

TOMASZ KUBICKI
(Łódź)

*Kilka uwag o tzw. zamieszkaniu obranym w świetle
artykułu 27 prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości
o przywilejach i hipotekach z roku 1818*

**Einige Bemerkungen zum sog. gewählten Wohnsitz im
Licht von Art. 27 des Gesetzes über Eigentumsfestlegung der
Immobilien, über Privilegien und Hypotheken von 1818**

1. Wstęp. 2. Zamieszkanie i jego formy. 3. Treść art. 27. 4. Niektóre problemy interpretacyjne. Orzecznictwo Senatu, Izby Sądowej Warszawskiej i SN. 5. Wnioski.

1. Einführung; 2. Wohnsitz und dessen Formen; 3. Inhalt von Art. 27 des Zivilgesetzbuches des Königreichs Polen. 4. Auslegungsprobleme. Rechtsprechung des Senats, der Warschauer Gerichtskammer und des Höchsten Gerichts; 5. Schlussfolgerungen.

1

Mieszkać – to znaczy *przebywać gdzieś stale albo czasowo, zajmować jakiś lokal, mieć mieszkanie, zamieszkiwać*¹.

Miejsce zamieszkania w nowożytnych strukturach społecznych stwarza wielorakie konsekwencje: gospodarcze, społeczne oraz prawne. Od niego przepisy prawa uzależniają właściwość sądu, miejsce doręczania pozwów i innych pism procesowych oraz – co szczególnie istotne – możliwość korzystania z praw cywilnych i politycznych na pewnym obszarze czy też terenie całego państwa.

Na ziemiach polskich w XIX wieku obowiązywały różne systemy prawa, ale każdy z nich uznawał potrzebę łączenia różnorodnych skutków prawnych z określonym w rozmaity sposób tzw. miejscem zamieszkania. Przepisy te ulegały wielokrotnym zmianom, a jedynie na terenie Królestwa Polskiego funkcjonował w tym zakresie, prawie przez cały wiek, jeden akt prawny².

¹ *Mały słownik języka polskiego*, red. S. Skorupka, H. Auderska, Z. Łępicka, PWN 1969, s. 388.

² W zakresie prawa osobowego KCKP [dalej: KCKP] z 1825 r., Tytuł Drugi: *o zamieszkaniu*, art. 26–35.

2

Cechą wspólną tych przepisów była możliwość odrywania stanu prawnego od stanu rzeczywistego. Dzięki temu zaistniała sytuacja, w której w stosunku do jednej osoby, a do różnych stosunków prawnych z punktu widzenia prawa, występować mogły równocześnie odmienne miejsca zamieszkania. Prawo obowiązujące w XIX wieku na terenie Królestwa Kongresowego wyróżnia dwa rodzaje zamieszkania: zamieszkanie administracyjne, zwane niekiedy politycznym, i cywilne, nazywane prawnym³. Zamieszkanie administracyjne to miejsce, w którym dana osoba wpisana jest do ksiąg ludności (obywateli)⁴. Zamieszkanie cywilne zaś mogło przybierać postać zamieszkania rzeczywistego, domniemanego i obranego.

Zgodnie z art. 26 KCKP rzeczywistym miejscem zamieszkania jest to, w którym każdy Polak i każdy mieszkaniec kraju ma główne siedlisko⁵. Dlatego możemy przyjąć, iż główne siedlisko oznacza rzeczywiste, to jest realne, miejsce zamieszkania. Osoba mająca rzeczywiste miejsce zamieszkania może w każdej chwili je zmienić – na inne rzeczywiste. Przepisy wymagają spełnienia w takim wypadku dwóch przesłanek łącznie:

1) rzeczywiste zamieszkanie w innym miejscu, oraz 2) wyraźnie uzewnętrzniony zamiar ustalenia w tym nowym miejscu głównego siedliska⁶.

Wskazać możemy w przepisach kodeksu cywilnego Królestwa Polskiego również sytuacje, w których nie potrzeba składać jakichkolwiek oświadczeń woli w wypadku zmiany miejsca zamieszkania. Mamy wtedy do czynienia z tzw. zamieszaniem domniemanym.

Dotyczy to:

- urzędników w służbie rządowej⁷;
- kobiet zameężnych – mieszkają w miejscu zamieszkania męża⁸;

³ Zob. A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskim*, Warszawa 1885, s. 33–37.

