziów, delegata ministra spraw wewnętrznych, delegata wojskowego i delegata wydziału krajowego odnośnego kraju t. j. dla Galicji delegata Wydziału Krajowego we Lwowie a dla Śląska delegata Wydziału Krajowego w Opawie (§ 2 rozp. ces). Władze te rozstrzygają o wszelkich stosunkach faktycznych i prawnych, przy czem rozstrzyganie sporów należy do Komisji ministerjalnej, a wszystkich innych spraw do komisarza miejscowego (§ 4 rozp. ces). Nie są przytem wyłączone spory o własność i posiadanie jak przy komasacji według ustawy z 1883 r

6 Instrukcje do wykonania ustaw agrarnych.

a) Na podstawie patentu z 1853 nie była przewidziana szczegółowa bonitacja gleby, wobec tego sporządzanie planu miało miejsce zasadniczo po wydaniu ostatecznego orzeczenia. Wyjątkowo tylko, jeśli Komisja uznała to za potrzebne dla zrozumienia lub wyjaśnienia swego orzeczenia, mogła na koszt stron zarządzić sporządzenie mapy przez zaprzysiężonego inżyniera (§ 109 instr. do patentu z 1853). Chodziło jednak tylko o oznaczenie granic, a nie o właściwy pomiar.

b) Aczkolwiek komasacja i podział wspólnot uregulowany był w osobnych ustawach krajowych, a co zatem idzie w różnych rozporządzeniach wykonawczych, to jednak ze względu na to, że rozporządzenia wykonawcze wydawał ten sam minister, treść tych rozporządzeń, zwłaszcza jeżeli chodzi o sprawy techniczne, jest merytorycznie taka sama, a mianowicie:

Przy sporządzeniu mapy regulacyjnej można było wedle uznania władz regulacyjnych albo przeprowadzić nowy pomiar albo użyć map katastralnych. Mapa miała zawierać 1) granice obszaru regulowanego, 2) granice wyłączeń, 3) drogi i rzeki, 4) punkty nawiązania triangulacyjnego, 5) granice starego stanu posiadania, które w pewnych wypadkach mogły być ustalone na podstawie katastru. Dla przeprowadzenia szacunku dzieli się obszar według rodzajów uprawy a) rola, b) łąka, c) ogrody, d) pastwiska, e) las, f) obszary mające być poddane kulturze. Dla każdego rodzaju uprawy ustalają rzeczoznawcy szemat klasyfikacyjny t. j. pewną ilość klas zależnie od wartości przychodowej, poczem wyznacza się w każdej klasie gruntu wzorowe i wnosi te grunta do spisu. Wedle tych gruntów wzorowych następuje szczegółowe ustalenie na całym obszarze gruntów podobnych i zaliczenie ich do danej klasy. Granice klas należy oznaczyć palikami i wnieść na mapę. Kiedy się to stanie zarządza komisarz taryfowanie t j obliczenie czystego

przychodu od hektara każdej klasy i rodzaju uprawy, przyczem przychód katastralny nie jest obowiązujący. Obliczony przychód zestawia się z taryfy klasyfikacyjnej i oblicza wartość kapitałową jednego hektara przez pomnożenie przez 25. Następnie oblicza się wartość gruntów każdego posiadacza i zestawia rejestr stanu posiadania, który się wykląda publicznie celem wnoszenia zarzutów. Po uprawomocnieniu się zostaje zestawiony plan. Plan wykląda się do publicznego wglądu, poczem przedkłada się go Krajowej Komisji, która w razie, jeśli plan komasacyjny nie wystarcza do wyjaśnienia wszystkich okoliczności, sporządza osobny dokument (reces według ustawy śląskiej, akt generalny według ustawy galicyjskiej)

Te postanowienia rozporządzeń wykonawczych uzupełniają się instrukcją dla przeprowadzenia operacji agrarnych wydaną przez ministra rolnictwa w porozumieniu z ministrem skarbu²⁵⁾. Dzieli się ona na dwie części, pierwszą obejmującą przepisy proceduralne i drugą obejmującą przepisy techniczne

Część proceduralna rozwija przepisy zawarte w rozporządzeniach wykonawczych, a mianowicie: o sporządzeniu spisu uczestników, których należy oznaczać nie cyframi porządkowymi lecz literami alfabetu, o zestawieniu szematu bonitacyjnego, klasyfikacji i taryfowaniu, a mianowicie oznacza rodzaje uprawy, które nie są identyczne z rodzajami uprawy z katastru, nakazuje wybrać grunta wzorowe i według nich zaliczać inne grunta do poszczególnych klas, przepisuje sposób obliczenia czystego dochodu; o sporządzeniu rejestru stanu posiadania, który dzieli się na dwie części: pierwsza ze

²⁵⁾ Geschäftliche und technische Instruktion für die Durchführung agrarischer Operationen. Im Einvernehmen mit dem Finanzminist. herausgegeben vom Ackerbauministerium II wydanie Wieden 1908

stawiona jest według numerów porządkowych działek, przy których należy podać nazwiska i litery posiadaczy, numery parcel katastralnych, obszar całej działki, a w tem obszar przypadający na każdą klasę w każdym rodzaju uprawy, ogólny obszar każdego rodzaju uprawy, część druga zaś rejestru zawiera te same dane ale działki są zgrupowane według liter porządkowych posiadaczy, o sporządzeniu rejestru udziału uczestników (przy wspólnotach); o obliczeniu ekwiwalentów, przyczem osobno unormowano sposób obliczenia przy scaleniu i podziale wspólnot, a osobno przy regulacji; o sporządzeniu rejestru ekwiwalentów; o zarządzeniach celem przyszłego użytkowania i zarządu wspólnych urządzeń; o sporządzeniu planów gospodarczych i statutów zarządu przy regulacjach; o zestawieniu aktu generalnego; o wystawieniu dokumentu (recesu), przyczem w wykazie nowego stanu posiadania grunty nieszacowane mają być wykazane, według powierzchni, rodzajów uprawy i czystego przychodu katastralnego. Tak samo należy postąpić z gruntami, które zostały wyłączone od czynności agrarnych, ale mimo to były pomierzone. Oznaczenie tych gruntów względnie gruntów pod budynkami ma nastąpić według operatu katastralnego. Jeśli przy bonitacji zaliczono pewne grunty do rodzaju uprawy, do którego według przepisów katastralnych nie można ich zaliczyć np. winnice jako ogrody, to grunty te należy zaliczyć do rodzaju uprawy według katastru.

Przepisy techniczne stawiają jako główną zasadę, że pomiary w toku czynności agrarnej mają być tak dokonywane, ażeby po ukończeniu czynności, przedstawienie nowego stanu posiadania, rodzajów uprawy i t. d. dla potrzeb katastru mogło nastąpić bezpośrednio bez potrzeby przeprowadzenia nowych pomiarów. Dlatego należy pomiary wykonywać w nawiązaniu do pomiarów katastralnych. Jeśli granica gminy nie zgadza się z mapą katastralną, to należy sprostować granicę w mapie ka-

tastralnej, o ile obecni naczelnicy gmin oświadczą, że granica znaleziona na gruncie jest prawdziwa. W tym przypadku urzędnik katastralny sprostuje mapę katastralną na podstawie szkicu sytuacyjnego, sporządzonego w toku czynności agrarnych. W innych przypadkach należy niezgodność uważać za zmianę granicy. Komisarz powinien wtedy postarać się o zezwolenie na zmianę u właściwej władzy zależnie od tego czy rozchodzi się o zmianę granicy gminy katastralnej czy politycznej.

Kwestja, czy mapy katastralne mają być użytkowane przy pomiarze, zależy od uznania władzy agrarnej. Winno to wtedy nastąpić, jeśli punkty triangulacyjne czwartego rzędu zostały przy pomiarze katastralnym wyznaczone trygonometrycznie i jeśli pomiar szczegółowy został wykonany metodą poligonową. Nowy pomiar na podstawie trygonometrycznie wyznaczonych punktów katastru winien nastąpić a) jeśli obszar operacji agrarnej rozciąga się na całą gminę katastralną, b) jeśli obszar operacji agrarnej obejmuje powierzchnię większą niż 300 ha, c) w trudnych przypadkach nawet poniżej tego obszaru. Jeśli niema siatki triangulacyjnej czwartego rzędu, to należy ją założyć. Wyznaczone przy operacji agrarnej punkty triangulacyjne mają być oznaczone słupami z oznaczeniem A. O. (Agrarische Operation). Dalej zawiera instrukcja szczegółowe przepisy o założeniu sieci poligonowej, pomiarze boków i kątów, wyznaczając dopuszczalną granicę błędów.

Jeśli dla pomiaru użytkowano mapę katastralną, co może nastąpić tylko wtedy jeśli mapa ma podziałkę niemniejszą niż 1 : 2880, to mimo to pomiar zasadniczo ma być dokonany metodą poligonową. Metodą stolikową można przeprowadzić pomiar w sprzyjających przypadkach²⁶⁾. § 35 zawiera szczegóły co do sporządzenia mapy oryginalnej, której podziałka może wynosić

²⁶⁾ W praktyce tej metody nie stosowano

1 : 2500, 1 : 2000 i 1 : 2880, co do wkreślenia szczegółów na mapie, znaków konwencjonalnych, kolorowania i t.d., a § 43 przepisy rewizyjne²⁷⁾). Podziałka 1 : 2500 ma być wtedy stosowaną, jeśli czynność agrarna rozciąga się na całą gminę. W tych przypadkach, kiedy czynność agrarna rozciąga się na część gminy katastralnej, należy sporządzić pomiar w podziałce mapy katastralnej, chyba żeby władza skarbową zgodziła się na inną podziałkę.

7. Obrotu ziemią dotyczy rozporządzenie cesarskie z 9 sierpnia 1915 r. (D. P. P. Nr. 234) o pozbywaniu gruntów rolnych i leśnych, odnoszące się do gruntów drobnych, które przewidują udzielanie zezwolenia na przeniesienie własności tych gruntów. Zezwolenia udzielała Komisja obrotu ziemią w siedzibie każdego Sądu powiatowego, od której służyło odwołanie do Krajowej Komisji obrotu ziemią. Do rozporządzenia tego wydano w czasie od sierpnia 1915 do stycznia 1918 r. szereg rozporządzeń uzupełniających i zmieniających.

Rozporządzenie powyższe pozostawiło w mocy (§ 17) przepisy krajowe o niepodzielności włości i innych posiadłości rolnych. Wydanie wspomnianych przepisów krajowych przewidywała ustawa z 1 kwietnia 1889 (D. P. P. Nr. 52) o wprowadzeniu szczególnych przepisów przy podziale w drodze spadku posiadłości wiejskich średniej wielkości, ustanawiająca niepodzielne dziedziczenie. Wykonawcze ustawy krajowe nie były wydane ani w Galicji ani na Śląsku.

8. Natomiast dla Galicji wydaną została ustawa z 17 lutego 1905 r. D. U. Kr. Nr. 40 o tworzeniu włości rentowych, mająca na celu utrzymanie i tworzenie rolniczych gospodarstw średnich rozmiarów przez udzielanie pożyczek rentowych w listach rentowych, pożyczek spłacalnych w równych ratach. Obciążenie gospodar-

²⁷⁾ Co do przepisów, w jaki sposób mają być sporządzone mapy dla katastru, por. rozdz. III, § 3, cz. 1, ust. 4.

stwa pożyczką rentową ma ten skutek, że jak długo pożyczka nie została spłaconą, oddzielnie jakiejś części z włości rentowej nie może nastąpić bez zezwolenia Krajowej Komisji dla włości rentowych we Lwowie. Zastrzeżenie to musi być wpisane do księgi gruntowej.

Oddział 5. Spisz i Orawa²⁸⁾.

1. W roku 1766 nakazała Marja Teresa sporządzenie spisu ciężarów obciążających chłopą pańszczyźnianego. Normy odnośnie otrzymały nazwę urbarjów, a w ślad za tem i chłopów obowiązanych do odrabiania pańszczyzny nazwano chłopami urbarjalnymi. Winnice nie podpadały pod normy ustanowione w urbarjach²⁹⁾. Od chłopów urbarjalnych należy odróżnić chłopów, których zarówno panujący jak i właściciele wielkich posiadłości osadzali w swoich dobrach, jako chłopów wolnych (kolonistów). Z kolonistami zawierano kontrakty, mocą których koloniści otrzymywali grunta po największej części na własność za pewne świadczenia, często za roczną daninę w pieniądzach³⁰⁾.

2. Według art. VII ustawy z 1840 r. uznano zasadniczo możliwość wykupu gruntów poddańczych (urbarjalnych), lecz właściwe zniesienie pańszczyzny nastąpiło na skutek art. IX ustawy z 1848 r. wydanej przez Sejm węgierski, która deklaruje, że „wszystkie na podstawie urbarjum i uzupełniających je umów oparte świadczenia (roboty), dziesięciny i świadczenia pieniężne są zniesione”. Właściciele majątków zostali odszkodowani

²⁸⁾ Przedstawienie stanu prawnego na obszarze Spisza i Orawy, nie jest wyczerpujące, ponieważ w Polsce niema pełnego zbioru ustaw węgierskich. Przedstawienie to sporządzono w/g wymienionych w spisie autorów, częściowo zaś na podstawie dotychczas zebranych ustaw węgierskich.

²⁹⁾ Fessler Ignaz Geschichte von Ungarn. Lipsk 1883. t. V, str. 411.

³⁰⁾ Tenże str. 435.

z funduszu indemnizacyjnego zarządzanego przez specjalną komisję podległą Min. Spraw. Wewnętrznych.

3. Ustawa uwłaszczeniowa pozostawia w mocy (§ 3) istniejący w czasie jej wydania sposób wykonywania serwitutów poboru drzewa i paszenia bydła. Likwidację tych uprawnień reguluje wydany w tym samym roku art. X ustawy z 1848 r., stanowiąc, że zarówno dziedzina służebna, jak władząca może wszcząć proces o likwidację uprawnień przed sądem vice-żupana (§ 4). Sędzia ma się starać o ugodowe załatwienie sprawy. Wyrok przed wykonaniem podlega rewizji przez sąd Komitatu, a od wyroku Sądu Komitatu służy odwołanie do Trybunału Królewskiego.

4. Ustawy z 1848 r. odnosiły się jedynie do gruntów urbarjalnych, do których nie były zaliczane winnice. Zniesienie ciężarów, któremi były obłożone winnice (dziesięciny, dziewięciny i t. d.) zostało uregulowane art. XXIX ustawy z 1868 r. W tym samym roku art. XXXIII ustawy z 1868 r. zarządzono zwrot chłopom urbarjalnym tych kwot, które oni zapłacili w wykonaniu umów zawartych na podstawie art. VII ustawy z 1840 r. o zamianie świadczeń urbarjalnych. Pretensje o zwrot miały być zgłoszone do dnia 31 grudnia 1869 r.

5. Art. LIII ustawy z 1871 r. reguluje sprawę pomocy państwowej przy likwidacji stosunków urbarjalnych.

6. Art. XXII z 1873 r. reguluje stosunki prawne kolonistów, które nie są stosunkami urbarjalnymi, lecz zwykłymi prywatno-prawnymi stosunkami (Por. wyżej pod 1). Grunta nabyte zostały przez kolonów na własność, ciężące zaś na nich świadczenia mają być zlikwidowane bez pośrednictwa państwa.

7. Podstawową normą w sprawie urządzenia rolnego jest art. XII z 1894 r., który między innymi zawiera postanowienia następujące:

a) Przy wspólnych posiadłościach (kompossessoratach) może zebranie interesowanych posiadaczy gruntów, odbywane pod przewodnictwem sędziego gminnego (w miastach burmistrza) ustanowić normy wspólnego użytkowania pastwiska i uchwalić statut ustanawiający odrębny zarząd spraw wspólnych. Od uchwał zebrania przysługuje odwołanie do Wydziału Administracyjnego³¹⁾, od jego zaś decyzji odwołanie do Ministra Rolnictwa. Jeśli interesowani nie wybrali osobnego zarządu spraw wspólnych, administrację sprawuje gmina. Podział wspólnego pastwiska może nastąpić jedynie za zezwoleniem Ministra Rolnictwa.

b) Celem uregulowania stosunków posiadłości powinien posiadacz oznaczyć granice gruntu w sposób widoczny, wyjawszy, jeśli istnieje naturalna granica. Jeśli granica jest sporna, przełożony gminy winien starać się doprowadzić do ugody, a jeśli to się nie uda, skierowuje sprawę do władzy administracyjnej pierwszej instancji, która rozstrzyga według stanu posiadania ostatniego roku. Jeśli nawet posiadanie ostatniego roku jest sporne, to strony skierowuje się na drogę sądową. Nad utrzymaniem znaków granicznych czuwa zarząd gminy, a w razie ich zburzenia gmina sporządza je na koszt właściciela gruntu.

c) Do każdej posiadłości powinien być dojazd, jeśli niema dojazdu, to gmina powinna się o niego postarać, i w tym celu może nawet przeprowadzić wywłaszczenie gruntu, na co udziela zezwolenia Min. Rolnictwa³²⁾.

d) W związku ze wspólnotami wspomnieć należy o artykule XIX ustawy z 1898 r. o państwowym zarzą-

³¹⁾ Władza złożona z urzędników państwowych i osób wybranych przez samorząd Komitatowy (Municipium), a będąca rodzajem sądu administracyjnego.

³²⁾ Dr. v. Ferdinandy Gejza: Staats- u. Verwaltungsrecht des Königreiches Ungarn u. seiner Nebenländer, str. 249 a nast.

dzie lasów gminnych i urbarjalnych jakoteż lasów osób prawnych oraz o urządzeniu planu gospodarstwa leśnego takich lasów i wytrzebionych przestrzeni, które znajdują się w niepodzielnej wspólnej własności b. urbarjalistów. Lasy te jakoteż lasy gminne poniżej 5.000 ha muszą być pozostawione administracji państwowej. B. urbarjaliści są obowiązani uchwalić statuty o administracji wspólnej własności i wybrać zarząd, który jednak nie może stanowić o sprzedaży, obciążeniu i podziale lasu, ale jedynie o podziale rocznego dochodu³³⁾

8 a) Art. V ustawy z 1894 reguluje kolonizację prywatną i państwową. Według tej ustawy państwo, gminy i osoby prywatne mogą w drodze kolonizacji tworzyć gminy nowe albo powiększać gminy już istniejące. Dla utworzenia nowej gminy potrzeba, aby było co najmniej 150 osadników. Kolonizujący jest obowiązany dostarczyć bezpłatnie dla celów komunalnych, kulturalnych i kościelnych nie tylko konieczne intravilanum t. j. miejsce pod budynek i ogród, ale także 5% przestrzeni osadniczej dla urządzenia dróg. Osadnictwo zależne jest od koncesji władzy, o czym rozstrzyga ostatecznie Minister Rolnictwa. Po zapłaceniu pierwszej raty ceny kupna własność ma być przepisana na osadnika. Aż do zapłaty całej ceny kupna służy skarbowi prawo pierwokupu

b) Dla sfinansowania tej akcji postawiła ustawa Ministrowi Rolnictwa do dyspozycji kredyt 3.000.000 guldenów. Na zasadzie art. XXXII ustawy z 1897 mogą instytucje kredytowe wydawać na utworzone na zasadzie ustawy z 1894 osady umarzalne i oprocentowane zapisy długu. Na zasadzie art. XV ustawy z 1911 roku utworzony został w Budapeszcie „Związek Krajowych Węgierskich Zakładów Kredytowych Ziemskich“, który

³³⁾ Dr Márkus Ungariches Verwaltungsrecht, str. 419.

otrzymał daleko idące udogodnienia państwowe i miał prawo wydawania listów zastawnych na osady³⁴⁾.

9. Wspólnot dotyczy też art. X ustawy z 1913 r. o niepodzielnych wspólnych pastwiskach. Ustawa przewiduje przymusowe utworzenie spółki dla zarządu spraw wspólnych, dotyczących wspólnych pastwisk b. urbarjalistów, kompossessoratów oraz pastwisk wydzielonych przy komasacji. Minister Rolnictwa może nakazać utworzenie spółki także co do pastwisk wspólnych innych, o ile tego zażąda większość $\frac{2}{3}$ współwłaścicieli. Władzą nadzorczą dla spółki jest wydział administracyjny i Minister Rolnictwa, który w wypadku niewłaściwej gospodarki spółki może wyznaczyć Komisarza.

10. Oprócz stosunku poddańczego i kolonatu istniał jeszcze specjalny stosunek władania ziemią. Uwłaszczenia gruntów, którymi władano na zasadzie tego stosunku, dotyczy art. XXV ustawy z 1896 o posiadłościach żelarskich i im podobnych³⁵⁾. Pod przepisy ustawy podpadają (§ 1) takie grunty folwarczne, które właściciel przed dniem 1 stycznia 1848 oddał jednej lub kilku osobom za roczne wykonywanie pracy pod uprawę, do sadzenia, pod zabudowanie lub do innego rodzaju użytku (folwarczne lub kurjalne grunta żelarskie, dzierżawne, taksowe lub cenzualne, grunta przemysłowe i t. d.). Nie podpadają pod ustawę grunta urbarjalne, puste obszary, grunta remanencjalne i kolonje. Proces o wykup może wytoczyć zarówno właściciel jak i posiadacz gruntów. Właściwym jest trybunał I-ej instancji, od którego wyroku służy skarga do Sądu Apelacyjnego i rewizja do Kurji Królewskiej.

³⁴⁾ Dr. Má i k u s Ungar. Verwaltungsrecht, str. 419 i nast.

³⁵⁾ Ustawę stieszczono na podstawie znajdującego się w Ministerstwie Reform Rolnych tekstu tłumaczonego na język polski.

§ 2. OBECNY ZAKRES DZIAŁANIA URZĘDOW ZIEMSKICH ³⁶⁾

1. Ze spraw, które według ustawodawstwa b. Królestwa kongresowego należały do zakresu działania władz włościańskich zostały już po wydaniu dekretu z 11 października 1918 r. (Dz. Pr. Nr. 11 poz. 22) wyłączone przede wszystkim sprawy nadzoru nad samorządem gminnym, a przed tem jeszcze na skutek przepisu art. 6 przepisów przechodnich do Kodeksu postępowania cywilnego wszelkie sprawy sporne. Podobnie stało się na obszarze ziem wschodnich. Z tego powodu w chwili wydania ustawy z 11 sierpnia 1923 o zakresie działania Ministra Reform Rolnych pod zastrzeżenie art 35 ustawy, te właśnie sprawy podpadały.

Ustawa sierpniowa w art. art. 33 do 35 przenosi na władze ziemskie agendy władz agrarnych b. państw zaborezych, przyczem stosownie do zasady, że władze ziemskie w drugiej i trzeciej instancji są rozbudowane dwutorowo, składając się z jednej strony z władzy administracyjnej jednostkowej (Minster Reform Rolnych względnie Prezes Okręgowego Urzędu Ziemskiego), z drugiej strony z władzy kolegjalnej (Okręgowa Komisja Ziemska względnie Główna Komisja Ziemska), — dzieli kompetencje władz agrarnych zaborezych, które w II-ej instancji we wszystkich państwach zaborezych, w III-ej instancji w większości państw zaborezych były jednolitemi władzami kolegjalnymi wyposażonemi prawem orzekania, na dwie części. Widoczny jest tu wpływ pruskiej ustawy z 3 czerwca 1919 o władzach kultury krajowej Podczas jednak, gdy ustawa pruska, nawiązując do ustawodawstwa pruskiego, reguluje szczegó-

³⁶⁾ W paragrafie tym nie uwzględniono Spisza i Orawy (za wyjątkiem ustawy o żelarstwie), z powodów wymienionych w uwadze 28 na str. 41

łowo i wyczerpująco rozdział kompetencji, ustawa sierpniowa jest dość niejasna. Przy badaniu tedy kwestji, jakie sprawy w toku postępowania należą do Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego, a jakie do Okręgowej Komisji Ziemskiej, należy wyjść z założenia ustawy, że właściwa czynność agrarna jest złożona w ręce władzy jednoosobowej — Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego, — a Okręgowa Komisja Ziemska orzeka tylko w sprawach spornych, wynikających z postępowania regulacyjnego przy scalaniu i zamianie gruntów, likwidacji serwitutów, podziale i regulacji wspólnot. Jeśli tedy niema sporu w toku postępowania regulacyjnego, czyli strony godzą się na projekt sporządzony przez Komisarza Ziemskiego, to Okręgowa Komisja Ziemska wogóle nie współdziała, chyba że specjalny przepis ustawy polskiej inaczej postanowia. Jej rola zaczyna się wtedy, jeśli powstanie spór t. j. strony albo się nie godzą na projekt ogólny albo też w toku postępowania podnoszą pretensje np. w sprawie udziału w wspólności, rozciągłości służebności i t. p. Ustawa nie mówi, kiedy taką sprawę sporną należy skierować do Okręgowej Komisji Ziemskiej, czy przed sporządzeniem planu regulacyjnego, czy też równocześnie z przedłożeniem planu. Ze stanowiska ustawy w zakresie działania jest to obojętne. Jeśli dana ustawa specjalna nie zawiera w tym względzie żadnego przepisu, to kwestję tę należy ocenić według faktycznych stosunków. Jeśli uznanie praw strony, podnoszącej spór miałoby zmienić cały plan, to oczywiście lepiej będzie przedłożyć spór do rozstrzygnięcia przed sporządzeniem planu.

Osobno należy rozpatrzyć tę kwestję dla Górnego Śląska, o którym ustawa z 11 sierpnia 1923 r. zapomniała. Ustawa z 1 lipca 1925 r. (D. U. R. P. Nr. 78 poz. 543) uchyliła w art. 5 ustawę o krajowych władzach kultury, a w art. 6 przeniosła czynności „Pruskich Komisji Generalnych (względnie Krajowego Urzędu Kul-

tury)“ na Okręgowy Urząd Ziemski i urzędującą przy nim Okręgową Komisję Ziemską, czynności zaś „Pruskich Komisji Specjalnych (względnie urzędów kultury)“ na Powiatowy Urząd Ziemski jednak z wyłączeniem sporów cywilno-prawnych, wreszcie czynności „Wyższego Sądu Kultury (względnie Wyższego Krajowego Urzędu Kultury)“ na Główną Komisję Ziemską. Co tu było wolą ustawodawcy, w szczególności, co ma oznaczać umieszczenie w nawiasie władz utworzonych ustawą pruską z 3 czerwca 1919, zwłaszcza że zakres działania tych władz i władz oznaczonych bez ujęcia w nawias jest zupełnie różny? Wprawdzie ten nawias tłumaczyć można faktem, że w art. 5 ustawy lipcowej uchylono ustawę z 3 czerwca 1919 r., ale temsamem jeszcze nie restytuowano władz regulacyjnych istniejących przedtem. Stylizacja niezbyt szczęśliwa, zdaje się jednak wskazywać na to, że było wolą ustawodawcy stworzyć stan prawny podobny do stanu prawnego zaistniałego na podstawie art. 34 ustawy z 11 sierpnia 1923 co, praktycznie biorąc, wyraża się w tem, że odebrano Komisarzowi Ziemskiemu, jako następcy naczelnika urzędu kultury samoistny zakres działania, przysługujący mu z mocy ustawy z 3 czerwca 1919 r., a dano mu zakres działania Komisarza specjalnego, polegający na instruowaniu spraw i prowadzeniu dochodzeń bez prawa orzekania.

2. Agendy b. władz włościańskich określone w ukażie jako podpadające pod pojęcie organizacji ziemskiej włościan, nie pokrywają się z tem, co nazywamy czynnością agrarną a co w zakres działania Ministra Reform Rolnych włącza ustawa sierpniowa (art. 2). Stąd agendy z art. 35 a nawet art. 33 i 34 wychodzą poza zakres właściwego zadania urzędów ziemskich. Aczkolwiek tedy ustawodawstwo polskie przyznaje w zasadzie władzom ziemskim ten sam zakres działania, co miały władze agrarne państw zaborczych, to nie licząc zmian,

odnoszących się do dziedzin, które nie dotyczą kwestyj agrarnych bezpośrednio, o których wyżej mowa, wynikły zmiany dalsze wskutek przybycia nowej ważnej agendy — parcelacji oraz wskutek dążenia unifikacyjnego poszczególnych dzielnic. Dążenia te nie znalazły jeszcze pełnego wyrazu, dlatego niektóre agendy, które z natury swej należą do władz ziemskich, nie zostały im formalnie przydzielone, inne znowu są załatwiane przez władze ziemskie, aczkolwiek z natury ich i ustroju ogólnego administracji państwowej wynikałoby, że należy je z zakresu działania władz ziemskich wyłączyć.

3. Procedura urzędów ziemskich unormowana jest w ustawie sierpniowej niedość wyczerpująco. Uzupełnia tę ustawę rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnem (D. U. R. P. Nr. 36 poz. 340). Dalej uzupełnioną jest procedura postanowieniami ustaw, odnoszących się do poszczególnych czynności agrarnych, co niestety nie przyczynia się ani do jasności przepisów ani nie ułatwia postępowania. Klauzula derogacyjna art. 39 ustawy, obowiązującej na całym obszarze Rzeczypospolitej z wyjątkiem województwa Śląskiego w sprawach scaleniowych, i z pewną zmianą w sprawach parcelacji uchyla wszystkie dotychczasowe przepisy dotyczące przedmiotów nią unormowanych. Te przedmioty to organizacja władz i postępowanie, które w prawodawstwie państw zaborczych porozrzucane są po najrozmaitszych ustawach. Dla oceny pytania jakie postanowienia ustaw państw zaborczych w poszczególnych dzielnicach obowiązują, ważną jest rzeczą, zdać sobie sprawę, co pod te pojęcia podpada. Pierwsze nie nasuwa wątpliwości, zwłaszcza że wyjaśnienie znajduje się w art. art. 33—35. Jeśli tedy w danej ustawie zaborczej niema mowy o władzy państwowej, lecz o organie, który ad hoc w toku postępowania należy powołać np. klasyfikatorzy w galicyjskiej ustawie o podziale wspólnot, to niema

wątpliwości, że, choć ustawa o zakresie działania o tem nie wspomina, należy te organy powołać.

Inaczej nieco przedstawia się rzecz z postępowaniem, włączając w to ostateczne orzeczenie. Rozumie się że środki prawne i tok postępowania reguluje się według ustaw polskich to zn. wedle tych ustaw należy oceniać legitymację do wniesienia środka prawnego, obliczenie terminów, przeprowadzenie rozpraw i doręczenie decyzji. Już jednak wykonanie decyzji będzie musiało nastąpić według specjalnych ustaw, mających na celu przeprowadzenie danej operacji agrarnej, które jako pominięte w ustawie polskiej będą musiały mieć zastosowanie.

4. Zasadniczą cechą spraw urządzenia rolnego jest to, że musi być wyszukana wartość ziemi. Do tego celu dojść można z zupełną pewnością tylko przez klasyfikację, która znowu wymaga pomiarów. Z tego powodu wszystkie ustawodawstwa zaborcze zawierały, jak o tem była mowa na właściwych miejscach, bardziej lub mniej wyczerpujące przepisy co do klasyfikacji i we wszystkich znajdujemy potrzebne instrukcje pomiarowe. Ustawa sierpniowa nic nie mówi o sposobie przeprowadzenia klasyfikacji, pozostawiając widocznie tę kwestję specjalnym ustawom. Natomiast w art. 2 lit. g) włącza w zakres działania Ministra Reform Rolnych przeprowadzenie wszelkich czynności technicznych związanych z przebudową ustroju rolnego (parcelacja, komasacja, likwidacja serwitutów, podział gruntów wspólnych i zamiana gruntów), udzielanie osobom fizycznym i prawnym, do tych czynności prawnie upoważnionych oraz nadzór nad ich działalnością. Opierając się na tym przepisie ustawy wydał Minister Reform Rolnych rozporządzenie z 13 lutego 1925 r. o stosowaniu instrukcji technicznej do wykonywania prac pomiarowych związanych z przebudową ustroju rolnego (Dz. U. R. P. poz. 205), która to instrukcja obowiązuje jednak tylko

na obszarze b. zaboru rosyjskiego³⁷⁾. Do prac pomiarowych zalicza instrukcja: a) ustalenie względnie wznowienie granic zewnętrznych obszaru podlegającego przebudowie, b) pomiar granic zewnętrznych, c) pomiar szczegółów, d) określenie położenia linii klasyfikacyjnych, e) sporządzenie pierworysu, f) sporządzenie projektu, g) sporządzenie planów, rejestrów i in. dowodów pomiarowych.

ad a) Ustalenie granic ma się odbywać według wydanego na zasadzie tego samego artykułu 2 lit. g) ustawy sierpniowej rozporządzenia Ministra Reform Rolnych z 2 czerwca 1924 o ustaleniu granic (Dz. U. R. P. Nr. 55 poz. 551). Istotną treścią rozporządzenia są postanowienia zawarte w §§ 11—17, gdzie mowa jest o ustaleniu granic, układzie pojednawczym w przedmiocie granic spornych i wreszcie o sporze granicznym. Rozporządzenie przewiduje wyłączenie terenu spornego z obszaru podlegającego przebudowie ustroju rolnego. Jest wątpliwe, czy te przepisy obowiązują³⁸⁾.

ad b) Instrukcja zaleca opierać pomiary obszarów ponad 2.000 ha za wyjątkiem terenów leśnych na triangulacji lokalnej. Zresztą podstawą pomiaru ma być sieć poligonowa.

ad c) Przy pomiarze szczegółów można się posługiwać starym planem, o ile on przedstawia na ogół prawdziwy i dokładny obraz terenu, oraz odpowiada pewnym warunkom dokładności, których istnienie trzeba stwierdzić rewizją. Dopuszczalne są pomiary stolikowe, o ile dokładność nie będzie niższą od wymaganej instrukcją.

³⁷⁾ O instrukcji parcelacyjnej dla Małopolski jako odnoszącej się tylko do jednego rodzaju prac będzie mowa w ustępie odnoszącym się do parcelacji.

³⁸⁾ Por. cz. 2 niniejszego §, ust. B₃

ad d) Linje klasyfikacyjne należy na gruncie oznaczyć palikami, a mierzyć tak jak inne szczegóły sytuacyjne.

ad e) Pierworys ma być sporządzony w układzie współrzędnych prostokątnych na podstawie południka magnetycznego. Podziałka dla pierworysów i planów wynosi 1 : 5000, 1 : 4000, 1 : 2000 i 1 : 1000. Wymiary dla planów 50×50 , 50×70 , 70×70 i 70×100 cm. Dla pierworysu w razie umieszczenia całego pomierzonego obszaru na jednym arkuszu, wymiar może być dowolny, lecz niemniejszy niż 50×50 cm. Jeśli cały obszar nie mieści się na jednym arkuszu, wówczas winien on być podzielony na kompleksy o równych wymiarach. Dalej przewidziano sposób nakreślenia na pierworysie szczegółów oraz ich obliczenia, przyczem, jeśli za podstawę do określenia wartości lub powierzchni przyjęty został stary plan, to granic tych szczegółów nie należy zdejmować i na pierworysie wykreślać, lecz brać powierzchnię z dokumentu. Na pierworysie mają być kolorowane drogi, rowy oraz obwódka granice wód i granice gruntów przyległych.

ad f) Sporządzenie projektu operacji agrarnej następuje w ten sposób, że ustalony wynik we formie poszczególnych działek nanosi się na pierworys, a potem się wnosi na grunt.

ad g) Operat pomiarowy ma zawierać pierworys, plan ostateczny, rejestr pomiarowy, notatnik i szkice polowe, rachunek współrzędnych i powierzchni ze współrzędnych, protokoły ustalenia granic, szkice wyrównania ciągów poligonowych i dokładne opisy znaków podziemnych. Z wyjątkiem prac scaleniowych plan ostateczny, może być sporządzony drogą kopjowania pierworysu. Na planie ostatecznym nie wykreśla się linii klasyfikacyjnych i granic starego stanu posiadania. Plan ostateczny jest kolorowany według znaków konwencjonalnych ustalonych instrukcją. Plany przeznaczone dla

hipoteki mają być taksamo sporządzone jak plany ostateczne, a oprócz tego należy dołączyć do nich rejestr pomiarowy. Wzór dla rejestru pomiarowego zawiera następujące rubryki 1) Nr. kolonji, 2) Nr. osad w tabeli likwidacyjnej lub akcie nadawczym, 3) imię i nazwisko właścicieli, przyczem w tej samej rubryce oznacza się charakter gruntów (włościańskie, hipotekowane, niehipotekowane), 4) powierzchnia ogólna w ha będąca sumą poszczególnych rubryk rozbitych na a) ogrody, place i zabudowania, b) grunty orne, c) łąki, d) pastwiska, e) lasy, f) zarośla, g) bagna, h) wody, j) drogi, 5) uwagi.

Ponieważ Minister Refarm Rolnych innych instrukcji nie wydał, przeto należy przyjąć że dla b. zaboru pruskiego i austriackiego obowiązują wydane tam przez właściwe władze instrukcje ³⁹⁾, o ile później nie zostały uchylone specjalnemi przepisami.

Wymieniona instrukcja z 1925 r. powtarza niektóre postanowienia, zawarte już w wydanem na zasadzie tej samej ustawy z 11 sierpnia 1923 r. rozporz. z 2 czerwca 1924 w przedmiocie sprawdzania i zatwierdzania operatów pomiarowych w pracach związanych z przebudową ustroju rolnego (Dz. U. R. P. Nr. 50 poz. 509). Rozporządzenie to stanowi, że sporządzone czy to przez geometrów rządowych, czy prywatnych operaty pomiarowe mają być sprawdzane i zatwierdzane przez Prezesa Okręgowego Urzędu Ziemskiego lub Ministerstwo Reform Rolnych ⁴⁰⁾. Dokumenty pomiarowe przy parcelacji prywatnej nie ulegają temu zatwierdzeniu. Wszystkie dokumenty pomiarowe sporządzone w toku przebudowy

³⁹⁾ Pol. st. 17 i nast. i st. 36 i nast.

⁴⁰⁾ Zgodność dokumentów pomiarowych z instrukcją stwierdza organ techniczny — Naczelnik Wydziału Technicznego. Jakiego znaczenia ma mieć „zatwierdzenie“ przez Prezesa O. U. Z. względnie Ministerstwo, trudno zrozumieć. Pod względem prawnym znaczenia mieć nie może, bo ustawa nie łączy z zatwierdzeniem takiego znaczenia

ustroju rolnego przechowuje w zasadzie Ministerstwo Reform Rolnych. Okręgowy Urząd Ziemski posiada natomiast (§§ 23 i 24 rozp.) jeden egzemplarz planów ostatecznych wraz z rejestrami pomiarowymi w sprawach scaleniowych, parcelacyjnych, likwidacji serwitutów, podziału wspólnot i zamiany gruntów. Ze znajdujących się u siebie dowodów pomiarowych O. U. Z. wydaje na żądanie za opłatą odrisy planów i odpisy rejestrów w całości lub w wyciągu. O ile więc idzie o plany ostateczne, to znajdują się one w Ministerstwie Reform Rolnych odnośnie do gruntów, na których dokonano prac scaleniowych i parcelacyjnych. O ile idzie o dokumenty pomiarowe odnoszące się do zmian w tabelach likwidacyjnych, przechowywanych w Archiwum Skarbowem, to dokumenty te dołącza się do akt i przechowuje razem z nimi.

5. W tej ogólnej części nie wymieniono szeregu innych władz podległych Ministrowi Reform Rolnych. Są to władze specjalne, których zadaniem są szczególne czynności wchodzące w zakres działania Ministra Reform Rolnych jak np. Komisja dla uwłaszczenia czynszowników. O tych władzach będzie mowa w związku z czynnością, którą te władze mają spełnić. Tu wspomnieć jedynie należy o Głównej i Wojewódzkich Radach naprawy ustroju rolnego powołanych do życia rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 4 stycznia 1927 (Dz. U. R. P. Nr. 3 poz. 14), które są jednak jedynie ciałami doradczymi Ministra Reform Rolnych względnie Prezesów Okręgowych Urzędów Ziemskich.

Mówiąc o ustawie z 11 sierpnia 1923, nie można nie zwrócić uwagi, że pominęła ona niektóre dzielnice zupełnie (Spisz i Orawa), w innych (b. zabór austriacki) nie wspomniała o pewnych czynnościach, które na podstawie art. 2-go wchodzą w zakres działania Ministra Reform Rolnych (np. serwituty). Można by mniemać, że skoro ustawa normuje ogólnie właściwość władz

ziemskich dla likwidacji serwitutów, to już nie potrzeba szczegółowego przepisu dla danej dzielnicy⁴¹⁾. Pogląd

⁴¹⁾ Taki pogląd wypowiedział N. T. A. w wyroku z 19 marca 1929 L. rej. 5042/26. Mianowicie Główna Komisja Ziemska wdała się w rozstrzygnięcie odwołania od orzeczenia b. Namiestnictwa Galicyjskiego załatwiającego spór powstały między jedną z gmin a częścią mieszkańców na tle wykonywania orzeczenia b. Namiestnictwa Galicyjskiego wydanego na podstawie patentu z 1853 w przedmiocie likwidacji serwitutów i orzekła, uchylając orzeczenie b. Namiestnictwa, o własności ekwiwalentu, uznając, że w myśl §§ 38 i 39 cesarskiego patentu z 5 lipca 1853 (D. P. P. Nr. 130) powinno nastąpić przeprowadzenie zmiany wpisu hipotecznego. W skardze do najwyższego Trybunału Administracyjnego złożonej na to orzeczenie strona zarzuca między innymi niewłaściwość Głównej Komisji Ziemskiej z tego powodu, że rozpatrywanie odwołań od orzeczeń b. Namiestnictwa Galicyjskiego należy do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Najwyższy Trybunał Admin. nie uznał tego zarzutu za trafny, wywodząc, że wedle ustaw regulujących ustroj i kompetencje władz Rzeczypospolitej Polskiej w szczególności wedle punktu B art. 2 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 (Dz. U. R. P. poz. 706), do zakresu działania Ministra Reform Rolnych zaliczono między innymi sprawy układu służebności. Aczkolwiek w art. 33 ustawy z 11 sierpnia 1923 nie wymieniono b. Namiestnictwa jako krajowej komisji dla spraw wykupu i regulacji ciężarów gruntowych, nie wynika z tego, ani też z jakichkolwiek innych przepisów, aby sprawy tej komisji wyłączono z zakresu działania władz ziemskich i przekazano do właściwości Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, wobec czego należy uznać, iż „sprawy załatwiane przez b. Namiestnictwo jako krajową komisję do spraw wykupu i regulacji ciężarów gruntowych, należą do kompetencji władz ziemskich“. Motywy tego wyroku nie wydają się trafne choćby z tego powodu, że pod pojęcie służebności, dotyczących ustroju gospodarstw rolnych podpadają nie tylko służebności wymienione w §§ 1 i 2 patentu z 1853, ale cały szereg innych służebności, żeby tylko wskazać na służebności wymienione w § 477 Kodeksu Cyw. Skoro ustawa z 11 sierpnia nie ogranicza służebności, których układ należy do zakresu działania Ministra Reform Rolnych, do pewnego tylko rodzaju, niema żadnej zasady ograniczać tę kompetencję tylko do służebności z patentu z 1853. Trudno zaś uznać tylko na podstawie przepisów ustawy sierpniowej kompetencję władz ziemskich do znoszenia wszelkiego rodzaju służebności. Przeciwnie

taki nie wydaje się trafny, bo skoro ustawa oprócz przepisu ogólnego w art. 2 i nast. zawiera jeszcze przepisy szczegółowe co do przejścia właściwości władz agrarnych b. państw zaborszych na władze ziemskie w art. 33—35, to widocznie ustawodawca uważał, że przepis ogólny nie wystarczy, ażeby władze ziemskie były upoważnione do podjęcia odnośnej akcji agrarnej. Kwestja ta jest szczególnie aktualną na Spiszu i Orawie z powodu instytucji żelarstwa, której regulację normuje art. XXV ustawy z 1896⁴²⁾. W sporze wytoczonym na zasadzie tej ustawy o wykup gruntów Sąd Apelacyjny w Krakowie w uchwale R. IV $\frac{12}{2}$ 27 stanął na stanowisku, że przez zaprowadzenie rozporządzeniem Rady Ministrów z 14-go września 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 90 poz. 833) na Spiszu i Orawie austryjackiej procedury cywilnej § 14 art. XXV ustawy z 1896, wedle którego przeprowadzenie wykupu następowało w drodze sądowej, stracił moc obowiązującą, albowiem na skutek art. 1 ustawy zaprowadzającej austryjacką procedurę cywilną w postępowaniu

przyjętej przez N. T. A. zdają się też przemawiać przepisy ustaw o organizacji władz administracji ogólnej. Mianowicie rozporządzenie Rady Ministrów z 14 marca 1921 (D. U. R. P. Nr. 39 poz. 234) zalicza do zakresu działania wojewody (§ 15) sprawy wykupna i regulacji ciężarów gruntowych, o ile nie należą do zakresu działania władz ziemskich. Zastrzeżenie to jest zrozumiałe bo w chwili wydania rozporządzenia obowiązywała już ustawa z 6 lipca 1920 (D. U. R. P. Nr. 70 poz. 461), która w art. 31 przekazała czynności miejscowych komisji agrarnych komisarzom ziemskim w sprawach działowo regulacyjnych, podpadających pod ustawę z 9 grudnia 1899 (D. U. Kr. Nr. 20/900). Pod ustawę tę podpadały też sprawy regulacji wspólnot utworzonych przez właściwe władze na zasadzie patentu z 1853, o tyle tedy władze ziemskie miały i mają do czynienia z regulacją ciężarów realnych. Natomiast sprawa likwidacji ciężarów i służebności na zasadzie patentu z 1853 roku należy do władz administracji ogólnej, gdyby bowiem należała do władz ziemskich, postanowienia § 15 rozp. z 14 marca 1921 byłoby i niezrozumiałe i zbędne.

⁴²⁾ Por. str. 45.

w cywilnych sprawach spornych obowiązuje procedura cywilna, a inne ustawy zawierające postanowienia w przedmiotach unormowanych w procedurze cywilnej straciły moc obowiązującą. Instytucja żelarstwa odpowiada wieczystej dzierżawie z § 1122 Austr. kod. cyw. Ani kodeks ani ustawy w zakresie prawa cywilnego poza nim obowiązujące nie zawierają przepisów o przymusowym wykupie wieczystej, dzierżawy, zatem wykupno i zniesienie przez to własności podzielonej nie wchodzi w zakres ustaw prywatno-prawnych, czyli że spór o wykup nie należy do właściwości sądów.

Wbrew temu stanowisku należy zauważyć, że § 2 węgierskiej procedury cywilnej (art. I ustawy z 1911), wyliczając sprawy należące do właściwości Trybunału, wymienia w p-cie 8 „Procesy, które szczególnymi ustawami są przekazane Trybunałom“. Jako takie wymienia Gottl⁴³⁾ procesy „polegające na stosunkach urbarjalnych według § 44 art. LIII ustawy z 1871 i § 2 art. XLV ustawy z 1880 oraz procesy o regulację posiadłości żelarskich (Kleinhäusler) według art. XXV ustawy z 1896“. Również norma jurysdykcyjna (austrijska) nie wymienia (§ 50) spraw należących do właściwości Trybunału *taxative*, lecz powiada, że należą tu wszelkie spory cywilne, nie należące do właściwości sądów powiatowych. Dlatego wydaje się, że właściwość sądów w sporze o wykup da się pogodzić z przepisami austrijskich ustaw proceduralnych. Kwestja tylko, czy ten spór jest sporem o prawo cywilne. Za takie prawo uznaje je ustawa z 1896, a skoro się przyjmie, że ustawa ta obowiązuje, jak to zdaje się czynić sąd apelacyjny, to należy przyjąć do wniosku, że właściwym do rozstrzygnięcia sporu jest sąd zwyczajny.

W każdym jednak razie uchwała Sądu Apelacyjnego uniemożliwia załatwienie nie tylko sprawy żelarzy, ale

⁴³⁾ August Gottl: Die ungarische Zivilprozessordnung. Wiedeń 1911, str. 8.

i innych spraw urządzenia rolnego, którego według ustaw węgierskich należały do właściwości sądów zwyczajnych.

6. W celu usystematyzowania zakresu działania władz ziemskich, przyjęty będzie podział agend, przewidywany w ustawie sierpniowej. Rozróżniono tam trojaki rodzaj agendy, a mianowicie: kategorię pierwszą, którąby można nazwać istotną, kategorię drugą, którąby można nazwać dodatkową i kategorię trzecią, którąby można nazwać przejściową.

Do kategorii pierwszej należą sprawy mające istotne znaczenie dla przebudowy ustroju rolnego i które o tej przebudowie decydują, jak parcelacja, scalenie gruntów, likwidacja służebności, podział gruntów wspólnych, regulowanie obrotu ziemią i zamiana gruntów ⁴⁴⁾.

Drugą kategorię stanowią sprawy które nie są agrarnymi ze swej istoty, które jednak ustawodawca z tych czy innych powodów uznał za stosowne włączyć do zakresu działania władz ziemskich. O sprawach tych mówi punkt E art. 2 ustawy sierpniowej. Do tej kategorii będą też należały sprawy nie podpadające pod kategorię pierwszą, a należące do zakresu działania władz ziemskich na zasadzie art. 33—35 ustawy.

Wreszcie kategoria trzecia to sprawy przejściowe wymienione pod literą D, a częściowo pod literą E art. 2 ustawy.

⁴⁴⁾ Wprawdzie zamiana gruntów nie jest wymienioną w art. 2 w p.p. B. lit. a—f, ale niewątpliwie stało się to przez przeoczenie. Jak na to wskazuje fakt, że zamianę gruntów wymieniono pod lit. g tegoż artykułu.

Część 1.

Sprawy dla przebudowy ustroju rolnego istotne ⁴⁵⁾.

I. PARCELACJA ⁴⁶⁾.

1 a) Sprawa parcelacji unormowana jest w zasadniczej ustawie z 28 grudnia 1925 r. (Dz. U. R. P. Nr. 1 poz. 1) obowiązującej (art. 95) na całym obszarze Rzeczypospolitej z wyjątkiem górnośląskiej części województwa śląskiego. Parcelację prowadzą urzędy ziemskie, Państwowy Bank Rolny, instytucje do parcelacji upoważnione i właściciele prywatni, ci ostatni bezpośrednio lub przez pełnomocników (art. 46). Rola urzędów ziemskich przy ostatnich dwóch rodzajach parcelacji polega na czynnościach nadzorczych, wyrażających się w zezwoleniu na parcelację i zatwierdzeniu projektu. Przy parcelacji prowadzonej przez Państwowy Bank Rolny, którą Bank może prowadzić albo na własnych gruntach albo na gruntach objętych do parcelacji komisyjnej, rola urzędów ziemskich ogranicza się właściwie do obowiązku Banku przedłożenia projektu parcelacyjnego Komisarzowi Ministra Reform Rolnych.

b) Przy parcelacji prowadzonej przez urzędy ziemskie przewidziane jest przeprowadzenie klasyfikacji i szacunku gruntów, przyczem Komisarz Ziemski przeprowadza klasyfikację gruntów na zasadach rozporząd-

⁴⁵⁾ Odnosne ustawy i przepisy będą tu streszczone przede wszystkim o tyle, o ile ich postanowienia mają związek z katastrzem i hipoteką t. zn. o ile przepisy odnoszą się do takich momentów akcji agrarnej, które stoją w związku ze zmianą własności, czyli ze zmianą ksiąg hipotecznych, a co zatem idzie, i ze zmianą katastru.

⁴⁶⁾ Za parcelację uważa prof. Jaworski każdy, choćby jednorazowy akt podziału, byle był zgodny z przepisami ustawy gruntowej (Kodeks str. 123). Instrukcja parcelacyjna częściowo stoi na tem samem stanowisku, stanowiąc (§ 3), że oddzielenie od całości nieruchomości jednej działki i wprowadzenie w jej posiadanie nabywcy jest parcelacją, jednak dodaje zastrzeżenie, że tylko wtedy, jeśli nieruchomość przekracza obszar 60 i 75 ha.

dzienia Ministra Reform Rolnych z 11 lipca 1927 w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich przymusowo wykupywanych przy przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr. 70 poz. 617) ⁴⁷⁾. Rozporządzenie to dzieli użytki rolne na rodzaje uprawy a mianowicie grunty orne, łąki i pastwiska. Wedle własności fizykalnych gleby oraz czynników wpływających na większą lub mniejszą wydajność gleby, jak ukształtowanie powierzchni i warunki klimatyczne, rozróżnia: a) w gruntach ornych 8 klas, zaliczając do klasy VII grunta prawie zupełnie nie zdadne do uprawy polowej, a do klasy VII a) grunta rolniczo nieużyteczne, b) w łąkach V klas, c) w pastwiskach również V klas i oznacza cechy, według jakich każdy użytek rolny do danej klasy należy zaliczyć. Cały kraj podzielony jest na 5 okręgów ekonomicznych i w zależności od okręgu podaną jest cena jednego ha według klasy i rodzaju uprawy, przyczem cena podwyższa się lub obniża według oddalenia gruntów od linii komunikacyjnych, miast i stacyj klimatycznych i zdrojowych oraz według intensywności uprawy.

Ziemie pod lasem szacuje się na 50% ceny użytków rolnych, a drzewostan szacuje się osobno.

Wody podzielone są na 7 klas, przyczem cenę ich wyznaczono zależnie od tego, czy położone są w zachodniej, czy we wschodniej połaci kraju.

Torfowiska zasadniczo szacuje się jak odnośne klasy gruntów, a grunty zawierające pokłady żwiru tak jak grunty klasy VII.

⁴⁷⁾ Wprawdzie § 245 względnie 246 instrukcji parcelacyjnej każe się „oprzec” na planie klasyfikacyjnym, sporządzonym na podstawie prac komisji, lecz nie przewiduje, co się ma stać, jeśli na podstawie pracy komisji nie będzie można sporządzić planu klasyfikacyjnego. Powtórne klasyfikacja przeprowadzona dla dużych obszarów wymaga jednak innych metod niż klasyfikacja dla obszarów drobnych, regułą zatem będzie przeprowadzenie klasyfikacji przez samego Komisarza

Szacunek ten ma analogiczne zastosowanie przy parcelacji państwowego Banku Rolnego (§ 389 instrukcji parcel.).

c) Wyniki tej klasyfikacji powinny być ujęte w protokół oraz ujawnione na planie klasyfikacyjnym i w rejestrze pomiarowo-klasyfikacyjnym. Plan klasyfikacyjny jak wogóle cały operat techniczny sporządzony być winien przez mierniczego przysięgłego lub upoważnionego na obszarze b. zaboru rosyjskiego zgodnie z przepisami instrukcji Ministra Reform Rolnych z 1925, natomiast na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego według przepisów katastralnych (§ 7 instrukcji)⁴⁸⁾. Wobec tego należy uznać, że w b. zaborze

⁴⁸⁾ Jeżeli chodzi o b. zabór austriacki, to przepis ten stoi w pewnej sprzeczności z „Przepisami technicznymi obowiązującymi urzędy i techników prywatnych wykonujących prace parcelacyjne na terenie Małopolski“, zatwierdzonemi przez Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego 26 marca 1923 r. (Lwów 1923, nakład Okręgowego Urzędu Ziemskiego). Przepisy te w zasadzie zgodne z obowiązującymi w Małopolsce przepisami katastralnymi, różniły się od nich w drobnych szczegółach. Ministerstwo Skarbu reskryptem z 2 maja 1923 L. D. P. 288/IV poleciło, by urzędy katastralne przyjmowały odąd tylko te operaty pomiarowe, które będą sporządzone według przepisów z 26 marca 1923. Przepisy te uznał również za obowiązujące na Śląsku Cieszyńskim Wojewoda Śląski zarządzeniem z 24 maja 1923 Nr. 12543/Va ogłoszonym w Gazecie Urzędowej Nr. 38/26. Z uwagi na to, że instrukcja parcelacyjna o tych przepisach nie wspomina, należy uznać, że zostały one przez nią milcząco uchylone. Wprawdzie instrukcji parcelacyjnej nie uważa okólnik Min. Reform Roln. Nr. 357 za ogólnie obowiązującą, lecz ponieważ przepisy z 26 marca 1923 jako nieogłoszone w Dz. U. R. P. również nie miały mocy ogólnie obowiązującej, lecz znaczenie instrukcyjne, takie stanowisko wydaje się słuszne. Zaznaczyć wszakże należy, że w przygotowaniu są „Przepisy techniczne, obowiązujące przy wykonywaniu prac pomiarowych, związanych z przebudową ustroju rolnego na obszarze województw: Krakowskiego, Lwowskiego, Stanisławowskiego, Tarnopolskiego oraz powiatów bielskiego i cieszyńskiego wojew. Śląskiego“, wydać się mające przez Ministra Reform Rolnych w porozumieniu z Ministrem Skarbu.

austrijackim akcja urzędów ziemskich w sprawach parcelacyjnych w braku innych przepisów musi być uważana wobec katastru za zwykłe pozbycie, którego kontrola jak w każdym innym przypadku podlega rewizji urzędów katastralnych. Co do b. dzielnicy pruskiej, to tu należy stosować specjalne przepisy wydane dla akcji osiedleńczej prowadzonej przez komisję kolonizacyjną rozporządzeniem Ministra Skarbu i Rolnictwa ⁴⁹⁾, które to rozporządzenie należy uznać za uzupełnione rozporządzeniem Ministra Robót Publicznych z 10 maja 1924 L. XIV. 424/24 ⁵⁰⁾. To oczywiście nie przeszkadza, że Komisarz Ziemski będzie dokonywał klasyfikacji w myśl przepisów instrukcji parcelacyjnej, lecz będzie to miało znaczenie jedynie dla informacji urzędu ziemskiego przy ustaleniu ceny, bo dla katastru trzeba będzie wskreślić względnie pozostawić bonitację katastralną. Trzeba zauważyć, że O. U. Z. Poznań w praktyce nie stosuje przepisów instrukcji parcelacyjnej, natomiast przeprowadza klasyfikację według norm przewidzianych dla Państwowego Banku Rolnego Rozporządzeniem Ministra Reform Rolnych z 27 lipca 1927 r.

d) Istotna różnica przy rodzajach parcelacji rozróżnianych przez ustawę polega na tytule przelania prawa własności, którym przy parcelacji prywatnej, włączając w to i instytucyjną oraz Państwowego Banku Rolnego, jest kontrakt kupna-sprzedaży, natomiast przy parcelacji prowadzonej przez Urzędy Ziemskie jest *sui generis* akt publiczno-prawny — orzeczenie Okręgowego Urzędu Ziemskiego, — przenoszące po myśli art. 61 ustawy własność ⁵¹⁾. Przepis ten ma daleko idące znaczenie

⁴⁹⁾ Por. str. 21 i 22.

⁵⁰⁾ Przytoczone u inż. Maksysia przy § 171 instr. katastr. VIII.

⁵¹⁾ Co do natury prawnej tej instrukcji por. Jaworski: Reforma Rolna str. 273.

w stosunku do obowiązującego prawa cywilnego. Skoro bowiem orzeczenie Okręgowego Urzędu Ziemskiego przenosi własność, to naruszoną została zasada prawa cywilnego austriackiego i niemieckiego, że tylko przez wpis w księdze gruntowej nabywa się własność, zatem wpis do księgi gruntowej na podstawie takiego orzeczenia może mieć jedynie znaczenie deklaratoryjne.

e) Wobec przepisu art. 97 ustawy, że wszelkie dotychczas obowiązujące przepisy o parcelacji straciły moc obowiązującą, trzeba przyjąć, że wszelkie przepisy państw zaborczych odnoszące się do tego przedmiotu zostały uchylone, a mianowicie przepisy ustaw rosyjskich o banku włościańskim, przepisy ustaw pruskich o komisji kolonizacyjnej z 1886 ⁵²⁾, o włościach rentowych, ustawy galicyjskiej o włościach rentowych ⁵³⁾ oraz art. V ustawy węgierskiej z 1894, o ile te ustawy normują współdziałanie władz państwowych przy akcji parcelacyjnej na zasadzie pomienionych ustaw.

f) Przed wydaniem ustawy grudniowej parcelacja prywatna szczególnie w Małopolsce dokonywała się bez oglądania się na istniejące tam przepisy ustawy cywilnej i ustawy o księgach gruntowych. Skutkiem tego parcelanci oddawna już mają ziemię w posiadaniu, lecz dłużej nie stali się tabularnymi właścicielami. Uchylenie tego niepożądanego stanu niepewności prawnej ma za zadanie ustawa z 23 marca 1929 o uregulowaniu stanu hipotecznego nieruchomości oddanych w toku parcelacji w posiadanie nabywców na obszarze województw krakowskiego, lwowskiego, stanisławowskiego i tarnopolskiego (Dz. U. R. P. Nr. 27 poz. 276) oraz rozporządzenie

⁵²⁾ Już art. 2 rozp. Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej z 25 czerwca 1919 zabrania tworzenia osad po myśli tej ustawy.

⁵³⁾ Niezależnie od tego tworzenie włości po myśli tej ustawy zostało wstrzymane rozporządzeniem Rady Ministrów z 27 marca 1929 (Dz. U. R. P. Nr. 24 poz. 250).

wykonawcze z 16 sierpnia 1929 (Dz. U. R. P. Nr. 67 poz. 516). Ustawa uprawnia władze ziemskie do wypracowania i przedłożenia odnośnych wniosków sądowi hipotecznemu.

2. W górnośląskiej części województwa śląskiego obowiązuje ustawodawstwo niemieckie, a mianowicie ustawa niemiecka z 11 sierpnia 1919 i wykonawcza do niej pruska z 15 grudnia 1919 w brzmieniu ogłoszonem rozporządzeniem Ministra Reform Rolnych z 21 października 1925 (Dz. U. R. P. Nr. 112 poz. 796). Do wykonania ustawy powołane są władze ziemskie (Prezes O. U. Z. i Komisarz Ziemski oraz Okręgowa Komisja Ziemska) i specjalna władza — Stały Wydział jakoteż instytucje o charakterze publicznym t. j. Związek dla dostarczania ziemi i przedsiębiorstwo osadnicze. Obecnie jako takie przedsiębiorstwo czynna jest spółka z ogr. odp. siedzibą w Katowicach p. f. „Ślązak“.

3. Ustawa z 17 grudnia 1920 r. o przyjęciu na własność Państwa ziemi w niektórych powiatach Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. R. P. Nr. 4/21 poz. 17) przepisuje, że na cele rozkolonizowania między żołnierzy i na cele reformy rolnej mają być przejęte na własność Państwa dobra skarbu rosyjskiego i inne mające charakter publiczny (art. 1) oraz ziemie prywatne (art. 2). Ten ostatni artykuł stracił moc obowiązującą wskutek wyraźnego przepisu art. 97 ustawy grudniowej. Co do art. 1 to ustawa grudniowa nie uchyliła go wyraźnie. Ta okoliczność oraz fakt, że ustawa nie odnosi się właściwie do parcelacji w znaczeniu ustawy grudniowej może doprowadzić do poglądu, że wolą ustawodawcy było, aby na zasadzie ustawy o przejęciu ziemi grunty objęte art. 1 tej ustawy były nadal przejmowane na rzecz Skarbu Państwa. Taka interpretacja doprowadziłaby jednak do tego, że np. jeden majątek cerkiewny mógłby być zabrany na własność Skarbu Państwa na zasadzie

ustawy z 17 grudnia 1920 r. bez porozumienia się z władzą kościelną, o ile takie porozumienie się nie mogło nastąpić przed 1 kwietnia 1921, podczas gdy drugi, obok położony majątek, nie mógłby być parcelowany bez porozumienia się z władzą kościelną, pomijając już to, że cena w jednym i w drugim wypadku byłaby ustalona i wypłaconą na odmiennych zasadach. Z tego zdaje się wynikać niemożliwość stosowania obydwóch ustaw równocześnie. Ponieważ zaś może być stosowana tylko jedna ustawa, to może nią być jedynie ustawa z 28 grudnia 1925 r.

Do przejęcia ziemi na rzecz Państwa powołane były: Powiatowe Komitety Nadawcze pod przewodnictwem Komisarza Ziemińskiego (nowela z 16 sierpnia 1923 Dz. U. R. P. Nr. 29 poz. 725). Od ich orzeczeń służyło stronom odwołanie do Komisji Odwoławczej (obecnie przy Ministerstwie Reform Rolnych). Orzeczenia Komitetów Nadawczych są jednak ostateczne, jeśli przedmiotem ich jest nadanie ziemi żołnierzom po myśli ustawy o nadaniu ziemi żołnierzom Wojska Polskiego (Dz. U. R. P. Nr. 4/21 poz. 18), które to nadanie odbywa się w formie jednostronnego aktu nadawczego.

4. Ustawa grudniowa utrzymuje wyraźnie w mocy dwie ustawy odnoszące się wyłącznie do województw poznańskiego i pomorskiego, a mianowicie ustawę z 25 września 1922 w przedmiocie uzupełnienia ustawy z 15 lipca 1920 o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. Nr. 89 poz. 803) i ustawę z 28 lipca 1922 w przedmiocie zbycia lub zamiany nieruchomości majątków, które przeszły lub przejdą na rzecz Państwa w myśl ustawy z 15 lipca 1920 r. o likwidacji majątków prywatnych (Dz. U. R. P. Nr. 67 poz. 602). Ustawy pomienione przewidują odmienny od ustawy grudniowej sposób pozbycia i nabycia wymienionych w nich majątków. Odnosne agendy załatwiają władze podległe Ministrowi Skarbu

II. OBROT ZIEMIĄ.

A OGRANICZENIA OBROTU PRAWA PUBLICZNEGO

1. Jeżeli ujmemy pojęcie obrotu ziemią w najszerszym znaczeniu, to należeć tu będzie każda zmiana stosunku wiążącego dany podmiot prawny z nieruchomością. Normalnie zmiana ta nastąpić może na skutek aktu prawnego powodującego powstanie, zmianę lub zgaśnięcie prawa. W tym znaczeniu będzie obrotem nie tylko każda aljenacja, ale także ustanowienie dzierżawy. Obrót ziemią, szczególnie o ile idzie o drobną własność, od czasu uwłaszczenia podlegał w zasadzie ograniczeniom, przytem chodziło głównie o to, aby nie dopuścić do zbytniego rozdrobnienia. W poszczególnych państwach zaborszych (Rosja i Prusy) istniały ograniczenia narodowościowe i wyznaniowe. Kiedy Państwo Polskie postanowiło ująć parcelację w swoje ręce, zaszła konieczność rozciągnięcia kontroli także na obszary większe, aby w ten sposób uniemożliwić zmniejszenie się zapasu ziemi na reformę rolną. Ta myśl dała początek ustawie z 2 sierpnia 1919 o upoważnieniu Rządu do wydania rozporządzenia, normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz. U. R. P. Nr. 73 poz. 428). Pod względem terytorjalnym rozporządzenie to rozciąga się na województwa centralne, wschodnie, Małopolską i Cieszyńską część województwa Śląskiego⁵⁴⁾. Pod względem rzeczowym rozporządzenie ma zastosowanie to zn. potrzebne jest zezwolenie urzędu ziemskiego we wszystkich przypadkach przejścia własności nieruchomości rolnych i leśnych niemających charakteru nieruchomości włościańskiej (rustykalnej) i to zarówno w całości jak w części; zezwolenia nie potrzeba, jeśli przejście własności następuje na rzecz instytucji państwowych lub komunalnych lub jeśli podziału doko-

⁵⁴⁾ Faktem jest, że rozporządzenie z 1 września 1919 roku jest na Śląsku Cieszyńskim stosowane nie tylko przez władze administracyjne ale i sądy

nują instytucje państwowe lub przez Państwo upoważnione

Ustawa o wykonaniu reformy rolnej⁵⁵⁾ wprowadziła tę zmianę, że każdy podział gruntów rolnych przekraczających maximum władania (art. 4 ustawy) bez względu na to, czy są to grunty rustykalne czy inne, poddała swemu działaniu. Wskutek tego obecnie ze zwolnienie władz ziemskich według przepisów rozporządzenia z 1919 nie jest wymagane do przeniesienia własności nieruchomości 1) należącej do Skarbu Państwa, 2) włościańskiej (rustykalnej), 3) na rzecz instytucji państwowych lub komunalnych. W innych przypadkach przeniesienia własności należy odróżnić a) nieruchomości leśne, b) nieruchomości rolne, wśród nich zaś aa) nieruchomości rolne przekraczające obszar maximum władania według art. 4 ustawy grudniowej t j. obszar 60, 180 względnie 300 ha, bb) nieruchomości rolne nie przekraczające tego obszaru. Jeśli chodzi o pozbycie własności nieruchomości leśnej (a) lub nieruchomości rolnej, nie przekraczającej maximum władania (b—bb), to potrzeba zezwolenia bez względu na to, czy pozbycie następuje w całości lub w części, jeśli zaś chodzi o pozbycie nieruchomości rolnej, przekraczającej maximum władania (b—aa), to zezwolenie według rozporządzenia z 1919 jest wymagane przy pozbyciu nieruchomości w całości. Wypadki częściowego pozbycia nieruchomości rolnej przekraczającej samoistnie lub w połączeniu z innymi maximum władania podpadają pod przepisy ustawy o reformie rolnej i zezwolenie na takie pozbycie należy uzyskać według przepisów tej ustawy. To rozróżnienie na nieruchomości rolne i leśne ma praktyczne znaczenie dla urzędów ziemskich. Dla notariuszy sporządzających akty pozbycia względnie

⁵⁵⁾ Wywód niniejszy jest — narazie przynajmniej — wyłącznie opinią autora

sądów wpisujących przeniesienie własności do ksiąg hipotecznych jest rzeczą istotną wiedzieć, czy dany akt prawny pozbycia nieruchomości wymaga lub nie wymaga zezwolenia urzędów ziemskich bez względu na to, czy zezwolenie to ma być udzielone według przepisów rozporządzenia z 1919 czy według przepisów ustawy o reformie rolnej. Wymienione wyżej pod 1) i 3) wypadki nie nastroczają trudności. Inaczej jest jeśli chodzi o nieruchomości włościańską względnie rustykalną, pod które to pojęcie podpadają inne grunta na obszarze b. zaboru rosyjskiego, a inne na obszarze b. zaboru austriackiego⁵⁶⁾. Na obszarze b. zaboru austriackiego

⁵⁶⁾ Umieszczenie w nawiasie słowa „rustykalny“ jako synonimu słowa „włościański“ w rozporządzeniu z 1919 r. pochodzi bez wątpienia z pomieszczenia pojęć na obszarze b. Królestwa Kongresowego i na obszarze b. Galicji. Grunt włościański oznacza w b. Królestwie Kongresowym grunt należący do chłopów ongiś pańszczyźnianych, który oni otrzymali na zasadzie ukazu z 1864 r. w odróżnieniu nie tylko od gruntu dworskiego, ale wogóle od każdego innego gruntu nie pochodzącego z uwłaszczenia. Wykaz tych gruntów zawierają tabele likwidacyjne i nadawcze. *Mutatis mutandis* to samo oznacza to wyrażenie w odniesieniu do Kresów Wschodnich. W b. zaborze austriackim grunta pańszczyźniane w odróżnieniu od gruntów dworskich (dominikałnych) i gruntów wolnopożywalnych nazwano gruntami rustykalnymi. Stąd spisy gruntów (protokoły parcelowe) sporządzone na zasadzie instrukcji pomiarowych wydanych w wykonaniu patentu z 1817 roku o podatku gruntowym zawierały osobną rubrykę dla gruntów pańszczyźnianych w przeciwstawieniu do gruntów wolnopożywalnych i dominikałnych. Obwieszczeniem gub z 25 listopada 1846 r. postanowiono, że „grunta, które w roku 1820 były w posiadaniu poddanych i jako takie w operatach katastralnych są wytknięte, mają być uważane za rustykalne, które zaś się znajdowały w rękach zwierzchników za dominikałne“ (Jaworski: Ustawy o księgach publicznych, II, str. 45). Patent z 7 września 1848 r. zniósł tę różnicę: „...alle Unterschiede zwischen den Dominikal- und Rustikalgründen werden aufgehoben“. Z tego powodu protokoły parcelowe sporządzone na podstawie instrukcji z 1870 nie dzielą już gruntów na dominikałne i rustykalne. Pojęcia gruntów dominikałnych nie można utożsamiać z pojęciem gruntów tabularnych t. j. wpisanych

może powstać ta komplikacja, że nieruchomości będzie przeniesioną do księgi gruntowej przy sądzie grodzkim, a potem pozbytą. Sąd jednakże może odmówić wpisu takiego przeniesienia do księgi jako zdziałanego dla obejścia ustawy. Ponieważ jednak może się to niestać, nie pozostanie Okręgowemu Urzędowi Ziemskiemu nic innego jak zastosować art. 4 ustawy o reformie rolnej.

W b. zaborze rosyjskim może mieć miejsce odwrotne zjawisko. Ponieważ wyłączone są tu jedynie grunta ukazowe, przeto w zasadzie do pozbycia każdej nieruchomości nieukazowej choćby najdrobniejszej potrzeba zezwolenia urzędów ziemskich. To niewątpliwie nie było zamierzone przez ustawodawcę, a ponieważ byłoby zbyt uciążliwe dla obrotu, przeto każdy wypadek muszą oceniać notariusze względnie sądy według faktycznych stosunków.

2. Zwolnienie obrotu gruntami włościańskimi względnie rustykalnymi w rozporządzeniu z 1 września 1919 miało uzasadnienie w obowiązującym w czasie

ongiś do tabuli krajowej we Lwowie, w przeciwstawieniu do gruntów rustykalnych, albowiem tabuła krajowa obejmowała grunta dominikałne łącznie z gruntami rustykalnymi, będącymi również własnością dziedzica. Wprawdzie po uwłaszczeniu grunta rustykalne przestały stanowić przedmiot tabuli krajowej i wtedy można już było utożsamiać grunt dominikałny z tabularnym, lecz wtedy zostało zniesione prawne pojęcie gruntu rustykalnego. Mimo tego, kiedy ustawa o założeniu i urządzeniu ksiąg gruntowych z 20 marca 1874 r. podzieliła posiadłości ze względu na urządzenie ksiąg na tabularne, miejskie i inne w gminie katastralnej położone, te ostatnie zwano w mowie potocznej posiadłościami wiejskimi albo rustykalnymi, pod czem rozumiano nietylko posiadłości ongiś pańszczyźniane, ale wogóle mniejsze posiadłości, dla których księga gruntowa jest prowadzona przy sądzie grodzkim. Jeśli więc rozporządzenie z 1 września 1919 r. mówi o gruntach rustykalnych, to może mieć na myśli nie grunty rustykalne w znaczeniu gruntów ongiś pańszczyźnianych lecz grunty rustykalne w znaczeniu używanem pobocznie w chwili wydania rozporządzenia t. j. grunty wpisane do księgi przy sądzie grodzkim.

wydania tych przepisów ustawodawstwie, które te grunta poddawało specjalnym ograniczeniom a mianowicie:

a) Na obszarze b. zaboru austriackiego obowiązywało rozporządzenie cesarskie z 9 sierpnia 1915 (D. P. P. Nr. 234)⁵⁷⁾.

b) Na obszarze był Królestwa Kongresowego obrót nieruchomościami włościańskimi podlegał i podlega jeszcze ograniczeniom przewidzianym w przepisach z 11 czerwca 1891 roku.⁵⁸⁾ Ograniczenia te ulegają zniesieniu z chwilą włączenia gruntów włościańskich do miast (ustawa z 20 maja 1921 Dz. U. R. P. Nr. 46 poz. 280).

c) Również na ziemiach wschodnich grunta włościańskie podlegały w czasie rozciągnięcia na te ziemie mocy obowiązującej rozporządzenia z 1 września 1919 pewnym ograniczeniom⁵⁹⁾. Najwyż. Tryb. Adm.⁶⁰⁾ stoi na stanowisku, że art. 27 instrukcji rosyjsk. z 23 listopada 1865 r. o porządku sprzedaży dóbr państw. osobom rosyjskiego pochodzenia nie został uchylony, o ile wymagał zgody b. Ministra Dóbr Państw. do nabycia tych dóbr (majątków instr.) i że obecnie zgody tej udziela Minister Rolnictwa niezależnie od udzielenia zgody ze

⁵⁷⁾ Uchylone rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z 19 listopada 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 108 poz. 97).

⁵⁸⁾ Por. str. 10. Ustawa ta przewiduje między innemi, że osobom wyznania mojż. zabronione jest nabywanie osad włościańskich. N. T. A. w wyroku z 10 października 1924 r. L. rej. 1521/23 (zb. Nr. 456) orzekł, że przepis ten nie został uchylony Konstytucją i obowiązuje nadal.

⁵⁹⁾ Przepisy zawarte w księdze 4-ej osobn. dod. do t. IX zb. praw ros. ograniczyły podział użytkowania działek włościańskich w drodze dziedziczenia: a) na obszarze województwa wołyńskiego do obszaru najmniejszego nadziału pieszego (art. 152), b) na obszarze reszty ziem wschodnich do 10 dzies. Przepisy te dziś są uchylone art. 1 rozp. Prez. Rz. z 14 października 1927 r. o uchyleniu odrębności stanowych (Dz. U. R. P. Nr. 92 poz. 824).

⁶⁰⁾ Por. wyrok z 24 listop. 1925 r. L. rej. 1547/23 (zb. Nr. 84).

strony władz ziemskich, wymaganej przez inne ustawy⁶¹⁾.

3. Rozporządzenie z 1 września 1919 nie obowiązuje na obszarze b. dzielnicy pruskiej, włączając w to i Górny Śląsk, gdzie było w mocy rozporządzenie Rady Związkowej z 15 marca 1918 r. o obrocie gruntami rolniczymi. (Zb. u. pr., str. 123). Wedle tego rozporządzenia pozbycie gruntów ponad 5 ha obszaru, ustanowienie prawa rzeczowego i zobowiązanie się do przewłaszczenia gruntów wymaga zezwolenia właściwej władzy, którą stosownie do pruskich przepisów wykonawczych z 16-go marca 1918 jest Starosta (Landrat) a w powiatach miejskich burmistrz.

Pod względem mocy obowiązującej tego rozporządzenia należy odróżnić z jednej strony województwa Poznańskie i Pomorskie, a górnośląską część Województwa Śląskiego z drugiej strony.

a) W województwie Poznańskim i Pomorskiem wydane zostało rozporządzenie Naczelnej Rady Ludowej z 25 czerwca 1919 (Tyg. Urz. Nr. 27, poz. 85), które stanowi, że przewłaszczenie nieruchomości położonych na terytorjum podlegajacem Komisarjatowi N. R. L. może nastąpić jedynie za przedłożeniem piśmiennego zezwolenia Urzędu Osadniczego (art. 1), oraz że to piśmienne zezwolenie jest potrzebne przy zamianie nieruchomości lub wniesieniu nieruchomości do towarzystw (art. 3). Zezwolenia nie potrzeba, jeśli chodzi o sprzedaż na rzecz korporacyj prawa publicznego oraz na rzecz osób, które

⁶¹⁾ Uderza tu pewna sprzeczność z zasadą wypowiedzianą w wyroku z 19 marca 1929 r. L. rej. 5012/26 (por. uw. 41 na str. 55). Skoro bowiem N. T. A. przyjmuje, że kompetencje Ministra Reform Rolnych czy też władz ziemskich wywodzą się z art. 2 pkt. B ustawy z 11 sierpnia 1923 r., wedle którego do zakresu działania Ministra Reform Roln. należy również regulowanie obrotu ziemią, to zezwolenia tego winienby udzielać Minister Reform Rolnych a nie Minister Rolnictwa.

są spokrewnione lub spowinowacone ze sprzedającym w linii prostej lub linii bocznej do drugiego stopnia (art. 2). Rozporządzeniem Ministra b. Dzielnicy Pruskiej z 6 lutego 1920 rozciągnięto moc obowiązującą tego rozporządzenia na obszar poza t. zw. linię demarkacyjną (Dz. Urz. M. b. Dz. Pr. Nr. 6, str. 113).

Rozporządzeniem Ministra b. Dz. Pr. z 21 czerwca 1921 (Dz. Urz. M. b. Dz. Pr. Nr. 23, poz. 149) zmieniono i uzupełniono powyższe przepisy Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej w ten sposób, że wyodrębniono nieruchomości fabryczne i wydawanie zezwoleń na ich przewłaszczenie włożono: a) na wojewodę, jeśli wartość nieruchomości fabrycznej przewyższa 500,000 mk, b) przy nieruchomościach fabrycznych wartości równej tej kwocie albo niższej na aa) Komisję złożoną z prezydenta miasta i dwóch członków magistratu, jeśli chodzi o nieruchomość położoną w powiecie miejskim, bb) Komisję złożoną ze starosty i dwóch członków Wydziału Powiatowego, jeśli chodzi o nieruchomość położoną w powiecie wiejskim.

Wobec tego na przewłaszczenie nieruchomości niefabrycznych bez względu na ich wielkość zezwala obecnie według przepisów rozporządzenia Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej Prezes Okr. Urzędu Ziemskiego (art. 34 ustawy z 11 sierpnia 1923 D. U. R. P. Nr. 90, poz. 706), albowiem rozporządzenie z 15 marca 1928 należy uznać za uchylone w myśl zasady: *lex posterior derogat priori* ⁶²⁾.

⁶²⁾ Na innem stanowisku stoi Najw. Trybunał Adm. Uznał on w wyroku z 18 lutego 1924 r. L. rej. 1197/22 (Nr. 308 Zbiór wyroków), że „rozstrzygającymi przepisami pod względem udzielenia zezwolenia na przewłaszczenie nieruchomości na obszarze b. dzielnicy pruskiej jest rozporządzenie Niem. Rady Związkowej z 15 marca 1918, które nie przestało obowiązywać mimo rozporządzenia Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej z 25 czerwca 1919 r., dotyczącego zezwolenia na przewłaszczenie nieruchomości. W rozpo-

b) W górnośląskiej części województwa Śląskiego obowiązuje rozporządzenie z 15 marca 1918 bez zmian, zatem należy uznać, że tam zezwoleń na przewłaszczenie

rzędzeniu tem niema bowiem ani wyraźnego uchylenia rozp. Rady Związkowej, ani to nie wynika z jego osnowy. Jeżeliby w brzmieniu art. 1 rozp. z 25 czerwca upatrywać rozszerzenie przepisów Rady Związkowej także i na inne nieruchomości (poniżej 5 ha), to rozporządzenie takie wobec nieusankcjonowania go przez późniejsze ustawodawstwo polskie, jak się to stało odnośnie do nieruchomości fabrycznych i miejskich (rozp. M. b. Dz. Pr. z 21 czerwca 1921 r. poz. 149 Dz. Urz. i art. 15 ustawy z 23 czerwca 1921 r. poz. 511 Dz. Ustaw) nie może obowiązywać tak, iż postanowienia art. 1 rozp. K. N. R. L. ogranicza się obecnie tylko do zakresu oznaczonego w rozporządzeniu Rady Związkowej¹⁴.

Dwie są kwestje poruszane w wyroku: 1) czy rozp. K. N. R. L. ze względu na swoją treść mogło uchylić rozporządzenie Rady Związkowej i 2) czy rozp. K. N. R. L. ma moc obowiązującą.

ad 1) N. T. A. stwierdza, że nie wynika z osnowy rozp. K. N. R. L. że rozp. Rady Związkowej zostało uchylone. Nie ulega jednak wątpliwości, że treść jednego i drugiego rozporządzenia nie da się pogodzić, że rozporządzenie K. N. R. L. wyłącza zastosowanie rozporządzenia Rady Zw., a zupełnie jest jasne, że rozporządzenie K. N. R. L. odnosi się do wszelkich nieruchomości, podczas gdy rozporządzenie Rady Zw. tylko do nieruchomości powyżej 5 ha.

ad 2) To też N. T. A. rozpatruje tę ewentualność, jednak stwierdza, że rozporządzenie Komisarjatu obowiązuje jedynie w zakresie rozporządzenia z 15 marca 1918 r. Ta stworzona przez N. T. A. konstrukcja prawnicza nie oznacza nic innego, jak stwierdzenie, że rozporządzenie K. N. R. L. nie obowiązuje. Takie stanowisko jednak nie wydaje się słuszne. Przyjąwszy nawet za trafne założenie N. T. A., że rozporządzenie Komisarjatu musiałoby być uznane przez ustawę polską w tej właśnie formie jak się to stało z rozporządzeniem M. b. Dz. Pr. z 21 czerwca 1921 r. (art. 15 ustawy z dnia 23 czerwca 1921 r. Dz. U. R. P. Nr. 75 poz. 511), to w każdym razie odnośnie do obszaru położonego poza linią demarkacyjną postulatowi stawianemu przez N. T. A. stało się zadość, bo rozporządzenie to było rozciągnięte przez M. b. Dz. Pr. na ten obszar przed 30 czerwca 1921 r. Co zaś do obszaru położonego przed linią demarkacyjną, to należy zauważyć, że ustawa z 1 sierpnia 1919 Dz. U. R. P. Nr. 64 poz. 385 pozostawia w mocy (art. 2) dotychczasowe „ustawy i rozporządzenia“, nie wyjmując

nieruchomości udziela starosta względnie burmistrz a nie urzędy ziemskie⁶³).

4 a) W województwie Poznańskim i Pomorskiem obowiązuje rozporządzenie z 23 grudnia 1918 o ustawowym prawie pierwokupu na posiadłościach rolnych i leśnych (zb. u. pr. str. 3/19), które ustanawia dla Państwa prawo pierwokupu w stosunku do właściciela, jeśli ulega sprzedaży nieruchomość rolna lub leśna obszaru ponad 20 ha. Przestrzeń tę zmniejszono dekretem Ministra b. dzielnicy pruskiej (Dz. Urz. Nr. 5/20, poz. 6) do obszaru ponad 1 ha. Prawo pierwokupu wykonuje okręgowy urząd ziemski (art. 7 rozporządzenia K. N. R. L. z 25-go czerwca 1919 Tyg. Urz. Nr. 27, poz. 83 i art. 34 ustawy z 11 sierpnia 1923 r. Dz. Ust. R. P. Nr 90, poz. 706).

b) W górnośląskiej części województwa śląskiego rozporządzenie pomienione uchylone zostało art. 39 pruskiej ustawy wykonawczej do ustawy osadniczej Rzeszy z 19 grudnia 1919 (Dz. U. R. P. Nr. 112/25, poz. 796), albowiem takie samo prawo dla ogólnie użytecznego

rozporządzeń K. N. R. L., który uważany jest w ustawie za organ władzy (art. 20). Wobec tego w ustawie z 23 czerwca 1921 r. Dz. U. poz. 511 nie potrzeba już było wyraźnie określać mocy obowiązującej rozporządzeń Komisarjatu, bo to się już stało poprzednio, natomiast pośrednio stwierdzona jest moc obowiązująca dekretów i rozporządzeń Komisarjatu w art. 10 tej ustawy. Skoro tedy ustawa przyznaje moc obowiązującą rozporządzeniom, nie wyjmując z nich żadnego, ani dla żadnego nie przepisując jakichś szczególnych terminów, to uzasadniony wydaje się wniosek, że na obszarze województwa poznańskiego i pomorskiego obowiązuje rozporządzenie z 25 czerwca 1919 r. Niemniej N. T. A. przyjętą przez siebie tezę utrzymał w szeregu innych wyroków np. z 6 kwietnia 1925 r. L. rej. 717/23 (zb. str. 617), 18 czerwca 1925 L. rej. 1911/23 (zb. nr. 713). Inne stanowisko zajął Sąd Najwyższy, który w wyroku z 15 października 1926 r. C 192/26 (Orz. S. P. nr. 114/VI) orzekł, że rozporządzenie z 25 czerwca 1919 r. uregulowało całość zagadnienia odnoszącego się do obrotu ziemią i uchyliło przepisy rozporz. Rady Zw. z 15 marca 1918 r.

⁶³) Praktyka jest inną.

przedsiębiorstwa osadniczego ustanawia § 4 niemieckiej ustawy osadniczej, ograniczając je jednak do gruntów rolnych obszaru ponad 25 ha, zmniejszonego obecnie na skutek rozporządzenia Ministra Rolnictwa z 19 czerwca 1928 (Dz. U. R. P. Nr. 66, poz. 615) do 5 ha.

6. Na obszar Spisza i Orawy moc obowiązująca rozporządzenia z 1 września 1919 również nie została rozciągnięta. Ustawodawstwo zaś węgierskie nie знаło ograniczeń z prawa publicznego.

B. Oprócz tego znają ustawy i b. państw zaborczych i polskie szereg ograniczeń wywodzących się z prawa prywatnego (umownych). Ograniczenia te polegają na tem, że jak długo ciąży na gruncie pożyczka dana przez instytucję publiczną, grunt odnośny nie może być dzielony bez zezwolenia właściwej władzy. Do tej kategorii ograniczeń należą ograniczenia wywodzące się z ustawy Banku Włościańskiego w b. zaborze rosyjskim, ustawy o włościach rentowych i ustawy o niepodzielnym dziedziczeniu w b. zaborze pruskim⁶⁴⁾, ustawy o włoś-

⁶⁴⁾ N. T. A. orzekł w wyroku z 23 maja 1925 r. L. rej. 1986 i 1987/23 (zb. nr. 682) i innych, że decyzje władz ziemskich powzięte w przedmiocie udzielania zezwoleń na podział włości rentowych w ramach ustawy z 8 czerwca 1896 r. (zb. u. pr. str. 124) są orzeczeniami wchodzącymi w zakres administracji rządowej w rozumieniu art. 1 ustawy o N. T. A., odrzucając stanowisko władz ziemskich, że zachodzi tu stosunek prywatno-prawny między nabywcą włości rentowej, obciążonej prawem niepodzielnego dziedziczenia a państwem. Jako motyw przytacza N. T. A., że „kwestja parcelacji włości zawisła jest od zezwolenia władz ziemskich w trybie określonym w przepisach ustawy z 1896 r., co nadaje ich decyzjom charakter publiczno-prawny...“ Motywy te nie wydają się przekonywujące w zupełności. Mianowicie zakazowy podział z § 7 ustawy z 1896 r. podlegają dopiero te włości rentowe, które zostały utworzone po wejściu w życie ustawy. Utworzenie włości następuje na skutek kontraktu rentowego, aktu niewątpliwie natury prywatno-prawnej. Strona, zawierając kontrakt, z góry wiedziała, że władza może się zwrócić do sądu o wpis do księgi gruntowej przymotu włości dziedzicznej, czyli poprostu warunk

ciach rentowych w b. Galicji, dalej ograniczenia z ustawy z 28 grudnia 1925 r. o reformie rolnej (art. 54) i ustawy z 17 grudnia 1920 r. o nadaniu ziemi żołnierzom. Ponadto w b. dzielnicy pruskiej na włościach rentowych ciąży zwyczajnie rzeczowe prawo odkupu, ustanawiane w myśl art. 29 ustawy wykonawczej do Kod. Cyw. Wreszcie na Spiszu i Orawie obowiązuje art. V ustawy z roku 1894, według którego jak długo na osadzie utworzonej przy pomocy finansowej państwa ciąży dług, państwo ma w stosunku do niej prawo pierwokupu⁶⁷⁾.

Wszystkie powyższe uprawnienia służą okręgowemu urzędowi ziemskiemu z wyjątkiem uprawnień Banku Włościańskiego, które wykonuje Bank Rolny, i uprawnień w stosunku do osad żołnierskich, które wykonuje Powiatowy Komitet Nadawczy

III. LIKWIDACJA SŁUŻEBNOSCI.

1. B. Królestwo Kongresowe

a) Na obszarze b. Królestwa Kongresowego obowiązuje rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 1 lutego 1927 r. o zniesieniu służebności (Dz. U. R. P. Nr. 10, poz. 74). Według przepisów tego rozporządzenia ulegają zniesieniu służebności wynikające z urzędzenia

ograniczeń podzielnosci przyjmowała pizez fakt zawarcia kontraktu. Jeszcze wyraźnej ten prywatno prawny charakter występuje wtedy, jeśli grunt wolny od ograniczeń na skutek woli właściciela zostaje przypisany do włości jako jej przynależność (§ 4) i przez to uzyskuje charakter włości dziedzicznej. Jeśli tedy władza skorzystała z warunków zagwarantowanych umową, to trudno by w tem dopatrywać się aktu natury publiczno prawnej, tem więcej, że przepisy ustawy o niepodzielnem dziedziczeniu uzyskały nie jako zewnętrzne uznanie jako przepisy o charakterze prywatno-prawnym pizez to, że zostały utrzymane w mocy art. 64 ustawy wprowadzającej do Kod. Cyw.

