

Uniwersytet Wrocławski  
Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii  
Instytut Historii Państwa i Prawa  
Zakład Historii Państwa i Prawa Polskiego  
Studia Stacjonarne Prawa

Marcin Tomasz Chrostek

## **Tradycje prawa hipotecznego a współczesne prawo polskie**

Praca magisterska napisana  
pod kierunkiem naukowym  
Prof. dra hab. Leonarda Górnickiego

Wrocław 2011



## Spis treści

<b>WSTĘP.....</b>	<b>5</b>
<b>ROZDZIAŁ I NAJSTARSZE INSTYTUCJE REALNEGO ZABEZPIECZENIA KREDYTU...11</b>	
1. STAROŻYTNE FORMY ZABEZPIECZENIA REALNEGO NA BLISKIM WSCHODZIE .....	11
2. HYPOTHEKE W STAROŻYTNYM PRAWIE GRECKIM.....	13
3. REJESTRY NIERUCHOMOŚCI W PTOLEMEJSKIM EGIPCIE.....	19
4. ZASTAW UMOWNY W PRAWIE RZYMSKIM.....	21
5. POCZĄTKI REJESTRÓW PUBLICZNYCH W ŚREDNIOWIECZNEJ EUROPIE.....	30
<b>ROZDZIAŁ II KSZTAŁTOWANIE SIĘ PRAWA HIPOTECZNEGO W DAWNEJ POLSCE. 36</b>	
1. POCZĄTKI KREDYTU REALNEGO NA ZIEMIACH POLSKICH.....	36
2. ZAŁOŻENIA USTAWY O WAŻNOŚCI ZAPISÓW Z 1588 R.....	43
3. ROZWÓJ PRAWA HIPOTECZNEGO DO OKRESU ROZBIORÓW.....	48
4. USTAWODAWSTWO HIPOTECZNE ZABORCÓW.....	51
<b>ROZDZIAŁ III POLSKIE PRAWO HIPOTECZNE Z 1818 R. NA TLE INNYCH USTAW HIPOTECZNYCH .....</b>	<b>56</b>
1. NOWOŻYTNE ORDYNACJE HIPOTECZNE W EUROPIE.....	56
2. FRANCUSKO-POLSKIE PRAWO HIPOTECZNE W KSIĘSTWIE WARSZAWSKIM.....	83
3. PRACE USTAWODAWCZE NAD PRAWEM HIPOTECZNYM W KRÓLESTWIE POLSKIM.....	90
4. ZASADY PRAWA HIPOTECZNEGO Z 1818 R.....	99
5. NOWELIZACJA Z 1825 R. I DALSZE LOSY POLSKIEGO PRAWA HIPOTECZNEGO.....	109
<b>ROZDZIAŁ IV PRACE NAD PRAWEM HIPOTECZNYM W MIĘDZYWOJENNEJ POLSCE ORAZ UNIFIKACJA PRAWA PO II WOJNIE ŚWIATOWEJ.....</b>	<b>117</b>
1. KOMISJA KODYFIKACYJNA Z 1919 R.....	117
2. KONCEPCJE PRAWA HIPOTECZNEGO I ZASADY WPISU DO KSIĄG.....	124
3. HISTORIA PROJEKTÓW PRAWA RZECZOWEGO, A PRAWA ZASTAWNICZE .....	138
4. PRACE POWOJENNEJ KOMISJI KODYFIKACYJNEJ.....	152
<b>ROZDZIAŁ V INSTYTUCJE REALNEGO ZABEZPIECZENIA KREDYTU WE WSPÓŁCZESNYM PRAWIE POLSKIM.....</b>	<b>163</b>
1. KONCEPCJA PRAW ZASTAWNICZYCH.....	163
2. HIPOTEKA PO NOWELIZACJI.....	168
3. POZAHIPOTECZNE RZECZOWE SPOSOBY ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI.....	181
4. KSIĘGI WIECZYSTE JAKO GWARANT BEZPIECZEŃSTWA OBROTU.....	187
<b>ROZDZIAŁ VI KONCEPCJE PRAWA RZECZOWEGO W PRACACH NAD NOWYM KODEKSEM CYWILNYM.....</b>	<b>197</b>
1. STAN PRAC NAD NOWYM KODEKSEM CYWILNYM.....	197
2. PRAWO RZECZOWE W PRACACH KOMISJI KODYFIKACYJNEJ PRAWA CYWILNEGO .....	210
<b>ZAKOŃCZENIE.....</b>	<b>220</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>222</b>