⁴ M.in. tak w art. 51 instrukcji o utrzymaniu ksiąg ludności w miejskich i wiejskich gminach Królestwa Polskiego z 10/22 XI 1861 r. Z przepisów wynika, iż można mieć tylko jedno zamieszkanie pod względem administracyjnym. O innych sposobach nabycia zamieszkania administracyjnego zob. np. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązującego w Królestwie Polskim*, t. II, Warszawa 1880, s. 20.

⁵ Miejsce, gdzie najczęściej przebywa albo w którym prowadzi działalność gospodarczą.

⁶ Art. 27 KCKP. Zamiar powyższy powinien być uzewnętrzniony przez oświadczenie woli zmieniającego zamieszkanie przed organami administracyjnymi – zarówno opuszczanego, jak i nowego siedliska głównego, art. 28 KCKP, ale zob. również art. 29 kcKP.

⁷ Jeżeli z urzędem połączony jest obowiązek stałego zamieszkania w miejscu urzędowania, art. 31 kcKP.

⁸ Art. 32 kcKP, zob. też art. 267 KCKP, żona w czasie sprawy o nieważność, rozwiązanie małżeństwa

- osób małoletnich *nieusamowolnionych*, bo te, pozostając pod władzą rodzicielską, mieszkają u ojca, matki czy opiekuna⁹;
- pełnoletnich ubezwłasnowolnionych – mieszkają u swojego opiekuna¹⁰. pełnoletnich, którzy pełnią służbę, gdyż zazwyczaj mają to samo – z punktu widzenia prawa – miejsce zamieszkania, co osoba, u której służą¹¹.

Obowiązek doręczania pism procesowych, wyciągów z akt sądowych, zaświadczeń i zawiadomień w miejsce rzeczywistego zamieszkania może niejednokrotnie stanowić poważną trudność. Zwłaszcza, gdy osoby dokonujące czynności mieszkają daleko od siebie, w różnych częściach kraju. Dlatego w takich sytuacjach kodeks cywilny Królestwa Polskiego dopuszcza, by osoby wstępujące w stosunki umowne przy zawieraniu aktów prawnych wybierały sobie inne, niż rzeczywiste, miejsce zamieszkania. Taki wybór skutkuje m.in. tym, iż wszystkie działania w celu wykonania tego aktu muszą być podejmowane w sądzie wskazanego miejsca zamieszkania¹². Ten rodzaj zamieszkania nazywany jest zamieszkaniem obranym.

3

Zdarza się również, iż w niektórych sytuacjach przepisy wręcz nakazują, by strony wskazały, czyli *obrały* sobie miejsce zamieszkania, które będzie traktowane jako miejsce doręczeń korespondencji. Z takim przypadkiem mamy do czynienia w art. 27 u.h. z roku 1818¹³: *Każdy zawierający czynność w kancelarii lub żądający wpisu obowiązany jest obrać sobie miejsce zamieszkania w kraju. Wolno jest odmienić zamieszkanie obrane, z obowiązkiem wybrania i wskazania innego w kraju. Wszelkie wręczenia, ściągające się do praw i obowiązków do ksiąg hipotecznych wniesione, działać się będą w tymże obranym zamieszkaniu.*

Zastanówmy się, co z powyższego przepisu wynika.

Po pierwsze – ustawodawca zobowiązuje każdego podejmującego czynność w kancelariach hipotecznych, nawet tych, którzy żądają jednostronnie wpisu, by obrał sobie miejsce zamieszkania w kraju. To obrane miejsce może, ale nie musi, być miejscem rzeczywistego zamieszkania. Nadto przepis nie wymaga, by znaj-

albo rozłączenia od łoża i stołu może opuścić wspólne mieszkanie, z tym, że nowe miejsce zamieszkania kobiety na wniosek stron oznaczy właściwy sąd cywilny. W tym mieszkaniu żona ma stale przebywać (art. 219 i 220 prawa o małżeństwie z 1836 r.).

⁹ Art. 32 KCKP, zob. też A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 36.

¹⁰ Art. 32 KCKP.

¹¹ Jeżeli razem z nią w tymże domu mieszkają, art. 33 KCKP.

¹² Art. 35 KCKP.