⁶⁷⁾ Nieaktualne, ponieważ na obszarze Spisza i Orawy niema osad utworzonych na zasadzie tej ustawy (Dr Fellner System der Renteaguter u seine Anwendung in Ungarn)

ziemskiego włościan⁶⁶⁾ (art. 1). Służebności mogą być zniesione albo w drodze umowy albo przymusowo. Umowę sporządza Komisarz Ziemski, a zatwierdza Okręgowa Komisja Ziemska. Przymusowe zniesienie służebności następuje na żądanie jednej ze stron albo z urzędu, a mianowicie przy przebudowie ustroju rolnego, przy przeprowadzeniu meljoracji i w związku z urządzeniem gospodarstwa leśnego, wreszcie poczynawszy od 1 stycznia 1930 r. co do wszystkich służebności. Projekt zniesienia służebności opracowuje Komisja oszacowania służebności, w skład której wchodzi Komisarz ziemski i po jednym przedstawicielu dziedziny służebnej i władającej lub też sam Komisarz. Bliższych danych co do klasyfikacji ziemi rozporządzenia nie zawiera, stanowiąc tylko (art. 37), że ocenę wartości służebności przeprowadza się na podstawie cen rynkowych w danej okolicy⁶⁷⁾, a wartość uprawnień służebnościowych, otrzymuje się, mnożąc roczną ich wartość przez 30. Projekt zniesienia służebności zatwierdza Okręgowa Komisja Ziemska, która w razie, jeśli wynagrodzenie następuje w gotówce, może rozłożyć spłatę na trzy raty roczne. Do czasu całkowitej spłaty wynagrodzenia, uprawnieni mogą nadal korzystać ze służebności (art. 43).

b) Na zasadach tego rozporządzenia mogą też ulec zniesieniu służebności nie wynikające z urządzenia ziemskiego włościan, jeśli mają taki sam charakter gospodarczy i jeśli są ujawnione w wykazie hipotecznym z ograniczeniem jednak, że może się to stać przy przymusowym wykupie, parcelacji, scaleniu, meljoracji oraz w związku z urządzeniem planu gospodarstwa leśnego.

⁶⁶⁾ T j te służebności, które są zapisane w tabelach likwidacyjnych i nadawczych.

⁶⁷⁾ W sprawie ustalenia wartości dziewostanów wydano rozporządzenie Min. R. P. z 9 listopada 1927 r (Dz. U. R. P. Nr 111 poz. 940), zmienione rozp. z 24 marca 1928 (Dz. U. R. P. Nr. 47 poz. 463)

c) Rozporządzenie ma też zastosowanie do podziału pastwisk „zwanych wspólnymi z dworem“ oraz „wygonów dworskich“, na których osady tabelowe mają służebności pastwiskowe, jednak z tą zmianą, że przy przymusowym podziale część obszaru ulegającego podziałowi odpowiadająca $\frac{1}{3}$ wartości całego obszaru przy pada na rzecz dworu, reszta na rzecz uprawnionych grup mieszkańców poszczególnych jednostek administracyjnych w stosunku do ilości inwentarza tych grup zapisanego w tabelach ⁶⁸⁾).

d) W toku zniesienia służebności może też być zawartą umowa o zamianie gruntów dziedziny służebnej i władającej. Jeśli co do takiej umowy o zamianę nie zostanie wniesiony sprzeciw, to zostaje ona zatwierdzoną przez Okręgową Komisję Ziemską, a wtedy niema zastosowania przepis art. 12 ustawy o organizacji ziemskiej włościan ⁶⁹⁾ (art. 48).

e) Postępowanie określone pod a, c, d ma za zadanie rozwiązanie zupełne stosunku między wsią a dworem. Skoro się to stanie, pozostaje stosunek właściwej wspólnoty wsi między sobą lub członków „gromady“ który może powstać albo z powodu przeprowadzenia akcji likwidacji serwitutów, albo też który istniał już dawniej. Rozporządzenie reguluje jedynie podział wspólnot powstałych na skutek likwidacji serwitutów, nie dotykając sprawy wspólnot innych ⁷⁰⁾. Wspólnoty te

⁶⁸⁾ Istotna treść tego przepisu polega na tem, że wspólnoty między dworem a wsią, nie podpadające pod pojęcie serwitutów, ulegną od 1 stycznia 1930 r. przymusowej likwidacji.

⁶⁹⁾ Por. ustęp V — A₁ niniejszej części.

⁷⁰⁾ Wynika to z faktu, że art. 44 mówi wszędzie o podziale „wynagrodzenia“ za służebności oraz z faktu, że art. 44 p. 6 zastrzega, iż do podziału wspólnoty powstałej z wynagrodzenia za służebności (verba legis; w tym wypadku), nie mają zastosowania przepisy art. 86 ustawy o organizacji ziemskiej włościan, czyli pozostawia zasadniczo w mocy inne, normalne postępowanie, co by nie było potrzebne, gdyby wszystkie wspólnoty miały być likwidowane na zasadzie rozp. z 1 lutego 1927 r.

mogą być zlikwidowane albo w toku postępowania służebności, co praktycznie wyraża się tem, że zatwierdzenie podziału następuje równocześnie z zatwierdzeniem projektu likwidacji służebności (art. 44 p. 7), albo też niezależnie od tego t. j. w osobnem postępowaniu, w którym projekt podziału sporządza mierniczy a zatwierdza Komisarz Ziemiański (art. 44 p. 6) ⁷¹⁾.

Podział wynagrodzenia za służebności może się odnosić do wynagrodzenia wydzielonego na wspólną własność za służebności lub wspólne pastwiska: aa) indywidualne ⁷²⁾, bb) grupowe lub gromadzkie ⁷³⁾. W żadnym wypadku podział nie może być przymusowy lecz potrzebną jest uchwała interesowanych.

ad aa) Podział następuje na mocy uchwały powziętej zwykłą większością głosów przedstawicieli osad tabelowych. Uchwała może iść jedynie w kierunku podziału, albowiem sam podział odbywa się według wartości wynagrodzenia stosownie do określenia udziału osad tabelowych.

⁷¹⁾ To postanowienie jest niejasne. Różnica między postępowaniem celem podziału wspólnot, a postępowaniem celem likwidacji służebności w istocie polega na tem, że w pierwszym przypadku orzeczenie wydaje Komisarz, które to orzeczenie w braku sprzeciwu może się uprawomocnić, a w drugim przypadku orzeczenie wydaje Okręgowa Komisja Ziemiańska. Może się tedy tak zdarzyć, że orzeczenie Komisarza o podziale się uprawomocni, podczas gdy sama podstawa podziału t. j. projekt likwidacji służebności będzie nieustalony. Doprowadziłoby to do dylematu prawniczego, któryby trudno było rozwiązać. Komisarzowi zatem, jeśli projekt podziału będzie sporządzony równocześnie z projektem likwidacji służebności, nie pozostanie nic innego jak przedłożyć oba projekty Okręgowej Komisji Ziemskiej do zatwierdzenia, do czego zdaje się go upoważniać i obowiązywać ustęp 7 art. 44, albo też zacząć od sporządzenia projektu podziału aż do czasu zatwierdzenia projektu likwidacji służebności.

⁷²⁾ Przy podziale wspólnych pastwisk wypadek niemożliwy.

⁷³⁾ Por. ustęp IV — A₁ nin. części.

ad bb) Podział może nastąpić na mocy uchwały powziętej zwykłą większością głosów przedstawicieli osad tabelowych, jeśli w uchwale przyjęto zasadę, iż podział ma być przeprowadzony w ten sposób, że jedną połowę wartości wynagrodzenia dzieli się według ilości osad, drugą połowę zaś w procentowym stosunku obszaru każdej osady do obszaru ogólnego wszystkich osad. Powyższy podział nie znosi wspólnoty całkowicie. albowiem podział ten dokonuje się według osad tabelowych. Dla podziału wynagrodzenia na poszczególne gospodarstwa przewidziane jest osobne postępowanie (art. 44 p. 4), niezależnie od poprzedniego, które może nastąpić ale może też nie mieć miejsca („przedstawiciele osad mogą uchwalić“).

f) Oprócz postępowania ogólnego w celu zniesienia służebności zna rozporządzenie jeszcze tak zwane postępowanie uproszczone, zasadzające się głównie na tem, że orzecznictwo przysługujące Okręgowej Komisji Ziemskiej w sprawie zatwierdzenia projektów zniesienia służebności przysługuje Delegatowi Ministra Reform Rolnych. Inne czynności spełnia Komisarz Służebnościowy, któremu przysługuje właściwość należąca w postępowaniu zwyczajnem do komisarza ziemskiego i komisji oszacowania służebności oraz w mniej ważnych sprawach do okręgowego urzędu ziemskiego. Komisarz Służebnościowy działa przy pomocy niezależnych od właściwych terytorjalnie okręgowych urzędów ziemskich — komisarzy ziemskich.

2. Ziemie wschodnie.

Obowiązuje tu rozporządzenie Prez. Rz. P. z 1 lutego 1927 (D. U. R. P. Nr. 10 poz. 75), którego zasady wykazują daleko idące podobieństwo do zasad, na których oparto rozporządzenie o likwidacji służebności w b. Król. Polskiem. Różnice wynikły już to z innego rozwoju

gospodarczego już też z systemu ustawodawstwa, który różni się od ustawodawstwa b. Król. Polskiego. Różnice te byłyby następujące:

a) Ze strony dziedziny władzącej występują przedstawiciele gospodarstw (art. 3), a nie przedstawiciele osad, które były utworzone przy uwłaszczeniu. Wprawdzie z brzmienia art. 3 możnaby wnosić, że ustawa ma na myśli te właśnie gospodarstwa, które były utworzone przy uwłaszczeniu, lecz wskutek trudności odtworzenia pierwotnego gospodarstwa z powodu braku dokumentów urzędy ziemskie z reguły stosują praktykę, że za jednostkę uważają gospodarstwo w znaczeniu ekonomicznym, a nie prawnym. Praktyka wydaje się być uzasadnioną niekonsekwencją ustawy, która w art. 3 zdaje się mówić o gospodarstwie w znaczeniu prawnym t. j. jednostki powstałej przy uwłaszczeniu, natomiast w art. 48 nie wspomina o dalszym podziale wynagrodzenia na jednostki ekonomiczne, jak to czyni rozp. poz. 74 w art. 44 pkt. 4, z czegooby znowu można wnosić, że ustawa ma na myśli jednostkę w znaczeniu ekonomicznym

b) Rozporządzenie przewiduje następujący sposób zniesienia uprawnień służebnościowych:

aa) za służebności pastwiskowe wydziela się,

aaa) jeśli były wykonywane w lasach, zaroślach lub na zarośniętych bagnach, część obszaru obciążonego bez drzewostanu, która wynosi zasadniczo $\frac{1}{3}$ część obszaru obciążonego. Ta jedna trzecia ulega zmniejszeniu albo zwiększeniu, a mianowicie: jeśli ta jedna trzecia jest równą albo mniejszą od jednej czwartej ogólnego obszaru gruntów nadziałowych, to jako wynagrodzenie wydziela się obszar równy $\frac{1}{4}$ części obszaru gruntów nadziałowych, nie więcej atoli niż połowę obszarów obciążonego. Jeśli $\frac{1}{3}$ obszaru obciążonego jest większą od $\frac{1}{4}$ ogólnego obszaru gruntów nadziałowych, to wydziela się tę $\frac{1}{3}$, która jednak nie może przekraczać połowy

obszaru gruntów nadziałowych, o ile ogólny obszar obciążony nie jest conajmniej dwa razy większy od ogólnego obszaru gruntów nadziałowych. W wypadku, kiedy to zachodzi, to wynagrodzenie oblicza się procentowo od obszaru gruntów nadziałowych od 65⁰/₀ aż do 200⁰/₀ ⁷⁴⁾).

bbb) Przy służebnościach pasania na gruntach ornych i łąkach kośnych wydziela się do 15⁰/₀ obszaru obciążonego nie więcej jednak niż połowę obszaru wszystkich gruntów nadziałowych.

ccc) przy znoszeniu służebności pasania wzajemnego wsi dworu na ugorach t. zw. „łłoki“, wydziela się na rzecz wsi do 10⁰/₀ gruntów, na których służebność ta może być prawnie wykonywana, nie więcej jednak niż 50⁰/₀ wszystkich gruntów nadziałowych ⁷⁵⁾).

⁷⁴⁾ Przy tym sposobie obliczania powstają dość rażące różnice. Jeśli przyjmemy, że obszar gruntów nadziałowych dwóch wsi A i B wynosi po 200 ha, natomiast obszar obciążony służebnością dla wsi A wynosi 399 ha, a dla wsi B 400 ha, to w wyniku likwidacji dostanie wieś A 100 ha, podczas gdy wieś B otrzyma 130 ha.

⁷⁵⁾ Odnośnie do uprawnienia łłoki zawiera art. 5 rozp. Prez. Rz. P. z 14 października 1927 r. o uchyleniu odrębności stanowych (Dz. U. R. P. Nr. 92 poz. 824) postanowienie, że prawo to zachowuje się nadal „aż do czasu scalenia gruntów lub zlikwidowania tego prawa na zasadzie obowiązujących przepisów o zniesieniu służebności“. Przepis ten został zapewne spowodowany tem, że rozp. Prez. Rz. P. uchyliło odnośne postanowienia ks. 4 dod. do t. IX zb. praw ros. (art. 97), którego treścią było, że łłoka zachowuje się tylko do czasu separacji gruntów (razwierstanje ugodij), poczem uprawnienie to przestaje istnieć. Było to zrozumiałe przy niestęchanej szachownicy gruntów na obszarach, do których się to postanowienie odnosiło. Rozporządzenie z 1 lutego 1927 r. zmieniło przepis ustawy rosyjskiej, nakazując wyznaczyć za prawo łłoki wynagrodzenie dla wsi kosztem gruntów dworskich i to w pewnych wypadkach bardzo znaczne. Niepodobna przypuścić, żeby zamiarem ustawodawcy było stworzyć niejako podwójne uprawnienie łłoki: znoszone bez wynagrodzenia przy scalaniu i znoszone za wynagrodzeniem przy likwidacji serwitutów. Ustawodawca uznał

bb) Wynagrodzenie za służebności leśne wyznacza się zasadniczo w ziemi wraz z drzewostanem,

cc) za inne, niewymienione wyżej pod aa), bb) służebności wyznacza się wynagrodzenie tylko w gołównce. W pewnych wypadkach może ono jednak być wyznaczone także za służebności pastwiskowe.

Aczkolwiek rozporządzenie przewiduje ustanowienie organu szacunkowego i przeprowadzenie szacunku, to z uwagi na stan gospodarczy najważniejszych służebności pastwiskowych szacunek ten w największej ilości wypadków nie będzie miał miejsca, bo wynagrodzenie oblicza się mechanicznie według obszaru, a nie według wartości.

c) Pod pojęcie wspólnot między dworem i wsią znoszonych na zasadzie rozporządzenia z 1 lutego 1927 r. podpadają:

aa) pastwiska zwane wspólnymi wygonami, stanowiące wspólną własność dworu i wsi z prawem użytkowania ograniczonym wyłącznie do pasania inwentarza, z których, jeśli ma miejsce przymusowy podział otrzymuje dwór $\frac{1}{3}$ obszaru, a wieś względnie wsie resztę.

bb) T. zw. „leśne sianokosy“ i „pastwiska we wspólnym użytkowaniu właściciela majątku i włościan“⁷⁶⁾, następujący:

je za serwitut znoszony za wynagrodzeniem, a o scaleniu wogóle nie wspominał, zwłaszcza że scalenie w rozumieniu ustawy polskiej a s. separamcja (razwierstanje) to nie są pojęcia zupełnie jednoznaczne. Rozporządzenie z 14 października 1927 r. wprowadziło w ten niebudzący wątpliwości stan prawny niejasność, która może wywołać ogromne powikłania. Jeśli przy scaleniu nie będzie przeprowadzoną równocześnie likwidacja serwitutów, albo jeśli tloka jest właśnie jedynym serwitutem. Niezależnie od tego trzeba jednak zaznaczyć, że wyznaczenie owych 10% przewidzianych przez rozp. z 1 lutego 1927 r. jest ogromnie utrudnione — jeśli nie niemożliwe — z powodu niemożliwości dokładnego uchwycenia obiektu, na którym to prawo ciąży, względnie z powodu zmienności tego obiektu.

⁷⁶⁾ Mowa tu o pastwiskach położonych wśród lasu.

aaa) Jeśli drzewostan należy do właściciela majątku, a grunt do wsi, która ma prawo do pasania inwentarza i koszenia trawy, to cały grunt otrzymuje wieś, a właściciel drzewostan, który obowiązany jest zdjąć,

bbb) jeśli zaś do właściciela należy drzewostan wraz z gruntem pod pniami drzew, a grunt pomiędzy drzewami do wsi, to drzewostan przypada właścicielowi, który otrzymuje ponadto $\frac{1}{5}$ całego obszaru, reszta obszaru przypada na rzecz wsi ⁷⁷⁾). Drzewostan z tej części obszaru jest właściciel obowiązany zdjąć.

d) Podział wynagrodzenia wspólnego za indywidualne służebności może mieć miejsce, jeśli zapadnie uchwała $\frac{2}{3}$ przedstawicieli gospodarstw i jeśli w uchwale ustanowiono jednolitą zasadę podziału.

3. B. zabór pruski.

Ustawodawstwo polskie o likwidacji serwitutów na ziemiach b. zaboru rosyjskiego przewiduje zniesienie w drodze przymusu tylko stosunku między dworem i wsią, dotycząc tylko ubocznie innych stosunków nie wywodzących się z poddaństwa, i cały ten stosunek bez względu na jego treść podciąga pod ogólne pojęcie służebności. Ustawodawstwo pruskie natomiast zajmuje się wprawdzie osobno stosunkiem wsi do dworu, nie zapomina jednak, o rozwiązaniu średniowiecznych form władania ziemią, niezależnie od tego czy formy te mają związek ze stosunkiem poddańczym.

Po wydaniu ustaw z 1850 ⁷⁸⁾ zarysowuje się następujący podział: a) stosunki poddańcze t. j. nadanie własności na grunt poddańczy, przy którym należało równocześnie uregulować wszelkie inne stosunki między wsią i dworem, a więc objąć postępowaniem także wspól-

⁷⁷⁾ Rozporządzenie przepisuje, że ten stosunek powinien być zlikwidowany według wskazówek dokumentów, na których się opiera, lecz w praktyce nie będzie to mało nigdy miejsca

⁷⁸⁾ Poi. stl. 22 i nast.

noty (pod c), b) ciężary realne, włączając w to ciężary realne na rzecz instytutów kościelnych i t. d., c) stosunki objęte nazwą wspólnot. Stosunki ad a), b) regulowane były także za pośrednictwem banków rentowych. Dziś regulację stosunków pod a) należy uznać za ukończoną. Co do stosunków pod b), to według § 20 ordynacji z 1821 wniosek o regulację nie musiał obejmować wszystkich stosunków, prawdopodobnie zatem znajdują się jeszcze stosunki wymagające uregulowania na podstawie tej ustawy. Wynagrodzenie wydziela się w ziemi, rencie, w pieniądzu, świadczeniach naturalnych lub kapitale (§ 60 ustawy z 1821 i § 7 ustawy z 1850 zb. u. pr. str. 139).

4. B. zabór austriacki.

a) Serwituty padające pod patent z 1853 mogą być jeszcze aktualne, jak tego dowodzi fakt, że są jeszcze sprawy rozpatrywane przez władze polskie.

b) Istotnie aktualną jest sprawa wykonania ustawy z 27 maja 1873 Dz. U. Kr. Nr. 253 ⁷⁹⁾, dotycząca się wykupu pewnych świadczeń na rzecz kościołów i t. d., jak tego dowodzą wykazy hipoteczne parcelowanych nieruchomości na obszarze Małopolski. Z tego powodu ustawa z 23 marca 1929 o uregulowaniu stanu hipotecznego nieruchomości poddanych w toku parcelacji (Dz. U. Rz. P. Nr. 27 poz. 276) widzała się zmuszoną przewidzieć specjalny tryb dla zniesienia tych ciężarów (art. 13). Dotyczy to jednak tylko pewnej części nieruchomości. Ze względu na zakres działania władz ziemskich zarówno ta sprawa jak sprawy wymienione pod a), po winnyby należeć do właściwości tych władz, do czego jednak potrzeba wydania specjalnej ustawy ⁸⁰⁾.

c) Na Śląsku Cieszyńskim orzeczenia wydane na zasadzie patentu z 1853, o ile regulują sprawę serwitutów

⁷⁹⁾ Co do spraw pod a) i b) por. str. 29 i nast.

⁸⁰⁾ Inaczej N T A Poi uwagę 41 na str. 55

w dobrach b. Komory Cieszyńskiej, ulegają rewizji na mocy ustawy z 21 czerwca 1921 w przedmiocie rewizji likwidacji serwitutów pastwiskowych w dobrach b. Komory Arcyksiążęcej na Śląsku Cieszyńskim (Dz. U. R. P. Nr. 59, poz. 373), znowelizowanej rozporządzeniem Prez. Rzeczypospolitej z 7 lutego 1928 (Dz. U. R. P. Nr. 16 poz. 127). Rewizja polegać winna na przyznaniu dodatkowego wynagrodzenia w gruntach lub kapitale. Do przeprowadzenia postępowania rewizyjnego właściwą jest Komisja złożona z delegata Ministra Reform Rolnych jako przewodniczącego i 3-ch członków. Od orzeczeń Komisji przysługuje prawo odwołania do Głównej Komisji Ziemskiej.

IV. PODZIAŁ WSPÓLNOT⁸¹⁾.

A. 1. B. Królestwo Kongresowe.

Majątek gmin i wsi (osad) składać się może z majątku nabytego już po uwłaszczeniu na mocy tytułów prywatno-prawnych i majątku nabytego na mocy ukazów z 1864. Już z organizacji gminy wynika, że podmiotem majątku gminnego może być tylko gmina jako jednostka samorządu terytorjalnego i że majątek ten nie ulega podziałowi między członków gminy, chyba, że gmina została uwłaszczoną jako całość i wystawiono dla niej osobną tabelę, w którym to wypadku pod względem rozrządzenia majątkiem musi być traktowana tak jak wieś. O ile zaś chodzi o wieś, to nabyła ona na skutek ukazu na własność „osady gromadzkie jak to: domy na pomieszczenie urzędu, szkoły i t. p., a zarazem grunta we wspólnem użytkowaniu włościan zostające, bez udziału w tem użytkowaniu dziedzica“ (art. 2 ust.

⁸¹⁾ O rozwiązaniu wspólnoty między wsią i dworem była już mowa w ustępie traktującym o służebnościach. Wobec tego tu będzie mowa tylko o wspólnotach we wsi i między wsiami z majątkiem b. zaboru austriackiego (Por. str. 91 i nast.).

org. włość.). Ustawa wyodrębnia tedy w tym nabytym na podstawie ukazu majątku dwie grupy, z których druga (użytkowana czy to przez wszystkich członków wsi, czy tylko przez część), może ulegać podziałowi między uprawnionych. Takiemu podziałowi mogą ulegać nie tylko grunta wspólne, które przeszły na własność członków wsi bezpośrednio na mocy ukazów z 1864, ale także grunta, które się dostały wsi pośrednio z mocy ukazu z 1864 t. j. na skutek zlikwidowania serwitutów. W jednym i drugim wypadku grunta wspólne mogły przejść na własność kilku wsi lub jednej wsi względnie pewnej grupy mieszkańców wsi. Wspólność zatem może zachodzić a) między kilku wsiami, b) między członkami jednej wsi ⁸²⁾).

ad a) Podział gruntów wspólnych między kilka wsi następuje według przepisów art. 67—85 ust. org. włość. Za podstawę sporządzenia projektu podziału Komisarz Ziemiański ma wziąć szacunek i klasyfikację według instrukcji z 1841 o czynszowaniu włościów przeprowadzić się mającą. Natrafi to już choćby ze względu na nieznaną instrukcji na trudności. Ponadto zasady tego podziału są różne od zasad przewidzianych dla podziału tego samego charakteru wspólnot powstałych na skutek rozporządzenia z 1 lutego 1927.

ad b) Podział wspólnoty wewnątrz wsi odbywa się na zasadzie art. 86 ustawy org. włość. Przewiduje on rozdział pomiędzy pojedynczych gospodarzy i tem się różni od rozporządzenia z 1 lutego 1927 r. Dalsza różnica — na korzyść rozporządzenia z 1 lutego 1927 — polega na tem, że przewiduje ono podział według wartości wynagrodzenia, podczas gdy art. 86 nie mówi,

⁸²⁾ Podział jednego i drugiego rodzaju wspólnot wydzielonych jako wynagrodzenie za służebności znoszone na podstawie rozporządzenia z 1 lutego 1927 r. następuje według przepisów tego rozporządzenia (ustęp III, l. 1 i 2), tu zatem będzie mowa tylko o wspólnotach powstałych przed wydaniem tego rozporządzenia.

według czego podział ma nastąpić, co tem niekorzystniej przedstawia się w praktyce dla uprawnionych, że w uchwale biorą udział gospodarze, a nie przedstawiciele osad tabelowych. Prowadzi to nieraz do podziałów urągających wszelkiemu poczuciu sprawiedliwości ⁸³).

2. Ziemie wschodnie.

a) Rozporządzenie Prez. Rz. P. z 14 października 1927 o uchyleniu odrębności stanowych (Dz. U. R. P. Nr. 92 poz. 824) rozróżnia mienie użyteczności publicznej tak ruchome jak i nieruchome (budynki szkolne, łaźnie, magazyny zbożowe, grunty tym celom służące i t. p.), które należało do dawnych stanowych gmin i włościańskich gromad wiejskich z jednej strony, oraz grunty nadane włościanom przy uwłaszczeniu i będące wspólną własnością stanowych gromad kilku lub jednej wsi albo też jej części. Pierwszy rodzaj majątku przeszedł z mocy rozporządzenia na własność obecnych wszechstanowych gmin wiejskich i miejskich ⁸⁴). Co do gruntów drugiej

⁸³) Wprawdzie judykatura (ukaz 2 Dep. Senatu z 3 kwietnia 1909 r. Nr. 2801 cytowany w Zbiorze ustaw włościańskich Brodowskiego i Kaczkowskiego str. 152) żąda jednolitej zasady podziału, ale nawet ustanowienie tej jednolitej zasady np. według sztuk bydła, bez przeprowadzenia klasyfikacji sytuacji nie poprawi. Zresztą praktyka urzędów ziemskich zaczyna iść w tym kierunku, aby się ograniczyć jedynie do badania, czy uchwała została powzięta większością $\frac{2}{3}$ bez oglądania się na zasadę podziału.

⁸⁴) Rozporządzenie Komisarza Gen. Ziem Wsch. z 26 września 1919 r. o samorządzie gminnym (Dz. Urz. Zarz. Z. W. Nr. 21 poz. 215) tworzy samorząd terytorjalny najniższego rzędu podobnie jak w b. Królestwie Kongresowem, rozróżniając gminę wiejską (art. 1) i gromadę wiejską z tą jednak zmianą, że niema obszarów nie zaliczonych do gromady wiejskiej (art. 66). Z postanowienia rozporządzenia Prez. Rz. wynikałoby zatem, że gromady na ziemiach wschodnich — inaczej niż w b. Królestwie — nie nabyły na własność mienia użyteczności publicznej. Czy mogą je nabyć w przyszłości, nie jest jasno powiedziane w ustawie. Należałoby na to pytanie odpowiedzieć przecząco, bo w rozporządzeniu Komisarza jako podmiot majątku, zwanego mieniem publicznem, uznana jest tylko gmina.

kategorji, to postanawia rozporządzenie, że mogą one być dzielone w trybie i według zasad cz. 2, 3, 5 i 7 art. 48 przy analogicznem zastosowaniu postanowień art. 3 i 4 rozporządzenia Prez. Rz. P. z 1 lutego 1927. Znaczy to, że na ziemiach wschodnich podział wspólnot odbywa się na jednej tylko zasadzie.

b) Zaznaczyć trzeba, że wyrażenie rozporządzenia z 14 października 1927, iż grunty stanowiące wspólną własność gromady ulegają podziałowi, nie jest zupełnie ścisłe, albowiem przy uwłaszczeniu wogóle wszystkie grunty zostały nadane gromadzie na wspólną własność, a rozróżnienie między gruntami było tylko co do użytkowania. Część mianowicie użytkowana była wspólnie, a część znajdowała się w indywidualnem dziedzicznem użytkowaniu. Rozporządzenie niema na myśli gruntów znajdujących się w indywidualnem użytkowaniu, które przeszły na własność indywidualną dopiero na zasadzie ustawy z 14 czerwca 1910. Wystawienie dokumentu własności na te indywidualne działki normuje rozporządzenie z 14 października 1927 o ustaleniu prawa własności do gruntów nadanych włościanom przy uwłaszczeniu (Dz. U. R. P. Nr. 92 poz. 822) wzorowane na dekrete Naczelnego Dowódcy Wojsk Litwy Środkowej z 13 sierpnia 1921, obydwie zaś rozporządzenia regulują postępowanie podobnie, jak to było w ustawie ros. z 14 czerwca 1910⁸⁵⁾, z tą wszakże różnicą, że sąd także zatwierdza odnośną uchwałę gromady względnie nie tylko rozstrzyga sprawę, gdy powstanie spór, ale z braku tej uchwały wydaje decyzję⁸⁶⁾.

⁸⁵⁾ Por. str. 12 i 13.

⁸⁶⁾ Wątpliwą jest rzeczą, czy rozporządzenie to oddające całą akcję w ręce sądu jest celowe. Ustawodawstwo rosyjskie, w którym to postępowanie odgrywało niejako rolę uboczną, ponieważ przy akcji urządzenia rolnego orzeczenie Komisji stanowiło tytuł własności, a więc czyniło zbędnem osobne postępowanie dla ustalenia własności, oddawało załatwienie sprawy, o ile nie było sporu.

3. B. zabór pruski.

Ordynacja dla gmin wiejskich z 3 lipca 1891 (zb. u. pr. str. 233) odróżnia (§68) majątek gminy w ścisłym słowno znaczeniu t. j. tę część majątku gminy, której dochód przeznaczony jest na cele budżetu gminnego od majątku członków gminy, zwanym też almeną albo wspólnotą t. j. tych przedmiotów majątkowych, których użytkowanie służy wszystkim lub poszczególnym członkom gminy na zasadzie ich praw członkostwa w gminie. Jeden i drugi rodzaj majątku charakteryzuje się tem, że jest własnością gminy. Majątek ten był wyłączony od podziału pomiędzy członków gminy, według ustawy o podziale wspólnot, już na podstawie § 1 dekretu z 26 lipca 1847 zb. u. pr. str. 327. Majątek zaś, należący do poszczególnych członków gminy na zasadzie tytułów prywatno-prawnych stanowi wspólnotę, której podziału mogą ci członkowie żądać na zasadzie ustawy o podziale wspólnot z 1821.

4. B. zabór austriacki.

Według § 288 austriackiego Kod. cyw. stanowią dobro gminne te rzeczy, które według ustawodawstwa krajowego służą do użytku każdego członka gminy, majątek zaś gminy te rzeczy, z których dochód przezna-

w ręce władz administracyjnych (ziemski naczelnik), co pędzić prowadziło do celu. Według ustawodawstwa polskiego orzeczenie zatwierdzające projekt scalenia, nie stanowi tytułu własności, zatem akcja ustalenia prawa własności musi być kwestją wstępną dla tej akcji agrarnej. Tymczasem władze ziemskie nie mają legitymacji, do wszczęcia sprawy a tem mniej do jej załatwienia. W praktyce tedy dzieje się tak, że sporządza się tytuły własności wtedy dopiero, gdy dla scalanych gruntów ma być wywołana hipoteka, co powoduje podwójną pracę — i podwójne koszta. Zdaje się nie ulegać wątpliwości, że przy obecnych podstawach prawnych akcji agrarnej, kwestja wystawienia dokumentu własności powinna być traktowana jako zakończenie akcji uwłaszczeniowej, zatem przeprowadzona przymusowo (choćby przy sposobności jakiejś innej akcji agrarnej) przez urzędy ziemskie.

czony jest na pokrycie wydatków gminnych. Odnośne ustawy gminne (Gal. z 12 sierpnia 1866 Nr. 19 D. U. Kr. i Śląska z 15 listopada 1863 Nr. 17 D. U. Kr.) nie zawierają bliższej definicji dobra gminnego. Istotną jednak cechą tego pojęcia jest, że stanowi ono własność gminy bez względu na to komu służy prawo użytkowania⁸⁷⁾. Odmienne jak w ustawodawstwie pruskiem dobro gminne może być przedmiotem podziału na podstawie ustawy o podziale wspólnot⁸⁸⁾. Pierwotnie patent z 5 lipca 1853 poddał (§ 1 p. 4) swojemu działaniu także wszystkie wspólne prawa posiadania i użytkowania gruntów istniejące między b. zwierzchnościami gminowymi a gminami, lecz przepis ten został uchylony § 15 ustawy z 7 czerwca 1883 (D. P. P. Nr. 94). Od chwili wydania odnośnych ustaw krajowych o podziale wspólnot⁸⁹⁾, uprawnienia te mogą być znoszone tak jak inne wspólnoty. Władze ziemskie⁹⁰⁾ mogą poddać podziałowi

⁸⁷⁾ To odnosi się też do Spisza i Orawy, albowiem moc obowiązującą zarówno ustawy cywilnej, jak gminnej gal. (rozp. Rady Min. z 23 września 1929 r. D. U. R. P. Nr. 72 poz. 546) została na ten obszar rozciągnięta.

⁸⁸⁾ Na Śląsku Cieszyńskim podział dobra gminnego według ustawy o podziale wspólnot odbywa się bez żadnych ograniczeń, albowiem § 9 ust. z 28 grudnia 1877 Nr. 13/88 Dz. U. Kr. uchyła przepis § 61 ustawy gminnej, który dla podziału dobra gminnego żąda ustawy krajowej. Natomiast dla Galicji § 54 ustawy o podziale wspólnot zachowuje moc obowiązującą odnośnych §§ ustaw gminnych, według których do podziału dobra gminnego wymagana jest uchwała sejmiku krajowego. Obecnie wobec przepisu ustawy z 31 stycznia 1920 r. (Dz. Praw Nr. 11, poz. 61) i rozp. Prez. Rz. P. z 16 stycznia 1928 r. o zniesieniu tymczasowego wydziału samorządowego (D. U. R. P. Nr. 7 poz. 40) Rada Ministrów ma wyznaczyć władzę, która na podział dobra gminnego zezwoli.

⁸⁹⁾ Por. str. 33 i nast.

⁹⁰⁾ Na Śląsku Cieszyńskim władze ziemskie nie mogą wykonywać śląskiej ustawy o podziale wspólnot, albowiem art. 33 ustawy z 11 sierpnia 1923 r. przenosi na właściwe terytorjalnie okręgowe urzędy i komisje ziemskie czynności b. Krajowej Komisji agrarnej we Lwowie a na Powiatowe Urzędy Ziemskie czyn-

lub regulacji grunta, co do których istnieją wspólne prawa posiadania lub użytkowania pomiędzy b. zwierzchnościami gruntowymi i gminami, albo które użytkowane są przez wszystkich lub niektórych członków gminy lub części gminy, lub przez wspólności gospodarcze mocą uczestnictwa osobistego lub z posiadaniem gruntów połączonego, wreszcie grunta użytkowane wspólnie lub kolejno. Podziałowi i regulacji nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że grunta zostały odstąpione do wspólnego posiadania lub użytkowania na podstawie patentu z 5 lipca 1853 lub że stanowią dobro gminne i podlegają wspólnemu użytkowaniu na mocy przepisów odnośnych ustaw gminnych, jeśli tylko posiadają warunki powyżej wskazane.

Władze ziemskie rozstrzygają spory wyłaniające się w toku postępowania, nie wyłączając sporów o posiadanie i własność (§ 10 ustawy gal.). Z regulacją jest połączone zaprowadzenie wspólnych urządzeń, celem utworzenia przystępu do gruntów oraz celem umożliwienia odpowiedniego użytkowania gruntów. Rozróżnia się: a) podział generalny, jeśli chodzi o podział gruntów 1) pomiędzy b. zwierzchnościami a gminami lub b) b. poddanymi z jednej strony, 2) pomiędzy obszarami dworskimi, a gminami lub częściami gminy, albo pomiędzy gminami a częściami gmin, 3) pomiędzy obszarem dworskim, gminą lub częścią gminy z jednej

ności b. Komisarzy Agrarnych, którym w sprawach... „działowo-regulacyjnych będących w toku przysługuje zakres działania miejscowych Komisarzy Agrarnych w rozumieniu galicyjskich ustaw krajowych z 9 grudnia 1899 (D. Gal. U. Kr. Nr. 18, 19 i 20)“. Ponieważ ani cytowane ustawy nie obowiązują na Śląsku Cieszyńskim, ani zakres działania Krajowej Komisji Agrarnej we Lwowie na ten obszar się nie rozciągał, a natomiast obowiązują tam ustawy krajowe śląskie, a taką rolę jak komisja agrarna we Lwowie, spełniała Śląska Komisja Agrarna w Opawie, należy przyjąć, że czynności władz agrarnych śląskich nie zostały przeniesione na władze polskie.

a wspólnością gospodarczą z drugiej strony, 4) między dwiema lub kilkoma wspólnościami gospodarczymi, b) podział specjalny t. j. podział udziału otrzymanego przy podziale generalnym, albo też w ogólności podział gruntu wspólnie używanego pomiędzy: 1) dawnych poddanych, 2) członków wspólności gospodarczej, 3) współuprawnionych do użytkowania gruntów kolejno użytkowanych (§§ 50 i 51 ust. gal.).

Podział następuje na wniosek (prowokacja). Prowokację przy podziale generalnym może wnieść z urzędu Wydział Krajowy⁹¹⁾.

B. W pewnym związku ze sprawą podziału wspólnot pozostaje sprawa aljencji majątku gminnego na obszarze b. Królestwa Kongresowego. Mianowicie na podstawie art. 118 ustawy org. włość w drodze uchwał zebrań gminnych i wioskowych aljenacja majątków nieruchomości gromadzkich, nabytych przez gminę lub gromady wioskowe na zasadzie ukazów najwyższych z 19 lutego 1864 nastąpić może na zasadzie wniosku okręgowego urzędu ziemskiego⁹²⁾ po rozpatrzeniu go przez Główną Komisję Ziemską za zezwoleniem Ministra Reform Rolnych. Ustawa mówi tu o „majątku gminnym i gromadzkim“ ukazowym, nie wspominając o wspólnotach, z czegooby można wnosić, że chciała wyłączyć wspólnoty od pozbycia. Praktyka jednak nie czyni różnicy i stosuje postępowanie z art. 118 bez względu na to, czy chodzi o aljenację majątku gromadzkiego czy wspólnego pozostającego w użytkowaniu członków gromady. Bez wątpienia sprawa pozbycia majątku, nawet włączając w to wspólnoty, wchodzi w zakres administracji

⁹¹⁾ Obecnie Wojewoda w Małopolsce, na Śląsku Cieszyńskim Rada Wojewódzka.

⁹²⁾ Według pierwotnego brzmienia wniosek miał stawiać zarząd Gub., którego zakres działania przeszedł na prezesa O. U. Z. w wypadku, gdy sprawa nie jest sporną. Praktyka jednak jest taka, że wniosek stawia zawsze Okręgowa Komisja Ziemska.

samorządowej i powinna należeć do właściwych władz nadzorczych, jak to jest w b. zaborze pruskim i austriackim

V. SCALENIE.

A Scalenie zwyczajne nie jest niczem innem jak w pewien szczególny sposób przeprowadzoną zamianą na wielką skalę. Stąd ustawodawstwa, które już przy uwłaszczeniu przewidywały komasację np. niemieckie, nie znały zamiany jako osobnej instytucji prawnej, względnie wyrażenia komasacja i zamiana (Umtausch) używały promiscue. W b. zaborze rosyjskim, gdzie instytucja komasacji, jako odrębna przymusowa instytucja przy uwłaszczeniu nie była znaną, trzeba było wprowadzić instytucję zamiany, bez której usunięcie najdotkliwszych bolączek ustroju rolnego nie byłoby możliwe. Instytucja zamiany według ustaw agrarnych różni się od kontraktu zamiany według ustaw cywilnych jedynie formą.

1. B. Królestwo Kongresowe.

Art 12 ustawy org włość stanowi, że włościanie mogą zawierać umowy o zamianę. Do ich ważności potrzeba zaświadczenia przez Komisarza Ziemskiego i zatwierdzenia przez Okręgowy Urząd Ziemski⁹³⁾. Dla umów zawartych w toku znoszenia służebności między dziedziną władnącą i służebną tryb zatwierdzenia umów o zamianę jest taki sam jak przy znoszeniu służebności (art. 48 rozp z 1 lutego 1927⁹⁴⁾). Tryb ten różni się od poprzedniego tem, że nie jest wymagane zaświadczenie przez Komisarza Ziemskiego (arg. z art. 19 cyt. rozp.). Ta instytucja umów o zmianę gruntów włościńskich, odrębna od podobnej instytucji Kod. Cyw. wydaje się zbędną.

⁹³⁾ Praktyka stosuje zatwierdzenie przez okręg komisje ziem nawet wtedy gdy sprawa nie jest sporna

⁹⁴⁾ Pot ustęp III, 1 1 i 2 nin. części

2. Na Kresach Wschodnich Kodeks Cywilny wyłącza zasadniczo umowy o zamianę nieruchomości (art. 1374), czyniąc między innymi wyjątek na rzecz zamiany gruntów włościańskich celem urządzenia rolnego włościan, przyczem odwołuje się do osobnych dodatków ustawy o stanach i ustawy urządzenia rolnego. Przepisy t. IX zostały uchylone rozp. Prez. Rz. z 14 października 1927 (Dz. U. R. P. Nr. 92 poz. 824), zaczem należy przyjąć, że obecnie umowy o zamianę gruntów mogą się dokonywać jedynie w toku zniesienia służebności w trybie rozp. z 1 lutego 1927 r (Dz. U. R. P. Nr. 10 poz. 75).

3. Osobną instytucję zamiany oprócz scalenia zna też ustawodawstwo austriackie. Władze ziemskie nie mają tu jednak prawa orzekania o zamianie, ani nie zatwierdzają umowy o zamianę, dla której ważności potrzebne jest zachowanie ogólnych przepisów. Władze ziemskie mogą jedynie ułatwić zawarcie umowy przez to, że orzeczenie ich może uzupełnić zdolność do zawarcia umowy po stronie kontrahentów i zastąpić zezwolenie osób mających prawa rzeczowe (ustawa z 7 czerwca 1883 D. P. P. Nr. 93⁹⁵).

B. 1. Ustawa z 31 lipca 1923 o scaleniu gruntów (Dz. U. R. P. Nr. 92/27 poz. 833) poddaje scaleniu t. j. przekształceniu w obszary, odpowiadające wymogom prawidłowego gospodarowania, drogą wymiany gruntów między właścicielami grunty rozdrobnione i rozmieszczone w szachownicy oraz nadmiernie zwężone (art. 1).

⁹⁵) Por. str. 34

Na Śląsku Cieszyńskim brak władzom ziemskim legitymacji do wykonania tej ustawy z powodów wymienionych w uwadze 90. Charakterystyczne też jest, że art. 33 ustawy z 11 sierpnia 1923 mówi między innymi o czynnościach Komisarza ogólnego w rozumieniu ustawy z 9 grudnia 1899 (Dz. U. Kr. Nr. 19), aczkolwiek ta ustawa ani o czynności ani wogóle o Komisarzu agrarnym nie wspomina.

Niektóre z tych gruntów są wyłączone od scalenia bezwzględnie, inne są wyłączone, o ile właściciel nie wyrazi swej zgody na scalenie⁹⁶⁾. Do pierwszej kategorii należą między innymi grunty objęte zakładami górnictwami i hutnictwami oraz grunty objęte nadaniami górnictwami i polami naftowymi; o ile na gruntach objętych nadaniami górnictwami i polami naftowymi nie rozpoczęto robót wiertniczych, to mogą one być poddane scaleniu bez zgody właściciela uprawnień górnictwowych⁹⁷⁾.

Grunty objęte postępowaniem scaleniowym tworzą obszar scalenia, na który według art. 5 ustawy może się składać kilku jednostek administracyjnych lub ich części. Według tych jednostek administracyjnych wybierana jest rada uczestników scalenia (art. 19), przy-

⁹⁶⁾ Co oznacza słowo „bezwzględnie“ w art. 2 użyte, czy mianowicie włączenie tych gruntów do obszaru scalenia powoduje nieważność postępowania, którą władze ziemskie muszą z urzędu uwzględnić, ustawa nie mówi. Z zestawienia treści art. 2 i 3 wynikałoby, że art. 2 został sformułowany z uwagi na interes publiczny, że więc włączenie do scalenia gruntów z art. 2 powoduje nieważność całego postępowania, zatem władze ziemskie powinny z urzędu czuwać nad przestrzeganiem tego przepisu.

⁹⁷⁾ W związku z tym przepisem nasuwa się wątpliwość, czy było wolą ustawodawcy, by grunty objęte nadaniami górnictwami i polami naftowymi, na których nie rozpoczęto robót wiertniczych, były uważane za grunty zwyczajne, niepodpadające pod art. 2 i 3 ustawy. Jeśli się stanie na stanowisku, że art. 2 ma na myśli jedynie interes publiczny, to wniosek taki wydaje się uzasadniony. W tym zatem wypadku wola właściciela gruntów nie odgrywa żadnej roli, ale jedynie wola właściciela uprawnień górnictwowych. Jednak uprawnienia górnictwowe poza ich stroną publiczno-prawną, mają wielkie znaczenie prywatno-prawne. Właściciel uprawnień górnictwowych, uzyskanego od właściciela gruntu (dobrowolnie lub przymusowo) jest obowiązany dawać mu świadczenia, zwyczajnie znacznie przewyższające dochód rolniczy, jaki grunt może dać, w czym mieści się oprócz zapłaty za uprawnienie jako także wynagrodzenie za deterjorację gruntów względnie uniemożliwienie jego użytkowania przez właściciela. Wprawdzie, jeśli roboty wiertnicze nie są prowadzone, to deterjoracja zwyczajnie nie ma miejsca, lecz może nastąpić każdej

chwili. Okoliczności tej ustawa scaleniowa nie uwzględniła i władze przeprowadzające scalenie uskuteczniają szacunek gruntów według kryteriów ekonomiczno-rolniczych. Tym sposobem uczestnik scalenia, otrzymujący po scaleniu grunt obciążony uprawnieniem górnictwem, może wskutek rozpoczęcia robót wiertniczych znaleźć się w położeniu, że gruntu nie będzie mógł gospodarczo użytkować, natomiast wynagrodzenie z tego tytułu pobierać będzie poprzedni właściciel na podstawie rozstrzygnięcia władzy lub umowy zawartej z właścicielem uprawnienia górniczego.

W tych warunkach pozostają dwie możliwości: albo zaniechać wogóle scalenia gruntów objętych nadaniami górnictwu i polami naftowymi i zmienić w tym celu ustawę scaleniową, albo też uregulować sprawę szacunku gruntów tak, ażeby nowy właściciel nie doznał wskutek wykonywania uprawnień górnich strat i szkód.

Pierwsza ewentualność jest nie do przyjęcia ze względu na zbyt wielką ilość nadań, których się nie wykonywa, a więc niema powodu zaniechania przeprowadzenia naprawy ustroju rolnego, jeśli niewiadomo, czy i kiedy odnośne roboty będą podjęte. Jeśli roboty miały być podjęte w przeciągu krótkiego stosunkowo czasu, zalecałoby się scalenia zaniechać, choćby ze względu na koszt. Ale odpowiedź na to pytanie jest trudna, czasem wręcz niemożliwa. W każdym razie ze względu na interes publiczny, jaki w tym wypadku odgrywa rolę, należałoby zażądać opinii władz górnich, gdzie są widoki rozpoczęcia robót w pewnym bliżej określić się mającym terminie. Opinia tych władz byłaby podstawą dla orzeczenia o włączeniu do scalenia gruntu objętego nadaniem i ewentualnego załatwienia sprzeciwu właściciela nadania.

Na wypadek włączenia do scalenia gruntu objętego nadaniem konieczne jest uregulowanie wynagrodzenia nowemu właścicielowi gruntu za szkody, jakie poniesie wskutek przyszłego podjęcia robót wiertniczych. Natomiast niema żadnej zasady, ażeby ten nowy właściciel otrzymywał wynagrodzenie za uprawnienia górnicze jako takie. Słowem wynagrodzenie umówione względnie rozporządzeniem władzy ustanowione należałoby w taku postępowania scaleniowego rozdzielić odpowiednio między dawnego a nowego właściciela. Ten podział zwłaszcza w wypadku, jeśli nie jest widoczne z dokumentu stanowiącego podstawę uprawnienia górniczego, jaka część przypada za uprawnienia jako takie, musiałby nastąpić w toku postępowania na zasadzie opinii władzy górniczej.

Dla zastosowania tych tez w praktyce konieczną jest zmiana art. 2 ustawy scaleniowej. Dopóki to nie nastąpi, nie pozostanie nic innego, jak wyłączyć od scalenia wszelkie grunty objęte nada-

czem za jednostkę administracyjną uważa się wieś, gminę katastralną i miasto ⁹⁸⁾).

Scalenie może być wdrożone albo na wniosek interesowanych właścicieli, gdy ci posiadają pewien wymagany ustawą obszar gruntu, albo z urzędu w razie zachodzących konieczności, stwierdzonych przy przeprowadzeniu regulacyj rolnych albo też przy parcelacji, o ile wskutek tego mogą być wzmocnione gospodarstwa

niami górnictwami i polami naftowymi, a to ze względu na możliwość głębokich konfliktów mogących powstać tam, gdzie uprawnia górnictwa są masowe, jak to ma miejsce np. z polami naftowymi w Małopolsce.

⁹⁸⁾ Ustawa uzupełnia ten przepis w tym kierunku, że 1) „właścicieli dóbr ziemskich (obszaru dworskiego) oraz władzą, pod której zarządem pozostają grunta państwowe“ wzywa do wyznaczenia swych przedstawicieli po jednym z każdego obszaru; 2) w wypadkach, gdy właściciele gruntów bądź t. zw. szlacheckich, bądź rozparcelowanych obszarów dworskich lub państwowych, nie są zaliczeni do składu jednostki administracyjnej, położonej na obszarze scalanym, mają oni prawo korzystać pod względem wyboru rady uczestników z tych samych praw, jakie przysługują osobom zaliczonym do jednostki administracyjnej. To postanowienie wymaga pewnego wyjaśnienia:

Najniższą jednostką administracyjną jest na obszarze b. zaboru austriackiego gmina, a na obszarze b. zaboru pruskiego (z wyłączeniem Górnego Śląska) gmina lub obszar dworski. Jest możliwość, że na obszarze dworskim mieszka kilku, czy kilkunastu właścicieli, ale przez taki prywatno-prawny podział nie zmienia się jeszcze charakter obszaru dworskiego jako jednostki administracyjnej. Gdyby interpretować ustawę tak, że właściciel obszaru może delegować członka rady, to wszyscy inni właściciele, jako „zaliczeni do składu jednostki administracyjnej“ byłiby pozbawieni głosu. To nie było zamiarem ustawodawcy. Zatem wybory na terenie obszaru dworskiego w b. dzielnicy pruskiej winne się odbyć tak jak w gminie. Co do ziem wschodnich, to tam najniższą jednostką administracyjną jest gromada wiejska, którą stanowi z reguły każda oddzielna wieś, kolonja, osada wiejska, zaścianek lub folwark (art. 66 rozp. K. G. Z. W. z 26 września 1919), zatem przyjąć należy, że tam tak jak na obszarze b. zaboru austriackiego nie istnieją obszary dworskie, lecz tylko

karłowate. Taksamo z urzędu można wdrożyć postępowanie scaleniowe na pewnym obszarze gruntów, jeśli chodzi o włączenie tego obszaru do obszaru scaleniowego objętego wnioskiem, ponieważ, jak się wyraża ustawa, zachodzi tego potrzeba celem wyprostowania granic jednostek administracyjnych, przy melioracjach rolnych i w razie zniszczenia wsi (art. 15).

Przeprowadzenie postępowania scaleniowego należy do urzędów ziemskich, do mierniczego, któremu oddano przeprowadzenie robót, i rady uczestników scalenia; jako organ pomocniczy działa Komisja szacunkowa.

Projekt scalenia zatwierdza Okręgowa Komisja Ziemska orzeczeniem, na skutek którego uczestnik scalenia wzamian za dotychczas posiadane działki otrzymuje nową działkę, odpowiadającą wartości działkom przedtem posiadanym (art. 6).

Stosunek osoby do gruntów (uczestnictwo w scaleniu) opiera się na własności lub posiadaniu (art. 20 i 34). W razie sporu o własność lub posiadanie za uczest-

gromady. Co do b. Królestwa Kongresowego, to, przyjąwszy, że za najniższą jednostkę administracyjną należy uważać wieś, obejmującą obszar gruntów uwłaszczonych na zasadzie ustawy z 1864 i wieś zamieszkałą przez osoby, które nie otrzymały na własność gruntów na mocy ukazu (art. 287, t. II zb. pr. ros.), pozostaną jeszcze osoby, nie wchodzące w skład wsi, t. j. dziedzice i inni właściciele ziemscy (art. 194). Ustawa wychodzi widocznie z założenia, że obszar należący do dziedzica jest znacznie większy, niż obszar gruntów poszczególnych właścicieli t. zw. gruntów szlacheckich, albo rozparcelowanych. W wielu wypadkach wskutek rozparcelowania obszaru dworskiego będzie zachodziło zjawisko odwrotne, czyli że właściciel mniejszego obszaru będzie delegował członka rady, a właściciel większego obszaru będzie członków rady wybierał narówni z innymi. Wreszcie w odniesieniu do b. zaboru austriackiego, gdzie znane jest pojęcie gminy katastralnej, jako pojęcie, którem się posługują ustawy, powstaje wątpliwość, czy rada ma być wybierana według gmin, jako jednostek administracyjnych, czy też według gmin katastralnych. Przyjąć należy, że wyrażenie „gmina katastralna“ zostało użyte w tem miejscu ust. scal. przez nieporozumienie.

nika scalenia należy uznać ostatniego posiadacza gruntu (art. 20 ust. 5 i art. 34). Własność lub posiadanie dla stwierdzenia charakteru uczestnika scalenia ustalają władze ziemskie na podstawie dokumentów lub wyników przeprowadzonego dochodzenia, przyczem w razie sporów miarodajne jest ostatnie posiadanie gruntu⁹⁹⁾.

⁹⁹⁾ Ustawa scaleniowa nie mówi, kogo należy uważać za posiadacza. Wobec tego pojęcie posiadania musi być ustalone według ustaw cywilnych, a mianowicie posiadaniem jest: a) według Kod. Nap. (art. 2228) dzierżenie lub używanie rzeczy lub prawa, które dzierżymy lub wykonywamy bądź sami osobiście, bądź przez inną osobę, która rzecz dzierży lub prawo wykonywa w naszym imieniu; b) Kodeks ros. nie zawiera definicji posiadania, ale z rozróżnienia w art. 523 i nast. wynika, że za posiadanie uważa się wykonywanie faktycznego władztwa nad rzeczą; c) według Kodeksu niem. (§ 854) wykonywanie faktycznego władztwa nad rzeczą; d) według Kodeksu austr. (§ 309) faktyczne władztwo nad rzeczą, jednak z wolą zachowania jej jako swojej. Ten czynnik woli posiadania (*animus possidendi*) wymagany jest zarówno według Kod. austr. jak Napoleona, z tą jednak różnicą, że istnienia czynnika woli Kod. Nap. się domniemywa (art. 2230). Natomiast podobnie jak w Kod. austr. sama detencja według Kod. Nap. nie jest uważana za posiadanie (art. 2232). Inaczej jest według Kod. niem. i ros., gdzie odpada rozróżnienie, czy posiadacz ma wolę zatrzymania rzeczy dla siebie. Każdy z kodeksów rozróżnia jeszcze różne rodzaje posiadania np. austriacki: prawne, w dobrej wierze, niewadliwe. Które z nich ma ustawa scaleniowa na myśli? Żeby na to pytanie odpowiedzieć, trzeba uwzględnić przede wszystkim cel ustawy, który polega na tem, ażeby grunty należące do jednej osoby zostały poddane takiej wymianie, iżby po scaleniu stanowiły — oczywiście z uwzględnieniem interesów innych uczestników — najdogodniejszy obiekt gospodarczy. Celowi temu stanie się zadość, jeśli oddane po scaleniu jednemu uczestnikowi grunty stanowić będą jego własność. Więc za uczestnika scalenia ma być uznany przede wszystkim właściciel. Jeśli to bowiem w ciągu scalenia się nie stanie, właściciel pozwie uczestnika scalenia o działki lub ich część przyznaną mu w wyniku scalenia, a tym sposobem cel scalenia będzie unicestwiony. Osoba właściciela ma być stwierdzona w sposób przewidziany w ustępie 2-im art. 31, co niekoniecznie znaczy, że wpis do ksiąg hipotecznych jest miarodajny dla ustalenia osoby właściciela, albowiem w b. zaborze rosyjskim własność nieruchomości hipoteko-

(art. 31). Ustalenie stanu posiadania nie przesądza tytułu własności.

Ustawa nakazuje przy scaleniu gruntów przeprowadzić z urzędu (art. 7):

- a) likwidację wszelkich służebności;
- b) podział wspólnot gruntowych lub, o ile ze względów gospodarczych lub topograficznych podział ich pomiędzy współwłaścicieli jest niepożądany, uregulowanie ich użytkowania;
- c) wyprostowanie granic poszczególnych jednostek administracyjnych lub ich części;
- d) wydzielenie gruntów na cele użyteczności publicznej;
- e) meljoracje scalonych gruntów, niezbędne do przeprowadzenia scalenia, a w miarę uznanej przez

wanej można nabyć bez wpisu. Aczkolwiek na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego własność nabywa się zasadniczo tylko przez wpis do ksiąg, byłoby przeciwne wspomnianemu celowi scalenia, gdyby wyłącznie wpis miał być miarodajny dla oznaczenia uczestnika w tych przypadkach, kiedy zaszyły okoliczności uzasadniające sprostowanie wpisu w księgach, a nie stało się to tylko przez opieszałość strony lub z innych powodów. Wtedy celowe będzie uznać za uczestnika tę osobę, która na podstawie dokumentów wykaże swe prawa uzasadniające zmianę wpisu. Osobą taką będzie z reguły posiadacz kwalifikowany, t. j. taki, który może nabyć własność. Może się jednak zdarzyć, że posiadaczem będzie osoba, która własności nabyć nie może, albowiem posiada grunt w sposób wadliwy. Uznanie takiej osoby za uczestnika scalenia, nie będzie zgodne z celem scalenia, jednak władze ziemskie innego wyjścia nie mają, skoro ograniczone są ustawą do stwierdzenia ostatniego posiadania gruntów (art. 31, ustęp 2). Że tu ustawa niema na myśli ustalenia ostatniego posiadania kwalifikowanego, lecz ostatniego posiadania w znaczeniu faktycznego władztwa nad rzeczą bez względu na to, jakie ono posiada przymioty, wynika z tego, że gdyby ostatni posiadacz godził się na uznanie za posiadacza osoby innej, toby nie był posiadaczem, jeśli zaś się nie godzi, to władze ziemskie musiałyby rozstrzygnąć spór o posiadanie, do czego nie są właściwe, albowiem spory takie rozstrzyga sąd (art. 44).

urzędy ziemskie możności i meljoracje pożyteczne dla gospodarstw scalanych i zakładanie w tym celu spółek wodnych;

f) regulacje dróg i dojazdów;

g) ustalenie ogólnego planu rozbudowania tworzącej się na podstawie scalenia jednostki administracyjnej;

h) uzupełnienie w miarę możności gospodarstw karłowatych.

ad a) Co do likwidacji służebności odsyła rozporządzenie wykonawcze do ustaw terytorjalnie obowiązujących z tą zmianą, że ma ona być przeprowadzona z urzędu. Na obszarze b. zaboru austriackiego powstanie ta trudność, że postępowanie w celu zniesienia służebności przeprowadzić mają władze administracji ogólnej¹⁰⁰⁾. Jeśli zaś powstanie spór co do istnienia służebności, to rozstrzygnąć go będą musiały sądy. Niewiadomo zaś kto taki spór miałby przed sądem popierać. W praktyce tedy na obszarze b. zaboru austriackiego służebności w toku postępowania scaleniowego nie będą znoszone.

ad b) Wspólnoty albo mają być podzielone albo też ma być uregulowany sposób ich użytkowania. Bliższych wskazówek ustawa nie zawiera, stanowiąc jedynie, że zasady podziału lub użytkowanie ustala rada uczestników scalenia lub komisarz ziemski (art. 22), a projekt według tych zasad sporządzony zatwierdza komisarz ziemski (art. 24), oraz że co do tego podziału niema zastosowania przepis art. 86 ustawy org. włośc. i obowiązująca w Galicji ustawa z 9 grudnia 1899 r. Wprawdzie rozporządzenie wykonawcze (§ 6) stanowi, że podział wspólnot będzie dokonany zgodnie z przepisami ustaw terytorjalnie obowiązujących, ale przepis ten jako częściowo sprzeczny z ar. 24 ustawy, nie może mieć zastosowania do wszystkich dzielnic, a mianowicie do tych, gdzie ustawa scaleniowa inaczej stanowi w szczególności:

¹⁰⁰⁾ Por. str. 55 i 30.

Co do b. Królestwa Kongresowego należy rozróżnić wspólnoty: aa) kilka gromad, bb) jednej gromady lub jej części. Ponieważ do pierwszego przypadku art. 24 ustawy scaleniowej się nie odnosi, podział wspólnot będzie dokonany zgodnie z § 6 rozporządzenia wykonawczego według zasad ustalonych w art. 67 i nast. ust. org. włość.¹⁰¹⁾ lub jeśli wspólnoty powstały w wyniku zniesienia ełżeźności na zasadzie rozporządzenia z 1 lutego 1927 r. według przepisu tego rozporządzenia¹⁰²⁾, jak to to zresztą głosi art. 44, punkt 8 rozp. z 1 lutego 1927 r., który jednak ma zastosowanie dopiero wtedy, jeśli rada uczestników nie ustaliła zasad podziału. Co do wspólnot jednej gromady, to w ustawie scaleniowej dla ustalenia ich podziału wogóle niema żadnych wskazówek.

Na ziemiach wschodnich zasady podziału będą ustalone według wskazówek rozp. z 1 lutego 1927 r. art. 48, punkt 7), który ma zastosowanie dopiero wówczas, jeśli rada uczestników nie uchwaliła zasad podziału.

W byłej Galicji z powodu wyłączenia zastosowania przepisów ustawy z 9 grudnia 1899 r. (Dz. U. Kr. Nr. 20), brakuje wskazówek co do ustalenia zasad podziału. Ponadto pozostaje otwartą najbardziej tam aktualna kwestja podziału dobra gminnego. Mianowicie według ustawy z 9 grudnia 1899 r. dobro gminne mogło być dzielone razem z podziałem wspólnot za zgodą władzy wyznaczyć się mającej przez Radę Ministrów¹⁰³⁾ i w tym względzie uchyliła ustawa o podziale wspólnot przepisy ustawy gminnej, zezwalającej na podział majątku i dobra gminnego tylko wyjątkowo (§ 66). Gdy zaś ustawa z 9 grudnia 1899 r. nie ma zastosowania należy, stosując § 6 rozporządzenia wykonawczego przyjść do wniosku, że przepisy ustawy gminnej pozostają w mocy, że więc do-

¹⁰¹⁾ Por. ustęp IV nin. części.

¹⁰²⁾ Por. ustęp III, l. 1 i 2 nin. części.

¹⁰³⁾ Por. uwagę 88.

bro gminne w toku scalenia nie może być przez władze ziemskie dzielone.

W b. zaborze pruskim przy uwzględnieniu przepisów § 6 rozporządzenia wykonawczego, ma zastosowanie ustawa z 1821 r. o podziale wspólnot, według której podział może nastąpić w stosunku do praw uczestnictwa, przyczem dobro gminne jest od podziału wyłączone.

Osobno należy jeszcze wspomnieć o zasadach użytkowania wspólnoty niepodzielonej. W tym względzie—za wyjątkiem b. zaboru pruskiego — z powodu braku jakichkolwiek wskazówek ustawowych pozostawiono jej radzie uczestników względnie komisarzowi, właściwie dowolność. Nie może się to oczywiście przyczynić do podniesienia kultury krajowej. Wprawdzie § 36 rozporządzenia wykonawczego przepisuje, że zasady podziału wspólnot gruntowych względnie ich użytkowania mają być jednolite, lecz przepis ten praktycznie nie ma większego znaczenia.

ad c) O wyprostowaniu granic mówią art. 7, 15 lit e i 22, ustęp 2, lit. g. Ten ostatni zezwala radzie uczestników na zawarcie umów o zamianę gruntów w celu wyprostowania granic obszaru scalenia i w celu usunięcia t zw. enklaw. Ponieważ granice obszaru scalenia w zasadzie (art. 5 ustawy) powinny się schodzić z granicami jednostki administracyjnej, przeto z reguły wyprostowanie granic obszaru schodzić się musi z wyprostowaniem granic jednostki administracyjnej, w którym to przypadku zbyteczne jest zawieranie umów w celu tego wyprostowania, bo to winno nastąpić z urzędu, a tylko wyjątkowo można mówić o samoistnym wyprostowaniu granic obszaru scalenia. Odbywa się to w ten sposób, że pewne działki leżące poza obszarem scalenia w drodze umowy ich właścicieli z radą uczestników scalenia zostaną zamienione na odpowiednie działki z obszaru scalenia, a tak zmieniony obszar scalenia zostanie dopiero poddany scaleniu t. j. wzajemnej wymianie gruntów po-

łożonych na tym obszarze. Podobnież upoważnia ustawa radę uczestników do zawarcia umowy w celu usunięcia enklew, nakazując jednocześnie celem usunięcia enklaw ustalić odpowiednio obszar scalenia (art. 16). O ile przepis art. 16 jest jasny, celowy i zrozumiały, o tyle przepis art. 22 co do enklaw gmatwa całą sprawę. Skoro bowiem obszar scalenia ma być zaprojektowany tak, aby można było usunąć enklawy, to zbyteczne są osobne umowy o zamianę dla tego celu, bo będzie on osiągnięty na skutek ogólnej zamiany po scaleniu. Jeśli zaś enklawy leżą poza obszarem scalenia, to usunięcie ich bez zamiany gruntów otaczających jest niemożliwe, a tego rada uczestników nie jest władna uczynić.

Jeśli zaś chodzi o wyprostowanie granic jednostki administracyjnej, to jeżeliby przepis art. 7 rozumieć tak, iż władze ziemskie mogą zmienić te granice, to oczywiście polegałoby to na nieporozumieniu, bo o zmianie granic orzekają władze administracji ogólnej względnie nadzorcze nad samorządem. Rola urzędów ziemskich ograniczyć się musi jedynie do tego, by przygotować grunt do takiego sprostowania w ten sposób, że postępowaniem scaleniowem obejmą oprócz gruntów jednostki administracyjnej A) także pewną ilość gruntów jednostki administracyjnej B (art. 15, lit. c) w tem miejscu, gdzie wyprostowanie granic jest wskazane np. wskutek zbyt łamanej linii granicznej. Członkom jednostki administracyjnej B właścicielom gruntów należących do tej jednostki wydzielili się w postępowaniu scaleniowem odpowiednią ilość gruntów z jednostki administracyjnej A, wzamian za zabrane dla członków jednostki administracyjnej A grunta z jednostki administracyjnej B. Przez to bynajmniej nie nastąpi zmiana granicy jednostki administracyjnej. Aby to nastąpiło, władze ziemskie muszą się odnieść do właściwych władz administracji ogólnej, ażeby te wdrożyły postępowanie celem zmiany granicy jednostki administracyjnej. Odnosi się to do b. zaboru

pruskiego, austriackiego i ziem wschodnich, z tą jeszcze uwagą, że w b. zaborze austriackim pozostaje otwartą sprawa granic gmin katastralnych. Co do b. Królestwa Kongresowego, to jednostką administracyjną najniższego rzędu jest wieś t. zw. ukazowa, będąca zarazem jednostką samorządu terytorjalnego i wieś obejmująca grunty nieukazowe, nie stanowiąca jednostki samorządowej ale jedynie okręg administracji policyjnej. Obok nich są grunta właścicieli (dworów, folwarków) nie zaliczone ani do jednej ani do drugiej wsi; właściciele ci podlegają bezpośrednio władzy policyjnej wójta. O zmianie granic jednostki administracyjnej można mówić przy gminie, wsi ukazowej i wsi nieukazowej. O granicach gminy i wsi nieukazowej rozstrzygają władze administracji ogólnej (art. 288, ustawy org. włośc. i ustawa z 22 września 1922 r. Dz. U. R. P. Nr. 86, poz 770). Inaczej się przedstawia sprawa wsi ukazowej. Granice ich określają się ściśle według aktów organizacji ziemskiej t j grunty zapisane w tych aktach lub nabyte za serwituty stanowią obszar wsi. Ponieważ władze ziemskie orzekają o zamianie gruntów ukazowych, przeto pośrednio orzekają też one o zmianie granic wsi. Przy scaleniu praktyka idzie nawet dalej niżby z ustawy było to dopuszczalne, albowiem władze ziemskie po włączeniu do obszaru scalenia gruntów ukazowych i innych np. dokupionych z sąsiedniego folwarku, po scaleniu wykazują na planie wszystkie grunta jako należące do wsi ukazowej.

ad d) Jakże to są cele miejscowej użyteczności publicznej, ustawa nie tłumaczy. Praktyka rozumie tu zarówno plac pod szkołę i dom ludowy, jak wspólną drogę i t. d. Nie tu miejsce rozpatrywać, czy ustawa słusznie złożyła w ręce rady uczestników względnie komisarza decyzję, czy i jakie cele użyteczności publicznej mają być uwzględnione. Natomiast chodzi tu o co innego. Władze ziemskie przy scaleniu nie orzekają o własności, co na-

leży rozumieć tak, że uczestnikom scalenia nie mogą nadać większych praw do działek niż posiadali przed scaleniem. Nie odnosi się to jednak do owych wyłączeń, bo skoro ich utworzenie mogą władze zatwierdzić, to z natury rzeczy wynika, że muszą też powiedzieć czyją one stanowią własność (gromady czy jej części, oznaczonych członków gromady i t. d.) Pojęcie celu użyteczności publicznej wymaga, żeby wyłączenie przeszło na własność jednostki publiczno-prawnej (gminy, gromady i t. d.). Na ziemiach wschodnich gromada nie może stać się właścicielką takiego wyłączenia, lecz przechodzi ono na własność gminy¹⁰⁴⁾.

ad e) Meljoracje należy przeprowadzić na zasadach rozporządzenia Prez. Rz. z dnia 16 marca 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 34, poz. 320).

ad f, h) Sprawa regulacji dróg i dojazdów oraz sprawa uzupełnienia gospodarstw karłowatych wydaje się być uregulowaną wyczerpująco w rozporządzeniu wykonawczem.

ad g) Co należy rozumieć pod ogólnym planem zabudowania, ustawa nie mówi. Wyjaśnienia szukać należy w art. 10 rozporz. Prez. Rz. P. z 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 202), według którego ogólny plan zabudowania obejmuje: 1) linje regulacyjne odgraniczające obszary przeznaczone a) na główne arterje komunikacyjne, b) pod budowę budynków, zakładów użyteczności publicznej, c) na place publiczne i t. d., d) na uprawę leśną i rolną, e) na cele mieszkaniowe, f) na cele przemysłowe, 2) Podział miejscowości na strefy według zabudowania i 3) profile podłużne i charakterystyczne poprzeczne dla istniejących i projektowanych arteryj komunikacyjnych. To samo rozporządzenie rozróżnia oprócz tego plany szczegółowe, które powinny być sporządzone na podsta-

¹⁰⁴⁾ Por. uwagę 84.

wie prawomocnych planów ogólnych (art. 8). W pewnych przypadkach dopuszczalne jest sporządzenie planu szczegółowego bez sporządzenia planu ogólnego. W każdym razie plan zabudowania powinien być oparty na pomiarowych zdjęciach sytuacyjnych i wysokościowych. Plan zabudowania jest obowiązkiwy dla miast i miasteczek oraz uzdrowisk. Dla innych miejscowości plany zabudowania powinny być sporządzone w miarę potrzeby nieodzownej (art. 7). Do sporządzenia planów zabudowania są powołane: magistraty miast lub wydziały powiatowe (art. 21), a do ich uchwalenia Rada Miejska, wydział powiatowy lub komisja uzdrowiskowa (art. 29). W razie, jeśli w części osiedla objętej prawomocnem planem zabudowania znajdują się działki niezabudowane, które ze względu na rozmiar, kształt i położenie nie mogą być zabudowane, można je poddać scaleniu (art. 68 i nast.).

Władze ziemskie, wykonując obowiązek włożony na nich art. 7, lit. g ustawy scaleniowej muszą wejść w pewną kolizję z przepisami prawa budowlanego, którą to kolizję stara się usunąć rozporządzenie Ministrów Robót Publicznych, Reform Rolnych i Sprawiedliwości z 15 czerwca 1929 r. o zasadach tworzenia osiedli wiejskich przy przebudowie ustroju rolnego (Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 449). Nie można powiedzieć, że wymienione rozporządzenie usuwa trudności całkowicie. Przewiduje ono sporządzenie w toku scalenia planu zabudowania dla miast i uzdrowisk zgodnie z prawem budowlanem (§ 2), nie mówi jednak, czy dla sporządzenia i uchwalenia planu są właściwe władze ziemskie, czy też władze przewidziane w prawie budowlanem. Z uwagi na to, że prawo budowlane zostało wydane później od ustawy scaleniowej, uzasadnione wydaje się stanowisko, co zresztą ze względów praktycznych inaczej się nie da pomyśleć, że władze ziemskie nie są upoważnione do sporządzania planów zabudowania

w rozumieniu prawa budowlanego, że więc przepis art. 7 punkt g ustawy scaleniowej nie ma innego znaczenia jak to, że władze ziemskie w toku postępowania scaleniowego wyznaczą drogi potrzebne na obszarze scalenia. Z tego powodu przepis § 2, ustęp 2 rozp. z 15 czerwca 1929 r. wydaje się zbędny, ileż dalsze przepisy tego rozporządzenia regulują jedynie uzgodnienie akcji scalenia z przepisami prawa budowlanego.

2. Na obszarze b. zaboru austriackiego obowiązuje rozp. cesarskie z 1 maja 1916 r. o uregulowaniu stosunków posiadłości gruntowych w okolicy miejsc obwarowanych wraz z rozporządzeniem wykonawczem z 21-go maja 1916¹⁰⁵⁾.

Przewidziane w rozporządzeniu agendy Komisji ministerjalnej przeszły na okręgowe urzędy i komisje ziemskie, a agendy komisarzy miejscowych na komisarzy ziemskich¹⁰⁶⁾.

¹⁰⁵⁾ Por. str. 35.

¹⁰⁶⁾ Co do mocy obowiązującej rozporządzenia zachodzić może wątpliwość dwojakiego rodzaju.

a) Na obszarze b. Galicji. Klauzula derogacyjna ustawy scaleniowej (art. 43 w pierwotnym brzmieniu) uchyla wszelkie przepisy w przedmiotach nią uregulowanych. Skoro zaś rozporządzenie reguluje również sprawę komasacji, możnaby mniemac, że przepisy komasacyjne rozporządzenia zostały uchylone. Te przepisy stanowią jednak istotną treść rozporządzenia. Wprawdzie ustawa z 11 sierpnia 1923 o zakresie działania Ministra Ref. Roln. normuje kompetencję władz powołanych do wykonywania rozporządzenia, lecz ustawa scaleniowa weszła później w życie, zatem możnaby stanąć na stanowisku, że odnośny przepis ustawy z 11 sierpnia 1923 również został uchylony. Ze jednak nie było to wolą ustawodawcy, należy to wnosić z tej okoliczności, iż obrady w ciałach ustawodawczych nad obydwoma ustawami odbywały się równocześnie. Usazadniony więc wydaje się wniosek, że rozporządzenie z 1 maja 1916 obowiązuje, tem więcej, że ustawa scaleniowa (art. 39 w pierwotnym brzmieniu) powołuje się na przepisy rozporządzenia wykonawczego z 21 maja 1916, uznając je widocznie za obowiązujące.

3. W województwie Śląskiem nie obowiązuje ustawa scaleniowa z 1923 (art. 53), wobec czego pozostają tam w mocy ustawy państw zaborczych¹⁰⁷⁾, które jednak nie mogą być wykonane, ponieważ Sejm Śląski nie postanowił, jakie władze ustawy te mają wykonywać.

VI. INNE SPRAWY.

1. Meljoracje.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 16 marca 1928 r. o przeprowadzeniu meljoracji przy doko-

b) Co do Śląska Cieszyńskiego może powstać wątpliwość, czy władze ziemskie są właściwe do wykonywania tego rozporządzenia, albowiem ustawa z 11 sierpnia 1923 o zakresie działania Ministra Reform Rolnych (art. 39) „nie uwłacza postanowieniom ustawy konstytucyjnej z 15 lipca 1920“ (Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 497), której art. 4 cyfra 9 zastrzega ustawodawstwo w przedmiocie komasacji gruntów dla Sejmu Śląskiego. Sejm Śląski, wykorzystując swoje uprawnienia, nie tylko stanowił normy materialne w sprawach należących do jego kompetencji, ale też normy formalne, między niemi normy w sprawie ustanowienia i kompetencji władz. Zgodnie ztem ustanowienia władz, na któreby miała przejść kompetencja władz z rozporządzenia z 1 maja 1915 należałoby do Sejmu Śląskiego. Jednakowoż norma artykułu 4 liczba 9 statutu autonomicznego jako norma wyjątkowa nie może być interpretowana rozszerzająco. Zatem do ustawodawstwa Śląskiego należą sprawy komasacji sensu stricto, czyli komasacja w powszechnem rozumieniu, t. j. zabieg mający na celu zmianę i poprawienie struktury rolnej, a nie, o co w niniejszym wypadku chodzi, zabiegi mające na celu zmianę władania ziemią ze względów wojskowych, do czego ustawodawstwo ogólnopaństwowe jest właściwe. Z tego powodu uzasadniony wydaje się wniosek, że władze ziemskie są kompetentne do wykonywania rozporządzenia z 1 maja 1916 na Śląsku Cieszyńskim.

¹⁰⁷⁾ Por. strona 24 i 33.

Należy przytem nadmienić, że wydana w Prusach ustawa komasacyjna z 21 września 1920 (zb. u. pr. str. 453) nie uzyskała w górnośląskiej części województwa mocy obowiązującej, ponieważ nie była zaaprobowaną przez Kom'sję Międzysojuszniczą i nie została ogłoszona w wydawanem przez nią Journal Officiel, jak tego wymaga artykuł 1 § 3 polsko-niemieckiej konwencji górnośląskiej (Dz. U. R. P. Nr. 44/22, poz. 370).

nywanej przez urzędy ziemskie przebudowie ustroju rolnego (Dz. U. R. P. Nr. 34 poz. 320) nakazuje przeprowadzenie z urzędu w miarę potrzeby: a) dokonywanie ekspertyz meljoracyjnych i hydrotechnicznych oraz sporządzenie odnośnych projektów technicznych, b) wykonywanie niezbędnych meljoracyj, c) budowania i wiercenie studzien. O potrzebie tych prac decydują okręgowe urzędy ziemskie, których orzeczenia o wykonywaniu ekspertyzy lub projektu technicznego są ostateczne; od innych zarządzeń służy odwołanie do Ministra Reform Rolnych (art. 14 rozp.)¹⁰⁸⁾.

2. Drobne dzierżawy.¹⁰⁹⁾

Ustawa z 31 lipca 1924 r. w przedmiocie ochrony drobnych dzierżawców (Dz. U. R. P. Nr. 75 poz. 741) znowelizowana ustawą z 16 lutego 1929 (Dz. U. R. P. Nr. 16 poz. 134) przewiduje, że dzierżawcy drobnych działek gruntów (do 5 ha) posiadanych na zasadzie kontraktu dzierżawy lub też na mocy ustawy z 8 marca 1919 r. i 18 marca 1920 r. w przedmiocie wydzierżawienia niezagospodarowanych użytków rolnych oraz gruntów bez względu na obszar, oddanych w posiadanie przez urzędy ziemskie, nie mogą być usunięci z działek przed 1 paź-

¹⁰⁸⁾ Rozporządzenie nie ogranicza swej mocy obowiązującej, zatem obowiązuje też w województwie śląskim. Może to jednak nasunąć pewne wątpliwości z uwagi na przepis art. 4 ust. 1 L. 10 statutu autonomicznego, który ustawodawstwo o meljoracjach rolnych przekazuje Sejmowi Śląskiemu. W rozporządzeniu wykonawczem z 16 kwietnia 1929 (Dz. U. R. P. Nr. 30, poz. 393) wyłączono z mocy obowiązującej województwo śląskie.

¹⁰⁹⁾ Ochrona drobnych dzierżawców zdąża do tego samego celu ekonomicznego, co parcelacja. Mimo tego tę instytucję pomieszczono na tem miejscu, ponieważ ochrona ta jest tylko czasowa, a powtórze ustawa nie przewiduje współdziałania urzędów ziemskich przy jej wykonaniu. Projekt nowej ustawy uchwalonej przez Sejm i znajdującej się w Senacie, przyznaje pewien zakres działania władzom ziemskim.

dziennika 1930 r. Wykonanie ustawy zlecone jest Ministrowi Reform Rolnych w porozumieniu z Ministrem Sprawiedliwości. Ponieważ jednak usuwanie z działek może mieć miejsce tylko drogą wyroku sądowego, a ustawa nie zastrzega współdziałania urzędów ziemskich, przeto te ostatnie na wykonanie ustawy nie mają żadnego wpływu.

**3. Uwłaszczenie b. czynszowników, b. wolnych ludzi
i długoletnich dzierżawców.**

Ustawa z 20 czerwca 1924 r. w sprawie uwłaszczenia b. czynszowników, b. wolnych ludzi i długoletnich dzierżawców w województwach nowogródzkim, poleskim, wołyńskim, wileńskim oraz w powiatach grodzieńskim, wołkowyskim, bielskim, białostockim i sokólskim województwa białostockiego (Dz. U. R. P. Nr. 63 poz. 617) w brzmieniu ustalonym rozporządzeniem Ministra Reform Rolnych z 27 marca 1929 r. (Dz. U. R. P. Nr. 24 poz. 254)¹¹⁰⁾ umożliwia b. t. zw. wieczystym czynszownikom t. j. osobom, które same lub ich prawozlewcy posiadały grunta na prawie dzierżawy wieczystej, a posiadanie zaczęło się przed 2 czerwca 1886 r., b. t. zw. wolnym ludziom, lub ich prawozlewcom, którzy posiadane grunty dzierżawili przed 1864, 1882 względnie 1888 r., wreszcie długoletnim dzierżawcom nabycie na własność gruntów posiadanych przez nich. Do przeprowadzenia uwłaszczenia powołała ustawa osobne władze — komisje uwłaszczeniowe, od których orzeczeń służy prawo odwołania się do okręgowej komisji ziemskiej. Orzeczenia tej ostatniej są ostateczne.

¹¹⁰⁾ Ustawodawstwo rosyjskie знаło instytucję uwłaszczenia wieczystych czynszowników, wolnych ludzi i długoletnich dzierżawców prawosławnego wyznania oraz normowało postępowanie mające na celu uwłaszczenie. Ustawa z 20 czerwca 1924 nie wprowadza tedy nowych pojęć prawnych, ale usuwa tylko ograniczenia narodowościowe, a ustawa z 19 grudnia 1928 rozszerza jeszcze bardziej grono osób uprawnionych

W skład komisji uwłaszczeniowej wchodzi: komisarz ziemski jako przewodniczący, sędzia, przedstawiciel starosty oraz po 1 delegacie większej i mniejszej własności.

4. Gospodarstwa przecięte wschodnią granicą Państwa.

Rozporządzenie Prezydenta Rz. z 22 marca 1928 r. o naprawie ustroju rolnego gospodarstw przeciętych wschodnią granicą Państwa (Dz. U. R. P. Nr. 36 poz. 337) oraz wydane z jego upoważnienia rozporządzenie Ministra Reform Rolnych z 12 listopada 1929 r. (Dz. U. R. P. Nr. 79 poz. 592) przewiduje dla obywateli polskich, których gospodarstwa na skutek przecięcia granicą wschodnią stały się karłowate, uproszczony tryb postępowania przy parcelacji, komasacji i likwidacji serwitutów oraz pewne udogodnienia. Uproszczony tryb postępowania ma być stosowany w odległości 10 klm. od granicy Państwa na obszarze powiatów: I. brasławskiego, dziśnieńskiego i mołodeczańskiego, II. wołożyńskiego, stołpeckiego i nieświeskiego, III. łuninieckiego, stolińskiego i sarneńskiego, IV. kostopolskiego, rówieńskiego, zdołbunowskiego i krzemienieckiego. Uproszczenie polega na tem, że w wymienionych operacjach agrarnych pewne kompetencje, zastrzeżone zwyczajnym władzom ziemskim, ustanowionym ustawą z 11 sierpnia 1923 r. przechodzą na pogranicznych delegatów Ministra Reform Roln. oraz pogranicznych komisarzy ziemskich, których siedzibą, odnośnie do powiatów wymienionych pod I. jest Wilno, pod II. Nowogródek, pod III. Brześć n/Bugiem, pod IV. Łuck. Pograniczni komisarze ziemscy wykonują swe czynności przy pomocy komisarzy ziemskich, niezależnych od właściwych terytorjalnie powiatowych i okręgowych urzędów ziemskich. Od nieostatecznych orzeczeń komisarzy ziemskich służy odwołanie do pogranicznego delegata Ministra Reform Rolnych, od nieostatecznych zaś orzeczeń pogranicznego delegata, powziętych w zastępstwie Okręgowej Komisji

Ziemskiej służy odwołanie do Głównej Komisji Ziemskiej, a od innych orzeczeń i zarządzeń do Ministra Reform Roln.

5. Likwidacja posiadłości żelarskich na Spiszu i Orawie.

Posiadłości żelarskie są to działki ziemi oddane przezb. właścicieli dóbr przed dniem 1 stycznia 1848 r. za roczne wykonywanie pracy¹¹¹⁾.

Część 2.

A Na mocy rozporządzenia z 28 czerwca 1929 r (D. U. R. P. Nr. 48 poz. 395) urzędy ziemskie są właściwe do wnoszenia i popierania oskarżenia w sprawach o przestępstwa przewidziane w rozporządzeniach Prez. Rz. z 1 lutego 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 10 poz. 74 art. 42) i poz. 75 (art. 46).

B I B ZABOR ROSYJSKI

1. Zmiany w tabelach likwidacyjnych i nadawczych.

a) Rozporządzenie Prez. Rz. P. z 14 marca 1928 r. w sprawie uchylenia przepisów o aktach organizacji ziemskiej (D. U. R. P. Nr. 31 poz. 299) wprowadziło daleko idące zmiany w przedmiocie tabel likwidacyjnych i nadawczych, przekazując przedewszystkiem sprostowanie tych aktów Sądom Okręgowym. Sposób przechowywania oryginałów tabel oraz sposób korzystania z nich zastrzeżony jest dla osobnego rozporządzenia Ministra Reform Rolnych, które dotychczas nie wyszło.

Od sprostowania tabel należy odróżnić zmiany w prawach ujawnionych w tabelach, które to zmiany wprowadza się do tabel z urzędu w ten sposób, że do oryginałów tabel i ich urzędowych odpisów dołącza się wpis dodatkowy ustalony przez okręgowy urząd ziemski (art. 4). Ustalenie tego wpisu dodatkowego natrafia na trudności przedewszystkiem przy scaleniu. W tym

¹¹¹⁾ Por. str. 45 i 56.

bowiem przypadku potrzeba by było określić przy każdym numerze tabelowym, w jakie działki po scaleniu weszły grunta objęte numerem tabelowym i jaki jest ich obszar, co by spowodowało niepomiarową pracę. Praktyka, korzystając z zastrzeżenia art. 4 rozporządzenia z 14 marca 1928 r. oraz z tego, że art. 36 lit. c ustawy scal. sformułowany jest niejasno, radzi sobie w ten sposób, że dołącza do oryginałów tabeli likwidacyjnej względnie odpisów tabeli, odpisy orzeczenia zatwierdzającego projekt scalenia i odpis rejestru pomiarowego. Przez takie sprostowanie treść tabeli, zostaje tak zagmatwana, że wartość tabeli jako dokumentu dowodowego, spada do zera

b) Wspomnieć jeszcze należy o przepisie art. 51 rozporządzenia z 1 lutego 1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 10 poz. 75), według którego Okręgowy Urząd Ziemski jest obowiązany na podstawie zatwierdzonego projektu likwidacji serwitutów i wykonanych dowodów pomiarowych ustalić treść dodatkowego wpisu do aktów stwierdzających istnienie służebności i wnieść ten dodatkowy wpis do aktów, znajdujących się w archiwach i odpisów aktów przedstawionych przez strony. Rozporządzenie nie mówi, jakie akty ma na myśli, z reguły zatem pozostanie niewykonalne, zwłaszcza, że celowość odnośnego przepisu pozostaje pod znakiem zapytania.

2. Rosyjska ustawa górnicza wymaga, ażeby w wypadku, jeśli grunt włościański jest przedmiotem zajęcia na cele górnicze, zezwolenia na to udzielały władze ziemskie (art. art. 500, 502 i 507 ustawy górniczej), przyczem władze te orzekają o wysokości wynagrodzenia. Właściciel gruntu może w pewnych warunkach żądać, ażeby przedsiębiorca nabył na własność działkę zajęłą na cele górnicze, przyczem przedsiębiorca ma zapłacić nie tylko pełną wartość działki, ale jeszcze dać właścicielowi inną działkę równą co do wartości i jakości działce zajętej. O tem, czy jakoś działki jest taka sama, orzekają wła-

dze ziemskie. Przepis ten ustalający odrębną właściwość władz ziemskich dla orzekania o zajęciu na cele górnicze działek włościańskich jest przy dzisiejszej organizacji władz przestarzały. Powtóre przepis ten ustanowiony na korzyść chłopów zwraca się właściwie przeciwko nim. W przypadku bowiem, jeśli chłop żąda nabycia działki zajętej przez przedsiębiorcę górniczego, niema środka, ażeby zmusić tego ostatniego do dania odpowiedniej działki zastępczej. Zdarzyć się tedy może, że chłop zamiast dostać odrazu gotówkę i wkupić się gdzieindziej, skazany będzie na pobieranie rocznego wynagrodzenia od przedsiębiorcy, co nie przyczyni się do podniesienia gospodarki rolnej.

3. Rozporządzenie Prez. Rz. z 16 marca 1928 r. o rozgraniczeniu nieruchomości ziemskich przy przebudowie ustroju rolnego (D. U. R. P. Nr. 34 poz. 39) przewiduje osobny tryb postępowania w przedmiocie rozgraniczenia i wznowienia granic przy przebudowie ustroju rolnego na obszarze b. zaboru rosyjskiego. Postępowanie może być wdrożone przez Okręgowy Urząd Ziemski albo z urzędu albo na wniosek strony. Po uprawomocnieniu się orzeczenia w sprawie postępowania rozgraniczeniowego, przeprowadza je wyznaczony do tego mierniczy, który osobno ma założyć akta dla granic spornych, a osobno dla bezspornych. Plany granic bezspornych zatwierdza Okręgowa Komisja Ziemska, akta zaś postępowania o granicach spornych przekazuje się właściwemu sądowi, który orzeka o granicach. Prawomocny wyrok sądu stanowi dla Okręgowego Urzędu Ziemskiego podstawę do ustalenia granic na gruncie i sporządzenia planów, które zatwierdza jak przy granicach bezspornych Okręgowa Komisja Ziemska¹¹²⁾.