## Wstęp

Niniejsza praca magisterska ma za zadanie przedstawić tematykę rozwoju instytucji ksiąg wieczystych i hipoteki w dziejach Polski. Praca omawia również w ograniczonym zakresie formy zabezpieczenia wierzytelności w starożytności na Bliskim Wschodzie i w niektórych rejonach basenu Morza Śródziemnego. Tytuł pracy tylko na pozór wskazuje na hipotekę jako główny przedmiot zainteresowania w moich rozważaniach. Postaram się przedstawić, że zagadnienia hipoteki i ksiąg wieczystych były ze sobą silnie związane poprzez wieki ich nieprzerwanego rozwoju. Wykształciła się specjalna nazwa *księgi hipoteczne* jako określenie rejestrów publicznych, w których funkcja ksiąg wieczystych polegała na ujmowaniu obciążeń wierzytelności wysunęła się na pierwszy plan. Wpływ hipoteki był tak duży, że z czasem czynności prawne związane ze sprawami nieruchomości nazywano *hipotecznymi*. Termin *prawo hipoteczne* użyty w tytule niniejszej pracy, z jednej strony ma podkreślać wpływ instytucji hipoteki na rozwój ksiąg wieczystych, a z drugiej wskazywać na hipotekę jako najbardziej odpowiednią formę zabezpieczania kredytu realnego. W niniejszej pracy przedstawię różnice i rozłożenie akcentów pomiędzy terminami *księgi wieczyste*, *gruntowe* i *hipoteczne* oraz przykłady różnych rejestrów nieruchomości na przestrzeni dziejów. Zaprezentuje dwa rodzaje tradycji związanych z rejestrami nieruchomości. Jednym z nich będzie prowadzenie ksiąg publicznych dla celów władzy centralnej związanej z obciążeniami fiskalnymi i kontrolą obrotu nieruchomościami. Druga tradycja równie ważna to prowadzenie ksiąg przez organy władzy lokalnej w celu ujawniania czynności prawnych i obciążeń związanych z nieruchomościami, związana ona będzie z instytucją hipoteki.<sup>1</sup> Omawiane zagadnienia ograniczają się do funkcji *prawa hipotecznego*, która polegała na zabezpieczeniu wierzytelności, udzielaniu kredytu realnego i ujawnianiu tych obciążeń w *księgach wieczystych* (gruntowych, hipotecznych).

Ramy niniejszej pracy nie pozwalają na całościowe przedstawienie tematyki związanej z hipoteką i księgami wieczystymi oraz ujęcie wszystkich wątków rozważań powiązanych z tymi tematami. Postaram się przedstawić najbardziej istotne informacje związane z prawnym

---

<sup>1</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „Studia Iuridica” 2002, nr 40, s. 167.

i gospodarczym znaczeniem omawianych instytucji. Praca magisterska przedstawia zagadnienie ksiąg wieczystych i hipoteki zawarte w prawie prywatnym. Często ograniczając się ściśle do prawa cywilnego i aktów prawnych zawierających normy prawne dotyczące prawa hipotecznego. W dużym zakresie omawiane są instytucje prawa rzeczowego, z którymi nierozdzielnie związana jest tematyka mojej pracy. Często w celu dokładniejszego przedstawienia problematyki niezbędne będzie odwoływanie się do prawa rodzinnego, zobowiązań, czy prawa spadkowego. Niejednokrotnie zdarzy się przedstawienie poszczególnych instytucji prawa procesowego czy nawet prawa karnego regulującego sankcje związane z funkcjonowaniem hipoteki i ksiąg wieczystych w obrocie gospodarczym. W niewielkim zakresie przytaczam rozwiązania prawa publicznego i administracyjnego, choć takie związki z hipoteką i księgami wieczystymi istnieją. Problematykę ustroju ksiąg wieczystych starałem się ograniczyć do niezbędnego minimum, przedstawiając strukturę i prowadzenie tych publicznych rejestrów w rozwoju historycznym. Zakres mojej pracy nie ogranicza się wyłącznie do przedstawienia ustawodawstwa i norm prawnych regulujących omawiane instytucje. Funkcjonowanie ksiąg wieczystych i hipoteki przedstawię odwołując się do ich aspektu ekonomicznego, jak też do płaszczyzny społecznej.