¹³ Również w art. 157 u.h. przy pierwiastkowych regulacjach hipotecznych.

dowało się ono w okręgu tej kancelarii hipotecznej, która jest właściwa z punktu widzenia położenia dóbr¹⁴. Wybranie tego nowego miejsca nie wpływa na właściwość sądu, ponieważ zasadą jest, iż forum materii rzeczowej jest zawsze forum *rei sitae* – to jest miejsce położenia dóbr¹⁵.

Po drugie – wszelka korespondencja dotycząca praw i obowiązków wniesionych do ksiąg hipotecznych kierowana jest do obranego miejsca zamieszkania. Będzie to miało miejsce np. w wypadku doręczenia decyzji wydziału hipotecznego w przedmiocie hipoteki sądowej lub prawnej, przy doręczaniu decyzji zawieszającej postępowanie, stosownie do art. 25 u.h., jak również w sytuacjach doręczeń zawiadomień wierzycielom i dłużnikom hipotecznym o wystawieniu nieruchomości na sprzedaż¹⁶.

W literaturze, zwłaszcza z okresu dwudziestolecia międzywojennego, zwraca się uwagę na fakt, że określenie „kraj”, które zostało przywołane w tym przepisie, nie jest jednoznaczne. Kraj to może być zarówno Kongresówka, ale też i szerzej – całe Imperium Rosyjskie, którego częścią w II połowie XIX w. stało się Królestwo Polskie. Odnotować wypada rygorystyczne stanowisko Jakuba Glassa, który twierdził, iż, po odzyskaniu niepodległości w 1919 roku, obranie zamieszkania w Poznaniu czy Lwowie narusza dyspozycję nadal obowiązującego art. 27 u.h., ponieważ te miasta były poza granicami dawnej Kongresówki w XIX w., czyli *de facto* i *de iure* leżały poza granicami ówczesnego kraju¹⁷. Intencją ustawodawcy w roku 1818 było to, żeby ograniczyć doręczenia do obszaru ówczesnie istniejącego państwa. Przepisy ustawy hipotecznej stosowanej w okresie między wojnami światowymi odnoszono jednak do całego obszaru II Rzeczypospolitej i w jej ówczesnych, rzeczywistych granicach. Prawo wewnątrz krajowe obowiązuje na terytorium całego państwa, a ustawa hipoteczna nie przewiduje żadnych w tym względzie wyjątków.

Doręczenia nie w miejscu rzeczywistego zamieszkania mogą rodzić bałagan i powiększać koszty postępowania. Zdawano sobie z tego sprawę, jednak nie na-

¹⁴ Zupełnie inaczej KN art. 2148, gdzie obowiązywał wymóg, by żądający wpisu wierzyciel obrał sobie miejsce zamieszkania w okręgu, w którym biuro konserwatora jest ustanowione. W konsekwencji całe postępowanie odbywało się w jednym okręgu sądu, pod którego jurysdykcją znajdowały się dobra. Było przez to łatwiejsze i mniej kosztowne. Na przykład, w tak obranym miejscu zamieszkania wręczane były zawiadomienia o podejmowanej subhastacji (publicznej licytacji), zob. np. art. 695 kpc.

¹⁵ Art. 1514 UPC, sprawy dotyczące hipoteki winny być wnoszone do tego sądu, w którego okręgu (jurysdykcji) znajdują się dobra hipoteczne; ale zob. art. 35 kcKP *„wszelkie poszukiwania, do aktu tego się ściągające, następować mogą w obranym zamieszkanu i przed sądem tego zamieszkania*.

¹⁶ Np. P. Kapuściński, *Jurisprudencja IX Departamentu Senatu*, b.m.w. 1869, s. 98 i 282. Senat postanowił, że w zamieszkaniu obranym hipotecznie, można ważne dopełnić wszelkie wręczenia aktów w drodze przymuszonego wywłaszczenia mającego na celu pozbawienie własności z mocy art. 27 u.h.