¹¹²⁾ Rozporządzenie powyższe stanowi pod względem postępowania pewną analogję z ustawą ros. z 2 października 1916 (por. rozdz. III, § 2, oddz. 2, ust. I₂), która jednak w Rosji nie miała zastosowania przy akcji urządzenia rolnego. Przy tej akcji Komisje

II. B. ZABÓR PRUSKI.

1. § 274 ustawy wodnej z 7 kwietnia 1913 r. (zb. u. pr. str. 53) stanowi, że utworzenie spółki wodnej może być zlecone Okręgowemu Urzędowi Ziemskiemu ¹¹³).

2. Uregulowanie zarządu spraw wspólnych na zasadzie ustawy z 2 kwietnia 1887 ¹¹⁴).

3. Wydawanie świadectw nieszkodliwości ¹¹⁵).

4. Na Górnym Śląsku wniosek o wpis do rejestru włości wiejskiej ¹¹⁶).

Część 3.

Do zakresu działania Ministra Reform Rolnych należy likwidacja spraw b. państwowych banków agrarnych na ziemiach polskich, a w szczególności sprawy oddziałów b. rosyjskiego Banku Włociańskiego i Szla-

urządzeń rolnych, przeprowadzające czynność agrarną, rozstrzygały też spory graniczne, wyłaniające się w toku akcji (art. 62 zb. pr. ros., rolnych, przeprowadzające czynność agrarną, rozstrzygały też spory graniczne, wyłaniające się w toku akcji (art. 62 zb. pr. ros., t. X, cz. 3). Było to celowe, bo przez takie wyodrębnienie zyskiwało się na czasie. Tymczasem tego istotnego postanowienia rozporządzenia z marca nie zawiera. Ułatwienie więc polega na tem, że Okręgowy Urząd Ziemski może wdrożyć postępowanie z urzędu. Jest to jednak ułatwienie problematyczne, bo Okręgowy Urząd Ziemski nie ma możliwości popierania sporów. O ile zaś idzie o granice niesporne, to rozp. nie ułatwia, ale raczej utrudnia akcję przebudowy ustroju rolengo. Przed wydaniem bowiem rozporządzenia zdjęcie granic odbywało się równocześnie z pomiarem, obecnie zaś strona może zażądać odgraniczenia, do czego jest potrzebny specjalnie pomiar granicy oraz „zatwierdzenie planu“ przez Okręgową Komisję Ziemską. O tyle tedy zostaje akcja opóźniona. Pod względem prawnym zaś owe zatwierdzenie planów niema żadnego znaczenia, bo ustawa takiego znaczenia mu nie nadaje.

¹¹³) Odnosi się jedynie do górnośląskiej części województwa śląskiego, albowiem pruska ustawa wodna została uchylona na pozostałym obszarze b. zaboru pruskiego (art. 264 ustawy wodnej z 19 września 1922 (Dz. U. R. P. Nr. 102, poz. 936).

¹¹⁴) Por. str. 27.

¹¹⁵) Por. str. 25

¹¹⁶) Por. str. 28.

checkiego i b. pruskich Banków Rentowych oraz likwidacja spraw b. Krajowej Komisji dla włości rentowych we Lwowie i b. Komisji Kolonizacyjnej w Poznaniu ¹¹⁷⁾).

I. B. ZABÓR ROSYJSKI.

Rozporządzeniem Ministra Reform Rolnych z 3 września 1926 r., wydanem w porozumieniu z Ministrem Skarbu o postępowaniu Państwowego Banku Rolnego przy likwidacji wierzytelności b. rosyjskich państwowych banków ziemskich Włościańskiego i Szlacheckiego (Dz. U. R. P. Nr. 101 poz. 584) nadano władzom Banku Rolnego kompetencje, jakie służyły władzom Banku Włościańskiego i Szlacheckiego w odniesieniu do likwidowanych agend banków. Bank Rolny inwentaryzuje wierzytelności, przerachowuje je i ściąga, komunikując Ministerstwu Skarbu wysokość sum ściągniętych dwa razy do roku.

¹¹⁷⁾ Pod lit. D art. 2 ustawy z 11 sierpnia 1923 mowa jest jedynie o Banku Włościańskim i Szlacheckim oraz o Bankach Rentowych, natomiast o komisji kolonizacyjnej mowa jest pod lit. C tego artykułu, gdzie już nie mówi się o likwidacji, spraw. To mogłoby doprowadzić do wniosku, że celem ustawodawcy było zlikwidowanie spraw jednych instancji, a prowadzenie spraw innych. Przedewszystkiem więc, co znaczy „likwidacja spraw”? Ustawy znają likwidacje instytucji finansowych, ale likwidacja spraw jest pojęciem nowem, użytym w ustawodawstwie dla tego, że same instytucje nie istniały na obszarze Państwa Polskiego. W każdym razie słowo likwidacja wskazuje na to, że wymienione instytucje nie mogą nadal istnieć. Agendy władz, wymienionych pod lit. C, mają być sprawowane nadal w sposób, który jest uregulowany w art. 34. Pod lit. C mowa jest jednak również o włościach rentowych, które były tworzone albo przy tworzeniu których, współdziałały władze, wymienione zarówno pod lit. C jakoteż D, oraz władze niewymienione (Krajowa Komisja dla włości rentowych we Lwowie). Przy włościach rentowych należy rozróżnić uprawnienia, służące władzom odnośnie ograniczeń w zarządzaniu i pozbyciu włości i uprawnienia finansowe. Te ostatnie są przeważnie czasowe, a jako takie podlegają także likwidacji. Stąd to o uprawnieniach pierwszego rodzaju była mowa w części 1 tego §-u, tu natomiast mówi się o uprawnieniach finansowych, jako ulegających likwidacji.

II. B. ZABÓR PRUSKI.

1. Rozporządzenie Prezydenta Rz. P. z 19 listopada 1927 r. o powierzeniu Państwowemu Bankowi Rolnemu prowadzenia likwidacji spraw instytucji finansowych, które udzielały kredytów na cele agrarne w województwie pomorskiem, poznańskim i górnośląskiej części województwa śląskiego (Dz. U. R. P. Nr. 109 poz. 924), nakłada na Bank Rolny obowiązek inwentaryzowania i ściągania należności od dłużników. Sposób, w jaki mają być użyte fundusze wpływające na zasadzie tego rozporządzenia, określić ma Minister Skarbu i Reform Rolnych.

2. Kasa stanu średniego — spółka z ogr. odp. w Poznaniu ze znacznym udziałem Fiskusa pruskiego utworzoną została w celach germanizacyjnych. Rozporządzeniem Ministra b. Dzielnicy Pruskiej z 12 listopada 1919 r. (Dz. Urz. Nr. 63) poddano Kasę pod zarząd przymusowy, sprawowany przez Okręgowy Urząd Ziemski. Wyrokiem Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 1929 r. V. C. 314/27 odrzucono rewizję od wyroku Sądu Okręgowego orzekającego rozwiązanie Kasy stanu średniego.

III. B. ZABÓR AUSTRACKI.

Pożyczki ciężące na włościach rentowych w Galicji, utworzonych na zasadzie ustawy z 17 lutego 1905 r. (D. U. Kr. Nr. 40) miały swój odpowiednik w listach rentowych, które były oprocentowane i amortyzowane z rat rentowych płaconych przez dłużników. Rozporządzenie Rady Ministrów z 27 marca 1929 r. o przekazaniu Państwowemu Bankowi Rolnemu likwidacji Krajowej Komisji dla włości rentowych (Dz. U. R. P. Nr. 24 poz. 250) przewiduje, że włości rentowe nie będą więcej tworzone, a likwidację dotychczasowych agend składa w ręce Państwowego Banku Rolnego, Przyznając Okręgowemu Urzędowi Ziemskiemu we Lwowie te uprawnienia, które przedtem służyły władzom samorządowym galicyjskim.

ROZDZIAŁ II.

Prawo hipoteczne na ziemiach polskich.

§ 1. POJĘCIE PRAWA HIPOTECZNEGO I ŹRÓDŁA.

I. Państwo dla swoich celów zakłada różnego rodzaju rejestry publiczne np. rejestry zaślubin, śmierci i t. d. Takimi rejestrami publicznymi są też księgi hipoteczne, zawierające spis właścicieli i gruntów oraz wykaz praw rzeczowych odnoszących się do tych gruntów. Prawo hipoteczne t. j. ogół norm prawnych odnoszących się do ksiąg hipotecznych dzieli się na prawo materialne i prawo formalne. Krauze (str. 2) tak określa te dwie kategorie:

„Materialne prawo obejmuje zasady obowiązujące dla zmian w rzeczowym stanie prawnym nieruchomości, a więc dla nabycia i utraty własności, dla ustanowienia, przeniesienia, obciążenia, zmiany treści i stopnia, wreszcie dla zniesienia innych praw rzeczowych na nieruchomościach, albo na prawach rzeczowych obciążających nieruchomości

Formalne prawo obejmuje formalną stronę wpisów praw i ich zmian, urządzenie ksiąg gruntowych i władz hipotecznych, wreszcie postępowanie w tych sprawach i środki prawne“.

II. Źródeł prawa hipotecznego szukać należy w odnośnych ustawach cywilnych oraz ustawach hipotecznych. W b. zaborze rosyjskim Kod. Cyw. nie obejmują zasad prawa hipotecznego, wyjąwszy kilka przepisów odnoszących się do hipoteki prawnej (art. 206 i 462 Kod.

Nap.), natomiast w b zaborze pruskim zawiera Kod Cyw zasady materialnego prawa hipotecznego głównie w rozdziale 2 ks. 3 (§§ 873—902) oraz przepisach odnoszących się do poszczególnych praw rzeczowych, w b zaś zaborze austriackim zasady materialnego prawa hipotecznego zawarte są zarówno w Kod Cyw. jak i w ustawie o księgach gruntowych. Z temi zastrzeżeniami źródłem prawa hipotecznego są:

1. B Królestwo Kongresowe

Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 26 kwietnia 1818 r (Dz Pr, t. V, str 295)

Instrukcja hipoteczna z 30 czerwca 1819 r (zb przep. adm VII, str 337)

Prawo o przywilejach i hipotekach z 13 czerwca 1825 r. (Dz. Praw, t IX, str 355).

Instrukcja hipoteczna z 22-go grudnia 1825 r (zb przep. adm VII, str 159)

Instrukcja hipoteczna z 11 listopada 1871 r w sprawie zakładania ksiąg hipotecznych dla nieruchomości górniczo-przemysłowych (Rocznik Sądowy z 1872 r str. 220).

Postanowienia ks Nam z 22 stycznia 1822 r o apelacji od decyzji zwierzchności hipotecznej (Dz Pr. VII, str 287)

Ustawa z 31 lipca 1919 r o sprawach obowiązujących w okręgu sądowym Białostockim w zakresie sądownictwa (Dz Pr Nr. 64, poz 382), której art. 3 rozciąga na okręg sądowy białostocki moc ustawy hipotecznej z 1818 r. i prawa o przywilejach i hipotekach z 1825 r. oraz wszelkich uzupełniających te ustawy przepisów (Ustawa obowiązuje na obszarze, który nie wchodził w skład b Królestwa Kongresowego)

2. Województwa wschodnie, t j wileńskie, nowogródzkie, poleskie i wołyńskie

Na ziemię te rozporządzeniem Komisarza Gen. Ziemi Wsch. z 31 sierpnia 1919 r. (Dz. Urz. Z. C. Z. W. Nr. 18, poz. 157) rozciągnięto moc obowiązującą prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. w brzmieniu ustalonym tem rozporządzeniem oraz wydano instrukcję dla Kancelarii Hipotecznej.

Prawo z 1818 r. obowiązuje obecnie na ziemiach wschodnich w brzmieniu ogłoszonym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 25 kwietnia 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 53, poz. 510).

3. B. zabór pruski.

Ordynacja ksiąg gruntowych z 24 marca 1897 r. (Dz. U. Rzeszy, str. 139).

Ustawa wykonawcza do ordynacji ksiąg gruntowych z 26 września 1899 r. (zb. u. pr., str. 307).

Rozporządzenie Króla z 13 listopada 1899 r. (zb. u. pr., str. 519).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18 listopada 1899 r. (Dz. Rozp. M. Spr., str. 347).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 30 listopada 1899 r. (Dz. Rozp. Min. Spr., str. 349).

4. B. zabór austriacki.

Powszechna ustawa o księgach gruntowych z 25 lipca 1871 r. (Dz. P. P. Nr. 95).

Instrukcja do wykonania powszechnej ustawy o księgach gruntowych wydana rozporządzeniem Min. Sprawiedliwości z 19 stycznia 1872 r. (Dz. P. P. Nr. 5).

Ustawa z 26 kwietnia 1912 r. o prawie zabudowy (Dz. P. P. Nr. 274).

Ustawa z 6 lutego 1869 r. o prawach i postępowaniu przy hipotecznym dzieleniu nieruchomości (Dz. P. P. Nr. 18).

Ustawa z 25 lipca 1871 r. o postępowaniu, jakie wdrożyć należy w celu ustalenia ksiąg gruntowych lub

górnich w razie założenia, uzupełnienia, wznowienia lub zmiany tych ksiąg (Dz. P. P. Nr. 96).

Rozporządzenie z 26 marca 1916 r. o sądowym składaniu dokumentów celem nabycia praw rzeczowych na nieruchomościach i budowlach niewpisanych do ksiąg gruntowych (Dz. P. P. Nr. 87).

Ustawa z 20 marca 1874 r. o zakładaniu i wewnętrznem urządzeniu ksiąg gruntów (dla Galicji) (Dz. U. Kr. Nr. 29).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18 maja 1874 r. (Dz. U. Kr. Nr. 43) zawierające przepisy wykonawcze do ustawy poprzedniej.

Ustawa z 11 grudnia 1906 r. o sprostowaniu ksiąg gruntowych (obowiązująca w Galicji i na Bukowinie) (Dz. P. P. Nr. 246).

Ustawa z 23 marca 1929 r. o uregulowaniu stanu hipotecznego nieruchomości oddanych w toku parcelacji w posiadanie nabywców na obszarze województw, krakowskiego, lwowskiego, stanisławowskiego i tarnopolskiego (Dz. U. R. P. Nr. 27, poz. 276).

Ustawa z 2 czerwca 1874 o zakładaniu nowych ksiąg gruntowych i ich wewnętrznem urządzeniu (dla Śląska Cieszyńskiego) (Dz. U. Kr. Nr. 98).

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 10 lipca 1874 r. zawierające przepisy wykonawcze do ustawy poprzedniej (Dz. P. P. Nr. 103 ¹⁾).

5. Spisz i Orawa.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 14 września 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 90, poz. 833) rozciąga na obszar Spisza i Orawy moc obowiązującą przepisów w przedmiocie prawa hipotecznego obowiązujących w okręgu Sądu Apelacyjnego w Krakowie (§ 2).

¹⁾ Treść ustawy krajowej o zakładaniu ksiąg gruntowych obowiązującej dla Śląska Cieszyńskiego jest prawie zupełnie identyczną z treścią ustawy dla Galicji.

Część 1. Urządzenie ksiąg hipotecznych.

§ 2. ZAKŁADANIE I WZNOWIENIE KSIĄG HIPOTECZNYCH.

1. Aczkolwiek prawo Polski Niepodległej zdobyło się na ustawę z 1588 r., to jednak urządzeń hipotecznych w dzisiejszem znaczeniu ono nie miało. Nie znało bowiem osobnych ksiąg hipotecznych, lecz tylko ogólne księgi sądowe, w których zapisywano nietylko akty odnoszące się do nieruchomości²⁾). Dopiero Konstytucja z 1775 r. nakazała prowadzenie osobnych rejestrów dla długów zaciągniętych przez mieszkańców powiatów. Powszechne zaprowadzenie ksiąg hipotecznych nakazuje dopiero prawo z 1818 r., wyznaczając do tego odpowiednie terminy, z tego najpóźniejszy do 1 stycznia 1826 r. Ów przymus zaprowadzenia ksiąg hipotecznych rozciągał się na „dobra nieruchome“, a o wyjaśnienie tego terminu odsyła prawo z 1818 r. do księgi II t. I Kod. Cyw., który nie uzależnia przymiotu dóbr nieruchomych od wielkości. Jednak zaprowadzenie ksiąg hipotecznych czyli t. zw. regulacja hipoteczna miała miejsce z reguły w stosunku do większej własności. Ksiąg tych, mieszczących się w t. zw. hipotece wojewódzkiej liczono na około 10 tysięcy. Prawo z 1825 r. zmodyfikowane zostało przez prawo z 1818 r., stanowiąc w art. 11, że każda nieruchomość może być hipotecznie uregulowaną, że jednakże regulacja następuje na żądanie strony interesowanej. Czynność pierwiastkowej regulacji przeprowadza sąd grodzki. Obok hipoteki powiatowej pozostawioną była jednak hipoteka wojewódzka, i zależy od woli strony, czy chce wywołać nieruchomość do regulacji pierwiastkowej w hipotece wojewódzkiej czy powiatowej³⁾). Hipotek uregulowanych w hipotece

²⁾ Dąb k o w s k i. Prawo prywatne polskie t. II, str. 303

³⁾ Pewne ograniczenie wynika z art. 46 ust. scal. z 31 lipca 1923 r., albowiem Okr. Urz. Ziemski może wywołać nieruchomość do regulacji hipotecznej tylko w Wydziale Hipotecznym powiatowym.

wojewódzkiej liczą na 69.3447, a hipotek uregulowanych w hipotece powiatowej było w roku 1920 — 69.941 ⁴⁾). Celem wywołania nieruchomości do pierwiastkowej regulacji strona, którą może być nie tylko właściciel, ale także każdy interesowany, winna się zgłosić do Pisarza Hipotecznego, który spíše z nią protokół na treść żądania. Równocześnie Pisarz Hipoteczny zakłada akta hipoteczne. Sąd Grodzki ogłasza wywołanie w Monitorze Polskim, poczem w terminie trzech miesięcy każdy mający tytuł do własności dóbr lub do prawa rzeczowego, obowiązany jest stanąć i złożyć oryginalne dowody na poparcie swego prawa. Strony jawiące się w terminie będą wysłuchane na treść swoich żądań, poczem układa się projekt wykazu rozpatrywanego przez zwierzchność hipoteczną, która ten wykaz zatwierdza lub czyni w nim zmiany. Zatwierdzony wykaz wciągnięty zostaje do akt hipotecznych przez Pisarza, a podpisany przez Zwierzchność hipoteczną. Z tą chwilą należy uważać księgę hipoteczną za założoną.

Wywołanie do regulacji pierwiastkowej nieruchomości w hipotece wojewódzkiej należy według art. 23 prawa z 1825 r. uważać za wyjątkowe. Termin zgłoszenia praw nie może być dłuższy od jednego roku, a tylko w okręgu białostockim może być przedłużony przez Ministra Sprawiedliwości (art. 3 ustawy z 31 lipca 1919 r. Dz. Pr. Nr. 64, poz. 382). Regulację przeprowadza zwierzchność hipieczna przy Sądzie Okręgowym. Ponieważ zająć może wypadek, że nieruchomość mająca już uregulowaną hipotekę wojewódzką, będzie wywołana do regulacji w hipotece powiatowej, przeto rozporządzenie z 14 maja 1835 r. zakazało regulacji nieruchomości ziemskich w hipotece powiatowej, dopóki żądający wywołania nie przedłoży świadectwa zwierzchności

⁴⁾ Glass: Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim str. 58.

hipotecznej wojewódzkiej, że dla tej nieruchomości hipoteka wojewódzka nie jest uregulowana. Jeśli zaś nieruchomość wywołaną została do regulacji w hipotece wojewódzkiej, to Sąd Okręgowy zawiadamia o tem Sąd Grodzki celem uniknięcia wywołania do regulacji w hipotece powiatowej (art. 44 instrukcji z 1825 r.).

Instrukcja z 1825 r. przewiduje (art. 43) wypadek połączenia nieruchomości uregulowanej w hipotece powiatowej z nieruchomością uregulowaną w hipotece wojewódzkiej. Wniosek ma być zgłoszony do Sądu Okręgowego, który zawiadamia o tem zwierzchność hipoteczną powiatową. Ta ostatnia winna się wstrzymać od dalszych działań hipotecznych, akta hipoteczne odesłać do Sądu Okręgowego i zanotować to w swoim repertorjum. Po otrzymaniu akt Sąd Okręgowy wydaje decyzję celem uregulowania wykazu hipotecznego. Nie ma natomiast przepisu regulującego odwrotne postępowanie.

Artykuł 146 instrukcji z 1819 roku głosi, że właściciel dóbr podlegających regulacji hipotecznej, obowiązany jest złożyć do ksiąg hipotecznych dowody, na których się opiera jego prawo własności. Praktyka rozumie ten przepis zwyczajnie tak, że winien on przedłożyć tytuł własności, a więc dokument przenoszący na niego własność, z reguły akt notarialny (art. 241 ust. not.). Praktyka ta wpływa hamująco na sprawę regulacji hipotek dla drobnej własności, szczególnie przy regulacji hipoteki przy scaleniu. Wyszukanie a względnie sporządzenie takiego dokumentu jest często połączone z takimi trudnościami, że regulację wręcz uniemożliwia. Z ustawy jednak nie wynika, że właściciel żądający regulacji, ma przedłożyć dokument stanowiący tytuł własności. Przepisuje ona jedynie (art. 160), że zgłaszający nie może uzyskać prawa własności lub innego prawa bez udowodnienia tytułu prawnego. Widocznie, że ustawa ma tu na myśli tytuł t. j. ogół okoliczności, powodują-

cych przejście prawa. Takim tytułem może też być np. przedawnienie (art. 712 Kod. Cyw.). Jak zaś ma być prowadzony przez stronę dowód, że nabyła ona tytuł prawny, tego ustawa nie przepisuje. Dowodem takim może więc być np. zaświadczenie gminy, czy innej władzy, że strona nieruchomości od takiego a takiego czasu pod tytułem właściciela posiada. Wskazuje na to art. 111 instrukcji z 1819 r., który przewiduje, że nawet w braku dokumentu prawo hipoteczne może być wciągnięte do wykazu hipotecznego na mocy przyznania interesowanych.

Polska ustawa hipoteczna nie zawiera żadnych norm na wypadek zniszczenia ksiąg hipotecznych t. zn. nie statuuje przepisów w przedmiocie wznowienia ksiąg. Lukę tę wypełnia ustawa z 19 marca 1925 r. o ponownem zakładaniu zaginionych, zniszczonych lub wywiezionych z granic Państwa ksiąg lub akt hipotecznych (Dz. U. R. P. Nr. 38, poz. 254), według której ponowne zakładanie takich ksiąg odbywa się trybem przepisany dla pierwiastkowej regulacji hipotecznej (art. 1). Gdy zaginęły lub uległy zniszczeniu dokumenty, Wydział Hipoteczny może z urzędu zarządzić środki celem rekonstrukcji dokumentów, a w razie potrzeby na wniosek strony może zarządzić badanie świadków. Przy ponownem założeniu księgi Wydział Hipoteczny ujawnia w księdze bez wniosku strony i jej stawiennictwa wszystkie bezsporne, a znane mu ze złożonych dokumentów prawa rzeczowe (art. 6). Ustawa obowiązuje na całym obszarze b. zaboru rosyjskiego, więc i na obszarze ziem wschodnich.

2. Na ziemiach wschodnich znaną jest tylko hipoteka przy Sądach Okręgowych. Każdy zainteresowany może wywołać nieruchomość do regulacji hipotecznej. Wywołanie to jest obowiązkowe dla właścicieli nieruchomości, jeśli sporządzono akt w przedmiocie przejścia lub obciążenia prawa własności, lub jeśli nieruchomość

nabytą została na licytacji. Zwolnienie od obowiązku wywołania nieruchomości do regulacji hipotecznej istnieje dla nieruchomości wiejskich obszaru do 65,55 ha i miejskich do 20.000 zł. szacunku. Notariusz sporządzający akt względnie Sąd który wydał decyzję adjudykacyjną, uwiadamia o tem właściwego Pisarza Hipotecznego, który, jeśli strony nie zgłosiły się w ciągu miesiąca celem wywołania hipoteki, wzywa je do tego pod karą. Zgłoszenie stron o regulację hipoteczną może nastąpić albo osobiście, albo w podaniu, na którem podpis winien być notarialnie poświadczonym. Zwierchność hipoteczna może żądać od strony uzupełnienia dowodów na istnienie roszczonych praw a nawet przesłuchać świadków. Przytem wszystkie pozycje zamieszczone w rejestrze wieczystym (rejestr kriepostnych dzieł) i księdze zakazów i zwolnień (sbornik zapretitielnych i razrieszitielnych statiej) powinny być wciągnięte do wykazu hipotecznego, o ile strona nie udowodni, że utraciły moc prawną. Jeśli zwierchność uznaje, że żądaniom należy uczynić zadość, wyznacza termin nie krótszy niż miesiąc, a nie dłuższy niż rok celem zgłoszenia się osób interesowanych do Kancelarii Hipotecznej. W braku sporów między interesowanymi zwierchność zatwierdza regulację.

3. Kiedy wyszła pruska ordynacja ksiąg gruntowych z 5 maja 1872 r. (zb. u. pr. str. 446) założenie katastru podatku gruntowego było w Prusach zakończone. Okoliczność tę wykorzystano przy założeniu ksiąg gruntowych wedle tej ustawy i stąd jej § 4 stanowi, że położenie i obszar gruntów ma być w księdze gruntowej uwidoczniony na podstawie ksiąg podatku gruntowego i budynkowego oraz że oznaczenie gruntów według ksiąg podatkowych ma być zachowane w księdze gruntowej. Formularz księgi gruntowej w spisie gruntów miał rubryki na oznaczenie gminy katastralnej, księgi parcel, położenia i obszaru gruntów, czystego

przychodu katastralnego i wartości użytkowej budynków⁵⁾). Rozporządzenie wykonawcze z 2 września 1872 r. reguluje bliżej sposób założenia księgi gruntowej. Mianowicie urząd katastralny był obowiązany przesłać sądowi uwierzytelniony przez siebie odpis księgi parcel i odpis podatku gruntowego. Obowiązek przesłania odpisu matrykuły podatku budynkowego⁵⁾ nie istniał, lecz Sąd mógł w razie potrzeby zażądać od urzędu katastralnego proces zakładania ksiąg gruntowych był w poszczególnych krajach Rzeszy ukończony. To też ustawa liczy się z tym faktem, statuując tylko ogólne normy, a szczegóły pozostawiając ustawodawstwu poszczególnych krajów. Jeden z takich przepisów (§ 2) stanowi, że oznaczenie realnego przesłania uwierzytelnionego wyciągu. Sąd porównywał przesłane odpisy i, jeśli okazała się niezgodność między treścią ksiąg gruntowych (istniejących już dawniej) a odpisami ksiąg katastralnych, albo wątpliwości co do identyczności gruntów, to Sąd wyjaśniał sprawę przez przesłuchanie urzędnika katastralnego lub strony, a jeśli i to nie doprowadziło do celu, to zarządzał wyjaśnienie sprawy na miejscu przez urzędnika katastralnego.

Jeśli grunta wpisano w księdze gruntowej osobno, ponieważ należały do różnych właścicieli lub, należąc do jednego właściciela, były różnie obciążone, — a w katastrze figurowały jako zebrane razem, to Sąd zwracał uwagę na to urzędu katastralnego celem zapisania tych gruntów osobno również w katastrze zgodnie z księgą gruntową. To uzgodnienie księgi gruntowej z katastrem (*Zurückführung der Grundbücher auf die Steuerbücher*) unormowane jest w dotąd obowiązujących rozporządzeniach z 18 listopada 1876 i 11 października 1877 r. (*Dz. R. M. Spraw.* str. 222 i 213). Z chwilą wydania ordynacji o księgach gruntowych z 1897 r. proces zakładania ksiąg gruntowych był w poszczególnych krajach Rzeszy ukończony. To też ustawa liczy się

⁵⁾ Por. rodz. III, § 2, cz. 2, ust. 1a.

z tym faktem, statuując tylko ogólne normy, a szczegóły pozostawiając ustawodawstwu poszczególnych krajów. Jeden z takich przepisów (§ 2) stanowi, że oznaczenie gruntów w księdze gruntowej następuje wedle spisów urzędowych. Za ów spis urzędowy uznało rozporządzenie pruskie z 13 listopada 1899 r. zgodnie z istniejącym już stanem rzeczy księgi podatku gruntowego i budynkowego. Ponieważ zaś nowy formularz księgi gruntowej przewidywał te same rubryki dla uwidocznienia dat katastralnych, co formularz ustawy z 1872 r., przeto nie potrzeba było wydawać nowych przepisów dla uzgodnienia wpisów w księgach gruntowych i katastrze, co znalazło formalny wyraz w art. 29 rozp. z 20 listopada 1899 r., utrzymującego w mocy przepisy o uzgodnieniu tych ksiąg t. j. rozporządzenie z 18 listopada 1876 r. i 11 października 1877 r.

Rozporządzenie z 13 listopada 1899 r. uznało za księgi gruntowe w rozumieniu ustawy z 1897 r. księgi istniejące i postanowiło, że z dniem 1 stycznia 1900 r. należy je uważać za założone. Ponieważ jednak formularze nowych ksiąg gruntowych różniły się od formularzy dawnych, przeto postanowiono, że należy prowadzić nadal dawne księgi, umieszczając nowe wpisy na odpowiednich miejscach dawnego formularza. Jeżeliby zaś te formularze nie wystarczyły, to należy wszyć arkusze wkładowe (§ 28 rozporządzenia z 20 listopada 1899 r.).

O wznowieniu zniszczonych lub zaginionych ksiąg gruntowych mówi § 92 ustawy ksiąg gruntowych, pozostawiając unormowanie postępowania w celu restytuowania ksiąg rozporządzeniu królewskiemu⁶⁾. Rozporządzenie to może unormować nietylko czynności techniczne wznowienia księgi, ale także postanowić, czem

⁶⁾ Obecnie na zasadzie art. 14 ustawy z 23 czerwca 1921 r. (Dz. U. R. P. Nr. 75, poz. 511) rozporządzenie Rady Ministrów, ale tylko na obszarze województw pomorskiego i poznańskiego. Na Górnym Śląsku kwestja ta pozostaje otwartą.

i w jaki sposób zastąpiony ma być wpis do księgi konieczny do zmiany treści prawa do czasu wznowienia księgi. Od wznowienia księgi należy odróżnić przepisanie na nowy wykaz (Umschreibung), co może nastąpić, jeśli wykaz księgi stał się nieprzejrzysty (§ 20 rozporządzenia z 20 listopada 1899 r.).

4. W chwili wydania ustawy z 1871 pomiary katastralne na obszarze b. zaboru austriackiego były już ukończone⁷⁾. To też ustawy krajowe o założeniu ksiąg gruntowych opierają zasadniczo na operatach katastralnych postępowanie przy założeniu księgi gruntowej, nakazując wygotować jako podstawę postępowania kopję z mapy katastralnej⁷⁾ i odpisy protokółów parcelowych⁷⁾. Ponieważ jednak pomiary katastralne na skutek ustawy z 1869 o podatku gruntowym miały być uzupełnione, przeto rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18 maja 1874 r. zakazuje rozpoczynać czynności założenia księgi przed ukończeniem sprostowania katastru tak, że, teoretycznie biorąc, przy założeniu ksiąg posługiwano się sprostowanymi dokumentami katastru.

Postępowanie przy założeniu księgi rozpada się na dwa stadja. W pierwszym, którem władzą nadzorującą jest Prezes Sądu Okręgowego, delegowany sędzia sporządza dla każdej gminy katastralnej⁷⁾ według ustalonego wzoru, posługując się przytem aktami katastralnymi i innymi dostępnymi dla niego zapiskami, spis posiadłości położonych w gminie katastralnej i spis posiadaczy, oraz przygotowuje kopję z mapy katastralnej (szkie indykacyjny) i odpisy protokółów parcelowych. Dla posiadłości tabularnych⁸⁾ położonych w gminie katastralnej sporządzony ma być osobny spis, do którego dołączyć należy kopję mapy katastralnej oraz wyciągi

⁷⁾ Por. rozdz. III, § 2, cz. 2, oddz. 3, ust. 2.

⁸⁾ Za tabularne dobra należy uważać te dobra, które za takie uważa ordynacja wyborcza do Sejmu Galicyjskiego t. j. takie dobra, których właściciele opłacali rocznie 200 k. podatków realnych lub mniej, lecz nie mniej niż 50 k. i nie należeli do związku

z protokółów parcelowych obejmujących te posiadłości. Delegowany sędzia przeprowadza w terminie naprzód oznaczonym i ogłoszonym dochodzenie na miejscu celem stwierdzenia dokładności wymienionych dokumentów oraz celem stwierdzenia praw obciążających nieruchomości. Po przeprowadzeniu dochodzeń sporządza się arkusze posiadania, do których wpisuje się wszystkie nieruchomości położone w gminie katastralnej oraz wyniki dochodzeń odnośnie do każdej nieruchomości. Przeciw arkuszowi posiadania strony mogą wnosić zarzuty. Po rozpoznaniu zarzutów i ewentualnem usunięciu usterek w arkuszach Prezes Sądu Okręgowego przekazuje arkusze właściwemu Sądowi celem sporządzenia wykazów hipotecznych. Właściwym Sądem jest Sąd Okręgowy dla wszystkich dóbr tabularnych położonych w jego okręgu, tenże Sąd dla nieruchomości położonych w obrębie miasta, w którem on ma swoją siedzibę, wreszcie Sąd Grodzki dla inych nieruchomości. Do wykazu hipotecznego ma być wpisana treść arkuszy posiadania. Jeśli nieruchomość objęta wykazem leży w kilku gminach katastralnych, to ma ona być wniesiona do wykazu hipotecznego tej gminy, w której leży główna część składowa. Dla nieruchomości nieobjętych księgą, a leżących w danej gminie katastralnej należy sporządzić osobne zestawienie.

Drugie stadium obejmuje okres po ukończeniu projektu księgi gruntowej. Sąd Apelacyjny oznacza t. zw. pierwszym edyktem dzień, od którego projekt należy uważać za księgę gruntową i ogłasza, że od tego terminu prawa hipoteczne można nabyć tylko przez wpis do księgi. Osoby interesowane mogą żądać zmiany zawartych w księdze wpisów, a zgłoszenie ich należy uwi-

gminnego (J a w o r s k i t. II, str. 32 i nast.). Co do Śląska Cieszyńskiego, to tam za dobra tabularne należy uważać te dobra, które w r. 1874 były zapisane jako takie w t. zw. tabulach krajowych, t. j. obejmujących grunty ongi dominikalne i t. zw. tabulach lennych t. j. obejmujących grunty ongi lenne (§ 3 kraj. ust. śląsk.).

docznić przez adnotację. Jeżeli zgłoszenie się nie ostoji, należy adnotację wykreślić, jeżeli zaś się ostoji, prawa zgłoszone należy wpisać na nieruchomości (karta C) pod napisem „dawne ciężary“ z równoczesnem podaniem stopnia hipotecznego. Po upływie terminu pierwszego Sąd Apelacyjny wydaje drugi edykt, którym również należy wezwać interesowanych, ażeby zgłosili sprzeciwy przeciw wpisowi. Sprzeciwy są adnotowane w księdze. Jeżeli te sprzeciwy się nie ostoją, adnotację wykreśla się z urzędu, w przeciwnym razie dokonuje się wpisu. Z tą chwilą należy uważać postępowanie dla założenia księgi za ostatecznie ukończone.

W razie zaginięcia księgi lub jeśli jej część stała się niezdadną do użytku, wznowienie księgi następuje według przepisów o założeniu księgi, ze skróceniem niektórych terminów (§ 38 ustaw krajowych oraz § 21 ustawy z 1871 r.). To postępowanie może mieć zastosowanie jedynie do Śląska. Odnośnie do Galicji ulega ono modyfikacjom wskutek ustawy o sprostowaniu ksiąg gruntowych z 11 grudnia 1906 r.⁹⁾, która w § 32 stanowi, że w przypadku zakładania na nowo ksiąg gruntowych lub części księgi gruntowej powinna być stosowana ustawa z 1906 r. analogicznie. Pierwszym tedy wymogiem stosowania ustawy z 1906 r. będzie, by stan hipoteczny nie zgadzał się ze stanem faktycznym, co będzie regułą. W tym przypadku organem przeprowadzającym postępowanie będzie Komisarz dla sprostowania ksiąg gruntowych. Stosunek ustawy o sprostowaniu ksiąg do ustawy o założeniu ksiąg będzie taki, że „postępowanie sprostawcze wedle ustawy z 1906 r. pomieścić się musi w ramach postępowania w przedmiocie założenia księgi gruntowej i ulec spowodowanym przez to modyfikacjom, tworząc niejako epizod w tem obszerniejszem postępowaniu“¹⁰⁾.

⁹⁾ Por. § 15, ust. 3 nin. rozdziału.

¹⁰⁾ Dr. Bujak i dr. Jaworski Ustawa o sprostowaniu ksiąg gruntowych. Krakow 1908 r., str. 170.

Ponieważ znaczna część ksiąg została na obszarze b. Galicji podczas wojny zniszczoną, przeto wymóg wpisu do księgi gruntowej zastąpiono instytucją t. zw. złożenia dokumentu, którą to instytucję normuje rozporządzenie z 26 marca 1916 r. o sądowym składaniu dokumentów celem nabycia praw rzeczowych na nieruchomościach i budowlach, niewpisanych do ksiąg gruntowych (D. P. P. Nr. 87). Wnioski ma strona składać w Sądzie, który prowadzi księgi gruntowe dla posiadłości nietabularnych. Sąd uchwałą zezwala na złożenie dokumentu, co w sprawie przejścia danego prawa na ten skutek, jak intabulacja przy nieruchomości, która jest wpisaną do księgi gruntowej. Instytucja złożenia dokumentów nie może oczywiście zastąpić księgi gruntowej. To też odbywa się praca nad wznowieniem ksiąg, choć idzie dość powoli.

5. Rozporządzenie z 14 września 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 90, poz. 833) liczyło się z tem, że księgi gruntowe założone na podstawie ustawy węgierskiej z 1851 r., a złożone odnośnie do obszaru Orawy w Sądzie Grodzkim w Czarnym Dunajcu, odnośnie zaś do Spisza w Sądzie Grodzkim w Nowym Targu, będą mogły być po pewnym okresie czasu wzięte w używanie i upoważniło Ministra Sprawiedliwości do oznaczenia terminu, kiedy to się ma stać. Termin ten nie został dotąd oznaczony i prawdopodobnie ze względu na układ ksiąg węgierskich nie będzie się to mogło stać, natomiast trzeba będzie założyć nowe księgi na podstawie pomiarów katastralnych, które obecnie są przeprowadzane względnie uzupełniane¹¹⁾. Tymczasem w przedmiocie nabycia praw rzeczowych stosuje się rozporządzenie z 26 marca 1916 r. (Dz. P. P. Nr. 87).

§ 3. WYGLĄD KSIĄG HIPOTECZNYCH, W SZCZEGÓLNOŚCI ZE WZGLĘDU NA RODZAJ WPISÓW.

W wyniku postępowania o założeniu ksiąg hipotecznych powstaje księga w b. zaborze austriackim

¹¹⁾ Poi. rozdz. III, § 4.

i pruskim obejmująca zasadniczo wszystkie nieruchomości uwidocznione w mapie katastralnej okręgu księgi gruntowej, w b. zaborze rosyjskim zaś szereg ksiąg, z których każda obejmuje z reguły jedną nieruchomość, do uregulowania hipotecznego zgłoszoną. (Wyjątkowo akta hipoteczne mogą obejmować kilka nieruchomości). Miejszem, w którym znajdują się właściwe zapiski odnoszące się do pewnej nieruchomości lub praw z nią związanych, jest wykaz hipoteczny. Ponieważ księga w b. zaborze pruskim i austriackim obejmuje wszystkie nieruchomości położone w okręgu, przeto księga jest niejako sumą wykazów hipotecznych, w b. zaborze rosyjskim natomiast każda księga zasadniczo obejmuje jeden wykaz mieszczący zapiski odnoszące się do jednej nieruchomości, przeto zapiski odnoszące się do nieruchomości mających uregulowaną hipotekę, a położonych w okręgu zwierzchności hipotecznej mieszczą się we wszystkich księgach danego okręgu. Pod tym względem księga gruntowa w b. zaborze austriackim i pruskim jest niejako zwielokrotnieniem księgi hipotecznej b. zaboru rosyjskiego.

1. Prawo z 1818 r. przepisuje (art. 14), że księga hipoteczna składa się z księgi umów wieczystych, ze zbioru dokumentów składanych do księgi wieczystej i z wykazu hipotecznego.

W księdze umów wieczystych zapisuje się wszelkie akta prawne zawierane w kancelarii hipotecznej oraz wnioski i oświadczenia stron. Ostatnie stronicie księgi umów zawierają sumaryjusz dokumentów. Pierwszą część księgi stanowi wykaz hipoteczny, który zawiera skróconą treść księgi umów i zbioru dokumentów. niezależnie jednak od nich stwierdzając ustalenie praw. Wykaz składa się z 4-ch działów, a oprócz nich osobne rubryki przeznaczone są dla wpisów zlewków i suboneracyj.

Dział 1 przeznaczony jest na wymienienie nazwy nieruchomości i opis jej granic oraz na wpis służebności, która tej nieruchomości służy na obcym gruncie. Zasadniczo przepisuje instrukcja hipoteczna z 1819 r. (art. 92) z odwołaniem się do prawa z 1818 o normalnem rozgraniczeniu, że granice nieruchomości mają być ustalone i opisane na miejscu aktem urzędowym i do księgi wraz z mapą zapisane. Na czas przejściowy do wejścia w życie prawa o normalnem rozgraniczeniu należy wpisywać do ksiąg nazwę nieruchomości bez opisu, bo, jak mówi instrukcja, komisja nie mogłaby ręczyć za opis bez naocznego przekonania się na miejscu. Ponieważ prawo o normalnem rozgraniczeniu wogóle nie weszło w życie, przeto też hipoteka polska pod względem wyszczególnienia granic nieruchomości wykazuje zasadniczy brak. Rozumie się, że w dziale pierwszym zapisuje się zmiany zachodzące w składzie nieruchomości t. j. zarówno przyrosty jak i ubytki.

Dział drugi. Tu zapisuje się imię i nazwisko właściciela, czy też właścicieli. Składa się on z 4-ch kolumn, z których pierwsza przeznaczoną jest na zapisanie zastrzeżenia¹²⁾ dla aktu, druga na oznaczenie właściciela, trzecia dla zapisania aktu na mocy którego własność została nabytą oraz na zapisanie wartości nieruchomości literami, wreszcie czwarta na zapisanie wartości nieruchomości cyframi. Wartość wypisuje się z dokumentów. Przybytki i ubytki wartości w miarę zmiany obszaru nieruchomości również się zapisuje.

Dział trzeci. Tu zapisuje się ścieśnienia własności, ciężary wieczyste i służebności. Składa się on z pięciu kolumn, z których w pierwszej zapisuje się zastrzeżenie dla miejsca, w drugiej cyframi należytość pieniężna, jeżeli taka należytość jest przedmiotem wpisu, w trzeciej należytość pieniężną literami oraz dokumenty, na któ-

¹²⁾ Por. § 6, ust. 1 nin. rozdziału.

rych się opiera wpis w tym dziale z odwołaniem się do aktów w księdze wieczystej, w czwartej zapisuje się wykreślenia i cyfry, jeśli chodzi o należytość pieniężną wreszcie w piątej należytość pieniężną w literach oraz dokument na mocy którego następuje wykreślenie.

Dział czwarty. Tu zapisuje się długi i inne zobowiązania zaciągnięte przez właściciela. Składa się ten dział z pięciu kolumn, z których w pierwszej wpisuje się zastrzeżenie, w drugiej kwotę pieniężną, w trzeciej dokument na mocy którego wpis nastąpił, w czwartej wykreśloną kwotę pieniężną, wreszcie w piątej dokument na mocy którego nastąpiło wykreślenie.

Stan czynny wierzycieli właściciela wyrażony w dziale trzecim i czwartym może podlegać obciążeniom, dla których wpisu przewidziane jest miejsce w drugiej części działów trzeciego i czwartego, zwanej rubryką. Część ta składa się z tych samych kolumn co część (rubryka) pierwsza.

Drugą część księgi hipotecznej, stanowi księga umów, trzecią zaś zbiór dokumentów składanych do księgi wieczystej. Nie wchodzi w skład właściwej księgi hipotecznej rejestry pomocnicze wymienione w art. 86 instrukcji hipotecznej, a mianowicie repertorium, prowadzone według powiatów, w którym według porządku alfabetycznego prowadzi się zapiski jakie nieruchomości mają uregulowaną hipotekę.

Dla hipoteki powiatowej nie przewiduje ustawa (art. 9 i 10 instrukcji z 1825 r.) księgi hipotecznej, lecz akta hipoteczne. Istotnej różnicy między jedną a drugą księgą niema, raczej tylko formalna. Polega ona na tem, że w hipotece powiatowej czynności hipoteczne nie są sporządzane w księdze umów wieczystych, których akta hipoteczne nie posiadają, lecz na osobnych arkuszach, które są wszywane do akt w miarę sporządzania. Praktyka nie przestrzega ściśle zasady, że w hipotece powiatowej prowadzi się tylko akta hipoteczne, prze-

ciwnie często zakłada się i prowadzi w hipotece powiatowej księgę hipoteczną¹³⁾.

2. Na obszarze ziem wschodnich nie jest znana hipoteka powiatowa, albowiem rozporządzeniem Komisarza Gener. Ziem Wsch. z 31 sierpnia 1919 r. rozciągnięto tam jedynie moc obowiązującą prawa z 1818 r. Pod względem istotnych części składowych księgi hipotecznej rozporządzenie sierpniowe nie wprowadziło zmian w prawie z 1818 r., jedynie co do rejestrów pomocniczych przewiduje instrukcja z 1919 r. zmiany, spowodowane tem, że wskutek zmiany postępowania hipotecznego i umożliwienia stronom stawiania pisemnych wniosków, zaszła potrzeba prowadzenia dodatkowych rejestrów, stwierdzających daty nadeszłych wniosków. Wszystkie te rejestry pomocnicze wymienione są w art. 5 instrukcji z 1919 r.

3. Urzędami, które prowadzą księgi gruntowe w b. dzielnicy pruskiej są Sądy Grodzkie dla wszystkich nieruchomości położonych w ich obwodzie (art. 1 ustawy wykonawczej do ordynacji ks. grunt.). Urządzeniem ksiąg gruntowych zajmuje się rozporz. Ministra Sprawiedliwości z 20 listopada 1899 r. Wedle tego rozp. zakłada się księgę gruntową dla obszaru każdej gminy lub samoistnego obszaru dworskiego. Jedna gmina może też być podzieloną na kilka obwodów ksiąg gruntowych, a wówczas istnieje dla każdego obwodu księga gruntowa. Księga gruntowa może być podzielona na tomy, a miejsce przeznaczone dla uwidocznienia wszystkich wpisów odnoszących się do pewnej nieruchomości nazywa się wykazem hipotecznym (Grundbuchsblatt). Każdy wykaz składa się z napisu, spisu części składowych i trzech działów (Abteilung). W napisie umieszcza się nazwę Sądu Grodzkiego, nazwę obwodu, dla którego jest księga przeznaczona, nazwę powiatu admini-

¹³⁾ Glass op cit. str 19

stracyjnego, w skład którego wchodzi obwód, wreszcie numer bieżący tomu i wykazu.

Spis części składowych rozpada się na dwie części: pierwsza przeznaczona na wykaz części składowych nieruchomości, składa się z 14 kolumn, z których pierwsza przeznaczoną jest dla numeru bieżącego części składowej, druga dla numeru bieżącego dawnego, trzecia do dziesiątej na oznaczenie obwodu, numerów mapy i parceli katastralnej, artykułu matrykuły podatku gruntowego, numeru matrykuły podatku budynkowego, rodzaju uprawy i położenia, obszaru, czystego przychodu katastralnego i wartości użytkowej podatku budynkowego. Kolumny jedenasta i dwunasta wykazują, na jakiej podstawie dokonano wpisów w kolumnach pierwszej do dziesiątej, a mianowicie, czy wpisu dokonano przy założeniu księgi, czy też później nastąpiło dopisanie. Kolumny 13—14 przeznaczone są dla uwidocznienia i opisanie przeniesień części składowych do innego wykazu.

Druga część spisu gruntów przeznaczona jest dla uwidocznienia praw związanych z własnością i rozpada się na pięć kolumn. Pierwsza z nich przeznaczona jest dla numeru bieżącego wpisu, druga dla numeru części składowych, trzecia dla oznaczenia prawa, czwarta dla oznaczenia zmian tego prawa, a piąta dla jego wykreślenia.

Dział pierwszy składa się z 4-ch kolumn, z których pierwsza przeznaczona jest dla oznaczenia właściciela, druga dla numeru bieżącego gruntu, trzecia dla oznaczenia podstawy nabycia, czwarta dla oszacowania ceny nabycia; wartość szacunkową i sumę ubezpieczenia budynku wnosi się na wniosek właściciela.

Dział drugi składa się z ośmiu kolumn, z których 1—3 przeznaczone są dla wpisu praw obciążających nieruchomość za wyjątkiem hipotek, długów gruntowych i rentowych, ograniczeń właściciela w rozrządzaniu jego

własnością i uwagi o wdrożeniu postępowania wywłaszczeniowego; kolumna 4—5 przeznaczona jest dla zmian praw w kolumnie 1—3 wpisanych np. ustępstwo pierwszeństwa, dodatkowe współobciążenie innych gruntów; w kolumnie 6 uwidacznia się wykreślenie zmian zapisanych w kolumnie 4—5, a kolumny 7—8 przeznaczone są dla wykreślenia praw i ograniczeń zapisanych w kolumnie 1—3.

Dział trzeci składa się z jedenastu kolumn. Pierwsze cztery przeznaczone są dla zapisywania hipotek, długów gruntowych i rentowych, kolumny 5—7 dla zapisywania zmian tych praw, kolumna ósma dla wykreśleń zmian, wreszcie kolumny 9—11 przeznaczone są dla wykreślenia praw w kolumnie 1—4 zapisanych. Jeśli wykaz stał się nieprzejrzysty, to na wniosek właściciela może być przepisany.

Obok księgi gruntowej prowadzi się dla każdego wykazu osobne akta gruntowe, do których się dołącza dokumenty będące podstawą wpisu, rozstrzygnięcia sądowe i t. p. Dla łatwiejszego opracowania spraw hipotecznych prowadzi się przy aktach gruntowych tabelę, która zgadza się dosłownie z wykazem księgi gruntowej. Oprócz tego prowadzi się skorowidz nazwisk właścicieli.

4. B. zabór austriacki oraz Spisz i Orawa.

Księga gruntowa składa się z księgi głównej i ze zbioru dokumentów. Dla wpisów właściwych służy księga główna. Miejsce przeznaczone w księdze dla wpisów odnoszących się do pewnej oznaczonej nieruchomości (ciała hipotecznego) nazywa się wykazem hipotecznym, który rozpada się na kartę stanu majątkowego (A), kartę własności (B) i kartę ciężarów (C).

Karta A składa się z 2-ch części. W 1-szej umieszcza się nazwę ciała hipotecznego, jeśli taka istnieje, liczbę wykazu hipotecznego oraz nazwę gminy katastralnej. Trzy kolumny tej części przeznaczone są na

zapisanie liczby porządkowej, liczby katastralnej i opisanie parceli przez podanie dat, określających rodzaj uprawy lub Nr. domu. W drugiej części karty A wpisuje się wszystkie zmiany w stanie własności, które powstają przez dopisanie lub odpisanie poszczególnych parcel. Oprócz tego należy wpisać w tej części prawa, które są połączone z własnością całego ciała hipotecznego lub jego częścią składową. Część druga zawiera tylko dwie kolumny, pierwszą dla liczby porządkowej wpisu i drugą dla treści wpisu.

Karta B przeznaczoną jest dla zapisania nazwiska właściciela oraz ograniczeń, którym właściciel podlega pod względem zdolności osobistej zarządzania majątkiem (np. otwarcie konkursu). Oprócz tego zapisuje się tu ograniczenia, którym podlega każdy właściciel (np. prawo odkupienia), które to ograniczenia zapisuje się też na karcie ciężarów.

Karta B składa się z dwóch kolumn, z których pierwsza przeznaczoną jest na liczbę porządkową wpisu, a druga na treść wpisu.

Karta C, składająca się z trzech kolumn, z których pierwsza przeznaczona jest dla liczby porządkowej wpisu, druga dla treści wpisu, a trzecia dla wpisania cyfry, służy do zapisywania wszelkich praw ciężających na posiadłości np. prawo zastawu, odkupienia, najmu i t. d., wszelkich zmian tych praw oraz ich obciążenia (prawo podzastawu), jakoteż umorzenia tych praw.

Jeśli wyjątkowo w jednym wykazie hipotecznym mieści się kilka ciał hipotecznych, to wpisy na karcie A uskutecznia się dla każdego z tych ciał z osobna, natomiast wpisy na kartach B i C uskutecznia się tak jak gdyby wykaz obowiązywał tylko jedno ciało hipoteczne.

Oprócz księgi głównej w skład księgi hipotecznej wchodzi zbiór dokumentów, które były podstawą wpisu. Dla wszystkich ksiąg głównych tego samego Sądu, a więc wszystkich wykazów hipotecznych utrzymuje się jeden

wspólny zbiór dokumentów. Dokumenty składane do zbioru oprowia się w miarę upływu czasu w tomy. Dla księgi głównej wprowadzone są rejestry ciał hipotecznych i osób.

§ 4. PRZEDMIOT KSIĄG HIPOTECZNYCH I RODZAJE KSIĄG.

Przedmiotem ksiąg hipotecznych są zasadniczo grunta (nieruchomości). Oprócz gruntów mogą być przedmiotem ksiąg hipotecznych prawa uznane przez ustawę za nieruchomości. Księgi hipoteczne, obejmujące grunta, możnaby nazwać księgami ogólnemi, w przeciwstawieniu do ksiąg hipotecznych obejmujących nieruchomości, mające szczególne znaczenie, dla których z tego powodu ustawa nakazuje wprowadzenie osobnych ksiąg. Niektóre nieruchomości w b. zaborze austriackim i pruskim ustawy wyłączają z księgi gruntowej i to bezwzględnie albo warunkowo mianowicie wpisanie do księgi uzależniają od woli właściciela.

1. B. zabór rosyjski.

a) Księga hipoteczna obejmować może wszystkie nieruchomości bez względu na ich rodzaj i wielkość, nie wyłączając gruntów państwowych i gruntów związków publicznych¹⁴⁾.

b) Osobne księgi są prowadzone dla własności górniczej. Według Glassa¹⁵⁾ jestto „własność wnętrza ziemi, własność nowa i oddzielona od powierzchni gruntu, której treść określa akt nadawczy“. Założenie ksiąg górniczych normuje instrukcja z 1871 r. Księga prowadzona jest tylko w hipotece wojewódzkiej, a urządzenie jej jest takie same jak księgi ogólnej. Jeśli nieruchomość, na której uzyskano własność górniczą miała urządzoną hipotekę, to fakt uzyskania prawa oraz przypa-

¹⁴⁾ Glass. op. cit. str. 54 i nast.

¹⁵⁾ Glass op. cit. str. 82.

dające za to wynagrodzenie wpisuje się w księdze hipotecznej, w księdze górniczej zaś obok innych wpisów odnoszących się do władności górniczej wpisuje się jako ciężar przypadające za własność górniczą wynagrodzenie. Jeśli nieruchomości przeszła na własność osoby, która uzyskała własność górniczą, to się ją wykreśla w księdze hipotecznej.

2. B. zabór pruski.

a) Przymusowi księgowemu podlegają zasadniczo wszystkie nieruchomości z wyjątkiem nieruchomości państwa, gminy i innych związków komunalnych, kościołów, klasztorów i szkół, nieruchomości zajętych pod drogi publiczne i wody, a także gruntów należących do przedsiębiorstwa kolejowego, służącego dla ruchu publicznego. Wyjęte z pod przymusu księgowego nieruchomości wpisywane są do księgi jedynie na wniosek właściciela lub osoby uprawnionej (art. 1 rozp. z 13 listopada 1899 r.). Do przejścia prawa własności gruntu niestanowiącego przedmiotu księgi gruntowej potrzeba jedynie przewłaszczenia (art. 27 pr. u. wyk.).

b) Jeśli na gruncie ustanowiono dziedziczne prawo zabudowy, to należy dla tego prawa założyć z urzędu osobny wykaz hipoteczny. Nieruchomość, na której ustanowiono prawo zabudowy nie traci przez to własnego wykazu, w którym jedynie wpisuje się fakt ustanowienia prawa zabudowy¹⁶⁾.

c) Osobny wykaz w księdze gruntowej, ale jedynie na wniosek otrzymują, o ile jeszcze istnieją, uprawnienia

¹⁶⁾ Prawo zabudowy w tej formie ustanowione zostało rozporządzeniem z 15 stycznia 1919 r. (Dz. U. Rz. str. 72) obowiązującym w górnośląskiej części województwa śląskiego i na obszarze poza t. zw. linią demarkacyjną. Przed linią demarkacyjną obowiązywały nadal przepisy kod. cyw (§§ 1012—1017). Moc obowiązująca rozporządzenia z 15 stycznia 1919 r. na obszar przed linią demarkacyjną rozciągnięta została rozporządzeniem Rady Ministrów z 26 kwietnia 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 34, poz. 280).

przemysłów realnych i inne podobne uprawnienia wyliczone w art. 63. i 68 ustawy wpraw. do Kod. Cyw.

d) Osobny wykaz w księdze otrzymują nieruchomości, które poddane są ograniczeniom w obrocie. Należą tu:

aa) włości dziedziczne (Anerbenguter), których przymiot jako włości dziedzicznych jest w ten sposób uwidoczniiony, że w spisie gruntów umieszcza się dopisek: „włość dziedziczna numer (domu w gminie)“, a w dziale drugim umieszcza się wpis, z którego treści wynika, na jakiej zasadzie włość została utworzona.

bb) Na zasadzie ustawy z 24 czerwca 1884 r. (obowiązującej tylko w górnośląskiej części województwa śląskiego) prowadzi Sąd Grodzki księgę włości wiejskich (Landguterrolle). W księdze tej otrzymuje każda włość osobny wykaz, w którym atoli nie wpisuje się ciężarów. Każda włość obok wykazów w księdze włości ma wykaz w księdze ogólnej, gdzie przymiot włości jest uwidoczniiony.

e) Własność górnicza ma być wpisaną na wniosek Wyższego Urzędu Górniczego do księgi odrębnej prowadzonej dla wszystkich zakładów górniczych położonych w okręgu urzędu ksiąg gruntowych (§ 23 rozporządzenia z 23 listopada 1899r). Księga górnicza założona jest według wzoru dla księgi ogólnej z tą zmianą, że w napisie umieszcza się treść dokumentu nadawczego. Przedmiot stanowią wszystkie grunty objęte nadaniem górniczem

f) Na podstawie ustawy o jednostkach kolejowych (ogłoszenie z 8 lipca 1902 r. zb. u. pr. str. 237) i rozporządzenia Ministra Sprawiedliw. z 11 listopada 1902 r. o księgach gruntowych dla kolei (Dz. Min. Sprawiedl. str. 295) księgę gruntową dla jednostek kolejowych (Bahneinheit) zakłada się dla okręgu ksiąg gruntowych. Jednostkę kolejową stanowią grunty i inne prawa majątkowe prywatnego przedsiębiorstwa kolejowego, któ-

rego właściciel obowiązany jest utrzymywać je w ruchu na czas koncesji. Nie są tedy przedmiotem księgi kolejowej grunta należące do kolei państwowej lub kolei prywatnej, na której właścicielowi nie ciąży obowiązek utrzymania kolei w ruchu. Grunta niebędące własnością jednostki kolejowej nie są przedmiotem księgi. Dla wykazu księgi kolejowej obowiązuje osobny formularz załączony do rozporządzenia z 11 listopada 1902 r.

3. B. zabór austriacki.

a) Przymusowi księgowemu podlegają wszelkie nieruchomości z wyjątkiem tych nieruchomości, które stanowią dobro publiczne, t. j. dobra państwowe i gminne, służące do powszechnego użytku jak publiczne place, publiczne drogi i publiczne rzeki¹⁷⁾.

b) Osobny wykaz hipoteczny w księdze gruntowej należy założyć dla prawa zabudowy (ustawa z 26 września 1912 r. Dz. P. P. Nr 186) w ten sposób, że z parcel, na których ustanowiono prawo zabudowy, należy utworzyć osobny wykaz hipoteczny, wpisać w nim obciążenie z tytułu prawa zabudowy, a dla prawa zabudowy utworzyć nowy wykaz oznaczony jako „wykaz prawa zabudowy“.

c) Każda włość rentowa utworzona na zasadzie ustawy z 17 lutego 1907 r. (Dz. U. Kr. Nr. 40) obowiązującej dla Galicji, ma być w księdze gruntowej uwidoczniiona w osobnym wykazie hipotecznym przez zamieszczenie na karcie A przymiotu niepodzielności włości rentowej (§ 28). Oprócz tego w Sądzie Hipotecznym prowadzony jest osobny rejestr włości (§ 31).

d) Przedmiot osobnych ksiąg górniczych stanowią prawa, które § 109 ustawy górniczej uważa za nieruchomą własność a mianowicie nadane miary górnicze, przymiary, budowy pomocnicze i sztolnie rewirowe.

¹⁷⁾ Dr J a w o i s k i Ustawy o księgach publicznych
t II, str 26

Księgi górnicze są tak samo urządzone, jak księga gruntowa ogólna t. j. wykaz księgi składa się z 3-ch kart. Księgi górnicze są utrzymywane przez Sądy Górnicze t. j. Sądy Okręgowe w Krakowie i Samborze oraz Cieszynie (§ 53 normy juryzd.). Założenie ksiąg górniczych następuje na wniosek Wyższego Urzędu Górniczego.

e) W b. Galicji obowiązuje państwowa ustawa naftowa z 11 maja 1884 r. (Dz. P. P. Nr. 71) oraz nowela do niej z 9 stycznia 1907 r. (Dz. P. P. Nr. 7) jakoteż wydana na ich podstawie krajowa ustawa naftowa z 22 marca 1908 r. (Dz. U. K. Nr. 61). Co do nieruchomości, które stanowią przedmiot wykazu hipotecznego, albo też co do oznaczonych części takich nieruchomości, może być odłączone od prawa własności prawo wydobywania żywic ziemnych. Odłączenie następuje przez oświadczenie właściciela gruntu i otwarcie dla tego prawa osobnego wykazu w księdze publicznej (naftowej). Przestrzeń, dla której odłączono prawo wydobywania, nazywa się polem naftowym (§ 1 ustawy z 1907 r.) Do wewnętrznego urządzenia ksiąg naftowych ma odpowiednie zastosowanie ustawa z 20 marca 1874 r. Zatem księgi naftowe mają być prowadzone przy Sądach Grodzkich lub Okręgowych, zależnie od tego, gdzie się znajduje księga gruntowa nieruchomości, od której odłączono prawo wydobywania. Wykaz księgi naftowej składa się z kart A, B, C tak jak wykaz księgi ogólnej, a ponadto z karty D przeznaczonej dla zapisania prawa powrotu przysługującego właścicielowi gruntu (§§ 4 i 8 kraj. ust. naft.).

f) Zakładanie i utrzymywanie ksiąg kolejowych unormowane jest w ustawie z 19 maja 1874 r. (Dz. P. P. Nr. 70). Dla kolei żelaznych, które mają służyć na użytek publiczny i do których wybudowania nadano przedsiębiorcy prawo wywłaszczenia, zakłada się księgi kolejowe. Przedmiotem ich są grunta będące w posiadaniu przedsiębiorstwa kolejowego, jeśli na nich ma się odby-

wać ruch kolei żelaznych (§ 1 i 2). Zakładanie i utrzymywanie księgi kolejowej należy do Sądu Okręgowego w siedzibie województwa, w którym przedsiębiorstwo wniesie prośbę o sporządzenie wykazu hipotecznego. W razie, jeżeli przedsiębiorstwo dzieli się na kilka jednostek, właściwy do założenia księgi Sąd oznacza Minister Przemysłu i Handlu. Wykaz hipoteczny należy sporządzić dla każdej kolei względnie takiej części, która wobec wierzycieli ma stanowić całość (§ 4). Wzór wykazu dołączony jest do ustawy.

§ 5. NIERUCHOMOŚĆ JAKO JEDNOSTKA KSIĘGI HIPOTECZNEJ.

Księga gruntowa obejmuje szereg nieruchomości położonych w pewnym okręgu. Dla pewnej przejrzystości wpisów w księdze konieczne jest ugrupowanie wpisów w jednym miejscu oraz ustalić, które grunty położone na obszarze objętym księgą gruntową należy uważać za przynależne do tej nieruchomości. Taką nieruchomość, koło której grupują się wpisy w księdze hipotecznej, nazywa prof. Jaworski jednostką księgi hipotecznej¹⁸⁾.

1. Ustawa z 1818 r. przeznaczona dla każdej majątności ziemskiej oddzielną księgę. Kryterjum, że jest to jedna nieruchomość upatruje ustawa w tem, że części fizyczne gruntu „składają majątność pod jednym imieniem“ i położone są w jednym obwodzie. Nawet dla różnych posiadłości, choćby niektóre z nich były położone w innym obwodzie, można założyć jedną księgę, jeśli tylko należą one do jednego właściciela i zostały nabyte pod ogólną nazwą. Ponieważ tu księga obejmuje całą nieruchomość, przeto o jednostce księgi gruntowej w powyższym znaczeniu nie można mówić. Niemniej nieruchomość będąca przedmiotem księgi, a równo-

¹⁸⁾ Jaworski op cit t. II, str. 388.

częściej wykazu hipotecznego ulega podziałowi pod względem prawnym. W tym kierunku ustawy hipoteczne polskie zawierają lukę, a mianowicie nie zawierają wyraźnego przepisu, że na wypadek oddzielenia od nieruchomości części i przeniesienia własności tej części na inną osobę czyli powstania nowej nieruchomości, należy tę nową nieruchomość przenieść do osobnej księgi hipotecznej. Praktyka zaś, opierająca się na przepisie art. 108 instrukcji z 1819, wszystkich właścicieli tych odrębnych nieruchomości obejmuje w dziale II treścią wspólną¹⁹⁾ i umieszcza w jednej księdze czyli w jednym wykazie hipotecznym wpisy, odnoszące się do poszczególnych, powstałych przez podział nieruchomości, mimo, że co do każdej z tych nowych nieruchomości, zawierane są odrębne akty prawne, t. j. są one odrębnie aljenowane i obciążane. Z tego powodu zaciera się zupełnie przejrzystość księgi. Jeśli się do tego doda, że często nieruchomość niema planu, że więc drobnych części w ciągu dłuższego czasu odsprzedawanych w naturze wogóle odszukać nie można, musi się przyjąć do przekonania, że wydanie imperatywnego nakazu, by części oddzielone od nieruchomości, przenoszone były do osobnej księgi, staje się koniecznością.

2. Niemiecka ordynacja ksiąg gruntowych przepisuje, że dla każdej nieruchomości (Grundstück) należy przeznaczyć w księdze gruntowej osobne miejsce (wykaz hipoteczny). Co należy uważać za nieruchomość ustawa nie mówi, zadawałając się przepisem (§ 2), że nieruchomości należy oznaczyć według urzędowych spisów, których określenie pozostawiła ustawodawstwu krajowemu. Te urzędowe spisy, to księgi podatku gruntowego i budynkowego. Grunty niemi objęte, położone na pewnym obszarze i należące do jednego właściciela stanowią nieruchomość (Grundstück), która jako całość jest przedmiotem praw, czyli stanowi jednostkę księgi grun-

¹⁹⁾ G l a s s op. cit. str. 24.

towej. Z chwilą, kiedy pewna jej część przechodzi na własność innej osoby, wyłącza się tę część z dotychczasowego wykazu hipotecznego i przenosi do nowego jako nieruchomość samoistną lub dopisuje do innego istniejącego wykazu jako część składową nieruchomości już istniejącej. Jeśli część jednostki hipotecznej ma być obciążoną, wtedy zasadniczo ową część należy wydzielić jako nową jednostkę wpisać do nowego wykazu. Wyjątek zachodzi przy służebnościach i ciężarach realnych. Wtedy bowiem można odstąpić od utworzenia nowej jednostki, jednak z zastrzeżeniem, że nie zachodzi obawa niejasności (§ 6 ordyn. ks. grunt.). Kilka nieruchomości (jednostek hipot.) należących do tego samego właściciela, położonych w okręgu tego samego Sądu, może być objęte jednym wykazem hipotecznym z zastrzeżeniem, że z tego powodu nie powstanie niejasność (§ 4 ord. ks. grt.).

3. Według ustawodawstwa austriackiego taką jednostką księgi gruntowej jest nieruchomość będąca całością fizycznie ciągłą (§ 5 gal. ustawy), a nazywa się ciałem hipotecznym. Jednak i kilka takich nieruchomości może stanowić ciało hipoteczne, jeśli stosunek ich do danej osoby jest ten sam t. j. jeśli stanowią jej własność bez żadnych ograniczeń wzgl. jeśli te ograniczenia są jednakowe oraz jeśli poszczególne nieruchomości są jednakowo obciążone. Jeden wykaz hipoteczny obejmuje jedno ciało hipoteczne. Jeśli jakaś część ciała hipotecznego zostaje aljenowaną, musi być dla niej utworzony osobny wykaz lub należy ją dopisać do wykazu już istniejącego. Tak samo nie można poszczególnych części ciała hipotecznego obciążać różnie. Wyjątek istnieje dla służebności (§ 12 ust. z 1871 r.). Jeden wykaz hipoteczny może wyjątkowo obejmować kilka ciał hipotecznych nie tabularnych mniejszej wartości i należących do tego samego właściciela, jeżeli nie zachodzi obawa zawitości w wykazie (§ 4 ustawy kraj.).

§ 6. RODZAJE WPISOW.

Prof. Jaworski dzieli wpisy na dwie kategorie. Za wpis w znaczeniu formalnem uważa on każde umieszczenie treści prawa wzgl. stanu lub faktu w księdze hipotecznej. W tem znaczeniu każdy wpis jest równy. Niema to miejsca przy wpisie w znaczeniu materjalnem, t. j. pod względem skutków, jakie wpis wywiera.

1. Ustawa z 1818 r. rozróżnia wpis (art. 18, 19 i 5), ostrzeżenie (art. 132) i zastrzeżenie (art. 23). Pełny skutek hipoteczny wywiera wpis właściwy. Uskutecznienie wpisu może nastąpić dopiero na podstawie decyzji Zwierzchności hipotecznej. Ażeby dla aktu będącego przedmiotem rozpatrywania przez Zwierzchność hipot. zastrzec miejsce w wykazie hipot. zaraz przy spisaniu aktu, czy też przy przyjęciu żądania lub oświadczenia strony, zapisuje się w odpowiednim miejscu wykazu wzmiankę, że zastrzega się miejsce dla treści aktu. Wzmianka ta nazywa się wpisem przez zastrzeżenie. Wpis uskuteczniany na podstawie decyzji Zwierzchności hipotecznej nazywają wpisem czystym. Równocześnie z wciągnięciem wpisu „czystego“ wykreśla się wzmiankę o zastrzeżeniu.

W pewnych przypadkach czy to ze względu na interes oznaczonej strony czy to ze względu na interes nieoznaczonych osób trzecich zachodzi potrzeba uniemożliwienia, a przynajmniej utrudnienia właścicielowi rozrządzenia własnością wzgl. prawem hipotecznem. Spełnić ma ten cel instytucja ostrzeżenia lub protestacji czyli wpisu warunkowego. Wedle art. 132 i nast. ustawy z 1818 r. wpis ostrzeżenia może mieć miejsce w celu zabezpieczenia prawa i miejsca hipotecznego (ostrzeżenie o zabezpieczeniu powództwa i ostrzeżenie z wyroku nieprawomocnego) oraz celem odjęcia lub ograniczenia zdolności prawnej (pozbawienia własnej woli, przydanie doradcy, odstąpienie dóbr i ogłoszenie upadłości).

Oprócz tego rozróżnia się ostrzeżenie o subhastacji. Prawo z 1818 r. zna jeszcze jeden rodzaj ostrzeżenia, a mianowicie z powodu postępowania spadkowego. Wedle art. 134 wciągnięcie aktu zejścia do ksiąg zawiesza skutek działań aż do uporządkowania spadku.

2. Prawo hipoteczne dla ziem wschodnich zna oprócz powyższych ostrzeżeń jeszcze ostrzeżenie dla zachowania pierwszeństwa hipotecznego (art. 132 lit. d) dla zamierzonej sprzedaży nieruchomości lub obciążenia jej długiem. To ostrzeżenie ma ten skutek, że prawa, które mają być wpisane na jego zasadzie zachowują miejsce hipoteczne ostrzeżenia. Termin na który może być zapisane ostrzeżenie wynosi miesiąc, a przy aktach przeniesienia własności w drodze parcelacji dokonywanej przy udziale lub za zezwoleniem urzędów ziemskich może być przedłużone do lat trzech.

3. Niemiecka ordynacja ksiąg gruntowych używa wyrażenia wpis (Eintragung) dla oznaczenia wpisu zarówno w znaczeniu formalnem jak i w znaczeniu materialnem. Wtem ostatniem znaczeniu obok słowa wpis używa też wyrażenia sprostowanie (Berichtigung). Wpis sprostowawczy ma znaczenie jedynie deklaratoryjne²⁰⁾ i ma na celu uzgodnienie księgi ze stanem prawnym, który poza nią zaistniał. Celem doprowadzenia księgi do zgodności ze stanem prawnym zna ustawa instytucję sprzeciwu (Widerspruch). Wpisanie sprzeciwu pociąga za sobą konieczność przeprowadzenia badania, czy wpis istotnie nie odpowiada stanowi prawnemu, i uskutecznienia sprostowania. Podobnie przygotowawcze znaczenie ma ostrzeżenie (Vormerkung). Cel ostrzeżenia jest podobny jak cel ostrzeżenia z ustawy polskiej z 1818 r. Tymczasowe znaczenie sprzeciwu i ostrzeżenia uwiadacza się na zewnątrz w tem, że wpisuje się je tylko

²⁰⁾ Dł Kraus A Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim, str. 20

w jednej części odpowiedniej kolumny wykazu (§ 14 ust. wyk.).

4. Ustawa austriacka rozróżnia (§ 81) wpisy (Einverleibungen t. j. bezwarunkowe nabycie lub umorzenie prawa — intabulację lub extabulację), które bez dalszego usprawiedliwienia powodują nabycie, przeniesienie, ścieśnienie lub umorzenie prawa, ostrzeżenia (Vormerkung t. j. warunkowe nabycie lub umorzenie prawa — prenotacja), które zamieniają się na wpis właściwy przez późniejsze usprawiedliwienie, oraz proste uwagi (blosse Anmerkung); te uwagi zwane adnotacjami wyrażają pewne stany lub fakty.

§ 7. PRZEDMIOT WPISÓW.

1. Przedmiotem wpisów do ksiąg hipotecznych są prawa wyliczone w art. 1 ustawy z 1818 r. Dopiero z chwilą wpisania do księgi osiągają one skutek rzeczowy, czyli jak się wyraża ustawa (art. 11), stanowią prawo rzeczowe. Wyrażenie to należy rozumieć w sposób właściwy ustawie hipotecznej, albowiem najobszerniejsze pod względem treści prawo rzeczowe t. j. prawo własności może być przeniesione także pozahipotecznie²¹⁾. Zatem wyrażenie art. 4 ustawy należy tłumaczyć na tle innych przepisów ustawy, które np. przy prawie własności (art. 30) stanowią, że wpisany do ksiąg hipotecznych jest uważany w czynnościach z trzecim za istotnego właściciela.

Do praw będących przedmiotem wpisu należą:

Prawo własności.

Ścieśnienia własności, pod któremi ustawa (art. 43) rozumie wszelkie ograniczenia, które ścieśniają właściciela w rozporządzaniu jego prawem własności, zaliczając do nich dzierżawę wieczystą, warunek odkupienia dóbr, prawo pierwszeństwa do kupna, dożywocia i za-

²¹⁾ Glass, op. cit., str. 67.

stawy. Tym ostatnim nadaje ustawa charakter ścieśnienia własności i hipoteki umownej. Glass²²⁾ uważa, że wyliczenie to nie jest wyczerpujące i że podpadają tu wszelkie przypadki, gdy od prawa własności oddziela się jakikolwiek atrybut, mający być wykonany oddzielnie i wymienia następujące prawa pod przepis art. 3 ustawy hipotecznej podpadające: a) własność podzielna t. j. prawo wieczysto-czynszowe, dzierżawa wieczysta i prawo do powierzchni, b) dożywocie, c) służebności osobiste, t. j. użytkowanie, używanie i mieszkanie, d) zastaw antychretyczny, e) ograniczenie z powodu stosunków majątkowych między małżonkami, f) skutki wyrzeczonego rozwodu, rozłączenie lub unieważnienie małżeństwa, g) substytucje, h) warunki umowy kupna—sprzedaży t. j. prawo odkupienia dóbr i prawo pierwszeństwa do kupna, i ograniczenia w przedmiocie osad włościańskich, j) ograniczenia i rygory związane z wpisami do działu IV t. j. rygor niemożności aljenowania nieruchomości, rygor niemożności dalszego obciążenia nieruchomości długami, rygor niemożności wypuszczenia w dzierżawę, wreszcie warunek, że w razie wdrożenia licytacji, rozpocznie się ona od pewnej sumy bez taksy sądowej.

Szczególne ciężary wieczyste, pod którymi rozumie ustawa (art. 44) daniny i obowiązki stałe, polegające na szczególnych tytułach. Glass (str. 92) zalicza do nich: a) czynsze wieczyste, przypadające właścicielowi z tytułu emfiteuzy, dzierżawy wieczystej i prawo do powierzchni, b) renty wieczyste, c) kanony z dóbr pojezuickich, d) dziesięciny.

Służebności gruntowe wszelkiego rodzaju.

Hipoteka, którą ustawa (art. 47) określa jako rzeczowe prawo na nieruchomościach, do których przywiązane jest zaspokojenie wpisanych lub uprzywilejowa-

²²⁾ Glass, op cit, str. 95

nych zobowiązań. Prawo to ustanowione być może nie tylko na nieruchomościach sensu stricto, ale także na prawach i kapitałach zhipotekowanych (art. 52). Ustawa zna hipotekę prawną, sądową i umowną. Źródłem hipoteki umownej jest umowa stron zawarta we formie urzędowej (art. 115 ustawy hipot.). Praktyka zna jeszcze t. zw. kaucje hipoteczne ustanawiane przez właścicieli nieruchomości na zabezpieczenie dla dającego kredyt. Źródłem hipoteki sądowej jest wyrok prawomocny (art. 111 ust. hipot.), opatrzonej klauzulą wykonalności t. zw. tytuł wykonawczy (art. 296 ust. post. cyw.). Źródłem hipoteki prawnej jest ustawa. Hipoteka prawna może być wpisana do księgi bez potrzeby składania jakichkolwiek tytułów. Wystarczy dowód, że zachodzą okoliczności przewidziane w ustawie dla hipoteki prawnej. Hipoteka ta służy Skarbowi co do bezspornych należności, Skarbowi, kościołom, instytucjom publicznym, kasom miejskim, towarzystwu ogniowemu co do należności wynikłych z odpowiedzialności poborców, żonie, małoleniemu, pozbawionemu własnej woli i robotnikom oraz pracującym w przedsiębiorstwach przemysłowych jakoteż członkom ich rodzin. Od hipoteki prawnej należy odróżnić przywilej na dobrach nieruchomości t. j. należność ciężącą na nieruchomości bez wpisu, której służy pierwszeństwo przed wszelkimi innemi nawet wpisanemi do ksiąg hipotecznych wierzytelnościami. Ustawy z 1818 r. i 1825 r. znają cztery kategorie przywilejów: przywileje którym służy pierwszeństwo na całym majątku ruchomym i nieruchomym, przywileje na pewnej szczególnej nieruchomości, przywileje na pewnej ruchomości i przywileje na całym majątku ruchomym i nieruchomym przed takimi wierzytelnościami, które nie mają ani przywileju ani hipoteki.

2. Na ziemiach wschodnich obowiązują w przedmiocie, o którym tu mowa, w zasadzie te same prze-

pisy, albowiem ustawa z 1818 r. nie uległa dalej idącym zmianom. Różnice, nie mówiąc o tem, że na obszar ziem wschodnich nie została rozciągnięta ustawa z 1825 r., byłyby następujące:

a) Ustawa z 25 września 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 90, poz. 825) nadaje wierzytelnościom Banku Włościańskiego i Banku Szlacheckiego przywilej na nieruchomości szczególnej.

b) Art. 43 a) ustawy obowiązującej na kresach wschodnich, przewiduje, że przejęcie prawa własności nieruchomości wieczysto-czynszowej nie wymaga zgody właściciela ziemskiego, o ile warunek taki nie jest widoczny z wykazu hipotecznego.

c) Art. 45 ustawy z 1818 r. zawiera przepis, że mają być wpisane do księgi hipotecznej od chwili wejścia w życie ustawy wszelkie służebności, inaczej bowiem są one pozbawione skutków rzeczowych, jak się wyraża Glass. Prawo z 1919 r. tego dodatku nie zawiera, wskutek czego przyjąć należy, że tylko służebności pastwiska i wrębu mają być wpisane do księgi i że dla innych służebności nie potrzeba wpisu do ksiąg grunto- wych dla uzyskania skutku rzeczowego. Wątpliwość co do tego ostatniego wniosku powstaje przez to, że prawo z 1919 r. zastrzega osobno moc obowiązującą dla przyznanych włościanom przy nadaniu ziemi służebności nietylko pastwiska ale także wodopoju i innych, choć nie są do księgi wpisane. Jeśli poprzedni wniosek jest słuszny, to osobne zastrzeżenie dla służebności włościańskich poza służebnością pastwiska i wrębu wydaje się zbędne²³⁾.

3. Kod. Cyw. niem z ogólnego pojęcia praw rzeczowych wyodrębnia pojęcie prawa na gruntach (Rechte

²³⁾ Nie wymieniono w tym § przywilejów ustanowionych przez ustawodawstwo polskie z mocą obowiązującą dla całego Państwa np. ustawa z 11 sierpnia 1923 o podatku majątkowym (D. U. R. P. Nr. 94, poz. 746)

an Grundstücken). Nie przewiduje on wprost, jakie prawa rzeczowe na gruntach są przedmiotem wpisu do ksiąg gruntowych, ale z przepisu § 873 wynika, że przedmiotem wpisu jest przeniesienie prawa własności gruntów, obciążenie gruntu jakim prawem jakoteż przeniesienie i obciążenie tego prawa, o ile ustawa nie stanowi wyjątku. Ponieważ Kodeks owe prawa na gruntach ściśle wylicza, wynika z tego, że tylko te prawa mogą być przedmiotem wpisu. Są to:

Prawo własności (§ 903 Kod. Cyw.) i prawo współwłasności w częściach idealnych oznaczonych ułamkiem (§ 1008). Ordynacja ksiąg gruntowych przepisuje, że w wypadku, jeśli jakieś prawo ma być zapisane wspólnie dla kilku osób, udziały poszczególnych osób będą oznaczone ułamkiem albo też podany będzie stosunek prawny miarodajny dla wspólności. Może tedy istnieć współwłasność w formie własności łącznej (Gesamteigentum).

Dziedziczne prawo zabudowy²⁴⁾.

Służebności, a mianowicie:

a) służebności gruntowe t. j. tego rodzaju obciążenia gruntu służebnego na korzyść gruntu panującego, że właściciel pierwszego gruntu nie może wykonywać wszystkich swoich uprawnień, albo też musi cierpieć na swoim gruncie wykonywanie pewnych czynności, do czego nie byłby obowiązany z prawa własności (§ 1018 K. C.).

b) ograniczone służebności osobiste (§ 1090 K. C.).

c) użytkowanie (§§ 1030, 1059 i 1061 K. C.).

Prawo pierwokupu do gruntu (Vorkaufsrecht) — (§ 1094 K. C.).

Prawo odkupu (Wiederkaufsrecht) na włości rentowej (art. 29 pr. ust. wyk. do K. C.).

²⁴⁾ Pol. stl. 143

Ciężar realny, t. j. takie obciążenie gruntu, że temu, na rzecz którego nastąpiło obciążenie, należą się z gruntu powrotne świadczenia (§ 1105 K. C.).

Hipoteka, t. j. takie obciążenie gruntu, że na rzecz uprawnionego należy z gruntu zapłacić pewną sumę celem zaspokojenia służącej mu wierzytelności (§ 1113 K. C.). Kodeks odróżnia hipotekę zabezpieczającą (§ 1184), która różni się od zwykłej tem, że uprawnienia wierzyciela ocenia się jedynie wedle wysokości wierzytelności i że wierzyciel dla udowodnienia wierzytelności nie może się powołać na wpis do księgi oraz że przy hipotece zabezpieczającej jest wyłączone udzielenie listu hipotecznego (§§ 1184 i 1185 K. C.). Można też ustanowić hipotekę do pewnej oznaczonej wysokości, za którą grunt odpowiada, aczkolwiek wierzytelność nie została ustalona. Jest to pewnego rodzaju odmiana hipoteki zabezpieczającej, która uchodzi za taką nawet bez zaznaczenia w księdze przymiotu hipoteki zabezpieczającej (§ 1190 K. C.).

Dług gruntowy. Różni się od pojęcia hipoteki tem, że jest zupełnie niezależny od istnienia zobowiązania osobistego. Dlatego kodeks (§ 1191) opuszcza przy definicji pojęcia długu gruntowego słowa zamieszczone przy definicji pojęcia hipoteki, a wskazujące na jej akcesoryjność, mianowicie, że hipotekę ustanawia się celem zaspokojenia wierzyciela z powodu przysługującej mu wierzytelności.

Dług rentowy (§ 1199 K. C.) różni się od długu gruntowego tem, że z gruntu ma być zapłacona nie oznaczona suma jednorazowo, lecz pewne kwoty pieniężne mają być płacone w oznaczonych z góry terminach powrotnych. Jednak należy przy ustanowieniu długu rentowego oznaczyć sumę, którą można wykupić dług rentowy.

Hipoteka może być zamienioną na dług gruntowy, a ten ostatni na dług rentowy i odwrotnie.

Dla ułatwienia przenoszenia prawa zastawu w postaci hipoteki, długu gruntowego lub długu rentowego przewiduje kodeks, że przy ustanowieniu tych praw wystawia się równocześnie t. zw. list hipoteczny (względnie list długu gruntowego lub list długu rentowego), do których odnoszą się zasadniczo jedne i te same przepisy (§ 74 ord. ks. gr.). Regułą jest, że dla każdej hipoteki wystawia się list hipoteczny, chyba że strony udzielenie listu wykluczą (§ 1116 K. C.). Jeśli list nie został wykluczony, nabywa się hipotekę dopiero przez wręczenie listu. Do tego czasu istnieje tylko hipoteka właściciela. Przez wręczenie listu hipoteka księgowa zamienia się niejako na hipotekę listową, której przeniesienie jest ułatwione, albowiem potrzeba do tego jedynie pisemnego oświadczenia i wydania listu.

Prawo zastawu na innych prawach rzeczowych np. hipotece.

Poza tem mogą być przedmiotem wpisu ograniczenia właściciela w rozrządzaniu nieruchomością, które albo wynikają z ustawy, albo też z zarządzenia właściwych władz, jednak dla skuteczności wobec osób trzecich wymagają wpisu od księgi np. zakaz pozbycia sądowy, ograniczenie dziedzica.

Inne prawa są wyłączone od wpisów. Jest jednak pewna kategoria praw, które dla skuteczności swej wobec publicznej wiary ksiąg gruntowych nie potrzebują wpisu do ksiąg. Tu należą wymienione w art. 22 ust. wyk. do K. C. ustawowe prawo pierwokupu dla celów górniczych, prawo zastawu dla rent przekazanych bankom rentowym, rent dominjalnych, dalej ciężary publiczne, którym z ustawy służy prawo zastawu np. podatek gruntowy, opłaty na cele szkolne, ciężary drogowe i t. p.

4. Ustawa z 1871 osobno traktuje o przedmiocie intabulacji i prenotacji, a osobno o przedmiocie adno-

tacji. Przedmiotem wpisu stanowczego i wpisu tymczasowego mogą być (§ 9):

Prawo własności i współwłasności.

Prawo zastawu (§ 9 i 13 i nast. ustawy). Ustawa przewiduje ustanowienie prawa zastawu dla wierzytelności, które jeszcze nie powstały, lecz dopiero mogą powstać, z kredytu z zawiadywania cudzymi interesami, z tytułu rękojmi lub odszkodowania; w tych przypadkach należy podać najwyższą sumę, do której kredyt lub odpowiedzialność ma sięgać (§ 14).

Służebności (§ 9 i 12 ustawy), a to zarówno służebności gruntowe jak osobiste, do których należy używanie rzeczy, użytkowanie i mieszkanie.

Ciężary rzeczowe (Reallasten). Ani kodeks cyw., ani ustawa o księgach gruntowych nie określa, co należy uważać za ciężary rzeczowe. Prof. Jaworski rozumie pod tem prawa związane, t. j. takie, których sukcesja odbywa się przez związanie ze stanem wpisania do ksiąg, a zalicza do nich ciężary patronatowe²⁵⁾. Przy ciężarach rzeczowych i służebnościach treść i zakres prawa muszą być podane z możliwą dokładnością, natomiast nie jest wymagane podanie sumy pieniężnej (§ 12 ustawy).

Prawo odkupu (§ 9 ust. ks. gr. i 1070 k. c.).

Prawo pierwszeństwa do kupna (§ 9 u. ks. gr. i 1073 k. c.).

Prawo najmu i prawo dzierżawy (§ 9 ustawy).

Przedmiotem adnotacji są stosunki faktyczne odnoszące się bądź to do osoby np. adnotacja małoletności, kurateli i t. p. bądź do nieruchomości np. adnotacja stopnia hipotecznego, oddzielenia gruntu, hipoteki łącznej (§ 20 ust. o ks. gr.).

²⁵⁾ J a w o r s k i, op. cit, t I, str 44

Oprócz tego zna ustawodawstwo austriackie ustawowe prawo zastawu przewidziane w §§ 150, 409, 1101 i 1321 K. C., w ordynacji upadłościowej, dla podatków państwowych i t. d.

Część 2. Postępowanie w sprawach hipotecznych.

Księgi hipoteczne na obszarze całej Polski prowadzone są przy sądach. Sądy nie działają jednak w sprawach hipotecznych w swoim charakterze jako instancje rozstrzygające spory, lecz jako urzędy swoiste i stąd ich nazwa: w b. zaborze pruskim urzędy ksiąg gruntowych, a zwierzchności hipoteczne w b. zaborze rosyjskim. Do postępowania w sprawach hipotecznych nie stosują się w czystej formie ani przepisy postępowania w sprawach spornych, ani przepisy postępowania w sprawach niespornych, lecz mają zastosowanie normy swoiste, które jednak zbliżone są do norm obowiązujących dla postępowania w sprawach niespornych. Komisji Kodyfikacyjna postępowanie w sprawach hipotecznych zaliczyła do spraw postępowania niespornego ²⁶⁾.

§ 8. WŁADZE HIPOTECZNE.