Niniejsza praca przedstawia wybrane zagadnienia dotyczące pierwowzorów hipoteki i prostych rejestrów nieruchomości począwszy od II tysiąclecia p.n.e. w Mezopotamii, aż do najnowszych prac ustawodawczych w zakresie hipoteki i ksiąg wieczystych Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego w Polsce w XXI wieku np. informatyzacji systemu ksiąg wieczystych w Polsce. Przedstawię instytucje mające swój rodowód w starożytności, a funkcjonujące też w średniowieczu, nowożytności, aż po czasy współczesne. Jest to ogromny przedział czasowy, więc nie wszystkie aspekty będą możliwe do poruszenia, co wpłynie na znaczne ograniczenie zakresu omawianych problemów. W niniejszej pracy magisterskiej zgodnie z zasadą *ex oriente lux* rozpoczynam moje rozważania od terenów Międzyrzecza, poprzez prawo starożytnej Grecji, praw hellenistycznych i prawo ptolemejskiego Egiptu. W dalszej części pracy postaram skupić się na rozwiązaniach prawnych funkcjonujących w Europie kontynentalnej, jedynie jako przykład przywołując prawo angielskie i rozwiązania prawne systemu *common law*. Trzon mojej pracy dotyczy ewolucji i rozwoju instytucji hipoteki i ksiąg wieczystych na terytorium Polski od średniowiecza, aż do czasów współczesnych. Dzięki odwołaniom do zagranicznych systemów prawnych i przedstawieniu wpływu ustawodawstwa państw zaborczych na dawne prawo polskie, postaram się

zaakcentować jak duże znaczenie miały obce rozwiązania prawne na ukształtowanie obecnego prawa polskiego w zakresie ksiąg wieczystych i hipoteki.

Podczas prac nad niniejszą pracą magisterską posługiwałem się metodą opisową. Poszczególne zagadnienia przedstawiono w ich rozwoju historycznym, jednak podział nie ma cech ścisłej periodyzacji. Omawiając poszczególne instytucje prawne starałem się je przedstawić metodą prawną – porównawczą, biorąc pod uwagę zagraniczne systemy prawne.

Niniejsza praca magisterska składa się ze wstępu, sześciu rozdziałów podzielonych na podrozdziały, zakończenia i bibliografii.

Rozdział pierwszy ma pięć podrozdziałów. Podrozdział pierwszy, omawia problematykę najstarszych znanych przykładów rejestrów nieruchomości i sposoby realnego zabezpieczenia wierzytelności w rejonie Międzyrzecza i Palestyny w starożytności. Podrozdział drugi, przedstawia problematykę zabezpieczania wierzytelności w starożytnym prawie greckim i hellenistycznym. Przedstawię rodowód nazwy „hipoteka” oraz przykłady rejestrów nieruchomości w prawie attyckim. Podrozdział trzeci, zawiera informacje o systemie rejestrów nieruchomości w ptolemejskim Egipcie, uznawanym za najbardziej rozwiniętą instytucję tego typu w starożytności. Podrozdział czwarty, zajmuje się formami zabezpieczenia wierzytelności w prawie rzymskim. Zwróciłem w nim uwagę na rolę hipoteki jako formy zabezpieczania wierzytelności jak też na brak odpowiednika rejestrów publicznych. Ostatni podrozdział rozdziału I, omawia właściwy początki rejestrów publicznych w średniowiecznej Europie. Celem tego rozdziału będzie przedstawienie zagadnień związanych z uzyskiwaniem kredytu realnego i ujawnianiem obciążeń na nieruchomościach na setki, a nawet tysiące lat przed naszą erą.

Rozdział drugi, składa się z czterech podrozdziałów. Podrozdział pierwszy, omawia początki kredytu realnego w dawnej Polsce. Podrozdział drugi, przedstawia główne założenia polskiej Konstytucji o ważności zapisów z 1588r. Podrozdział trzeci, zawiera informacje o rozwoju „prawa hipotecznego” w Polsce do okresu rozbiorów. W rozdziale drugim przedstawię kształtowanie się hipoteki i ksiąg wieczystych w Królestwie Polskim, a następnie jego rozwój w Rzeczypospolitej doby demokracji szlacheckiej. Rozdział kończy się omówieniem zmian legislacyjnych wprowadzonych przez państwa zaborcze: Austrię, Prusy i Rosję w ustawodawstwie dawnej Polski dotyczącym ksiąg wieczystych i hipotece. W rozdziale tym zwrócę uwagę na rozwój polskich ksiąg wieczystych, które wyewoluowały z ksiąg ziemskich i grodzkich, a te swój początek miały w księgach sądowych. Przedstawię też

unikalność Polskiej ustawy z 1588r. o ważności zapisów, która umożliwiła szerszy rozwój kredytu realnego.