¹⁷ J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa–Kraków 1921, s. 50.

wiązано do rozwiązań z Kodeksu Napoleona – art. 2148 i 2152¹⁸. Co ciekawe w niepodległej Polsce – rozszerzając w 1919 roku stosowanie u.h. na obszar ziem wschodnich – próbowano połączyć rozwiązania z Kodeksu Napoleona z art. 27 ustawy w brzmieniu z roku 1818¹⁹. Tutaj treść art. 27 wyglądała następująco: *Każdy zawierający czynności w księdze hipotecznej danej nieruchomości lub żądający wpisu obowiązany jest obrać sobie zamieszkanie w okręgu, na który się rozciąga moc obowiązująca niniejszej ustawy oraz ustawy hipotecznej z r. 1818*. Spowodowało to zresztą niejasności i komplikacje znajdujące swoje odbicie w późniejszej praktyce. Najdobitniejszym przykładem może być niejednolite stanowisko Sądu Najwyższego, który w orzeczeniu z roku 1924 uznaje, iż doręczenia odnoszące się do obowiązków do ksiąg hipotecznych wnoszonych w zamieszkaniu obranym są prawnie dopuszczalne i skuteczne²⁰ by dwa lata później – w odniesieniu do wezwań w przedmiocie przymusowej spłaty wierzytelności, kierowanych do wierzycieli hipotecznych – stanąć na stanowisku, iż wręczenie obwieszczenia czy wezwania musi spełniać wymogi odnoszące się do wezwań procesowych – to jest ma być dokonywane w miejscu rzeczywistego zamieszkania, a wszelkie wręczenia w zamieszkaniu obranym są niedostateczne²¹.

Zdanie drugie art. 27 u.h. wskazuje, iż raz obrane miejsce zamieszkania można zmienić przez wskazanie innego. Nie określono jednak, według jakich zasad i w jakiej formie ma to przebiegać. Biorąc pod uwagę ogólne przepisy postępowania hipotecznego, a zwłaszcza oddział trzeci ustawy z 1818 r. i instrukcji hipotecznej z 30 czerwca 1819 r.²², może to nastąpić: „przez oświadczenie woli wierzyciela odnotowane w księdze, ewentualnie sporządzony protokół dołączony do zbioru dokumentów, lub przez wskazanie na marginesie aktu, w którym wskazane było

¹⁸ Zob. przyp. 11.

¹⁹ Chodzi o tzw. Ustawę hipoteczną Ziem Wschodnich, która została wprowadzona rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich z dnia 31 sierpnia 1919 r. i tereny położone we właściwości sądów okręgowych w Grodnie, Łucku, Nowogródku, Pińsku, Równem oraz Wilnie.

²⁰ Orzecznictwo Sądu Najwyższego (Zbiór Urzędowy) 131/1924. *Przepisy przechodnie do UPC z dnia 18 VII 1917 nie uchylily mocy art. 27 u.h. obowiązującego każdego, kto zawiera czynność hipoteczną, do obrania sobie miejsca zamieszkania, w którym następnie dokonywane są wszelkie wręczenia, ściągające się do obowiązków do ksiąg wniesionych.*

²¹ Orzeczenie Sądu Najwyższego drukowane w: „Gazeta Sądowa” nr 18. 1926. *Wręczenie wierzycielowi hipotecznemu obwieszczenia czy wezwania w przedmiocie przymusowej spłaty wierzytelności hipotecznej [...] winno być realne, a zatem winno czynić zadość warunkom wezwań procesowych, przewidzianych w art. 282 i innych UPC, wręczenie zaś w zamieszkaniu prawnym (art. 27 u. h.) jest niedostateczne.*

²² Instrukcja przez Komisję Rządową Sprawiedliwości pod datą 30 czerwca 1819 r., nr 7408 dla Komisji Hipotecznej i Kancelarii Ziemiańskiej b. Województwa Mazowieckiego wydanej s. 19–61, S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. II, Warszawa 1861.

poprzednie zamieszkanie obrane, gdzie pisarz powinien uczynić wzmiankę o nowym zamieszkaniu. Winien również w wykazie hipotecznym wpisać numer strony, na której deklaracja zmiany zamieszkania się znajduje²³”

Mimo iż art. 27 nakazuje wskazać miejsce zamieszkania dla doręczeń, to nie przewiduje za brak jego wskazania jakiejkolwiek sankcji. Wydaje się jednak, że Wydział Hipoteczny powinien baczyć, biorąc pod uwagę obowiązki, zwłaszcza wynikające z art. 20 u.h., *czyli nie uchybiono przepisom prawa* i art. 61 instrukcji z 30 czerwca 1819 r., dopilnować wykonywania tego postanowienia i zawieszać zatwierdzenie danej czynności do czasu obrania miejsca zamieszkania²⁴. Co w sytuacjach, gdy przez pomyłkę, albo w sposób wyraźny, nie obrano miejsca zamieszkania²⁵ lub gdyby dłużnik, zabezpieczając należność dla wierzyciela, nie wskazał jego zamieszkania, a wierzyciel w żadnym późniejszym akcie zamieszkania prawnego sobie nie obrał? W tych wszystkich wypadkach doręczenia związane z prawami rzeczowymi wierzyciela będą wykonywane jak wobec osoby nieznaney z zamieszkania²⁶.