1. W b. Królestwie Kongresowem władzą hipoteczną jest sąd okręgowy lub sąd grodzki, zależnie od tego, czy chodzi o nieruchomości mające uregulowaną hipotekę wojewódzką, czy powiatową, działający jako zwierzchność hipoteczna, instancja kolegjalna, w skład której wchodzi: przy sądzie okręgowym dwaj sędziowie i pisarz hipoteczny, w hipotece powiatowej zaś — sędzia, pisarz hipoteczny i notariusz lub adwokat.

Rola zwierzchności hipotecznej polega na tem, że czynności i żądania stron, zgłaszane do pisarza hipotecznego poddaje ona badaniu w tym kierunku, czy czynność nie sprzeciwia się prawom trzeciego wiadomym z księgi, czy treść projektowana przez strony do wykazu

²⁶⁾ Glass, op. cit., str. 216

hipotecznego nie obejmuje więcej niż treść dokumentu, czy czynność może wyrzeźić zamierzony przez strony skutek i czy nie naruszono przepisów prawa, odnoszących się do ważności czynności i istoty hipoteki (art. 20 ust. hip.). Po rozpatrzeniu przez siebie sprawy zwierzchność wydaje decyzję i dopiero zatwierdzony tą decyzją akt uzyskuje rękojmię wiary publicznej przez wciągnięcie do księgi.

Jako organ pomocniczy czynną jest kancelaria hipoteczna, w skład której wchodzi pisarz hipoteczny i notariusze (art. 29 ust. 5 ust. hip.). Notariusze spisują wszelkie akta wprost w księdze hipotecznej i tem się tłumaczy ich włączenie do kancelarii hipotecznej. Do zakresu działania pisarza hipotecznego należy: sporządzanie protokołów pierwiastkowej regulacji, przyjmowanie wniosków stron składających akty zeznane pozahipotecznie, wyroki sądowe lub inne tytuły, dozór nad archiwum hipotecznem oraz wydawanie z wykazów hipotecznych wypisów i poświadczeń, udział w posiedzeniach zwierzchności hipotecznej z głosem stanowczym, ogłaszanie stronom decyzji zwierzchności i wpisywanie do wykazu treści z czynności przez zwierzchność zatwierdzonych (art. 7 i 10 instr. hip.). Aczkolwiek art. 36 instrukcji z 1825 r. nakłada na notariusza powiatowego obowiązek spisywania czynności, odnoszących się do nieruchomości uregulowanych w hipotece powiatowej do akt hipotecznych, to w praktyce się to nie dzieje, albowiem z reguły notariusz nie urzęduje w tym samym gmachu, w którym się mieści hipoteka. Z natury rzeczy wynika, że ani notariusz ani pisarz hipoteczny nie są w możności wykonać wszystkich obowiązków włożonych na nich ustawą osobiście. To też utrzymują oni personel pomocniczy, na którego przyjęcie zezwala pisarzowi art. 7 instrukcji z 1819 r.

2. Prawo z 1919 r. nie przewiduje hipotek powiatowych. Ponadto, ponieważ pisarz hipoteczny działał

jako zastępca starszego notariusza²⁷⁾ oraz ponieważ prawo to wprowadza pewne uproszczenia przy składaniu wniosków stron, powstała konieczność odpowiedniego unormowania obowiązków pisarza hipotecznego (art. 1 instr. z 1919 r.) oraz przepisania, jakie księgi winien pisarz prowadzić (art. 5 instrukcji z 1919 r.). Poza tem ustawa przyznaje pisarzowi pewne samoistne uprawnienia w tych przypadkach, kiedy wnioski hipoteczne wnoszone są przez strony lub notariusza pisemnie. Ma on mianowicie prawo zwrócić taki pisemny wniosek, jeśli przedłożone dokumenty nie stanowią podstawy do sporządzenia w księdze wniosku z postanowieniem odmownem, na które strona może złożyć odwołanie do Wydziału Hipotecznego w ciągu dni 7-miu (art. 15 a).

3. W b. dzielnicy pruskiej urzędami ksiąg gruntowych są sądy grodzkie dla nieruchomości położonych w ich okręgu (art. 1 ust. wykon. pr.). Jeśli nieruchomość położona jest w okręgu kilku sądów grodzkich, właściwy sąd grodzki wyznacza sąd apelacyjny (art. 2 pr. u. wyk. oraz art. 297 punkt 28 prawa z 6 lutego 1928 r.). Oprócz sędziego w skład urzędu ksiąg gruntowych wchodzi sekretarz. Do sędziego należy wydawanie decyzji w przedmiocie zarządzenia wpisu (art. 6 ust. wyk.), do sekretarza czynności pomocnicze, a mianowicie wykonanie decyzji, aczkolwiek wpis w księdze podpisują obydwaj. Obydwaj też podpisują wyciągi z ksiąg jakoteż listy hipoteczne, listy długu gruntowego i rentowego.

²⁷⁾ Art. 272 prawa o ustroju sądów powszechnych z 6 lutego 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 12, poz. 93) znosi urząd zastępcy starszego notariusza oraz rejestrację praw do nieruchomości na podstawie ustawy notarialnej z 1866. Zarazem zapowiada wydanie przez Ministra Sprawiedliwości przepisów wykonawczych o regulacji hipotecznej nieruchomości zarejestrowanych na podstawie ustawy notarialnej, które to przepisy dotychczas nie wyszły.

4. W b. zaborze austriackim do prowadzenia ksiąg gruntowych właściwym jest: sąd okręgowy dla posiadłości tabularnych w jego okręgu położonych oraz dla posiadłości miejskich położonych w miastach, będących siedzibą sądu okręgowego, dla wszystkich innych posiadłości sąd grodzki, w którego okręgu one leżą (§ 118 normy jur).

Załatwienie spraw hipotecznych w sądach okręgowych uskutecznia jeden sędzia delegowany do tego przez Prezesa Sądu (§ 7 n. j.). W sądach grodzkich sprawy hipoteczne załatwia jeden lub kilku sędziów. Prezes sądu apelacyjnego może zlecić jednemu z sędziów grodzkich wyłączne i samoistne załatwianie spraw hipotecznych zawisłych przy sądzie grodzkim. Sędzia wydaje wszelkie decyzje w sprawach hipotecznych i podpisuje je. Natomiast kancelarja sądowa t. j. urzędnik prowadzący księgę gruntową załatwia czynności przygotowawcze określone w instrukcji z 12 stycznia 1872 r. W szczególności może mu być zlecone przygotowywanie uchwał sądowych.

§ 9. WNIOSKI W SPRAWACH HIPOTECZNYCH, ICH ROZPOZNANIE, WYDANIE DECYZJI ORAZ JEJ OGŁOSZENIE.

1. Jak głosi art. 15 prawa z 1818 r., księga umów wieczystych przeznaczoną jest do zapisywania transakcyj zawieranych we właściwej kancelarji hipotecznej oraz do zapisania wniosku i oświadczeń stron żądających wpisu na zasadzie innych dokumentów niż spisanych przez notariusza w kancelarji właściwej. Poniekaż przy transakcjach zawieranych w kancelarji właściwej strony muszą się ułożyć o treść mającą się wpisać do wykazów, przeto wynika z tego, że wszelkie wnioski w postępowaniu hipotecznem według ustawy polskiej muszą być stawiane osobiście lub przez szczególnie do tego upoważnioną osobę. Zasada ta jest

w praktyce tak ściśle przestrzeganą, że nawet władze, które w zastępstwie stron są z ustawy upoważnione do składania wniosków, muszą to czynić przez swoich zastępców, a nie pisemnie.

Ustawa polska nie zna innego rodzaju wpisów niż na wniosek.

Żądanie strony zostaje poddane rozpatrzeniu przez zwierzchność hipoteczną w kierunku określonym w § 7, poczem zapada decyzja, na skutek której albo następuje zatwierdzenie aktu i wniesienie do księgi treści, albo też następuje odmowa zatwierdzenia aktu lub żądanie wyjaśnień względnie uskutecznienia jakiejś czynności (art. 25 ustawy). Decyzja, która zapada na posiedzeniu niejawnem, ogłaszana jest publicznie przez pisarza hipotecznego (art. 31 instr. z 1825 r. i art. 10 rozp. z 22 stycznia 1822 r). Doręczenia decyzji z urzędu ustawodawstwo polskie nie przewiduje nigdy. Na żądanie strony może to nastąpić z zastosowaniem do hipotek prawnych i sądowych.

2. Zastosowanie prawa z 1818 r. na obszarze ziem wschodnich starano się zmodernizować i ułatwić przez wprowadzenie szeregu uproszczeń, które dotyczą przede wszystkim procedury stawiania wniosków. Art. 15 prawa z 1919 r. stanowi, że wszelkie wnioski sporządza pisarz hipoteczny bądź na skutek osobistego stawienia strony lub jej pełnomocnika, bądź na zasadzie pisemnego żądania, na którym podpis musi być notarialnie uwierzytelniony, bądź na zasadzie żądania notariusza. Tam, gdzie strony nie zawierają we właściwej księdze hipotecznej tranzakcji sprzedaży nieruchomości, do przesłania odpowiedniego wniosku do sądu obowiązany jest notariusz, o ile strona w przeciągu dni 10-ciu nie wykaże mu, że wniosek już uczyniła. Przy innych tranzakcjach strona wniosek przesyła do kancelarii przy podaniu.

Do wszelkich podań przesyłanych do kancelarii hipotecznej z żądaniem skutecznienia wpisu winna strona dołączyć treść projektowaną do wykazu. Zamiast ułożenia treści strony mogą się umówić o treść według jednego z wzorów podanych w wydać się mającej przez Ministra Sprawiedliwości instrukcji (art. 18). Pismo strony lub notariusza zawierające wniosek hipoteczny wciąga pisarz do specjalnego dziennika hipotecznego do czasu rozpatrzenia pisma przez pisarza a to celem zapewnienia pierwszeństwa hipotecznego (art. 15 a). Strony zawierające ze sobą czynność mogą na zasadzie prawa z 1818 r. umówić się, że skutek czynności przez nie zawartej zawisły będzie od zatwierdzenia zwierzchności hipotecznej. Prawo z 1919 r. wprowadza jeszcze tę inowację, że dla zatwierdzenia można wyznaczyć termin prekluzyjny, po upływie którego czynność uważa się za niedoszlą do skutku. Tak samo uważa się czynność za niedoszlą do skutku, jeśli upłynął termin na zaskarżenie decyzji odmownej lub zawieszającej lub po uprawnieniu się decyzji instancji odwoławczej. Każda ze stron może wówczas żądać skreślenia zastrzeżenia (art. 25).

Co do doręczeń decyzji zwierzchności hipotecznej to prawo z 1919 r. przewiduje doręczenie z urzędu bez żądania strony nie tylko decyzji dotyczących zapisania hipoteki sądowej albo prawnej, ale także wszelkich decyzji zawieszających lub odmownych oraz tych decyzji zatwierdzających, które dotyczą wykreślenia praw osób trzecich nie biorących udziału w sprawie (art. 29 a).

3. Niemiecka ordyn. ks. grunt. zna zasadniczo tylko wpis na wniosek (§ 13), a przewiduje jedynie wyjątki. Wyjątki te są właściwie tylko pozornym ograniczeniem zasady wniosku, albowiem przeważnie przepisują wpis z urzędu ostrzeżenia w tych przypadkach, w których nowe wnioski wchodzą w kolizję z wpisami istniejącymi w księdze, względnie jeśli chodzi o interes publiczny

(§§ 18 ust. 2, 23, 24, 49, 52, 53, 54). W wypadkach kiedy ustawa przepisuje, że jakaś władza może prosić o wpis, następuje to na podstawie odezwy tej władzy (§ 39). Do postawienia wniosku jest uprawnioną strona, której prawa dotyczyć ma wpis lub też strona, na której korzyść wpis następuje. Dla wniosku nie jest przepisana żadna forma. Wystarcza tu więc nawet niewierzytelne pismo prywatne. Od tego wniosku trzeba jednak odróżnić zezwolenie na wpis, które, jeśli nie jest złożone do protokołu sądowego, musi być złożone w formie dokumentu publicznego lub publicznie uwierzytelnionego. Ta sama forma jest wymagana, jeśli jednym dokumentem objęty jest wniosek i zezwolenie, co w praktyce najczęściej się zdarza (§§ 29 i 30). Wniosek, który wchodzi do urzędu ksiąg gruntowych, zostaje zaopatrzony dokładnym zapiskiem wejścia. Jeśli kilka wniosków dotyczy tego samego prawa, nie wolno załatwić wniosku wcześniejszego przed późniejszym (§ 17). Sędzia bada wniosek w tym kierunku, czy pod względem formy i treści odpowiada wymaganiom ustawy i czy żądany wpis jest prawnie dopuszczalny, poczem wydaje decyzję, którą albo zarządza wpis t. j. określa jego treść wciągana do wykazu na właściwem miejscu, albo też wniosek odrzuca z podaniem powodów, względnie wyznacza stronie termin do usunięcia przeszkód, jeśli one jego zdaniem zachodzą. Skoro wyznaczony termin upłynął bezskutecznie, należy wniosek odrzucić (§ 18)

O każdym wpisie należy zawiadomić wnioskodawcę, wpisanego właściciela oraz każdą osobę widoczną z księgi gruntowej, na której korzyść wpis następuje, lub której prawa wpis dotyczy. Przy wpisie właściciela należy też zawiadomić każdego, na czyją korzyść wpisana jest hipoteka, dług gruntowy, rentowy lub ciężar realny, albo też obciążenie takiego prawa. Z zawiadomienia można zrezygnować (§ 55). Nadto o każdym wpisie prawa własności zawiadamia się władzę podatku gruntowego (§ 31

rozp. z 20 listopada 1899 r.). Według art. 1 ustawy pruskiej z 21 września 1899 r. o sądownictwie niespornem do doręczeń decyzji urzędów hipotecznych ma zastosowanie przepis § 16 takiejże ustawy Rzeszy, który stanowi, że uwiadomienie, jeśli z niem łączy się termin. odbywa się według przepisów procedury cywilnej regulujących doręczenie z urzędu, jeśli zaś z uwiadomieniem nie łączy się termin, to jedynie w aktach należy zaznaczyć, w jakim trybie, gdzie i kiedy nastąpiło uwiadomienie.

4. W b. zaborze austriackim sąd nie działa z urzędu, ale na żądanie stron lub władz (§ 76). Wyjątki są oznaczone w ustawie np. §§ 47, 49, 58, 72. Do postawienia wniosku o wpis jest uprawniony przy intabulacji i prenotacji zarówno ten, na rzecz którego wpis ma nastąpić, jak i ten przeciw któremu wpis ma być dokonany. W pewnych przypadkach wniosek może przedstawić także osoba trzecia (§§ 78 i 79). Wnioski albo podania hipoteczne można wносить w sądach grodzkich ustnie albo pisemnie, w sądach okręgowych tylko pisemnie (§ 83). §§ 84—92 przepisują, jaką formę ma mieć podanie i jakie są potrzebne załączniki, przyczem przewidziano, że dokumenty, na podstawie których ma nastąpić wpis, należy przedłożyć w oryginale. Dokumenty te muszą mieć taką formę, jaka jest przepisana do ich ważności (§ 26), ponadto zaś, jeżeli są dokumentami prywatnemi, muszą zawierać dokładne oznaczenie posiadłości lub prawa, co do którego intabulacja ma nastąpić oraz wyraźne oświadczenie osoby dotąd uprawnionej, że zezwala na intabulację (§ 32). Po wejściu podania do sądu, urzędnik przyjmujący je musi je zaopatrzyć dokładną datą wejścia i liczbą, a po wciągnięciu podania do dziennika należy je porównać ze stanem księgi i uwiadocznąć liczbę podania w odpowiednich miejscach księgi oraz zaopatrzyć podanie uwagą hipoteczną. Potem przekazuje się podanie sędziemu do rozpatrzenia (§ 3 in-

strukcji), który bada, czy żądaniu wpisowi nie stoją na przeszkodzie wpisy już uskutecznione, czy niema wątpliwości co do osobistej zdolności stron interesowanych, czy żądanie jest uzasadnione dokumentami oraz czy dokumenty te są sporządzone w należytej formie. Jeśli idzie o wpisy, na które zezwala nie sąd hipoteczny ale inny sąd, pierwszy ograniczyć się winien do rozstrzygnięcia kwestji, czy wpis jest dopuszczalny ze względu na stan księgi gruntowej (§ 94). Sąd rozstrzyga w zasadzie bez przesłuchania stron i albo zezwala na żądany wpis w całości lub częściowo, albo podanie odrzuca. W tym ostatnim wypadku należy podać powody odrzucenia. Treść wpisu sformułowana w decyzji sędziego jest wciągana do wykazu hipotecznego przez urzędnika prowadzącego księgę (§ 102). O załatwieniu podania należy zawiadomić wnioskodawcę oraz osoby, których wpis dotyczy oraz urząd katastralny (§ 123). Doręczenie odbywa się według przepisów ustawy postępowania cywilnego normujących doręczenie do rąk własnych (§ 124).

§ 10. ŚRODKI PRAWNE.

1. Od decyzji zwierzchności hipotecznej służy apelacja w terminie trzechmiesięcznym od dnia następującego po ogłoszeniu decyzji (art. 2 rozp. z 1822 i art. 33 instr. z 1825). Tenże art. 2 przepisuje, że ogłoszenie decyzji ma nastąpić najpóźniej w dniach 10-ciu od dnia wniesienia do ksiąg aktu. W praktyce jest to niemożliwe²⁸⁾, a ponieważ decyzje nie są stronom doręczane, przeto w praktyce strona nie wie o terminie, od którego biegnie apelacja. Odwołanie służy do sądu apelacyjnego od decyzji wydziału hipotecznego przy sądzie okręgowym, a do sądu okręgowego od decyzji wydziału hipotecznego przy sądzie grodzkim. W jednym i w drugim wypadku służy kasacja do Sądu Najwyższego. W związ-

²⁸⁾ Glass, op. cit., str. 47.

ku z terminem apelacji pozostaje sprawa terminu oznaczonego w art. 25 prawa z 1818, który stanowi, że przy decyzji zwierzchności odmownej lub zawieszającej ma strona rok czasu do wykonania żądania zwierzchności lub uzyskania pomyślniejszej rezolucji przez odwołanie się do instancji apelacyjnej. Ów termin roczny ma się liczyć od dnia wręczenia decyzji zwierzchności, a dopiero po upływie terminu rocznego czynność ma być uważana za niedoszłą do skutku. Niema w tym artykule rozróżnienia między decyzją zawieszającą a odmowną, zatem termin roczny odnosi się do jednej i drugiej. Instrukcja hipoteczna i rozporządzenie z 1822 skracają termin do 3-ch miesięcy i każą go liczyć od dnia ogłoszenia decyzji, znowu nie rozróżniając między decyzją zawieszającą a odmowną. Jeśli tedy stać na stanowisku, że rozporządzenia instrukcji nie mogą zmienić prawa sejmowego, to trzeba przyjść do wniosku, że obowiązuje art. 25 prawa z 1818 a zatem decyzję odmowną można zaczepić w ciągu roku od dnia doręczenia, a decyzję zawieszającą w tym samym terminie albo zaczepić, albo też uczynić zadość żądaniu sądu. Te przepisy odbijają się fatalnie na przejrzystości hipoteki. Każdy bowiem wniosek hipoteczny zostaje uwidoczniony w księdze przez zastrzeżenie, które przy decyzjach odmownych nie zawsze²⁹⁾, a przy decyzjach zawieszających nigdy z urzędu nie bywają skreślane. Prowadzi to do niesłychanego zagnatowania hipoteki.

Ponieważ każdy wpis zatwierdzony przez zwierzchność hipoteczną uważa się za ważny już od chwili wniesienia, przeto przy zaczepieniu decyzji zwierzchności winna strona celem zachowania swoich praw złożyć pisarzowi odpowiednie wnioski, który je wpisze do księgi (art. 10 rozporządzenia z 1822).

2. Na obszarze ziem wschodnich decyzją wydziału hipotecznego można skarżyć do sądu apelacyjnego w ter-

²⁹⁾ Glass, op. cit, str 40

minie miesiąca, który biegnie bądź od daty wydania decyzji, bądź od daty jej wręczenia, jeśli wymagane jest wręczenie. Decyzja sądu apelacyjnego może być zaczepioną w drodze kasacji do Sądu Najwyższego (art. 29 b i 29 c).

W czynnościach, w których strony skutku czynności nie uczyniły zawisłym od zatwierdzenia czynności, prawo z 1919 podobnie jak prawo z 1818 w wypadku decyzji zawieszającej lub odmownej pozostawia stronie rok czasu od wręczenia decyzji dla uczynienia zadość żądaniu zwierzchności lub wniesienia apelacji. Po upływie tego terminu, lub, o ile on został przedłużony, po upływie terminu dodatkowego, zwierzchność hipoteczna może nałożyć na stronę grzywnę, która może być ponowiona. Z przepisu, że od grzywny może być zwolniona strona, która skreśliła zastrzeżenie, a jeśli chodzi o przelew prawa własności, o ile jednocześnie udowodni, że sam akt o przelewie został unieważniony (art. 25), widoczną jest tendencja ustawy, ażeby oczyścić hipotekę od zastrzeżeń.

3. Przeciw decyzji urzędu ksiąg gruntowych w byłej dzielnicy pruskiej można wnieść zażalenie, które rozstrzyga Sąd Okręgowy (§ 72). Zażalenie przeciw wpisowi jest niedopuszczalne. Można żądać jedynie w drodze zażalenia, ażeby urząd ksiąg gruntowych otrzymał polecenie wpisania sprzeciwu po myśli § 54 ord. ks. gr. albo żeby dokonał skreślenia (§ 51). Jeśli urząd ksiąg gruntowych uzna zażalenie za słuszne, to może sam uczynić mu zadość (§ 55). Ustawa nie przewiduje żadnego terminu dla wniesienia zażalenia. Przeciw decyzji Sądu Okręgowego zapadłej na skutek zażalenia służy środek prawny dalszego zażalenia, jeśli decyzja Sądu Okręgowego narusza ustawę (§ 58). O dalszem zażaleniu rozstrzyga Sąd Apelacyjny. Jeśli jednak Sąd Apelacyjny przy rozstrzyganiu dalszego zażalenia stanie na stanowisku prawnem, odmiennem od stanowiska zaję-

tego w podobnej sprawie, przez inny Sąd Apelacyjny albo Sąd Najwyższy, to winien sprawę przedłożyć Sądowi Najwyższemu, który wtedy rozstrzyga o dalszem zażaleniu (§ 79). Również i dla dalszego zażalenia nie ma przepisanego terminu.

4. Według ustawy z 1871 przeciw uchwałom hipotecznym służy środek prawny rekursu w terminie 30 dni, który ma zawsze być wnoszony do pierwszej instancji (§ 126). Rekurs wniesiony po upływie terminu odrzuca pierwsza instancja, rekurs zaś wniesiony w czasie właściwym, zostaje przedłożony instancji drugiej (Sąd Okręgowy lub Apelacyjny). Jeżeli rekurs wniesiono przeciw zezwoleniu na adnotację lub intabulację, należy go z urzędu adnotować, a jeżeli rekurs został przez instancję rekursową odrzucony, należy adnotację z urzędu wykreślić (§ 129). Jeżeli rekurs zostanie przez instancję apelacyjną odrzucony, dalszy rekurs jest już niedopuszczalny. Od decyzji jednak załatwiającej rekurs przychylnie, można wnieść dalszy rekurs do Sądu Najwyższego (§ 130).

§ 11. SZCZEGÓLNE POSTANOWIENIA.

1. Odrębnie od innych ustaw hipotecznych przewiduje prawo z 1818 szczególny tryb postępowania w sprawach spadkowych. Podczas gdy według ustawy niemieckiej lub austriackiej wpis hipoteczny osoby uprawnionej do spadku następuje z urzędu lub na jej żądanie na zasadzie decyzji sądowej przyznającej jej prawo do spadku bez względu na to, czy w skład spadku wchodzi nieruchomości, lub prawa hipotekowane, prawo z roku 1818 przewiduje osobne postępowanie spadkowe dla nieruchomości mających urządzoną hipotekę. Przepisy te zostały utrzymane w mocy art. 1682 procedury cywilnej, stanowiącym, że ogłoszenie o otwarciu spadku do dóbr mających uregulowaną hipotekę względnie praw hipotekowanych zarządza nie sąd dla postępo-

wania spadkowego zresztą właściwy, lecz zwierzchność hipoteczna. Fakt śmierci właściciela dóbr lub prawa hipotekowanego może podać do ksiąg hipotecznych każdy interesowany przy przedłożeniu aktu zejścia i na podstawie tej wiadomości wpisuje się do wykazu ostrzeżenie, że toczy się postępowanie spadkowe. Z tą chwilą wstrzymuje się wszelkie wpisy. Sąd ogłasza publicznie o otwarciu spadku i wyznacza 6-cio miesięczny termin dla zgłoszenia praw spadkowych oraz praw wierzycieli spadkodawcy. W terminie wyznaczonym następuje rozpatrzenie zgłoszonych żądań. Jeśli między stronami dojdzie do skutku układ, będą zaprojektowane do księgi wpisy, które zostaną do niej wciągnięte po zatwierdzeniu przez zwierzchność hipoteczną. Jeśli zaś układ do skutku nie dojdzie, to wpisy również są czynione, jednak z ostrzeżeniem o sporze, do którego się strony odsyła. Nawet po wciągnięciu do wykazu hipotecznego spadkobierców, może się zgłosić każdy, kto sądzi, że ma lepsze prawo i poszukiwać swych praw na dobrach lub należnościach hipotekowanych, jeśli one nie przeszły w ręce trzeciego (art. 131).

2. Na obszarze ziem wschodnich postępowanie spadkowe w sprawach hipotecznych nosi formalnie ten sam tytuł jak w prawie z 1818, ale zostało w istotnych punktach zmienione. Wprawdzie i tu każdy interesowany może złożyć wniosek o otwarcie postępowania (art. 125), lecz potem już postępowanie toczy się innym torem. Po śmierci spadkodawcy zawiadamia pisarz hipoteczny urząd gminy, w której nieruchomość jest położona, a zawiadomienie to ogłasza zarząd gminy w sposób przyjęty dla ogłoszeń publicznych (art. 126). Spadkobierca, który chce uzyskać przepisanie tytułu spadkodawcy na swoje imię, ma przedłożyć lub przesłać wniosek swój poparty decyzją Sądu, zatwierdzającą go w sprawach do spadku. Przepisanie tytułu nie może nastąpić przed upływem terminu trzymiesięcznego od

daty wysłania przez pisarza zawiadomienia o śmierci, w przeciągu którego wierzyciele i legatarjusze spadkodawcy mogą zgłosić swe prawa (art. 127 i 128).

3. Ustawa niemiecka zna nie tylko prawo zastawu kredytowego, ale i prawa zastawu, co do których wystawiane są dokumenty (listy hipoteczne, listy długu gruntowego i rentowego). Ta druga forma jest regułą, albowiem strony muszą przy ustanowieniu hipoteki wykluczyć udzielenie listu, jeśli list niema być wystawiony (§ 1116 K. C.). Wystawienie listu jest obowiązkiem urzędu ksiąg gruntowych (§ 56 ust. ks. grunt.). Rola listu hipotecznego polega na tem, że nabycie hipoteki, przy której został wystawiony list, dokonywa się za jego pośrednictwem. Za jego pośrednictwem przenosi się też hipotekę, której cesja następuje w tym wypadku bez współdziałania urzędu ksiąg gruntowych, albowiem § 1154 K. C. wymaga jedynie oświadczenia ustępstwa w formie pisemnej i wręczenia listu.

4. Ustawodawstwo austriackie przewiduje szczególne postępowanie w celu amortyzacji dawnych wierzytelności hipotecznych. Wedle § 118 i nast. dłużnik może wnieść do Sądu podanie o wdrożenie amortyzacji wierzytelności hipotecznej, jeśli od jej intabulacji, a w razie, jeśli do niej odnoszą się dalsze wpisy, od czasu wniesienia ostatniego z nich upłynął okres 50 lat i jeżeli nie można wynaleźć tych, którzy wedle wpisów są uprawnieni, lub ich dziedziców i następców, oraz jeżeli w tym czasie nie dochodzą prawa w jakikolwiek sposób. Sąd ogłasza edyktem żądanie, i jeżeli w przepisany czas nikt się z roszczeniem nie zgłosi, zezwala na wykreślenie wpisu.

§ 12. WŁADZE ZIEMSKIE W POSTĘPOWANIU HIPOTECZNEM.

I. Z istoty zakresu działania władz ziemskich wynika, że działalność ich jako dotycząca przedewszyst-

kiem stosunku władania ziemią i praw z nią związanych, zmienia te stosunki utrwalone we wpisach hipotecznych, a co zatem idzie, powoduje konieczność zmiany wpisów hipotecznych. Z tego powodu państwa zaborcze statuowały szczególne przepisy określające rolę orzeczeń władz agrarnych jako podstawy wpisu oraz uprawnienia władz agrarnych do stawiania wniosków, mających na celu sprostowanie wpisu.

1. W b. Królestwie Kongresowem historyczne już tylko znaczenie posiada przepis art. 203 ks. IX osob. dod. do t. IX zb. praw ros., który stanowi, że „kopje tabel likwidacyjnych przesyłane były Wydziałowi Hipotecznemu i jednocześnie uczyniono rozporządzenie co do wykreślenia z hipotek dworskich gruntów włościańskich...”⁸⁰⁾.

⁸⁰⁾ Były to przepisy o wydawaniu listów likwidacyjnych z 11 sierpnia 1865 (Dz. Pr. t. 63, str. 225), których odnośne postanowienia brzmiały:

Art. 31. Agent Komisji Likwidacyjnej, sporządziwszy wyciąg tabeli likwidacyjnej, w którym wskazane być mają granice, położenie i przestrzeń gruntów nadanych włościanom, wyciąg takowy wraz z kopją tabeli likwidacyjnej złoży Wydziałowi Hipotecznemu.

Art. 32. Wydział Hipoteczny na żądanie agenta Komisji likwidacyjnej obowiązany jest bezzwłocznie:

a) wnieść wyciąg z tabeli likwidacyjnej do księgi umów wieczystych tych dóbr, dla których tabela likwidacyjna jest sporządzona, sama zaś kopja tabeli, złożona być winna do zbioru dokumentów, składanych do księgi wieczystej;

b) wykreślić z wykazu hipotecznego grunta włościańskie wraz z wszelkimi użytkami i nomenklaturami, które przeszły na własność włościan;

c) wpisać do 3 działu wykazu hipotecznego ścieśnienie własności, ciężary wieczyste i służebności, przy jakich tabelą likwidacyjną włościanie zostali utrzymeni na gruntach pozostałych we własności dziedzica, jeżeli służebności te nie były wpisane do wymienionego działu;

d) wykreślić z tegoż działu wykazu hipotecznego wpisy, dotyczące praw włościan do gruntów na własność ich przesylnych, jeżeli wpisy takie istnieją.

Co do postępowania komasacyjnego i likwidacji serwitutów przepisy rosyjskie nie zawierają żadnych postanowień określających uprawnienia i obowiązki władz włościńskich w postępowaniu hipotecznem.

2 a) W b. dzielnicy pruskiej stanowi art. 83 ord. ks. gr., że w wypadkach, kiedy kod. cyw. zastrzega wyjątki dla ustawodawstwa krajowego, wyjątki te mają także zastosowanie dla zakresu prawa ksiąg gruntowych. Art. 113 ustawy wpr. do k. c. zastrzega te wyjątki dla spraw scaleniowych i regulacji wspólnot, włączając w to nabycie prawa własności oraz ustanowienie, zmianę i zniesienie innych praw na gruncie. Stąd wymieniony art. 113 mówi nie o wpisie (Eintragung) do księgi gruntowej, lecz po sprostowaniu (Berichtigung). Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 12 ust. wyk. ord. ks. gr., który nakazuje wpisać do księgi gruntowej treść recesu, jeśli wpisany do księgi stosunek prawny lub rzeczowy ulega zmianie lub zniesieniu, albo jeżeli grunt obciążony jest nowem prawem, które wymaga wpisu do księgi gruntowej.

b) Rozporządzenie z 20 czerwca 1817 o organizacji Komisij generalnych (§ 191) nakazuje władzom regulacyjnym spowodować wniesienie do ksiąg hipotecznych odpowiednich wpisów, wynikających z orzeczeń tych władz. Niejako uzupełnieniem tego przepisu jest § 39 ord. ks. gr., według którego w tych przypadkach, kiedy według przepisów ustawy władza publiczna ma prawo prosić o uskutecznienie wpisu, wpis następuje na podstawie odezwy władzy. Znaczy to, że wówczas pismo zawierające prośbę jest podstawą wpisu. Dołączenie do tej prośby dokumentów, na których się ona opiera (np. orzeczenie) może mieć jedynie takie znaczenie, że dokumenty te stanowią część odezwy dołączonej celem zaoszczędzenia pisaniny³¹⁾.

³¹⁾ Dr. A r n h e i m: Grundbuchordnung. Berlin 1913. Str. 501.

Na podstawie ustawy z 26 czerwca 1875 o sprostowaniu ksiąg katastralnych i gruntowych przed zatwierdzeniem recesu (zb. u. pr. str. 325) sprostowanie księgi gruntowej może nastąpić przy podziale wspólnot (pod który podpada i komasacja) przed zatwierdzeniem recesu, jednak po uprzednim sprostowaniu ksiąg podatkowych. Do prośby o sprostowanie należy dołączyć: 1) potwierdzenie władzy regulacyjnej o wykonaniu planu, które ma zawierać: a) potwierdzenie, że plan został wykonany, b) oznaczenie legitymowanego w postępowaniu regulacyjnym właściciela, c) oznaczenie położenia i wielkości ekwiwalentów oraz tych gruntów, na których miejsce ekwiwalenty wstąpiły celem przeniesienia ciężarów; 2) wyciąg sprostowanej księgi podatkowej, którym stwierdzoną jest przez władzę katastralną identyczność gruntów objętych wyciągiem z gruntami objętymi planem. W tym wypadku, należy zaznaczyć w księdze gruntowej, że sprostowanie nastąpiło przed zatwierdzeniem recesu.

c) Aczkolwiek władzom regulacyjnym służyło prawo decydowania w toku postępowania o wszelkich sporach, to jednak podstawą ich postępowania były wpisy w księgach gruntowych, a uporządkowany stan księgowy ułatwia postępowanie tych władz. Z tego powodu art. 14 ustawy wyk. do ord. ks. gr. nadaje władzom regulacyjnym prawo zwracania się do sądu o sprostowanie wpisów i zmuszenia właściciela do przedstawienia potrzebnych dokumentów pod karą porządkową do 300 zł.

3 a) W b. dzielnicy austriackiej stanowi art. 33 ustawy o księgach gruntowych, że wpis do ksiąg może nastąpić na podstawie dokumentów publicznych, które mają przymiot orzeczenia władzy publicznej wykonanego w drodze sądowej. Przymiot wykonalności posiadają na zasadzie § 1 ordyn. egzekucyjnej między innymi ugody zawarte przed władzą publiczną, jeśli na zasadzie

szczególne przepisy prawnego mają moc ugód sądowych. Ustawa z 7 czerwca 1883 o dzieleniu gruntów wspólnych (D. P. P. Nr. 94) w § 12 (§ 105 ustawy galicyjskiej i § 72 ustawy śląskiej), patent z 5 lipca 1853 w § 38, i rozporządzenie z 1 maja 1916 (D. P. P. Nr. 147) w § 6 stanowią, że orzeczenia władz wykonujących te ustawy oraz zatwierdzone przez nie ugody mają moc ugód sądowych.

b) Patent z 5 lipca 1853 nie mówi o tem, że władze wykonujące ustawę mają obowiązek starać się o sprostowanie wpisu w księgach gruntowych. Natomiast przepisy ustaw o podziale wspólnot i ustaw komasacyjnych (§ 131 rozp. z 18 stycznia 1903 D. U. Kr. (Gal.) Nr. 22, § 147 rozp. z 28 lutego 1915 D. U. Kr. (Śląsk) Nr. 23, § 94 rozp. z 1 maja 1916 D. P. P. Nr. 147), stanowią, że sprostowanie księgi gruntowej następuje z urzędu. Sąd Apelacyjny ma wydać decyzję na podstawie załączników przesłanych przez władzę agrarną, czy należy księgę gruntową sprostować, czy też założyć nową księgę. W każdym razie sąd z urzędu ma czuwać nad tem, aby wyniki akcji władz agrarnych były uwidocznione w księgach. Natomiast władza agrarna obowiązana jest przedstawić sądowi dokumenty, mające być podstawą zmiany wpisów, a mianowicie kopję mapy katastralnej, zestawienie wykazów hipotecznych z numerami parcel katastralnych składających się na wykaz, projekt zmian na karcie stanu własności i ewentualnie innych zmian, wreszcie odpis recesu, jeśli był sporządzony.

II. Ustawa z 11 sierpnia 1923 o zakresie działania Ministra Reform Rolnych, składając w ręce komisarza ziemskiego (art. 27) wykonanie prawomocnych ³²⁾ orze-

³²⁾ Pod prawomocnem rozumiemy tu ustawą takie orzeczenie, od którego nie służy odwołanie w toku instancji administracyjnych. Orzeczenie takie nazywa się według art. 73 rozp. z 22 marca 1928 o postępowaniu administracyjnem — ostateczne. Wogóle wyra-

czeń okręgowych komisij ziemskich i Głównej Komisji Ziemskiej, wyłącza od tego wykonania wpisy do ksiąg gruntowych, nie wkładając jednak tego obowiązku na inne władze. Czy ustawa przez to chciała ograniczyć zdolność orzeczeń władz ziemskich jako podstawy wpisu czy tylko zdolność urzędów ziemskich do stawiania wniosków, nie wiadomo. W każdym razie wobec takiego stanu rzeczy i wobec faktu, że rozporządzenie o postępowaniu administracyjnem z 22 marac 1928 r. uzupełniające ustawę z 11 sierpnia 1923 r., również nie zawiera w tym względzie żadnego przepisu, jedna i druga kwestja musi być oceniona na podstawie ogólnych przepisów dzielnicowych ustaw hipotecznych oraz szczególnych przepisów agrarnych, czy to wydanych jeszcze przez państwa zaborcze, a opisanych w ustępie I, o ile przez ustawodawstwo polskie nie zostały zmienione, czy też na podstawie przepisów ustawodawczych polskich. Takimi szczególnymi przepisami ustaw polskich są:

1 a) Przepisy zawarte w ustawie o reformie rolnej, a mianowicie:

Pewne orzeczenia władz ziemskich stanowią tytuł prawny do wpisania do ksiąg hipotecznych (art. 23, ust. 2), według którego prawomocne³³⁾ orzeczenia okręgowych komisij ziemskich o przymusowym wykupie stanowi tytuł prawny do przepisania na Skarb Państwa własności, art. 61, wedle którego okręgowe urzędy ziemskie orzeczeniem ustalają przeniesienie prawa własności, a jeśli wykonalność tych orzeczeń jest zaświadczona, to stanowią one tytuł do przewłaszczenia nieruchomości w księgach hipotecznych na rzecz parcelantów i do wpi-

żenie prawomocny i ostateczny w odniesieniu do orzeczeń władz administracyjnych przed wydaniem rozporządzenia z 22 marca 1928 używane jest w ustawach promiscue.

³³⁾ Wyrażenie prawomocne oznacza tu tyle co ostateczne, bo art. 61 mówi o orzeczeniu wykonalnem, a orzeczenie ostateczne jest wykonalne.

sania do tych ksiąg względnie wykreślenia wszystkich praw rzeczowych ustalonych w orzeczeniu, art. 76, wedle którego orzeczenie Ministra Reform Rolnych o przyznaniu pożyczki stanowi tytuł do wpisania odpowiednich zabezpieczeń do ksiąg hipotecznych.

Inną rolę nieco odgrywa wykaz imienny. Wykaz ten jako *sui generis* orzeczenie Rady Ministrów sam dla siebie nie stanowi tytułu do przepisania własności na Skarb Państwa, lecz dopiero razem z dowodem objęcia w posiadanie (art. 21).

b) Ustawa z 17 grudnia 1920 o nadaniu ziemi żołnieriom nie zawiera przepisu, określającego charakter orzeczeń Komitetów nadawczych w przedmiocie nadania ziemi (aktów nadawczych) w stosunku do hipoteki. Tak samo nie zawierają takiego przepisu rozporządzenia z 1 lipca 1927 (dla b. Królestwa Kongresowego i Kresów Wschodnich) o zniesieniu służebności. Podobnie i ustawa o uwłaszczeniu czynszowników, która jednak zawiera przepis, że prawomocne orzeczenie stanowi tytuł nabycia.

c) Ustawa scaleniowa w art. 9 nadaje prawomocnym³⁴⁾ orzeczeniom urzędów ziemskich jakoteż zatwierdzeniem przez te urzędy ugomom, moc prawną orzeczeń i ugód sądowych³⁵⁾. Ponadto artykuł 45 ustawy kwali-

³⁴⁾ Jeśli się zważy, że ustawa scaleniowa używa w innym miejscu (art. 31) wyrażenia: orzeczenia ostateczne, trzeba przyjąć, że mowa tu o orzeczeniu takim, które nie uległo w terminie zażalenia do N. T. A. względnie co do którego N. T. A. skargę oddalił. Mimo tego jednak i mimo że art. 45 ustawy również mówi o orzeczeniu prawomocnem, § 71 rozporz. wyk. z 27 sierpnia 1928 mówi o rzeczeniu G. K. Z. w znaczeniu orzeczenia ostatecznego.

³⁵⁾ Przepis tego artykułu, że orzeczenia te i ugody mają moc orzeczeń i ugód administracyjnych, niema praktycznego zastosowania. Geneza tego przepisu jest taka, że został on przejęty dosłownie z ustawy austriackiej. Tam był on na miejscu, bo ustawa austriacka pozwalała władzom agrarnym na dokonywanie w toku postępowania scaleniowego pewnych czynności, które poza tem postępowaniem należały do władz administracyjnych, co nie ma miejsca w postępowaniu scaleniowem według polskiej ustawy.

fikuje prawomocne orzeczenia jako podstawę wpisu do ksiąg gruntowych, dodając że w b. zaborze pruskim nie potrzeba zezwolenia właścicieli gruntów na sprostowanie wpisów.

2. Jak z powyższego wynika, ustawy polskie, mówiąc o orzeczeniach władz ziemskich, mających za przedmiot zmianę prac rzeczowych, używają najrozmaitszych określeń dla uwydatnienia skutków orzeczenia. Jeśli się zważy, że orzeczenia te nie są niczem innem, jak wyrokami w zakresie spraw należących do właściwości władz ziemskich, musimy przyjść do wniosku, że orzeczenia są podstawą prawotwórczą dla danego stosunku prawnego, że więc mają moc wyroków sądowych. Jeśli zaś przyjmie się takie stanowisko, to już obojętne będzie, czy ustawa znaczenie orzeczenia w stosunku do ksiąg hipotecznych bliżej objaśni, bo zmiana stosunku nastąpiła poza księgą i niezależnie od niej, zatem uwidocznienie tej zmiany w księdze jest tylko sprostowaniem wpisu nie odpowiadającego istotnym stosunkom prawnym. Obojętne więc będzie, czy ustawa przyzna orzeczeniu tytuł prawny do wpisania do ksiąg, czy nie. Dlatego też zbędne jest również dochodzenie, w jakim znaczeniu wymienione ustawy używają wyrażenia tytuł prawny: w znaczeniu ogółu okoliczności, które wedle prawa przedmiotowego sprawiają, że nabycie prawa względnie jego zmiana w konkretnym przypadku następuje (Till, t. I, str. 299), czy też w znaczeniu dokumentu podawanego za dowód istnienia prawa. Sąd, któremu przedstawiono dokument, t. j. wygotowanie orzeczenia władz ziemskich w zakresie ich kompetencji, nie może odmówić wpisu.

Inaczej nieco przedstawia się sprawa przy scaleniu. Władze ziemskie według ustawy polskiej w toku akcji scaleniowej dokonują jedynie zamiany jednego gruntu na drugi, nie naruszając jednakże swoim orzeczeniem stosunku osoby do gruntu w rozumieniu prawa cywil-

nego. Jeśli więc uczestnicy scalenia są osobami identycznymi z właścicielami widocznymi z wykazu hipotecznego, to oczywiście zmiana wpisu w księdze nastąpi na podstawie orzeczenia zatwierdzającego projekt scalenia. Jeśli to nie zachodzi, to, ponieważ ustalenie stanu posiadania przez władze ziemskie nie przesądza tytułu własności (art. 31), sprostowanie wpisów nie da się uskutecznić.

3 Wymaga jeszcze osobnej wzmianki sprawa za zmiany gruntów na obszarze b. Królestwa Kongresowego. Orzeczenia władz ziemskich, zatwierdzające taką zamianę, są dla sądu podstawą dla zmiany wpisów. Pozostaje jednak pod znakiem zapytania wartość takiej zamiany pod innym względem, mianowicie wtedy, jeśli obiekt zamieniany jest obciążony. Ponieważ bez zezwolenia wierzycieli ciężar nie może być przeniesiony na obiekt inny, lecz pozostaje przy tym samym gruncie, przeto w rezultacie zamiany strony (zwyczajnie włościanie) mogą się znaleźć w bardzo niekorzystnej sytuacji.

4. O ile chodzi o uzgodnienie wyników działalności władz ziemskich z księgami hipotecznymi, to ustawy polskie w niektórych przypadkach nakładają na urzędy ziemskie obowiązek uwidocznienia ich orzeczeń w księgach hipotecznych, w innych natomiast pozostawiają troskę o to stronom interesowanym. Można powiedzieć, że ten drugi wypadek ma miejsce wtedy, jeśli w wyniku akcji agrarnej jest strona wyłącznie interesowaną (art. 61 ustawy o reformie rolnej, ustawa z 17 grudnia 1920 o nadaniu ziemi, art. 17 ustawy o uwłaszczeniu czynszowników), aczkolwiek ta zasada nie we wszystkich przypadkach znajduje bezwzględny wyraz.

Część 3. Materjalne prawo hipoteczne.

§ 13. NABYCIE I UMORZENIE PRAW HIPOTECZNYCH.

Istotą ksiąg hipotecznych jest jawność. Różniamy zasadę jawności formalnej, wedle której każdy, kto

ma wtem interes, może przeglądać księgę, i zasadę jawności materialnej, która polega na tem, że prawa na nieruchomościach nabywa się, zmienia i umarza tylko przez wpis do ksiąg (negatywny kierunek zasady materialnej jawności) oraz że każdy wpis do ksiąg jest prawdziwy i ważny (pozytywny kierunek zasady materialnej jawności).

1. Zasada negatywnego kierunku materialnej jawności nie została uznana w polskiej ustawie hipotecznej. Aczkolwiek bowiem ustawa stoi na stanowisku, że tytuły powinny być jawne z ksiąg hipotecznych (art. 4), że prawo rozporządzania własnością uzyskuje się przez wciągnięcie do ksiąg hipotecznych (art. 5), że obciążenie nieruchomości powinno być jawne przez wciągnięcie tytułu do ksiąg hipotecznych (art. 6 i 7), to jednakowoż ustawa nie mówi, że prawa te nabywa się przez wpisanie tytułu do ksiąg. Innemi słowy tytuł nabycia jest tu pozahipoteczny i do jego powstania nie potrzeba wpisu.

Prawa hipoteczne wogóle nie mogą ulec przedawnieniu (art. 123). Natomiast co do praw wpisanych przez zastrzeżenie, to prawa te ulegają przedawnieniu po upływie lat 30 (Glass, strona 203).

W wypadkach niezgodności księgi hipotecznej z faktycznym stanem prawnym, zachodzącej wtedy, jeśli właściciel prawa nie jest identyczny z figurującą w wykazie osobą, ustawa daje pierwszemu możność usunięcia niekorzystnych skutków, jakieby dla niego wypłynąć mogły z zasady, że widoczny z wykazu właściciel uważany jest w czynnościach z trzecim za istotnego właściciela, przez ostrzeżenie. W ten sam sposób zabezpieczyć się może osoba, żądająca wykreślenia wpisu z tego powodu, że prawo wpisane do ksiąg materialnie nie istnieje, albo że ograniczenie prawa wpisane do księgi zgasło. Strona dążąca do sprowadzenia zgodności między stanem prawnym a stanem księgowym, winna wytoczyć powództwo i uzyskać od właściwego sądu zezwo-

lenie na wpis ostrzeżenia. Na zasadzie tego zezwolenia oraz dowodu o wytoczeniu procesu na wniosek strony następuje wpis ostrzeżenia, które ma to znaczenie, że jeśli wnioskodawca spór wygra, pierwszeństwo liczyć się będzie od daty wpisania ostrzeżenia, jeśli proces przegra, wpis ostrzeżenia będzie skreślony na wniosek pozwanego.

Od niezgodności między stanem prawnym, a stanem księgowym należy odróżnić niezgodność decyzji Komisji z rzeczywistością wskutek popełnienia w decyzji zwierzchności omyłek co do liczby, daty, imion, nazwisk i in. Sprostowanie takich pomyłek następuje na żądanie stron w ten sposób, że zwierzchność wydaje o tem decyzję. Jeśli jednak strony postawiły żądanie sprostowania po oświadczeniu, że decyzję przyjmują lub po upływie czasu do apelacji, a jeśli równocześnie w księdze istnieje późniejszy wpis, z którego uprawnieni lub obowiązani nie zgadzają się na sprostowanie omyłki, zwierzchność hipoteczna odsyła żądanie na drogę sporu, wpisując równocześnie ostrzeżenie (art. 9 rozp. z 1822).

2. Prawo z 1919 nie wprowadza do tych postanowień żadnych zmian.

3 Kodeks cywilny niemiecki stanowi (§ 873), że do przeniesienia własności gruntu, do obciążenia gruntu jakim prawem oraz do przeniesienia i obciążenia tego prawa potrzeba między innemi wpisu tej zmiany do ksiąg gruntowych. Wynika z tego, że zasada negatywnego kierunku materialnej jawności jest przeprowadzoną w prawie niemieckiem konsekwentnie. Również konsekwentnie przeprowadza to prawo zasadę pozytywnego kierunku materialnej jawności. To co w księdze gruntowej jest wpisane uważa się za prawdziwe, a § 891 k. c. wypowiada domniemanie, że prawo wpisane istnieje, a wykreślone nie istnieje.

To nie znaczy jednak, że każdy wpis już nadaje moc prawną każdej czynności, choćby wadliwej, która

mu służyła za podstawę. Wskutek tego może zaistnieć stan niezgodności między księgą gruntową, a stanem prawnym. Ten, czyje prawo nie jest wpisane albo też wpisane mylnie, oraz ten, kto czuje się naruszonym przez wpis nieistniejącego ograniczenia wpisanego do księgi, może żądać od drugiej strony zezwolenia na sprostowanie wpisu (§ 894 k. c.), przyczem roszczenie nie ulega przedawnieniu (§ 898 k. c.). Sprostowanie to może też nastąpić przez wpisanie sprzeciwu przeciw prawdziwości księgi, który może mieć miejsce za zezwoleniem strony, której prawa sprostowanie dotyczy, albo też w braku zezwolenia, na zasadzie tymczasowego zarządzenia sądu, przyczem do wydania tego zarządzenia nie potrzeba udawadniać, że zachodzi niebezpieczeństwo dla praw wnoszącego sprzeciw (§ 899 k. c.). Uzy-skawszy tymczasowe zarządzenie, żądający wpisania sprzeciwu czyni wniosek w urzędzie ksiąg gruntowych. Jeśli strona udowodni urzędowi ksiąg gruntowych, że zachodzi nieprawdziwość księgi na podstawie dokumentów publicznych, to sprostowanie może nastąpić na jednostronny wniosek bez zezwolenia drugiej strony. Ma to miejsce szczególnie przy wpisie albo wykreśleniu ograniczeń w rozporządzeniu (§ 22 ord. ks. gr.). Wpis, który okazał się niedopuszczalnym ze względu na swoją treść, winien urząd ksiąg gruntowych wykreślić z urzędu. Jeśli zaś ten urząd z naruszeniem przepisów ustawy dokonał wpisu, na skutek którego księga stała się nieprawdziwą, to winien on z urzędu wniesć sprzeciw (§ 54 ord. ks. gr.), pozostawiając uprawnionemu przeprowadzenie postępowania sprostowawczego w drodze sporu, na skutek którego sprzeciw albo zostanie zamieniony na wpis stanowczy albo skreślony.

Sprzeciw odgrywa pewną rolę co do zasiedzenia. Mianowicie termin zasiedzenia jest wstrzymany, jak długo wpisany jest sprzeciw co do prawa mającego się zasiedzieć (§ 900 k. c.). Prawo zabezpieczone przez

sprzeciw stoi na równi z prawem wpisaniem pod tym względem, że nie podlega przedawnieniu (§ 902 k. c.). Kto zapisany jest w księdze jako właściciel, choćby nie nabył prawa własności, nabywa je po 30 latach (§ 900 k. c.), jeżeli zaś jakieś prawo zostało niesłusznie wykreślone, to mimo to ono wygasa, jeśli się przedawniło roszczenie (§ 901 k. c.).

Uprawniony mając roszczenie o ustanowienie prawa na nieruchomości lub o skreślenie takiego prawa, może żądać wniesienia do księgi ostrzeżenia (Vormerkung), które ma ten skutek, że to przyszłe prawo zyskuje stopień hipoteczny ostrzeżenia.

4. Ustawa z 1871 (§ 4) stanowi, że nabycie, przeniesienie, ograniczenie i umorzenie praw hipotecznych, t. j. praw i ciężarów rzeczowych, oraz praw odkupu, pierwokupu i najmu zyskuje się tylko przez wpisanie ich do księgi głównej, czyli wypowiada zasadę negatywnego kierunku materialnej jakości. Mimo to zasada ta nie jest przeprowadzona konsekwentnie. Profesor Jaworski ³⁶⁾ stwierdza, że stosuje się ona do praw rzeczowych, a więc prawa własności, zastawu, służebności. Co do ciężarów rzeczowych, prawa odkupu, pierwokupu i najmu, to prawa te w istocie mają charakter obligatoryjny, a wpis nadaje im tylko skuteczność przeciwko każdemu właścicielowi gruntu. O ile idzie o pozytywny kierunek zasady materialnej jawności, to profesor Jaworski stwierdza, że austriacka ustawa go nie przyjęła. Wpis o tyle jest ważny, o ile go poprzedziła przyczyna powodująca skutki uwidocznione we wpisie.

Ustawa nie wypowiada się zupełnie wyraźnie, przewidując tylko, kiedy można wnieść skargę o wykreślenie wpisu z tym skutkiem, że po adnotacji sporu wyrok zapadły wywiera skutek i przeciw osobom, które nabyły prawa hipoteczne po adnotacji sporu (§ 61) Ustawa

³⁶⁾ J a w o r s k i, op. cit., I, str. 19 i nast.

ogranicza czas do wniesienia skargi. Jeśli skarga jest skierowana przeciw osobom bezpośrednio z wpisu uprawnionym, albo jeśli opiera się na stosunkach zachodzących między pozwanym a powodem, wtedy czas do wniesienia skargi należy ocenić według przepisów prawa cywilnego o przedawnieniu (§ 62), jeśli zaś wpis ma być zaczepiony z powodu nieważności przez osobę, która została o nim przez sąd powiadomiona, to osoba ta winna w terminie rekursowym zażądać adnotacji sporu i w ciągu 60 dni od daty, w której upłynął termin rekursu, wnieść skargę hipoteczną o wykreślenie. Po upływie tych terminów wyrok może być skuteczny przeciw osobom, które przed terminem adnotacji uzyskały prawa tylko wtedy, jeśli osoby te znajdowały się w złej wierze (§ 63). Jeśli jednak powód nie został zawiadomiony o dokonaniu intabulacji, prawo do wniesienia skargi przeciw osobom trzecim, które nabyły prawa hipoteczne w dobrej wierze, gaśnie po upływie trzech lat od czasu, kiedy do sądu wniesiono podanie o sporną intabulację (§ 64). Jeśli ktoś twierdzi, że intabulacja została uzyskana z powodu czynu karnego, może przy załączeniu dowodu o uczynieniu doniesienia karnego żądać adnotacji, że intabulacja jest sporną, a to celem skierowania skutku wyroku prawnego także przeciw osobom, które nabyły prawa po adnotacji. Wyrok karny może działać także przeciw osobom, które nabyły prawa w dobrej wierze przed adnotacją. Do tego potrzeba jednak, by podanie wniesione było w terminie rekursowym (§ 66). Wyrok karny może albo orzec o wykreśleniu intabulacji, co wówczas bywa wykonywane przez sąd hipoteczny, albo też odesłać strony na drogę sporu cywilnego. W tym ostatnim wypadku strona może wnieść skargę cywilną w ciągu 60 dni od dnia prawomocności wyroku karnego.

Jeśli przy wpisywaniu popełniona została omyłka, to omyłkę taką może sprostować sam wpisujący. Jeśli

omyłkę spostrzeżono po uskutecznienu wpisu, to sprostowanie jej może nastąpić jedynie za zezwoleniem sądu hipotecznego, który w razie, gdyby omyłka miała pociągnąć za sobą skutki prawne, powinien wysłuchać stronę interesowaną (§ 104).

§ 14. PIERWSZEŃSTWO HIPOTECZNE.

Wpisy hipoteczne mają za cel zabezpieczyć te prawa, które niemi są objęte, tym sposobem, ażeby zaspokojenie z nieruchomości było możliwe. Możliwość zaspokojenia nie istnieje wówczas, jeśli treść prawa jest obszerniejsza niż ją nieruchomość obejmuje. Mówimy wtedy o kolizji praw. Z natury rzeczy kolizja taka może mieć miejsce przedewszystkiem przy prawie zastawu. lecz może ona też zachodzić i przy innych prawach hipotecznych. Celem usunięcia tej kolizji i umożliwienia zaspokojenia tych praw, istnieje zasada pierwszeństwa hipotecznego, która powoduje że zaspokojenie następuje w pewnym zgóry przez ustawę oznaczonym porządku. Ponieważ ów porządek stanowi prawo stron, przeto prawo to może być zmienione wolą stron. Wówczas mówimy o ustąpieniu pierwszeństwa. Oczywiście umowa taka nie może naruszyć praw osób trzecich. Praktycznie wyraża się to w ten sposób, że, jeśli z pośród trzech osób mających hipotekę, pierwsza dla sumy 300 złotych, druga dla sumy 500 zł., trzecia dla sumy 600 zł., pierwsza ustąpi pierwszeństwa hipotecznego dla 3-ej, to ta trzecia nabywa pierwszeństwo jedynie dla sumy 300 zł., albowiem prawo osoby drugiej nie może być naruszone.

1. Zasada pierwszeństwa zwana pierwszością, znajduje wyraz w ustawie z 1818 co do prawa własności w art. 36, który stanowi, że jeśli dwie osoby wykazują się tytułem nabycia własności dóbr nieruchomych, to zostanie wpisana jako właściciel ta osoba, której tytuł pierwszej został do księgi zapisany. Pierwszeństwo hipo-

teki zależy od wpisu (artż 51). Od wpisu zależy również pierwszeństwo prawa rzeczowego (art. 12). Ten wpis uważa się za wcześniejszy, który uzyskał w księdze hipotecznej wcześniejszy numer. Jeżeli zaś równocześnie zostało wniesione do ksiąg kilka dokumentów, to dokument mający wcześniejszą datę powinien być wciągnięty wcześniej, jeżeli zaś ich data jest wspólna, to wspólne mają pierwszeństwo. Miejsce dla wpisu w wykazie hipotecznym zapewnia zastrzeżenie. O ustępstwie pierwszeństwa traktuje krótko art. 58, wedle którego ustępstwo, jeśli ma być skuteczne przeciw trzecim osobom, ma być wpisane do ksiąg.

Jeżeli dłużnik z pewnych powodów chce się zabezpieczyć przed rozporządzeniem wierzytelnością, a więc i ustąpieniem pierwszeństwa powinien w przeciągu 6 niedziel od dnia wpisu wnieść ostrzeżenie. Jeśli to uczyni w terminie, to może podnosić zarzut przeciw każdemu nabywcy, jeśli zaś to uczyni po upływie terminu, może podnosić zarzut tylko przeciw osobie, która nabyła wierzytelność po dacie ostrzeżenia (art 62).

Miejsce hipoteczne wierzyciela może ulegać polepszeniu nawet i bez ustępstwa pierwszeństwa, a to w przypadku zapłaty poprzednich długów w całości, albo też częściowo.

2. Na ziemiach wschodnich pierwszeństwo dla wpisów czynionych na zasadzie pisemnych podań stron lub notariusza oznacza się wedle dziennika hipotecznego (art 15 a ustawy z 1919 r.). Przepis ten jednak nie jest zupełnie jasny z powodu dodania zastrzeżenia „do czasu rozpatrzenia podania przez pisarza hipotecznego“ i wydaje się być raczej natury porządkowej, zwłaszcza że przepis art. 12 pozostawiono niezmienny.

3. Wedle postanowienia § 879 K. C. niem. pierwszeństwo wpisów zależy od porządku wpisu, jeśli prawa są wciągnięte w tym samym dziale wykazu. Jeśli zaś prawa są wpisane w różnych działach, to prawo wpisane

pod datą (dnia) wcześniejszą ma pierwszeństwo, prawa zaś wpisane pod datą jednego i tego samego dnia mają równe pierwszeństwo. Strony mogą się umówić o inne pierwszeństwo, lecz wymaga to wpisu do księgi. Powyższe przepisy są uzupełnione ord. ks. gr., która stanowi, że jeśli kilka wniosków dotyczy tego samego prawa, to wniosek późniejszy nie może być załatwiony przed wcześniejszym (§ 17), oraz że, jeśli należy uczynić kilka wpisów, to otrzymują one porządek wniosków, jeśli zaś wnioski wpłynęły równocześnie, to należy zaznaczyć w księdze, że mają one równe pierwszeństwo. Wreszcie że, jeśli czyni się kilka wpisów, które nie zostały zawnioskowane równocześnie, w różnych działach pod datą tego samego dnia, to należy zaznaczyć w księdze, że wpis, co do którego wniosek uczyniono później, ma pierwszeństwo dalsze (§ 46).

Właściciel obciążając grunt, może sobie zastrzec uprawnienie wpisania do księgi prawa, określonego co do treści z pierwszeństwem przed obciążeniem. Jeśli jednak przed wykonaniem zastrzeżenia zostanie wpisane dalsze obciążenie, to owe zastrzeżenie nie będzie skuteczne wobec dalszego obciążenia (§ 881 K. C.).

Strony mogą zmienić pierwszeństwo, przyczem jeśli ustępuje pierwszeństwo wierzyciel z hipoteki, długu rentowego lub gruntowego, to wymagana jest zgoda właściciela (§ 880 K. C.).

Prawo niemieckie nie przyjęło zasady, że przez umorzenie poprzedzającej wierzytelności, następni wierzyciele posuwają się naprzód. Miejsce opróżnione w księdze przez zapłatę długu zarezerwowało ono dla właściciela, który je może wykorzystać dla innego kredytu realnego. Stąd to ordynacja ksiąg gruntowych stanowi, że hipoteka, dług gruntowy i rentowy może być wykreślona jedynie za zgodą właściciela (§ 27). Z chwilą gdy to nastąpiło, to oczywiście następni wierzyciele posuwają się naprzód, bo przed nimi niema żadnego wpisu.

4. Co do prawa austriackiego, to zasadę pierwszeństwa odnośnie do własności wypowiada § 440 K. C. Rozwija zaś zasadę pierwszeństwa § 29 ustawy z 1871 r., który uzależnia pierwszeństwo wpisu od liczby porządkowej dziennika nadawczego prowadzonego przy sądzie hipotecznym. Jeśli wpisy zostały dokonane na skutek równoczesnych podań, mają pierwszeństwo wspólne. Sprawa ustępstwa pierwszeństwa hipotecznego unormowana jest w §§ 45 i nast. rozp. ces. z 19 marca 1916 r. D. P. P. Nr. 69 (t. zw. III nowela do Kod. Cyw.). Ażeby ustępstwo pierwszeństwa mogło nastąpić, potrzeba zgody uprawnionego ustępującego i tego, który posuwa się naprzód, nadto, jeśli prawo ustępujące jest hipoteką zgody właściciela, a jeśli jest obciążone prawem trzeciego, także jego zgody. Nie może to naruszać praw osób trzecich.

Właściciel gruntu ma prawo prosić o adnotację, że zamierza swą realność sprzedać lub ustanowić na niej prawo zastawu. Tak samo wierzyciel hipoteczny może żądać adnotacji zamiaru odstąpienia lub wykreślenia wierzytelności. Ma to ten skutek, że prawa które mają być wpisane, uzyskują pierwszeństwo od chwili wniesienia żądania. Adnotacja pierwszeństwa traci skuteczność, jeśli chodzi o prawo zastawu, z upływem roku, w innych przypadkach z upływem 60 dni po dozwoleniu adnotacji (§§ 53 i 55 ustawy z 1871 r. w brzmieniu III noweli). Termin ten wynosi lat trzy, jeżeli chodzi o adnotację hipoteczną zamiaru zbycia nieruchomości drogą parcelacji (ustawa z 18 października 1921 r. Dz. U. R. P. Nr. 87, poz. 636).

Część 4.

§ 15. ZGODNOŚĆ KSIĘGI HIPOTECZNEJ ZE STANEM FAKTYCZNYM.

Księgi hipoteczne mają dwojakie zadanie: z jednej strony utrwalić własność, z drugiej umożliwić i ułatwić

kredyt długoterminowy. Ściśle jednak biorąc, cel pierwszy zależy od drugiego. Wierzyciel nie da mianowicie kredytu, jeśli dłużnik nie da zabezpieczenia w formie zastawu, którego ustanowienie na nieruchomości jest możliwe wtedy, jeżeli z księgi wynika, że dający zastaw jest właścicielem nieruchomości. Jeśli brak tego momentu, to motywem do utrzymania zgodności księgi hipotecznej ze stanem faktycznym może być jedynie ogólne poczucie potrzeby uregulowanych stosunków prawnych, które znowu zależy od stopnia wykształcenia i t. p., chyba że pozytywny przepis zmusza do regulowania stanu hipotecznego.

1. Obowiązujące w b. Królestwie Kongresowym ustawodawstwo cywilne nie wymaga do przejścia własności nieruchomości mającej uregulowaną hipotekę, wpisania tytułu do ksiąg hipotecznych. Ponadto ustawa hipoteczna, której J. Glass daje przydomek arystokratycznej³⁷⁾, rozumiejąc przez to, że była pierwotnie przeznaczona dla dóbr ziemskich i nieruchomości miejskich, nie zna postępowania z urzędu. Te dwie zasady nie mogły wpłynąć dodatnio na ujawnienie w hipotece stosunków prawnych czyli na uzgodnienie księgi ze stanem faktycznym. O ile to nie wpływało zbyt niekorzystnie na stan hipoteki z początku z powodu na ogół dużego zrozumienia dobrodziejstwa uregulowania stanu hipotecznego, to zczasem, kiedy to zrozumienie w miarę rozdrobnienia własności i zakładania hipotek dla mniejszych obszarów, się obniżało, jedynym istotnym motywem uregulowania stanu hipotecznego, była chęć zaciągnięcia kredytu. To znowu nie zawsze było możliwe wskutek specyficznego zagmatwania hipoteki, które powstało z dwóch głównie powodów:

Pierwszy powstał stąd, że ustawa nie przewiduje konieczności założenia nowej księgi hipotecznej w wy-

³⁷⁾ Themis Polska z 1914, str. 233.

padku pozbycia części nieruchomości uregulowanej w księdze. Mimo tego więc, że wskutek pozbycia części nieruchomości powstaje kilka, a nawet kilkadziesiąt odrębnych jednostek, stanowiących przedmiot obrotu prawnego, wszystkie one pozostają nadal w księdze i są stosownie do art. 108 instr. z 1819 r. obejmowane jednym wspólnym wpisem. Każdy z właścicieli takiej odrębnej części przedsięwzięte transakcje hipoteczne osobno, wskutek czego w dziale 3 i 4 wykazu powstaje nieprawdopodobna ilość wpisów utrudniających orientację w księdze.

Drugi powód, to system zastrzeżeń. Jeśli aktu dla jednego z właścicieli wpisanych w dziale drugim wykazu wspólnie, nie można z pewnych powodów zatwierdzić, to wszystkie osoby dostają się wskutek tego niejako poza wykaz przez zastrzeżenie. Z tego, jak mówi taki znawca hipoteki polskiej jak Jakób Glass³⁸⁾, powstaje istny labirynt zastrzeżeń, urągający wszelkiej jawności hipotecznej. To powoduje, jak się wyraża anonimowy autor³⁹⁾ nienawiść do hipoteki. W tych warunkach należyte uregulowanie hipoteki nawet mimo chęci nie zawsze jest możliwe, bo to spowodowałoby kosztą przechodzące nieraz finansową możliwość drobnego rolnika, tak, że wkońcu traci on wszelką chęć i wszelki interes w tem, by uregulować stan prawny należącej do niego nieruchomości. Nic też dziwnego, że o zgodności hipoteki ze stanem faktycznym nie można mówić. Ci więc, bez reformy prawa hipotecznego nie da się to uskutecznić.

2. W b. zaborze pruskim jasne przepisy prawa cywilnego i hipotecznego z jednej strony, wpływają na to, że stan hipoteczny jest zgodny ze stanem faktycznym. Zapewne przyczynia się też do tego w dużym stopniu

³⁸⁾ Glass op. cit., str. 24

³⁹⁾ Themis Polska z r 1917, str. 427.

fakt, że dziedziczenie u ludności wiejskiej odbywa się w przeważnej mierze na zasadzie t. zw. kontraktu zdania ⁴⁰⁾.

3. W b. zaborze austriackim, w szczególności w b. Galicji poczucie potrzeby uregulowania stanu prawnego nie jest lepsze od takiegoż poczucia w b. Królestwie Kongresowem, a i stan prawny i praktyka sądów pozostawiają wiele do życzenia. Kwestję tę oświetlają najlepiej motywy rządowe do obowiązującej na obszarze b. Galicji ustawy z 11 grudnia 1906 r. o sprostowaniu ksiąg gruntowych, które mówią: ⁴¹⁾

„Oдноśne braki ksiąg gruntowych są różnorakie, stosownie do ich pochodzenia i natury. Najprostrzy przypadek jest ten, że część składowa ciała hipotecznego lub kilka, a nawet wszystkie jego części składowe zostały nabyte przez trzecie osoby przez akty prawne między żyjącymi lub w drodze dziedziczenia, a przepisane w obowiązujących przepisach hipoteczne odpisanie nabytych posiadłości i ich przeniesienie do własnych wykazów hipotecznych nie zostało dokonane. Wskutek tego faktycznie wydzielone posiadłości przypisane są nieprawnie zawsze jeszcze przy ciele hipotecznem dobra szerepowego jako jego części składowe. Takie braki ksiąg gruntowych mają swoją przyczynę w zaniechaniu czynności hipotecznej odpowiadającej nabyciu prawa. W innych przypadkach są posiadłości jednego ciała hipotecznego podzielone w całości lub części między kilka osób wedle fizycznych części. W księdze gruntowej jednak wpisana jest współwłasność odnośnie do całego ciała hipotecznego, gdyż i tutaj zaniechano hipotecznego odpisania poszczególnych fizycznych części, a wpisano posiadaczy tych części, jako współwłaścicieli całego ciała hipotecznego.

⁴⁰⁾ Jozef Gołski i St. Kuczkowski. Zwyczaje spadkowe, cz. II, str. 61.

⁴¹⁾ Bujak i Jaworski op. cit., str. 7 i nast.

nego z oznaczeniem lub bez oznaczenia udziałów. Te braki (fikcyjny stosunek współwłasności) mają swoją przyczynę w nieprawym udokumentowaniu i zainTABulowaniu aktu podziału względnie nabycia. Braki te mogą być także wywołane tem, że zaniechano hipotecznego wpisu późniejszego fizycznego podziału, jeżeli mianowicie ten fizyczny podział nastąpił dopiero po hipotecznem wpisaniu stosunku współwłasności. Dalej należą tu przypadki, w których do ciała hipotecznego wpisano posiadłości, które nigdy nie należały do odnośnej osoby, lub które przynajmniej w czasie wpisu nie znajdowały się już w jej posiadaniu. Częstokroć pochodzą wymienione wyżej braki ksiąg gruntowych z czasów ich założenia, a częściowo wywołane zostały przez przepisane ustawowo przeniesienie niezgodnej ze stanem prawnym treści ze starych ksiąg gruntowych (tabul krajowych)⁴².

Braki powyższe spowodowały ustawodawcę do wydania ustawy o sprostowaniu ksiąg gruntowych celem „sprostowania stanu hipotecznego, niezgadającego się z faktycznym stanem posiadania“ (§ 1). Ustawa normuje: 1) sprostowanie wpisów prawa własności, łączącym się z dzieleniem ciał hipotecznych, a także konieczną przy tej operacji segregację ciężarów, 2) sprostowanie wpisu na karcie własności, 3) postępowanie przy zakładaniu nowych ksiąg gruntowych ⁴²⁾ i 4) postępowanie celem zapobieżenia w przyszłości zagmatwaniu ksiąg.

Ideą postępowania sprostawczego jest, że faktyczne posiadanie służy za podstawę wpisu prawa własności, gdyż, jak się wyrażają motywy rządowe do ustawy, „trzymanie się wymagania, że do wpisu potrzeba dokumentu zdolnego do intabulacji i zawierającego ważny tytuł, uczyniłoby sanację ksiąg gruntowych po największej części niemożliwą. Ogólna reguła hipoteczna, że prawna

⁴²⁾ Por. str. 123.

skuteczność wpisów hipotecznych kończy się dopiero z ich wykreśleniem i ustanowiona odpowiednio do tego także i w ustawach o zakładaniu ksiąg gruntowych norma o przenoszeniu wpisów ze starych do nowych ksiąg, nie mogą być utrzymane w pełnym rygorze przy sprostowaniu ksiąg gruntowych. Postanowienia te doznają już przez to osłabienia, że uczestnikom wolno w drodze porozumienia żądać wpisania faktycznego posiadacza za właściciela zamiast tej osoby, która jest wpisana w księdze. Nawet jednak wówczas, jeżeli nie nastąpiło zupełne porozumienie, faktycznemu posiadaniu, należy stosowanie do okoliczności przyznać większe znaczenie, niż stanowi ksiąg gruntowych. Przemawia zatem notoryczne doświadczenie, że istniejące wpisy hipoteczne są w bardzo wielu przypadkach rzeczywiście nietrafne, wskutek czego publiczna wiarogodność stanu hipotecznego, już znacznie się obniżyła“.

Jeśli nastąpiło porozumienie między interesowanymi, to przeprowadzający sprostowanie komisarz miejscowy zawiadomi o tem sąd hipoteczny, który z urzędu odpowiednio prostuje księgę. Jeśli zaś porozumienie nie nastąpiło, komisarz, kierując się faktycznem posiadaniem, wydaje uchwałę w przedmiocie oznaczenia właścicieli poszczególnych części ciała hipotecznego (uchwałę działową), odsyłając niezgadających się na drogę prawa, i wyznaczając tę osobę, która w przypadku niewytożenia lub niepopierania sporu ma być do wykazu za właściciela wpisana. Sprostowanie wpisu w tym przypadku następuje dopiero po rozstrzygnięciu sporu ale tylko wtedy, gdy nieruchomość nie jest obciążona.

W przypadku gdy nieruchomość jest obciążona, komisarz sporządza projekt przekazania ciężarów i zawiadamia o tem osoby interesowane, które mogą wnosić zarzuty. Po ich rozpatrzeniu na rozprawie, komisarz wydaje uchwałę przekazującą. Po jej uprawomocnieniu się, komisarz przesyła ją sądowi hipotecznemu, który

przeprowadza wpisy. Postępowanie Komisarza jest uproszczone, jeśli chodzi jedynie o taki stan, w którym jedna osoba figuruje w hipotece jako właściciel całego ciała hipotecznego, a inna jest faktycznym posiadaczem.

Główną przyczynę zagmatwania galicyjskich ksiąg gruntowych widzą motywy rządowe w tem, że według rozpowszechnionego zwyczaju wystawia się dokumenty i wpisuje się do ksiąg współwłasność, gdy tymczasem w rzeczywistości istnieje podział fizyczny. Zgodnie z tem zapatrywaniem ustawa w celu zapobieżenia na przyszłość ustanowieniu fikcyjnej współwłasności, zakazuje sporządzania i uwierzytelnienia dokumentów, mających za przedmiot podział gruntów w formie współwłasności, jeśli już przy sporządzeniu dokumentu, nie zachodzi niezgodność między stanem faktycznym, a księgowym. Przepis ten ma jednak znaczenie względne, albowiem nie orzeka o nieważności takich dokumentów.

Ustawa z 1906 r. może mieć zastosowanie do tych wszystkich przypadków, które zaszły w toku rozpoczęcia przez komisarza czynności i przedtem. Skoro czynność komisarza zostanie ukończoną, będzie miało zastosowanie postępowanie zwyczajne, to znaczy albo sąd przymusza strony do stawiania wniosków w celu uporządkowania stanu hipotecznego, albo wdraża postępowanie przepisane dla założenia księgi gruntowej. W praktyce, ponieważ ilość komisarzy dla sprostowania ksiąg gruntowych jest niewielka, sprostowanie odbywa się w tempie zbyt powolnym tak, że stan ksiąg z reguły w 50% nie odpowiada stanowi faktycznemu, jak dowodzą doświadczenia robione przy komasacji.

ROZDZIAŁ III

Kataster podatku gruntowego.

Jednym z najstarszych podatków jest podatek gruntowy, który w pierwotnej formie pobiera się od posiadłości bez względu na jej obszar i dochód, w bardziej zaś rozwiniętej formie pobiera się od przychodu, jaką posiadłość przynosi. Ta ostatnia forma wymaga jednak zebranie danych nie tylko co do obszaru gruntów, należących do podatnika, ale także wyśledzenia dochodu, jaki grunt przynosi czyli klasyfikacji gruntów pod względem ich dochodowości. W starożytnym Rzymie pomiaru i klasyfikacji dokonano za Augusta, ponownie za Djoklecjana. Jednostką podatkową (*caput iugum*) stanowiła wartość tysiąca solidów, a stąd podatek gruntowy otrzymał później nazwę „*capitatio*“ lub „*fugatio*“, pomiar zaś gruntów i klasyfikacja otrzymały w średniowiecznej łacinie nazwę „*capitastrum*“, dzisiaj „*catastrum*“¹⁾. Nazwa katastru nie została ograniczoną do spisu gruntów będących przedmiotem podatku gruntowego, lecz została rozszerzoną w mowie potocznej na spisy innych podatków, a nawet w ogóle na spisy. Tu będzie mowa o katastrze podatku gruntowego. Tego rodzaju kataster istniał we wszystkich państwach zaborczych, aczkolwiek zasady jego ustalenia i prowadzenia znacznie się między sobą różniły²⁾. Polskie ustawodawstwo wprowadziło dość

¹⁾ Głębicki Nauka skarbowości, str. 45

²⁾ Ustawodawstwo b. zaboru 10syjskiego nie znało słowa kataster na oznaczenie spisu przedmiotów podatku gruntowego. Słowa tego w odniesieniu do spisu obiektów podatkowych na obszarze b. Król. Kongresowego używa po raz pierwszy rozp. Min. Skarbu z 10 września 1920 (Dz. U. R. P. Nr 97, poz. 639).

daleko idące zmiany ustawodawstwa zaborczego, mające na celu ujednolicienie stawek podatku i sposobu oraz terminów jego poboru, pozostawiając narazie w mocy— z wyjątkiem ziem wschodnich — ustawy i przepisy państw zaborczych o urządzeniu podatku, a więc i spisach służących za podstawę wymiaru czyli przepisy o katastrze.

§ 1. ZASADY PODATKU GRUNTOWEGO.

I O reformie podatków gruntowych zaczęto myśleć w Europie zachodniej z końcem XVIII i początkiem XIX wieku, jednak ustawodawstwo będące podstawą podatku gruntowego na ziemiach polskich datuje się z drugiej połowy XIX w.

1. W b. Królestwie Kongresowem podatek gruntowy wraz z podymnym opiera się na ustawach z 8/20 grudnia 1866 r. i 8 lutego 1883 r., z 19 lutego (2 marca) 1864 r. i 15 grudnia 1868 r., wreszcie ustawie z 1 czerwca 1872 r., które są skodyfikowane w ustawie o podatkach bezpośrednich (t. V zb. pr. ros.).

Podatek gruntowy dzieli się na podatek gruntowy dworski, podatek gruntowy włościański i podatek gruntowy w osadach. Podział ten jest uwarunkowany względami stanowymi. O różnicy między podatkiem dworskim i podatkiem włościańskim będzie jeszcze mowa później. Rozróżnienie między podatkiem włościańskim, a podatkiem z osad niema istotnego znaczenia, albowiem klasyfikacja gruntów w osadach i gruntów włościańskich jest taka sama (art. 199 ustawy).

Wszystkie trzy rodzaje podatku dzielą się dalej na podatek główny i dodatkowy. Myślą przewodnią tego rozróżnienia było—zwłaszcza przy podatku dworskim,—aby przez zastosowanie innej repartycji podatku dodatkowego między poszczególnych płatników, niż się to działo przy podatku głównym, wyrównać niesłuszną klasyfikację służącą za podstawę do wymiaru podatku

głównego. W praktyce jednak nie miało to miejsca za czasów rosyjskich, a w ustawodawstwie polskim (§ 1 rozp. Min. Skarbu z 7 lipca 1923 r. Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 569) zostało niejako oficjalnie zarzucone, wobec czego rozróżnienie między podatkiem głównym, a podatkiem dodatkowym wymierzany w pewnym procencie od podatku głównego niema praktycznego znaczenia.

Podatek gruntowy opłaca się z wszystkich gruntów, o ile są położone poza obrębem przestrzeni zamieszkałej miast i miasteczek.

Nie podlegają opłacie podatku: 1) skarbowe grunta rolne i leśne³⁾, 2) grunta należące do instytucyj dobroczynnych i duchownych oraz osób duchownych, tych ostatnich wtedy, jeśli posiadają grunta z tytułu swego zawodu, 3) osady szkolne i grunta należące do szkół początkowych jakoteż grunty pod cmentarzami, 4) grunta włościańskie i z osad zajęte bezpłatnie, pod kościoły, cmentarze, szkoły, instytucje dobroczynne i publiczne, 5) grunta pod rzekami, strumieniami, jeziorami i stawami, 6) grunta nieurodzajne t. j. przestrzenie, znajdujące się pod wydzmami piaskowymi, pod zupełnie nieużytecznymi błotami, pod drogami i wygonami i inne zupełnie nieplodne grunta.

Jednostką podatkową przy podatku dworskim jest majątek uregulowany hipotecznie, o ile grunta go składające leżą w jednym powiecie. Do zapłaty podatku obowiązany jest właściciel (art. 123 ustawy), chyba że dobra są wydzierżawione, bo wówczas opłaca podatek dzierżawca (art. 125).

Przy podatku włościańskim za jednostkę podatkową uważa się wieś (art. 173).

2. Na ziemiach wschodnich podatek gruntowy opiera się na ustawie o podatkach bezpośrednich (t. V zb.

³⁾ Art 2 ust. z 14 lipca 1920 D. U. R. P. Nr. 71, poz. 777 poddał zwolnieniu grunta i lasy stanowiące własność Państwa

pr. ros.) oraz ustawie o powinnościach ziemskich (t. IV zb. pr. ros. wyd. 1899 r. i kont. 1900 i 1908 r.).

Podatkowi podlegają wszystkie grunta t. j. grunta orne i łąki, obszary stepowe, leśne i in. użytki rolne położone poza obrębem miast i miasteczek (§ 2 rozp. z 12 kwietnia 1922 r. Dz. U. R. P. Nr. 33, poz. 268).

Nie opłacają podatków grunta: 1) należące do Państwa, 2) należące do kościołów, klasztorów i in. instytucyj duchownych, które nie przynoszą i nie mogą przynosić żadnego dochodu, grunta wywłaszczone pod budowę linii kolei żelaznej, jeśli po upływie pewnego czasu przechodzą na własność Skarbu Państwa, 4) pastwiska miejskie, chyba że z nich korzystają osoby prywatne albo też są wydzierżawione, a czynsz wpływa do kasy miejskiej.

Jednostką podatkową są grunta posiadane przez daną osobę w powiecie, a do zapłaty podatku jest obowiązany posiadacz gruntu.

3. W b. zaborze pruskim podatek gruntowy opiera się na ustawie z 21 maja 1861 r. o ponownem uregulowaniu podatku gruntowego (zb. u. pr. str. 253), ustawie z 8 ultego 1867 r. o definitywnym rozdziale podatku gruntowego (zb. u. pr. str. 185), z 14 lipca 1893 r. o zniesieniu podatków państwowych bezpośrednich (zb. u. pr. str. 119), wreszcie ustawie o daninach komunalnych z 14 lipca 1893 r. (zb. u. pr. str. 152).

W roku 1893 państwo zrzekło się podatku gruntowego na rzecz gminy. Państwo Polskie przywróciło ponownie pobór podatku na rzecz swoją, najpierw w formie dodatku (ustawa z 17 czerwca 1921 r. Dz. U. R. P. Nr. 59, poz. 372, rozciągnięta art. 18 ustawy z 15 czerwca 1923 r. Dz. U. R. P. Nr. 65, poz. 505 na Górny Śląsk), potem w formie samoistnego podatku (ustawa z 11 sierpnia 1923 r. o uregulowaniu finansów komunalnych).

Przedmiotem podatku są wszelkie grunta.

Wolne od podatku są: 1) grunta pod budynkami, podwórza i ogrody nie przekraczające 1 morga magdeb. (§ 1 ust. z 1861 r.), 2) grunta należące do państwa (§ 9 rozp. z 31 października 1921 r. Dz. U. R. P. Nr. 101, poz. 728), 3) grunta należące do obcego państwa, jeśli na nich wystawiono budynki poselskie pod warunkiem wzajemności, 4) grunta należące do wojewódzkich związków komunalnych, powiatów, gmin i innych związków komunalnych, jeśli są przeznaczone dla publicznego użytku, 5) grunta pod mostami, drogami, torami kolejowymi, kanałami spławnymi, jeśli te urządzenia zostały zaprowadzone za zezwoleniem Państwa dla publicznego użytku, 6) grunta pod budowlami związków wałowych i spółek meljoracyjnych, 7) grunta należące do uniwersytetów i in. publicznych zakładów naukowych, stowarzyszeń religijnych na prawach korporacyj i do towarzystw dobroczynnych, jeśli pozostają w bezpośrednim użytkowaniu tych instytucyj, 8) grunta oddane do użytku służbowego duchownym, służbie kościelnej i nauczycielom szkół powszechnych

Czasowe zwolnienie od podatku może nastąpić na zasadzie ustawy z 15 kwietnia 1889 r (zb. u. pr. str. 99), wedle której Minister Skarbu jest upoważniony do odpisania podatku, jeśli dochód z gruntu wskutek powodzi czasowo albo na zawsze uległ zmniejszeniu lub grunt stał się nieużytkiem.

Jednostką podatkową są grunta należące do jednej osoby, a położone w jednej gminie lub w obszarze dworskim. Obowiązany do zapłaty podatku jest właściciel wpisany do matrykuły podatku gruntowego.

Rozporządzeniem z 12 grudnia 1864 r. rozdzielono ogólną sumę podatku w kwocie 39.600.000 mk. na poszczególne prowincje, przyczem sumy przypadające na prowincje wchodzące obecnie w skład Państwa Polskiego zostały stosownie do czystego przychodu katastralnego obliczonego według ustawy z 8 lutego 1867 r.

podzielone na powiaty, gminy i poszczególnych kontrybuentów.

4. W b. zaborze austriackim (Galicja i Śląsk) podatek gruntowy opiera się na ustawie z 24 maja 1869 r. Dz. P. P. Nr. 88, ustawie z 23 maja 1883 r. o ewidencji katastru podatku gruntowego Dz. P. P. Nr. 83, 12 lipca 1896 r. o rewizji katastru podatku gruntowego Dz. P. P. Nr. 121 i ces. rozp. z 17 marca 1917 r. o zmianie niektórych przepisów dotyczących podatków bezpośrednich Dz. P. P. Nr. 124.

Podatkowi gruntowemu podlegają wszystkie grunta, które mogą być użyte pod uprawę rolną, nawet wtedy jeśli z pod tej uprawy są wyjęte i otrzymują przeznaczenie nieuzasadniające zwolnienia od podatku.

Nie podlegają podatkowi: 1) nieużytki, 2) moczary, jeziora, stawy, jeśli nie są uprawiane sposobem rolniczym i nie przynoszą dochodu ani z rybołówstwa, ani ze zbioru trzciny lub dobywania torfu, 3) publiczne ścieżki i drogi, ścieżki holownicze, gościńce, place publiczne, place kościelne, ulice, kanały i wodociągi służące dla celów publicznych oraz koryta rzek i potoków, 4) cmentarze publiczne, dopóki nie otrzymają innego przeznaczenia, 5) grunta pod budynkami i podwórzami, 6) grunta przeznaczone do wyrobu soli morskiej.

Czasowo mogą być zwolnione od podatku obszary, które wskutek zasypania piaskiem lub żwirem nie mogą wydawać plonu ponad jeden rok lub, które będąc dotąd nieużytkami poddane zostały kulturze (§ 3 ustawy z 1869 r.). Może też nastąpić odpisanie podatku na skutek klęsk żywiołowych (rozp. ces. z 16 marca 1917 r. Dz. P. P. Nr. 124 i rozp. Min. Skarbu z 25 grudnia 1917 r.).

Jednostką podatkową są grunta należące do jednej osoby położone w obrębie gminy katastralnej. Obowiązany do zapłaty podatku jest każdorazowy faktyczny posiadacz (§ 1 ustawy z 23 maja 1883 r.).

Ustawa z 7 czerwca 1881 r. Dz. P. P. Nr. 49 ustaliła wysokość podatku gruntowego na 37,5 milj. guldenów, którą to kwotę w roku 1896 znizono o 2,5 miliona. Suma podatku została stosownie do obliczonego czystego dochodu katastralnego podzieloną no kraje koronne (osobno na Galicję i osobno na Śląsk), potem na gminy i poszczególnych płatników.

II. Pierwotnie podatek gruntowy połączony był z podatkiem budynkowym. Przy zaprowadzeniu podatku gruntowego na zasadzie wymienionych w ustępie I ustaw (w Austrii już w roku 1820) nastąpił między nimi rozdział, który w chwili restytucji Państwa Polskiego istniał na wszystkich ziemiach polskich. Na ziemiach wschodnich podatek budynkowy nie był pobierany. Podatek budynkowy został uchylony art. 16 ustawy z dnia 15 marca 1923 r. Dz. U. R. P. Nr. 65, poz. 505. Mimo uchylenia go pewne zapiski służące za podstawę do jego pobierania są nadal prowadzone, ponieważ kataster podatku gruntowego obejmuje również grunty wolne od podatku t. j. grunty pod budynkami⁴⁾.

Stawki podatku gruntowego oparte na ustawach państw zaborszych stały się wskutek dewaluacji znikome. Z tego powodu ustawy polskie wprowadziły stopniową podwyżkę tych stawek, która w czasie dewaluacji ostatni swój wyraz znalazła w rozporządzeniu Ministra Skarbu z 7 lipca 1923 r. Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 569. Stawki te przewalutowano rozporządzeniem z 18 grudnia 1923 r. Dz. U. R. P. 134, poz. 1117, przyjmując 11.369 mkp. = 1 fr. Tak zwaloryzowane stawki podwyższono rozporządzeniem Prezydenta Rz. z 12 kwietnia 1924 r. Dz. U. R. P. Nr. 33 poz. 339 o 100%. Ponieważ zaś już poprzednią ustawą z 15 czerwca 1923 r. wprowadzono progresję i regresję, przeto podatek gruntowy jako-

⁴⁾ Por Rozdział III, § 3, część 1, punkt 3, lit E.

podatek kontyngentowy i repartycyjny zatracił swój charakter.