Rozdział trzeci, ma pięć podrozdziałów. Podrozdział pierwszy, omawia rozwiązania prawa pruskiego (następnie niemieckiego), austriackiego, rosyjskiego i francuskiego w dziedzinie „prawa hipotecznego”, które były stosowane na ziemiach polskich. Obszerne przedstawienie tych systemów prawa prywatnego ma za zadanie zwrócić uwagę na wielość systemów prawnych obowiązujących na terenach dawnej Polski. Bardzo istotnym tematem jest geneza polskiego prawa hipotecznego z 1818r., które rozpoczyna się w podrozdziale drugim od omówienia systemu „prawa hipotecznego” wprowadzonego w Księstwie Warszawskim w 1808r. Kolejne trzy podrozdziały, omawiają prace nad tworzeniem „Prawa hipotecznego” z 1818r., jego główne założenia oraz dalszy rozwój aż do odzyskania niepodległości przez Polskę. W rozdziale tym zwracam uwagę na prace ustawodawcze i genezę polskiego prawa hipotecznego, które jest chlubną kartą w dziejach polskiej myśli prawniczej.

Rozdział czwarty, składa się z czterech podrozdziałów. Przedstawia problematykę prac kodyfikacyjnych nad prawem w Polsce po odzyskaniu przez nią niepodległości, po 123 latach zaborów, aż do zakończenia unifikacji 1 stycznia 1947r. Pierwszy podrozdział, rozpoczyna się omówieniem organu, jakim była Komisja Kodyfikacyjna i jej wagi dla prac ustawodawczych w Polsce międzywojennej. Następnie w dwóch podrozdziałach przedstawię zagadnienie unifikacji i kodyfikacji prawa cywilnego, a właściwie prawa ksiąg wieczystych i prawa rzeczowego. Zwrócę uwagę na wartości, jakie przyświecały ówczesnym kodyfikatorom. Ważne miejsce w rozważaniach zajmie problematyka i zasady wpisu do ksiąg jako sposobu nabywania praw rzeczowych oraz instytucji praw zastawniczych. Rozdział kończy problematyka prac nad unifikacją i kodyfikacją prawa cywilnego w Polsce po II Wojnie Światowej, już w zmienionych warunkach politycznych. W tym podrozdziale zwrócę uwagę na wagę prac Komisji Kodyfikacyjnej z 1919r. i jej ogromny wpływ na powojenne ustawodawstwo polskie.

Rozdział piąty zawiera cztery podrozdziały. W podrozdziale pierwszym, przedstawię koncepcję praw zastawniczych. Następnie w rozdziale drugim, omówię najnowsze zmiany legislacyjne dotyczące hipoteki, które weszły w życie 20 lutego 2011r. Postaram się, w podrozdziale trzecim przedstawić wybrane instytucje rzeczowego zabezpieczenia kredytu długoterminowego we współczesnym ustawodawstwie polskim. Ostatni podrozdział,



poświęciłem omówieniu ksiąg wieczystych jako specjalnego rejestru publicznego, który umożliwiłby zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. W rozdziale piątym, nie zamieściłem rozważań dotyczących długu gruntowego, choć są one szeroko omawiane w literaturze. Niestety problematyka ta jest niezwykle obszerna i wspominałem o tej instytucji w rozdziale czwartym omawiając projekty prawa rzeczowego.<sup>2</sup> Ponadto wątpliwe jest wprowadzenie tej instytucji do naszego porządku prawnego, biorąc pod uwagę stanowisko Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego. Rozdział niniejszy, ma za zadanie przedstawić celowość wyodrębnienia praw zastawniczych i współczesne metody rzeczowego zabezpieczania wierzytelności w celu uzyskania kredytu realnego. Ważne miejsce zajmą najnowsze zmiany w dziedzinie hipoteki, które mają doprowadzić do uatrakcyjnienia tej instytucji prawnej w obrocie gospodarczym.