²³ W świetle akt hipotecznych miejskich brzezińskich tak nie postępował. Nie znalazłem w księgach hipotecznych tutejszego Wydziału Ksiąg Wieczystych przypadku wskazania do doręczeń innego niż rzeczywiste miejsce zamieszkania. Już w protokole zgłoszenia do hipoteki znajdujemy zawsze formułę: *zamieszkały i zamieszkanie prawne do tej czynności tamże sobie naznaczający*, Dawna Księga Hipoteczna, Repertorium Hipoteczne 1, s. 22; 4, s. 19; 29, s. 24.

²⁴ Tak uważa również W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936, s. 98.

²⁵ Zob. np. J. Karpiński, *Jurisprudencja Departamentów Cywilnych Izby Sądowej Warszawskiej z I półrocza 1879*, Warszawa 1881, 448. Sąd Okręgowy Warszawski odpowiadając na pytanie: *Czy zamieszkanie prawne u osoby, której oprócz wyrażenia nazwiska, imiona oznaczone są tylko pierwszymi literami bez wskazania domu i ulicy jego zamieszkania jest ważne? Gdy w umowie stanowiącej zasadę powództwa L, miejsce zamieszkania pozwanego O. oznaczono w mieście K. u Ch. J. S. bez wskazania imienia S., ani jego powołania i bez wskazania dokładnego adresu tego ostatniego (ulicy i domu), to nie ma dostatecznych danych do sprawdzenia tożsamości osoby u której wybrane jest zamieszkanie prawne i dlatego należy uznać, że zamieszkanie prawne wcale przez przeciwnika obrane nie zostało*, także ibidem 366, s. 43 i 44, również nie będzie spełniało wymogu zamieszkania obranego (prawnego) określenie „w Hotelu Europejskim u rządcy” bo brak ulicy, nr domu i nazwiska zarządzającego hotelem.

²⁶ Dotyczy to również wierzycieli, którzy nie mają w księdze wieczystej obranych miejsc zamieszkania: uważa się ich za *niewiadomych z pobytu*. Procedura doręczeń regulowana przez kpc art. 69, pkt 8, i rozporządzenie Komisji Rządowej Sprawiedliwości z dnia 3/15 listopada 1837 r., nr 8635, zamieszczone w odesyłczu do art. 73 kps, zwłaszcza ustęp 40; S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. II, Warszawa 1861, s. 208.

5

Ustawodawca, wprowadzając art. 27 u.h., chciał ograniczyć obowiązek doręczeń w czynnościach hipotecznych do obszaru kraju. Jednak jak – pokazuje praktyka – nie było to rozwiązanie najlepsze. Bardziej racjonalnym wyjściem byłoby nawiązanie do konstytucji art. 2148 i 2152 KN, to jest obranie miejsca zamieszkania w okręgu kancelarii hipotecznej, sądu właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Mogło to w sposób istotny uprościć i skrócić postępowanie.

Artykuł 27 u.h. nie precyzuje, w jakiej formie ma nastąpić wskazanie nowego miejsca zamieszkania. Nie dość też wyraźnie rysuje się kwestia sankcji za niezastosowanie się do jego postanowień. Dopiero przy zestawieniu treści art. 20 u.h. i art. 61 instrukcji z 1819 r. pojawia się możliwość zawieszenia czynności hipotecznej przez wydział hipoteczny do czasu obrania sobie miejsca zamieszkania przez zainteresowanego.

Ustawodawca, rozciągając w 1919 r. przepisy prawa hipotecznego Królestwa Polskiego na odzyskiwane ziemie wschodnie, próbował skorygować niektóre ich wadliwe rozwiązania. Między innymi dotyczyło to omawianego artykułu. Jednak zaproponowane rozwiązanie nie usunęło wszystkich wątpliwości.