Wspomnieć jeszcze należy o zwolnieniach od podatków wprowadzonych przez ustawodawstwo polskie. Rozporządzeniem Prez. Rz. P. z 14 czerwca 1927 r. Dz. U. R. P. Nr. 57, poz. 504 (art. 23) zwolniono od podatku gruntowego (na stałe) lasy uznane za ochronne z tego powodu, że zabezpieczają grunty przed zmywaniem i wyjąłowieniem, przeszkadzają usuwaniu się kamieni i lawin, chronią brzegi wód przed obrywaniem, przeszkadzają powstaniu lotnych piasków oraz mają znaczenie przyrodniczo naukowe. Niema to jednak zastosowania w województwie śląskiem. Czasowo wolne od podatku na tem samem obszarze są: a) na lat 30 grunty sztucznie zalesione, o ile nie nadają się do innego rodzaju uprawy (rozp. z 14 czerwca 1927 r. Dz. U. R. P. Nr. 57, poz. 504), b) na lat 2 grunty scalone, o ile posiadaczy nie zwolniono od opłat za techniczne wykonanie scalenia (art. 12 ustawy o scalaniu gruntów).

Ustawa z 15 czerwca 1923 r. Dz. Ust. R. P. Nr. 65, poz. 505 nadaje (art. 12) Ministrowi Skarbu prawo wszelkie sumy podatków państwowych zniżyć i rozkładać na raty i umarzać tym jednostkom podatkowym, które poniosły szkody wskutek działań wojennych lub klęsk żywiołowych. Wydane z upoważnienia ustawy rozporządzenie Ministra Skarbu z 29 września 1923 r. Dz. U. R. P. Nr. 101, poz. 797 reguluje między innemi sprawę umorzenia podatków gruntowych, ograniczając swoje postanowienia do b. zaborów rosyjskiego i pruskiego, a co do b. zaboru austriackiego pozostawiając w mocy dotychczasowe przepisy. Jednak reskryptem z 12 czerwca 1924 r. upoważniło Min. Skarbu władze skarbowe do stosowania ulg na obszarze b. zaboru austriackiego nawet, wówczas, gdy nie zachodzą warunki rozp. ces. z 1917 r.

§ 2. ZAPROWADZENIE KATASTRU PODATKU GRUNTOWEGO.

Część 1. Pomiar kraju.

Ustawodawstwo państw zaborczych — w Prusach i Austrii — oparło podatek gruntowy na czystym przychodzie katastralnym, którego obliczenie wymaga spisania gruntów należących do jednego podatnika, a potem oznaczenia ich jakości i obszaru. Te dane, jeśli mają być dostatecznie ściśle, wymagają pomiaru gruntów należących do podatnika, albo, co na jedno wychodzi, pomiaru całego kraju czyli przedstawienia powierzchni kraju w pomniejszeniu na mapie przy równoczesnem obliczeniu tej powierzchni. Rosja nie przeprowadziła dla celów podatkowych specjalnego pomiaru i oparła wymiar podatku na przybliżonem obliczeniu powierzchni gruntów. Dla celów fiskalnych nie jest konieczny zbyt dokładny pomiar gruntów. Ponieważ jednak jest on dość kosztowny, przeto zarówno Austrija jak i Prusy pierwotnie postanowiły przeprowadzić go tak, aby wyniki można było zużytkować nie tylko dla celów fiskalnych, ale i innych np. dla celów wojskowej i gospodarczej pracy kartograficznej i t. p.⁵⁾. Austrija uwzględniła przy przeprowadzeniu pomiaru katastralnego te postulaty, natomiast Prusy je ograniczyły.

Ponieważ system pomiaru katastralnego łączy się ściśle z ogólnym pomiarem kraju i prawem mierniczym, przeto zachodzi potrzeba przedstawienia krótko urządzeń mierniczych na obszarze Państwa.

O d d z i a ł 1. U w a g i o g ó ł n e.

1. W miernictwie obowiązuje zasada „od ogółu do szczegółów“. Jeśli zatem są do pomierzenia tak wielkie

⁵⁾ Ustawa czeska z 16 grudnia 1927 Zb. pr. i rozp. Nr. 177 (§ 3) kaze zakładać i prowadzić kataster gruntowy tak, azeby był pomocny dla pracy kartograficznej, niwelacyjnej, dla badan tech-

przestrzenie, jak całe państwo, to nie wystarcza wyznaczenie w terenie małych przestrzeni i przeniesienie ich na mapy, bo wyrównanie pomiarów, jakieby należało przeprowadzić między wynikami pomiarów poszczególnych przestrzeni, musiałoby spowodować zmianę nawet najbardziej szczegółowo przeprowadzonych pomiarów. Z tego powodu nauka geodezji każe uprzednio utrwalić w terenie za pomocą znaków jak również wyznaczyć w rachunku za pomocą współrzędnych szereg punktów stałych, do których mogą być nawiązane pomiary poszczególnych obszarów, przez co zyskuje się na dokładności wyrównania. Wyznaczenie owych punktów stałych, które odbywa się za pomocą utworzenia układu wielkich trójkątów, nazywa się triangulacją⁶⁾. Triangulacja dzieli się na triangulację 1, 2 i dalszych rzędów zależnie od długości boków trójkątów. Dopiero punkty triangulacyjne ostatniego rzędu mogą być użytkowane dla pomiarów szczegółowych. W Niemczech ustalono 4 kategorie trójkątów o bokach ponad 20 km, od 10 do 20 km, od 3—10 km i do 3 km, w Austrii i na Węgrzech również 4 kategorie o bokach 15—30 km, 9—15 km, 4—9 km i do 4 km, w Rosji 3 kategorie o bokach ponad 20 km, od 6—20 km i do 6 km. Niemcy dokonały triangulacji w czasie do roku 1870, Austria do roku 1858. Rosja miała szeregi łańcuchów trójkątów 1-rzędnych⁷⁾, aczkolwiek posiadała punkty i dalszych rzędów, jednak nie w tym stopniu, ażeby wszystkie pomiary szczegółowe można było do nich nawiązać; z tego powodu pomiar naszej granicy wschodniej dokonał się bez nawiązania do punktów sieci triangulacyjnej. Państwo Polskie przeprowadza uzupełnienie sieci triangulacyjnej b. zaboru rosyjskiego, a sieć innych państw zaborczych nawiązuje

nicznych, zestawień statystycznych a gospodarczych, dla badań naukowych a ochrony pamiątek.

⁶⁾ K l u ź n i a k: Geodezja niższa, str. 801

⁷⁾ K l u ź n i a k: op. cit. str. 803.

do sieci polskiej. Prace te przeprowadza Biuro triangulacyjne Min. Robót Publ. częściowo wspólnie z Wojskowym Instytutem Geograficznym⁸⁾.

Triangulację oraz niwelację nazywają pomiarem podstawowym, a oparty na niej pomiar zawierający odrzutowanie na mapie pewnych szczegółów na powierzchni ziemi się znajdujących, pomiarem szczegółowym⁹⁾. Mapy pomiaru szczegółowego mogą być różne zależnie od potrzeby, jakiej mają służyć. Inne szczegóły są potrzebne dla wojska, a inne dla władzy sądowej lub skarbowej. Może być mapa szczegółowa sporządzona tak, ażeby zawierała pewne szczegóły stałe, których uwidocznienie konieczne jest na każdej mapie szczegółowej np drogi, wody; takich map państwa zaborcze nie posiadały.

Triangulacja była w Rosji w rękach wojskowości, w Prusach w rękach władzy mieszanej pod przewodnictwem wojskowego, w Austrii w rękach władzy cywilnej.

W Rosji pomiary nie były nawiązywane do sieci triangulacyjnej, w Austrii pomiary ogólne (katastralne) zostały oparte na triangulacji i później były do niej nawiązywane, w Prusach¹⁰⁾ zaś początkowo pomiary katastralne nie były nawiązywane do sieci triangulacyjnej, albowiem przy przeprowadzeniu pomiaru katastralnego jeszcze sieci nie było, lecz później zaprowadzono obowiązki nawiązywania nowych pomiarów katastralnych do sieci triangulacyjnej.

2. Sporządzenie map dla całego Państwa przechodzi siły jednostki. Dlatego ogólny pomiar zarówno podstawowy jak szczegółowy sporządza państwo. Przepisy normujące sposób przeprowadzenia tego pomiaru mają charakter instrukcyjny dla wykonawców i nie są wiążą-

⁸⁾ Materiały odnoszące się do działalności Ministerstw za r. 1928, str. 729.

⁹⁾ Nomenklatura użyta według ankiety Min. Rob. Publ., str. 295.

¹⁰⁾ Mowa tu o obszarze obecnych dzielnic zachodnich Polski.

zące dla ogółu obywateli. Sytuacja się zmienia, kiedy pomiar jest ukończony — nie necessarily zresztą na obszarze całego Państwa. — Wówczas dokumenty pomiarowe mogą otrzymać na mocy specjalnych przepisów ustawy charakter dokumentów publicznych mających w stosunkach prywatno-prawnych określoną moc dowodową. Zmiana tych dokumentów wraz ze zmianą stosunków, które one określają, może nastąpić tylko na podstawie innych dokumentów pomiarowych, sporządzonych w sposób określony przez ustawę.

Oddział 2. Przepisy miernicze b państw zaborczych ¹¹⁾.

I. W b. zaborze rosyjskim kwestę pomiarów uważano za zakres działania każdej centralnej władzy państwowej, które z tego powodu wydawały potrzebne przepisy każda w swoim zakresie. Ogólne znaczenie miały pomiary przedsiębrane przez władze włościańskie ¹²⁾.

1. B. Królestwo Kongresowe.

a) W związku z zaprowadzeniem ustroju hipotecznego wyszło w roku 1818 „prawo o powszechnem rozgraniczeniu dóbr wszystkich gruntowych w kraju Królestwa Polskiego“ (Dz. Pr. t. IV str. 290). Przewiduje ono obowiązek rozgraniczenia gruntów wsi i miast. Jeśli w terminie oznaczonym przez ustawę nie nastąpiło odgraniczenie z woli właściciela, to po upływie tego terminu miało nastąpić przymusowe odgraniczenie tym sposobem, że wyznaczony do tego sędzia zjeżdżał na grunt i geometrycznie przysięgiemu zlecał naniesienie na mapę granicy przez siebie ustalonej. Art. 119 przewi-

¹¹⁾ Pominięta tu będzie sprawa wykonywania zawodu mierniczego, jako uregulowana już przez ustawodawstwo polskie, sprawa pomiaru dla celów wojskowych, sprawa pomiarów prywatnej własności państwa i wreszcie pomiary górnicze jako mające specjalne znaczenie

¹²⁾ Por. str. 8 i 15.

dywał „dla zachowania jednostajności w wymiarach przy wprowadzeniu i rozsądzeniu spraw granicznych“ wydanie przez komisję spraw wewnętrznych i policji za zniesieniem się z komisją sprawiedliwości osobnej instrukcji, która jednak nie była wydana, bo zresztą i prawo o rozgraniczeniu w życie nie weszło.

b) Dla pomiaru dóbr rządowych wydano w roku 1839 osobną, bardzo obszerną instrukcję¹³⁾ (zawierającą 1053 paragrafy). Plany sporządzone przez mierniczych przysięgłych i poddane rewizji przez rewizorów, zatwierdzane były przez Komisję Skarbu (§ 30).

c) Instrukcja z 1839 r. nie miała mocy ogólnie obowiązującej. Z tego powodu Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, które dla przeprowadzenia szacunku dóbr, poddawanych hipotece dla zabezpieczenia pożyczki, potrzebowało planów szczegółowych i plany te zmuszone było sporządzić, wydało specjalną instrukcję¹⁴⁾, która nawiązuje do instrukcji z 1839 r., nakazując wedle niej oznaczać rodzaj użytkowania szczegółów „na planie w sposób ogólnie praktykowany“ (§ 22) oraz ustawiać kopce graniczne (§ 40).

2. Ziemie wschodnie.

a) Prawo rosyjskie miernicze skodyfikowane w t. X cz. 2 zbioru praw wydane było w głównych zarysach w r. 1766. Dzieli ono pomiary na generalne i specjalne. Pierwszy ma na celu, jak się ustawa wyraża, stwierdzić własność. Dla sprawy przeprowadzenia pomiaru, który

¹³⁾ Przepisy obowiązujące przy pomiarach przestizeni dóbr i lasów rządowych, także majątków pod opieką Rządu zostających. Zatwierdzone przez Komisję rządową przychodów i skarbu pod dn. 15/27 grudnia 1839 Nr 89859/32099. Wydane w Warszawie w 1843 r. nakładem Komisji.

¹⁴⁾ Instrukcja o sporządzeniu dowodów pomiarowych przedstawionych władzom Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego dla ocenienia bezpieczeństwa pożyczek, na dobra ziemskie udzielonych ze zmianami z 1886 Warszawa 1886 r.

miał objąć cały kraj, przewidziane były osobne władze wyposażone prawem rozstrzygania sporów. Administracja spraw miernictwa należała do osobnej władzy (art. 9 ust. miern.) pod nadzorem Ministra Sprawiedliwości. Na ziemiach wschodnich do roku 1830 przeprowadzano pomiary na zasadzie statutu litewskiego z początku przez sądy podkomorskie, potem przez specjalne sądy miernicze. Kiedy w roku 1841 w związku z zaprowadzeniem ustaw cywilnych rosyjskich zwinięto sądy miernicze, sprawy w nich zawisłe zawieszono do czasu wprowadzenia w życie generalnych pomiarów. Przystąpiono do prac nad instrukcją pomiarową, które spełzły na niczem, aż w roku 1862 sprawę generalnego pomiaru odłożono do przeorganizowania administracji miernictwa. Przeprowadzono tam jedynie częściowe pomiary na zasadzie t. zw. „kosztnawo mieżewanja“, którego wynikiem był pomiar obszaru 647 tysięcy dziesięcin. W roku 1913 było planów z tych pomiarów 1893. Cyfry te odnoszą się do całego obszaru t. zw. guberni południowo-zachodnich i północno-zachodnich¹⁵⁾.

b) Pomiar specjalny ma miejsce wtedy, jeśli chodzi o pomiar posiadłości wspólnych i to za obopólną zgodą właścicieli. W wypadkach sporu rozstrzygał sąd okręgowy (art. 1400 pr. cyw.). Ponieważ nie było na obszarze ziem wschodnich władz, któreby zatwierdzały plan specjalnego dobrowolnego pomiaru, przeto w praktyce i ten pomiar nie miał miejsca. Natomiast spory graniczne były i są jeszcze dziś rozstrzygane tak, jak w b. Królestwie Kongresowem na zasadzie przepisów dołączonych do art. 1400 proc. cyw.¹⁶⁾.

¹⁵⁾ German Istorja russkawo mieżewanja, str. 268.

¹⁶⁾ Ustawa rosyjska z 2 października 1916 o rozgraniczeniu gruntów (zb. u. Nr. 361), mająca z intencją ustawodawcy rosyjskiego obowiązywać na obszarze ziem wschodnich, która jednak wobec postanowienia art. 1 rozp. Prez. Rz. z 26/III. 1927 o unormowaniu stanu prawnego na ziemiach wschodnich (D. U. R. P.

II. B. zabór pruski.

Kiedy z początkiem XIX wieku zaczęto się zastanawiać nad opracowaniem jednolitego katastru podatku gruntowego i przeprowadzeniem w związku z tem pomiaru gruntów nabrano przekonania, że pomiar należy oprzeć na triangulacji. W tym czasie (1813) wydano regulamin mierniczy dla geometrów, który przepisuje formę, w jakiej pomiary miały być sporządzone, nie dotykając prawie zupełnie metod, jakie przy pomiarach należało stosować. Brakło też przepisów, jakie władze państwowe miały pomiary wykonywać względnie nad ich wykonaniem czuwać. Poszczególne więc władze państwowe czyniły to według swoich potrzeb, wydając dla swego zakresu działania potrzebne zarządzenia. Władzami temi były przedewszystkiem Ministerstwo Rolnictwa, któremu podlegały władze regulacyjne oraz Ministerstwo Skarbu, które przeprowadzało pomiary dóbr skarbowych. Dla pomiaru lasów wydaną była w r. 1819 „instr. dla geometrów lasowych“.

Kiedy ukończono pomiary katastralne, oraz pomiary triangulacyjne, okazała się potrzeba wydania niektórych przepisów ogólnie obowiązujących dla unormowania spraw mierniczych. Tu należy przedewszystkiem regulamin dla mierniczych z 2 marca 1871 r. (zb. u. pr. str. 101) ze zmianą wprowadzoną dnia 26 sierpnia 1885. Jest to ogólna instrukcja dla mierniczych, która poza przepisem, że mierniczy powinien wybrać najodpowiedniejszą metodę pomiarów, przepisuje granicę błędów (§ 30). Każda władza może dla robót wykonywanych pod jej nadzorem wydawać osobne instrukcje i przed-

Nr. 31, poz. 258) nie uzyskala tam mocy obowiązujacej, zasadniczo (z pewnymi wyjatkami) uchyla ten przepis proc. cyw., oddajac sprawe odgraniczenia gruntow, zarowno spornego jak i niespornego specjalnym wladzom. Ta procedura odgraniczenia nie stosuje sie do spraw, w ktorych wykonuje sie roboty na zasadzie przepisow o ustroju ziemskim (pkt. III).

siębrać rewizję tych robót (§ 11). Za wyjątkiem pomiarów katastralnych może każda osoba, mająca interes w robotach przeprowadzonych przez mierniczego żądać przeprowadzenia rewizji tych robót. Rewizorów ustanawia władza administracji ogólnej w porozumieniu z władzą regulacyjną (§ 24). Wnioski o rewizję w sprawach regulacyjnych należy stawiać u władz regulacyjnych, w innych przypadkach u władzy administracji ogólnej. Jeśli rewizja wypadnie pomyślnie, to wnioskodawca ponosi koszty (§ 31).

Dnia 20 grudnia 1879 wydało Centralne Dyrektorjum dla prac pomiarowych przepisy o zastosowaniu jednolitych sygnatur dla map, planów i szkiców. Przepisy mają zastosowanie do prac sporządzonych na koszt, z polecenia albo pod nadzorem władz państwowych, które oprócz znaków w przepisach przewidzianych mogą jeszcze umieszczać na planach znaki potrzebne specjalnie w ich pracy. Przepisy te zawierają postanowienia — o ile chodzi o pomiary szczegółowe — o kolorach linii stosowanych przy projekcji poziomej (linje granic własności, bonitacyjne etc.), o kolorowaniu i znakach konwencjonalnych użytków rolnych, o znakach dla szczegółów topograficznych i t. d.

Dnia 29 grudnia 1879 wydane zostały przepisy o nawiązaniu pomiarów szczegółowych do trygonometrycznego pomiaru kraju, które stanowią, że każdy pomiar szczegółowy (nowy) przeprowadzony z polecenia albo pod kierunkiem władz państwowych, który obejmuje przestrzeń zamkniętą obszaru 100 ha albo większą, musi być nawiązany do sieci triangulacyjnej. Jeśli chodzi o przestrzeń leśną a nie mierzy się granic własności, to nawiązanie jest wymagane dopiero przy pomiarze ponad 500 ha.

III. Ponieważ pomiar katastralny w Austrii oparty był na triangulacji i do władz katastralnych należały też operaty triangulacyjne, przeto jedno i drugie przepisy

t. j. przepisy ogólne miernicze i przepisy katastralne stanowią całość i będą przedstawione w związku z przepisami katastralnymi.

Oddział 3. Pomiar dla celów katastru.

1. Prusy.

W chwili wyjścia ustawy z 1861 o podatku gruntowym triangulacja kraju nie była przeprowadzona. Dlatego też pomiar nie był oparty na triangulacji. Przeprowadzenie pomiaru reguluje załączona do ustawy z 1861 instrukcja (Hauptanweisung) o postępowaniu przy obliczeniu dochodu z gruntów, oraz będąca załącznikiem instrukcji głównej (§ 22) instrukcja o postępowaniu przy sporządzeniu map, wreszcie reskrypt z 24 sierpnia 1861 o organizacji pomiarów¹⁷⁾. Instrukcja główna (§ 20) nałożyła na wszystkie władze, instytucje kredytowe, gminy i osoby prywatne obowiązek dostarczenia map, spisów, planów, rysunków, rejestrów pomiarowych, katastrów i t. p. dokumentów, które mogły być pomocne przy przeprowadzeniu szacunku, z zastrzeżeniem, że Skarb odpowiada za zwrot tych dokumentów. Na tej zasadzie wykorzystano istniejący materiał kartograficzny, odnoszący się do pomiarów szczegółowych, a mianowicie dokumenty pomiarowe władz regulacyjnych, mapy dóbr skarbowych oraz mapy odnoszące się do gruntów prywatnych. Po zestawieniu zebranego materiału kartograficznego okazało się, że przy ogólnej powierzchni zgórą 90 milj morgów (po odjęciu obszaru wód zgórą 88 milj. morgów), da się zużytkować materiał kartograficzny dla obszaru zgórą 74 milj. mg., a więc dla około 84% obszaru, że tedy na nowo należało pomierzyć około 14 milj, mg. t. j. przeszło 15% obszaru¹⁸⁾. Rozumie się samo przez się, że zużytkowanie materiału różno-

¹⁷⁾ Dr. Jordan i Steppes Das deutsche Vermessungswesen, t. II, str. 163.

¹⁸⁾ Dr. Jordan i Steppes Op. cit., str. 165.

rodnego pod względem jakości technicznej i pochodzącego z różnych źródeł odbiło się na technicznej stronie pracy pomiarowej, aczkolwiek ze względu na czas i koszt przyniosło ogromne korzyści. Metodę pomiarów uzupełniających wybierał każdy geometra dowolnie.

Instrukcja główna z 1861 przepisuje (§ 23), że dla każdej gminy katastralnej¹⁹⁾ należy sporządzić osobną mapę. Gminę katastralną tworzy z reguły gmina albo obszar dworski. Enklawy t. j. grunta otoczone gruntami innej gminy lub obszaru dworskiego należało zamierzyć do gruntów obszaru, dla którego sporządzono mapę, zaznaczając ich odrębną granicę. Zasadniczą podziałką dla mapy była podziałka 1 : 5000 względnie 1 : 2500, zależnie od wielkości mierzonych działek. Dla map pochodzących z innych pomiarów należało zachować podziałki istniejące, które były bardzo różnorodne. Jeśli całego obszaru gminy katastralnej nie dało się umieścić na jednej mapie, której wymiar był przepisany, dzielono ją na części zwane arkuszami (Blatt). Mapy i inne dokumenty pomiarowe mają napis, zawierający oznaczenie rejencji, powiatu i gminy (obszaru dworskiego), oznaczenie dokumentu (mapa, rejestr pomiarowy etc.), czas wykonania oraz nazwisko wykonawcy. Mapa powinna była zawierać oznaczenie granic gminy katastralnej, granic rodzajów uprawy oznaczonych ustalonymi znakami (np. A = Ackerland) i t. d.), przyczem małe obszary odnośnego rodzaju uprawy (do 1 mg) należało doliczyć do sąsiednich rodzajów uprawy, granice dróg, potoków i t. d., pewną liczbę takich punktów stałych (kamienie,

¹⁹⁾ Słowo niemieckie „Gemarkung“ przetłumaczono na „gminę katastralną“. Inż. Maksyś względnie instr. kat. II, wydana przez Min. Skarbu w 1927 tłumaczy to słowo na „obwód“. Użycie słowa gmina katastralna wydaje się bardziej celowe, zwłaszcza, że wyrażenie to zadomowiło się w b. zaborze austriackim, a powtórę w części Prus (Nadrenja i Westfalja) słowo Gemarkung nie jest znane, natomiast zastępuje się je przez „Katastergemeinde“.

krzyże i t. p.), które przy nanoszeniu na mapę granic klas bonitacyjnych, mogą służyć za punkt oparcia. Ziesiątą mapy katastralne można było sporządzić przez skopjowanie istniejących map. Jeżeli uznano za konieczne porównać szczegóły mapy z naturą, to geometra udawał się na grunt a znalezione odchylenia mapy od natury notował w tak zwanym kuponie, przyczem dokonywał pomiarów potrzebnych dla uzupełnienia mapy. Potem oddawał ją wraz z dokumentami pomiarowymi Komisarzowi dla wymiaru podatku. Dalsze czynności wymiarowe t. j. oznaczenie klas gruntów oraz oznaczanie granic własności nanoszone były na mapy przy sposobności każdej z tych czynności. W szczególności zdjęcie granic klas, jeśli już naniesione na mapę punkty nie dawały możliwości ich wrysowania, odbywało się przez pomiar krokami lub łańcuchami. Obliczenie powierzchni mapy odbywało się według działek, których granice utworzone były przez granice rodzaju uprawy i granice klas. Numeracja działek następowała według arkuszy mapy, przyczem do numeru bieżącego działki dodawano literę wskazującą na rodzaj uprawy. Wyniki były ujmowane w rejestrach, uporządkowanych według kategorii gruntów, a mianowicie: A) Grunty podlegające podatkowi, B) grunty wolne od podatku przynoszące dochód, C) grunty wolne od podatku i nieprzynoszące dochodu z powodu przeznaczenia na użytek publiczny, D) grunty pod budynkami, podwórzami i ogrodami nieprzynoszące 1 morga; rejestry podawały rodzaj uprawy, klasę i powierzchnię działek. Z samego początku akcji pomiarowej nie wnoszono na mapy granic własności. Działo się to jednak już od jesieni 1862 tak, że kiedy na zasadzie instrukcji z 18 stycznia 1864²⁰⁾, z której główne postanowienia

²⁰⁾ Anweisung v 18 Janner 1864 fur das Verfahren bei Anfertigung der Flurbucher und Mutterrollen fur die Gemeinde- und selbständige Gutsbezirke in sechs ostl. Provinzen. Wydanie urzędowe Berlin 1864

weszły do rozporządzenia z 12 grudnia 1864 (zb. u. pr. str. 673) względnie ustawy z 1867 (zb. u. pr. str. 185), — miano przystąpić do rozłożenia podatku na poszczególnych kontrybuentów według wielkości posiadanych przez nich ziemi, zaszła potrzeba osobnego pomiaru granic własności na niewielkiej stosunkowo przestrzeni około $1\frac{1}{2}$ miliona mg.²¹⁾ Po uzupełnieniu na mapie granic własności, powstały nowe działki ziemi, które tem się oznaczają, że należą do jednego właściciela i mają jeden rodzaj uprawy. Działki te nazywają się parcelami. Granice parcel schodziły się w zasadzie z granicami działek utworzonych przez granice rodzaju uprawy. Ponieważ granice własności (zaznaczone od początku) schodziły się z reguły z granicami kultur względnie klas bonitacyjnych, w nielicznych tylko przypadkach zaszła potrzeba wykreślenia granic własności, na skutek czego powstały nowe parcele, które otrzymały nowe numery w ten sposób, że pierwotny numer wpisywano w liczniku, a w mianowniku następny bieżący numer arkusza mapy. Jeśli granice własności były sporne, to rozstrzygał o tem sąd.

2. A u s t r j a.

Patent z 23 grudnia 1817 r. jako zakończenie reformy podatku gruntowego zainicjowanej przez Józefa II jest podstawą dla podatku istniejącego obecnie w b. zaborze austriackim o tyle, iż stanowi on, że ustalenie czystego dochodu ma nastąpić drogą pomiaru (§ 7) Celem przeprowadzenia pomiaru już w roku 1817 wydano instrukcję, która wyszła drukiem w roku 1820, w nowym przerobionym wydaniu w 1824, wreszcie w 1865²²⁾.

²¹⁾ Jordan i Steppes op cit, II, str 174

²²⁾ Instruktion zur Ausführung der infolge der allerh. Patente v. 23 Dezember 1817 u v 20 Dezember 1849 angeordneten Katastervermessung Wiedeń 1865

Pomiar szczegółowy poprzedzony był pomiarem triangulacyjnym²³⁾. Sieć sferyczna trójkątów triangulacyjnych została zredukowana na płaszczyznę w ten sposób, że dla każdego kraju koronnego lub kilku razem wybrano jeden punkt główny (dla Galicji we Lwowie), od którego należało liczyć początek układu. Równoległe do południka i równoleżnika w odległości mili przeprowadzono linię. Powstałe w ten sposób kwadraty, licząc z południa na północ nazywają się kolumnami, a ze wschodu na zachód warstwicami. Każda mila kwadratowa podzieloną została w kierunku równoleżnikowym na 4, a w kierunku południkowym na 5 części, przez co w każdej mili kwadr. powstało 20 prostokątów, każdy 1000 sążni długości, a 800 wysokości, o powierzchni 500 mg. (287,7 ha). Taki prostokąt tworzy sekcję pomiaru szczegółowego (§ 86). Skala mapy wynosiła 1 : 2880, jeżeli zaś skala jest mniejsza, to dzielono sekcję na odpowiednią ilość części (przy skali 1 : 1440 cztery, przy skali 1 : 720 szesnaście), które stanowiły arkusze mapy. Nawiązanie pomiaru szczegółowego do punktów triangulacyjnych odbyło się w ten sposób, że na każdą sekcję przypadło 3 punkty triangulacyjne 4 rzędu. Pomiar szczegółowy obejmował każdą gminę katastralną osobno i dla każdej z nich sporządzona została osobna mapa katastralna (§ 111). Za gminę katastralną uważa się takie miejscowości, „których mieszkańcy są zjednoczeni pod własnym przełożonym, których granice są topograficznie zamknięte, a które w prowidzorum podatkowym istnieją jako samoistne gminy podatkowe, choć-

²³⁾ Aczkolwiek patent z 1817 nie odnosił się do Węgier, to triangulacja i pomiar katastralny był tam zapoczątkowany na podstawie przepisów austriackich, albowiem patentem z 20 grudnia i 31 października 1849 zarządzono wprowadzenie na Węgrzech katastru, urządzając tymczasowo podatek gruntowy, a stąd instrukcja z 1865, powołując się na patent z 20 grudnia 1849, odnosi się tem samem do Węgier (por. § 4 nin. rozdziału)

by tylko jako większe kompleksy gruntów, puszczy i t. p.“ (§ 109). Wyjątek od zasady, że każda gmina katastralna miała być przedstawioną na mapie osobno, istniał w wypadkach 1) jeśli gmina podatkowa nie miała obszaru większego niż 500 mg., 2) jeśli tworzyła figurę nieprawiłową, 3) jeśli miała mniej niż 250 mg., mimo, że stanowiła osobną gminę polityczną, 4) jeśli zamknięte kompleksy gruntów, należące do innej gminy nie pozostawały z nią w żadnym stosunku, 5) jeśli gmina podatkowa miała obszar mniejszy niż 250 mg., 6) jeśli grunta 2-ch albo więcej gmin podatkowych o siedliskach wyodrębnionych, leżą w szachownicy. W pierwszych czterech przypadkach gminy podatkowe przedstawia się wprawdzie na mapie wspólnie z gminą podatkową, dla której mapa jest właściwie przeznaczoną, jednak otrzymują one własny opis granic i osobne litograficzne odbitki map. Gminy takie nazywają się gminami enklawowymi (Enklavgemeinden). W przypadku 5 i 6 następuje połączenie (Einverleibung) obszarów z gminą główną, tak że obszary te, jakoteż obszary i kompleksy lasów nie należące do żadnej z istniejących gmin włącza się do gmin sąsiednich, z którymi stanowią jedną całość. Granice gmin katastralnych opisywane były w protokóle granic ²⁴⁾.

Na podstawie spisu posiadaczy gruntów i budynków, skontrolowanych przez sąd, urzędnik pomiarowy przystępował do pomiaru szczegółowego celem przedstawienia na mapie w skali zmniejszonej obszaru gruntów

²⁴⁾ Jest to jedyne określenie pojęcia gminy katastralnej, gdyż ustawowo nie zostało ono nigdy określone. Chwiejność tego pojęcia tak, jak je określa instr. z 1865 rzuca się w oczy zwłaszcza, że instr. raz mówi o gminie podatkowej, drugi raz ma na myśli gminę polityczną (administracji ogólnej), które to pojęcie w czasie przeprowadzenia pomiarów też było dość trudne do zdefiniowania z powodu istnienia władzy dominjalnej. Dziś nie pozostanie nic innego, jak uważać za gminę katastralną obszar, który jako taki został wrysowany i oznaczony na mapie. Obecnie ist-

należących do każdego posiadacza, a to zarówno podlegających podatkowi jak i wolnych od podatku, ponadto co do pierwszych z nich celem przedstawienia rodzajów uprawy (§ 160). Za grunta podlegające podatkowi uznano nie tylko grunta, które są w użytkowaniu, ale także takie, które, mimo że są zdolne do uprawy, otrzymały inne przeznaczenie (paryfikaty). Uważa się za paryfikaty między innymi grunta pod budynkami, podwórzami i ogrodami domowymi, jeśli te ostatnie nie mają 100 s. kw., i place budowlane.

Każdą działkę gruntu znajdującą się w indywidualnym posiadaniu oraz wewnątrz tej działki, każdy rodzaj uprawy, każdy paryfikat i grunt wolny od podatku, zwany parcelą, był przedstawiony na mapie a powierzchnia jego obliczona. Obszar parceli może wynosić przy ogrodach i przestrzeni wolnej od podatku 100 s. kw., a przy innych gruntach 400 s. kw. Przestrzenie mniejsze były zaliczane do sąsiedniego rodzaju uprawy, o ile on należał do tej samej osoby.

Zdjęcia były dokonywane zapomocą stolika mierniczego. Przy zdjęciu na miejscu sporządzał geometra szkic polowy, na którym umieszczał w każdej parceli miejsce zamieszkania, a jeśli było miejsce, to nazwisko posiadacza i rodzaj uprawy. Na podstawie szkiców sporządzono właściwe mapy, na których wrysowano szczególne topograficzne według znaków konwencjonalnych.

nieje taki stan, że obszar gminy miejscowej (poht.) może obejmować kilka gmin katastralnych, albo pokrywać się z obszarem gminy katastralnej, albo też, że gmina katastralna obejmuje obszar większy niż gmina miejscowa. T. zw. obszary dworskie, włączone na terytorjum b. Galicji do gmin ustawą z 26 lipca 1919 (D. Ust. Nr. 67, poz. 404) nie były uwidocznione na mapach katastralnych, aczkolwiek w arkuszach posiadłości zaznaczony był przed rokiem 1848 przymiot gruntów dominikalnych. O obszarze gminy katastralnej decydują władze skarbowe.

Drogą kopjowania mapy sporządzano na papierze przezroczystym szkic indykacyjny, na którym oznaczano niwy, przyczem obszary wcielone (einverleibt) do gminy katastralnej uważano za osobne niwy, a według nich oznaczano numery parcel. Na podstawie szkicu indykacyjnego sporządzono protokół parcelowy, który zawierał następujące rubryki: 1) numer arkusza mapy, 2) nazwę niwy, 3) numer parceli, 4) określenie przymiotu gruntu (dominikalny, poddańczy, wolny), 5) numer domu, 6) nazwisko, stan i miejsce zamieszkania posiadacza, 7) rodzaj uprawy, 8) obszar, 9) klasa, 10) czysty przychód, 11) zmiany późniejsze. Rubrykę 1—7 wypełniano na podstawie szkicu indykacyjnego, wpisując numery parcel w porządku arytmetycznym. Dla celów wymiaru podatku domowo-klasowego i domowo-czynszowego sporządzono wyciąg z protokołu parcelowego, obejmujący spis domów, w którym umieszczano budynki w takim porządku, w jakim figurują w protokole parcelowym, podając numer arkusza mapy, parceli i domu oraz nazwisko i miejsce zamieszkania posiadacza. Również na podstawie protokołu parcelowego sporządzano wykazy rodzajów uprawy dla każdej gminy katastralnej, z których następnie sporządzano zestawienia dla obwodów podatkowych a z tych zestawienie dla kraju koronnego.

Wreszcie na podstawie protokołu parcelowego sporządzano spis zwyczajny i alfabetyczny posiadaczy obejmujący rubryki: numer porządkowy, numer arkusza, numer domu, nazwisko posiadacza oraz numery parcel będących w jego posiadaniu. Ze spisu alfabetycznego sporządzano dla każdego posiadacza wyciąg, przeznaczony indywidualnie dla każdego posiadacza, zwany arkuszem posiadania, który zawierał następujące rubryki: 1) numer arkusza mapy, 2) numer parceli, 3) oznaczenie ciała hipotecznego, 4) oznaczenie niwy, 5) klasę, 6) podział na rodzaje uprawy i dla każdego rodzaju

uprawy obszar i czysty przychód, 7) rubrykę dla oznaczenia zmian w posiadaniu ²⁵⁾).

Tak sporządzone dokumenty pomiarowe przesyłane były do krajowej władzy skarbowej.

Część 2.

Oszacowanie gruntów dla celów podatku gruntowego.

I. 1 a) Ukazem z 30 grudnia 1864 r. zlecono Komitetowi Urządzającemu ułożenie nowych przepisów o dworskim podatku gruntowym. Ponieważ kraj nie był pomierzony, przeto należało sporządzić spis dóbr ziemskich, czego dokonali delegowani w tym celu urzędnicy. Spisy owe obejmowały właścicieli, jakoteż obszar i gatunek gruntów do nich należących w morgach. Grunta podzielono na pięć klas, przyczem zaliczono: do klasy I grunta orne zdadne pod uprawę pszenicy, buraków, kartofli, grunta znajdujące się pod ogrodami warzywnymi, owocowymi i parkami, do klasy II inne grunta orne, do klasy III łąki dające dwa lub więcej zbiorów siana na rok, do kl. IV łąki o jednym zbiorze siana, do kl. V grunta mało urodzajne, pastwiska, zarośla i pustki. W celu oznaczenia stosunku dochodowości tych klas posługiwano się instrukcją dla oczynszowania włościan w dobrach rządowych ²⁶⁾. Zaliczenie do klas zostało sankcjonowane w ustawie z 1866 r. (art. 9). Dochód czysty obliczono dla każdego powiatu na podstawie cen kupna ziemi, zebrane przez władze T-wa Kredytowego Ziemskiego ²⁷⁾. Na tej podstawie ułożono szczegółową taryfę podatku z jednego morga 300-to

²⁵⁾ Instr. z 1865 nie podaje wzoru arkusza posiadania. Rubryki wymienione zawiera arkusz posiadania, którego wzór został ustanowiony później i obecnie obowiązuje.

²⁶⁾ Dr. Strassburger Podatek gruntowy w Kiel. Polskiem, str. 38 i nast.

²⁷⁾ Strassburger op. cit, str. 38 i nast.

prętowego miary nowopolskiej dla każdego powiatu i klasy. Taryfa weszła w skład ustawy o podatkach bezpośrednich jako dodatek do art. 128 ustawy.

b) Według podobnych zasad urządzonym jest włościański podatek gruntowy z pewną różnicą dla klas gruntów. Mianowicie grunta włościańskie podzielono na 4 klasy, zaliczając do kl. I grunta pszenne, grunta zajęte pod budynki i ogródy warzywne,

do kl. II grunta orne średniej jakości,

do kl. III łąki,

do kl. IV lasy, zarośla, pastwiska i ziemie uprawne gorszego gatunku. Wysokość podatku określa się jak przy podatku dworskim, taryfą obliczoną według klas i powiatów, która jednak od taryfy podatku dworskiego jest niższą, w niektórych klasach nawet znacznie.

c) Podstawą do wymiaru jednego i drugiego podatku jest spis gruntów z podziałem na klasy, sporządzony dla każdej gminy osobno dla podatku dworskiego, a osobno dla podatku włościańskiego. Spis obejmuje wszystkich kontrybuentów podatku dworskiego na obszarze gminy oraz obszar gruntów należących do każdego z nich wraz z podziałem na klasy. Dla podatku włościańskiego istnieje osobny spis, który jednak obejmuje jako kontrybuentów podatku poszczególne wsie i osady jako całość. Spis prowadzi Urząd podatków i opłat skarbowych, który nakazy płatnicze dla podatku dworskiego wystawia dla każdego płatnika osobno, natomiast dla podatku włościańskiego wystawia te nakazy na wieś względnie osadę a dalszą repartycję skutecznie zebrać gromadzkie.

2. Na obszarze ziem wschodnich grunty podlegające podatkowi dzieli się na dwie klasy. Do I kl. należą grunta uprawne, łąki, ogródy i sady, do II kl. zaś przestrzenie leśne, błotniste i pastwiska (rozp. Rady Min. z 14 stycznia 1924 r. Dz. U. R. P. Nr. 8, poz. 77). Dla klas tych wyznaczyła Rada Ministrów na każdy powiat prze-

ciętną wysokość podatku z każdej dziesięciny gruntów. Ilość jednostek gruntów pomnożona przez wysokość podatku z dziesięciny, daje kontyngent podatku na powiat. Tę sumę podatku rozkłada na poszczególnych płatników Komisja Repartycyjna (§ 3 rozp. Rady Min. z 12 kwietnia 1922 r. Dz. U. R. P. Nr. 33, poz. 268). W skład Komisji wchodzi: naczelnik Urzędu Skarbowego i Opłat jako przewodniczący oraz 6-ciu członków z grona płatników podatku, a mianowicie 3-ch z większej i 3-ch z mniejszej własności.

3. B. zabór pruski.

Za czysty przychód katastralny należy uważać nadwyżkę, która pozostaje po odjęciu od przychodu surowego kosztów gospodarczych, a którą normalnie z danej nieruchomości można uzyskać. Za podstawę przy obliczeniu czystego przychodu należy przyjąć średni stan kultury nieruchomości (§ 3 instr. z 1861 r.). Czysty przychód ma być obliczony wedle rodzajów uprawy i klas bonitacyjnych. Dla przeprowadzenia oszacowania ustanowiono osobne władze, z których najwyższą stanowił Minister Skarbu, obok którego była Komisja generalna²⁸⁾, komisarze okręgowi na każdą rejencję, obok których były Komisje okręgowe oraz komisarze powiatowi, obok których były komisje wymiarowe. Działalność tych ostatnich rozciągała się zwyczajnie na cały powiat, chyba że powiat był podzielony z powodu np. zbyt dużych różnic we właściwościach gleby na kilka części (obwody wymiarowe), bo wówczas dla każdego obwodu była powołana do życia osobna komisja wymiarowa.

Rozróżnia się następujące rodzaje uprawy: role, ogrody, łąki, pastwiska, lasy (Holzungen), wody (Wasserstücke), pustki (Oedland). Za pustki należy uważać

²⁸⁾ Nie należy identyfikować z Komisją Generalną jako władzą regulacyjną.

takie grunta, które nie mogą być zaliczone do żadnego z wyliczonych rodzajów uprawy, które jednak przynoszą dochód, jako kopalnie piasku, gliny, żwiru i t. p. Jeśli pustki nie przynoszą wogóle żadnego dochodu, należy je uważać za nieużytki (Unland).

Ustawa rozróżnia dwa stadją oszacowania: pierwsze t. zw. Abschätzung i drugie t. zw. Einschätzung. W stadjum pierwszym Komisja szacunkowa winna była zestawić taryfę klasyfikacyjną dla każdego powiatu względnie obwodu szacunkowego obejmującą przychód z jednego morga gruntu w każdej klasie bonitacyjnej i w obrębie każdego rodzaju uprawy. Ilość klas bonitacyjnych zależną była od urodzajności gleby i okoliczności, mających wpływ na przychód, nie mogła jednak przekraczać liczby ośmiu. Ów przychód z jednego morga zwany stawką taryfową miał być wyliczony bez przeprowadzenia specjalnych obliczeń, lecz przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności i tak, ażeby przy zastosowaniu stawki można było uchwycić średni czysty przychód. Przytem instrukcja zawierała dla każdego rodzaju uprawy zestawienie stopni dochodowości, dla których podane były cyfry przychodu czystego. Jeśli przychód obliczony przez Komisję przypadał między cyfry podane w zestawieniu, to jako czysty przychód podawano cyfrę wymienioną w zestawieniu, wyższą lub niższą od obliczonej, prze co uniknięto zbyt daleko posuniętego zróżniczkowania stawek taryfy. Z taryfą zestawioną Komisja udawała się na powiat i porównywała ją z gruntami w naturze. Przy tej sposobności dla każdej klasy i każdego rodzaju uprawy należało dla gruntów należących do tej samej klasy wyznaczyć grunta normalne albo wzorowe, które były dokładnie opisywane. Po ukończeniu pracy Komisja zestawiała wyniki dla całego powiatu, poczem wykładała operat do publicznego wglądu celem wnoszenia reklamacji. Następnie przysyłała operat Komisji okręgowej, która zebrane operaty badała i zestawiała

wyniki dla całej rejencji, a wreszcie operaty szły do Komisji Generalnej, która badała wyniki dla całego państwa. Po zatwierdzeniu przez Komisję generalną taryfy wracały do Komisji obwodowych i z tą chwilą zaczynało się drugie stadium t. j. zaklasyfikowanie gruntów do poszczególnych klas, według gruntów wzorowych. Nieruchomości zaliczone do jednej klasy należało, o ile możliwości, oznaczać według istniejących naturalnych granic. Po naniesieniu granic rodzajów uprawy i klas na mapy, należało w rejestrach zestawzić powierzchnię odcinków dla każdej gminy katastralnej. Przeciw wynikom zaklasowania dopuszczalne było postępowanie reklamacyjne, w którym Komisja generalna decydowała ostatecznie. Decyzja jej służyła za podstawę do rozdziału kontyngentu podatku na prowincje, powiaty i gminy.

Celem przypisu podatku na poszczególnych kontrybuentów przeprowadzono przedewszystkiem pomiar i ustalenie granic własności ²⁹⁾. Ażeby uzyskać właściwą podstawę wymiaru podatku gruntowego, wszystkie parcele ³⁰⁾ należące do jednej gminy lub obszaru dworskiego wpisywano w ich naturalnym związku wedle numerów arkuszy mapy w porządku liczbowym do wykazu zwanego księgą parcel (Flurbuch) ³¹⁾. Księga parcel nie pokrywa się zatem z mapą gminy katastralnej, w tych mianowicie przypadkach, kiedy mapa obejmuje enklawy lub parcele należące do innej gminy. Księga parcel za-

²⁹⁾ Por. oddz. 3, cz. 1 nin. §-u.

³⁰⁾ Ustawa z 1867 nie zna wyrażenia: Parzelle. Dopiero intr. kat. VIII rozumie pod parcelą (§ 29), taki kawałek gruntu, który a) należy do tego samego właściciela a w księdze gruntowej tworzy odrębny przedmiot prawa i jest wpisany pod tym samym artykułem matrykuły, b) znajduje się w tej samej niwie (Feildage, Gewanne) i należy do tej samej gminy (obszaru dworskiego), c) należy do tego samego rodzaju uprawy, jeśli granice jego są stale oznaczone.

³¹⁾ Ponieważ Flurbuch oznacza spis parcel, przeto za mż. Maksysiem i instr. kat. II tłumaczy się to słowo przez księgę parcel.

wiera następujące rubryki: numer arkusza mapy, numer parceli, artykuł matrykuły, oznaczenie wedle księgi gruntowej, nazwisko i miejsce zamieszkania właściciela, oznaczenie położenia parceli, rodzaj uprawy, klasę bonitacyjną, obszar według kategorii parcel A, B, C, D, a oprócz tego czysty przychód katastralny dla kategorii A i B.

Na księdze parcel opartą jest matrykuła podatku gruntowego Grundsteuermutterrolle). Jest to wykaz parcel należących do jednego właściciela, położonych w gminie lub na obszarze dworskim, a zebranych pod jedną liczbą zwaną artykułem, dla której przeznaczoną jest osobna karta wykazu. Każdy artykuł matrykuły zawiera oprócz nazwiska właściciela i oznaczenia według księgi gruntowej: nazwę gminy katastralnej, numer arkusza mapy i numer parceli (ewentualnie inne oznaczenie według księgi gruntowej), oznaczenie położenia parceli, rodzaj uprawy, klasę bonitacyjną, obszar, czysty przychód, sumę rocznego podatku gruntowego, wreszcie zestawienie zmian t. j. przybytków i ubytków. Jako pewnego rodzaju rejestr pomocniczy należy uważać spis artykułów matrykuły, który zawiera zestawienie artykułów w porządku liczbowym.

Od wymiaru podatku ustalonego w matrykule można było wnieść reklamację. W tym celu należało dla każdego obszaru podatkowego sporządzić odpis matrykuły. Dla rozpatrzenia reklamacji utworzoną była dla każdego powiatu Komisja reklamacyjna.

Z chwilą założenia matrykuły postępowanie mające na celu założenie katastru podatku gruntowego należy uważać za ukończone. Wszystkie księgi, rejestry, mapy, spisy i dokumenty odnoszące się do katastru tworzą to, co nazywamy zwyczajnie operatem katastralnym.

4. B. zabór austriacki.

Po dokonaniu pomiarów na zasadzie instr. z 1865 r. należało przystąpić do dalszych czynności t. j. oszacowa-

nia czystego przychodu katastralnego. Nastąpiło to na zasadzie ustawy z 24 maja 1869 r. (Dz. P. P. Nr. 88), która zmieniła w szczegółach postanowienia instr. z 1865 r. odnoszące się do rodzajów uprawy, rozróżniając (§ 16): role, łąki, ogrody, winnice, pastwiska, połoniny (Alpen), lasy, jeziora, bagna i stawy, paryfikaty i nieużytki. Paryfikatami są kopalnie wapna, piasku, szutru, marglu, torfu i gliny, place składowe, kanały prywatne, brzegi, aleje, prywatne drogi, obszary zajęte pod kolej, ponadto obszary zajęte pod kopalnie kamienia a przy zakładach górniczych powierzchnie zajęte pod sztolnie, szyby, zbiorniki wody i t. p. Gruntów pod budynkami i ogrodami już nie zaliczano do paryfikatów lecz zwolniono je od podatku gruntowego. Mapy i dokumenty pomiarowe zarówno pod tym względem jak i pod względem stosunków posiadania musiały ulec sprostowaniu. Wyniki tych czynności oraz wyniki oszacowania były wnoszone na mapy przez geometrów Komisji szacunkowych (§§ 35 i 36 ustawy). Dla wykonania zaś odpowiednich prac pomiarowych wydano instrukcję z r. 1870³²⁾. Za parcele w myśl tej instrukcji (§ 5) uważa się każdą działkę gruntu, która należy do tego samego właściciela, leży w tej samej niwie, w tej samej gminie albo samodzielnym obszarze dworskim i w tym samym rodzaju uprawy. Władzami przeprowadzającymi szacunek były: Komisja centralna (na całą Austrię oczywiście z wyłączeniem Węgier), Komisje krajowe, Komisje reklamacyjne i powiatowe komisje szacunkowe dla każdego obwodu klasyfikacyjnego. Każdy powiat stanowił obwód klasyfikacyjny, chyba że zachodziły znaczne różnice terenowe, klimatyczne i gospodarcze. Wówczas dzielono powiat na potrzebną ilość obwodów. W obwodzie klasyfikacyjnym ustanawiano dla każdego rodzaju uprawy

³²⁾ Anleitung zur Ausführung der mit dem Gesetze v. 24 Mai 1869 über die Regelung der Grundsteuer angeordneten Vermessungsarbeiten

pewną ilość klas bonitacyjnych, która nie mogła wynosić więcej niż 8. Z posiadanych przez administrację państwową dat zebrano materiał dla taryfy klasyfikacyjnej, której projekt sporządzał z jednej strony referent komisji (urzędnik), z drugiej zaś Komitet wybrany z łona Komisji. Po zbadaniu obydwóch projektów Komisja przedstawiała swój własny projekt taryfy czystego przychodu z jednego morga w każdej klasie bonitacyjnej i w każdym rodzaju uprawy, przyczem czysty przychód należało zaokrąglić według tabeli wskazanej ustawą. Z projektem taryfy udawała się Komisja na miejsce na obszar powiatu, gdzie po zbadaniu projektu wprowadzała poprawki i wybierała dla każdej klasy gruntu wzorowe, które w protokołach klasyfikacyjnych dokładnie opisywała. Przeciw taryfie klasyfikacyjnej były dopuszczalne sprzeciwy, które rozpatrywała Komisja krajowa (§ 32) i która projekt taryfy zatwierdzała. Z tą chwilą zaczynało się zaklasowanie gruntów do poszczególnych pozycji taryfy (Einschätzung). Wyniki zaklasowania uwiadczniano w zestawieniach klasowych sporządzanych dla każdej gminy katastralnej; w zestawieniach wykazywano dla każdego rodzaju uprawy powierzchnię każdej klasy i czysty przychód. Potem sporządzano zestawienie dla obwodu szacunkowego i przesyłano akta do Komisji krajowej, która je badała, sporządzała zestawienie dla całego kraju i przesyłała do Komisji centralnej. Ta ostatnia, jeśli znalazła braki, mogła powtórzyć całe postępowanie, włączając w to i zestawienie taryfy. Po ustaleniu szacunku przez Komisję centralną wpisywano wyniki do operatów katastralnych i podawano do wiadomości interesowanych przez wyłożenie do publicznego wglądu zestawień, a także przez przesłanie do gmin i obszarów dworskich protokołów parcelowych, szkiców i alfabetycznych spisów oraz przez przesłanie każdemu posiadaczowi arkusza posiadłości gruntowej. O zarzutach rozstrzygała Komisja reklamacyjna.

a na zasadzie jej orzeczeń odpowiednio prostowano operaty katastralne.

II. Aczkolwiek podatek budynkowy jest obecnie uchylony, to pewne dane odnoszące się do tego podatku są utrzymywane w ewidencji w b. dzielnicy pruskiej. Z tego powodu konieczną jest rzeczą zaznaczyć, że w b. dzielnicy pruskiej wedle ustawy z dnia 21 maja 1861 r. podstawą do wymiaru podatku budynkowego jest matrykuła podatku budynkowego (Gebäudesteuerrolle). Jest to księga, w której pod numerami bieżącymi podane są daty odnoszące się do budynków pewnej osoby znajdujących się na obszarze gminy (obszaru dworskiego), a zawierająca rubryki: 1) miejscowe oznaczenie posiadłości wedle numeru domu albo inne lokalne określenie, 2) oznaczenie według księgi gruntowej, 3) nazwisko i imię oraz stan i miejsce zamieszkania właściciela budynku, 4) określenie posiadłości i wielkości podwórzy, powierzchni budynków i ogrodów wedle matrykuły podatku gruntowego, przyczem podaje się z tej matrykuły artykuł, numer arkusza mapy i parceli oraz obszar, 5) rodzaj budynków i opisanie podwórzy i ogrodów, 6) obszar, czysty przychód służące za podstawę dla podatku gruntowego i czysty przychód gospodarczy z gruntów należących do całej posiadłości, 7) roczna wartość użytkowa ubikacji mieszkalnych i przemysłowych, 8) suma rocznego podatku osobno przy uwzględnieniu stawki 4% i osobno przy 2%.

Matrykulę podatku budynkowego prowadzi się wedle osobnego wzoru dla miast i wsi.

Co do b. dzielnicy austriackiej, to już instrukcja z r. 1865 nakazywała (§ 326) sporządzić z protokołu parcelowego wyciąg domów dla obliczenia podatku domowoklasowego i domowoczynszowego. Jednak ustawa nie czyni tego wykazu częścią składową operatu katastralnego, wskutek tego odpada potrzeba bliższego jego opisywania.

§ 3. REWIZJA I EWIDENCJA KATASTRU PODATKU GRUNTOWEGO.

Księgi i wykazy katastralne służące za podstawę wymiaru podatku gruntowego sporządzone są, jak to z natury rzeczy wynika, na dłuższy okres czasu. W tym czasie jednak zachodzą zmiany dotyczące zarówno osób podatników jak i rzeczowe dotyczące samych gruntów. Grunty mogą mianowicie zmieniać właściciela w całości lub częściowo, mogą zmieniać rodzaj uprawy, względnie mogą zajść inne okoliczności mające wpływ na wymiar podatku. Zmiany te muszą być uwzględnione przy wymiarze podatku, do czego są powołane władze skarbowe. Do rejestracji zmian w spisach służących za podstawę wymiaru podatku (w operatach katastralnych) tam, gdzie przeprowadzenie tych zmian wymaga specjalnych technicznych wiadomości, a mianowicie w b. zaborze pruskim i austriackim powołane są osobne władze, urzędy katastralne, podległe izbom skarbowym a przez nie Ministerstwu Skarbu³³⁾. W b. zaborze rosyjskim, gdzie podstawą spisu nie są szczegółowe pomiary, ewidencja zmian należy do władz skarbowych.

Część 1. Zmiany w operatach katastralnych.

1. B. Królestwo Kongresowe.

1. Na obszarze b. Królestwa Kongresowego zmiana w przepisie podatku mogła nastąpić: a) przy podatku dworskim: aa) wsktek omyłek zaszłych w deklaracjach służących za podstawę wymiaru, bb) wskutek zmiany

³³⁾ W województwie poznańskim i pomorskim urzędy katastralne początkowo podlegały urzędowi wojewódzkim. Dopiero rozporządzeniem Rady Ministrów z 9/IX. 1925 (D. U. R. P. Nr. 98, poz. 691) poddano urzędy katastralne Izbowi Skarbowym. W województwie Śląskiem już od czerwca 1922 urzędy katastralne podlegały wydziałowi skarbowemu (który jednak wchodzi w skład urzędu wojewódzkiego).

w ilości gruntów podlegających podatkowi przez wywłaszczenie, zaniesienie grutów piaskiem, zalanie wodą i t. p.; ponadto w art. 131 przewidzianą była ogólna rewizja podatku, której przeprowadzenie zależało od rządu. b) Przy podatku włościańskim z przyczyn podobnych, jak przy podatku dworskim.

Przepisy te zostały w pewnej mierze zmienione rozporządzeniem Min. Skarbu z 10 września 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 97, poz. 639). Według tego rozporządzenia spisy służące do wymiaru podatku (nazwane w rozporządzeniu katastrem) mogą być poprawiane lub uzupełniane z urzędu lub na skutek starań właścicieli gruntów. Może to nastąpić w wypadkach, jak się wyraża rozporządzenie, niewłaściwego zaklasyfikowania. Pod tym wyrażeniem rozumie rozporządzenie zmiany powstałe przez to, że 1) nastąpiła zmiana w osobie płatnika i to albo w stosunku do całego obiektu opodatkowanego, albo w stosunku do części, 2) że nastąpiła zmiana w użytkach rolnych przez zmianę rodzaju uprawy lub zmianę klasy gruntu w tym samym rodzaju uprawy. Sprostowanie katastru może nastąpić na podstawie dochodzenia i klasyfikacji przeprowadzonej przez Urząd Podatków i Opłat z decyzji Izby Skarbowej. Co do zaliczenia użytków rolnych do poszczególnych klas, to rozp. powołuje się na dodatki do art. 127 i 170 o podatkach bezpośrednich, które wszelako uzupełnia i rozwija. Przestrzelenie gruntów opodatkowanych mają być obliczone na podstawie dokumentów, jak rejestry pomiarowe, mapy, wyciągi z ksiąg hipotecznych, tabele likwidacyjne.

Kataster podatkowy na obszarze b. Królestwa Kongresowego w stosunku do katastru b. dzielnicy pruskiej jest urządzony zupełnie prymitywnie, wszelako postępowanie rewizyjne ma jedną zaletę przed katastrem pruskim. Oto wskutek postępowania rewizyjnego i nowego zaklasowania gruntu klas niższych zaliczone bywają do klas wyższych, co w miarę postępu kultury jest regułą,

a w konsekwencji i opodatkowanie staje się wyższe w miarę wyższego przychodu. Natomiast w katastrze pruskim nie jest to możliwe, albowiem tam zmiany rodzaju uprawy nie mają wpływu na podniesienie przychodu katastralnego.

2. Ziemie wschodnie.

2. Co do kresów wschodnich nie jest przewidziane specjalne postępowanie rewizyjne.

3. B. zabór pruski.

Ustawa z 8 lutego 1867 r. stanowi, że mapy, matrykuły i księgi parcel mają być utrzymywane w stanie zgodnym z rzeczywistością (bei der Gegenwart) i dlatego należy uwidoczniać zachodzące zmiany. W wykonaniu tego i innych przepisów ustawy Ministerstwo Skarbu pruskie, a częściowo Ministerstwo Skarbu polskie wydało szereg instrukcyj, mających na celu utrzymanie w ewidencji i sprostowanie w operatach katastralnych zachodzących zmian³⁴⁾. Są to: instrukcja I z 21 lutego 1896 r. o postępowaniu przy zmianie (Fortschreibung) map i ksiąg podatku gruntowego, instr. II dla pomiarów uzupełniających, zatwierdzona rozp. Min. Skarbu z dnia 9 lipca 1926 r. L. DPO. 1474/IV³⁵⁾, instr. III z 21 lutego 1896 r. o postępowaniu przy zmianach matrykuły podatku budynkowego, instr. IV z 31 stycznia 1910 r. o wyszkoleniu i poborach personelu katastralnego³⁶⁾, instr. V z 21 lutego 1912 dla urzędów katastralnych, instrukcja

³⁴⁾ Wszystkie prawie instrukcje tak, jak istnieją w druku, już za czasów niemieckich były przestarzałe, albowiem poszczególne zawarte w nich przepisy ulegały ciągłym zmianom; dlatego przy użyciu ich zalecona jest szczególna ostrożność.

³⁵⁾ Instrukcja ta nie była ogłoszoną w Dzienniku Ustaw. Ze względu na postanowienia Rozp. Prez. Rz. z 23 grudnia 1927 (Dz. U. R. P. Nr. 3/28, poz. 18) może być wątpliwe, czy ma ona moc ogólnie obowiązującą.

³⁶⁾ Uległa zmianie wskutek ustawy o uposażeniu.

VI z 20 marca 1888 r. dla administracji katastru przy rejencjach ³⁷⁾ instr. VII z 31 marca 1877 r. o uchybieniach w przeprowadzaniu zmian w operatach katastralnych ³⁸⁾, instr. VIII z 25 października 1881 r. o postępowaniu przy wznowieniu map i ksiąg katastru podatku gruntowego, instr. IX z 25 października 1881 r. dla prac trygonometrycznych i poligonometrycznych przy wznowieniu map i ksiąg podatku gruntowego, instr. X z 23 czerwca 1913 r. o władzach przeprowadzających nowe pomiary.

Z wymienionych wyżej instrukcyj najważniejsze znaczenie mają instrukcja I, II, VII i IX ³⁹⁾.

Operat katastralny przechowywany był w archiwum katastralnem, które mieści się przy Izbie Skarbowej (Wydziale Skarbowym). Przechowuje się tam dokumenty będące podstawą wymiaru t. j. takie, które odnoszą się do materialnej strony administracji podatku gruntowego i budynkowego, a mianowicie: a) odnoszące się do podatku gruntowego: 1) mapy poglądowe i powiatów, 2) mapy gminy katastralnej i mapy uzupełniające sporządzone przy rejestracji zmian, 3) szkice pomiarowe, 4) wszystkie inne przy założeniu katastru podatku gruntowego sporządzone dokumenty, rejestry pomiarowe i t. p., 5) akta postępowania w sprawie zmian map i ksiąg, b) odnoszące się do podatku budynkowego: 1) oryginalne wykazy podatkowe, 2) akta postępowania w sprawie zmian matrykuły podatku budynkowego, jeśli tych ksiąg nie przechowuje się w powiatach,

³⁷⁾ Uchylona rozp. Min. b. dziełn. pr. z 1 grudnia 1920 Dz. Urz. Nr. 79, poz. 533; obecnie obowiązuje w brzmieniu §§ 28—38 rozp. Min. b. dziełn. pr. z 10 lutego 1922 Dz. Ust. R. P. Nr. 22, poz. 188 z wyłączeniem spraw personalnych.

³⁸⁾ Obecnie obowiązują przepisy Ministra Rob. Publ. i Min. Skarbu z 13 lutego 1924 (D. U. R. P. Nr. 34, poz. 356), z 6 marca 1926 (D. U. R. P. Nr. 80, poz. 701).

³⁹⁾ Tłumaczone przez inż. Maksysia. Warszawa 1927.

c) wykazy mające być podstawą pomiarów, a mianowicie: 1) spisy punktów ustalonych przez pomiar kraju, 2) egzemplarz szkicu sieci i wykazu współrzędnych dalszych punktów trygonometrycznych celem nawiązania pomiarów szczegółowych dla sieci punktów trygonometrycznych, 3) trygonometryczne i poligonometryczne dokumenty jakoteż kupony pomiarowe dla pomiarów władz regulacyjnych.

A. Instr. I. W katastrze podatku gruntowego należy uzupełnić zmiany, które powstają przez to, że: 1) następuje zmiana w stosunkach własności, 2) grunty dotychczas wolne od podatku przechodzą do kategorii gruntów opodatkowanych i odwrotnie, 3) grunty zostają użyte pod budynki, albo też zostają z nimi połączone jako podwórza i ogrody, lub odwrotnie, grunty pod budynkami zostają zwolnione z węzła łączącego je z budynkami, 4) powstają nowe obszary podlegające podatkowi lub odwrotnie, grunty opodatkowane znikną w całości lub częściowo, 5) grunty zalane zostają przeniesione do niższej klasy podatku (ustawa z 15 kwietnia 1889 r. Zb. u. pr. str. 99), 6) następuje zmiana granic gminy, samoistnych obszarów dworskich, powiatów lub województw, 7) zachodzą błędy materialne, omyłki rachunkowe lub błędy dotyczące zwolnienia od podatku lub obowiązku podatkowego, powierzchni parcel, stosunków własności oraz przynależności parcel do gmin, powiatów i województw, przyczem obojętne jest, czy błędy te wykryte zostaną przez władze, czy też udowodnione przez stronę.

Zmiany wymienione w punkcie 1—5 następują na zgłoszenie strony interesowanej, która ma do zgłoszenia dołączyć odpowiednie dokumenty pomiarowe, w przeciwnym bowiem razie dokumenty te sporządzone będą przez urząd na jej koszt. Jeżeli strona zaniecha zgłoszenia zmiany powodującej obowiązek podatkowy lub podwyższenie podatku, ulega karze. Zmiany wymienione

w punkcie 6 i 7 następują z urzędu a zarządza ich przeprowadzenie Izba Skarbowa.

Jeśli urzędnik katastralny przy wykonywaniu pomiarów spostrzeże, że granice parcel stanowiące równocześnie granice gmin i powiatów zostały między stronami wyprostowane lub zmienione, winien zawiadomić o tem starostę celem spowodowania odpowiedniego wyprostowania granic i gmin.

Urząd katastralny prowadzi protokół zmian, w którym zapisuje dawny stan i uwidacznia przeprowadzone zmiany. Po przeprowadzeniu potrzebnych dochodzeń i ewentualnem uzupełnieniu pomiarów zmiany dokonane podaje się do wiadomości stron, którym służy prawo wniesienia sprzeciwu w ciągu 21 dni. Po upływie tego terminu akta przesyła się Izbie Skarbowej, która rozstrzyga o zarzutach ostatecznie i zwraca akta urzędowi. Ten ostatni według zatwierdzonych zmian prostuje księgę t. j. matrykułę, księgę parcel i spis artykułów matrykuły jakoteż mapy, te ostatnie na zasadzie map uzupełniających. Przy sprostowaniu matrykuły należy wychodzić z zasady, że wszystkie grunty jednego właściciela położone w gminie lub obszarze dworskim należy wykazywać pod jednym artykułem, chyba że w księdze gruntowej grunty te figurują w różnych wykazach hipotecznych.

B. Instr. II. Uzupełnienie map katastralnych należy do urzędów katastralnych (pkt. 1). Dowody pomiarowe potrzebne do uzupełnienia map sporządza albo urząd katastralny na wniosek strony, albo mierniczy przysięgły, albo personel techniczny niektórych władz państwowych, a mianowicie wojewódzkich Wydziałów robót publicznych, Okręgowych Urzędów Ziemskich, Dyrekcji Lasów Państwowych oraz Dyrekcji Kolei Państwowych. Te dowody pomiarowe sporządzone poza urzędem katastralnym podlegają badaniu pod względem zgodności z instrukcją przez urzędnika katastralnego (kierownika urzędu), który podpisem swoim stwierdza

na odnośnym dokumencie jego zgodność z instrukcją. Przeciw decyzji kierownika urzędu katastralnego służy odwołanie do Izby Skarbowej i w dalszej instancji do Ministerstwa Skarbu. Wyjątek istnieje dla aktów pomiarowych, dotyczących parcelacji i komasacji dokonywanej przez Okręgowe Urzędy Ziemskie, które nie podlegają rewizji, jeśli są zaopatrzone podpisem rewidenta pomiarów. Mogą one jednak być poddane rewizji przez Izbę Skarbową (pkt. 15).

Do uzupełnienia operatu katastralnego wymagane są następujące dokumenty pomiarowe: a) mapa uzupełniająca i szkic podstawowy, b) oryginalny szkic połowy i jego odrys względnie odbitka razem z przynależnymi obliczeniami, c) oryginalny protokół graniczny, d) obliczenie powierzchni. Dokumenty te sporządzone być mają już to wedle szczegółowych przepisów instr. II już też instr. VIII.

C. Instr. VIII dotyczy postępowania przy odnowieniu map i ksiąg, które w całości lub częściowo może nastąpić: a) jeżeli to wznowienie okaże się konieczne, ze względu na stan map i ksiąg — na podstawie specjalnych zarządzeń, lub b) jeżeli wskutek postępowania regulacyjnego ⁴⁰⁾ (podział wspólnot, komasacja) albo wskutek zakładania włości rentowych według ustawy z 7 lipca 1891 r. ⁴¹⁾, albo wskutek osadnictwa na podstawie ustawy z 26 kwietnia 1886 r. ⁴¹⁾, nastąpiła tak wielka zmiana w stanie gruntów, że pociągałaby za sobą sprostowanie prawie wszystkich wpisów w księdze parcel, matrykule

⁴⁰⁾ Inz Maksyś tłumaczy Auseinandersetzungsverfahren słowem przemiana ustroju rolnego, co niezupełnie oddaje treść tekstu Przemiana ustroju rolnego oznacza według ustawodawstwa polskiego również parcelację, którego to pojęcia regulacja w sobie nie zawiera. Aczkolwiek tłumaczenie nie jest wierne, to jednak oddaje istniejący obecnie faktycznie stan rzeczy, ponieważ przepisy wydane dla osadnictwa Kom. Kol. stosuje się do parcelacji

⁴¹⁾ Przepis niema praktycznego znaczenia

lub na mapie (§ 1). Odnowienie map i ksiąg nastąpić może za zezwoleniem Ministerstwa Skarbu. Zezwolenie to nie jest wymagane, jeżeli prace pomiarowe dokonane przez władze regulacyjne rozciągają się na cały obszar gminy lub obszaru dworskiego. Instrukcja VIII zawiera niejako powtórzenie postanowień zawartych w ustawie z 1861 r. i opartych na niej instrukcjach oraz ustawie z 1867 r. W szczególności zawiera szczegółowe przepisy co do składowych części operatu katastralnego (matrykuła i księga parcel), jednostki miary, co do wykonania map i szkiców, przeprowadzenia pomiarów (ustalenie granic zarówno jednostek administracyjnych jak i własności)⁴²⁾, założenie sieci triangulacyjnej i poligonowej, przeprowadzenia pomiarów szczegółowych (przedmiot, utrwalenia punktów posiłkowych, zastosowanie stolika mierniczego), sporządzenie map (wkreślenie szczegółów), ogłoszenie wyników pomiarów. Skala map wynosi: przy parcelach o powierzchni większej niż 50 a. 1 : 2000, przy parcelach od 50 do 5 a. 1 : 1000, przy parcelach mniejszych od 5 a. 1 : 500.

Granice rodzajów uprawy, podwórze i ogrodów nanosi się na mapy według stanu w chwili pomiarów (§ 60), przyczem dla oznaczenia ich używa się skrótów: R = rola, W = winnice, O = ogrody, Ł = łąki, P = pastwiska, Ls = lasy, Wo = wody, Pu = pustki, N = nieużytki, B = podwórze, OB = Ogrody domowe⁴³⁾. Po naniesieniu granic własności t. j. granic parcel, nanosi się na mapę granice bonitacyjne według akt znajdujących się w katastrze, o ile granice te nie są identyczne z granicami nowych parcel (§ 111), poczem następuje obliczenie powierzchni parcel i części parcel,

⁴²⁾ Tekst niemiecki mówi o granicach własności i właścicielach, w szczególności § 71, natomiast tłumaczenie inż. Maksysia mówi o posiadaczach, granicach posiadania i prawnym stanie posiadania.

⁴³⁾ Według inż. Maksysia, str. 120

jeśli one znajdują się w różnych odcinkach bonitacyjnych (§ 115).

Na podstawie wyniku pomiarów parcel sporządza się oryginał księgi parcel, przyczem parcele wykazane na mapie katastralnej, ale stanowiące enklawy mają być wymienione jedynie według swego numeru bieżącego z pominięciem innych dat. Jeśli znaleziony przy pomiarze rodzaj uprawy różni się od dotychczasowego, to należy dotychczasowy rodzaj uprawy wciągnąć do księgi, zaznaczając w formie ułamka (w mianowniku) stan obecny R/obecnie las. Na podstawie księgi parcel oblicza się czysty przychód w ten sposób, że sumuje się powierzchnie parcel dla każdego rodzaju uprawy i każdej klasy i dla tej sumy oblicza się na podstawie stawki taryfowej sumę czystego przychodu. Zgodnie z tą ostatnią również według stawek taryfy oblicza się czysty przychód dla każdej parceli.

Po wpisaniu czystego przychodu w księdze parcel sporządza się dla każdego artykułu matrykuły, który obejmuje z reguły wszystkie grunty danego właściciela, położone w tej samej gminie lub obszarze dworskim (§ 132) bez względu na to czy są uwidocznione na mapie katastralnej tej samej, czy innej gminy, wyciąg własności (Guterauszug). Wyciąg składa się z jednego lub kilku arkuszy zależnie od ilości parcel na nim wpisanych. Wszystkie wyciągi własności razem wzięte stanowią oryginał matrykuły (§ 144). Wyniki pomiarów ogłasza się, a stronom wolno wnosić sprzeczwy w przeciągu 6-ciu tygodni, o których rozstrzyga Izba Skarbowa.

Obliczenie podatku dla poszczególnych artykułów matrykuły następuje w ten sposób (§ 198), że ustala się procent czystego dochodu, wedle którego opłacała podatek dana gmina (obszar dworski). Od czystego dochodu całego artykułu matrykuły oblicza się ten sam procent i uzyskuje w ten sposób sumę rocznego podatku

Dla użytku przy przeprowadzeniu zmian w katastrze (urzędzie katastralnym) sporządza się zestawienie artykułów, księgę parcel i matrykulę.

D) Instrukcja IX. Nowe pomiary parcel gruntowych wykonane celem odnowienia map i ksiąg mają się opierać na sieci linii pomiarowych, związanych ściśle z siecią poligonową, ta zaś ostatnia ma się opierać na sieci punktów trygonometrycznych. Instrukcja normuje sposób nawiązania. Położenie punktów trygonometrycznych, poligonowych oraz punktów linii pomiarowych powinno być wyznaczone współrzędnymi prostokątnymi. Przed wykonaniem pomiaru mierniczy winien zaprojektować sieć triangulacyjną danego terenu oraz sporządzić szkic tej sieci, o ile możliwości na podstawie posiadanych map poglądowych. Szkic należy przedłożyć Izbie Skarbowej⁴⁴⁾ do zatwierdzenia. Przejście od sieci trygonometrycznej do pomiaru szczegółowego odbywa się zapomocą sieci poligonowej, której kąty mierzy się teodolitem. Dla każdej gminy katastralnej należy założyć mapę sieci poligonowej (§ 44). Przy pomiarze szczegółów mają zastosowanie przepisy instrukcji kat. VIII.

E) Mimo że podatek budynkowy uchylony został już ustawą z 15 czerwca 1923 (D. U. R. P. Nr. 65, poz. 505), rozp. Rady Min. z 9 września 1925 (D. U. R. P. Nr. 98,

⁴⁴⁾ Wątpliwe. Rozporz. Rady Min. z 9 września 1925 przekazuje sprawy techniczne i administracyjne odnoszące się do katastru podatku gruntowego i domowego aż do stadjum przypisu podatku Min. Skarbu, pozostawiając inne sprawy techniczne, a między nimi „podstawowe pomiary i zdjęcia geometryczne“ w resorcie Min. Rob. Publ. Szkic sieci jest sprawą „techniczną odnoszącą się do katastru“. Moznaby go jednak uważać za sprawę wchodzącą w zakres podstawowego pomiaru, o ile pod to ostatnie pojęcie podciągnie się pomiar podstawowy bez względu na cel, dla którego jest wykonany. W tym wypadku właściwym do przyjęcia szkicu byłby Urząd Wojewódzki. Inż. Maksys mówi ogólnie o „władzy II instancji“.

poz. 691) stanowi, że prowadzenie katastru podatku gruntowego i domowego należy na obszarze województwa poznańskiego i pomorskiego do kompetencji Ministerstwa Skarbu. Z tego by wnosić należało, że Rada Min. postanowiła prowadzić nadal kataster podatku domowego mimo jego uchylenia.

§ 15 ustawy z 21 maja 1861 (zb. u. pr. str. 317) każe utrzymywać matrykulę podatku domowego w stanie odpowiadającym rzeczywistości i w tym celu notować w niej zmiany, które zachodzą czy to w przedmiocie czy podmiocie podatku. Instr. katastralna III (§ 1) zalicza do zmian wymagających sprostowania matrykuły zmiany, które powstają przez to, że: 1) następuje zmiana własności budynku, 2) budynki podlegające podatkowi przechodzą do kategorii wolnych od podatku i odwrotnie, 3) wskutek zmiany przeznaczenia budynku następuje zmiana stopy podatku pobierać się mającego od wartości użytkowej budynku (§ 5), 4) następuje zmiana wartości użytkowej przez dobudowanie, zniszczenie, zwiększenie lub zmniejszenie ogrodów, 5) powstają nowe budynki lub istniejące ulegają zniszczeniu, 6) budynek główny otrzyma przeznaczenie jako uboczny i odwrotnie, 7) budynek mieszkalny zostanie podzielony, 8) budynki wskutek zmiany granic gminy (obszaru dworskiego) przechodzą do innej jednostki administracyjnej, 9) zachodzą błędy materialne w podstawach opodatkowania. Do zgłoszenia zmian wymienionych w punkcie 1—7 obowiązana jest strona, zmiany wymienione pkt. 8 i 9 mają być zarządzone z urzędu. Jeśli wskutek zmian w budynkach lub ogrodach względnie podwórzach t. j. obiektach stanowiących przedmiot podatku budynkowego zajdzie potrzeba zmiany katastru podatku gruntowego, to urząd katastralny jest obowiązany z urzędu uwidocznic te zmiany (§ 33 instr. III). Z drugiej strony przy zgłoszeniu zmian odnoszących się do gruntu, urząd winien się przekonać, czy nie zachodzi

równocześnie zmiana w budynkach. Wogóle winien dbać o to, ażeby księgi podatku gruntowego pozostawały w zgodności z matrykułą podatku budynkowego (§ 10 instr. I).

4. B. zabór austriacki.

W § 4 ustawy z 1869 (w brzmieniu ustawy z 28 marca 1880 D. P. P. Nr. 34) było postanowione, że rewizja czystego przychodu katastralnego będzie się odbywać co 15 lat. Rewizja ta zarządzona ustawą z 12 lipca 1896 D. P. P. Nr. 121 ograniczyła się do usunięcia rażących różnic w stawkach taryfy klasyfikacyjnej poszczególnych obwodów podatkowych i do sprostowania rażących błędów w zaliczeniu gruntów do klas. Przeprowadzenie rewizji przez komisje krajowe do tego powołane odbyło się w uproszczonej formie bez zachowania postępowania przewidzianego ustawą 1869. Jeśli znalezione różnice nie dały się zmieścić w istniejących 8 klasach bonitacyjnych, to komisja krajowa była władną powiększyć ilość klas bonitacyjnych i wyznaczyć dla nich stawkę taryfy. Wyniki rewizji zostały na skutek zarządzenia Ministerstwa Skarbu uwidocznione w operatach katastralnych. Od roku 1896 nie było rewizji katastru.

Ustawa z 23 maja 1883 D. P. P. Nr. 83 (częściowo zmieniona ustawą z 12 lipca 1896 D. P. P. Nr. 121 i rozporz. ces. z 1 czerwca 1914 D. P. P. Nr. 117) o ewidencji katastru podatku gruntowego przepisuje, że operaty katastru należy utrzymywać w dokładnej ewidencji ze względu na zachodzące zmiany. Do ustawy tej wyszło rozporządzenie wykonawcze Min. Skarbu z 11 czerwca 1883 D. P. P. Nr. 91 oraz szereg innych rozporządzeń.

Przepisy techniczne odnoszące się do pomiarów dokonywanych na skutek zmian zawarte są w: 1) Instr. do wykonywania pomiarów przy użyciu stolika mier-

niczego celem sporządzenia nowych planów katastralnych z roku 1907, 2) instr do wykonywania trygonometrycznych i poligonometrycznych pomiarów celem sporządzenia nowych planów katastralnych z roku 1904, 3) wskazówkach o postępowaniu przy wykonywaniu prac pomiarowych i przy przeprowadzeniu zmian w operatach katastralnych, wydanych przez Min. Skarbu rozp z 28 lipca 1907 L. 55166 ⁴⁵⁾. — Oto krótka treść tych przepisów.

Mapy katastralne przechowywane są w osobnych szafach w urzędach I-ej instancji (ewidencje katastru podatku gruntowego) ⁴⁶⁾. Jeśli jednak istnieją odbitki map katastralnych dla celów ewidencji, to oryginalne mapy przechowuje się w archiwum katastralnem, urządzonem dla każdego kraju ⁴⁷⁾. W centralnem acchiwum przechowywano: 1) wszystkie operaty triangulacji trygonometrycznej, 2) litografowane odbitki map katastralnych, 3) odpisy akt pomiarowych i szacunkowych ⁴⁸⁾.

A) W operacie katastralnym mają być przeprowadzone zmiany, które zaszły: 1) co do granic gmin katastralnych, ale dopiero wtedy, jeśli zmiana granicy gminy politycznej została w drodze administracyjnej postanowioną, 2) wskutek zmiany posiadania, 3) wskutek trwałej zmiany przedmiotu podatkowego w tym kierunku, że części gruntu opodatkowanego stają się wolne od podatku lub odwrotnie, 4) wskutek czasowych zmian przedmiotu podatku; zachodzą one wtedy, jeśli przedmiot podatku z powodu klęsk elementarnych nie przynosi dochodu dłużej niż rok, 5) wskutek błędów pisar-

⁴⁵⁾ Wszystkie instrukcje zostały przetłumaczone przez inż Maksysia. Warszawa 1926 r.

⁴⁶⁾ Obecnie urzędy katastralne (Rozp Min. Skarbu z 23 lutego 1929 D. U. R. P. Nr. 21, poz. 216).

⁴⁷⁾ Obecnie przy Izbach Skarbowych we Lwowie i Krakowie, oraz przy Wydziale Skarbowym Woj. Śląskiego.

⁴⁸⁾ Instr. z 1907, str. 21.

skich, rachunkowych oraz mylnego wykreślenia na mapie, wreszcie 6) wskutek trwałych zmian w uprawie (§ 9 ustawy z 1896). Każdy posiadacz jest obowiązany zgłosić ustnie lub pisemnie zmiany zasze w przedmiocie lub podmiocie opodatkowania albo w inspektoracie skarbowym albo w urzędzie katastralnym, w tym ostatnim albo w lokalu urzędu albo przy sposobności pobytu na gruncie urzędnika, który jest obowiązany udać się tam w czasie miesięcy letnich. Kary za zaniedbanie zgłoszenia ustawa nie przewiduje, zagrażając jedynie niekorzystnymi skutkami, jakie wynikną dla strony z tej przyczyny, że operat nie zostanie zmieniony i podatek ściągnięty będzie wedle dat istniejących. Oprócz tego komunikuje zmiany przez siebie zauważone sąd, przesyłając odpis uchwały (§ 40 ustawy z 1883). Każde zgłoszenie, jako też spostrzeżone przez urzędnika zmiany nie zgłoszone wpisuje się do arkusza zgłoszeń, który obejmuje rubryki dla uwidocznienia stanu dawnego i stanu nowego. Zmiany zasze bada urzędnik w gminie katastralnej w ciągu sezonu letniego każdego roku, a ponadto bez względu na zgłoszenia z danej gminy odbywa objazd każdej gminy katastralnej co 3 lata. Przy tej sposobności konstatuje też zmiany niezgłoszone. Badanie odpada, jeśli stan sprawy jest zupełnie jasny z akt sprawy i jeśli na podstawie akt można sprostować operat katastralny. Kierunek badania zależy od tego, czy chodzi o zmianę posiadania całych parcel, zmianę części parcel t. j. podział, zmianę obiektu i zmianę rodzaju uprawy. W pierwszym przypadku, jeśli istnieje dokument publiczny, urzędnik notuje jego daty. Jeśli nie ma takiego dokumentu, a strony złożą zgodne oświadczenie o zmianie posiadania, to spisuje oświadczenia. Nawet jednak w tym przypadku, kiedy nie ma takiego oświadczenia, ale zmiana jest notoryjna, to spisuje protokół, który podpisują dwaj świadkowie z gminy. W wypadku zmiany obiektu przeprowadza dochodzenie

w miarę potrzeby. Jeśli zaś chodzi o podział parceli, to przeprowadza pomiar na podstawie zeznania stron. Jeśli się strony nie jawią, to należy przeprowadzić pomiar według dat zawartych w aktach lub zeznań sąsiadów albo dwóch mężów zaufania. W tym ostatnim przypadku należy zawiadomić stronę o dokonaniu pomiaru z tem, że wynik będzie wzięty za podstawę sprostowania operatu katastralnego i ksiąg gruntowych, a na wypadek sprzeciwu ze strony interesowanej nowy pomiar będzie przeprowadzony na koszt sprzeciwiających się. Pomiaru można zaniechać w myśl rozporządzenia ces. z 1 czerwca 1914 D. P. P. Nr. 117 w przypadkach przewidzianych w rozp. z 1 czerwca 1914 D. P. P. Nr. 116 i rozp. Min. Sprawiedl. i Skarbu z 1 czerwca 1890 D. P. P. Nr. 149. Jeśli się jednak okaże, że plan dołączony przez stronę do podania do sądu wykazuje braki, to urzędnik winien pomiar przeprowadzić. Jeśli ma miejsce trwała zmiana rodzaju uprawy, urzędnik katastralny przedsięwzięć badanie w obecności naczelnika gminy i 2-ch mężów zaufania delegowanych przez gminę. Badanie to ma na celu ustalenie rodzaju uprawy i klasy bonitacyjnej, przyczem należy mieć na uwadze grunty wzorowe i protokół klasyfikacyjny danej gminy. Jeśli zmiana rodzaju uprawy powoduje podwyższenie czystego przychodu katastralnego, a co za tem idzie, podwyższenia podatku, to należy ją uwzględnić dopiero w 11-ym roku od daty zmiany uprawy. O wyniku badania zawiadamia urzędnik katastralny posiadacza, któremu służy rekurs do Izby Skarbowej. Ta decyduje ostatecznie.

Wyniki swego badania umieszcza urzędnik w arkuszach zgłoszeń (nowy stan). Na podstawie arkuszy zgłoszeń zestawia urzędnik wykaz zgłoszeń odnoszących się do czasowego zwolnienia i wykaz zmian, w którym przeprowadza się zmiany uwidocznione w arkuszach zgłoszeń. Zmiany te mogą być albo definitywne albo

prowizoryczne. Definitywnie przeprowadza się zmiany: 1) granic gmin podatkowych (katastralnych) zarządzane w drodze administracyjnej, 2) powstałe wskutek sprostowania błędów pisarskich, rachunkowych i odnoszące się do przedstawienia szczegółów na mapie, 3) czasowe i stałe odnoszące się do obiektów, wreszcie 4) zmiany posiadania, jeśli one: a) opierają się na dokumentach publicznych i b) zostały przeprowadzone w księdze gruntowej, a istnieje odpowiednie zawiadomienie sądu

Zmianę prowizoryczną uwidacznia się wtedy, jeśli nie można było przeprowadzić zmiany definitywnej, ponieważ: 1) były przeprowadzone rozległe pomiary (np. przy budowie kolei), 2) do przeprowadzenia zmiany potrzeba zezwolenia władzy administracyjnej albo sądowej, 3) niema zawiadomienia sądu, któremu przesłano arkusz zgłoszeń z uwidocznieniem zmian⁴⁹⁾.

Zmiany uwidacznia się odpowiednio w wykazie zmian (przy zmianach prowizorycznych przez dodanie słowa wskazującego na ich prowizoryczny charakter), poczem w arkuszu zgłoszeń obejmującym zmiany definitywne odnotowuje się pozycję wykazu zmian na dowód definitywnego charakteru zmiany i przesyła do sądu, który arkusz kontroluje, uzupełnia i zwraca urzędowi. Ten zaś na podstawie zwróconego arkusza odpowiednio prostuje wykaz zmian i ewentualnie zmiany prowizoryczne zamienia na definitywne. Jeśli zmiany odnoszą się do prawa rzeczowego (posiadania) uzasadniającego obowiązek podatkowy, a mimo dochodzenia wyniki osiągnięte przez sąd nie pokrywają się z wynikami dochodzeń objętych arkuszem zgłoszeń, należy, jak mówi ustawa, pobrać podatek od faktycznego posiadacza.

Sprostowany arkusz posiadania podaje się do wiadomości strony, której służy prawo rekursu.

⁴⁹⁾ Por. część 2, p 2 nn. §-u

B) Techniczne przeprowadzenie sprostowania operatu wskutek zaszłych zmian jest unormowane w instrukcji z 28 lipca 1907 L. 55166. Pierwsza jej część jest poświęconą przeprowadzeniu robót pomiarowych.

Pomiary techniczne dla celów ewidencji katastru obejmują: 1 a) pomiar z powodu podziału gruntów, zmian w kształcie parceli, stałych lub czasowych zmian w obiekcie i stałych zmian w kulturze, b) nowe zdjęcia całych gmin i większych obszarów, 2) utrwalenie granic posiadania w przypadkach pomiarów przeprowadzonych przez urzędnika katastralnego, 3) przedstawienie geometryczne zmian na mapach katastralnych i szkicach indykacyjnych, 4) obliczenie powierzchni zmienionych parcel. Przy wykonaniu pomiarów należy stosować metodę stolikową albo poligonalną, zależnie od tego, która z tych metod była stosowaną przy pomiarze całego obszaru (gminy kat.). Zmiana ma być uwidocznioną na odbitkach mapy katastralnej (mapy ewidencyjnej), jeśli zaś ich nie ma, na mapie oryginalnej w ten sposób, że wykreśla się dawne granice parcel a nowe granice nanosi. Jeśli uwidocznienie zmiany na mapie nie jest możliwe, sporządza się mapę dodatkową (Beimappe). Obliczenie powierzchni następuje, o ile to możliwe, na podstawie ustalonych na miejscu i zanotowanych przez geometrę zmian, w innych przypadkach graficznie. Zmiany ustalone definitywnie w wykazie zmian (wyżej pod B) przeprowadza się na podstawie tego wykazu w arkuszach posiadania, protokołach parcelowych i spisie posiadaczy.

C) Sprawę przeprowadzenia nowych pomiarów reguluje instrukcja z 1907 dla zdjęć stolikowych i instrukcjach z 1904 r. dla zdjęć poligonalnych. Która z tych 2-ch metod ma być zastosowana, o tem rozstrzyga Min. Skarbu. Nowe pomiary przeprowadza się wtedy, jeśli położenie parcel doznało zupełnej zmiany, albo na

mapie są istotne niedokładności, a niema planów regulacyjnych (np. planów komasacyjnych). O przeprowadzeniu nowych pomiarów rozstrzyga Min. Skarbu, a jeśli chodzi o mniejsze obszary, Izba Skarbowa.