Rozdział szósty, ostatni zawiera jedynie dwa podrozdziały. Podzielony został na część omawiającą Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego jako naczelnego państwowego organu odpowiadającego za prace legislacyjne związane ze zmianami w prawie prywatnym. Przedstawiłem w pierwszym podrozdziale, stan prac nad nowym kodeksem cywilnym oraz pewien zakres dyskusji dotyczący potrzeby jego ustanowienia. Drugi podrozdział, omawia propozycje legislacyjne w kwestii prawa rzeczowego, które znajdzie się w nowym kodeksie cywilnym. Przedstawiam postulowane zmiany w poszczególnych instytucjach, włącznie z prawami zastawniczymi i księgami wieczystymi. Przedstawienie najnowszych prac w dziedzinie hipoteki, ksiąg wieczystych i w całym prawie rzeczowym jest niezwykle istotne, gdyż rozwiązania ustawodawcze wpływają na współczesny obrót gospodarczy.

W mojej pracy starałem się dotrzeć do źródeł pochodzących z okresu, który omawiałem w niniejszej pracy. Nie zawsze było to możliwe, więc niekiedy musiałem korzystać z łatwiej dostępnych młodszych opracowań. Wielokrotnie opierałem się na artykułach ukazujących się w XIX wieku w *Gazecie Sądowej Warszawskiej* czy też z międzywojennych artykułach w *Przeglądzie Notarialnym*. Korzystałem z opracowań książkowych J. Glassa *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, F. Zolla *Prawo cywilne* czy F. Bossowskiego *Prawo cywilne ziem wschodnich*. Z uwagi na ograniczoną ilość źródeł, oparłem się w dużej mierze w pierwszym rozdziale na pozycjach polskich omawiających historię prawa. Niezwykle cenne w tym zakresie jest dzieło J. W. Hedemanna<sup>3</sup>, z którego niestety nie mogłem skorzystać z

---

<sup>2</sup> W tej materii odsyłam: J. Pisuliński, *O planowanej nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece i wprowadzeniu długu gruntowego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2005, z. 3; oraz A. Biernatowski, *Dług gruntowy (uwagi na tle projektowanej regulacji)*, „Rejent” 2004, Nr 10.

<sup>3</sup> J. W. Hedemann, *Die Fortschrittschritte des Zivilrechts im 19. Jahrhundert*, t. II, cz. 2, Berlin 1935.

powodu niedostatecznej znajomości języka niemieckiego. Duże znaczenie miało dla mnie opracowanie R. Taubenschlaga *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*. Znaczące było też dzieło J. Rominkiewicza *Opieka nad męskimi pupilami w prawie ateńskim*. Z monografii naukowych szczególnie ważne było dzieło W. Wołodkiewicza *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego* i L. Górnickiego *Prawo cywilne w pracach Komisji Kodyfikacyjnej Rzeczypospolitej Polskiej w latach 1919-1939*. Sięgałem do nich nad wyraz chętnie, z powodu szczegółowego opracowania źródeł i wyczerpania literatury. Tematyka prawa cywilnego w okresie międzywojennym w Polsce została świetnie opracowana w artykułach Prof. Górnickiego, przez co rozdział czwarty niniejszej pracy opiera się w dużym zakresie na tych publikacjach. W mojej pracy znaczącą rolę odegrały artykuły naukowe T. Staweckiego *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku* w związku z zbieżnością problematyki oraz K. Zaradkiewicza o prawach zastawniczych. W związku z brakiem całościowych opracowań dotyczących współczesnej Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, skłoniłem się do poszukiwania informacji na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, artykułach naukowych, projektach aktów pranych i ich uzasadnieniach oraz innych rozproszonych publikacji. Jestem przekonany, że wyczerpałem dostępną literaturę i źródła, a większa ilość pozycji bibliograficznych mogłaby niepotrzebnie zwiększyć i tak już obszerną liczbę stron niniejszej pracy.

Chciałbym serdecznie podziękować Prof. dr hab. Leonardowi Górnickiemu, promotorowi pracy za pomoc i zaangażowanie w powstaniu niniejszej pracy, bez którego z pewnością nie poradziłbym sobie z tak ambitnym tematem. Dziękuję serdecznie Prof. dr hab. Jarosławowi Rominkiewiczowi za konsultacje i uwagi związane z prawem starożytnych Aten. Dziękuję też dr hab. Rafałowi Wojciechowskiemu za uwagi i rady dotyczące prawa rzymskiego.