I. Instrukcja z 1907 powtarza pravidła ustalone w instr. z 1865 i 1870 z odchyleniami, które wynikły już to ze zmiany ustaw, mających wpływ na urządzenie katastru, już też z nowszych wymogów technicznych względnie faktu wprowadzenia nowej jednostki pomiaru powierzchni.

Mapy należy rysować w skali 1 : 2500, lub 1 : 2000 lub mniejszej. Jeśli jednak wznawia się tylko część mapy katastralnej, to należy zachować dawną podziałkę 1 : 2880. Dla jednego i tego samego płatnika w gminie katastralnej bez względu na to, z ilu wykazów hipotecznych składa się jego własność, należy sporządzić jeden arkusz posiadania. Imię tego samego płatnika tylko wtedy może figurować na kilku arkuszach, jeśli obok wyłącznego posiadania jednego obiektu, znajduje się on we współposiadaniu innych obiektów. Arkusz posiadania należy sporządzić na podstawie protokołu parcelowego, zestawienia starego i nowego stanu posiadania, starego arkusza i wyciągu z księgi gruntowej. Numer starego arkusza należy zanotować na nowym. Jeśli właściciel księgowy jest inny, aniżeli posiadacz ustalony przy pomiarze, to na karcie tytułowej poniżej nazwiska faktycznego posiadacza, należy umieścić nazwisko właściciela według księgi gruntowej. Dla każdej parceli należy oznaczyć numer wykazu hipotecznego, a jeśli jest więcej wykazów, to i oznaczenie ciała hipotecznego. Wpisanie dat odnośnie rodzajów uprawy klasy bonitacyjnej, obszaru i czystego przychodu następuje na podstawie protokołu parcelowego.

II. Instrukcja z 1904 obejmuje przepisy czysto techniczne, różniące pomiary metodą poligonową od

pomiarów metodą stolikową. Zresztą odwołuje się instrukcja do instrukcji z roku 1907 ⁵⁰⁾).

D) Ustawa austriacka nie przewiduje specjalnej ewidencji dla podatku budynkowego. Wypływa ona z urządzenia ewidencji dla podatku gruntowego. Mia nowicie grunta zabudowane i ogrody wolne są od podatku gruntowego. Jeśli zatem grunt podlegający podatkowi gruntowemu został zabudowany i odwrotnie, to zmiana taka podpada pod kategorię stałych zmian w obiekcie (§ 5 ustawy z 1883) i ma być przedmiotem ewidencji, jak wszystkie inne zmiany podobnej natury

Część 2. Utrzymanie zgodności operatów katastralnych z księgami gruntowymi.

O sprawie utrzymania zgodności operatów katastralnych z księgami gruntowymi można mówić jedynie w odniesieniu do b. dzielnicy pruskiej i austriackiej, albowiem w b. zaborze ros. operat katastralny — jeśli o nim wogóle można mówić — nie jest oparty na pomiarach, a powtórę niema tam żadnej ustawowo unormowanej łączności między aktami wymiarowymi podatku, a księgami hipotecznymi.

1. B. zabór pruski.

Ustawa z 5 maja 1872 nakazała nie tylko uzgodnić księgę gruntową z katastrem ⁵¹⁾, ale także utrzymać tę zgodność. Tę samą zasadę powtarza rozp. z 20 listopada 1899, rozszerzając ją na wszystkie podziały i stanowiąc (art. 30), że część gruntu może być odpisaną w księdze gruntowej, jeśli sądowi przedłożony będzie uwierzytelniony odpis księgi podatkowej oraz mapa potwierdzona przez urząd katastralny, z których widoczny będzie obszar i położenie odpisać się mającej części, część ta musi

⁵⁰⁾ W § 48 powołano inst. z 1865, bo w r. 1904 nie było jeszcze instr. z 1907

⁵¹⁾ Por. str. 128

być w księdze podatkowej zapisaną pod osobnym numerem, chyba że wedle uznania władzy podatkowej wyrazne przedstawienie numeru na mapie nie jest możliwe. Przedkładanie mapy jest zbyteczne, jeśli odpisanie nie powoduje zmiany mapy, to znaczy nie zachodzi podział parceli. Przepis ten ma analogiczne zastosowanie także w tym przypadku, jeśli część gruntu bez odpisania ma być obciążona ciężarem realnym albo służebnością. Nie potrzeba natomiast przedłożenia wyciągu i mapy w tych przypadkach, jeśli odpis w księdze gruntowej ma nastąpić na żądanie władz regulacyjnych na podstawie zatwierdzonego przez nie recesu, albo na żądanie władzy oparte na orzeczeniu wywłaszczającym ⁵²⁾

⁵²⁾ Wyjątek uzasadniony jest tem, że tak jedno jak drugie żądanie opiera się na prawomocnym tytule prawnym, oraz że orzeczenie musi być poprzedzone pomiarem. Pewna zmiana tego przepisu nastąpiła, o ile chodzi o władze ziemskie. Orzeczenia władz regulacyjnych miały mianowicie moc wyroków sądowych zatem, jeśli pewien uczestnik scalenia, któremu przypadła po scaleniu część parceli, nawet nie figurował w księdze jako właściciel to, ponieważ sprawa własności była przesądzona wyrokiem władzy regulacyjnej, nie nie wstrzymywało sprostowania ksiąg. Później władze regulacyjne obowiązane były sporządzić cały operat katastralny, zatem zgóry daną była pewność, że reces zawiera dane katastralne potrzebne dla zgodnego z katastrem sprostowania ksiąg. Tymczasem według polskiej ustawy scaleniowej orzeczenie zatwierdzające projekt scalenia nie przesądza o własności. Jeśli tedy część parceli przyznana będzie po scaleniu osobie nie figurującej w księdze gruntowej, to nawet, jeśli urząd ziemski przedstawi tytuł własności równocześnie z orzeczeniem, sąd może zażądać przedłożenia mapy potwierdzonej przez kataster co do tej własnej parceli. Co do kwestji przedłożenia mapy i wyciągu sądowi co do całego obszaru, zdaje się nie ulegać wątpliwości, że czynić tego niepotrzeba, albowiem przepisy pruskie o księgach gruntowych w tym względzie nie uległy zmianie.

Oprocz tego nastąpiła zmiana przy parcelacji. Stosunek b. Komisji Kolonizacyjnej do katastru (por. str. 23), który *via facti* przeszedł na okręgowy urząd ziemski, jest wzorowany na rozporządzeniach normujących stosunek władz regulacyjnych do katastru z tą jednak zmianą, że przeniesienie własności przy akcji

Sprawa utrzymania zgodności ksiąg z katastrem została unormowana szeregiem rozporządzeń, ostatnio rozp. Min. Sprawiedl. z 15 lutego 1911 (Dz. Urz. Min. Spraw. str. 91), i przedrukowanym w tymże dzienniku okólnikiem Min. Skarbu z 14 października 1910 J. Nr. II. 12866⁵³⁾ ⁵⁴⁾). Dla wszelkich zmian zachodzących przy nieruchomościach i zmian własności w budynkach, które należy przeprowadzać w księgach i mapach katastralnych, urząd katastralny zakłada dla każdej gminy (obszaru dworskiego) protokół zmian, w którym wpisuje wszelkie zmiany odnoszące się do własności gruntów i budynków oraz zmiany inne nie odnoszące się do własności bez względu na to, czy mają one być uskutecznione z urzędu czy na wniosek stron. Jeżeli chodzi o zmianę własności mającą nastąpić na skutek powzdania, to urząd katastralny obowiązany dać stronie w razie, jeśli zmiana dotyczy części parceli, wyciąg z ksiąg podatkowych oraz sporządzony przez siebie lub geometrę przysięgłego a przez siebie potwierdzony szkic mapy, w razie zaś jeśli zmiana dotyczy całej parceli, tylko wyciąg z ksiąg (§ 39 instr. I), zaznaczając w protokole zmian prowizorycznie projektowaną zmianę, która staje się definitywną po otrzymaniu zawiadomienia ze sądu o dokonaniu wpisu. Sąd zawiadamia urząd katastralny o wpi-

komisji kolonizacyjnej następowało w drodze kontraktu prywatnoprawnego, niepodpadającego pod art. 30 rozp. z 20 listopada 1899, zatem do zmiany wpisów w ksiedze gruntowej potrzeba było pizdożenia mapy i wyciągów z katastru, potwierdzonych przez władze kat. Dziś przy parcelacji stosuje się to samo postępowanie, choć zmieniała się rola urzędu ziemskiego, który o przeniesieniu własności przy parcelacji rządowej orzeka na podstawie art. 61 ustawy o reformie rolnej. Zatem jego rola jest tu taka, jaką była przy akcji regulacyjnej iola władz regulacyjnych. Postępowanie byłoby uproszczone, jeżeliby następowało sprostowanie ks. grunt. tak jak np. przy likwidacji serwit.

⁵³⁾ Inż. Maksyś cytuje przy punkcie 2-im § 21 instr. kat. I jeszcze rozporz. Min. S. karbu z 20 października 1917, II 5667.

⁵⁴⁾ Por. str. 129.

sie zmiany własności za pomocą „listy zmian własności“. Jeśli grunty dotychczas były wpisane w różnych wykazach hipotecznych, a otrzymały wspólny wykaz, albo jeśli część gruntów została dopisana jako część składowa innego gruntu, to sąd zawiadamia o tem urząd katastralny w przypadku, gdy zmiany te nie są objęte listą zmian własności, zapomocą formularza listy zmian własności oznaczonego jako „lista zmian“. Te przesyłane przez sąd listy oraz sporządzone przez sam urząd zgłoszenia zmian własności na podstawie orzeczeń władz regulacyjnych i uchwał wywłaszczających oraz w drodze licytacji (§ 17 instr. I), jako też przy sprostowaniu błędów (§ 18), wreszcie sporządzone przez urząd zgłoszenia zmian wprowadzonych celem złączenia kilku artykułów matrykuły tego samego właściciela albo rozłączenia takich artykułów stanowią część składową protokołu zmian. Urząd katastralny winien je poddać badaniu zaraz po nadejściu i uskutecznić na tej podstawie zmianę własności w księgach podatku gruntowego i domowego. Potem urząd katastralny uzupełnia względnie prostuje w liście przesłanej przez sąd dane dotyczące artykułów matrykuły podatku gruntowego i numerów matrykuły podatku budynkowego, a jeśli te daty w liście przesłanej przez sąd albo nie były wcale wpisane albo były wpisane mylnie, to zwraca listę sądowi do wiadomości ze względu na wprowadzone zmiany. Wszystkie inne zmiany połączone z pomiarami parcel urząd bada i zależnie od wyników pomiarów i dochodzeń uskutecznia w protokóle zmian sprostowania, przyczem, jeśli w toku tych czynności nadejdzie ze sądu zawiadomienie o przelewie prawa własności na skutek powzdania części parceli, urząd zmienia w protokóle wpis tymczasowy na definitywny. Jeśli natąpiło sprostowanie operatu katastralnego wskutek błędów w mapie, przyczem w razie wątpliwości czy zachodzi błąd czy zmiana granicy, musi nastąpić porozumienie ze sądem, urząd katastralny

zawiadamia o tem sąd w każdym poszczególnym przypadku przez przesłanie wyciągu z akt dochodzeń przedsięwziętych dla sprostowania błędów.

Sprostowanie innych błędów materialnych jako też wogóle sprostowanie ksiąg gruntowych na podstawie zmian w katastrze, nie omówionych wyżej następuje na podstawie „dodatków do księgi parcel“ oraz „dodatków do matrykuły podatku budynkowego“, które urząd katastralny zestawia na podstawie protokołu zmian, a mia nowicie pierwsze kwartalnie, drugie rocznie i po za twierdzeniu przez izbę skarbową przesyła sądowi.

Zasada przepisów pruskich, że w katastrze może być przeprowadzona zmiana własności jedynie na za sadzie zawiadomienia sądu o dokonaniu wpisu w księ gach gruntowych, daje istotną gwarancję zgodności z katastru z księgą gruntową.

2. B. zabór austriacki.

§ 28 Rozp. z 1874 (dla Galicji) stanowi ⁵⁵⁾, że po ukończeniu dochodzeń należy udzielić ich wynik do wiadomości władzy katastralnej celem sprostowania katastru. Zaraz też przy założeniu księgi nastąpiło jej powiązanie z katastrem, albowiem formularz karty A wykazu hipotecznego zawiera rubryki na umieszczenie numeru katastralnego parceli i oznaczenie parceli (liczba domu i rodzaj uprawy). Z drugiej strony poszczególne części składowe operatu katastralnego zawierają rubrykę wskazującą numer wykazu hipotecznego i oznaczenie ciała hipotecznego. Aczkolwiek rozporządzenia wyko nawcze do ustaw o założeniu ksiąg gruntowych zawie rały pewne przepisy (§ 35 i nast. rozp. z 1874 dla Gal.), mające na celu utrzymanie zgodności ksiąg gruntowych i katastru, to jednak nie były one kategoryczne. Widocz nie też uzgodnienie nie nastąpiło przy założeniu księgi,

⁵⁵⁾ Por str 131

skoro rozporządzenie z 26 października 1894 (Dz. Rozp. Min. Spraw. Nr. 40) wylicza cały szereg przypadków niezgodności. Sprawę utrzymania zgodności ksiąg gruntowych z katastrem normuje wyczerpująco dopiero ustawa z 23 maja 1883 (D. P. P. Nr. 83), która, jak jej tytuł wskazuje, odnosi się nie tylko do utrzymania ale i przywrócenia zgodności, rozporządzenie wykonawcze z 11 czerwca 1883 (D. P. P. Nr. 91), ustawa z 23 maja 1883 (D. P. P. Nr. 82) o częściowej zmianie §§ 74 i 76 ustawy o księgach gruntowych (§ 1 tej ustawy został zmieniony rozp. ces. z 1 czerwca 1914 o dzieleniu parcel katastralnych i wpisywaniu do ksiąg gruntowych nabycia nieruchomości o małej wartości D. P. P. Nr. 116), rozporządzenie z 7 lipca 1890 D. P. P. Nr. 149, rozp. ces. z 1 czerwca 1914 w sprawie niektórych zmian w ustawie o ewidencji katastru z 23 maja 1883 D. P. P. Nr. 117 — i cały szereg rozporządzeń i zarządzeń wydawanych przez Min. Spraw. i Skarbu. Ustawa z 1883 (§ 11) stanowi, że księgi kolejowe, górnicze i księgi gruntowe mają być utrzymywane w ciągłej zgodności z katastrem, o ile chodzi o zmiany odnośnie do ciała hipotecznego, oznaczenie poszczególnych obiektów i przedstawienie ich na mapie. Zmiana w księdze gruntowej nastąpić może: 1) na wniosek strony, 2) z urzędu, 3) na podstawie doniesienia urzędu katastralnego.

ad 1) Do wniosku zgłoszonego w sądzie, jeśli idzie o podział parceli, strona winna dołączyć plan geometryczny, sporządzony przez urzędnika pomiarowego katastru, mierniczego przysięgłego albo przez techniczny organ państwowej władzy zarządzającej budowlami w zakresie działania tego organu. Rozporządzeniem można to upoważnienie rozciągnąć także na inne władze oraz na techników prywatnych. Oprócz planu, sporządzonego zgodnie z instrukcją, należy przedłożyć dwie kopje, jedną dla akt sądowych, a jedną dla katastru. Jeśli plan sporządził urzędnik katastralny, wystarczy

przedłożenie jednej kopji. Przedłożenie planu i kopji nie jest wymagane, jeśli w sądzie znajduje się już przesłany przez mierniczego katastralnego plan; wówczas strona może się na ten plan powołać. Przedłożenie planu przez stronę nie jest wymagane wtedy, jeśli chodzi o parcelę, której linię obwodową stanowi kwadrat lub prostokąt o szerokości najwyżej 20 m., a podział ma być przeprowadzony według wielokrotnych części parceli. Wtedy jednak trzeba dokładnie opisać podział w dokumencie stanowiącym podstawę dla wpisu w księdze gr. (art. I rozp. z 1 czerwca 1914 D. P. P. Nr. 116).

Pewną odmianę postępowania na wniosek strony stanowi ten wypadek, jeśli sąd, nie przeprowadzając z urzędu wpisu, wzywa stronę pod zagrożeniem grzywny do uregulowania stanu hipotecznego, a, jeśli strona w terminie nie uczyni zadość wezwaniu, nakłada grzywnę. Zachodzi to wtedy, jeśli sąd w toku postępowania spadkowego lub z doniesienia urzędu katastralnego (niżej ad 3) dowie się, że zaniechano wpisu do księgi prawa rzeczowego będącego podstawą dla obowiązku podatkowego.

ad 2) W pewnych przypadkach sąd może i bez wniosku strony wnieść wpisy do księgi, a mianowicie, jeśli w toku postępowania spadkowego sporządzono dokumenty zdadne do wpisu, a dekret dziedzictwa się uprawomocnił (§ 2 ust. z 1883 D. P. P. Nr. 82).

W obydwu przypadkach sąd przeprowadza zmiany samoistnie, oznaczając — narazie prowizorycznie — numery nowych parcel katastralnych i zawiadamiając o tem urząd katastralny. Prowizoryczne oznaczenie parcel zmienia się na definitywne, jeśli urząd katastralny nie podnosi zastrzeżeń.

ad 3) Głównym źródłem wiadomości o stanie ksiąg nieodpowiadającym stanowi faktycznemu na gruncie są dla sądu doniesienia urzędu katastralnego. Należy przytem odróżnić, czy chodzi o wpisy odnoszące się do karty

stanu majątkowego A, czy też o wpisy odnoszące się do prawa rzeczowego, stanowiącego podstawę podatku (posiadania, własność). W pierwszym przypadku sąd stosuje środki opisane w punkcie a), w drugim zaś wypadku wdraża postępowanie przepisane dla założenia księgi gruntowej (§ 43 ust. z 1883 D. P. P. Nr. 83), to znaczy przeprowadza dochodzenie na miejscu.

Postępowanie w obydwu wypadkach, jeśli wogóle jest przeprowadzane, toczy się zwyczajnie dłuższy czas. Tymczasem w aktach katastru przeprowadzono już sprostowanie wykazu zmian, częściowo definitywnie, częściowo prowizorycznie, oraz co do zmian definitywnych sprostowano operat katastralny, co do obydwu rodzajów zmian przypisano podatek zgodnie z ich wynikiem tak, że zgodności między księgą gruntową a katastrem faktycznie nie ma. Ten stan rzeczy pogarsza się jeszcze przez to, że sąd może prostować mapę hipoteczną przez własne organa prowadzące księgi. Wprawdzie sąd może wezwać urzędnika katastralnego o sprostowanie mapy, lecz nie musi tego czynić tak, że w wielu wypadkach organa sądowe prostują mapy hipoteczne. Organa te nie mogą zaś tego uczynić należycie w braku wiadomości technicznych.

Przyczyna niezgodności ksiąg gruntowych z katastrem leży przedewszystkiem w ustawie, która: 1) dla podmiotów postępowania hipotecznego i katastralnego przyjmuje dwoistość pojęć, i 2) w postępowaniu hipotecznym nie rozgranicza strony prawnej przedmiotu od strony technicznej.

ad 1) Stosownie do konstrukcji ustawy o księgach gruntowych w księdze gruntowej powinien figurować właściciel, natomiast ustawa o podatku gruntowym nakłada obowiązek zapłaty podatku na posiadacza, czyniąc go podmiotem postępowania katastralnego. Wskutek tego jeśli ustalenia katastru nie będą przyjęte przez sąd, podmiot podatku zostaje wyznaczony samoistnie przez

władze katastralne i w ten sposób niejako oficjalnie ustawa uznaje niezgodność katastru z księgą gruntową. Rozróżnienie właściciela dla księgi gruntowej i posiadacza dla katastru niema obecnie uzasadnienia, a tłumaczy się chyba rozwojem katastru. Kiedy mianowicie przeprowadzano pomiar w pierwszej połowie XIX w., ksiąg gr. w obecnej formie nie było, i nie myślano o ich łączności z katastrem, zatem z natury rzeczy władzom skarbowym pozostawiono ocenę stosunku osoby do przedmiotu podatku, a ponieważ najłatwiej było stwierdzić posiadacza, przeto przyjęto zasadę, że posiadacz odpowiada za podatek. Straciło to jednak rację bytu z chwilą zaprowadzenia ksiąg gruntowych, w których figuruje, a przynajmniej figurować powinien, właściciel. Wystarczy zatem przekonać się o podmiocie podatku przez wgląd do księgi gruntowej. Jeśli nawet w księdze nie figuruje posiadacz, to dla skarbu niema to znaczenia, bo przecie ostatecznie za podatek odpowiada grunt, na którym ciąży ustawowe prawo zastawu.

ad 2) Z drugiej strony sądowi pozostawiono możliwość decydowania o sprawach technicznych, zezwalając na prostowanie map hipotecznych przez organy sądowe. Jeśli powstanie wątpliwość co do wartości uwidocznienia szczegółów na mapie hipotecznej, która w wielu wypadkach doprowadzoną została do stanu bezwartościowego szkicu orjentacyjnego, to rozstrzygać o tem będą — choć nieprawnie lecz faktycznie — organa techniczne, a więc urząd katastralny — i to nietylko w wypadku procesu. To pozostawienie możliwości prostowania mapy organom sądu, jest jeszcze o tyle niekonsekwentne, że ocena planu dostarczonego przez stronę, należy ostatecznie do katastru, bo wprowadzie sąd może na podstawie szkicu zadekretować i skutecznie wpisać, ale kataster może uznać szkic za nieodpowiadający wymogom instrukcji technicznej i wówczas jest obowiązany przeprowadzić nowy pomiar, którego wynik przedstawiony na

planie, zmusi sąd do sprostowania poprzednich zarządzeń. Z tem łączy się sprawa wyboru przez sąd numeracji parcel, co jest również czynnością raczej techniczną.

W tych warunkach mapa hipoteczna nie tylko nie spełnia swego zadania, ale powoduje zamieszanie i zbyt wysokie koszty, bo jej miejsce może zastąpić, jak to zresztą faktycznie się dzieje, mapa katastralna.

Część 3. Stosunek urzędów ziemskich do władz katastralnych.

Aczkolwiek Urzędy Ziemskie, działające jak inne urzędy publiczne, pod względem sporządzenia planów, mających stanowić podstawę do sprostowania operatów katastralnych, podlegają ogólnym przepisom instr. kat., to jednak ze względu na zakres działania urzędów ziemskich plany przez nie sporządzone obejmujące zwyczajnie większe obszary, mogą mieć szczególne znaczenie dla urzędów katastralnych, z uwagi na odnowienie map katastralnych.

Okoliczność tę uwzględniają odnośne przepisy, przewidując sporządzenie planu przez urzędy ziemskie tak, ażeby plany te mogły być użyte do odnowienia operatu katastralnego.

1. B. zabór pruski.

Odnowienie częściowe względnie całkowite map katastralnych mogło nastąpić jeśli wskutek postępowania regulacyjnego (podział wspólnot, komasacja), albo wskutek zakładania włości rentowych, nastąpiła tak wielka zmiana w stanie gruntów, że pociągnęła za sobą sprostowanie prawie wszystkich wpisów w księdze parcel, matrykule i na mapie (instr. VIII §1). Jeśli postępowanie odnosiło się do całej gminy lub obszaru dworskiego, to odnowienie następuje z decyzji Izby Skarbowej, jeśli zaś tylko do pewnej części obszaru, to jest potrzebne zezwolenie Ministerstwa Skarbu ze względu na to, że wtedy potrzeba uzupełnienia pomiarów na obszarze

gminy katastralnej nie objętej postępowaniem regulacyjnym, w celu sporządzenia całej mapy katastralnej. Temu współdziałaniu władz regulacyjnych i katastralnych poświęcony jest w instrukcji kat. VIII cały rozdział (§§ 181—204).

Decyzję, że na skutek postępowania regulacyjnego mają być sporządzone nowe mapy katastralne, powinno poprzedzić porozumienie władzy ziemskiej z Izłą Skarbową w tym kierunku, czy ogólna suma podatku gruntowego, przypadająca na obszar objęty postępowaniem ma być rozdzielona według czystego dochodu ustalonego przy postępowaniu regulacyjnym, czy też ma być zachowane dotychczasowe zaklasowanie dla celów podatku. Jeśli postępowanie regulacyjne obejmuje całą gminę (obszar dworski), to należy sporządzić nową mapę katastralną, jeśli zaś postępowanie dotyczy tylko części obszaru, to odnowienie mapy odbywa się przez odrysowanie planu regulacyjnego (§ 182). Ponieważ w postępowaniu regulacyjnym obowiązuje specjalna instrukcja ⁵⁶⁾, przeto przewidziane są normy, według których sporządzone być mają plany regulacyjne, przeznaczone dla celów katastru, w szczególności, że drugi czystorys ma być sporządzony według przepisów obowiązujących przy katastralnych robotach pomiarowych. Oprócz tego postanowiono, że czystorys ma być oddany władzy katastralnej dla zużytkowania jako pierwotna mapa katastralna (§ 188). Jeśli władze porozumiały się, że obliczenie wartości przychodowej dokonane w postępowaniu regulacyjnym ma być podstawą dla obliczenia podatku, to na ten przypadek przepisuje instrukcja sposób przeliczenia klas bonitacyjnych, ustalonych w postępowaniu regulacyjnym na klasy bonitacyjne katastru, zaznaczając, że klasy te mają być numerowane cyframi rzymskimi, jeśli zaś rozdział podatku ma nastąpić na pod-

⁵⁶⁾ Por. str 19

stawie bonitacji katastralnej, to klasy bonitacyjne wykazuje się na podstawie mapy katastralnej. Władza regulacyjna przeprowadza obliczenie podatku, a rewiduje to obliczenie władza katastralna, poczem zwraca wykaz podatku, mapę i akta. Zatwierdzony wykaz podatku dołącza władza regulacyjna do recesu przed jego podpisaniem przez strony. Termin, kiedy zmiana podatku gruntowego i zamknięcie dotychczasowego katastru ma nastąpić, ustanawia władza regulacyjna w porozumieniu z władzą katastralną.

Podobnie był unormowany stosunek Komisji kolonizacyjnej do katastru.

Powyższe przepisy uległy na skutek wydania ustaw polskich pewnym zmianom⁵⁷⁾). Niemniej praktyka przy parcelacji już się ułożyła. Scalenia jeszcze nie przeprowadzano, więc nie wiadomo, jak urzędy katastralne będą się zapastrywały na kwestję orzeczeń okręgowych komisyj ziemskich ze względu na zmieniony charakter tych orzeczeń w stosunku do orzeczeń b. pruskich władz regulacyjnych⁵⁸⁾). W najgorszym przypadku urzędy katastralne nie przyjmą operatu sporządzonego przez władze ziemskie i zaczekają aż przeprowadzoną będzie zmiana wpisu w księgach gruntowych. Z drugiej strony sądy mogą nie przyjąć orzeczeń urzędów ziemskich i zażądają potwierdzenia przez urząd katastralny onumerowania nowych parcel. Jakolwiekby było dla władz ziemskich, nie będzie innego wyjścia, jak ściśle uzgodnić rejestr pomiarowy po scaleniu z wpisami do ksiąg gruntowych względnie spowodować w toku postępowania scaleniowego sporządzenia dokumentów zdalnych do wpisów, któreby tę niezgodność usprawiedliwiały⁵⁹⁾).

⁵⁷⁾ i ⁵⁸⁾ Por. uwagę 52 na str. 249.

⁵⁹⁾ Komplikuje jednak sprawę ustęp 2 art 9 ustawy scaleniowej stanowiący, że uzgodnienie dokumentów katastralnych z wynikami scalenia należy do władz katastralnych. Jesliby wziąć ten przepis dosłownie, to możnaby sądzić, że okręgowy urząd ziemski

Kwestja tworzenia włości rentowych przez władze ziemskie jako władze, które objęły kompetencje Komisji generalnych jest nieaktualna, albowiem niema banku rentowego, przeto pośrednictwo w tworzeniu włości jest niemożliwe.

2. B. zabór austriacki.

Według ustawy z 23 maja 1883 (D. P. P. Nr. 83) plan komasacyjny stanowił podstawę dalszych czynności urzędnika katastralnego (§ 21). Sumę dochodu katastralnego, przypadającego na obszar objęty komasacją, należało podzielić na poszczególne działki po scaleniu w tym stosunku, w jakim pozostaje ustalona dla komasacji wartość całego obszaru komasowanego do wartości poszczególnej działki (§ 28). Ustalenie zmiany rodzaju uprawy na skutek komasacji dokonać miał urzędnik katastralny w obecności 2-ch mężów zaufania (§ 29). Przepisy te uchylone zostały ustawą z 12 lipca 1896 (D. P. P. Nr. 121), która ustanowiła zasadę (§ 7), że zmiany na skutek komasacji mają być traktowane w ten sposób, jak wszystkie inne zmiany rodzajów uprawy, zatem mają być badane przez urzędnika katastralnego, który też przy tej sposobności przeprowadza bonitację⁶⁰⁾. Motywy rządowe do ustawy z 1896 wychodzą przytem z założenia, że niema powodu stosować dla repartycji podatku przy komasacji specjalnych norm⁶¹⁾. Zatem zmiany zaszłe na skutek komasacji przeprowadza urząd katastralny przez wykaz zmian i bada je samoistnie, nie troszcząc się o to, jak władze ziemskie ustaliły przy-

przesła zarządowi katastralnemu mapę i rejestr pomiarowy wraz z orzeczeniem, a osobno przesła te dokumenty sądowi dla sprostowania ksiąg gruntowych. Oczywiście byłoby to niemożliwe, bo oznaczenie gruntów w hipotece musi mieć nomenklaturę parcel według katastru, do czego upowazniony jest jedynie urząd katastralny. Prawdopodobnie zatem przepis ten pozostanie na papierze

⁶⁰⁾ Por. str. 242 i nast.

⁶¹⁾ Zbiór przepis. katastralnych, str. 255

chód względnie jaki przyjęły stosunek wartości poszczególnych działek.

Tę samą zasadę wypowiadają odnośne przepisy odnoszące się do komasacji względnie regulacji wspólnot na obszarze b. zaboru austriackiego⁶²⁾. Najnowsze z nich a mianowicie rozp. Min. Rolnictwa z 21 maja 1916 D. P. P. Nr. 148 stanowi w § 95, że zmiany zasze na skutek scalenia traktuje urząd katastralny według przepisów ustawy z 23 maja 1883 D. P. P. Nr. 83 i przepisu wykonawczego z 11 czerwca 1883 D. P. P. Nr. 91 względnie ustawy z 12 lipca 1896 D. P. P. Nr. 121. To samo rozp. nakazuje władzy agrarnej (§ 92) sporządzić dla celów ewidencji katastru gruntowego następujące środki pomocnicze: 1) wykonania sekcjami kopję mapy oryginalnej z przedstawieniem całego nowego stanu posiadania. Jeśli granice obwodowe gmin zostały zmienione, albo też stwierdzono, że w mapie katastralnej mylnie je przedstawiono, to należy sporządzić osobne szkice; 2) odpis aktu generalnego, 3) wykaz z zestawieniem starego i nowego stanu posiadania, 4) inne środki pomocnicze, które są ważne dla wykonania nowych operatów katastralnych albo dla sprostowania istniejących.

Rozporządzenie z 18 stycznia 1903 D. U. Kr. Nr. 21 (komasacja w Gal.) przepisuje, że jeśli poszczególne części umieszczane w kopji mapy przeznaczonej dla katastru są tego rodzaju, że dat potrzebnych dla konstrukcji mapy nie można dość wyraźnie wpisać w kopji

⁶²⁾ Przepisy te są podobne we wszystkich rozp. wyk. do ustaw o scaleniu gruntów i podziale wspólnot, a mianowicie §§ 92, 93 i 95 rozp. wyk. z 21/V 1916 D. P. P. Nr. 148 do rozp. ces. o uregulowaniu stosunków posiadłości gruntowej w okolicy miejsc obwarowanych są prawie identyczne z §§ 141, 142 i 144 rozp. z 18/I 1903 D. U. Kr. Nr. 21 (komasacja w Gal.), §§ 129, 130 i 132 rozp. z 18 stycznia 1903 D. U. Kr. Nr. 22 (podział wspólnot w Gal.), §§ 145, 146 i 148 rozp. z 28 lutego 1915 D. U. Kr. Nr. 23 (komasacja i podział wspólnot dla Śląska)

mapy, wówczas należy określić tylko granice zewnętrzne tych części, a szczegóły przedstawić w osobnych dodatkowych mapach w skali 1 : 1440, względnie większej. Podziałka ta nie może być brana dosłownie. Mianowicie ta zwiększona podziałka będzie miała zastosowanie tylko wtedy, jeśli mapę oryginalną sporządzono w podziałce 1 : 2880, w innych przypadkach będzie ona zależną od podziałki mapy oryginalnej, co zresztą wynika z przepisów instrukcji z 1908 ⁶³⁾, która zawiera bliższe szczegóły co do sposobu jak należy sporządzać dokumenty dla katastru po ukończeniu operacji (§ 42). Jeśli w mapie oryginalnej sporządzonej dla operacji agrarnej są zaliczone pewne grunty do takiego rodzaju uprawy, do którego one według przepisów katastralnych nie należą np. winnice jako ogrody, to należy to zaznaczyć, i granice odnośnych kultur wskazać do mapy. To samo należy uczynić co do stabilizowanych punktów trygonometrycznych i poligonowych, jeśli tego w toku sporządzania mapy nie uczyniono. Plany sytuacyjne dla sprostowania katastru i ksiąg gruntowych przeznaczone mają być sporządzone według przepisów rozporządzenia z 7 lipca 1890 r. (Dz. P. P. Nr. 149), a więc tak, jak plany sytuacyjne przy każdej innej zmianie posiadania. Co do podziałki tych planów sytuacyjnych, które oczywiście nie są niczem innym jak kopją map oryginalnych, to należy zastosować podziałkę mapy oryginalnej. Sporządzenie szkiców zapomocą szpilkiowania albo pantografu jest zakazane.

Wymienione wyżej akta i dokumenty ma komisarz ziemski przesłać (§ 93, rozp. z 21 maja 1916 r.) okręgowemu urzędowi ziemskiemu celem udzielenia Izbie Skarbowej, która wydaje dalsze zarządzenia o sprostowaniu operatu katastralnego. Zależnie od uznania Izby Skarbowej urząd katastralny przesłaną mapę użyje jako nową mapę katastralną, albo też na jej podstawie

⁶³⁾ Por. str. 38 i nast.

sprostuje dawną mapę. W jednym i w drugim wypadku nastąpi sprostowanie dalszych części składowych operatu katastralnego. W żadnym jednak wypadku nie powinno się ponawiać pomiarów dokonanych przez władze ziemskie (arg. z § 2, instr. z 1907 r.). Jeśli jednak obszar operacji agrarnej nie obejmował całej gminy katastralnej, a następuje odnowienie mapy katastralnej, może zajść potrzeba przeprowadzenia pomiaru części gminy katastralnej nieobjętej operacją agrarną, o czym decydują władze skarbowe. Rozumie się, że przed sprostowaniem aparatu katastralnego, władze katastralne powinny przeprowadzić kontrolę zmian na gruncie w myśl zasad, o których mowa wyżej, co w praktyce odwlecze sprostowanie operatu do nieskończoności.

Przytem wylania się kwestja, czy na zasadzie orzeczenia władz ziemskich zatwierdzającego projekt scalenia, może urząd katastralny przeprowadzić definitywną zmianę w operacie katastralnym ze względu na stan posiadania. Przepisy polskie tej sprawy nie normują, a przepisy austriackie również nie zawierają wyraźnego postanowienia. Z uwagi na to, że orzeczenia władz polskich mają według ustawy polskiej to samo znaczenie, jakie miały orzeczenia władz austriackich według przepisów austriackich, stosunek władz ziemskich do katastru pozostał ten sam co b. władz austriackich, mimo uchYLENIA odnośnych rozporządzeń wykonawczych do ustawy scaleniowej Galic. (art. 49 ustawy z 31-go lipca 1923 r.), albowiem przepis ustępu 2-go, art. 9 ustawy scaleniowej odpowiada stosunkom istniejącym w b. Austrii. Ponadto zresztą pozostają przepisy rozp. Min. Rolnictwa z 1908 r., które trzeba analogicznie stosować. Zresztą ustawa scaleniowa polska powołuje się w art. 45 na przepisy rozp. z 21 maja 1916 r. regulujące stosunek władz ziemskich i katastru.

W Austrii nie była znana parcelacja prowadzona przez urzędy państwowe jako osobna instytucja prawna.

Jednak parcelacja była znaną jako pojęcie gospodarcze. Stąd wynikała konieczność liczenia się z tym faktem masowej zmiany własności i odrębnego traktowania tego rodzaju wypadków w katastrze, co nastąpiło w rozporządzeniu Ministra Skarbu z 9 grudnia 1902 r., L. 71291 (§ 41 instr. z 1907 r.), którego treść jest następująca: Jeśli będzie dostarczony plan parcelacyjny (odpowiadający oczywiście wymogom przepisów katastralnych), to urząd katastralny traktuje go jako mapę dodatkową, w której zaznacza prowizorycznie ołówkiem numery parcel jeszcze nie sprzedanych i kopję planu udziela sądowi. Wszystkie parcele umieszcza w prowizorycznym wykazie zmian. W miarę nabywania przez nowonabywców parcel w formie uzasadniającej sprostowanie operatu katastralnego prostuje go urząd w ten sposób, że w protokóle parcelowym i arkuszu posiadania wpisuje dotychczasowy prowizoryczny numer parceli, a na mapie wkreśla zmianę definitywną.

Część 4. Zgodność operatów katastralnych z rzeczywistością.

Przy ocenieniu tej kwestji należy rozróżnić, czy chodzi o zmiany w katastrze dotyczące posiadania względnie własności czy też o wszelkie inne zmiany. Druga kategoria zmian z natury rzeczy jest dość nieuchwytna. Podatnik tylko w tem ma interes, aby grunta dotychczas opodatkowane, które weszły do kategorii gruntów wolnych od podatku, były zgłaszane władzy skarbowej celem uzyskania zwolnienia od podatku; w innych przypadkach nie troszczy się o zmianę, której ujęcie jest z tego powodu ogromnie utrudnione. To też przepisy pruskie wogóle nie przewidują działania z urzędu celem skonstatowania zmian. Przepisy austriackie wprowadzie tego rodzaju kontrolę na miejscu przewidują, lecz jest ona dość problematyczna, zwłaszcza, że urzędy katastralne są związanę, zatem odnośny przepis ustawy pozostaje na papierze.

Dla celów niniejszej pracy wchodzi w rachubę tylko pierwsza kategoria zmian t. j. zmian osób obowiązanych do zapłaty podatku. Ta kategoria zmian przy odpowiedniej organizacji władz może i powinna być przeprowadzona. Inna rzecz, czy taka ścisła ewidencja dla celów wyłącznie fiskalnych państwowych jest konieczną, wobec tego że wszystkie ustawy podatkowe ustanawiają ustawowe prawo zastawu na nieruchomościach dla podatków, zatem, jeśli nawet skutek mylnej ewidencji podatek będzie wymierzony osobie niewłaściwej t. j. niezobowiązanej do zapłaty podatku według ustawy, to Skarb Państwa szkody nie poniesie, mogąc się zaspokoić z gruntu. Jednakowoż kataster ma za zadanie służyć nie tylko celom fiskalnym, ale też innym, a przede wszystkim celom ksiąg gruntowych. Dla celów innych np. naukowych, pomijając statystykę, osoba jest również dość obojętną, natomiast raczej chodzi o materiały kartograficzne, które jednak mogą być uzyskane tylko wtedy, jeśli władze katastralne mają w swoim zakresie dział administracji zajmujący się pomiarem kraju. Natomiast dla celów ksiąg gruntowych jest rzeczą istotną, by rzeczywisty właściciel figurował w katastrze.

1. B. Królestwo Kongresowe i ziemie wschodnie.

Sprawa nie jest zupełnie unormowana przepisami. Jeśli jednak mowa o podatku dworskim, to przyjąć należy, że podatnicy jako element bardziej uświadomiony więcej dbają o swoje interesy, i dlatego starają się w przypadkach niewłaściwego przypisu w spisie podatków podać urzędowi skarbowemu daty sprostawcze.

2. B. zabór, pruski.

Zrozumienie korzyści, jakie daje uregulowany stan prawny a, co za tem idzie, zgodność księgi gruntowej z rzeczywistością z jednej strony, z drugiej zaś zasada, że bez zaświadczenia urzędnika katastralnego, że dokumenty pomiarowe przedkładane przez stronę sądowi odpowiadają wymogom przepisów katastralnych czyli że

bez uprzedniego zarejestrowania zmiany w urzędzie katastralnym, nie może być żaden wpis przeprowadzony w księgach gruntowych, — spowodowały, że rozbieżność między katastrem a rzeczywistością nie było. Zaistniała ona w większych rozmiarach dopiero wskutek operacji agrarnych przeprowadzonych na większą skalę w czasach polskich, zjawisko to jednak musi być uważane za przejściowe.

3. B. zabór austriacki.

Według ustaw austriackich teoretycznie powinno by nastąpić większe zbliżenie między stanem katastru a rzeczywistością niż w b. zaborze pruskim, albowiem zasadą jest, że w katastrze figurować ma posiadacz tak dalece, że nawet, jeśli sąd nie uzna za stosowne wpisać do księgi gruntowej osoby zgłoszonej do katastru jako rzeczywisty nowy posiadacz, to mimo to osoba ta może być wpisana w katastrze (§ 44 ustawy z 1883 r. Dz. P. P. Nr. 83). Tak się jednak tylko wydaje, w rzeczywistości bowiem przy małym poczuciu potrzeby regulowania stosunków prawnych, zmian do urzędu się nie zgłasza, a działanie urzędów katastralnych w kierunku wybadania zmian zawsze szwankowało, a obecnie wskutek zwiżania personelu tem mniejsze może wydać rezultaty. Stąd rozbieżność między katastrem a rzeczywistością jest znaczna

Niezależnie od tego trzeba podnieść, że znaczna część operatów katastralnych zaginęła podczas wojny, a urzędy katastralne są zajęte ich rekonstrukcją.

§ 4. PODATEK GRUNTOWY NA SPISZU I ORAWIE.

1. Podatek gruntowy został wprowadzony na Węgrzech w roku 1849 i w tymże czasie nakazano przeprowadzić pomiar kraju dla celów katastru na podstawie przepisów austriackich ⁶⁴⁾. Ten system austriacki został

⁶⁴⁾ Por uwagę 23 na str. 217.

z małemi zmianami przyjęty art. XXV ustawy z 1875 r. o uregulowaniu podatku gruntowego. Mimo tych zmian zasady sporządzenia katastru były podobne jak w Austrii Mianowicie dla każdego powiatu ustalono taryfę według rodzaju uprawy (role, ogrody, łąki, winnice, pastwiska, lasy, trzciny) i 8 klas bonitacyjnych w każdym rodzaju uprawy. Czysty przychód obliczono przez szacunek przeprowadzony równocześnie w całym państwie węgierskiem. W r. 1884 prace nad sporządzeniem katastru były ukończone.

Przedmiotem podatku jest każdy grunt, który może być użytkowany rolniczo, choćby był użytkowany dla innych celów, jeśli nie jest wolny od podatku. Nie podlegają podatkowi obszary nieurodzajne, drogi publiczne, stałe drogi polne, ulice, publiczne place, grunta pod domami i ogrodami, kościoły, cmentarze, publiczne ogrody w zarządzie władz się znajdujące, oraz publicznym celem służące szkółki drzewek i winnej latorośli.

Obowiązany do zapłaty podatku jest posiadacz.

Art. V ustawy z 1909 r. zarządzono rewizję katastru podatku gruntowego i obniżono stopę podatku na 20% czystego przychodu.

Obliczenie podatku (wymiar) następuje co roku przez notariuszy gminnych (w miastach przez urzędy podatkowe). Jako podstawa dla indywidualnego przypisu służy oprócz katastralnego arkusza posiadania także wykaz zmian w posiadaniu oparty na ewidencji, a opracowany przez władzę skarbową, która co roku oblicza podatek dla każdej gminy.

Sprawę ewidencji katastru podatku gruntowego normuje art. XXII ustawy z 1885 r. Utrzymanie ewidencji zmian odbywa się na podstawie zgłoszeń interesowanych jakoteż z urzędu. Organami dla kontroli i dla utrzymania ewidencji zmian podstawy podatku są komisarze dla ewidencji podatku gruntowego należący do składu władzy skarbowej II instancji (dyrekcji skarbu).

nadzór zaś sprawują inspektorowie ewidecyjni Ministerstwa Skarbu ⁶⁵).

2. Operat katastralny węgierski (niezupełny) został przekazany władzom polskim odnośnie do obszaru Orawy i znajduje się w urzędzie katastralnym w Czarnym Dunajcu. Operatu odnośnie do Śpisza władze czechosłowackie nie wydały. W tych warunkach kataster nie może służyć za podstawę wymiaru podatku, który też jest wymierzany i pobierany według ilości posiadanych przez podatników gruntów. Pobór ten ma się opierać na rozp. Rady Min. z 24 sierpnia 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 77, poz. 688), które wysokość podatku normuje według stawek obowiązujących na obszarze b. zaboru austriackiego, nie naruszając zresztą urządzenia katastralnego węgierskiego, który to kataster jako obowiązujący uznaje również Ministerstwo Skarbu w rozp. z 7 lipca 1923 r. (Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 709), nakazując obliczyć podatek gruntowy na obszarze Spisza i Orawy przez pomnożenie dochodu katastralnego uwidocznionego w katastrze podatku gruntowego (rozumie się węgierskiego). Wobec tego pobór podatku oparty na faktycznej ilości posiadanych gruntów bez podstaw katastralnych nie wydaje się być zgodnym z przepisami prawnymi.

Niezależnie od tego z powyższych rozporządzeń wiadać, że nie naruszają one ustaw o węgierskim katastrze i ewidencji jako podstawach podatku gruntowego. Zatem przyjąć należy, że ustawy te obowiązują nadal. Mimo tego na obszarze Orawy przekazany przez władze czechosłowackie częściowy operat katastralny, uzupełnia się według przepisów obowiązujących na obszarze b. zaboru austriackiego, a więc według przepisów nie obowiązujących na obszarze Orawy.

⁶⁵) Stieszczenie według Markusa i v. Ferdinandy'ego.

§ 5. INSTRUKCJA POMIAROWA MIN. ROBÓT PUBLICZNYCH.

Chcąc naszkicować treść przepisów pomiarowych obowiązujących na obszarze Państwa, niepodobna nie wspomnieć o wydanej przez Ministerstwo Robót Publicznych po raz pierwszy w roku 1920, a ponownie w r. 1928 instr. p. t. „Przepisy pomiarowe metodą triangulacyjną i poligonową — zatwierdzone rozporządzeniem Ministerstwa Robót Publicznych z dnia 11 października 1928 r. L. II. 1433/28“. Instrukcja ta, której ogromne znaczenie dla b. zaboru rosyjskiego polega na tem, że wypełnia lukę, jaka tam istniała, wykazuje analogję do postanowień instrukcyj katastralnych austriackich i pruskich.

I. Krótka treść instrukcji przedstawia się, jak następuje:

Pomiary szczegółowe, obliczenia i plany dla katastru oraz inych dziedzin gospodarki państwowej winne być oparte na państwowej sieci triangulacyjnej (pkt. 1), której zasady i sposób przeprowadzania są podane. W szczególności sieć 4 rzędu powinna być w ten sposób założona, by na obszarze zdjęcia 100 ha wyznaczone zostało średnio 2—5 punktów. Jeśli jeszcze niema państwowej sieci triangulacyjnej, dla przeprowadzenia pomiaru szczegółowego winna być przeprowadzona triangulacja lokalna. Dla uzupełnienia map sporządzonych w inych układach, obowiązują dotychczasowe układy, a to aż do czasu sporządzenia nowych map. Zasadniczą podziałką dla map jest 1 : 2000 lub wielokrotność.

Pomiary są możliwe tylko metodą poligonową. Obejmują one: 1) założenie i obliczenie sieci triangulacyjnej, 2) założenie i obliczenie sieci poligonowej z siecią linii posiłkowych, przyczem granice błędów instr. podaje odrębnie od wszelkich innych przepisów obowiązujących na obszarze państwa, 3) pomiar działek (parcel)

i przedmiotów stałych, przyczem jednak nie podaje definicji, co należy uważać za parcelę; wnosić należy z braku innych przepisów, że chodzi tu o zwarty obszar gruntów należących do jednego właściciela, a otoczonych gruntami innych właścicieli, 4) pomiar wysokości, 5) sporządzenie pierworysu, 6) obliczenie powierzchni i 7) zestawienie operatu pomiarowego. Instrukcja zakazuje kolorowania pierworysu, wyznacza znaki konwencjonalne dla szczegółów odrębnie od innych przepisów obowiązujących. Rejestr pomiarowy nazwany także protokołem parcelowym ma być zestawiony według gmin, wsi i „obrubów“ i ma zawierać rubryki: 1) numer działki, 2) numer arkusza mapy, 3) oznaczenie grupy obliczenia działek i 4) obszar.

II. Jak już zaznaczono, instrukcja ma duże znaczenie ze względu na lukę istniejącą w b. zaborze rosyjskim, lecz wykazuje wiele braków pod względem formalno-prawnym.

1. Przedewszystkiem nie powiedziano jasno, czy instr. ma ogólnie obowiązywać nie tylko Ministerstwo Robót Publ. i podwładne mu organa, ale także inne władze państwowe i osoby prywatne. Punkt 1 wspomina wprawdzie tylko o „dziedzinach gospodarki państwowej“, lecz punkt 10 każe stosować przepisy „przy zdjęciu miast, miasteczek, osad i folwarków, dla celów regulacji, kanalizacji, wodociągów oraz zdjęcia gruntów rolnych lub leśnych, obejmujących zamkniętą całość, a mających na celu ustalenie praw własności“. Z tego wnosić należy, że zamiarem Ministerstwa Rob. Publ. było, by przepisy obowiązywały powszechnie. Pod tym względem jednak nasuwają się poważne wątpliwości. Przepisy nakładają mianowicie na obywateli obowiązki i to wcale znaczne, żeby wspomnieć tylko o § 19, który nakazuje zakładać sieć triangulacji lokalnej, co przecie podraża pomiary. Taki przepis Ministra musi być wydany z upoważnienia ustawy i z powołaniem się na

nią (art. 3 Konstytucji), a powtórce powinien być ogłoszony w Dzienniku Ustaw (rozp. Prez. Rz. z 23 grudnia 1927 r. Dz. Urz. R. P. Nr. 3/28, poz. 18) w brzmieniu ustalonym ustawą z 12 lutego 1930 r. (Dz. U. R. P. Nr. 13, poz. 89). Obydwu tym warunkom przepisy nie czynią zadość.

Jest to jednak brak formalny, który mógłby być łatwo uzupełniony, bo Minister Rob. Publ. ma prawo wydawania tego rodzaju ogólnie obowiązujących przepisów, skoro według ustawy z 29 kwietnia 1919 r. (Dz. U. R. P. Nr. 39, poz. 283) należą do jego zakresu działania „pomiarów ogólne kraju i szczegółowe zdjęcia geometryczne dla sporządzenia map katastralnych“ (art. 1). Inna rzecz, czy wydanie przepisów o założeniu triangulacji lokalnej dla każdego rodzaju pomiarów, o których mowa w punkcie 10, będzie celowe z uwagi na koszt. Taki przepis bez względu na jego formę a nawet sankcję karną pozostanie najprawdopodobniej przepisem papierowym i nie będzie wykonany.

2. Przyjawszy jednak, że przepisy zostały wydane w formie ogólnie obowiązującej, to nasuwają się dalsze wątpliwości, czy dadzą się wprowadzić w życie w obecnej formie. Pomija się tutaj takie drobne nieścisłości, jak postanowienie, że rejestr ma być sporządzony według obrębu, przy braku określenia, co to wyrażenie znaczy. Poważniejsze trudności zajądą ze względu na obowiązujące, a z instrukcją kolidujące przepisy, które należy rozpatrzyć według b. zaborów⁶⁸⁾.

a) Na obszarze b. zaboru rosyjskiego obok instr. M. R. P. istnieje obowiązująca instr. Min. Reform Rolnych z 1925 r., która pod względem formalno-prawnym ma tę wyższość nad instr. Min. Rob. Publ., że wydana jest z powołaniem się na przepis ustawy, a zatem obowiązuje ogólnie. Różnice między obydwoma instruk-

⁶⁸⁾ Pominięto tu przepisy miernicze dla górnictwa.

cjami są dość znaczne (granica błędów, nawiązanie do sieci triangulacyjnej względnie założenie triangulacji, przeprowadzenie niwelacji, wygląd i forma planów, różne znaki konwencjonalne). Możliwy byłoby wprowadzić powiadzić, że inne prace ma za przedmiot instr. Min. Rob. Publ., a inne instr. Min. Ref. Rol. Druga odnosi się do utrwalenia na mapie stanu istniejącego na gruncie, podczas gdy pierwsza ma za główne zadanie przebudowę właśnie tego stanu, co wymaga pewnych specjalnych przepisów i co z natury rzeczy musi spowodować pewną różnicę. Ostatecznie jednak instr. Min. Ref. Roln. ma za przedmiot ustalenie stanu stworzonego przez akcję agrarną, a więc istniejącego na gruncie. Może się tedy wytworzyć taka sytuacja, że część obszaru jakiejś jednostki administracyjnej objęta akcją przebudowy ustroju rolnego będzie posiadała plany inne, a inna część mierzona według instrukcji Min. Rob. Publ. znowu inne. Tym sposobem jedna i ta sama miejscowość będzie posiadała różne plany sporządzone przez władze państwowe w tym samym czasie. Z uwagi na to, że trzonym akcją Min. Ref. Rol. nie tyle jest sporządzenie ostatecznych planów, lecz raczej przejścia jednego sposobu władania ziemią na inny, że więc akcja ta nie jest ogólną t. j. nie obejmuje całej powierzchni państwa lecz tylko części powierzchni, które przebudowy wymagają i wskutek tego akcji agrarnej zostają poddane, podczas gdy zakres działania Min. Rob. Publ. rozciąga się na całą powierzchnię Państwa, wynika logiczna zasada, że przepisy pomiarowe Min. Ref. Rol. winne być dostosowane do przepisów ogólnych Ministerstwa Rob. Publ., z zachowaniem oczywiście pewnych odrębności koniecznych ze względu na specjalny charakter akcji Min. Ref. Rol. Nie stoją temu na przeszkodzie przepisy ustawy z 11 sierpnia 1923 r. (art. 2 lit. g), włączające w zakres działania Min. Ref. Roln. przeprowadzenie wszelkich czynności technicznych, związanych z przebudową

ustroju rolnego. Nie można bowiem przepisu tego rozumieć tak, jakoby ustawa nadawała Min. Ref. Roln. w tym kierunku zupełną dowolność. Wynika to z samej natury akcji przebudowy, która w zakresie prawa mierniczego i cywilnego kończy się z chwilą oddania nowych działek osobom uprawnionym po ukończeniu akcji. Aby to ukończenie mogło wogóle nastąpić, muszą być — przynajmniej na terenie b. zaboru pruskiego i austriackiego — zachowane pewne warunki wymagane przez prawo hipoteczne, a pośrednio przez przepisy pomiarowe ogólnie obowiązujące t. j. katastralne. Byłoby przeciwnie zasadom ekonomji czasu i pracy, gdyby organa Min. Ref. Roln. na obszarze tych zaborów przeprowadzały pomiar osobno według własnych przepisów dla siebie, a osobno dla uczynienia zadość przepisom ogólnym. Z tego wynika, że wolność Min. Ref. Rolnych w sprawie wydawania przepisów technicznych jest względna w stosunku do b. zaboru pruskiego i austriackiego, a *lege nom distinguente* i w stosunku do b. zaboru rosyjskiego, w tym ostatnim wypadku oczywiście, o ile takie ogólnie obowiązujące przepisy będą wydane, czemu, jak już zaznaczono, instr. Min. Rob. Publ. nie czyni zadość.

b) Na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego na pierwszy plan wysuwa się stosunek do Min. Skarbu.

aa) Ustawa z 29 kwietnia 1919 r. mówi o pomiarach ogólnych w kraju i szczegółowych zdjęciach geometrycznych dla sporządzenia map katastralnych. Jeśli przyjąć, że pomiarami ogólnymi nazywa ustawa pomiary podstawowe t. j. triangulację, to sprawy włączone ustawą w zakres działania Ministerstwa Rob. Publ. były w b. zaborze pruskim podzielone między osobne władze, przyczem pomiary katastralne należały do Min. Skarbu, w b. zaborze austriackim zaś należały w całości Min. Skarbu. Wnosząc z brzmienia ustawy, należałoby mniemać, że triangulacja i sporządzenie nowych map kata-

stralnych należy do Min. Rob. Publ., reszta agend technicznych do Min. Skarbu. Wniosek taki jednak obala instr., skoro w § 50 zajmuje się też pomiarami uzupełniającymi. Znaczy to, że Min. Rob. Publ. stoi na stanowisku, że wydawanie przepisów o wszelkich pracach technicznych dla katastru należy do niego. Tak też było z początku w b. zaborze pruskim na zasadzie lokalnych przepisów Min. b. Dzieln. Pruskiej, natomiast na obszarze b. dzielnicy austriackiej agendy katastralne nigdy z rąk Min. Skarbu nie wyszły. Wszelako rozporządzenie Rady Min. z 9 września 1925 r. przekazuje i na obszarze b. dzielnicy pruskiej prowadzenie agend katastralnych „we wszystkich stadjach“ Min. Skarbu, które, zapewne opierając się na tem rozp. Rady Min., wydało w r. 1927 instr. kat. II, powołując w niej jako obowiązujące przepisy instr. VIII, dotyczącej nowych pomiarów, a więc materji objętej instr. Min. Rob. Publ.

bb) Przy zdjęciach katastralnych nakazuje instrukcja Min. Rob. Publ. uwzględniać przepisy swoje, a dla „opracowania operatu końcowego“ przepisy katastralne. Co należy uważać za operat końcowy, instrukcja nie mówi. Prawdopodobnie ma na myśli protokół parcelowy (księgę parcel w b. zaborze pruskim) i arkusz posiadania (matrykulę podatku gruntowego w b. zaborze pruskim) oraz łączące się ze sporządzeniem tych części operatu obliczenie podatku, nie wyłączając pomiarów potrzebnych dla przeprowadzenia klasyfikacji. Według jakich przepisów te pomiary miałyby być przeprowadzone, instrukcja nie mówi.

cc) Przewidziany przez instrukcję rejestr pomiarowy zawiera rubryki dla oznaczenia numeru działki czyli parceli, przez co wnosząc z treści instrukcji, należy rozumieć zamknięty obszar gruntu należącego do jednej osoby bez względu na rodzaj uprawy. Taka parcela jednak nie będzie mogła być uważaną za parcelę w rozumieniu przepisów katastralnych Dalej nie mówi instr.

o tem czy i jakie rodzaje uprawy należy nanosić na plan, chociaż we wzorze XXIX pomieszczono znaki konwencjonalne dla rodzajów uprawy ⁶⁷⁾.

dd) Powyżej naszkicowane nieodomówienia instrukcji będą przyczyną, że w praktyce organy Min. Skarbu będą sporządzały nowe pomiary według instr. katastralnych, a organa Min. Rob. Publ. zapewne według instr. z 1928 r., co bezwątpienia ani nie przyczyni się do ujednolajnienia praktyki mierniczej, ani nie ułatwi zrozumienia przepisów mierniczych. Zresztą o ile idzie o to, żeby mapa sporządzona na zasadzie instr. z 1928 r. mogła być uznana za mapę katastralną, musi ona być dostosowana do instr. katastr., bo o tem będą rozstrzygały władze podległe Min. Skarbu, czyli w rezultacie pomiar przeprowadzony według instr. Min. Rob. Publ. będzie uznany przez te władze o tyle, o ile jest dokładniejszy względnie takiej samej dokładności, jak to przepisują instr. kat., i, o ile odpowiada innym przepisom tych instrukcyj.

⁶⁷⁾ Charakterystyczne jest, że dano też wzór dla „skał i lodowców“, choć w Polsce lodowców niema.

ROZDZIAŁ IV.

Dostosowanie przepisów i instrukcyj obowiązujących przy pracach agrarnych, do przepisów i instrukcyj katastralnych i hipotecznych.

§ 1. UWAGI OGÓLNE.

1. Istota i zakres działania władz ziemskich polega na przebudowie ustroju rolnego t. j. na utworzeniu gospodarstw zdalnych do prawidłowej wytwórczości (o ile to ze względów lokalnych jest możliwe) i opartych na prawie własności. Żeby ten cel osiągnąć muszą urzędy ziemskie przedsięwziąć nie tylko szereg czynności technicznych i gospodarczych, ale także pewną ilość czynności prawnych, muszą bowiem doprowadzić ustrój gospodarczy do tego stanu, żeby uległ poprawie nie tylko pod względem gospodarczym, t. j. żeby działki otrzymane w wyniku zabiegu agrarnego tworzyły racjonalny obiekt nie tylko pod względem gospodarczym, ale również pod względem prawnym t. j. żeby stosunek prawny osoby do obiektu gospodarczego nie budził żadnych wątpliwości. Nieuregulowanie bowiem stosunku prawnego może pociągnąć za sobą szereg procesów względnie — w najlepszym razie — spowodować konieczność sporządzania w przyszłości zbyt wielkiej ilości aktów prawnych, których koszt mniejszy znacznie korzyści osiągnięte przez przebudowę, jeśli nawet w poszczególnych przypadkach zupełnie ich nie zniweczy.

Działalność władz ziemskich w ramach organizacji państwa możnaby przyrównać do działalności jednego z oddziałów w ramach przedsiębiorstwa gospodarczego. Nie można sobie wyobrazić pracy oddziału w ramach przedsiębiorstwa, przy którejby nie liczono się z istniejącą organizacją i z ogólnymi normami regulującymi tę organizację. Prędzej czy później doprowadziłoby to do komplikacji w ruchu całego przedsiębiorstwa. Taką ogólną normą w organizacji Państwa w odniesieniu do władania ziemią jest hipoteka i kataster, i władze ziemskie w swej specjalnej akcji muszą się dostosować do ogólnych przepisów dotyczących tych instytucyj, choćby w danym przypadku przepisy te niezupełnie były racjonalne. Nie można bowiem szczegółem, choćby zbudowanym na zasadzie bardziej racjonalnej, poprawić ogólnego urządzenia, zbudowanego na zasadzie innej. Jeśli to jedno kółko, choćby wyrobione najlepiej, nie będzie dopasowane do całości maszyny, spowoduje utrudnienie w jej ruchu. Z tego powodu nie można np. interpretować art. 2 lit. g ustawy z 11 sierpnia 1923 r. w tym kierunku, jakoby Minister Reform Rolnych miał prawo wydawać przepisy w sprawie pomiarów związanych z przebudową ustroju rolnego bez względu na obowiązujące przepisy katastralne. Może to uczynić, ale o tyle, o ile praca Urzędu Ziemskiego nie ma być użytą dla sprostowania katastru. W tym ostatnim zaś wypadku przepisy Min. Ref. Roln. muszą się obracać w ramach przepisów katastralnych, albowiem w przeciwnym razie operat sporządzony przez władze ziemskie nie będzie przyjęty przez władze katastralne i w ten sposób nastąpi zahamowanie jednego z trybów maszyny administracyjnej. Podobnie ma się rzecz z hipoteką. Jeśli operat zatwierdzony przez władze ziemskie nie będzie przygotowany tak, jak tego wymagają przepisy hipoteczne, władze hipoteczne odmówią sprostowania wpisów. Ponadto koszt tego nieporozumienia władz w tej czy innej formie zawsze poniosą

płatnicy podatków. Z tych powodów nie wydaje się słuszną praktyka, oddzielająca w pracy agrarnej czynnik gospodarczy od czynnika prawnego, bo one jako stanowiące istotę pracy agrarnej oddzielić się nie dadzą.

Jednakowoż uwzględnienie czynnika prawnego w obecnym stanie hipoteki i przepisów agrarnych nie zawsze jest możliwe. Dlatego dla uwzględnienia prac urzędów ziemskich z hipoteką i katastrem nie tylko potrzebna jest częściowa zmiana przepisów agrarnych ale także przepisów hipotecznych i katastralnych.

2. Nie ulega wątpliwości, że wdrożenie operacji agrarnej na pewnym terenie działa osłabiająco na tętno gospodarki rolnej z powodu niepewności, jaki dział gruntu przypadnie danej osobie po przeprowadzeniu operacji. W szczególności zachodzi to przy komasacji. W interesie więc produkcji rolnej kraju leży, ażeby czas operacji agrarnej skrócić jaknajwięcej. Często robi się to ze szkodą dla uporządkowania stanu prawnego, a pośrednio ze szkodą dla całej akcji.

Przyczyna tej praktyki leży częściowo w stanie istniejących na ziemiach polskich urządzeń hipotecznych. Mianowicie księgi hipoteczne na obszarze b. zaboru austriackiego, a szczególnie na obszarze b. zaboru rosyjskiego w znacznej części nie odpowiadają faktycznym stosunkom, które przedewszystkiem muszą być wzięte za punkt wyjścia dla akcji agrarnej. Powstaje to stąd, że na terenie b. zaboru rosyjskiego nie przeprowadzono postępowania spadkowego, albo też posiadacz względnie jego prawozwlewa figuruje w hipotece przez zastrzeżenie, wreszcie że posiadacz nie może wywieść swych praw na podstawie dokumentów zdalnych do intabulacji. W b. zaborze austriackim powodem niezgodności jest po największej części stan t. zw. fikcyjnej współwłasności, niezupełne przeprowadzenie postępowania spadkowego (opuszczenie niektórych parcel), wreszcie brak sporządzonych we właściwej formie dokumentów.

Sanacja uprawnień posiadaczy jest przeważnie możliwą jedynie w drodze sądowej, co niepomrotnie przeciąga pracę agrarną. W praktyce tedy, na obszarze b. zaboru austriackiego, jak uczy doświadczenie b. władz zaborczych, praca agrarna niesłychanie się przeciąga, na obszarze zaś b. Królestwa Kongresowego w toku postępowania agrarnego poprostu przechodzi się do porządku nad stanem hipoteki.

Dałoby się tu wprowadzić znaczne uproszczenie, gdyby wszystkie sprawy w toku postępowania przekazano władzom ziemskim. W tym celu należałoby tak zmienić obowiązujące ustawy agrarne — przedewszystkiem ustawę o zakresie działania Ministra Reform Rolnych, — żeby orzeczenia władz ziemskich zatwierdzające projekt scalenia stanowiły dla stron tytuł własności do czego potrzebne jest przedewszystkiem przekazanie władzom ziemskim prawa rozstrzygania w toku postępowania wszelkich sporów, nie wyłączając sporów o własność. Wprawdzie art. 12 ustawy z 11 sierpnia 1923 r. (Dz. U. R. P. Nr. 92, poz. 706) włącza w zakres działania okręgowych komisji ziemskich orzekanie we wszystkich sprawach spornych, wynikających z postępowania regulacyjnego przy scaleniu i zamianie gruntów, likwidacji serwitutów, podziale i regulacji wspólnot na terenie b. zaboru rosyjskiego, ale równocześnie zastrzega, że dzieje się to o tyle, o ile sprawy te w myśl obowiązujących przepisów nie są przekazane sądom. W zasadzie zaś wszelkie spory przekazane są sądom według dzielnicowych ustaw postępowania cywilnego, a do właściwości okręgowych komisji ziemskich należą tylko te spory, które są im przekazane w poszczególnych ustawach regulacyjnych. Owóż najważniejsza ustawa regulacyjna to jest ustawa scalieniowa, zastrzega, że orzeczenie komisji o stanie posiadania nie przesądza tytułu własności, czyli że wyłącza z właściwości komisji rozstrzyganie sporów o własność. pozostawiając jej możność rozstrzy-

gania o zamianie na skutek scalenia. W praktyce spór o zamianę ma dla strony większe znaczenie niż spór o własność. Niech przykład rzecz lepiej objaśni: Uczestnik scalenia A posiadał przed scaleniem sześć działek: $a = 10$ ha, $b = 8$ ha, $c = 6$ ha, $d = 4$ ha, $e = 2$ ha i $f = \frac{1}{2}$ ha. O prawo własności działki f toczy się spór między uczestnikiem A i uczestnikiem B. Orzeczeniem władz ziemskich wydanem w toku postępowania za posiadacza działki spornej uznano A. Po scaleniu otrzymał on zgodnie z wynikiem klasyfikacji dwie działki: $a_1 = 15$ ha, i $b_1 = 4$ ha. Oczywiście spór o własność toczy się obecnie nie o działkę f , lecz o część działki a_1 lub b_1 odpowiadającą wartości działki f . O własności działki f obszaru $\frac{1}{2}$ ha albo raczej jej ekwiwalentu rozstrzyga sąd, natomiast władze ziemskie władne były zmienić stan posiadania i własności uczestnika A o 10 ha. Prawda, że wartość tych 10 ha mieści się w wartości działek po scaleniu, lecz ze stanowiska subiektywnego uczestnika scalenia przedstawia się ta sprawa inaczej, czego dowodem jest właśnie fakt, że wnosi spór i zaczepia przydział działek po scaleniu. Zarzucićby można temu rozumowaniu jeszcze to, że spór o własność toczyć się może zarówno co do drobnej części gruntów posiadanych przed scaleniem, jak i co do wszystkich gruntów, lecz będzie to wypadek nader rzadki.

Czy inne załatwienie tej kwestji t. j. oddanie władzom ziemskim do rozstrzygania wszelkich sporów wyłaniających się w toku postępowania regulacyjnego jest możliwe i uzasadnione? Teoretycznie zdaje się być uzasadnione. Wszak operacja agrarna nie jest niczem innym jak masową zamianą poszczególnych praw prywatnych z równoczesnem orzeczeniem o sprzeciwach stron, których interesów ta zamiana dotyczy. Z chwilą rozpoczęcia operacji agrarnej objekty odnośne wyjmuje się niejako z ogólnych norm postępowania cywilnego i prze-

kazuje do rozstrzygania władzom agrarnym. Logiczną tedy wydaje się rzeczą, ażeby władze ziemskie orzekły o całokształcie w stosunku osoby do rzeczy i ustaliły ten stosunek definitywnie, praktycznie zaś biorąc, miałyoby to ten skutek, że władze ziemskie, kończąc czynność agrarną, stworzyłyby obiekty gospodarcze bez zarodków choroby, mającej się leczyć nowymi procesami sądowymi.

Zarzucićby można tej koncepcji to, że zasadę orzekania o całokształcie stosunku osoby do gruntu przyjęły Prusy w r. 1821, kiedy stosunki własności nie były uregulowane, bo nie było przeprowadzone uwłaszczenie, i w części Rosja, która dopiero w r. 1910 uznała własność indywidualną gruntów nadziałowych, że więc fakt oddania władzom agrarnym prawa rozstrzygania sporów o własność w toku postępowania łączył się z uwłaszczeniem, że natomiast Austria w roku 1883, kiedy uwłaszczenie było już przeprowadzone, nie przyjęła tej zasady, lecz na to można odpowiedzieć, że w Prusach pierwotnie t. j. w r. 1811 przyjęto zasadę, że o wszelkich sprawach spornych w toku postępowania regulacyjnego orzekają sądy, a zarzucono ją w r. 1821 jako niepraktyczną, oraz że akcji scaleniowej w b. zaborze austriackim, szczególnie w b. Galicji w żaden sposób nie można brać za wzór do naśladowania. Przyznanie zaś władzom ziemskim prawa orzekania o wszelkich sporach wyłaniających się w toku postępowania (rozumie się tylko przy komasacji, podziale wspólnot i serwitutach) i uznanie ich orzeczeń zatwierdzających projekt danej czynności za mające moc wyroku sądowego, doprowadziłoby pośrednio do sprostowania ksiąg hipotecznych i zupełnego uregulowania stanu prawnego gruntów poddanych przebudowie ustroju rolnego. Inna jest kwestja, czy przepisy obowiązujące obecnie w postępowaniu przed władzami ziemskimi są tego rodzaju, żeby dawały kwarancję należytego rozpatrzenia i rozstrzygnięcia sporów cywilnych. Nie ulega

wątpliwości, że to nie zachodzi. Szczególnie procedura w dziedzinie środków dowodowych musiałaby być tak unormowana, aby dawała gwarancję należytego osądzenia sporu. To samo odnosi się do składu komisij ziemskich, które dla tych wypadków musiałyby być zorganizowane jako sądy administracyjne czy też sądy specjalne z przewagą czynnika sędziowskiego. Bliższe szczegóły tej kwestji nie należą do zakresu niniejszej pracy. Kwestją tą jakoteż uzupełnieniem ustawodawstwa agrarnego, którego treść starano się przedstawić w rozdziale I-ym, zajmie się zapewne Komisja uporządkowania ustawodawstwa agrarnego powołana w celu uporządkowania tego ustawodawstwa¹⁾.

3. Celem niniejszej pracy jest uzgodnienie działalności prac ziemskich z przepisami katastralnymi i hipotecznymi. Potrzeba zatem zmiany przepisów agrarnych rozważaną jest tylko o tyle, o ile to jest konieczne dla uwidocznienia wyników pracy władzy ziemskiej w katastrze i hipotece. Cel ten wymagać też będzie częściowych zmian przepisów hipotecznych i katastralnych, co w tym rozdziale rozpatrzone będzie w ramach najkonieczniejszych. Natomiast sprawie ujednostajnienia katastru i hipoteki poświęcony jest oddzielny rozdział.

§ 2. UZGODNIENIE HIPOTEKI Z KATASTREM NA OBSZARZE B. ZABORU AUSTRJACKIEGO.

1. Praca urzędów ziemskich jest znakomicie ułatwiona i na podstawie dokumentów stwierdzających jej wyniki łatwo jest sprostować księgi hipoteczne i katastralne, jeśli hipoteka i kataster odpowiada stanowi faktycznemu przyjętemu za podstawę akcji agrarnej. Na obszarze b. zaboru austriackiego i rosyjskiego jest to wypadek dość rzadki. Na obszarze b. zaboru austriackiego dołącza się jeszcze ta trudność, że panuje nie-

¹⁾ Przemówienie Min. Ref. Rol. prof. dr. Staniewicza na posiedzeniu Komisji w dn. 14. V. 1927 r.

zgodność między hipoteką i katastrem. Wprawdzie ta niezgodność nie powoduje szczególnych trudności dla urzędów ziemskich, albowiem sprostowanie katastru i hipoteki następuje na podstawie jednych i tych samych operatów urzędów ziemskich, lecz trudność może zaistnieć wtedy, jeśli operat agrarny uznany będzie za dostateczną podstawę do sprostowania katastru, podczas gdy sąd nie uzna go za wystarczający do sprostowania księgi gruntowej. Przedewszystkiem jednak wymaga interes publiczny, ażeby usunąć zarody niezgodności między hipoteką i katastrem t. j. zmienić odnośne przepisy, rozdzielając w sposób właściwy rolę między sąd a urząd katastralny.

Kierunek zmiany odnośnych przepisów wskazuje naturalny zakres działania sędziego—prawnika i urzędnika katastralnego — technika: do sędziego należy określenie i ustalenie stosunku osoby do gruntu, włączając w to określenie granic gruntu, o ile zajdzie spór, w sposób wskazany w procedurze cywilnej. Najważniejszym dowodem przy rozstrzyganiu sporu o granice będą mapy. Dla oceny tego dowodu potrzebny jest sędziemu rzeczoznawca — technik. Oczywiście dowód ten będzie tem lepszy, im lepszy technik go sporządził. To samo zachodzi przy zmianie mapy na skutek podziału parcel katastralnych. Ustawodawstwo austriackie nie zachowało tej naturalnej granicy kompetencji sądu i urzędu katastralnego i przydzieliło władzom sądowym czynności czysto techniczne, czego wyrazem jest przedewszystkiem fakt istnienia odrębnej mapy hipotecznej oraz fakt, że sąd może sam sprostować tę mapę oraz wyznaczyć numery nowych parcel katastralnych. Z drugiej znowu strony urząd katastralny może w pewnych przypadkach samoistnie rozstrzygać o stosunku osoby do rzeczy, ustalając posiadacza bez względu na wpis hipoteczny względnie ustalenie sądu. Prowadzi to nie tylko do niezgodności między katastrem i hipoteką, ale nadto do oplakanego

stanu mapy hipotecznej, a co zatem idzie, do zawikłań na wypadek sporów granicznych, których rozstrzygnięcie, choć może nie prawne ale faktyczne, ostatecznie musi się oprzeć na mapie katastralnej jako dającej lepszą gwarancję zgodności z wymogami technicznymi.

Poprawę stosunku katastru do hipoteki można wprowadzić przez uregulowanie go w sposób podobny, jak to jest urządzone w b. dzielnicy pruskiej t. j. przez wprowadzenie zasady, że uchyla się mapę hipoteczną jako zbędną, a kataster wiąże się w ten sposób z hipoteką, że pozostawi się w hipotece oznaczenie części składowych ciał hipotecznych (parcel) według katastru, w tych zaś przypadkach, w których zachodzić będzie podział parceli i wogóle zmiana granic parceli, onumerowanie nowych parcel należeć będzie do urzędu katastralnego, który równocześnie z tym potwierdzi zgodność sporządzonego przez stronę szkicu sytuacyjnego z przepisami katastralnymi. Natomiast sąd hipoteczny dokona wpisów dopiero po przedłożeniu potwierdzonego przez kataster szkicu oraz wyciągu z katastru wskazującego numery nowych parcel. Zmiana wpisów w księgach podatkowych i zmiana mapy katastralnej nastąpić może dopiero na podstawie zawiadomienia sądu o dokonaniu wpisu hipotecznego.

W celu wprowadzenia w życie omawianej zasady należałoby przeprowadzić następujące zmiany obowiązujących przepisów:

a) Prof. Jaworski stwierdza ²⁾, że „z §§ 11, 40 i 43 ustawy wy z 1883 r. (Dz. P. P. Nr. 83) i przepisów zawartych w §§ 15, 21 i 28 ustawy krajowej okazuje się, że sprostowana przez sąd hipoteczny kopja mapy katastralnej ma charakter oryginalnej mapy sądowej i że jest integralną częścią księgi gruntowej“. Żaden jednak z zacytowanych przepisów wyraźnie tego nie mówi,

²⁾ J a w o r s k i Ustawy o księgach publ. I, str. 369

a czyni to dopiero powołane przez prof. Jaworskiego rozporządzenie Min. Spraw. z 1878 r. L. 3676 i judykatura, która według zacytowanego o u prof. Jaworskiego orzeczenia uznała, że własność na parcelach nabywa się wedle tego ich położenia i w tych granicach, które przedstawia mapa hipoteczna. Wobec tego oraz wobec głęboko zakorzenionej praktyki, należałoby załatwić tę sprawę przepisem ustawowym tej treści, że mapa katastralna użyta dla założenia księgi gruntowej nie stanowi jej części składowej oraz że granice parcel katastralnych określają się według map katastralnych.

b) Przepis art. I rozp. z 1 czerwca 1916 r. Dz. P. P. Nr. 116 należałoby zmienić w tym kierunku, iż do wniosku zgłoszonego w sądzie jeśli chodzi o podział parceli, strona powinna dołączyć sporządzony przez urząd katastralny lub mierniczego przysięgłego plan geometryczny oraz wyciąg z operatu katastralnego zawierający oznaczenie nowo powstałych parcel; plan geometryczny sporządzony przez mierniczego przysięgłego ma być zgodny z przepisami katastralnymi, co winien potwierdzić na planie urząd katastralny. Równocześnie należałoby zastrzec, że mapa katastralna użyta do założenia księgi gruntowej, nie ulega sprostowaniu na podstawie przedłożonego sądowi planu.

c) Należałoby również zmienić ustawę z 23 maja 1883 r. Dz. P. P. Nr. 83 przez skreślenie: aa) litery a ustępu 4 § 35 oraz bb) ustępów 2 i 3 § 44.

d) Po wydaniu wymienionych przepisów ustawowych bardziej szczegółowe unormowanie sprawy odnoszenia się sądu do katastru i odwrotnie możnaby uregulować w drodze rozporządzenia. W szczególności w drodze rozporządzenia opartego na przepisie § 123 ustawy z 1871 r. i § 40 ustawy z 23 maja 1883 r. możnaby zarządzić, ażeby kataster zawiadomiony był przez sąd o dokonaniu zmiany wpisów za pomocą przepisać się mających druków, a nie uchwał sądowych.

§ 3. UZGODNIENIE WYNIKÓW PRAC AGRARNYCH Z KATASTREM.

1. Przy sprostowaniu katastru wskutek zmian spowodowanych czynnością agrarną można odróżnić następujące momenty: a) jaka władza ma przeprowadzić sprostowanie operatu katastralnego, b) ustalenie stosunku osoby do gruntu i c) rozdział podatku na działki powstałe w wyniku czynności agrarnych.

ad a) Na obszarze b. zaboru austriackiego sprostowanie operatu katastralnego należy przy pracach agrarnych do władz katastralnych, a rola władz ziemskich ogranicza się do przesłania władzom skarbowym aktów postępowania agrarnego, przyczem jedynie było zastrzeżone, że mapa ma być przez władze agrarne sporządzona tak, ażeby nowe pomiary dla celów katastralnych nie były potrzebne.

Natomiast na obszarze b. dzielnicy pruskiej praca władz regulacyjnych była wykorzystaną dla celów katastru w daleko większej mierze. Mapa regulacyjna sporządzona według wymogów technicznych katastralnych była użytą dla odnowienia mapy katastralnej. Ponadto według postanowienia § 37 ustawy z 8 ultego 1867 r. o poborze podatku gruntowego (zb. u. pr. str. 185) o podziale podatku na grunta otrzymane w wyniku podziału wspólnot połączonego ze scaleniem decydowała władza regulacyjna, to znaczy, że władza regulacyjna obowiązana była sporządzić nowy operat katastralny tak, że rola władzy katastralnej ograniczała się do wyrażenia zgody na dokonany przez władzę regulacyjną podział i do przyjęcia gotowego już operatu.

Przepisy pruskie wychodziły tu widocznie z założenia, że przerzucenie sprostowania operatu katastralnego na władze regulacyjne jest wskazane i celowe, ponieważ, jeśli zachodzi większa ilość zmian, co z reguły przy każdej pracy agrarnej ma miejsce, dla szybkiego przeprowa-

dzenia tych zmian w katastrze potrzebaby było zwiększyć odpowiednio personel katastralny. W konsekwencji doprowadziłoby to do tego, władza katastralna musiałaby dostosować ilość swego personelu do ilości prac agrarnych, co ze względów budżetowych i administracyjnych jest nie do pomyślenia.

Ustawodawstwo polskie, nie zmieniając w całości omawianych tu zasad, w pracach scalieniowych przyjęło system austrijski, stanowiąc w ustępie 2-im art. 9 ustawy scalieniowej że „uzgodnienie dokumentów katastralnych z wynikami scalenia należy do władz katastralnych“. Stąd należy uznać, że przy innych pracach agrarnych na obszarze b. dzielnicy pruskiej obowiązuje dotychczasowy system t. j. że sprostowanie katastru przeprowadzają władze ziemskie, natomiast przy scaleniu rola władz ziemskich winna się ograniczyć do przesłania władzy katastralnej dokumentów obejmujących wyniki akcji scalieniowej. Przepis ten ustawy scalieniowej w odniesieniu do b. zaboru pruskiego polega bezwątpienia na nieporozumieniu ³⁾). Gdyby nawet miał on pozostać, to wymagałby szczegółowego przepisu wykonawczego

W związku z art. 9 ustęp 2 ustawy scalieniowej w odniesieniu do b. zaboru austrijskiego należy podnieść, że art. 45 tej ustawy (traktujący o sprostowaniu wpisów hipotecznych) powołuje się na przepisy §§ 91—94 rozp. z 21 maja 1916 r., z których § 92 wkłada na władze ziemskie obowiązek przesłania władzom skarbowym akt postępowania scalieniowego celem sprostowania katastru

ad b) W kwestji ustalenia stosunku osoby do gruntu przepisy pruskie, stojąc na stanowisku, że zmiana w katastrze może nastąpić dopiero po sprostowaniu wpisu w księdze gruntowej, czynią wyjątek dla zmian zaszytych na skutek orzeczenia władz regulacyjnych (instr. kat. I § 17), których orzeczenie wystarcza do sprostowania

³⁾ Por. uwagę 59 na str. 259

katastru. Zaznaczyć przytem trzeba, że według przepisów pruskich zmiana w katastrze następuje na skutek zmiany własności. Nie podpadają natomiast pod § 17 instr. kat. I czynności Komisji Kolonizacyjnej, która pod względem zmiany prawa własności działek musi być uważana za jednego z kontrahentów. W b. dzielnicy austriackiej zmiana definitywna w katastrze przeprowadzoną być winna, jeśli zmian w posiadaniu jest udowodnioną dokumentami publicznymi (§ 35 ust. 4 ustawy z 23 maja 1883 r.). Nie ulega wątpliwości, że orzeczenie władzy agrarnej jest dokumentem publicznym, stwierdzającym posiadanie, że więc na jego podstawie według literalnego brzmienia ustawy może w katastrze nastąpić zmiana wpisu osoby, aczkolwiek w ustawodawstwie austriackiem wyraźnie ta sprawa postawioną nie była ⁴⁾.

Aczkolwiek tedy orzeczenie władzy agrarnej jako dokument stwierdzający prawa osoby do gruntu inne ma znaczenie na obszarze b. zaboru austriackiego, a inne na obszarze b. zaboru pruskiego, jako podstawa wpisu w katastrze zdaje się mieć jednakowe znaczenie. Jednakoż na obszarze b. zaboru austriackiego zachodzi ta trudność że operat władzy agrarnej nie zawiera oznaczenia nowych parcel, które wskutek tego mogłyby otrzymać inną numerację w sądzie a inną w katastrze. Przepisy tej trudności nie rozstrzygają, usunięcie jej zatem mogłoby zastąpić przez bezpośrednie porozumienie katastru z sądem.

W tym stanie prawnym wprowadziło ustawodawstwo polskie pewne zmiany, a mianowicie:

aa) Co do scalenia zaszła na obszarze b. zaboru pruskiego ta zmiana, że orzeczenie władz ziemskich nie przesądza tytułu własności (art. 31 ust. 3 ustawy scaleniowej). Skoro tak jest, to odpadła przesłanka, na której się opie-

⁴⁾ Por. str. 261.

ra przepis § 17 instr. kat. I i należy przyjąć, że orzeczenie władzy ziemskiej zatwierdzające projekt scalenia nie może być podstawą do uskutecznienia sprostowania katastru, lecz orzeczenie to musi być uprzednio przeprowadzone przez księgę gruntową, a dopiero potem na podstawie zawiadomienia sądu może być przeprowadzone przez kataster.

bb) Natomiast przy parcelacji prowadzonej przez urzędy ziemskie nastąpiła zmiana w odwrotnym kierunku. Skoro mianowicie orzeczenie okręgowego urzędu ziemskiego stanowi tytuł własności (art. 61 ustawy o reformie rolnej), to na obszarze b. zaboru pruskiego zachodzą przesłanki § 17 instr. kat. I, zatem sprostowanie wpisów w katastrze nastąpić może bez wyczekiwania sprostowania w księdze grunтовой. Tem więcej to może nastąpić na obszarze b. zaboru austriackiego, gdzie do sprostowania katastru wystarczy dokument publiczny dowodzący przejścia posiadania.

ad c) Operacja agrarna może być dokonana przez władze agrarne zwyczajnie tylko na podstawie przeprowadzonej przez nie klasyfikacji i szacunku gruntów poddanych operacji. Szacunek ten może być użyty dla rozdziału podatku gruntowego pomiędzy działki powstałe na skutek czynności agrarnej.

Na obszarze b. dzielnicy pruskiej stanowi § 36 ustawy z 8 lutego 1867 zb. u. pr. str. 185, że przy podziale wspólnot połączonym ze scaleniem suma podatku gruntowego przypadająca na obszar objętą czynnością agrarną może być rozdzielona definitywnie według czystego przychodu przyjętego za podstawę regulacji — a to za zgodą władzy skarbowej. Podobny przepis zawiera § 12 ustawy z 7 lipca 1891 r. o tworzeniu włości rentowych, który stanowi, że za zgodą władzy skarbowej ogólna suma podatków przypadająca na obszar parcelowany może być rozdzielona między poszczególne działki według ceny kupna - sprzedaży. W wykonaniu tych po-

stanowień ustawowych przepisuje instr. kat. VIII, że zależnie od porozumienia między władzą regulacyjną a władzą skarbową, podział podatków ma nastąpić według czystego przychodu ustalonego przy klasyfikacji agrarnej. Rozdział podatków odbywa się w ten sposób, najpierw oblicza się ogólną sumę podatku gruntowego przypadającego z gruntów objętych postępowaniem agrarnem. Od tej sumy według znanej dla danego obwodu stawki procentowej oblicza się ogólną sumę czystego przychodu katastralnego z tychże gruntów, poczem przez zestawienie ogólnej sumy wartości przychodowej ustalonej w postępowaniu agrarnem z ogólną sumą czystego przychodu, otrzymuje się współczynnik redukcji, według którego z wartości przychodowej danej działki oblicza się czysty przychód katastralny tej działki. Jeśli przypis podatku ma mieć miejsce według klasyfikacji katastralnej, na mapę regulacyjną wkreśla się klasyfikację katastralną. W żadnym jednak razie na obszarze b. zaboru pruskiego przy sprostowaniu katastru na skutek akcji regulacyjnej nie może nastąpić podwyższenie ogólnej sumy podatku przypadającej z tego obszaru.

Natomiast na obszarze b. zaboru austriackiego zmiany rodzajów uprawy ustalone przy akcji agrarnej podpadały pod ogólne pojęcie zmian (§ 1 ust. 1 ustawy z 12 lipca 1896 r.), zatem tak jak inne zmiany podlegały badaniu przez urzędnika katastru ⁵⁾).

Ustawodawstwo polskie nie wprowadziło w tych przepisach wyraźnie żadnych zmian. Natomiast pośrednio zmiana taka wynika z ustawy scaleniowej, według której klasyfikacja może być przeprowadzoną dowolnie (z braku wyraźnej instrukcji), wskutek czego zarówno rodzaje uprawy jak i liczba klas może się różnić znacznie od rodzajów uprawy i klas katastralnych, przeto owe przelicznice przewidziane w instr. kat. VIII nie bę-

⁵⁾ Por str. 261.

dzie mogło mieć miejsca. Zatem rozdział podatku będzie się mógł dokonać jedynie na podstawie klasyfikacji katastralnej. Stan ten jest niewątpliwie pogorszeniem stanu istniejącego na obszarze b. dzielnicy pruskiej przed wydaniem ustawy scaleniowej. Praca bowiem urzędów ziemskich ustala ostatni istniejący na gruncie rodzaj uprawy oraz wartość szacunkową. Zasada ekonomji czasu i pracy wymaga aby wyniki prac urzędów ziemskich były zużytkowane dla celów katastru, oczywiście o tyle, o ile może to się stać bez szkody dla samej instytucji katastru. Szkoda ta mogłaby wtedy nastąpić, jeżeliby taksacja agrarna zbyt się różniła od taksacji katastralnej. Stąd też nie można przyjąć wyników taksacji agrarnej jako cyfr bezwzględnych dla obliczenia przychodu katastralnego, jednak cyfry te mogą być z wszelką słusznością wzięte jako podstawa porównania między dochodowością poszczególnych działek, bo nie ulega wątpliwości, że szacunek przy pracach agrarnych jest, a przynajmniej powinien być, dokładniejszy niż szacunek katastralny.

Przy zużytkowaniu szacunku agrarnego dla rozdziału podatku musi być jednak zachowana pewna ostrożność. W pewnych przypadkach, szczególnie wtedy, jeśli prace urzędów ziemskich obejmują nieznaczny tylko obszar obwodu podatkowego, ustanowienie osobnego postępowania dla rozdziału podatku według klasyfikacji agrarnej nie byłoby celowe. W takich przypadkach zaleca się traktować zmiany zaszłe na skutek prac urzędów ziemskich, tak jak inne zmiany. Kiedy wyniki klasyfikacji urzędów ziemskich mogą być użyte jako podstawa dla wyrównania katastru, i jego sprostowania, można rozstrzygnąć tylko w każdym poszczególnym przypadku i decyzję o tem należałoby pozostawić władzy skarbowej w porozumieniu z urzędem ziemskim.

Przy tem wyłania się kwestja, czy możliwe i wskazane jest na obszarze b. zaboru austriackiego ustalenie

dochodu katastralnego dla każdej parceli powstałej w wyniku pracy agrarnej na podstawie szczegółowego szacunku każdej parceli przewidzianego w ustawie z 1896 r. Teoretycznie jest niewątpliwie możliwe, praktycznie natomiast nie, bo władze katastralne nie będą miały środków i czasu na przeprowadzenie tego szacunku. Z tego powodu wydaje się wskazanem pójść po linii pośredniej i nie przeprowadzać szacunku bezwzględnego, lecz podobnie jak w b. zaborze pruskim względnie w b. zaborze austriackim przed wydaniem ustawy z 1896 r. przyjąć czysty dochód katastralny dla całego obszaru objętego operacją agrarną według ksiąg katastralnych, a tylko rozdział tego przychodu na poszczególne działki przeprowadzić według klasyfikacji władzy ziemskiej, w ten mianowicie sposób, że rozdział podatku na zaliczoną do pewnej klasy w postępowaniu agrarnem część działki nastąpi w tym stosunku, w jakim pozostaje wartość całego obszaru poddanego operacji agrarnej do wartości poszczególnej części działki. Dla umożliwienia tego porównania należałoby jednak przyjmując w postępowaniu agrarnem te same rodzaje uprawy oraz taką samą ilość klas bonitacyjnych w każdym rodzaju uprawy, jakie są przewidziane w odnośnych przepisach katastralnych.

2. Dla zdania sobie sprawy z całokształtu zagadnienia wykorzystania prac władz ziemskich dla celów katastralnych względnie ustalenie stosunku jednych władz do drugich, wypada jeszcze wspomnieć o tem, że:

a) Prace przebudowy ustroju rolnego przeprowadza się obecnie nie, jak za czasów zaborczych, przez własne siły techniczne władz ziemskich, lecz w przeważnej mierze przez zakontraktowanych techników prywatnych. Kwestja ta pod względem formalno-prawnym jest jednak obojętna. Skoro bowiem władze ziemskie wszelkie wykonane ze swego ramienia prace są obowiązane poddać rewizji, to przez to zanika różnica między

pracą wykonaną przez technika rządowego i technika prywatnego, albowiem jedna i druga otrzymuje aprobatę urzędu ziemskiego i musi być uważana za wykonaną przez ten urząd.

b) Urzędowi ziemskiemu przydzielono nowy dział pracy — parcelację, której ustawodawstwo austriackie jako odrębnej instytucji prawnej wogóle nie znało, ustawodawstwo zaś pruskie znało ją jedynie jako parcelację państwową t. j. odsprzedaż działek z gruntów państwowych.

Pod względem prywatno-prawnym parcelacja prywatna nie jest niczem innem, jak szeregiem kontraktów kupna—sprzedaży, które aby wejść do katastru, muszą być sporządzone w takiej formie, jak wszystkie inne kontrakty kupna sprzedaży. Władze austriackie, aczkolwiek parcelacja prywatna prowadzona pod kontrolą władz państwowych nie była znaną, wydały pewne przepisy dla katastru ⁶⁾, liczące się z cechą charakterystyczną parcelacji t. j. wielokrotnością podziału, ułatwiając tym sposobem stronom postępowanie przez zwolnienie ich od sporządzenia osobnego planu dla każdej parceli.

Obowiązek urzędów ziemskich włożony na nie ustawą o reformie rolnej czyni konieczne wypracowanie planu przy parcelacji prywatnej również dla urzędów ziemskich. Przy badaniu tego planu urzędy ziemskie często zmuszone są przeprowadzić w nim zmiany. Zainteresowanie urzędów ziemskich jest tu jednak natury gospodarczej, a nie technicznej, bo dla oceny, czy cena sprzedażna działek nie jest wygórowaną oraz czy projekt jest racjonalny ze względu na ustrój rolny, zbyteczne jest dla urzędu ziemskiego znajomość szczegółów pomiarów, zatem zbędną jest dla urzędu ziemskiego ocena, czy dokumenty pomiarowe zostały pod względem technicznym prawidłowo wykonane. W ocenie tej na-

⁶⁾ Por. str. 263 i 264.

tomiast zainteresowany jest bezpośrednio urząd katastralny, dla którego plan ma być podstawą sprostowania mapy katastralnej i przypisu podatku. Żeby ułatwić postępowanie przy parcelacji prywatnej wydaje się wskazane uwzględnienia wymogów urzędów ziemskich i katastru w ten sposób, że strona obowiązana jest sporządzić plan zgodnie z wymogami technicznymi katastru i przedłożyć go urzędowi ziemskiemu. Po zatwierdzeniu projektu parcelacji urząd ziemski umieszcza na planie jakoteż na przedłożonych kopjach odpowiedni napis. Kopje przedkłada strona urzędowi katastralnemu, który po zbadaniu pod względem technicznym, jedną kopję zatrzymuje u siebie, a drugą przesyła urzędowi księgi gruntowej. Zatrzymaną u siebie kopję urząd traktuje jako mapę dodatkową. Przy podaniach hipotecznych o przewłaszczenie poszczególnych działek odpada potrzeba przedkładania osobnych planów dla każdej przywłaszczyć się mającej działki, a wystarczy powołać się na plan ogólny, przyczem w b. dzielnicy pruskiej (w ramach obowiązującego ustawodawstwa) potrzebne będzie przedłożenie sądowi wyciągu z księgi podatkowej⁷⁾.

Natomiast przy parcelacji rządowej urząd ziemski sporządza mapę katastralną na tych samych zasadach, jak przy innych pracach agrarnych w szczególności komasacji i w podobny sposób przeprowadza zmianę operatu katastralnego t. j. rozdział podatków na nowo powstałe parcele.

3. Żeby przytoczone wyżej w punkcie 1 i 2 tezy i postulaty mogły być wprowadzone w życie, należy:

I. Wydać ustawę która

1. uchyli ustęp 2 art. 9 ustawy scaleniowej,

2. ustęp 2 lit. a art. 45 ustawy scaleniowej zmieni w ten sposób, że słowa „§§ 91—94“ zastąpi słowami „§§ 91, 93 i 94“, a na końcu tego ustępu umieści się

⁷⁾ P₀₁. st. 248.

zastrzeżenie, że niema ten przepis zastosowania przy sprostowaniu operatu katastralnego.

3. Postanowi

a) przy komasacji, podziale wspólnot i parcelacji prowadzonej przez urzędy ziemskie czysty przychód katastralny przypadający na grunty objęte tą akcją przebudowy ustroju rolnego może być rozdzielony na działki powstałe wskutek urządzenia rolnego w tym stosunku, jaki zachodzi między przyjętą przy urządzeniu rolnem wartością całego obszaru podlegającego przebudowie ustroju rolnego, a takąż wartością działki lub jej należącej do tej samej klasy części, od której ma być obliczony czysty przychód katastralny

b) O tem, czy podział czystego przychodu katastralnego nastąpić ma według wartości przyjętej przy urządzeniu rolnem, decyduje władza skarbowa z którą urząd ziemski winien się porozumieć.

Sprostowanie operatu katastralnego przy urządzeniu rolnem przeprowadzają urzędy ziemskie.

d) Wskutek przepisu pod a)—b) uchyli się odnośnie postanowienia ustawy z 8 lutego 1867 r. o rozdziale i poborze podatku gruntowego w sześciu wschodnich prowincjach (zb. u. pr. str. 185) i ustawy z 12 lipca 1896 r. o rewizji katastru podatku gruntowego (Dz. P. P. Nr. 121).

II. Po wyjściu ustawy, o której mowa w punkcie I uzupełnione być winy odpowiednio przepisy katastralne na obszarze b. zaboru austriackiego i pruskiego. W szczególności zaś należy uzupełnić te przepisy w kierunku wskazówek przy sporządzeniu planu dla parcelacji prywatnej.

III. Istniejące na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego przepisy instrukcyjne dla prac agrarnych, które już dziś są w wielu wypadkach nie aktualne i w praktycznem zastosowaniu nastroczają niemałe trud-

ności, tem więcej wymagać będą nowej redakcji i uzupełnienia po wydaniu opisanych przepisów ustawowych.

Przy tej sposobności mogłoby nastąpić ujednolicenie tych przepisów oczywiście z uwzględnieniem odrębności katastralnych b. dzielnicy pruskiej i austriackiej. Najprostsza rzeczą byłoby wydać instrukcję ogólną z mocą obowiązującą na całe Państwo na wzór instr. wydanej przez Min. Rerorm Rolnych w r. 1925. Narazie będzie to jednak niewykonalne, ponieważ instrukcja ta zbytnio się różni od przepisów katastralnych. Narazie tedy wydaje się wskazanem wydać jedną instrukcję dla b. zaboru pruskiego i austriackiego⁸⁾. Treść tej instrukcji powinna obejmować:

a) Wszystkie wskazówki techniczne odnoszące się do wykonania pracy urzędów ziemskich, a więc ustalenia zewnętrznych granic obszaru podlegającego przebudowie ustroju rolnego, pomiar granic zewnętrznych, pomiar szczegółów, określenie położenia linii klasyfikacyjnych, sporządzenie pierworysu, sporządzenie projektu, wprowadzenie projektu na grunt oraz sporządzenie planów, rejestrów i innych dowodów pomiarowych. Te punkty poszczególnych prac technicznych określone są według instrukcji Min. Ref. Rol. z 1925 r. samoistnie. Na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego szczególnie te muszą być określone zgodnie z obowiązującymi tam przepisami ogólnymi (regulamin z 1879 r.) i katastralnymi. Nawiązanie do tych przepisów wskazują instrukcje z 22 marca 1890 r.⁹⁾ (dla obszaru b. zaboru pruskiego) i z 1908 r.¹⁰⁾ (dla b. zaboru austriackiego),

⁸⁾ Jej moc obowiązująca miałaby również obejmować Spisz i Orawę, o ile pewne prace agrarne będą wykonywane przez władze ziemskie na tym obszarze. O ile chodzi o zużytkowanie tych prac dla katastru opartego na przepisach austriackich, to uprzednio przepisy te musiałyby być rozciągnięte na obszar Spisza i Orawy. (Por. str. 268)

⁹⁾ Por. str. 19 i nast.

¹⁰⁾ Por. str. 37 i nast.

b) Szczegółowe przepisy co do przeprowadzenia klasyfikacji, wyznaczające zgodnie z dzielnicowemi przepisami katastralnemi rodzaje uprawy i ilość klas w każdym rodzaju uprawy;

c) Oznaczenie, kiedy i w jakiej mierze pomiary katastralne mogą być zużytkowane dla celów pomiarów agrarnych oraz kiedy pomiary agrarne mają być nawiązane do sieci triangulacyjnej oraz sposób nawiązania;

d) Oznaczenie wzorów druków (rejestry, protokoły i t. d.);

e) Zastrzeżenie, do jakich czynności agrarnych i w jakiej mierze poszczególne przepisy się odnoszą (szczególnie przy parcelacji prywatnej).

§ 4. UZGODNIENIE WYNIKÓW PRAC AGRARNYCH Z HIPOTEKĄ.

Trudności, wyłaniające się przy regulowaniu stanu hipotecznego w związku z przebudową ustroju rolnego powstają głównie z tego powodu, że osoby występujące w postępowaniu przed władzami ziemskimi jako podmiot prawa własności gruntu będącego przedmiotem postępowania albo wcale nie figurują w księgach hipotecznych jako podmioty tego prawa albo też figurują w ten sposób, że według ustaw hipotecznych nie mogą być uznane za właścicieli. Drugą przyczyną trudności są obciążenia hipoteczne gruntów. Ta druga przyczyna nie stanowi wprowadzie przeszkody prawnej w uregulowaniu stanu hipotecznego, lecz stanowi przeszkodę faktyczną. Zwyczajnie wyraża się to w tem, że ciężar wpisany na pewnym znaczniejszym obszarze, przy aljenacji części z tego obszaru nie został wykreślony z odsprzedanej części i wskutek tego po wydzieleniu tej części musi być na niej wpisany, co w praktyce uniemożliwia nabywcy wszelki kredyt hipoteczny. Sprawa ta dla rozwoju gospodarstw w wyniku ustroju rolnego powstających stanowi czynnik bardzo ważny, musi być przeto

przy regulacji hipotecznej przeprowadzanej na skutek przebudowy ustroju wzięta pod uwagę. Zresztą natężenie trudności wspomnianych oraz innych jeszcze zależy od rodzaju akcji agrarnej. Oto niektóre z tych trudności:

Część 1. Parcelacja.

A) W b. zaborze pruskim powstała kwestja w związku z wpisaniem do księgi gruntowej orzeczenia o wyłączeniu z art. 16 ustawy o reformie rolnej, mianowicie, czy do wniosku o wpis w księdze gruntowej należy załączyć plan geometryczny sporządzony dla obszaru wyłączonego zgodnie z wymogami przepisów katastralnych, czy więc sąd może odmówić wpisu ostrzeżenia, jeśli taki plan nie będzie dołączony. Przepisy hipoteczne zarówno w b. zaborze austriackim jak i pruskim żądają przedłożenia planu wtedy, jeśli chodzi o podział parceli i wyodrębnienie jej do osobnej jednostki hipotecznej czy to ze względu na pozbycie lub obciążenie tej części czy też wskutek woli właściciela. Przy wnioskach o wszystkie inne wpisy załączenie planu nie jest potrzebne. Wobec tego z art. 16 ustawy o reformie rolnej możnaby wydedukować obowiązek przedłożenia planu wtedy, jeśliby się przyjęło, że wyłączenie z art. 16 stanowi obciążenie ciała hipotecznego, bo wtedy części parcel obciążone musiałyby być wyłączone, a w celu przeprowadzenia ich podziału byłby potrzebny plan. Wprawdzie profesor Jaworski¹¹⁾ zdaje się uważać, że owo wyłączenie stanowi ciężar ciała hipotecznego, skoro mówi, że wpis ma być dokonany w b. zaborze pruskim w dziale II księgi gruntowej, lecz inaczej rozstrzyga tę kwestję rozporządzenie Min. Spraw. z 16 marca 1928 r. Dz. Ust. R. P. Nr. 45, poz. 477, stanowiąc w § 6, że na obszarze b. dzielnicy pruskiej ostrzeżenie prawa wyłączenia z pod obowiązku parcelacji winno być wpisane w spisie praw połączonych

¹¹⁾ Reforma Rolna, str. 144.

z własnością, uważając, że wyłączenie nie jest obciążeniem gruntów. Wobec tego należy przyjąć do wniosku, że sądy w b. dzielnicy pruskiej nie mogą na podstawie obowiązujących przepisów hipotecznych żądać przedłożenia przy wniosku z art. 16 planu katastralnego. Nie mogą też tego czynić na podstawie ustawy o reformie rolnej, albowiem nałożony art. 16 na właściciela obowiązek sporządzenia planu ciąży na nim o tyle, o ile chodzi o wniosek czyniony przed okręgowym urzędem ziemskim. Inaczej jednak rozstrzygnął tę sprawę Sąd Apelacyjny w Toruniu, który uchwałą 15 października 1929 r. oddalił ponowne zażalenie Okręg. Urz. Ziemsk. w Grudziądzu, wniesione na skutek odmowy przez Sąd Grodzki w Nowem wpisu adnotacji wyłączenia umotywowanej brakiem wyciągów z ksiąg podatku gruntowego i budynkowego oraz brakiem mapy katastralnej. Ponieważ na podobnem stanowisku stoi Sąd Apelacyjny w Poznaniu, nie istnieje możliwość spowodowania w tej kwestji wyroku Sądy Najwyż., czyli że, praktycznie biorąc, dla uwidocznienia w księgach gruntowych wyłączeń z ustawy o reformie rolnej konieczne będzie sporządzenie map i wyciągów katastralnych. Podroży to niepomniernie całą akcję bez widocznego pożytku dla właściciela i urzędów ziemskich. Spróbujmy rozpatrzeć sprawę pod kątem widzenia celowości. W związku z przebudową ustroju rolnego znane są następujące wyłączenia:

1. Wyłączenia z art. 4 ustawy o reformie rolnej.
2. Wyłączenia na cele gospodarstwa leśnego enklaw i półenklaw leśnych z tem, że obszar ich nie może przekraczać 5% obszaru lasu, wśród którego są położone, a o ile te enklawy nie stanowią użytków rolnych, nadających się na deputaty dla administracji leśnej, to właściciel ma prawo wyłączyć z użytków rolnych poza obrębem lasów położonych 2 lub $2\frac{1}{2}\%$ ogólnego obszaru lasu (rozp. Prez. R. P. z 24 lutego 1928 r. Dz. U. R. P. Nr. 23, poz. 203).

3. Wyłączenia z art. 5 ustawy o reformie rolnej na cele utrzymania na odpowiedniej wysokości kultury rolnej.

We wszystkich tych przypadkach należy odróżnić wydanie aktu administracyjnego urzędów ziemskich, orzekającego o wyłączeniu, od wniesienia aktu do ksiąg gruntowych, co umożliwi właścicielowi dyspozycję częścią wyłączoną. Pierwsze konieczne jest da każdego rodzaju wyłączenia, natomiast wpis do księgi gruntowej nastąpić może tylko co do wyłączenia ad 1 i 2. Nawet jednak wtedy, jeśli wyłączenie zostanie wpisane do księgi gruntowej, nie znaczy ono, że pod względem prywatnoprawnym zachodzi jakaś różnica między gruntami wyłączonymi a gruntami niewyłączonymi. Różnicy tej nie ma, a nawet wogóle może nie zaistnieć, o ile właściciel nie ma zamiaru obszaru obciążonego pozbyć, a władza ziemska nie przystępuje do parcelacji obszaru niewyłączonego. W tych warunkach koszt wyłożyć się mające na sporządzenia planów wyłączenia będą istotnie wydatkiem zbędnym. Potrzeba ścisłych planów katastralnych dla księgi gruntowej zajdzie dopiero wtedy, jeśli właściciel wyłączony obszar zechce pozbyć, a pozbycie to odnosić się będzie do części parcel, to w tym przypadku zajdzie konieczność stworzenia nowego ciała hipotecznego i założenia nowych ksiąg podatku gruntowego. Wtedy jednak będzie czas na sporządzenie planów i wyciągów katastralnych. Tymczasem zaś przy sporządzeniu wyłączenia powinno wystarczyć orzeczenie urzędu ziemskiego, oparte na planie, sporządzonym w sposób uproszczony i mniej kosztowny. Ze względu jednak na wspomniane wyżej stanowisko sądów, należałoby tę kwestję uregulować rozporządzeniem Ministrów Sprawiedliwości i Reform Rolnych.

B) Parcelujący uzyskuje zatwierdzenie planu parcelacyjnego ze strony urzędów ziemskich, lecz nie prze-

właszcza na parcelantów działek, choć wpuścił ich w posiadanie tych działek. Ta sprawa szczególnie ostry charakter przybrała na terenie Małopolski — i dlatego wydano osobną ustawę dla usunięcia powstałych stąd zawikłań. Aczkolwiek te zawikłania nie są może tak znaczne na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej i pruskiej, to jednak one istnieją, a dowodem tego jest znacznie mniejsza ilość działek przewłaszczonych, niż działek, na których pozbycie przez zatwierdzenie planu parcelacyjnego władze ziemskie dały zezwolenie. W każdym razie zawikłania te w przeważnej mierze nie stoją w związku z hipoteką, lecz mają swe źródło w stosunku parcelantów do parcelujących (niezapłacenie ceny kupna i t. p.). Bezpośrednio w związku z hipoteką stoją niektóre przeszkody na obszarze b. Królestwa Kongresowego tam mianowicie, gdzie parcelujący nie jest wpisany w hipotecę czystym wpisem lub wogóle nie figuruje w hipotece. Tam gdzie się to już stało, urzędy ziemskie mogą wprowadzić zastosować art. 63 ustawy o reformie rolnej t. j. wykonać parcelę na koszt i niebezpieczeństwo właściciela, lecz, pomijając trudności natury finansowej, może się to okazać niewykonalnem właśnie z tego powodu, że parcelujący nie może lub nie chce wywiesić swego prawa. Z tego powodu powinny urzędy ziemskie przestrzegać, ażeby proszący o pozwolenie na parcelację był wpisany w hipotecę jako właściciel czystym wpisem.

Część 2. Serwituty.

a) Urzędy ziemskie w wyniku postępowania mającego za przedmiot zniesienie służebności wyznaczają tytułem ekwiwalentu za prawa służebnościowe z reguły pewną część gruntu obciążonego, który przechodzi na własność uprawnionych. W związku z tem powstała kwestja, czy okręgowe komisje ziemskie mogą w toku postępowania orzekać o prawie własności, czy zatem orzeczenia ich stanowią tytuł własności ekwiwalentu.

Kwestja ta nie wydaje się być wątpliwą, bo skoro ustawa (rozp. z 1 lutego 1927 r. Dz. U. R. P. Nr. 10, poz. 74, art. 46 i poz. 75, art. 51) nakazuje okręgowemu urzędowi ziemskiemu wykonanie orzeczenia we właściwych księgach hipotecznych przez zeznanie odpowiednich wniosków, to widocznie uwarza to orzeczenie za tytuł przenoszący własność. Ustawa nie określa jednak bliżej, w jaki sposób orzeczenie okręgowej komisji ziemskiej „ma być w księgach hipotecznych wykonane“. Nie mówi też o tem rozp. wyk. Wykonanie zaś to daje się pomyśleć w dwojaki sposób: Oprócz wykreślenia w dziale III służebności obciążających dobra albo następuje wykreślenie w dziale I wykazu hipotecznego gruntów otrzymanych tytułem ekwiwalentu, przez co grunta te zwalnia się z węzła księgi hipotecznej, albo też w dziale II dziedzina władząca zostaje wpisana jako właścicielka odnośnej części dóbr. W tym ostatnim wypadku następuje odpowiednia zmiana wpisów w dziale III i IV. I pierwszy i drugi sposób jest praktykowany przez wydziały hipoteczne. Aczkolwiek nie można powiedzieć, że sposób drugi jest niezgodny z ustawą, to sposób pierwszy należy uznać za bardziej zgodny z ogólnym systemem ustawodawstwa i bardziej racjonalny ze względów na cel hipoteki. Mianowicie na obszarze b. Królestwa dokumentem stwierdzającym własność włościańską była tabela likwidacyjna lub nadawcza. Przy wpisaniu nadziału włościańskiego do tabel, nadział ten wykreślono z księgi hipotecznej gruntów dworskich¹²⁾. Podobna sytuacja zachodzi obecnie przy wydzieleniu wynagrodzenia za służebności. Jestto jednak moment raczej historyczny. Aktualny jest wzgląd na cel hipoteki, polegający między innymi na umożliwieniu kredytu hipotecznego, co znowu wymaga uregulowania hipotecznego wszystkich gruntów danej osoby. Cel ten nie będzie z pewnością osiągnięty,

¹²⁾ Pol. uwagę 30 na str. 174

jeśli drobna tylko część gruntów przypadła właścicielom gospodarstw za serwituty będzie figurowała w hipotece, natomiast grunta stanowiące ich ośrodek gospodarczy pozostaną poza hipoteką. Z tego powodu należy się oświadczyć za wykreśleniem ekwiwalentu za służebnościowego z hipoteki bez zakładania dla niego księgi hipotecznej, o ile nie są równocześnie wywołane do regulacji hipotecznej inne grunta właściańskie. Sprawa ta dałaby się łatwo uregulować przepisem wykonawczym Min. Sprawiedl., do którego wydania jest Minister uprawniony na podstawie rozporządzeń o likwidacji służebności w b. zaborze rosyjskim.

b) Dopóki jednak to rozporządzenie nie będzie wydane, trzeba się liczyć z tem, że niektóre Wydziały Hipoteczne wpisywać będą w dziale II jako właściciele osoby uprawnione do korzystania z serwitutów. Otóż w takim wypadku zachodzi trudność określenia, kogo należy wpisać do działu II jako właściciela ekwiwalentu: dziedzinę władnącą, gospodarzy wsi czy też należy wymienić imiennie każdego, komu służy współwłasność. Ustalenie własności ekwiwalentu następuje w orzeczeniu okręgowej komisji ziemskiej, zatwierdzającem projekt likwidacji lub umowę. Dla ustalenia więc, komu służy prawo własności, należy zaglądnąć do projektu lub umowy. Ale i w ten sposób trudno jest określić osobę, albowiem jako dziedzina władnąca występuje przedstawiciel osady otrzymanej przy uwłaszczeniu, a nie właściciel gospodarstwa stanowiącego część dawnej osady. Imienne zatem wyszczególnianie osób w wykazie hipotecznym jako współwłaścicieli ekwiwalentu nie jest zwyczajnie możliwe na podstawie aktów postępowania władz ziemskich. Tembardziej jest niemożliwe ustalenie stosunku, w jakim każdej osobie służy prawo współwłasności. Własność tedy ekwiwalentu należy uważać za szczególny rodzaj współwłasności (wspólnotę), która charakteryzuje się tem, że nie może być podzielona w drodze sądo-

wej, lecz jedynie w drodze postępowania przed władzami ziemskimi. W tem postępowaniu dopiero ustalić mogą władze ziemskie zakres prawa każdej osoby fizycznej. Z tego powodu wpisanie do działu II wykazu hipotecznego prawną własności nie wydaje się rzeczą istotną, w szczególności nie jest rzeczą istotną, czy wpisana będzie jako podmiot prawa: dziedzina władnąca, gromada wsi, lub gospodarze wsi. Z uwagi na to, że w b. Królestwie Kongresowem ustawodawstwo zdaje się stać na stanowisku, że wieś może być podmiotem majątku niebędącego wspólnotą¹³⁾, wydaje się bardziej wskazane wpisywać „gospodarzy wsi“.

Część 3. Zamiana gruntów.

Zamiana gruntów jako odrębna od kodeksu cyw. instytucja prawna jest potraktowana w ustawodawstwie włościańskim b. Królestwa Kongresowego dość ogólnikowo¹⁴⁾. W związku z hipoteką napotyka to na pewne trudności, a ze względu na brak bliższego wyjaśnienia, co się dzieje z obciążeniami zamienianych gruntów, czyni iluzoryczną wartość odrębnej instytucji zamiany. Władze ziemskie mogą bowiem zatwierdzić zamianę, lecz nie są władne załatwić sprawy obciążeń. Jeśli więc majątek, z którego działki ulegają zamianie, jest obciążony, to z przejściem działki na własność włościan na skutek zamiany, pozostanie na niej całe obciążenie majątku, natomiast działka chłopska dostaje się właścicielowi jako wolna od obciążeń. Powtórne przeprowadzenie tej zmiany stanu prawnego w księgach hipotecznych bez zgody wierzyciela hipotecznego jest niemożliwe. Uzyskanie zaś tej zgody na podstawie istniejących ustaw, przyjąwszy, że wierzyciel okaże dobrą wolę, pociągnie za sobą w wielu wypadkach większe koszty, niż wartość obiektu zamienionego. Jeżeli więc zamiana jako odrębna instytucja

¹³⁾ Por. str. 86.

¹⁴⁾ Por. str. 94.

prawa włościańskiego ma pozostać, należałoby ją przepisem ustawowym uzupełnić w tym kierunku, że obciążenia zamienianych działek przechodzą na działki stosownie do wyniku zamiany, podobnie, jak to się dzieje przy scalaniu.

To co powiedziano nie odnosi się do zamiany dokonywanej w toku zniesienia służebności na podstawie rozp. z 1 lutego 1927 r., albowiem grunty wydzielone na rzecz uprawnionych tytułem zamiany z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia są wolne od ciężarów i ograniczeń (art. 47 rozp. poz. 74 i art. 52 rozp. poz. 75 Dz. U. R. P.).

Część 4. Scalenie.

W pracach swoich władze ziemskie najwięcej wchodzą w kontakt z hipoteką przy scaleniu, na skutek którego następuje zupełne przemieszczenie nieruchomości, stanowiących przedmiot księgi hipotecznej, co powoduje zwyczajnie sprostowanie wszystkich, a w każdym razie większej części wpisów hipotecznych odnoszących się do tej nieruchomości.

I. Rozpoczynając scalenie, władze ziemskie ustalić muszą pewien stosunek prawny osoby do gruntu, służący im za punkt wyjścia do dalszej pracy racjonalnego gospodarczo grupowania gruntów w około ośrodka gospodarczego należącego do danej osoby¹⁵⁾. Ów stosunek ustalony na początku prac powinien pozostać przez cały czas ich trwania ten sam, gdyż zmiana jego niszczy równocześnie zasady planu gospodarczego. Nie mniej zmiana stosunku zależy od woli stron. Ażeby usunąć niekorzystne dla scalenia skutki tej zmiany ustawa przewiduje w art. 18 pewne środki, mające na celu ograniczyć wolę stron i umożliwienie pozostawienia węzła prawnego w tym stanie, w jakim go zastały władze ziemskie przy rozpoczęciu scalenia. W szczególności w stosunku do

¹⁵⁾ Poi str 95 i nast.

gruntów będących przedmiotem ksiąg hipotecznych służy władzy ziemskiej prawo wpisania ostrzeżenia o wdrożeniu postępowania scaleniowego, co ma ten skutek, że zmiany stanu hipotecznego pozostaną bez wpływu na przebieg postępowania scaleniowego, chyba że władze ziemskie zezwoliły na pozbycie gruntów w ciągu postępowania, które bez ich zezwolenia nie jest możliwe.

Przy sporządzaniu przez urząd ziemski wniosku z art. 18 ustawy scaleniowej istnieje nieporozumienie, jakie formalności są wymagane przy sporządzeniu tego wniosku, w szczególności, czy podlega on ogólnym przepisom przewidzianym w ustawach hipotecznych dla wniosków stron, czy też podlega przepisom szczególnym, a w wypadku twierdzącym, jakim.

Aby odpowiedzieć na to pytanie, spróbujmy ustalić, na czym opiera się ów wniosek i jaka jest jego treść. Owóż wniosek opiera się na prawomocnem orzeczeniu okręgowego urzędu ziemskiego względnie ostatecznem orzeczeniu Ministra Reform Rolnych ustalającym obszar scalenia, zatem orzeczeniu mającem moc wykonanego wyroku sądowego, którego treścią jest, że pewien obszar gruntów poddany zostaje scaleniu. Sąd nie jest mocen badać, czy orzeczenie takie jest zdolne do wpisu, skoro jego wykonalność zaświadczona będzie przez urząd ziemski. Rola sądu może się jedynie ograniczyć do badania formalnego, czy wniosek zgodny jest z orzeczeniem; w b. dzielnicy pruskiej nawet i to nie będzie miało miejsca, albowiem wpis nastąpi na prośbę (§ 39 ord. ks. gr.) urzędu ziemskiego.

Jakaż jest treść orzeczenia? Ono bynajmniej nie zajmuje się stosunkiem prawnym osoby do gruntu, ale jedynie gruntem i podaje, że taki a taki obszar poddany jest scaleniu. Obszar ten nie musi obejmować całej jednostki hipotecznej, lecz może obejmować jej część, która w orzeczeniu musi jednak tak być oznaczona, aby się dała odszukać w terenie. W b. zaborze austriackim

i pruskim nastąpi to przez wymienienie parcel katastralnych, w b. zaborze rosyjskim zaś, jeśli w hipotece istnieje plan, przez oznaczenie działek według planu, w przeciwnym wypadku przez opisanie nieruchomości. Ponieważ w tem stadjum prac scaleniowych nie chodzi o stosunek osoby do gruntu, odpada potrzeba wymienienia w orzeczeniu osób związanych z gruntem stosunkiem prawnym własności, czy innym, zwłaszcza że nie wymaga tego żaden przepis ustawy. Osoby te jak inni interesowani mogły w postępowaniu administracyjnem zacząć orzeczenie władz ziemskich, o którym musiały być powiadomione w sposób przewidziany w art. 51 ustawy scaleniowej. W tych warunkach wydaje się, że nie można żądać od urzędu ziemskiego uczynienia zadość wymogom formalnym stawianym stronom przy składaniu wniosków, w szczególności umieszczenia we wniosku, kogo należy powiadomić o wpisie ostrzeżenia. Z drugiej strony wydaje się zbyteczne zawiadamianie stron o dokonaniu takiego wpisu, bo one dowiedziały się o tem, że wpis może i powinien nastąpić, z orzeczenia urzędu, a zresztą wpisu opartego na prawomocnem orzeczeniu urzędu ziemskiego środkiem prawnym ze skutkiem zacząć nie można.

Wpis orzeczenia z art. 18 ma znaczenie tymczasowe, mianowicie aż do czasu sprostowania ksiąg na podstawie wyników scalenia (art. 36 ustawy). Równocześnie z wnioskiem o sprostowanie ksiąg winien urząd postawić wniosek o skreślenie ostrzeżenia z art. 18. W b. zaborze austriackim sprostowanie na zasadzie art. 45 ustawy następuje z urzędu i urząd ziemski ma donieść o zakończeniu scalenia Sądowi Apelacyjnemu, wniosek zaś o skreślenie ostrzeżenia należy postawić w Sądzie Hipotecznym. Może się tedy zdarzyć, że Sąd hipoteczny wykreśli wpis adnotacji, zanim księgi zostaną sprostowane, jeśli strony przed sprostowaniem ksiąg hipotecznych na podstawie wyników scalenia zmienia stan hipoteczny na któ-

rym oparto scalenie. Tę kwestję należy uregulować przepisem wykonawczym.

Zaznaczyć jednak należy, że uwagi powyższe opierają się na rozbiórce ustawy scaleniowej. Zastosowaniu ich w praktyce staną na przeszkodzie — zwłaszcza w b. zaborze austriackim — przepisy hipoteczne. Z tego powodu okazuje się potrzeba odpowiedniego uzupełnienia art. 18 ustawy scaleniowej.

II. Trzy są momenty, które przy sprostowaniu wpisów hipotecznych na podstawie wyników scalenia odgrywają rolę istotną, a mianowicie:

1. Sprawa zamiany gruntów (w rozumieniu ustawy scaleniowej), a więc wstawienie gruntu innego zamiast pierwotnego będącego przedmiotem księgi.

Ustawa scaleniowa nie przepisuje wyraźnie, że w księdze hipotecznej ma być wpisany grunt otrzymany po scaleniu zamiast gruntu dotychczas posiadanego i opisanego w księdze. Wynika to wszakże pośrednio z jej przepisów. Skoro mianowicie uczestnik scalenia wzamian za dotychczas posiadane działki otrzymuje nową działkę (art. 6) i skoro nowy stan własności ma być wpisany w księdze (art. 45), to rozumie się, że nie da się to skutecznie inaczej, jak w ten sposób, że w księdze zamiast nieruchomości będącej przedmiotem księgi dotychczas wpisze się i opíše nową nieruchomość otrzymaną na skutek scalenia a uwidocznioną na planie scaleniowym.

Wyłania się przy tem kwestja, czy grunt ten ma być wpisany w tem samym miejscu (w tym samym wykazie hipotecznym), czy też dla gruntu tego można względnie należy założyć osobny wykaz.

Przedmiotem wpisu w wykazie hipotecznym (w b. zaborze austriackim i pruskim) może być tylko grunt stanowiący własność lub współwłasność jako całość. Z chwilą, gdy grunt zostaje podzielony między kilku właścicieli, rozpada się na większą ilość jednostek hipo-

tecznych, z których każda musi być przedmiotem wpisu w osobnym wykazie. W toku postępowania scaleniowego przydziela się uczestnikom scalenia gruntu nie wedle wpisów w wykazach hipotecznych, ale według dokumentów przedstawionych w toku postępowania, co ma ten skutek, że grunt objęty wykazem jako jednostka hipoteczna przypadnie po scaleniu kilku właścicielom i będzie musiał być wpisany w osobnych wykazach. I odwrotnie zdarzyć się może że grunt otrzymany przez uczestnika po scaleniu, aczkolwiek złożony z części różnych ciał hipotecznych będzie mógł utworzyć po scaleniu jedną jednostkę hipoteczną. Ów rozdział względnie łączenie jednostek hipotecznych powinien iść w tym kierunku, by każdy grunt należący do jednego uczestnika, stał się po scaleniu jedną jednostką hipoteczną o tyle oczywiście, o ile to według przepisów hipotecznych jest możliwe.

2. Ustalenie stosunku osoby do gruntu.

a) Ze względów technicznych urzędy ziemskie muszą w toku postępowania scaleniowego ustalić stosunek osoby do gruntu. Jestto jednak ustalenie faktyczne, a nie prawne, bo o prawnym stosunku (własność, posiadanie) orzekają sądy (art. 44 ustawy)¹⁶⁾. Jeśli tedy osoba, wpisana w księdze hipotecznej jako właściciel, nie jest identyczną z osobą ustaloną przez urzędy ziemskie (uczestnik scalenia), Sąd Hipoteczny musi odmówić uskutecznienia wpisu do księgi uczestnika scalenia jako właściciela. By tego uniknąć, musi urząd ziemski zebrać w toku postępowania dokumenty, udowadniające w sposób wymagany przez ustawy hipoteczne dewolucję prawa własności z osoby figurującej w księdze na osobę uznaną za uczestnika scalenia. Ustawa nakłada na Komisarza Ziemskiego obowiązek zebrania tych dokumentów, dając mu w pewnym zakresie możność ich sporządzenia (art. 9 ustawy).

¹⁶⁾ Poi. uwagę na str. 100.

Artykuł ten mówi, że ugody zatwierdzone przez urząd ziemski mają moc ugód sądowych. Powstała wątpliwość, czy na zasadzie tego przepisu może Komisarz Ziemski załatwić każdy przypadek niezgodności wpisu w księdze ze stanem faktycznym wziętym za podstawę scalenia, w szczególności ten przypadek, kiedy strony po prostu zaniedbały sporządzenia aktu przenoszącego własność, najczęściej w celu uniknięcia opłat z tem związanych, kiedy więc Komisarz Ziemski, zatwierdzając umowę zawartą między stronami, nie tyle zatwierdza ugodę, do czego go upoważnia art. 9, ile zwyczajny kontrakt kupna sprzedaży.

Pod ugodą rozumie kodeks austriacki (§ 1380) kontrakt przenowienia, którem prawa sporne lub wątpliwe określa się w ten sposób, że każda ze stron obowiązuje się coś dać lub czegoś zaniechać. Kodeks Napoleona nie zna terminu ugoda, ale zna układ pojednawczy (art. 2044) t. j. umowę, mocą której strony kończą spór wszczęty lub uprzedzają spór powstać mogący. Podobną definicję ugody zawiera kodeks niemiecki (§ 779). Natomiast kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach wschodnich nie zna osobnej instytucji ugody, a o ugodzie (pojednanie = primirenje) wspomina art. 1357 procedury cywilnej, z czego należy wnosić, że ugoda może być zawartą tylko wtedy, jeżeli zawisł spór. Zestawienie tych przepisów dowodzi, że jeśliby art. 9 ustawy scaleniowej interpretować literalnie na tle przepisów ustawodawstwa cywilnego dzielnicowego, nie można by wyciągnąć wniosku, że Komisarz Ziemski ma prawo zatwierdzać ugody w sprawach posiadania względnie własności gruntów. Art. 9 ustawy scaleniowej wzorowany jest względnie wzięty prawie dosłownie z ustawy austriackiej (§ 11), który stanowił, że ugody zatwierdzone przez władze agarne mają moc ugód sądowych i przewidywał, że na zasadzie tych ugód mogą nastąpić wpisy hipoteczne. Ta okoliczność oraz pojęcie ugody według prawa

austrjackiego, pod które podpada również umowa dotycząca usunięcia niezgodności stanu hipotecznego z faktycznym, albowiem prawo własności niewpisane zawsze jest wątpliwe, dowodzi, że władze agrarne austriackie mogły zatwierdzać wszelkie umowy dotyczące usunięcia niezgodności stanu hipotecznego, a więc również ugody odnoszące się do własności i posiadania. Art. 9 ustawy polskiej nie obejmuje ugód odnoszących się do własności i posiadania, o ile już zawisły spory, o tyle, że nie może ich spisywać i zatwierdzać Komisarz Ziemski, albowiem takie ugody wymagają zatwierdzenia Okręgowej komisji Ziemskiej (art. 44), natomiast nie wyłącza ugód w przedmiocie tych praw, o ile spór przed sądem nie zawisł, z czego wynika, Komisarz Ziemski — przynajmniej na obszarze b. zaboru austriackiego — może zatwierdzić ugodę o prawo własności. Aczkolwiek art. 9 ustawy polskiej wzorowany jest na ustawie austr., to jednak jego moc obowiązująca rozciąga się na całe państwo a ratio legis w tym wypadku polega przedewszystkiem na uporządkowaniu stanu prawnego przy scaleniu, z czego należy wnosić, że bez względu na pojęcie ugody zawarte w dzielnicowych ustawach cywilnych Komisarz Ziemski na zasadzie art. 9 może zatwierdzić każdą umowę dotyczącą niezgodności stanu hipotecznego z faktycznym.

Taka interpretacja art. 9 może budzić zastrzeżenie ze stanowiska ustawy o opłatach stemplowych. Jeśli bowiem ugoda zatwierdzona przez Komisarza Ziemskiego zastąpi kontrakt kupna sprzedaży, któryby poza postępowaniem scaleniowem podlegał opłacie, to wskutek zawarcia ugody Skarb Państwa zostanie pozbawiony opłaty stemplowej. Skoro jednak ustawa scal. (art. 48) ¹⁷⁾ wyraźnie zwalnia od opłat skarbowych „wszystkie dokumenty i umowy“ sporządzone przez urzędy ziemskie,

¹⁷⁾ Por. także art. 54 ustawy z 1 lipca 1926 o opłatach stemplowych (Dz. U. R. P. Nr. 98, poz. 570).

to widocznie ustawodawca liczył się z tem i świadomie dla ułatwienia scalenia i osiągnięcia większych korzyści gospodarczych poświęcił zysk skarbu.

W celu zawarcia ugody Komisarz Ziemski musi się porozumieć z osobami interesowanemi. Może on zmusić interesowanych do jawienia się przed nim na podstawie art. 22 rozporz. Prez. R. P. z 22 marca 1928 r. (Dz. U. R. P. Nr. 36, poz. 341), zagrażając i stosując rygory przewidziane w art. 108 rozp. Może się jednak zdarzyć, że interesowani nie mogą złożyć ważnego wobec prawa cywilnego oświadczenia (z powodu niewłasnowolności, nieobecności i t. d.) i wolę ich uzupełnić muszą oświadczeniem swem osoby, wyznaczone do tego przez prawo (opiekun, kurator), których nie należy utożsamiać zastępcami reprezentującemi uczestników na zebraniu uczestników w myśl art. 20 ustawy. O zamianowanie opiekuna lub kuratora musi się zwrócić Urząd Ziemski do właściwej władzy t. j. sądu. Prawo komisarza zwrócenia się o to do sądu nie wynika wyraźnie z ustawy i powinno być określone w rozporządzeniu wykonawczem. Czasem jednak wola wyznaczonej prze sąd osoby (opiekun, kurator) nie wystarczy do złożenia ważnego oświadczenia woli i wymaga uzupełnienia przez zatwierdzenie właściwej władzy sądowej. W tych przypadkach oczywiście Komisarz Ziemski musiałby się zwrócić do właściwej władzy.

b) Na podstawie istniejących lub sporządzonych w toku postępowania dokumentów istnieje możliwość sprostowania wpisu prawa własności, a to bez względu na ilość ogniw w łańcuchu przelewu prawa własności. Jednak możliwość sporządzania przez komisarza potrzebnych dokumentów jest ograniczona, do przypadków, kiedy właściciel wpisany w hipoteczę żyje i kiedy strony okażą dobrą wolę do zawarcia ugody. Jeśli tej woli brakuje, komisarz będzie bezsilny.

Jeśli osoba wpisana w księdze nie żyje, to jednak oświadczenie złożyć mogą spadkobiercy. W celu ich wyszukania komisarz musi się udać do sądu celem przeprowadzenia postępowania spadkowego.

aa) Na obszarze b. dzielnicy rosyjskiej każdy interesant (art. 125 ust. hip), przekładając akt zejścia, może wszcząć postępowanie spadkowe. Pozostaje wątpliwem, czy komisarza ziemskiego można uważać za interesowanego w rozumieniu tego artykułu. Nie odgrywa to jednak roli, bo jeśli strony są odporne, to komisarz ziemski, choćby mógł wdrożyć postępowanie spadkowe, nie będzie go mógł zamknąć.

bb) Również jest wątpliwe czy na obszarze b. dzielnicy pruskiej może interwenjować w sądzie urząd ziemski, albowiem według § 2353 kod. cyw. sąd wystawia spadkodawcy świadectwo o prawach do spadku (Erb-schein) na jego wniosek, a nie na wniosek władzy postronnej. Jednakowoż władze ziemskie (okręgowy urząd ziemski) mają w art. 14 ust. wyk. do ord. ks. gr. środek do zmuszenia stron do uporządkowania stanu hipotecznego ¹⁸⁾.

cc) W b. zaborze austriackim komisarz może się postarać o dekret dziedzictwa bez względu na wolę stron, albowiem według patentu z 9 sierpnia 1854 r. Dz. P. P. Nr. 208 sąd działa w sprawach spadkowych z urzędu. Dekret dziedzictwa jednak będzie wystawiony, jeśli dziedzic spełni wszystkie powinności (§ 174 pat.).

Z tego, co powiedziano wyżej, okazuje się, że w szeregu wypadków urzędy ziemskie w ramach obowiązującego ustawodawstwa nie będą mogły zdobyć dokumentów potrzebnych dla zawnioskowania i przeprowadzenia w księgach hipotecznych wpisów, uznających uczestników scalenia za właścicieli. W każdym jednak razie to sporządzenie dokumentów, jako będące podstawą uzgo-

¹⁸⁾ Por. str. 176

dnienia księgi gruntowej z wynikami scalenia, musi być wzięte za podstawę ustalenia starego stanu posiadania, na którym się opiera całe postępowanie scaleniowe.

3. Przeniesienie obciążeń z gruntu, na którym są one w hipotecę zapisane, na grunt, który po scaleniu wszedł w jego miejsce.

a) Art. 40 ustawy scal. stanowi, że wszelkie prawa osób trzecich, ciążące na dawnych działkach przechodzą na działki nowowydzielone. Wszelako w ustępie o sprostowaniu wpisów ustawa tej sprawy nie porusza, wychodząc widocznie z założenia, że nie jest potrzebne sprostowanie wpisów, których treścią są obciążenia, bo treść ich zostaje ta sama, aczkolwiek przez sprostowanie, o którym mowa w ustępie pierwszym, zmienia się obiekt, na którym one ciążą. Mimo tego przepis ten ma daleko idące znaczenie. Mianowicie hipoteki udziela wierzyciel na grunt według wartości, jaką on dla udzielającego pożyczki przedstawia. Przy ustaleniu tej wartości dający pożyczkę bierze też pod uwagę położenie poszczególnych części gruntu stanowiącego jednostkę hipoteczną. Przy sprzedaży części jednostki nie zmienia się ich położenie fizyczne, zatem nie zmienia się ów czynnik, jaki odgrywa w szacunku położenie. Inaczej jest przy scaleniu, bo tu zmienia się położenie fizyczne i aczkolwiek wartość zamienionej działki jest ta sama według przepisów szacunkowych stosowanych przy scaleniu, to nie musi być taka sama ze stanowiska wierzyciela, zwłaszcza, że zmienił się poprzedni związek gospodarczy brany pod uwagę przez wierzycieli. Nad tą kwestją jednak ustawa scaleniowa przechodzi do porządku dziennego, nie nakazując nawet przypożywać wierzyciela hipotecznego do scalenia. Ze stanowiska władz hipotecznych względnie władz przeprowadzających scalenie, kwestja ta nie nasuwa zastrzeżeń. Ze stanowiska tych władz wymaga natomiast omówienia art. 40 ustawy scaleniowej w tym przypadku, kiedy jednostka księgi hipotecznej, ulega na

skutek scalenia podziałowi, kiedy więc pozostaje kilka nowych jednostek i wskutek tego obciążenie wpisane być musi na każdej z nowopowstałych jednostek. Ustawa scaleniowa polska nie dotyka tej sprawy. Powstaje pytanie, czy ustawodawca polski, pomijając tę kwestję, chciał przez to powiedzieć, że wpis obciążenia wogóle nie ulega żadnej zmianie. Możliwość taką ewentualność przyjmując, gdyby się stało na stanowisku, że na skutek postępowania scaleniowego nie następuje żaden podział jednostki hipotecznej. Skoro takie stanowisko, jak o tem już była mowa, nie da się utrzymać i skoro się przyjmie, że na skutek postępowania scaleniowego może nastąpić podział jednostki hipotecznej i stworzenie nowych jednostek, to musi się przyjąć konieczność sprostowania wpisów, których treścią są obciążenia w tym kierunku, ażeby było widoczne, że obciążenie istnieje na wszystkich jednostkach nowych powstałych z dawnej, z zachowaniem zasadniczej myśli art. 40 t. j. ażeby zabezpieczenie nie doznało innego ograniczenia, jak wynikającego z faktu odmiennego pod względem fizycznym rozmieszczenia części składowych jednostki.

b) Dotyczy to niejako formalnej strony wpisów. Pozostanie jednak strona materialna, ważna dla scalających się. Jeśli mianowicie na nowe działki przeniesione będą wpisy dawne, szczególnie jeśli chodzi o obciążenie znaczne, to fakt założenia księgi hipotecznej dla nieruchomości powstałej po scaleniu nie będzie miał żadnego znaczenia dla właściciela, albowiem wskutek zbytniego obciążenia hipoteki nie uzyska on kredytu hipotecznego. Kwestja ta w toku scalenia jest tem trudniejszą do uregulowania, im większa panuje niezgodność księgi hipotecznej ze stanem posiadania przyjętym za podstawę scalenia. Komisarz Ziemski nie może współdziałać w regulowaniu tej kwestji, albowiem na zasadzie art. 9 ustawy scaleniowej nie jest możliwe wyprowadzić jego właściwość do zaświadczenia deklaracyj, wypuszczających

z zastawu części jednostek hipotecznych. Z tego powodu zalecałoby się zmodyfikować art. 9 względnie 44 ustawy w sposób niebudzący żadnej wątpliwości co do uprawnień Komisarza Ziemskiego poświadczania umów, umożliwiających uregulowanie w toku postępowania scaleniowego nie tylko stanu własności ale i stanu obciążenia gruntów scalanych.

Regulowanie stanu obciążenia byłoby w zupełności możliwe wtedy, gdyby władzom ziemskim dać tego rodzaju uprawnienia, jakie im służą np. w b. dzielnicy pruskiej przy wystawieniu t. zw. świadectw nieszkodliwości¹⁹⁾. Byłoby to zapewne możliwe nie inaczej jak dopiero po przyznaniu władzom ziemskim charakteru sądów. Narazie należałoby się zadowolnić współdziałaniem władz ziemskich w dobrowolnem uregulowaniu tej sprawy, o którym wyżej mowa²⁰⁾.

III. Przy sprostowaniu wpisów na podstawie wyników scalenia, włączając w to i wywołanie do regulacji hipotecznej na obszarze b. zaboru rosyjskiego, odgrywa ważną rolę sprawa gruntów do scalenia niewłączonych, należących do uczestnika scalenia a położonych w granicach obszaru scalenia. Ustawa milczy o tem. Na obszarze b. dzielnicy pruskiej i austriackiej nie jest to brak istotny, bo grunta te muszą być automatycznie uwzględnione przy sprostowaniu starej względnie sporządzeniu nowej księgi gruntowej. O ile natomiast chodzi o b. dzielnicę rosyjską, to kwestja ta wymaga koniecznie ustawowego uregulowania a to w celu uniknięcia takiej ewentualności, że uczestnik po uregulowaniu hipoteki na podstawie wyników scalenia będzie miał na obszarze scalenia grunty hipotecznie uregulowane i grunty nieuregulowane.

Wyłączenie od scalenia polega na tem, że grunty odnośne nie mogą być poddane zamianie, natomiast niema

¹⁹⁾ Pol. str. 26

²⁰⁾ Por. str. 280 i nast.

żadnej przeszkody, żeby te grunta poddać pomiarowi, jak to się zresztą w praktyce dzieje. Władze ziemskie nie mają wszelako legitymacji do ustalenia stosunku własności uczestnika do takich wyłączonych gruntów oraz do wywołania ich do regulacji hipotecznej. Z tego powodu należałoby umieścić w ustawie przepis, że grunty wyłączone są pod względem sprostowania z ksiąg i regulacji hipotecznej traktowane narówni z gruntami poddanymi scaleniu.

IV. W ustępach I—III omówiono momenty odgrywające rolę przy sprostowaniu wpisów hipotecznych na tle ustawy scaleniowej i ogólnych zasad ustawodawstwa hipotecznego. O ile idzie o szczegóły przeprowadzenia, to momenty należy omówić na tle szczegółowych przepisów ustawodawstwa dzielnicowego.

1. B. Królestwo Kongresowe ²¹⁾

a) Ustawa i rozp. wyk., o ile chodzi o sprostowanie wpisów w księgach, które winno nastąpić na podstawie wyników scalenia, są dość skąpe. Przepis § 73 rozp. nakłada na urząd ziemski obowiązek dołączenia do wniosku orzeczenia zatwierdzającego projekt scalenia, kopji planu i rejestrów pomiarowych, z czegooby można wnosić, że sprostowanie wpisów ma polegać jedynie na wpisaniu w dziale I wykazu gruntu otrzymanego po scaleniu, zwłaszcza, że sprostowanie wpisów nie następuje z urzędu. Gdyby nawet sprostowanie miało się ograniczyć do tej czynności, to rozp. i tak jest niewystarczające, bo nie przewiduje na wypadek, jeśli grunty podlegające scaleniu mają uregulowaną hipotekę w 2-ch Wy-

²¹⁾ Wnioski zawarte w pracy niniejszej w odniesieniu do b. Król. Kongr. nie zupełnie się pokrywają z poglądami wypowiedzianymi w nrze 6/29 *Gazety Sądowej Warszawskiej*. Różnica pochodzi stąd, że artykuł wspomniany miał na celu uruchomienie akcji sprostowania wpisów celem uzyskania materyałów do projektu ustawy o zmianie odnoszących się do sprostowania hipoteki przepisów ustawy scaleniowej.

działach Hipotecznych (wojewódzkim i powiatowym), któremu z nich mają być przedłożone wymienione dokumenty. Przyjąć należy, a zdaje się do tego uprawniać fakt, iż w § 73 rozp. powołano § 72 regulujący stosunek na obszarze b. dzielnicy pruskiej, że celem § 73 było nałożyć na okręgowy urząd ziemski obowiązek przedłożenia planu i innych tam wymienionych dokumentów Wydziałowi Hipotecznemu Grodzkiemu (art. 46), bo tylko temu Wydziałowi są one potrzebne do założenia hipoteki dla całego obszaru scalenia. Wydziałowi okręgowemu, gdzie uregulowaną była dotychczas hipoteka części gruntów wchodzących do obszaru scaleniowego potrzebny być może jedynie odrys planu i dokumentów pomiarowych w tej części, która obejmuje ekwiwalenty za grunty uregulowane w księgach hipotecznych Wydziału.

Po sprostowaniu działu I w sposób opisany cel urządzenia hipoteki nie będzie osiągnięty, bo grunta wchodzące w skład gospodarstwa otrzymanego po scaleniu pozostaną rozprószone po różnych księgach, a nawet różnych Wydziałach Hipotecznych. Z tego powodu wniosek okręgowego urzędu ziemskiego winien iść w kierunku wydzielenia części nieruchomości objętej scaleniem, do osobnej księgi względnie akt, a dalej do przeniesienia tej nieruchomości do właściwego Wydziału Hipotecznego grodzkiego (art. 46). Taki a przynajmniej analogiczny przypadek ma na myśli § 74 rozp., bo inaczej zbędne by było przenoszenie wpisów z księgi dotychczasowej. Przeniesienie nieruchomości do osobnej księgi nie budzi wątpliwości ze względu na obowiązujące ustawodawstwo. Taksamo ma się rzecz z przeniesieniem z hipoteki powiatowej i połączeniem jej z hipoteką wojewódzką. O ile zaś idzie o przeniesienie hipoteki okręgowej i połączenie jej z grodzką, o czem przy scaleniu jedynie może być mowa, to może zająć trudność z powodu braku w tym kierunku upoważnienia w ustawach hipotecznych.

Mianowicie komisja sprawiedliwości na zasadzie art. 12 prawa z 1825 r. wydała przepis (art. 43 instr. 1825), że właściciel nieruchomości uregulowanej w hipotece grodzkiej może ją połączyć z nieruchomością uregulowaną w hipotece wojewódzkiej. Natomiast instrukcja hipoteczna nie przewiduje odwrotnego postępowania. Że jednak w postępowaniu scaleniowym jest to możliwe, dowodzi § 74 rozp. wyk., który atoli sposób przeniesienia reguluje tylko na wypadek, jeśli w skład gruntów poddanych scaleniu należących do uczestnika wchodzi i grunty niemające uregulowanej hipoteki, nie zawiera natomiast postanowienia na ten przypadek, jeśli wszystkie grunty mają urządzoną hipotekę, ale w różnych wydziałach lub różnych księgach i aktach.

Cel § 74 jest podobny jak cel art. 43 instr. z 1825 r. t. j. ułatwienie kredytu właścicielowi przez utworzenie jednostki hipotecznej t. j. umieszczenie gruntów w jednym wykazie. Nie da się to uskutecznić, jeśli grunty mające się połączyć w jeden wykaz są różnie obciążone. W tych tedy przypadkach przenoszenia gruntów z hipoteki wojewódzkiej do grodzkiej mijałoby się z celem. Ma ono jednak z innego powodu znaczenie, mianowicie ze względu na przejście do systemu przymusu księgowego dla wszystkich nieruchomości i ułatwienia przyszłego powszechnego założenia ksiąg hipotecznych. Z tego powodu należy się oświadczyć za przenoszeniem do hipoteki grodzkiej wszystkich nieruchomości poddanych scaleniu. Da się to załatwić w rozporządzeniu wykonawczem, jak tego dowodzi § 74 rozp. wyk.

W skład gruntów należących do uczestnika scalenia a poddanych scaleniu wchodzi w większości wypadków grunty nie mające uregulowanej hipoteki. Postępowanie przy wywołaniu tych gruntów do regulacji hipotecznej normuje art. 46 ustawy i §§ 76 i 77 rozp. wyk. Nie powiedziano wyraźnie, w jakim stadjum należy połączyć grunta mające już uregulowaną hipotekę z gruntami nie-

mającymi hipoteki i dopiero po scaleniu do regulacji hipotecznej wywołanymi. Z przepisu § 74 wynikałoby, że decyzja co do tego ma nastąpić już przed wywołaniem do regulacji hipotecznej, co jednak nie da się skutecznie choćby z tego powodu, że przed zamknięciem postępowania w celu urządzenia ksiąg hipotecznych nie będzie wiadome, jakie będą na danej nieruchomości obciążenia, a zatem nie będzie wiadome, czy połączenie może nastąpić. Z tego powodu jakoteż z uwagi na trudność przeprowadzenia ostrzeżeń, mających zastrzedz przeniesienie wpisów po myśli § 74, wydaje się bardziej wskazane, po ukończeniu scalenia przeprowadzić wyłączenia z każdego wykazu hipotecznego gruntów wchodzących w skład działek poscaleniowych, przeniesienia ich do hipoteki grodzkiej, wywołanie w tej hipotece do regulacji i zamknięcie postępowania dla gruntów nieuregulowanych hipotecznie, a dopiero potem połączenie poszczególnych gruntów w jednym wykazie hipotecznym. Będzie to wprowadzić postępowanie powodujące więcej pisaniny, lecz będzie prostsze a tem samem łatwiejsze do przeprowadzenia.

b) Łącznie z wpisem gruntu w dziale I wykazu hipotecznego musi nastąpić odpowiednie sprostowanie wpisów w dziale II, bo te wpisy dopiero będą podstawą do oceny, czy grunty należące według wyników scalenia do jednego uczestnika stanowią jego własność. Przy nieruchomościach niemających uregulowanej hipoteki orzeczenie zatwierdzające projekt scalenia poparte dowodami własności, których ocena należy do Wydziału Hipotecznego, stanowić będzie podstawę wniosku o wywołanie hipoteki do regulacji pierwiastkowej.

c) To co wyżej powiedziano, odnosi się do przypadku, że Komisarz Ziemski zdołał zebrać w toku postępowania dokumenty stwierdzające dewolucję praw własności osób wpisanych w hipoteze na uczestników scalenia. W wielu jednak przypadkach Komisarz Ziemski

nie będzie mógł tego uczynić, w szczególności wtedy jeśli prawozlewcy zmarli, albo jeśli osoby wpisane w hipotece jako właściciele lub też uczestnicy scalenia okazują złą wolę i nie chcą przedstawić dokumentu lub nie staną do sporządzenia dokumentów. W jednym i drugim przypadku nie mogłaby nastąpić regulacja hipoteki z uwagi na prawo z r. 1818, aczkolwiek jest rzeczą notoryjną że stan hipoteczny nie odpowiada stanowi faktycznemu i prawnemu. W takich warunkach okazuje się potrzeba wkroczenia z urzędu i zmuszenia stron do uregulowania stanu hipotecznego. Najradykałniejszym i najprostszym sposobem byłoby zmienić ustawę o zakresie działania Ministra Reform Rolnych w tym kierunku, ażeby orzeczenia okręgowych komisij ziemskich miały moc wyroku sądowego również w zakresie ustalenia własności przy scaleniu²²⁾). Zanim to jednak nastąpi, okazuje się rzeczą konieczną, nie wprowadzając tak radykalnych zmian, umożliwić sprostowanie względnie uregulowanie hipoteki na podstawie wyników scalenia t. j. zmienić odpowiednio ustawę hipoteczną. Granicę tej zmiany określa możność władz ziemskich uzyskania potrzebnych dokumentów dana im w ustawie scaleniowej, z czem stoi narówni ewentualność, jeśliby dla uzyskania tych dokumentów potrzeba było nie strasunkowo długiego czasu np. wskutek wdrożenia postępowania spadkowego. Tam więc, gdzie uczestnik scalenia wykaże, że nie jest w możności przedstawienia potrzebnych dokumentów, powinno mieć miejsce uproszczone postępowanie celem sprostowania wpisów hipotecznych. W takim przypadku na podstawie orzeczenia ustalającego stan posiadania i załączonych przez okręgowy urząd ziemski dokumentów oraz na podstawie wniosku okręgowego urzędu ziemskiego sąd wpisuje ostrzeżenie w dziale II wykazu hipotecznego (art. 18

²²⁾ Por. str. 280 i nast.

ustawy), że władze ziemskie w toku postępowania ustaliły jako posiadacza taką a taką osobę. Równocześnie z tym wpisem ogłosi wydział hipoteczny w gazecie miejscowej i wyznaczyć się mających dziennikach urzędowych oraz w gminie, w której znajduje się obszar scalenia, że jeśli w przeciągu 3-ch miesięcy od dnia ogłoszenia nie zjawi się w wydziale hipotecznym nikt mający lepsze prawa, uczestnik scalenia wpisany będzie za właściciela gruntu objętego scaleniem. Jeśli po upływie terminu nikt się nie zgłosi, sąd wpisze za właściciela uczestnika scalenia. Jeśli zaś zgłosi się: aa) osoba figurująca czystym wpisem jako właściciel, wydział hipoteczny wykreśli ostrzeżenie wpisania za właściciela uczestnika scalenia, bb) osoba figurująca jako właściciel przez zastrzeżenie lub osoba nie figurująca wcale jako właściciel w wykazie hipotecznym, wydział hipoteczny wyznaczy jej 4-ro tygodniowy termin, w pierwszym przypadku dla uczynienia zadość decyzji zwierzchności hipotecznej, w drugim dla wytoczenia sporu. Jeśli w tym terminie powództwo nie zostanie wytoczone, albo nie stanie się zadość decyzji, uczestnik wpisany będzie za właściciela; jeśli zaś uczynione będzie zadość decyzji zwierzchności hipotecznej lub wytoczony będzie spór, wpis ostrzeżenia o zapisaniu uczestnika jako właściciela będzie wykreślony. O swej decyzji zawiadomi wydział hipoteczny właściwy okręgowy urząd ziemski.

Co do gruntów niemających uregulowanej hipoteki wydział hipoteczny grodzki ogłosi w ten sam sposób z zagrożeniem, że jeśli w ciągu 3-ch miesięcy osoby mające lepsze prawa niż osoby uznane za uczestników nie zgłoszą tego w sądzie, osoby uznane za uczestników wpisane będą jako właściciele gruntów skalonych przy wywołaniu do regulacji hipotecznej. Jeśli zaś zgłosi się ktoś roszczący lepsze prawa, Wydział Hipoteczny odeśle go na drogę sporu, wyznaczając termin 1-go miesiąca dla wytoczenia sporu. Jeśli to nie nastąpi, Wydział

uzna, że osoba ta nie zgłosiła swych praw w ciągu 3-ch miesięcy.

O decyzjach swoich zawiadomi Wydział Hipoteczny Okręgowy Urząd Ziemski, który sprostuje wykaz starego stanu posiadania odpowiednio do treści wpisów hipotecznych względnie zawiadomienia sądu, o ile chodzi o nieruchomości niehipotekowane, przyczem, jeśli nastąpiło wykreślenie przez Wydział ostrzeżenia o wpisie uczestnika, za uczestnika uznana będzie osoba figurująca w wykazie hipotecznym przez zastrzeżenie, a w przypadku wytoczenia sporu, osoba, która spór wytoczyła.

Sprostowanie wpisów hipotecznych na podstawie tak sprostowanego wykazu stanu posiadania nastąpi po scaleniu z równoczesnym wpisaniem ostrzeżenia, że o własność działki względnie jej części toczy się spór. Analogiczne ostrzeżenie umieszczone będzie w wykazie, w którym uregulowano hipotekę nieruchomości dotąd niehipotekowanych.

Całe to postępowanie oczywiście nie da się pomyśleć w ramach obowiązujących ustaw i wymagać będzie zmiany ustawy scaleniowej

d) Postępowanie opisane pod c) nie tylko wymagać będzie nowelizacji ustawy, ale da się ono zastosować wtedy, jeśli urzędy ziemskie od początku procedury scaleniowej pamiętać będą o sprostowaniu hipoteki t. j. przed ustaleniem starego stanu posiadania ustalą, jakie grunty na obszarze poddanym scaleniu mają urządzoną hipotekę, a w toku scalenia zaznaczą jakie ekwiwalenty (z wyznaczeniem na planie) za to zostały wydzielone.

W stosunku do prac już wykonanych nie zawsze to będzie miało miejsce. Prace te można podzielić pod względem regulowania wpisów hipotecznych na dwa rodzaje: aa) prace dokonane przez władze polskie i b. rosyjskie na zasadzie przepisów obowiązujących

przed wejściem w życie ustawy z 31 lipca 1923 r.,
bb) prace dokonane na zasadzie przepisów tej ustawy.

ad aa) Przed wejściem w życie ustawy z 31 lipca 1923 uczestnicy scalenia na zasadzie uchwały gromady nabyli własność działek. Stąd orzeczenie o zatwierdzeniu projektu scalenia, będące raczej zatwierdzeniem uchwały samej stanowi tytuł własności. Tu zatem dla sprostowania wpisów hipotecznych zbędne się wydaje udowodnianie przed Wydziałem Hipotecznym dewolucji praw z osoby wpisanej w dziale II wykazu na uczestnika scalenia. Natomiast trudniej się przedstawia sprawa zidentyfikowania gruntu uregulowanego hipotecznie z gruntem otrzymanym po scaleniu, ile że władze przeprowadzające scalenie nie liczyły się zupełnie z faktem istnienia hipoteki; oprócz tego znaczna liczba dokumentów scaleniowych zaginęła. Z uwagi jednak na to, że z gruntów komasowanych na podstawie dawnych rosyjskich przepisów według wsi (ukazowych i nieukazowych) tylko nieznaczna liczba miała uregulowaną hipotekę, oraz że sprostowanie wpisów hipotecznych z powodu wielu zmian zaszłych od czasu komasacji, wymagałoby ponownej procedury komasacyjnej celem rewizji tych zmian, zaleca się nie wywoływać do regulacji hipotecznej wspomnianych gruntów przez władze ziemskie i pozostawić to od czasu ogólnej regulacji hipoteki, co się zaś tyczy gruntów mających uregulowaną hipotekę, sprostowanie wpisów hipotecznych pozostawić inicjatywie prywatnej.

ad bb) Natomiast w sprawie scalenia dokonywanego na zasadzie ustawy z 31 lipca 1923 sprostowanie wpisów hipotecznych, nie mówiąc już o obowiązku ustawowym, jest aktualne z tego powodu, ponieważ obszar scalenia obejmuje zwyczajnie oprócz gruntów wsi także grunty dokupione z majątków, zatem procent gruntów mających uregulowaną hipotekę i wymagających sprostowania jest znacznie większy. Pozatem właściciele

gruntów z reguły nie mogą regulować swojej hipoteki, bo nie mają akt scaleniowych. Trudności sprostowania wpisów hipotecznych powstaną tu przede wszystkim z tego powodu, że akta postępowania często nie wykazują, jakie grunta objęte scaleniem mają uregulowaną hipotekę, że różne kategorie gruntów należące do uczestników przed scaleniem (hipotekowane i niehipotekowane) nie są wykazane w rejestrze szacunkowym po scaleniu osobno, lecz w jednej ogólnej działce, że brak dokumentów udowadniających dewolucję praw właściciela zapisanego w hipotece na uczestnika scalenia, że stan posiadania po scaleniu uległ dalszej zmianie, że wreszcie brak wpisów ostrzeżeń o wdrożeniu postępowania scaleniowego, pozwalał na dalszą zmianę wpisów hipotecznych bez względu na wdrożenie a nawet przeprowadzenie postępowania. Zależnie od czasu, kiedy postępowanie scaleniowe było wdrożone i zakończone, momenty te będą w mniejszej lub większej mierze występować hamująco przy sprostowaniu wpisów. Nie mniej sprostowanie tych wpisów wydaje się potrzebne.

W tym celu urzędy ziemskie muszą przede wszystkim ustalić, jakie grunta z objętych postępowaniem nieruchomości posiadały urządzoną hipotekę względnie wchodziły w skład gruntów uregulowanych hipotecznie oraz wyznaczyć na planie, o ile się to już nie stało, ekwiwalenty przypadające za grunta objęte hipoteką. Potem przystąpią do sprostowania wpisów hipotecznych oraz do wywołania do regulacji pierwiastkowej gruntów nie mających uregulowanej hipoteki. Ani sprostowanie wpisów ani zamknięcie regulacji hipotecznej nie będzie jednak mogło z reguły nastąpić z powodu braku potrzebnych dokumentów, jako też — zwłaszcza przy scaleniach dawniejszych — z powodu dalszych zmian w posiadaniu poscaleniowem. Uzupełnienie tych braków nie da się dokonać bez specjalnego zarządzenia ustawowego, uprawnającego niejako stan faktyczny i posia-

danie. Ten specjalny sposób należałoby stosować tylko wyjątkowo do spraw, w których orzeczenie o zatwierdzeniu starego stanu posiadania nastąpiło względnie nastąpi przed tym dniem, w którym wejdzie w życie ustawa wydać się mająca stosownie do wywodów pod c).

Skrócony sposób postępowania sprostowawczego miałby na tem polegać, że okręgowy urząd ziemski na podstawie akt, planu i rejestru po scaleniu sporządzi wykazy gruntów niemających uregulowanej hipoteki i dla każdego uczestnika scalenia wykaz gruntów mających uregulowaną hipotekę. Wykaz pierwszy przesła do hipoteki grodzkiej, wykaz drugi zaś do właściwego wydziału. Równocześnie wywoła w hipotece grodzkiej do regulacji grunty niehipotekowane, przyczem jeśli w toku postępowania regulacyjnego nikt nie wykaże się lepszymi prawami od uczestnika scalenia, uczestnik uznany będzie za właściciela. Jeśli zaś zgłosi się osoba mająca lepsze prawa, wydział postąpi po myśli ogólnych przepisów hipotecznych t. j. albo wpisze za właściciela tę osobę, albo też odeśle strony na drogę sporu.

Co do gruntów mających urządzoną hipotekę odnośny wydział hipoteczny na podstawie wniosku okręgowego urzędu ziemskiego sprostuje wpis w dziale I, oraz umieści ostrzeżenie w dziale II, że odnośne grunty zostały scalone oraz kto został uznany za uczestnika scalenia. Równocześnie zaś ogłosi w sposób przewidziany pod c) o wpisaniu tego ostrzeżenia i z tem, że jeśli do 3-ch miesięcy nie zgłosi się nikt mający lepsze prawa uczestnik scalenia wpisany będzie jako właściciel. Jeśli w terminie zgłosi się osoba roszcująca prawo do działki, wydział hipoteczny rozpatrzy jej żądanie i albo wpisze ją za właściciela działki po scaleniu względnie pozostawi dawny wpis, wykreślając ostrzeżenie o poddaniu gruntów scaleniu, albo też odeśle ją na drogę sporu, wyznaczając termin jednego miesiąca do wniesienia skargi. Jeśli osoba ta nie wykaże się, że w tym terminie

skarga została wniesioną, wydział wpisze za właściciela uczestnika, jeśli zaś spór będzie wdrożony w terminie, wpisze za właściciela również uczestnika scalenia, równocześnie wpisując ostrzeżenie o wdrożeniu sporu i wydzielając w jednym i w drugim wypadku grunty scalone a zapisane na uczestnika scalenia do osobnych wykazów hipotecznych i zawiadamiając o tem okręgowy urząd ziemski, który postawi wniosek o przeniesienie tak wydzielonych nieruchomości do właściwego wykazu hipotecznego grodzkiego, a w tym wydziale o połączenie wykazów hipotecznych, jeśli to według obowiązujących przepisów hipotecznych jest możliwe ²³⁾.

e) Uwagi powyższe wskazują na to, że jeśli hipoteka scalonych gruntów ma być doprowadzona do porządku, konieczna jest nowelizacja ustawy scaleniowej względnie w związku z tem zmiana ustawy hipotecznej. Niezależnie jednak od noweli stosownie do uwag pod c), d) wydać się mającej, należy jeszcze wskazać na to, że ustawa scaleniowa w dzisiejszej formie nie może doprowadzić do uporządkowania stanu hipotecznego, jak tego dowodzi dotychczasowy stan, którego winę ponosi też w znacznej mierze wewnętrzna sprzeczność ustawy scaleniowej. Mianowicie każe ona z jednej strony prostować wpisy hipoteczne na podstawie wyników scalenia, z drugiej zaś dopuszcza oparcie scalenia nie na stanie posiadania zgodnym z hipoteką lub stanem własności,

²³⁾ Projekt powyższy przypomina zasadę przyjętą w projekcie ustawy o dowodach prawa własności do gruntów scalonych, mającej obowiązywać na obszarze całego b. zaboru rosyjskiego, wniesionego już do Sejmu. Projekt ten wszelako nie dotyczy uzgodnienia wpisów, lecz jedynie sporządzenia tytułów własności dla gruntów scalanych a nie posiadających urządzonej hipoteki, przewidując wzmocnienie niejako tych tytułów przez publiczne ogłoszenie stanu poscaleniowego. Projekt ten, gdyby nawet stał się ustawą, nie usunie wszystkich ani nawet znaczniejszej liczby trudności, wyłaniających się przy regulacji i prostowaniu ksiąg hipotecznych na podstawie wyników scalenia.

lecz na ustalonym przez urzędy ziemskie stanie faktycznym, nie zawierając przepisów, jak ma być załatwioną nieuchronna niezgodność hipoteki i wyników scalenia. W stosunku do b. zaboru austriackiego, gdzie stan hipoteczny jest również powikłany, aczkolwiek nie w tym stopniu, co w b. Królestwie Kongresowem, ustawa została uzupełniona rozp. wyk., które w celu uzgodnienia ksiąg z wynikami scalenia albo raczej oparcia scalenia na sprostowanych księgach wykorzystało obowiązującą tam specjalną ustawę. Natomiast b. Król. Kongresowe zostało potraktowane po macoszemu, co ma ten skutek, że — za wyjątkiem wywoływana do regulacji gruntów niehipotekowanych i to nie we wszystkich wypadkach — hipoteki się wcale nie reguluje t. zn. nie prostuje wpisów. Jakże to ma skutki dla stanu prawnego, łatwo sobie wyobrazić.

2. Ziemie wschodnie.

To co wyżej powiedziano w odniesieniu do b. Królestwa Kongresowego, stosuje się w zasadzie i do obszaru ziem wschodnich ze zmianą wynikającą z tej okoliczności, że tam nie ma hipoteki grodzkiej, zatem odpada przenoszenie nieruchomości do tej hipoteki, oraz że sprostowanie nastęrczy nierównie mniej trudności, ponieważ stan hipoteczny jest nowy, a więc niepowikłany.

3. B. zabór pruski.

Przy wpisywaniu nowego stanu własności gruntów scalonych art. 45 ust. scal. każe zastosować przepisy ord. ks. gr. z zastrzeżeniem, że nie potrzeba do tego zezwolenia właścicieli gruntów oraz przepisy art. 9 i 18 ust. scal., rozp. zaś wyk. (§ 72) każe dołączyć do wniosków odpisy orzeczenia zatwierdzającego projekt scalenia, dokumentów sporządzonych w toku postępowania i złożonych przez strony oraz kopję planu i rejestrów pomiarowych. Ponadto zastrzega rozp. wyk., że sąd wykonywa wniosek okręgowego urzędu ziemskiego po

myśli § 39 ord. hip. Należy zaznaczyć przedewszystkiem, że załatwienie przez sąd wniosków ściśle według § 39 ord. ks. gr. nie będzie możliwe, ponieważ paragraf ten wymaga jako przedmiotu załatwienia prośby (nie wniosku), która ma za przesłankę oparcie na jakimś orzeczeniu stanowiącem prawo, jakim było np. w postępowaniu scaleniowym orzeczenie władzy regulacyjnej²⁴⁾ Gdy orzeczenie zatwierdzające projekt scalenia według ustawy polskiej tego prawa nie stanowi, nie można wniosku okręgowego urzędu ziemskiego uznać za prośbę (Ersuchen) z § 39, lecz za wniosek, który sądy będą oceniać według jego materialnych prawnych podstaw, to znaczy według tego, czy uczestnicy scalenia figurujący w rejestrze po scaleniu są identyczni z osobami figurującymi w wykazie hipotecznym. Jeśli to niema miejsca, a przedłożone przy wniosku dokumenty nie udowadniają dewolucji prawa własności w sposób przez ustawę hipoteczną wymagany, sąd odmówi wpisu. Dokumenty te odnośnie prawa własności wymagają też t. zw. zgody rzeczowej (Auflassung). Z faktu, że w art. 45 powołano art. 9 ustawy scaleniowej, należy wnosić, że przed komisarzem ziemskim może też być udzielone przewłaszczenie. Należy jeszcze wskazać na przepis art. 14 ustawy wprowadczej do ord. ks. gr.²⁵⁾, według którego okręgowy urząd ziemski może karą porządkową zmusić strony do przedłożenia dokumentów potrzebnych do sprostowania księgi gruntowej. W tych warunkach wydaje się, że okręgowy urząd ziemski jest w stanie doprowadzić księgę do zgodności z rzeczywistością przed scaleniem, zatem sprostowanie księgi prawdopodobnie nie nastąpi trudności.

Poza tem § 72 rozp. wyk. zawiera z jednej strony przepisy zbyteczne, z drugiej zaś wykazuje brak, który może sprostowanie księgi utrudnić. Zbyteczny jest mia-

²⁴⁾ Por. str. 175 i nast.

²⁵⁾ Por. str. 176

nowicie obowiązek przedłożenia sądowi planu, bo sąd nie prowadzi u siebie mapy hipotecznej. Z drugiej strony rejestr pomiarowy nie wystarcza dla uskutecznienia wpisu, albowiem sąd potrzebuje w tym celu katastralnego oznaczenia nowych parcel, nie mogąc samoistnie wyznaczyć numerów tych parcel. Braki te możnaby usunąć, normując postępowanie analogicznie, jak to uczyniła ustawa z 26 czerwca 1875 ²⁶⁾). Wprawdzie dystrybucja podatku nie może być przeprowadzona w księgach gruntowych ²⁷⁾, lecz możnaby tu zastosować procedurę podobną jak przy zwykłym podziale parceli, a polegającą na tem, że władza katastralna sporządzony przez Okr. Urząd Ziemski operat potwierdzi, a na tej zasadzie sąd przeprowadzi zmiany. We wspomnianej ustawie z 1875 jest też mowa o tem, że Okr. Urząd Ziemski powinien przedłożyć sądowi plan przeniesienia ciężarów. Znaczy to, że dawniej władza regulacyjna była obowiązana opracować właściwie nową księgę gruntową, jak się to dzieje obecnie na podstawie rozporządzenia wykonawczego w b. zaborze austriackim. Zasadę tę należałoby przejąć i wyraźnie określić również odnośnie do b. zaboru pruskiego.

4. B. zabór austriacki.

Oдноśnie do b. zaboru austriackiego art. 45 ustawy scal. każe stosować przepisy §§ 91—94 rozp. z 21 maja 1916, przenosząc czynności komisarza miejscowego na komisarza ziemskiego, a czynności komisji krajowej ²⁸⁾ i ministerjalnej na okręgową komisję ziemską, oraz nakazując zamiast przepisów rozp. z 21 maja 1916 stosować przepisy art. 9 i 18 ustawy scal. Ponieważ przepisy

²⁶⁾ Por. str. 176.

²⁷⁾ Por. str. 289 i nast.

²⁸⁾ „Komisję [Krajową“ umieszczono zapewne przez omyłkę, bo władza taka ani w rozp. wyk. z 21 maja 1916 (D. P. P. Nr. 148) ani w rozp. z 1 maja 1916 D. P. P. Nr. 147 (mającym moc ustawy) nie jest przewidzianą.

§§ 91—94 rozp.²⁹⁾ nie wchodzą w kolizję z przepisami art. 9 i 18 ustawy, przeto artykuły te stosowane być mogą obok a nie zamiast wymienionych przepisów rozp. z 21 maja 1916. Rola Komisji Ministerjalnej ogranicza się według § 93 rozp. do przesłania wymienionych w § 91 dokumentów sądowi. Jeśli więc ustawa scaleniowa czynność tę przekazuje okręgowej komisji ziemskiej, która w zasadzie powołaną jest do rozstrzygnięcia spraw spornych a ponadto decyzję o przesłaniu akt musi powziąć na posiedzeniu, to jestto niepotrzebne utrudnienie czynności, którą w sposób bardziej prosty może wykonać okręgowy urząd ziemski, mający zresztą do tego legitymację na podstawie art. 33 ustawy o zakresie działania Ministra Reform Rolnych. Z tych zapewne powodów rozp. wyk. do ustawy scal. (§ 71) wbrew ustawie wprowadzie, ale zgodnie z naturą rzeczy, przekazuje czynności z § 93 rozp. z 21 maja 1916 okręgowemu urzędowi ziemskiemu.

Ponadto rozp. wykonawcze rozwija samodzielnie sprawę uzgodnienia księgi gruntowej ze scaleniem, opierając tę czynność z jednej strony na ustawie z 11 grudnia 1906 o sprostowaniu ksiąg gruntowych D. P. P. Nr. 246 a na wypadek zniszczenia ksiąg gruntowych na przepisach o zakładaniu ksiąg gruntowych, oraz wkładając na okręgowy urząd ziemski obowiązek sporządzenia projektu sprostowania lub założenia nowej księgi. Ponieważ ustawę scaleniową wykonują władze ziemskie, a ustawę z 1906 względnie ustawy o założeniu ksiąg gruntowych specjaliści komisarzy Ministra Sprawiedliwości, przeto wynikła konieczność współdziałania tych organów, którą rozp. wyk. (§ 71 ust. 3) rozwiązuje w ten sposób, że „dla współdziałania i kierowania czynnościami urzędów ziemskich w związku z przyszłym sprostowaniem względnie założeniem nowych ksiąg“ przewiduje ustanowienie komisarzy dla sprostowania ksiąg w rozumieniu ustawy

²⁹⁾ § 92 odnosi się do wpisów katastralnych.

z 11 grudnia 1906. Ten stosunek komisarza dla sprostowania ksiąg do komisarza ziemskiego nie skryształizował się jeszcze dostatecznie. W każdym razie działalność sędziego będzie miała charakter pomocniczy: kiedy atrybucje komisarza ziemskiego dane mu w art. 9 ust. scal. nie wystarczą, ażeby doprowadzić do oparcia starego stanu posiadania na dokumentach zdalnych do intabulacji, komisarz ziemski zwróci się do sędziego, który na podstawie ustawy z 1906 ma dość daleko idące kompetencje w kierunku uprawnienia stanu faktycznego, a w danym razie może ustalić stan hipoteczny tymczasowo, odsyłając strony na drogę sporu.

Postępowanie dla doprowadzenia do porządku karty własności księgi gruntowej musi być w każdym razie ukończone przed ustaleniem starego stanu posiadania przez urzędy ziemskie. Ustalenie starego stanu posiadania oprzeć się winno na wynikach akcji sprostowania. Tylko wtedy karta A i B księgi gruntowej może być sprostowaną na podstawie wyników scalenia. Natomiast czynności uregulowania karty C, którą przeprowadzać będzie wyłącznie sędzia, mogą być przeprowadzone równocześnie z właściwym scaleniem t. j. pracami na gruncie.

Po zatwierdzeniu projektu scalenia i sporządzeniu projektu nowej księgi gruntowej okręgowy urząd ziemski odsyła akta do sądu apelacyjnego, który skieruje je do właściwego sądu celem sprostowania księgi t. j. zatwierdzenia projektu sporządzonego przez okręgowy urząd ziemski i wzięcia go w używanie lub założenia księgi, jeśli była ona zniszczona. W tym ostatnim przypadku odpadnie potrzeba przeprowadzenia przez sędziego dochodzenia przygotowawczego, a zacznie się odrazu postępowanie edykcyjne.

Rozp. wyk. nakładając na okręgowy urząd ziemski obowiązek sporządzenia projektu księgi, nie daje urzędowi prawa wyznaczenia numerów nowych parcel.

Mimo to z natury rzeczy wynika, że okręgowy urząd ziemski tę numerację przeprowadzi, a sąd ją narówni z innymi zapiskami w projekcie albo zatwierdzi albo zmieni.

Zastosowanie art. 45 ustawy scal. i § 71 rozp. wyk. nie natrafi ze względów merytorycznych na przeszkody. Z uwagi jednak na potrzebę zmiany art. 45 ze względu na postanowienia odnoszące się do katastru ³⁰⁾ oraz ze względu na pewne niedokładności art. 45, o których wyżej mowa, zalecałoby się zmienić brzmienie tego artykułu.

V. Ustawa scal. zajmuje się sprostowaniem ksiąg gruntowych na podstawie wyników scalenia jednak tylko, o ile chodzi o księgi ogólne. Według art. 2 ustawy ³¹⁾ mogą być poddane scaleniu również nieruchomości, na których uzyskano prawa będące przedmiotem ksiąg szczególnych ³²⁾. W szczególności chodzi tu o uprawnienia górnicze i prawa naftowe. Jeśli grunty obciążone takimi prawami będą poddane scaleniu, to znajdzie konieczność sprostowania nie tylko właściwych ksiąg gruntowych ale również ksiąg z nimi korespondujących t. j. górniczych względnie naftowych w tym kierunku, ażeby nie było wątpliwości, na jakiej nieruchomości istnieją uprawnienia górnicze. Do tego wystarczy z reguły sprostowanie w księgach górniczych względnie naftowych przez uwidocznienie nowych oznaczeń hipotecznych scalonej nieruchomości. Dalej idąca zmiana ksiąg górniczych i naftowych konieczną będzie wtedy, jeśli uregulowana będzie ustawowo kwestja podziału wynagrodzenia za uprawnienia górnicze między dawnego i nowego właściciela gruntu scalonego ³³⁾.

³⁰⁾ Pol. str. 294 i nast.

³¹⁾ Por. uwagę 97 na str. 96.

³²⁾ Pol. str. 142 i nast.

³³⁾ Pol. uwagę 97 na str. 96.

VI. Jak z uwag powyższych się okazuje, ażeby scalenie przeprowadzić w zupełności t. j. obok strony gospodarczej uregulować również stronę prawną, konieczne są, zwłaszcza o ile chodzi o b. Król. Kongresowe, dość daleko idące zmiany ustawy scaleniowej. Treść tej noweli wynika z tychże uwag

Tu należy podkreślić jeszcze raz, że musi być przyjęta jako bezwzględna zasada, ażeby postępowanie mające na celu stworzenie podstaw dla uzgodnienia księgi hipotecznej z gruntami scalenia odbyło się przed rozpoczęciem właściwych robót na gruncie t. j. ażeby stan posiadania oprzeć na wpisach hipotecznych względnie dokumentach zdalnych do wpisów hipotecznych. Jeśli to się stanie, prostowanie ksiąg na podstawie wyników scalenia nie nastarczy już trudności. Zmiana ustaw umożliwi wprowadzić uzgodnienie stanu hipotecznego z wynikami scalenia, lecz praca, którą już obecnie w tem celu powinno się wykonać, nie zmniejszy się ale raczej zwiększy i — jak się to zwyczajnie mówi — utrudni scalenie na obszarze b. zaboru rosyjskiego w tym stopniu, jak to się dzieje na obszarze b. zaboru austr. Nie uchodzi jednak, by na obszarze dwóch zaborów porządkować stan prawny, na obszarze zaś b. zaboru rosyjskiego nie troszczyć się o to i wskutek scalenia powiększać jeszcze istniejący już i tak chaos w księgach hipotecznych

Praca ta, jeśli ją będą miały przeprowadzić sądy, wymagać będzie tak jak przy katastrofie, znacznego powiększenia personelu sądowego. Bez tego sprostowanie ksiąg, jak to miało miejsce w b. zaborze austriackim, opóźni się. To też rozporządzenie wykonawcze przerzuca pracę techniczną sprostowania ksiąg na obszarze b. zaboru austriackiego na urzędy ziemskie. Nie załatwiono tej kwestji dla b. zaboru pruskiego. Co do b. zaboru rosyjskiego, to tu kwestja ta da się łatwo rozwiązać,

bo pisarz hipoteczny zależnie od potrzeby może dowolnie powiększyć swój personel. W każdym razie trzeba sobie jasno zdać sprawę z tego, że, nie mówiąc już o pracy technicznej sporządzenia nowych ksiąg, włożenie na barki urzędów ziemskich obowiązku ścisłego oparcia starego stanu posiadania na wpisach hipotecznych względnie dokumentach zdalnych do wpisu pozostanie bez skutku, o ile nie nastąpi odpowiednie obsadzenie tych urzędów.

ROZDZIAŁ V.

Zaprowadzenie jednolitego katastru i hipoteki.

Napis niniejszego rozdziału nie łączy się na pozór ściśle z przedmiotem wyrażonym w tytule niniejszej pracy. Jeśli mianowicie mowa o działalności władz ziemskich, to wystarczyć powinny uwagi odnoszące się do przystosowania pracy urzędów ziemskich do przepisów hipotecznych i katastralnych jako przepisów ogólnych. Próba przenowienia tych przepisów w związku z działalnością urzędów ziemskich mogłaby łatwo wywołać wrażenie tak często przejawiającego się u nas egocentryzmu. Trzeba jednak pamiętać, że władze ziemskie przeprowadzają w ciągu roku pomiar kilkuset tysięcy ha i że pomiar ten przez wykonanie w ciągu najbliższych dwudziestu kilku lat programu agrarnego obejmie jakich osiemdziesiąt kilka procent jednostek gospodarczych. Z natury działalności władz ziemskich wynika, że działalność ta zmienia kataster i hipotekę względnie, gdzie tych instytucyj няма, pomiary przeprowadzone przez władze ziemskie posłużyć mogą za podstawę do założenia hipoteki i katastru. Stąd, mówiąc o działalności władz ziemskich, niepodobna pominąć sprawy zasadniczego postawienia założenia i ujednostajnienia katastru i hipoteki na obszarze Państwa. W rozdziale IV była mowa o tem, w jaki sposób powinna być dostosowana

działalność władz ziemskich do przepisów hipotecznych i katastralnych obecnie obowiązujących celem umożliwienia normalnej działalności władz ziemskich bez zaburzenia względnie z przywróceniem harmonji ogólnych urządzeń państwowych istniejących w poszczególnych dzielnicach. Tu zaś należy się zastanowić, czy nie jest możliwe i wskazane, ujednolicenie tych urządzeń na obszarze całego państwa. Rozumie się samo przez się, że jeśli będą wydane przepisy mające za przedmiot owo ujednolicenie katastru i hipoteki, to działalność władz ziemskich oraz przepisy normujące tę działalność muszą być do zasad katastru i hipoteki w przyszłości odpowiednio dostosowane. Omawianie tych przyszłych przepisów dla władz ziemskich byłoby przedwczesne.

§ 1. ZAPROWADZENIE I UJEDNOSTAJNIENIE KATASTRU.

Część 1.

Nie można mówić o ujednostajnieniu katastru bez ujednostajnienia przepisów mierniczych. Z rozdziału III widoczne jest, jak różnie przedstawia się kataster i wogóle przepisy miernicze w poszczególnych częściach Państwa. Mozajki tej nie usunęły przepisy wydane przez władze polskie t. j. Ministerstwo Rob. Publ. i Min. Ref. Roln., a „przepisy o planach sytuacyjnych nieruchomości prywatnych, zatwierdzanych lub opinjowanych w Dziale Regulacji Pomiarów Wydziału Technicznego m. st. Warszawy“ wydane w roku 1928 do mozajki tej dorzuciły jeszcze jedną cegiełkę.

Z potrzeby organizacji miernictwa zdawano sobie sprawę już od dawna, bo już dnia 31 lipca 1918 na wniosek gen. Wroczyńskiego ówczesna Rada Regencyjna uchwaliła scentralizowanie miernictwa przy ówczesnej Sekcji wojskowej. Szczególnie intensywne były starania w tym kierunku w pierwszych latach państwowości pol-

skiej. Treść tych starań zawartą jest w materiałach ogłoszonych przez Min. Rob. Publ.³⁴⁾. Usiłowania szły głównie w kierunku utworzenia jakiejś instytucji centralnej, łączącej wszystkie agendy miernictwa w swym ręku, a wyraziły się w opracowaniu projektu ustawy o Państwowym Instytucie Mierniczym, do którego zakresu działania miało należeć: a) przeprowadzenie podstawowych pomiarów triangulacyjnych i niwelacyjnych, b) przeprowadzenie pomiarów szczegółowych celem sporządzenia map podstawowych, c) pomiar granic państwa i nadzór nad operatami granicznymi, d) wydawanie instrukcyj pomiarowych, przygotowywanie ustaw i instrukcyj mierniczych, e) nadzór nad uzupełnieniem i utrzymaniem istniejących operatów katastralnych, f) reprodukcja map, g) państwowe archiwum miernicze, h) periodyczna i stała publikacja prac pomiarowych, i) organizacja urzędów podwładnych powołanych do przeprowadzenia wyżej powołanych zadań, k) organizacja instytucyj upoważnionych przez Rząd mierniczych i nadzór nad ich działalnością, l) ewidencja precyzyjnych przyrządów mierniczych, m) ewidencja wszystkich prac pomiarowych, dokonywanych przez władze państwowe i samorządowe oraz udzielanie tym władzom wszelkich wyjaśnień i szczegółów odnoszących się do już wykonanych, będących w wykonaniu lub projektowanych robót, n) współdziałanie w sprawie szkolnictwa mierniczego z Min. Wyznań Relig. i Ośw. Publ., o współdziałanie w sprawie miar. Wykonanie pomiarów dla celów wojсковych aż do czasu sporządzenia map podstawowych pozostawiał projekt Wojskowemu Instytutowi Geograficznemu, a wykonanie prac pomiarowych dla celów agrarnych ówczesnemu Głównemu Urzędowi Ziemi-skemu.

³⁴⁾ Ankieta Min. Rob. Publ. w sprawie organizacji miernictwa oraz materiały, memorjały i projekty. Warszawa 1921. Nakład Min. Rob. Publ.

Już w czasie zwołania przez Ministerstwo Rob. Publ. ankiety, obowiązywała ustawa z 24 kwietnia 1919 (Dz. Praw Nr. 39, poz. 283), dotychczas obowiązująca, która włącza w zakres działania Min. Rob. Publ. (art. 1, pkt. 6) „pomiarów ogólne kraju i szczegółowe zdjęcia geometryczne dla sporządzenia map katastralnych“. Ten zakres działania wyjaśnił ówczesny Min. Rob. Publ. ś. p. G. Narutowicz w ten sposób, że należą do zakresu działania Min. Rob. Publ. „pomiarów podstawowe t. j. triangulacja i niwelacja ścisła oraz pomiary szczegółowe dla celów map gruntowych“.

Niewątpliwie w związku z ustawą z r. 1919 wydało Min. Rob. Publ. w r. 1920 instr. techniczną, której ważność jednak wobec pozostawienia przez ustawę z 1919 wielu kwestyj bez odpowiedzi była i jest pod znakiem zapytania³⁵⁾. Przez wydanie w r. 1925 ustawy o mierniczych przysięgłych załatwiono pewną ilość tych kwestyj, lecz znaczna jeszcze ilość pozostaje bez odpowiedzi. Dlatego z okazji wydania ustawy o mierniczych przysięgłych uchwalił Sejm na posiedzeniu dnia 2 kwietnia 1925 rezolucję, którą wezwał Rząd „do zajęcia się w jak najkrótszym czasie sprawą miernictwa państwowego w duchu uchwał i rezolucji kół fachowych przez scentralizowanie dotychczas rozbitych agend w jednym urzędzie“. Potrzeba uregulowania tej sprawy znalazła jeszcze wyraz w innych rezolucjach Sejmu, szczególnie jeśli chodzi o kataster, a nie schodzi dotąd z łam prasy fachowej.

Gdzie szukać przyczyny, że sprawa ta dotychczas nie znalazła rozwiązania?

Pewne światło rzuca na to ankietą z 1920, z której widać, że odgrywały tu w pewnej mierze rolę czynniki nierzeczowe, pośrednim zaś dowodem na to wydaje się być art. inż. Maksysia p. t.: „Co zrobić z katastrem“,

³⁵⁾ Pol. stł. 269 i nast.

ogłoszony w numerze 4/29 „Przeglądu Mierniczego“, który za zły stan katastru i brak ujednostajnienia sprawy miernictwa wprost obwinia „osoby pracujące w katastrze“, które „sprzeciwiły się przeniesieniu katastru do technicznego Ministerstwa, wysuwając argument, że lepiej być w Skarbie wśród prawników pierwszymi technikami, aniżeli w ministerstwie technicznym ostatnimi wśród inżynierów“. Tem w pewnej mierze tłumaczy się fakt, że sprawy wykonania punktu 6 art. 1 ustawy z 1919 nie postawiono dotąd jasno, że mimo tej ustawy na obszarze b. dzielnicy pruskiej rozp. Rady Min. z 9 września 1925 (D. U. R. P. Nr. 98, poz. 691) sprawy katastralne „we wszystkich stadjach“ zatem i „szczegółowe zdjęcia dla sporządzenia map katastralnych“ wbrew ustawie z 1919 oddaje Ministerstwu Skarbu. Za pewnego rodzaju zamieszaniem w pojęciach ustawowych idzie zamieszanie w praktyce wykonywania robót, z których jedno wykonuje Min. Rob. Publ., inne Min. Skarbu. Jeśli się do tego doda, że prace miernicze wykonywane są przez inne władze państwowe a nawet instytucje prywatne (Tow. Kred. Ziem. w Warszawie) według własnych przepisów, to potrzeba uregulowania kwestji miernictwa staje się aż nadto jasna.

Część 2.

1. Koła fachowe zdają się stać na stanowisku, że porządek w sprawach miernictwa zaprowadzi się przez jego scentralizowanie. Pierwotnie wyobrażano to sobie jako utworzenie urzędu od Ministerstwa niezależnego, ostatnio głosy³⁶⁾ zdają się godzić z ideą utworzenia Centrali mierniczej przy Min. Rob. Publ. Inż. Sawicki wyobraża sobie tę centralę jako instytucję kierowniczą i nadzorczą dla wszystkich spraw, dotyczących wykony-

³⁶⁾ Inż. K. Sawicki: Unifikacja miernictwa polskiego. Przegląd Mierniczy Nr. 7/29.

wania prac pomiarowych, której zadaniem miałyby być: a) opracowanie jednolitego systemu pomiarów, b) wydanie jednej obowiązującej instrukcji pomiarowej dla wszystkich prac w kraju tak dla potrzeb gospodarczych jak i wojskowych, c) organizacja centralnego archiwum planów i map, d) opracowanie przepisów o ochronie znaków pomiarowych i granic, e) udział w pracach geodezyjnych o charakterze międzynarodowym.

Wydaje się, że zarówno w tym projekcie inż. Sawickiego jak i w dotychczasowych poglądach na tę sprawę zbyt dużą wagę przypisuje się utworzeniu specjalnej władzy dla spraw mierniczych. Ten moment należy uważać w obecnej sytuacji raczej za drugorzędny, bo, o ile chodzi o władzę państwową wyposażoną prerogatywą wydawania nakazów i zakazów z mocą ogólnie obowiązującą (imperium), to na zasadzie istniejących przepisów (ustawa z 1919) posiada ją Minister Rob. Publ., o ile zaś chodzi o działalność naukowo-doradczą, to może ją spełnić Państwowa Rada Miernicza. Kwestja zaś, czy agendy miernicze załatwiane będą przez Ministra Rob. Publ. za pomocą Wydziału Mierniczego czy departamentu, sprowadza się do nieistotnego czynnika personalnego, może zresztą być załatwioną w drodze uchwały Rady Min. przez zmianę statutu Min. Rob. Publ.

Punkt ciężkości uporządkowania sprawy miernictwa leży na płaszczyźnie należytego podziału agend między centralne władze państwowe i odpowiednio do tego zorganizowania władz mierniczych niższych instancyj. Wychodzić przytem należy nie z punktu widzenia miarodajnego w b. państwach zabórzych ze względu na ich organizację i historyczny rozwój poszczególnych instytucyj oraz związanych z tem pewnych przyzwyczajień, czy nawet zamiłowań, lecz z punktu widzenia podyktowanego potrzebami Państwa Polskiego i momentami rzeczowymi. Przytem należy się liczyć z faktem, że poszczególne dziedziny pod względem urządzeń mierniczych

nie stoją na jednym poziomie oraz że urządzenia te jakościowo są różne, że więc musi się dążyć do ujednolicenia tych urządzeń, wykorzystując, o ile możliwości prace dokonane.

Zgóry trzeba jednak zastrzedz, że owo ujednolicenie nie może iść tak daleko, by stworzyć jedną jakąś instytucję czy władzę, wyłącznie powołaną do wykonywania wszelkich prac mierniczych. To się przeprowadzić nie da, choćby z tego powodu, że poszczególne władze państwowe sprawują agendy, których integralną częścią są prace miernicze. Trudno sobie wyobrazić możliwość, że władza, sprawując swoje agendy, posługiwać się będzie personelem innej centralnej władzy, pozostawiając jej ocenę wyników pracy tego personelu, bo to praktycznie byłoby niewykonalne. Inna jest rzecz, że owa centralna władza sprawująca agendy miernicze, opierając się na danem jej przez ustawę upoważnieniu, wyda przepisy ogólnie obowiązujące, do których zastosować się będą musiały i inne władze państwowe, o ile nie chodzi o ich specjalny zakres działania.

2. Pomiar szczegółowy kraju oparty być winien na triangulacji i niwelacji; takie jest wskazanie nauki. Jest to właściwie pomiar pomocniczy, nie dający się zużytkować bezpośrednio dla potrzeb państwowych czy społecznych. Jego cechą charakterystyczną jest, że nie zależy albo tylko w bardzo małym stopniu od zmian obiektów na powierzchni ziemi, i skoro triangulacja raz została dokonana, wyniki jej mogą być stale zużytkowane dla pomiarów szczegółowych, byleby znaki ustawione w terenie były utrzymane w stanie należytym. Fakt, że pomiar ten nie da się zużytkować bezpośrednio oraz że z natury rzeczy musi być przeprowadzony na obszarze całego państwa albo przynajmniej znaczniejszej jego części, powoduje, że nie może on być przeprowadzony przez osoby prywatne, lecz przez państwo. W ramach organizacji polskich władz naczelných przeprowadzić go

może jedynie Ministerstwo Rob. Publ. Zgodnie z tem ustawa z 24 kwietnia 1919 r. włącza w zakres działania M. R. P. pomiary ogólne kraju. Należy przytem odróżnić dwa momenty: a) przeprowadzenie pomiaru i b) nałożenie obowiązku nawiązania do państwowej sieci triangulacyjnej pomiarów szczegółowych dokonywanych dla potrzeb osób prywatnych czy władz państwowych.

ad a) Ustawa z 1919 r. nie zawiera zakazu sporządzania tego rodzaju pomiarów przez inne władze państwowe. Każda inna władza może je tedy przeprowadzać, byleby rozporządzała odpowiednimi funduszami na ten cel. W praktyce robi też takie pomiary dla swoich potrzeb Ministerstwo Spraw Wojskowych. Natomiast na Ministerstwie R. P. ciąży obowiązek przeprowadzenia triangulacji i niwelacji w całości i stworzenie odpowiedniego aparatu. Dla wypełnienia tego obowiązku M. R. P. wydać musiało normy, według których wskazania nauki mają być w praktyce wykorzystane, lecz normy te mają charakter polecenia danego przez przedsiębiorcę prywatnego swemu funkcjonarjuszowi. Trudno wydedukować z ustawy z 1919 r. prawo nałożenia na władze państwowe, a tem mniej na osoby prywatne obowiązku sporządzania sieci triangulacyjnej, choćby lokalnej, co jednak nie znaczy, żeby triangulacja wykonana przez władze lub wyjątkowo przez osoby prywatne nie miała i nie mogła być wykorzystaną dla założenia ogólnej sieci triangulacyjnej. Oczywiście może to nastąpić wtedy, jeśli owe pomiary zostały sporządzone według tych samych zasad, co pomiary sporządzane przez Min. Rob. Publ. I tu zachodzi konieczność uzgodnienia instrukcyj pomiarowych odnośnych władz (w praktyce tylko Wojskowego Instytutu Geogr.) z instr. M. R. P. Obowiązek ten może być włożony na odnośne władze uchwałą Rady Min.

Jak już zaznaczono, na osoby prywatne obowiązku przeprowadzenia pomiarów triangulacyjnych nałożyć nie można, a gdyby nawet ustawa wyraźnie to zrobiła,

to byłby to przepis papierowy. W praktyce przeprowadzenie pomiarów takich przez osoby prywatne będzie mogło nastąpić, jeśli Min. Rob. Publ. odpowiednią subwencją, czy w inny sposób skłoni do tego osoby prywatne.

ad b) Z mocy ustawy z 24 kwietnia 1919 r. ma Min. Rob. Publ. prawo wydać zarządzenie ogólnie obowiązujące, aby wszelkie pomiary szczegółowe były oparte na sieci triangulacyjnej, oczywiście o tyle, o ile ta sieć przez Ministerstwo Rob. Publ. zostanie założoną. Od sieci założyć się mającej przez Ministerstwo Rob. Publ. należy odróżnić sieć sporządzoną przez b. państwa zaborcze. Dopóki sieć ta nie będzie przeliczona na układ polski i w ten sposób nie zostanie włączona do sieci polskiej, pozostanie kwestja nawiązania pomiarów do tej sieci, co wprawdzie reguluje instr. Min. Rob. Publ., ale jej moc obowiązująca pozostaje pod znakiem zapytania ³⁷⁾). Z tem łączy się kwestja odebrania od Min. Skarbu agend i dokumentów pomiaru triangulacyjnego, przechowywanych dotąd, o ile chodzi o b. zabór austriacki, u władz podległych Min. Skarbu. Należałoby też zorganizować odpowiednio ogłaszanie danych triangulacyjnych.

3. Celem pomiaru szczegółowego opartego na triangulacji i niwelacji jest sporządzenie mapy kraju wedle jednolitej zasady. Do tego celu zdaje się zdyżać instrukcja Min. Rob. Publ. z 1928 r.; jest on też wyrażony podczas ankiety Min. Rob. Publ. w r. 1920 w referacie inż. Niedzielskiego ³⁸⁾ w słowach następujących: „Zadaniem przyszłości i ostatecznym celem dla miernictwa państwowego jest dostarczenie państwu map gospodarczych w dużej skali. Mapy będą trójwymiarowe to znaczy oprócz rzutu poziomego przedmiotów będą zawierały zdjęcia wysokościowe i warstwicowe. O ile tego rodzaju mapy będą dla Polski sporządzone, odpadną wszystkie inne

³⁷⁾ Por. str. 269 i nast.

³⁸⁾ Ankietę, str. 170.

dodatkowe zdjęcia: i tak odpadną zdjęcia dla budowy dróg, kolei, kanałów spławnych i t. p., gdyż mapy podstawowe dadzą wszelkie wyjaśnienia terenowe, odpadnie potrzeba map katastralnych i hipotecznych, gdyż na mapie podstawowej można się bezwzględnie oprzeć, a wreszcie odpadnie potrzeba specjalnych pomiarów topograficznych i wojskowych, gdyż z mapy w dużej skali zapomocą redukcji fotograficznej i pantograficznej tudzież odpowiednich drobnych uzupełnień będzie można stworzyć mapę w dowolnej skali mniejszej...”

Ani z ankiety ani z innych enuncjacyj Min. Rob. Publicznych nie wynika jasno, jakie pozatem szczegóły ta mapa podstawowa ma zawierać, czy poza szczegółami topograficznymi ma ona zawierać granice własności i rodzaje uprawy oraz klasy gruntów. Od tych szczegółów zależy przydatność mapy dla celów katastralnych i hipotecznych, o których mówi referat inżyniera Niedzielskiego, przynajmniej, o ile cele katastralne rozumiemy w znaczeniu katastru podatku gruntowego według ustaw obowiązujących na obszarze w b. dzielnicy pruskiej i austriackiej. Te szczegóły zadecydują też o potrzebie zorganizowania odpowiedniej służby celem ujęcia zmian i uwidocznienia ich na mapie. Jeśli mapy te nie będą zawierały granic własności, rodzajów uprawy i klas gruntów, to rzecz naturalna, zmiany będą rzadsze i wystarczy kontrola map w pewnych dłuższych nawet okresach czasu. Jeśli natomiast mapy będą zawierały te szczegóły, które ulegają zmianom częstym i stałym, zajdzie konieczność zorganizowania stałej służby celem utrzymania map w zgodności z rzeczywistością i niedopuszczenia, by mapa się „zestarzała”. Rozumie się, że w zależności od odpowiedzi na poruszone kwestje należałoby wydać zarządzenia likwidacyjne w stosunku do istniejących map katastralnych.

O zorganizowaniu służby ewidencyjnej dla tej nowej mapy podstawowej nie można w każdym razie mówić

wcześniej, aż zostanie ona sporządzona dla całego kraju, czego nie należy oczekiwać przed upływem jakich 40—50 lat, jeśli zważywszy, że prace nad triangulacją, o ile prowadzone będą w tempie dotychczasowym, potrwać zapewne około 30 lat. Nic też dziwnego, że instrukcja Min. Rob. Publ. z 1928 r. nie daje na poruszoną kwestję odpowiedzi, bo jej dać nie może, nie ustalwszy poprzednio, co się ma stać z katastrzem względnie nie wyłączwszy spraw katastralnych na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego z zakresu działania Min. Skarbu.

4. Atoli życie nie chce i nie może czekać, aż sporządzone będą mapy podstawowe typu zamierzonego (jednak nieokreślonego ściśle) przez Min. Rob. Publ. i domaga się sporządzenia map, choćby gorszych, ale w czasie jaknajkrótszym. Stąd wojskowość pracować musi nad swojemi mapami topograficznymi, innym zaś potrzebom na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego czynią w pewnej mierze zadość mapy katastralne, natomiast na obszarze b. zaboru rosyjskiego potrzeby te pozostają niezaspokojone. Te potrzeby są wywołane przede wszystkim a) przez hipotekę i b) przez kataster.

ad a) Aczkolwiek obowiązujące ustawy nie wymagają koniecznie sporządzenia map przy założeniu hipoteki, nie przewidując obowiązkiowego oznaczenia nieruchomości według map, to jednak odczuwa się to jako wybitny brak, szczególnie przy drobnej własności. Wszak dzisiaj są wypadki, że grunt mający uregulowaną hipotekę zaginął t. zn. akta hipoteczne istnieją, ale, ponieważ od czasu wywołania nieruchomości do pierwiastkowej regulacji hipotecznej pamięć o właścicielu i położeniu nieruchomości się zatarła, gruntu w naturze nie można odszukać. Cóż dopiero mówić o granicach nieruchomości? Pierwszym tedy warunkiem zaprowadzenia hipoteki dla drobnej własności w b. zaborze rosyjskim jest sporządzenie pomiaru wszystkich gruntów.

ad b) W skład operatu katastru podatku gruntowego wchodziły mapy jako część składowa, podstawowa i najważniejsza, mogąca zresztą służyć i innym celom nie tylko fiskalnym. Jednak o wyglądzie operatu katastralnego decyduje główne jego przeznaczenie, polegające na tem, że jest on podstawą dla wymiaru podatku gruntowego.

Nie jest kwestją dotąd rozstrzygniętą, co się ma stać z podatkiem gruntowym. Wszelako pilność sprawy przebudowy podstaw tego podatku nie może dziś ulegać żadnej wątpliwości. Nie mówiąc już o tem, że bez przebudowy zasad podatku nie można będzie osiągnąć jednolitości w opodatkowaniu w poszczególnych dzielnicach, nie da się dłużej utrzymać tego rodzaju anomalji, że grunta dworskie są inaczej opodatkowane, a inaczej grunta włościańskie. Przyjawszy nawet, że miało to pewną rację jako swego rodzaju zgrubsza pomyślana progresja podatkowa, to dziś wobec przejścia w ręce chłopów znacznych obszarów ziemi dworskiej, niczem, nawet pozornie, nie da się usprawiedliwić fakt, że jedna i ta sama osoba płaci z jednej części swych gruntów inny podatek a inny z drugiej części, aczkolwiek stanowią one ten sam obszar i są tej samej jakości. Przecie okoliczność, że jedna kategoria gruntów podpada pod ukaz z 1864 r. nie może być wytłomaczeniem wytrzymującym krytykę ze stanowiska ekonomicznego, skarbowego, czy nawet socjalnego.

Aczkolwiek czynniki rządowe uznają potrzebę reformy, to jednak dotychczas nie myślały o niej poważnie, zasłaniając się niemożnością ujednolicenia podatku z powodu braku katastru w b. zaborze rosyjskim, którego zaprowadzenie byłoby nader kosztowne i wymagałoby dłuższego czasu³⁹⁾. Jeśli jednak istotnie zaprowa-

³⁹⁾ Sprawozdanie z działalności Dep. Pod. i Opłat Min. Skarbu za r 1926 Warszawa 1927.

dzenie katastru jest niemożliwe, z czego można sobie zdać przecie sprawę, to należałoby zdecydować się na uchylenie wogóle katastru podatku gruntowego, przez co uniknie się zamieszania spowodowanego zatrzymaniem katastru w administracji Min. Skarbu i utrzymywania dość kosztownej ewidencji, która jednak nie spełnia należycie swego zadania, jako nieutrzymana w potrzebnych ramach i na należytym poziomie, jak tego dowodzą głosy osób fachowych⁴⁰⁾.

Wynika z tego konieczność zadecydowania, oczywiście w formie ustawowej, o podstawach podatku gruntowego jednolicie dla całego Państwa. Trudno przesądzić, w jakim kierunku pójdzie uregulowanie tego podatku w szczegółach, ale można z pewnem prawdopodobieństwem przyjąć, że w każdym razie w głównych zarysach opartą będzie na czystym średnim przychodzie. Ponieważ zaś wysokość podatku oblicza się w procentach od czystej intraty, przeto główną jest rzeczą, aby obliczyć tę czystą intratę w sposób analogiczny, jak to miało miejsce w b. dzielnicy pruskiej i austriackiej, choćby dlatego, aby częściowo zużytkować istniejące już tam urządzenia. Przyjmijmy tedy, że ustawa o podatku gruntowym zbudowaną będzie na zasadach katastru istniejącego w b. zaborze pruskim i austriackim. Ponieważ jednak obydwie te katastry, aczkolwiek mocno do siebie zbliżone, nie są identyczne przeto ustawa musi określić samoistne zasady podatku, mianowicie: 1) Przedmiot podatku t. j. jakie grunta podlegają podatkowi, a jakie są wolne, 2) Podmiot podatku t. j. określenie, kto ma płacić podatek; ze względu na dotychczasowe zle doświadczenie w b. zaborze austriackim przyjmuje się, że będzie to właściciel a w każdym razie osoba zapisana w księdze gruntowej jako właściciel, 3) Co stanowi ob-

⁴⁰⁾ Pol. ait Niepozadany stan katastru gruntowego w n i z e 3—4/29 „Biuletynu Urzędniczego“

wód podatkowy (gmina, wieś); ze względu na słuszną tendencję dostosowania do podziału Państwa pod względem administracji ogólnej także podziału dla specjalnej gałęzi administracji przyjmuje się, że tym obwodem podatkowym będzie najmniejsza jednostka administracyjna t. j. wieś i obszar dworski, o ile idzie o b. dzielnicę pruską i austr. Ponieważ w b. zaborze rosyjskim, a właściwie w b. Król. Kongresowem pojęcie najmniejszej jednostki administracyjnej jest płynne⁴¹⁾, ustawa musi dla celów podatkowych określić pojęcie takiej jednostki (gminy katastralnej), 4) Co stanowi jednostkę podatkową; zgodnie z założeniem pod 3) przyjmuje się, że jednostkę stanowić będą grunty jednego właściciela położone w jednym obwodzie podatkowym, 5) Jakiego rodzaju uprawy należy rozróżnić w gruntach opodatkowanych; z uwagi na kataster w b. dzielnicy pruskiej przyjmuje się jako rodzaje uprawy: role, ogrody, łąki, pastwiska, lasy, wody i nieużytki, 6) Ile klas należy rozróżnić w każdym rodzaju uprawy, przyczem znowu zgodnie z urzędzeniem istniejącem w b. dzielnicy pruskiej rozróżnia się 8 klas, 7) Utworzenie organu dla wyznaczenia gruntów ornych w każdym rodzaju uprawy i oznaczenia z nich średniego czystego przychodu, 8) zaklasowanie wszystkich gruntów według gruntów wzorowych i obliczenie przeciętnego czystego przychodu.

Postępowanie to niewątpliwie spowoduje dość znaczne koszty, lecz bez tego sprawy się nie załatwi. Powtórę najtrudniejszą część postępowania t. j. pomiar, ani nie musi trwać zbyt długo, ani nie jest tak kosztowny, jeżeli się wymagania pomiaru obniży do stopnia wystarczającego dla celu, dla którego pomiar ma służyć t. j. katastru.

5. Po wydaniu ustawy o podatku gruntowym nastąpić musi a) w b. zaborze rosyjskim założenie katastru,

⁴¹⁾ Por. uw. na str. 98.

b) w b. zaborze pruskim i austriackim rewizja katastru istniejącego celem przystosowania go do zasad ustawy.

ad a) Kwestją wstępną do założenia katastru są pomiary. Dla celów katastru a pośrednio i hipoteki oparcie tych pomiarów na triangulacji, aczkolwiek wskazane, nie jest konieczne, jak dowodzi przykład Prus. Ponadto sporządzenie map katastranych bez względu na triangulację pozwoli wykorzystać istniejące pomiary i plany. Plany takie były sporządzane przez b. władze rosyjskie, Tow. Kred. Ziem. i osoby prywatne, a sporządzają je Min. Rob. Publ., Min. Ref. Rol. i Min. Rolnictwa. Jaka jest ilość tych planów, niema cyfr dokładnych. Jeśli się jednak uwzględni fakt, że Prusy przy założeniu katastru w roku 1861, a więc blisko 70 lat temu, znalazły materiał mapowy zdalny do użytku dla przeszło 80% obszaru, to nie będzie daleki od prawdy wniosek, że w b. Król. Kongresowem materiału tego znajdzie się naokoło 90% obszaru. Na ziemiach wschodnich znajdzie się materiału kartograficznego zapewne znacznie mniej, ale niewątpliwie znajdzie się on w poważnym procencie. Ponieważ dla celów hipotecznych i podatkowych materiał ten wystarczy, to byłoby nie do darowania ze względu na sytuację finansową Państwa, gdyby go nie wykorzystano, zwłaszcza, że przy jego pomocy za jakie 4—5 lat można uzyskać mapę dla całego kraju.

Obecnie nikt nie jest obowiązany pozostawić do dyspozycji władzy państwowej planów i map, które posiada. Do tego należałoby zobowiązać osoby prywatne przepisem ustawowym, oczywiście gwarantując właścicielom zwrot planów po zużycowaniu. Po zebraniu i skopjowaniu planów musiałyby nastąpić pomiary uzupełniające w dwóch kierunkach: aa) celem zdjęcia części kraju nieobjętych planami i bb) celem uwidocznienia szczegółów na planach potrzebnych zależnie od treści wydać się mającej ustawy o podatku gruntowym. Przy sporządzaniu planów, włączając w to wrysowanie ro-

dziejów uprawy czynni będą wyłącznie technicy, granice klas wrysowane będą przez nich zależnie od decyzji ciał powołanych do przeprowadzenia klasyfikacji i szacunku gruntów.

Ze względu na to, że pomiar ten jako oparty na istniejącym materiale kartograficznym względnie wykorzystujący ten materiał, przeprowadzony być musi według norm uwzględniających zasady na podstawie których plany zostały sporządzone, zajdzie potrzeba wydania specjalnie dla tych pomiarów osobnej instrukcji przejściowej⁴²⁾.

ad b) Równocześnie z tem na obszarze b. zaboru pruskiego, austriackiego należałoby zarządzić rewizję katastru podatku gruntowego t. j. zmiany rodzaju uprawy, klas, a wreszcie obliczenie czystego przychodu zgodnie z zasadami ustalonymi w wydać się mającej ustawie o podatku gruntowym.

6. Nie ulega wątpliwości, że w katastrze podatku gruntowego interesowane są przedewszystkiem władze skarbowe. Z drugiej jednak strony pewną jest rzeczą, że dla sporządzenia głównej części operatu t. j. mapy i rejestrów pomiarowych konieczny jest fachowy per-

⁴²⁾ Omawiany tu sposób sporządzenia katastru dla b. zaboru rosyjskiego nie jest czemś nowem. Ministerstwo Rob. Publ. jeszcze w r. 1919 zaczęło zbierać dane co do istniejącego na obszarze b. Król. Kongresowego materiału kartograficznego, zamierzając równocześnie uzupełnić istniejące mapy celem stworzenia technicznej podstawy dla założenia ksiąg gruntowych i katastru. Zamiar ten był zaakceptowany przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów uchwałą z 9 kwietnia 1920. Na skutek tej uchwały Min. Rob. Publ. wypracowało projekt ustawy o zestawieniu „zbiorowego planu gruntowego“ w b. Król. Kongresowem oraz szczegółową instrukcję dla sporządzenia tego planu. Przeciw temu projektowi ustawy wypowiedziały się Ministerstwa: Skarbu, stojąc na stanowisku, że sporządzenie katastru nie jest potrzebne, Sprawiedliwości, wychodząc z założenia, że system ksiąg gruntowych w b. zaborze rosyjskim nie jest ustalony, oraz ówczesny Główny Urząd Ziemiański, który sporządzenie planu uznał za przedwczesne, albo

sonel techniczny. Ponieważ ponadto w katastrze, choćby sporządzonym na zasadach tymczasowych, o jakim tu mowa, interesowane są inne działy administracji publicznej a nie tylko Skarb, ponieważ dalej zmiany na gruncie (własności, rodzajów uprawy) powodujące zmiany przypisu podatku nie dadzą się ująć bez urzędnika technicznego, a czynność techniczna od czynności przypisu podatku da się bez szkody dla sprawy przypisu podatku oddzielić, ponieważ wreszcie istnieje w Polsce osobne Ministerstwo techniczne, przeto wydaje się rzeczą celową, żeby agendy katastralne w ramach, jak je sprawują obecnie w b. dzielnicy pruskiej i austr. urzędy katastralne, przydzielić do zakresu działania Min. Rob. Publ., zachowując odpowiednią ingerencję Min. Skarbu. Przeciw pozostawieniu katastru administracji Min. Skarbu przemawia też i to, że ustawa z 1919 r. oddaje Min. Rob. Publ. agendy pomiaru kraju, których kataster stanowi integralną część.

Niema natomiast żadnego uzasadnienia teza, ażeby agendy katastralne oddać Min. Ref. Rol. Niezależnie bowiem od tego, czy Ministerstwo to będzie utrzymane jako władza samoistna, czy też będzie połączone z Ministerstwem Rolnictwa, pomiary przez nie przeprowadzone

wiem przez to zatrudni się część sił mierniczych potrzebnych dla prac przebudowy ustroju rolnego. Dlatego projekt ten nie wszedł pod obrady Sejmu. Nietrafności motywów przytoczonych na dowód jakoby zbędności planów nie potrzeba dowodzić. Zresztą motywy te poddało krytyce życie, czego dowodzi choćby konferencja zwołana przez Główny Urząd Statystyczny w dniu 27 kwietnia 1928 w sprawie „dokładnego obliczenia powierzchni gmin na terenie Rzeczypospolitej Polskiej“, przyczem Główny Urząd Statystyczny w referacie swego przedstawiciela proponował rozpoczęcie założenia katastru gminnego na ziemiach b. zaboru rosyjskiego w ten sposób, że: „a) zarządza się kopjowanie map; w tym celu należy utworzyć obwodowe kreślarnie na przeciąg jednego roku w około 30 miejscach po 2 kreślarzy; b) podobnie należy kopjować mapy Tow. Kred. Ziemsk., archiwum Min. Skarbu, uzyskanego w 1923 z Rosji i Min. Ref. Roln.“.

nie są w żadnym razie celem jego działalności, a mierniczy spełnia tu rolę uboczną. Główna rola przypada technikowi kultury. Nie obala bynajmniej tego twierdzenia fakt, że obowiązujące ustawy agrarne nakładają na mierniczego obowiązki technika kultury. Pozatem działalność Ministerstwa Reform Rolnych uzależniona jest nie od potrzeb pomiarowych, lecz od stosunków agrarnych i rozciąga się tylko na niektóre obszary, t. j. te, które wymagają przebudowy ustroju rolnego.

7. Ze względu na dochody publiczne, zwłaszcza jeżeli idzie o samorzady, nie jest prawdopodobne, jednakoż nie jest wyłączone, iż zapadnie decyzja, że podatek gruntowy nie będzie pobierany według czystej przeciętnej intraty, że więc założenie katastru dla celów podatku gruntowego nie będzie potrzebne. W każdym razie decyzja w tym czy innym kierunku powinna zapaść, ażeby można było urządzić podstawy podatku jednolicie dla całego Państwa, a na wypadek, jeśli podatek nie będzie pobierany wedle czystego przychodu, zlikwidować kataster w obecnej formie na obszarze b. zaboru pruskiego i austr., ponieważ w warunkach aktualnych pozwoli, ale stale chyli się ku upadkowi.

Czy wogóle Państwo może się obejść bez katastru gruntowego? Co do tego nie może być żadnych wątpliwości, bo spis gruntów oparty na mapach potrzebny jest oprócz administracji skarbowej także dla innych gałęzi administracji. Jeśli się uzna, że podatek nie będzie wymierzany według katastru, to może powstać co najwyżej kwestja, czy przy sporządzeniu planów potrzebne jest klasowanie i szacunek gruntów.

8. Po sprzedaniu operatu katastralnego zachodzić będzie potrzeba jego uzupełnienia z powodu zmian, które będą wymagać wrysowania na planie lub też powodować będą częściową lub całkowitą zmianę tych planów, która zapewne łączyć się będzie z ich odnowieniem. W jednym i drugim przypadku konieczne będzie wydanie prze-

pisów technicznych jednolitych dla całego Państwa, normujących sposób, w jaki to się ma odbywać. Ponieważ zaś na obszarze b. dzielnicy pruskiej i austriackiej kataster już istnieje, przeto potrzeba wydania tych przepisów będzie aktualną nie dopiero po sporządzeniu operatu katastralnego dla b. dzielnicy rosyjskiej, ale natychmiast po wydaniu nowej ustawy o podatku gruntowym z tem, że będą one miały również zastosowanie do sprostowania względnie uzupełnienia przyszłego katastru na obszarze b. zaboru rosyjskiego.

Ażeby mapy nowo sporządzone a zastępujące mapy katastralne mogły być użyte dla celów sporządzenia przyszłej jednolitej mapy podstawowej, o której mowa w punkcie trzecim, przepisy obowiązujące dla sprostowania względnie uzupełnienia katastru powinny być tak skonstruowane, ażeby czyniły zadość wymogom tej przyszłej mapy, o ile to w danych warunkach jest możliwe, a więc w sposób mniej więcej taki, jak to czyni instr. Min. Rob. Publ. z 1928 r., załatwiając równocześnie kwestję nawiązania do triangulacji, ustanawiając jednakowe wymogi techniczne, jej zewnętrzny wygląd i cały skład operatu pomiarowego. Ta instrukcja uchyli wszystkie inne przepisy obowiązujące dla przeprowadzenia pomiarów i będzie tą normą ogólnie obowiązującą dla wszelkiego rodzaju pomiarów pod rygorem, że pomiary niesporządzone według jej przepisów nie będą przyjęte do katastru.

9. Zaprowadzenie mapy katastralnej na obszarze całego Państwa bez względu na to, czy ona będzie narazie prowizoryczną, czy nawet w przyszłości zostanie sporządzona mapa podstawowa, o jakiej mówi ankietą Min. Rob. Publ., nie uchyli potrzeby dokonywania pomiarów przez inne władze państwowe, jak to się obecnie dzieje na obszarze b. zaboru pruskiego i austriackiego. W szczególności władze ziemskie, chcąc przeprowadzić czynność agrarną, muszą samoistnie dokonać pomiaru

gruntu, oczywiście zależnie od jej wartości wykorzystując mapę katastralną, lub sporządzając nową mapę. Stosunek tych działek do władz katastralnych pozostanie ten sam, jak obecnie. Jeśli mianowicie prace te są tego rodzaju, że muszą one być uwidocznione w katastrze, ponieważ powodują zmianę operatu, to mapa będzie musiała być sporządzoną według przepisów obowiązujących dla uzupełnienia mapy katastralnej, a władze odnośnie stosować będą mogły przy przeprowadzeniu pomiarów własne przepisy tylko o tyle, o ile tego wymagać będzie specjalna natura ich czynności.

10. Reasumując powyższe:

a) należy przystąpić do wypracowania ustawy o podatku gruntowym w tym celu, ażeby według zasad tej ustawy można było przystąpić do pracy nad zaprowadzeniem w b. zaborze rosyjskim katastru podatku gruntowego, a w b. zaborze pruskim i austriackim do pracy nad rewizją katastru. Jeśli nawet zapadnie decyzja, że podatek gruntowy nie będzie pobierany według czystego średniego przychodu, to w każdym razie trzeba będzie wydać ustawę o katastrze gruntowym jako spisie gruntów na obszarze całego Państwa, która obejmie zasady założenia katastru i utrzymania go w zgodności z rzeczywistością ⁴³⁾.

b) Po wyjściu tej ustawy

aa) Min. Skarbu w porozumieniu z Min. Rob. Publ. wyda zasady założenia katastru i przeprowadzenia szacunku względnie rewizji w b. zaborze pruskim i austriackim,

⁴³⁾ Nie od rzeczy będzie zaznaczyć, że Czechosłowacja, która na swoich ziemiach posiadała to samo ustawodawstwo katastralne co Polska, jedynie w innym stosunku, ujednoliciła je, wydając ustawę katastralną z 16 grudnia 1927 r., oraz, że Jugosławia, gdzie dotąd obowiązywały trzy różne systemy podatku gruntowego, stworzyła nową ustawę katastralną, obowiązującą od 18 stycznia 1929 r.

bb) Min. Rob. Publ. wyda instr.

aaa) o sporządzeniu tymczasowych map katastralnych w b. zaborze rosyjskim,

bbb) o sprostowaniu i uzupełnieniu map katastralnych na obszarze całego Państwa z tem, że będzie to jedyna instr. pomiarowa dla przeprowadzenia pomiarów szczegółowych, która uchyli obowiązującą obecnie instr. z 1928 r. oraz wszystkie inne przepisy w tej materji na obszarze Państwa obowiązujące.

c) Wydaną będzie ustawa o ochronie znaków granicznych na obszarze Państwa.

§ 2. ZAPROWADZENIE HIPOTEKI DLA DROBNEJ WŁASNOŚCI.

Część 1.

1. Zagadnienie zaprowadzenia hipoteki dla drobnej własności może być rozpatrywane jedynie na obszarze b. zaboru rosyjskiego, albowiem w b. zaborze pruskim i austriackim hipoteka taka istnieje. Nawet w odniesieniu do b. zaboru rosyjskiego, albo ściślej mówiąc do b. Król. Kongresowego, nie można powiedzieć, że hipoteki dla drobnych własności zupełnie niema. Kwestja ta zaprzętała umysły od czasu wydania prawa z 1818 r., a konkretną przybrała formę w prawie z 1825 r. Jednakowoż prawo to nie odnosiło się do własności chłopów pańszczyźnianych, bo ci nie posiadali własności gruntu. Kiedy chłopci na zasadzie ukazu z 1864 r. nabyli własność, stała się aktualną kwestja zakładania hipotek dla gruntów ukazowych; początkowo była rozstrzygniętą negatywnie, przynajmniej o ile chodzi o grunta włościańskie nie obciążone. Pozytywnie w kierunku możliwości zakładania hipotek dla gruntów ukazowych rozstrzygnięto kwestję dopiero w r 1891. Samo uznanie możliwości nie posunęło jednak sprawy naprzód, ponieważ ustawa z 1825 r. nie znała przymusu, a zawilść hipoteki

czyniła ją w kołach interesowanych mało popularną. Stąd zajęły się tą sprawą czynniki społeczne i znawcy prawa ⁴⁴⁾). Jakób Glass przychyła się do propozycji Sobolewskiego, zapożyczonej z projektu rosyjskiej ustawy z 1893 r. (projekt wodczinnawo ustawa), ażeby przy każdym przejściu własności drobnej nieruchomości była ona obowiązkowo wywołaną do regulacji hipotecznej, i stawia następujące wnioski: „1) Dla wszystkich nieruchomości niemających uregulowanej hipoteki, wszelkie czynności, dotyczące przejścia prawa własności, sporządzane są obowiązkowo w nowozakładanych księgach hipotecznych przy jednoczesnem wywołaniu regulacji pierwiastkowej. Akt przed niewłaściwym notariuszem zeznany powinien być w ciągu roku pod nieważnością ujawniony w księdze hipotecznej, w której również ma być wywołana hipoteka. 2) Kancelarja notarialna powinna się mieścić przy Wydziale Hipotecznym powiatowym i notariusz ma prawo brać księgi z archiwum hipotecznego do swojej kancelrji. 3) Koszt urządzenia hipoteki nie powinien przenosić rb. 15-tu“. W pracy swej: „W sprawie zakładania hipotek dla drobnej własności w Królestwie Polskiem“ ⁴⁵⁾ Jakób Glass, uznając w zasadzie konieczność zastosowania przymusu hipotecznego i zaprowadzenia urzędzeń katastralnych, stoi jednak na stanowisku, że, ponieważ jestto w danych warunkach niemożliwe, należy dążyć do częściowego przymusu, a przytoczone wnioski swoje uzupełnia nowym, ażeby „na gruntach, których właściciele oświadczą gotowość przystąpienia do pierwiastkowej regulacji hipotecznej i złożyć w tym celu odpowiednie dokumenty we właściwej

⁴⁴⁾ Por. artykuły ogłoszone w Themis Polskiej za r. 1914, str. 199 i nast., a mianowicie: 1) Zygmunta Nagórskiego: Hipoteki dla osad włościańskich, 2) J. Domaniewskiego: Uwagi nad referatem Zygmunta Nagórskiego, 3) Jakóba Glassa: Wnioski ogólne.

⁴⁵⁾ Themis Polska z r. 1917.

kancelarii hipotecznej, przeprowadzono pomiary z urzędu na koszt Państwa“.

Wnioski powyższe nie znalazły wprowadzie zastosowania w ustawie wydanej specjalnie dla b. Król. Kongresowego, jednak wpływ ich widać wyraźnie w ustawie obowiązującej na ziemiach wschodnich, a częściowo też w rozporządzeniu wykonawczem do ustawy scaleniowej.

Od czasu restytucji Państwa Polskiego sprawa powyższa nie przestaje być aktualną. Zajmuje się nią Rząd, który rozpoczął pracę „nad odpowiednią nowelizacją ustawy hipotecznej w tym właśnie celu, aby umożliwić zakładanie hipotek dla drobnej własności ziemskiej, wogóle oparcie ich na zasadzie przymusowej, a w szczególności z uwzględnieniem stanu prawnego na Kresach Wschodnich“⁴⁶⁾, zajmuje się również Sejm, który na posiedzeniu dnia 13 marca 1929 r. wezwał Rząd, „aby w jaknajkrótszym czasie przystąpił do zorganizowania przy Sądach Grodzkich na terenie Sądu Apelacyjnego w Wilnie oraz Sądów Okręgowych w Łucku i Równem jednolitych i powszechnie obowiązujących urzędów hipotecznych dla nieruchomości“, na posierzeniu zaś dnia 13 marca 1928 r., aby „przyśpieszył zreformowanie, uproszczenie prawa hipotecznego i potanienie czynności wykonawczych przy zakładaniu hipotek dla drobnych hipotek włościańskich“ oraz „do przyśpieszenia czynności, związanych z uregulowaniem hipotek dla wsi scalanych w myśl ustawy o scalaniu gruntów oraz majątków rozparcelowanych“.

Niezależnie od tego Wydział Ekonomiki Rolnej Drobnych Gospodarstw Wiejskich Państwowego Instytutu Naukowego Gospodarstwa Wiejskiego w Puławach ogłosił konkurs na projekt ustawy nowelizującej obowiązujące w b. Król. Polskiem i na ziemiach wschodnich

⁴⁶⁾ Przemówienie Wiceministra Sprawiedliwości Siczekowskiego na posiedzeniu Sejmu dnia 13 marca 1929 r.

ustawodawstwo hipoteczne w zastosowaniu do drobnej własności. Na konkurs ten zgłosił też pracę Jakób Glass, która przez sąd konkursowy została odznaczona nagrodą i ukazała się w druku ⁴⁷⁾).

Projekt ten idzie znacznie dalej niż poprzednio ogłoszone prace tego autora i zachowując wszystkie zasady ustawy hipotecznej z 1818 r. wprowadza następujące zmiany natury formalnej:

„1) Akty dobrej woli nie będą nadal sporządzane w księdze hipotecznej, ale przedstawiane będą do ksiąg wieczystych, 2) Przedstawienie może mieć miejsce bądź przez złożenie, bądź przez przesłanie przy wniosku piśmiennym. Przedstawione czynności wciągnięte będą do dziennika hipotecznego, którego numer zapisany będzie niezwłocznie na marginesie wykazu hipotecznego, 3) Notariusz może sporządzić czynność, dotyczącą praw hipotekowanych, jedynie po złożeniu mu dowodu, że dana osoba figuruje w wykazie czystym wpisem, 4) Każda jednostka gospodarcza ma swój własny wykaz hipoteczny; łączenie w jednym wykazie nieruchomości, należących do różnych właścicieli jest niedopuszczalne, 5) W wykazie hipotecznym nie będzie zastrzeżeń z każdej czynności. Zastrzeżenie wpisuje się do wykazu jedynie wraz z wydaniem przez sędziego decyzji zawieszającej i to na czas ściśle oznaczony, po upływie którego zastrzeżenie zostaje skreślone z urzędu, 6) Wydział Hipoteczny decyduje jednoosobowo nie zaś kolegalnie. Pisarz Hipoteczny jako twórca wniosków hipotecznych i stały członek Wydziału Hipotecznego przestaje istnieć. Funkcje jego będą nadal polegały na zarządzaniu archiwum hipotecznym, strzeżeniu nietykalności akt wieczystych i prowadzeniu wykazu hipotecznego“.

2. Wszystkie powyższe projekty i opinie uznają bez zastrzeżeń konieczność zaprowadzenia ksiąg hipotecz-

⁴⁷⁾ J. Glass. Ustawa hipoteczna dla drobnej własności ziemskiej. Warszawa 1929.

nych; to też uzasadnienie tej konieczności wydaje się zbędne. Zajmują się one jednak wyłącznie a) b. zaborem rosyjskim, i to b) w odniesieniu do drobnej własności.

ad a) O ile chodzi o założenie hipoteki dla własności (nie tylko drobnej), która dotychczas hipoteki nie posiada, to oczywiście można mówić jedynie o b. zaborze rosyjskim. Jednakowoż, jeśli przeprowadzi się rozróżnienie między własnością drobną a większą, to ta drobna własność po zaprowadzeniu dla niej hipoteki według zasad nowych podzieli się na dwie części: urządzoną według zasad nowych i urządzoną według zasad dawnych. Zajdzie tedy konieczność założenia hipoteki dla drobnej własności w całości według jednolitych zasad, czyli konieczność sprostowania hipoteki urządzonej według zasad dotychczasowych. Konieczność ta nie będzie jednak specjalnością b. dzielnicy rosyjskiej, albo ściślej mówiąc, b. Król. Polskiego. Nie mówiąc już o Spiszu i Orawie, na terenie b. Galicji na ogromnym obszarze, bo w 47 powiatach sądowych zostały księgi hipoteczne zniszczone całkowicie lub w przeważającej części, a w 21 powiatach sądowych częściowo (aż do 50%)⁴⁸⁾, zatem księgi te nie mogą być podstawą dla kredytu hipotecznego i muszą być wznowione, czy też, co na jedno wychodzi, na nowo założone.

Dążeniem Państwa musi być unifikacja. Godzi się tedy zapytać, w jakim celu zakładać księgi na tych obszarach według różnych systemów iłożyć na to ze Skarbu Państwa znaczne koszty, a w przyszłości te systemy unifikować, skoro to można zrobić już przy założeniu?

Ta unifikacja ksiąg czyli założenie ich według jednego systemu spowoduje konieczność założenia według nowego systemu wszystkich ksiąg, a więc nawet takich, które obecnie założone i prowadzone są w sposób

⁴⁸⁾ Daty wzięto z memorjału Lwowskiego Oddziału Małopolskiego T-wa Rolniczego z 18 kwietnia 1929 r.

należyty, przeciw czemu przemawia wzgląd na kosztą. Wzgląd ten jednak nie wydaje się być zbyt ważkim, ponieważ ksiąg istotnie należycie prowadzonych na obszarze b. zaboru rosyjskiego jest procent bardzo mały, większy procent jest na obszarze b. zaboru austr., a tylko na obszarze b. zaboru pruskiego księgi prowadzone są przeważnie w sposób należyty. W tych warunkach dla należytego postawienia ksiąg na obszarze Państwa, musiałyby one być sprostowane względnie na nowo założone na obszarze całego b. zaboru rosyjskiego i większej części b. zaboru austrjackiego, tak że właściwie tylko na obszarze b. dzielnicy pruskiej i części b. dzielnicy austrjackiej księgi mogą służyć swemu celowi, zatem sprostowanie stosownie do wymogów unifikacyjnych spowodowałoby kosztą, które z uwagi na przydatność tych ksiąg do użytku byłyby wydatkiem zbędnym. Samo sprostowanie tych ksiąg jednak, a co zatem idzie i kosztą, zależeć będzie od zasad nowej ustawy: nie jest wyłączone, że potrzebne będzie jedynie sprostowanie nieznacznego, a księgi mogą nadal pozostać w użytku aż do wyczerpania i wzięcia w używanie nowego wzoru. Zresztą, jak już zaznaczono, ten osobny wydatek w bliższej czy dalszej przyszłości jest nieunikniony, jeśli wogóle uzna się zasadę unifikacji, a ta chyba nie może być sporna.

ad b) Jeśli postawi się kwestję wyłącznie na płaszczyźnie założenia nowych ksiąg z ograniczeniem do b. zaboru rosyjskiego, to można mówić o księgach dla drobnej własności, aczkolwiek niezupełnie ściśle, bo faktem jest, że nie cała wielka własność na obszarze b. Król Polskiego, nie mówiąc już o ziemiach wschodnich, posiada księgi hipoteczne. Powtóre, gdzie jest granica drobnej i wielkiej własności? Wreszcie księgi hipoteczne są urządzeniem, które Państwo powołuje do życia pod swoją kontrolą nie tylko w interesie jednostek ale w równej mierze w interesie publicznej administracji. W tych

warunkach odpada moment podziału ksiąg ze względu na sfery interesów pewnych grup społecznych a musi być uznana zasada powszechności. Podział ten na księgi dla wielkiej i drobnej własności praktyczne jest dość trudny do przeprowadzenia. Projekt J. Glassa⁴⁹⁾ nie statuje tej granicy wcale, opierając ją na fakcie, że nieruchomość została utworzoną wskutek zabiegu agrarnego władz ziemskich. Tego rodzaju określenie wydaje się jednak nie dostateczne choćby z tego powodu, że drobna własność, a więc własność o tym samym charakterze ekonomicznym może powstawać nie tylko drogą przeprowadzanych przez władze ziemskie operacji agrarnych, ale również drogą naturalnego obrotu nieruchomości bez udziału władz. Jeśli przyglądnijemy się rozwojowi instytucji prawa hipotecznego na ziemiach polskich, to zobaczymy, że podział na własność drobną i wielką miał uzasadnienie jedynie historyczne. Ordynacja pruska z 1783 r. będąca wzorem dla ustawy polskiej z 1818 r., dzieliła nieruchomości według forum sądowego (księgi hipoteczne przy sądach wyższych, sądach niższych, urzędach sądowych dominjalnych i sądach patrymonialnych), ale ten podział miał uzasadnienie w ówczesnej organizacji sądowej. Również w b. zaborze austriackim należy szukać powodu wyodrębnienia nieruchomości tabularnych raczej w pozostałości stosunków patrymonialnych i wyodrębnieniu gruntów jednej klasy społecznej, której przy wyborach do Sejmu służyły pewne przywileje z tytułu posiadanego majątku. Momenty te dziś nie mogą odgrywać żadnej roli. Dziś tego rodzaju wyodrębnienie możnaby oprzeć jedynie na momentach natury gospodarczo-prawnej. Mianowicie właściwość sądu oznaczają dzielnicowe procedury cywilne według przedmiotu sporu, wychodząc z założenia, że im większa nieruchomość, tem większą przedstawia

⁴⁹⁾ Ustawa hipoteczna dla drobnej własności, str. 13.

wartość dla stron spór wiodących, zatem powinna być rozpatrzoną przez instancję doświadczeniem i obsadą lepiej do tego kwalifikowaną. Z tego powodu tranzakcje hipoteczne odnoszące się do nieruchomości ziemskiej powinnyby być rozpatrywane przez instancję sądową wyższą. Nie można jednak zapominać, że Sąd Hipoteczny nie jest sądem procesowym lecz urzędem, który ocenia jedynie ważność dokumentów, których forma dla każdej tranzakcji jest zasadniczo jednakowa oraz że Sąd Hipoteczny każdą sprawę sporną odsyła na drogę procesu. Dlatego to Prusy zeszły z drogi dwuinstancyjności w sprawach hipotecznych i wszystkie księgi gruntowe oddały do prowadzenia Sądom Grodzkim, a wiadomo, że instytucja hipoteki, o ile chodzi o ziemię polskie, najlepiej jest postawioną właśnie na obszarze b. zaboru pruskiego.

Mógłby jeszcze być podniesiony moment polegający na tem, że, o ileby większa ilość nieruchomości skoncentrowana była w jednym miejscu, jak to ma miejsce przy hipotece okręgowej, to ułatwiłoby to orjentację w obciążeniach hipotecznych instytucjom kredytowym, a przez to ułatwiłoby kredyt. Moment ten jednak nie odgrywa roli istotnej, bo źródłem informacji jest tu wyciąg hipoteczny, który ma jednakowe znaczenie bez względu na to, czy wystawił go Sąd Okręgowy czy Grodzki, jak zresztą dowodzi tego przykład Prus, gdzie mimo, że wszystkie agendy hipoteczne należały do sądów najniższej instancji, kredyt hipoteczny był najlepiej rozwinięty.

3. To co wyżej powiedziano, dowodzi, że, mówiąc o kwestji założenia ksiąg gruntowych, nie można jej ograniczać do pewnej dzielnicy, lecz trzeba ją rozpatrywać pod kątem widzenia potrzeb całego Państwa. Obecnie pracuje Komisja Kodyfikacyjna nad unifikacją ustaw proceduralnych cywilnych, między tem także nad ustawą notarialną i ustawą o postępowaniu niespor-

nem⁵⁰⁾). Wprawdzie ustawa hipoteczna stanowi dział odrębny, ale postępowanie hipoteczne należy do postępowania sądowego niespornego, zatem ta część ustawy hipotecznej powinna być również obecnie wzięta na warsztat⁵¹⁾). Oczywiście ze względu na układ ustaw hipotecznych w b. dzielnicy rosyjskiej i austriackiej niepodobna kodyfikować prawa hipotecznego formalnego, pomijając zupełnie przepisy materialne prawa hipotecznego, należące do kodeksu cywilnego, których unifikacja powinna wyprzedzić unifikację przepisów hipotecznych. Jednakowoż względ na pilny interes Państwa, który domaga się założenia odrazu ksiąg w tej formie, aby były przyjęte w całym państwie, a to celem zaoszczędzenia kosztów na ponowne zakładanie, — każe zapomnieć o tej teoretycznej słusznej zasadzie i przystąpić do założenia ksiąg na zasadach ogólnych, czyli innymi słowy każe przystąpić odrazu do zunifikowania prawa formalnego hipotecznego.

Przeciw powszechnemu i przymusowemu założeniu ksiąg hipotecznych przemawia jeszcze wzgląd na koszty, które trzeba będzie wyłożyć na pobudowanie potrzebnych bundynków. Nie można jednak zapominać, że wydatek ten dla Państwa jest nieunikniony. Zresztą kwestja ta jest przesądzona w ustawie scal. w sensie pozytywnym. Czy zaś koszty te poniesie Min. Sprawiedl., czy Min. Reform Rolnych, to już wydaje się kwestją drugorzędną.

Część 2.

1. Ustaliwszy w ten sposób potrzebę wydania ogólnej ustawy hipotecznej, spróbujmy zastanowić się nad jej treścią. Z natury rzeczy wynika, że nie może to być

⁵⁰⁾ Materiały odnoszące się do działalności Rządu za r. 1928, str. 292

⁵¹⁾ Już po napisaniu niniejszej pracy doszło do wiadomości piszącego przemówienie prof. Rappaporta na konferencji prasowej

twór zupełnie oderwany od dotychczas istniejących urzędów, ale że ustawa ta nie tylko ze względu na długie przyzwyczajenie, ale przede wszystkim ze względu na koszt, musi wykorzystać, o ile to jest możliwe, istniejące urządzenia. Któraż więc z ustaw obowiązujących mogłaby być wzięta za wzór? W pierwszej linii nasuwa się ustawa z 1818 r., jako ustawa polska. Jednakowoż, aczkolwiek ustawa ta na swój czas przedstawiała wzór dobry, to dziś nie odpowiada on zmienionym stosunkom i nie wytrzymuje próby życia, jak tego dowodzi choćby krytyka J. Glassa⁵²⁾. Wnioski wyciągnięte przez niego nie wydają się jednak wystarczające nawet dla uregulowania stanu prawnego na obszarze b. zaboru rosyjskiego z następujących powodów:

a) Przez wprowadzenie w życie projektu J. Glassa oprócz istniejących dwóch systemów hipotecznych aa) na obszarze b. Król. Kongresowego i bb) na obszarze ziem wschodnich, powstałby trzeci cc) dla drobnej własności znowu z pewną różnicą dla Kresów Wschodnich. Podział ten nie wydaje się uzasadniony. Jeśli bowiem potrzebne są ułatwienia w istniejącym systemie, to ułatwienia te potrzebne są zarówno dla wielkiej jak i małej własności. System zastrzeżeń jest zabójczy zarówno dla jednej jak i dla drugiej. Jeśli kolegjalność Wydziału Hipotecznego była fikcją przy drobnej własności, to jest ona fikcją — choć może w mniejszej mierze — dla większej własności. Nie jest bowiem możliwe kolegium badać szczegółowo niesłychanie zawilży stan hipoteczny i musi się ono, chcąc nie chcąc, opierać na wnioskach Pisarza Hipotecznego. Tym sposobem Pisarz staje się właściwie zwierzchnością hipoteczną. Jeśli więc idzie o jego prawotwórczą czynność to może on ją pełnić

17 grudnia 1929, z którego wynika, że podsekcja prawa izuczowego Komisji Kodyfikacyjnej rozpoczęła swą pracę od obrad nad projektem jednolitego dla całej Polski prawa hipotecznego.

⁵²⁾ Ustawa hip. dla drobnej własności, str. 2 i nast.

z powodzeniem jako sędzia hipoteczny, choćby szło nawet o najbardziej zawiły stan hipoteczny. Pocóż wreszcie mnożyć istniejące już zagadki przez pozostawienie nadal systemu zastrzeżeń przy hipotece okręgowej? Doręczenie decyzji z urzędu również potrzebne jest dla większej własności. Słowem wszystkie bolączki dzisiejszej hipoteki polskiej są równie dotkliwe dla większej, jak dla mniejszej własności. Za pozostawieniem hipoteki okręgowej mógłby przemawiać jedynie ten wzgląd, że przez jej zniesienie powiększy się potrzeba odpowiednich lokali dla hipoteki powiatowej, lecz to powiększenie wpłynie na ogólną potrzebę lokali tylko w nieznacznym stopniu, a istniejące lokale hipotek okręgowych będą mogły być użyte dla potrzeb założyć się mających hipotek powiatowych i miejskich.

b) Ale i dla drobnej własności nie wydaje się projekt J. Glassa wystarczający:

aa) Nie zawiera on przede wszystkim powszechnego obowiązku regulacji, pozostawiając dobrej woli interesowanych uregulowanie hipoteczne znacznej części nieruchomości, wszystkich tych mianowicie które nie były scalone albo nie zostały utworzone w drodze parcelacji. Że pozostawienie tej sprawy dobrej woli stron nie posunie jej naprzód, tego dowodzi dostatecznie historia wykonania i wykorzystania ustawy z 1825 r.

bb) Jednostką księgi hipotecznej jest według projektu jednostka gospodarcza (art. 14 a). Przyjawszy, że jest wiadome, co ma się uważać za jednostkę gospodarczą, choć to kryterjum ekonomiczne jest z natury rzeczy dość nieuchwytnie, że mianowicie za jednostkę gospodarczą uważa się wszystkie grunty należące do danej osoby na prawie własności, to skoro przy wywołaniu jednostki do pierwiastkowej regulacji mają być przedłożone plan i rejestr pomiarowy, „o ile to jest możliwe”, (art. 140 proj.), przy znacznem rozdrobnieniu jednostki gospodarczej i braku planu, owa jednostka księgi pozostanie właściwie bez oznaczenia.

cc) Jednostka gospodarcza będąca jednostką hipoteczną ulega z natury rzeczy zmianom wskutek obrotu. To jest jedną z przyczyn zagmatwania obecnej hipoteki. Skoro bowiem jednostka gospodarcza podzieli się, to powstanie wskutek wpisów w dziale II kilka nowych jednostek hipotecznych, które w dziale III i IV wykazu będą osobno obciążane. W rezultacie tego jednostka gospodarcza, będzie uregulowana hipotecznie w kilku czy kilkunastu wykazach. Projekt nie przewiduje postanowień odnoszących się do skreślenia z wykazu części jednostki nie należącej do danego właściciela, a będących przedmiotem wpisu w różnych wykazach hipotecznych.

dd) Projekt przewiduje ponowną regulację hipoteczną nieruchomości mających już uregulowaną hipotekę obowiązkowo (art. 147) albo na żądanie właściciela (art. 148). Z przepisu art. 152 wynikałoby, że nie chodzi tu o regulację pierwiastkową, lecz o przeniesienie księgi hipotecznej, zatem nie może mieć miejsca prekluzja z art. 144, co pociągnie za sobą konieczność przeniesienia wszystkich ciężarów z księgi hipotecznej. Jeśli będzie chodziło o przeniesienie na wniosek interesowanego, to oczywiście uprzednio musi on wyłączyć nieruchomość do osobnej księgi. Jeśli to natrafi na trudności, a z powodu stanu ksiąg, będzie to regułą, to przeniesienia zaniecha. Jeśli jednak takie przeniesienie ma nastąpić z urzędu (art. 147) np. przy komasacji, projekt okaże się zapewne niewystarczający do załatwienia sprawy przeniesienia⁵³⁾, bo kwestyj domagających się przy tem rozwiązania nie będzie można załatwić rozp. wyk.

2. Trudno tedy, o ile chodzi o wzór przyszłej ustawy hip. wzorować się wyłącznie na obowiązujących ustawach polskich, bo przepisy te są w wielu szczegółach nie do przyjęcia w obecnych warunkach, jak z dru-

⁵³⁾ Por. str. 314 i nast

giej strony niepraktyczne okazały się przepisy innych ustaw dzielnicowych, choćby wspomnieć o nieprzejrzystości karty C wykazu hipotecznego według ustawy obowiązującej na obszarze b. zaboru austriackiego. Względy praktyczne każą wziąć z każdej ustawy to, co w życiu okazało się dobre.

Część 3.

1. Jeśli się przyjmie konieczność jednolitego uregulowania hipoteki na ziemiach polskich przed uchwaleniem kod. cyw., to przy układaniu nowej ustawy hipotecznej i uchylaniu w związku z tem przepisów dotychczasowych ustaw hipotecznych wyłoni się z natury rzeczy kwestja zasad prawnych dotyczących materialnego prawa hipotecznego, które są rozrzucone w obecnie obowiązujących ustawach hipotecznych, a powinnyby znaleźć miejsce w kod. cyw.

W związku z tem może się wyłonić alternatywa: albo już z okazji układania ustawy hipotecznej nowelizować odnośne przepisy kod. cyw., albo też pozostawić je nienaruszone, zadawalając się klauzulą pozostawiającą w mocy obowiązującej odnośne przepisy ustaw hipotecznych lub też przenosząc je w treści niezmienionej do osobnego rozdziału ustawy hipotecznej, który uchylony będzie po wydaniu nowego kod. cyw. Pierwsza alternatywa jest nie do przyjęcia choćby ze względu na to, że przepisy te muszą być rozważane na tle całości kształtu prawa rzeczowego, druga również nie wydaje się wskazaną, bo pozostawienie wszystkich materialnych przepisów bez zmiany musiałoby się niekorzystnie odbić na przepisach formalnych hipotecznych.

Przechodząc do szczegółów, należy zauważyć:

a) Przepisy ustaw dzielnicowych, jakie prawa mają być przedmiotem wpisu od ksiąg gruntowych, możnaby narazie pozostawić bez zmiany, czyli bez zmiany mogłyby pozostać przepisy określające zasadę materialnej

jawności ksiąg gruntowych (kierunku pozytywnego i negatywnego), wszelako za wyjątkiem prawa własności. Wydaje się bowiem, że bezwzględne przeprowadzenie tej zasady co do prawa własności leży w interesie należytego utrzymania ksiąg w zgodności ze stanem faktycznym, w szczególności zaś z katastrem. Jeśli przyjmie się za zasadę, że tylko ten uważany jest za właściciela, kto jest wpisany w księdze i że ta sama osoba opłaca podatek, to już przypis podatku i ściągnięcie podatku od osoby, która się gruntu pozbyła, wpłynie na nią w kierunku należytego uregulowania stanu hipotecznego. Wprawdzie prof. Zoll ⁵⁴⁾ zdaje się mniemać, że właśnie zasada bezwzględnego przymusu wpisu prawa własności odbija się niekorzystnie na stanie ksiąg gruntowych, przyczem powołuje się na stosunki w b. zaborze austriackim, jednak należy zauważyć, że w b. zaborze pruskim, gdzie ta zasada stosowaną jest bezwzględnie, wygląd ksiąg jest najlepszy. Zdaje się, że zagmatwanie ksiąg w b. zaborze austriackim jest właśnie wynikiem chwiejnego stosowania zasady, a przede wszystkim fatalnej praktyki stosowanej przez sądy, która polegała na nieprzeprowadzeniu działów w naturze, jak pouczają o tem motywy rządowe do ustawy z 1906. Z tem zresztą trzeba się zgóry liczyć, że tam, gdzie własność jest zbyt rozdrobnioną, jak to ma miejsce w b. zaborze austriackim i południowych województwach b. Król. Kongresowego, ludność będzie żywić zawsze naturalną niechęć do hipoteki jako instytucji nieprzynoszącej jej żadnej korzyści, a powodującej ciężary w formie opłat przy przeniesieniach hipotecznych. W tych przypadkach potrzeba będzie raczej zwolnić ludność od ciężarów, nie wyłączając nawet opłat za ewentualne pomiary.

Gdyby się jednak nawet przyjęło zasadę kod. niem., to i tak musi być pozostawiony wyłom dla przejścia

⁵⁴⁾ Fryd Zoll O koncepcji podstawowej dla kodyfikacji praw rzeczowych na nieruchomościach, Themis Polska 1928/29.

własności wskutek orzeczenia wywłaszczającego, orzeczenia władz ziemskich o likwidacji serwitutów, sprzedaży na skutek przymusowej licytacji i przejścia własności na wypadek śmierci. Ponieważ ustawy b. zaboru rosyjskiego nie znają instytucji jak dekret dziedzictwa w b. zaborze austriackim i poświadczenia o spadku w b. zaborze pruskim, potrzeba będzie w b. zaborze rosyjskim wprowadzić legitymację spadkobiercy wobec sądu hipotecznego na ten wypadek, jeśli zostanie zniesione osobne postępowanie spadkowe co do nieruchomości hipotekowanych.

b) Sprawa pierwszeństwa hipotecznego jest w zasadzie uregulowaną we wszystkich dzielnicach jednako za wyjątkiem hipoteki właściciela, która wymagać będzie jednakowego traktowania.

c) Oderwanie niejako hipoteki od gruntu w formie listu hipotecznego (gruntowego, rentowego) zna jedynie prawo niemieckie. Praktyczne znaczenie tej instytucji dla kredytu hipotecznego jest niewielkie, a ze względu na stan uświadomienia szerokich warstw ludności w Polsce może ona stać się w pewnych przypadkach niebezpieczna. Z tych powodów może zalecałoby się ją wogóle uchylić.

2. Definitywnie może i powinno być urządzone w nowej ustawie całe formalno-prawne postępowanie hipoteczne, a więc przepisy o rodzajach ksiąg i wewnątrz ich urządzeniu, rodzajach wpisów, magistraturach hipotecznych, postępowaniu hipotecznem i środkach prawnych.

Urządzenie ksiąg ogólnych powinno być oparte na ogólnym pomiarze kraju ⁵⁵⁾. Do jednostki tego pomiaru (gmina, obszar dworski, gmina katastralna) musi się z natury rzeczy dostosować okręg księgi gruntowej

⁵⁵⁾ Por. str. 248 i nast.

i oznaczenie w niej gruntów według mapy katastralnej (ogólnej). Osobna mapa hipoteczna dla ksiąg gruntowych nie tylko nie jest dla ksiąg gruntowych potrzebną, ale wręcz szkodliwa, jak dowodzą stosunki w b. zaborze austriackim, wystarczy zupełnie oznaczenie części składowych nieruchomości według katastru. Powiązanie księgi hipotecznej z katastrem powinno nastąpić na tej zasadzie, że urząd hipoteczny nie może przeprowadzić podziału nieruchomości bez oznaczenia nowych części przez urząd katastralny, i odwrotnie, urząd katastralny nie może przeprowadzić zmiany definitywnej w osobie właściciela bez wpisu zmiany w księdze gruntowej.

Jaki przyjąć w księdze system: filjów rzeczowych, czy osobowych? Niewątpliwie najpraktyczniejszym się okazał system niemiecki, przyjęty też przez J. Głassa w jego proj. ustawy hip. dla drobnej własności, według którego zasadniczo dla każdej jednostki gospodarczej, której części składowe są położone w okręgu księgi, zakłada się osobne foljum, obejmujące jednostkę hipoteczną. Dla utrzymania porządku w księgach musi się jednak bliżej podać definicję tej jednostki t. j. określić warunki, pod jakimi części składowe nieruchomości należące do jednej osoby mają być wpisane na jednym foljum oraz kiedy te części muszą być przenoszone do osobnego foljum.

Kwestja, czy wykaz hipoteczny dla obciążeń ma zawierać dwa działły czy jeden, wydaje się być drugorzędną. Praktyka jednak uczy, że taka specjalizacja ma korzystny wpływ na przejrzystość księgi, do której się też przyczynia wprowadzenie do działów kolumn, ułatwiających rozpoznanie treści wpisów. Z tego powodu wydaje się celowe wprowadzić w poszczególnych działach wykazu kolumny, przeznaczone dla odrębnych treści wpisów.

Ponieważ księgi specjalne (naftowe, górnicze, kolejowe) pozostają w zależności od księgi ogólnej, we-

wewnętrzny wygląd tych ksiąg musiałby być dostosowany do wyglądu ksiąg ogólnych, przyczem na obszarze b. zaboru rosyjskiego należałoby księgi te na nowo założyć. Praktycy powiedzą, co w obecnie obowiązujących ustawach okazało się dobre i celowe, co zatem należałoby zatrzymać w nowej ustawie. Trzeba wszakże zaznaczyć, że zgodnie zresztą z zasadą urzędzenia ksiąg jako instytucji publicznej, zasada postępowania z urzędu będzie musiała znaleźć znacznie szersze zastosowanie, niż to miało miejsce wedle prawa z 1818 r. Jest to szczególnie potrzebne ze względu na zupełnie drobną własność, albowiem właściciele tacy z powodu zbyt małego obszaru swoich gruntów nie otrzymają kredytu hipotecznego, zatem z hipoteki nie odniosą bezpośredniej korzyści, a stąd nie będą mieli i zrozumienia dla uporządkowanego stanu hipotecznego.

ZAKOŃCZENIE.

Nie było zamiarem autora napisać systemu. Chodziło o naszkicowanie trudności, z jakimi mają do czynienia władze ziemskie w swoich pracach przy stosowaniu odnośnych przepisów. Przepisów tych jest mnóstwo. Szczegółowe ich streszczenie rozszerzyłoby zbyt rozmiary szkicu. Z drugiej strony chodziło o wskazanie tych punktów, które w interesie ludności i sprawnej administracji domagają się uregulowania. Stąd niektóre nawet mniej ważne przepisy — w szczególności przepisy i instrukcje miernicze — zostały potraktowane może zbyt wyczerpująco, inne — może ważniejsze — bardziej pobieżnie. Aktualność poszczególnych kwestyj ze stanowiska administracji władz ziemskich musiała nieko-

rzystnie wpłynąć na konstrukcyjną wartość pracy, która niezależnie od tego z natury rzeczy musi wykazywać dużo błędów i niedomówień. Jest to nieuniknione w pracy obejmującej rozległą stosunkowo dziedzinę, zwłaszcza że autor od niedawnego dopiero czasu pracuje na polu administracji ziemskiej

Zamiarem autora było pobudzić do dyskusji. Jeśli to się stanie, zadanie jego będzie spełnione.



SPIS DZIEŁ I CZASOPISM

z których korzystano przy zestawieniu niniejszej pracy.

I. Wydania książkowe.

- Dr. A r n h e i m ; Grundbuchordnung. Berlin 1913.
Ankieta Min. Robót Publicznych w sprawie organizacji miernictwa i materiały, memorjały oraz projekty. Warszawa 1921 r.
Allg. Hypothekenordnung für die gesammten königl. Staaten. Berlin 1784.
B r o d o w s k i i K a c z k o w s k i : Zbiór ustaw włościańskich obowiązujących w Królestwie Polskiem. Warszawa 1918.
B r o d o w s k i F e l i k s : Zarys rozwoju prawa agrarnego i układu stosunków agrarnych na terenie województw wschodnich Rzeczypospolitej. Warszawa 1925.
Tenże zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskiem. Warszawa 1920.
B a l z e r : Historia ustroju Austrii. Lwów. 1908.
Dr. B u j a k i Dr. J a w o r s k i prof.: Ustawa o spłotowaniu ksiąg gruntowych z materiałami i komentarzem. Kraków 1908.
Dr. B i t t e r v. : Handwörterbuch der preuss. Verwaltung. Lipsk 1906.
Dr. B i e g e l e i s e n L e o n : Przewód spadkowo opiekuńczy, a ustrój własności chłopskiej. Lwów.
B u k o w i e c k i S t a n i s ł a w : O urządzeniu hipoteki dla drobnej własności i zabezpieczeniu hipotecznem należności spółek pieniężnych. Warszawa.
B o b k o w s k i A d a m , Sz. M u z y k a n t , W. P e t r u s e w i c z i prof. Dr. W i t o l d S t a n i e w i c z : Zwyczaje spadkowe włościan w Polsce. Cz. IV Warszawa 1929.
B e k e r m a n J. i Dr. J. R a f a c z : Zwyczaje spadkowe włościan w Polsce. Cz. V. Warszawa 1929.
Dr. B u c k e l e y : Das deutsche Juristenbrevier. Straubing.
D u t k i e w i c z : Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem. Warszawa 1850.
D ą b k o w s k i prof.: Prawo prywatne polskie. Lwów 1910.

- Dr. Duschenes i Dr. Bel sky: Oesterr. Rechtslexikon. Praga 1898.
- Dr. D ba ł o w s k i i Dr. P r z e w o r s k i: Kodeks Cywilny (austriacki). Warszawa 1927.
- Dr. D ą b r o w s k i W ł o d z.: Zbiór praw konstytucyjnych i administracyjnych woj. śląskiego. Katowice 1922.
- Inż. D ą b r o w s k i: Podatek gruntowy. Warszawa 1925.
- Exekutionsordnung. Wydanie Manza. Wiedeń 1915.
- Dr. F e l l n e r: Das Sistem der Rentengüter u. seine Anwendung in Ungarn. Berlin 1905.
- F e s s l e r I g n a z. A: Geschichte von Ungarn. Lipsk 1883.
- F r e i b e r g e r G u s t a v: Handbuch der österr. direkten Steuern. Wiedeń 1899.
- G o t t l A u g u s t: Ung. Zivilprozessordnung: (tłum. z węg.) Wiedeń 1911.
- Dr. v. F e r d i n a n d y G e j z a: Staats -u. Verwaltungsrecht des Königreiches Ungarn u. seiner Nebenländer. Bóm. Dr. Schiller. Hannover 1909.
- J a k ó b G l a s s: Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskiem. Warszawa—Kraków.
- Tenże: Ustawa Hipoteczna dla drobnej własności ziemskiej. Warszawa 1929.
- J. G l a s s i S t. K u z i o r: Ustawa hipoteczna z 1818 obowiązująca na ziemiach wschodnich. Warszawa 1927.
- G ł ą b i ń s k i S t a n i s ł a w: Nauka skarbowości. Warszawa—Lwów 1925.
- G r o d z k i, K r z y s z k o w s k i, K l u ż n i a k: Wykonanie prac agrarnych w Polsce i środki naprawy. Warszawa 1926.
- G e r m a n J. E. Istorja ruskawo mieżewanja. Moskwa 1914.
- Tenże: Krestjanskoje ziemleustrojstwo. Moskwa 1912.
- G e n z m e r S t.: Entstehung u. Rechtsverhältnisse der Gutsbezirke in den 7 östl. Provinzen. Berlin 1891.
- G ó r s k i J. i K u c z k o w s k i S t.: Zwyczaj spadkowe włościan w Polsce cz. II. Warszawa 1929.
- G ó r s k i J ó z e f, W a c ł a w J a s k ł o w s k i, K a r o l K o w a l s k i i Dr. J a n W a s i ł k o w s k i: Zwyczaj spadkowe włościan w Polsce cz. III. Warszawa 1929.
- Dr. H o f f m a n n: Handbuch für Staats — Landgemeindeämter Wiedeń 1911.
- H a a c k: Die preuss. Gesetze über Rentengüter.
- I l l i n g — Dr. K a u t z: Handbuch für preuss. Verwaltungsbeamte. Berlin 1914.
- J a w o r s k i p r o f.: Reforma rolna. Kraków 1926.

- Tenże: Projekt Kodeksu Agrarnego. Warszawa 1928.
Tenże: Ustawy o księgach publicznych. Kraków 1897.
Dr. Jordan i Steppes: Das deutsche Vermessungswesen: Stuttgart 1882.
Korzeniowski Ignacy: Zbiór przepisów odnoszących się do kościołów i duchowieństwa katolickiego. Lwów 1900.
Inż. Kluźniak Stan.: Geodezja niższa. Warszawa 1928.
Konic Henryk: Otwarcie i objęcie spadku. Warszawa 1923.
Tenże: Prawo rzeczowe. Warszawa 1927.
Koppers: Die Verbindung des Grundbuches mit dem Kataster. Berlin 1928.
Kamptz v. B.: Das Gesetz v. 25. August 1874 betreffend die Verteilung der öffentl. Lasten bei Grundstücksteilungen.
Dr. Krause M.: Die preuss. Siedlungsgesetze nebst Ausführungsvorschriften. Berlin 1922.
Kowalski K., Dr. S. i K. Grzybowscy oraz K. Karpińiec: Zwyczaje spadkowe włościan w Polsce, cz. I. Warszawa 1928.
Inż. Kasiński K.: Działalność Ministerstwa Reform Rolnych i urzędów ziemskich w okresie od 1918 do 1 stycznia 1928. Warszawa 1928.
Dr. Kraus A.: Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim. Warszawa — Kraków.
Dr. Krawczyk M.: Galic. ustawy rolnicze (agrarne). Kraków 1908.
Littauer J. J.: Memorjał J. W. Bandtkiego o prawie hipotecznem z 1818. Warszawa 1915.
Miszewski Wacław: Ustawa notarialna obowiązująca w okręgu Sądów Apelacyjnych Warszawskiego, Lubelskiego i ziem wschodnich. Warszawa 1922.
Miszewski W., Goldsztejn, Przedpełski, Żywicki, Fedorowicz, Frankenstein-Sieczkowski: Ustawa postępowania sądowego cywilnego obowiązującego w okręgach Apelacyjnych Warszawskim, Lubelskim i Wileńskim. Warszawa 1926.
Mayerhofer: Handbuch für den polit. Verwaltungsdienst. (7 tomów). Wiedeń.
Markowski Bolesław: Z dziedziny skarbowości polskiej. Warszawa 1925.
Maurer v.: Geschichte der Dorfverfassung in Deutschland. Erlangen 1865.
Dr. Márkus Desider: Ungarisches Verwaltungsrecht. Tübingen. 1912.

- Materjały odnoszące się do działalności Rządu za rok 1928. Warszawa 1929.
- Dr. M o g i l n i c k i: Prawo cywilne tymcz. obow. na ziemiach wschodnich. Warszawa 1920.
- Inż. M a k s y ś M i k o ł a j: Zbiór instrukcyj katastralnych (I, II, VIII i IX) obow. w województwach zachodnich. Warszawa 1927.
- Tenże: Zbiór ustaw, rozporządzeń i instrukcyj mierniczych obow. na obszarach b. Galicji. Warszawa 1926.
- N o b i l i n g v. R i c h a r d: Die preuss. Landeskultugesetze. 2 t. Paderborn 1911 i 1913.
- P t a s z y c k i M i e c z y s ł a w: Na marginesie kalki klasyfikacyjnej obszaru scalenia wsi Dębno-Wola w Grójeckiem. Warszawa 1927.
- P a n n i e r K a r o l: Bürgerl. Gesetzbuch für das deutsche Reich. Lipsk.
- Prawo cywilne obow. na obszarze b. Król. Polskiego. Warszawa 1923.
- P e l t z e r J.: Gesetz über Landeskulturbehörden. Berlin 1923.
- Dr. R o s ł o n i e c S t a n.: Samorzutne scalanie gruntów wśród Mazowieckiej i Podlaskiej szlachty zagonowej. Warszawa 1928
- S k r j a b i n: Sbornik uzakonienij i razporzazhenij po pozemelnomu ustrojstvu krestjan Carstwa Polskawo. Radom 1896.
- Ś w i ę t o c h o w s k i A.: Historia chłopów polskich. Lwów—Poznań 1925—1928.
- Sbornik zakonow i razporzazhenij po ziemleustrojstvu. Wyd. Kancelarji Komitetu dla spraw urzadzzenia rolnego. Petersburg 1908.
- Dr. S t r a s b u r g e r E d w a r d: Podatek gruntowy w Król. Polskiem. Warszawa 1918.
- Sprawozdanie z działalności Departamentu Podatków i Opłat Min. Skarbu za rok 1926. Warszawa 1927.
- S r b E d w a r d: Novy katastrální zákon. Praga.
- Dr. S c h m i d t A l e x a n d e r: Die neue ungarische Zivilprozessordnung. Lipsk 1911.
- Dr. S t a n i e w i c z W i t o ł d prof.: O program agrarny w Polsce i jego wykonanie. Warszawa 1928.
- Tenże: Matujzy Bołondziszki, wieś powiatu lidzkiego. Wilno 1923.
- S t o l z e n w a l d t L.: Zbiór przepisów o państwowym podatku gruntowym. Warszawa 1928.
- S t r e c k e r: Die allg. Vorschriften des B. G. B. über Rechte an Grundstücken. Berlin 1898.
- S c h l ü t e r: Handbuch für Kataster-Vermessungsbeamte und Landmesser in Preussen. Berlin 1908.
- Schuler-Libloy v. Fr.: Das ungarische Staatsrecht. Wiedeń 1870.

Dr. Till Ernest: Prawo prywatne aust. Lwów 1911.

Dr. Windakiewicz Józef: Norma juryzdykcyjna. Warszawa 1926.

Tenże: Procedura cywilna. Warszawa 1925.

Dr. Wentzel Fritz: Preuss. Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken. Berlin 1923.

Zusammenstellung der Gesetze u. Vorschriften betreffend den Grundsteuerekataster u. dessen Evidenzhaltung. Wydane przez Gen. Dyrekcję katastru. Wiedeń 1912.

II. Czasopisma.

Gazeta Sądowa Warszawska.

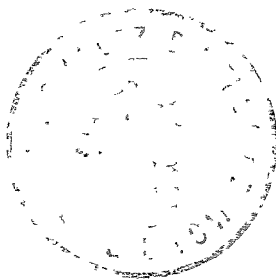
Przegląd Mierniczy.

Themis Polska.

Przegląd notarialny.

Biuletyn urzędniczy.

Przegląd Tilla.



ERRATA.

<i>Str.</i>		<i>Zamiast:</i>	<i>Winno być:</i>
XIV	wiersz 6 z dołu	zreferowane	zreformowane
XXI	" 1 z góry	niemi	z niemi
9	" 17 "	mają	mogą
12	" 10 "	ustanawiano	ustawiano
15	" 6 z dołu	przepisu	przepisy
24	" 13 z góry	o ie	o ile
25	" 12 z dołu	kontrak	kontrakt
47	" 13 "	w zakresie	o zakresie
62	" 2 " (w uw. 51)	instrukcji	instytucji
64	" 16 "	Rzeczypospoli- tej	Rzeczypospoli- tej
70	" 7 z góry	bł	b.
77	" 11 "	iZemski	Ziemski
79	" 2 z dołu (w uw. 71)	ze sparządze- niem	ze sporządze- niem
83	między wierszem przedostatnim i ostatnim tekstu opuszczono wyrazy: które dzieli się przy przymusowym podziale w sposób		
83	wiersz 3 z góry (w uw. 75)	s seperacja	separacja
89	" 2 "	dzielont	dzielone
97	" 4 z dołu (w uw. 97)	zasadzie	zasadzie
98	" 2 z góry (w uw. 98)	władzą	władzę
102	" 3 z dołu	sprzeczny z ar.	sprzeczny z art.
103	" 8 z góry	ctłużebności	slużebności
108	" 19 "	na nich	na nie
110	" 11 " (w uw. 106)	ustanowienia	ustanowienie
111	" 3 "	patrzeby	potrzeby
111	" 6 "	budowania	budowanie
117	w uw. 112 należy skreślić wiersz 3 i 4 z góry.		
117	wiersz 8 z dołu (w uw. 112)	rolengo	rolnego
129	" 6 z góry	odpis podatku gruntowego	odpis matrykuły podatku budyni- kowego
129	" 7 z góry	budynkowego ³⁾	gruntowego ³⁾
129	należy skreślić wiersze 9—13 z góry		
145	wiersz 10 z dołu	17 lutego 1907	17 lutego 1905
172	" 9 "	spdkodawcy	spadkodawcy
175	" 14 "	czercwa	czciwca
179	" 1 " (w uw. 34)	o rzeczeniu	o orzeczeniu
180	" 7 z góry	prac	praw
182	" 4 "	do książ	do książ

<i>Str.</i>			<i>Zamiast:</i>	<i>Winno być:</i>
188	wiersz	1 z góry	(artż 51).	(art. 51).
192	"	6 z dołu	Ci więcej	Co więcej
195	"	12 z góry	stosowanie do	stosownie do
200	"	10 "	grunta	3) grunta
200	"	14 z dołu	8 ultego	8 lutego
204	"	15 z góry	radzaju	rodzaju
221	"	3 z dołu	zebrane	zebranych
227	"	6 "	da kładzdego	dla kładzdego
230	"	2 "	wsktek	wskutek
230	"	3 " (w uw. 33)	W wojewódz-	W wojewódz-
			twie	twie
232	"	11 "	szerek	szereg
257	"	10 "	regulacyjnego	regulacyjnego
264	"	11 "	dotychczas	dotychczas
267	"	17 z góry	znajdujące	znajdujące
272	"	8 "	zadnie	zadanie
273	"	19 "	lege nom	lege non
277	"	3 z dołu	wymagją	wymagają
286	"	2 z góry	spowodo-	spowodo-
			waynch	wanych
294	"	17 "	przywłaszczyc	przewłaszczyc
300	"	8 "	da kładzdego	dla kładzdego
300	"	4 z dołu	rozparządze-	rozporządze-
			niem	niem
302	"	6 z góry	uwarza	uważa
315	"	10 z dołu	będzie	będzie
338	"	7 "	o współdziałanie	o) współdzia-
				łanie
346	"	12 "	obowiązkowego	obowiązkowego
352	"	5 "	żtdnego	zadnego
353	"	16 z góry	inym	innym
353	"	6 z dołu	sprządzeniu	sporządzeniu
355	"	3 z góry	Stosunek tych	Stosunek tych
			działek	władz
357	"	3 z dołu	gotodość	gotowość
357	"	1 "	dokumetny	dokumenty
358	"	13 "	na posierzeniu	na posiedzeniu
363	"	4 z góry	nieruchomości	nieruchomości
			ziemskiej	ziemskiej
				większej
371	"	13 "	filjów	foljów
376	"	1 "	Bełsky	Bełský
376	"	9 "	Sistem	System

Wyciąg z dubletów

1.27 562

UNIwersytet WROŚŁAWSKI

Bibl. Wydz. Prawa i Admin.

71503

II

POWIATOWY URZ

wo-Łódź

1102.47/101.118

