

## Rozdział I

# NAJSTARSZE INSTYTUCJE REALNEGO ZABEZPIECZENIA KREDYTU

### 1. Starożytne formy zabezpieczenia realnego na Bliskim Wschodzie

Na terenie starożytnej Mezopotamii już w XVIII wieku p.n.e. można zaobserwować przykłady pierwszych form rejestracji gruntów dla celów związanych z obrotem prawnym. Związane było to z przenoszeniem prawa własności i udzielaniem pożyczek. Kodeks Hammurabiego, który jest najlepiej poznanym źródłem ówczesnego prawa, zawierał regulacje przewidujące zapisywanie aktów przeniesienia prawa własności na gliniane tabliczki jako dowód nabycia tych praw.<sup>4</sup> Kodeks ten zawierał rozbudowane przepisy dotyczące stosunku dzierżawy, w tym dotyczących nadań ziemskich dla odbywających służbę wojskową.

W okresie panowania Hammurabiego (około 1792-1750 p.n.e.) prawie cała ziemia była w rękach publicznych (króla, świątyń, gmin), mimo to rozwijała się własność indywidualna. Nieliczne ziemie po najeździe Kasytów (wtedy powrócono do form własności zbiorowej ziem), przechodziły w ręce prywatne i były oznaczane specjalnymi kamieniami o nazwie *kadurru*, zawierającymi informacje o darowiźnie nieruchomości przez króla na rzecz oznaczonej osoby. Znajdowały się tam informacje o wyodrębnieniu ziem z własności zbiorowej rodu i przyznanych przywilejach. Drugi kamień o identycznej treści jak *kadurru* umieszczany był w świątyni. Kamienie służyły jako dokument w wypadku roszczeń co do gruntu i informowały o prawach danej osoby.<sup>5</sup> *Kadurru* przedstawiał z jednej strony wyobrażenie bóstw, dla których oddawano w opiekę akt zbycia. Z drugiej strony, widniały napisy zabraniające rewindykować z powrotem własność rodom, rodzinom lub plemionom. Oryginalny kamień umieszczany był na granicy gruntu.<sup>6</sup> *Kadurru* to pierwszy znany przykład

---

<sup>4</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 168.

<sup>5</sup> Karol Koranyi, *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1961, t. I, s. 16.

<sup>6</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych*, Warszawa 1955, s. 114.

zorganizowanego publicznego rejestru nieruchomości. Kamienie pełniły funkcję informacyjną, jak i ochronną.<sup>7</sup>

Z instytucji właściwej dla wyodrębnienia prawa własności nieruchomości z własności zbiorowej, kamienne tablice *kadurru* stały się sposobem pochodnego przeniesienia własności indywidualnej. Jeszcze za czasów panowania króla perskiego Dariusza, zachowane były reminiscencje *kadurru* w obrocie nieruchomościami. W wielu prawach antycznych nabycie prawa własności nieruchomości wymagało aktów formalnych o charakterze publicystycznym. Formą publicznego ogłoszenia kupna w prawie asyryjskim było sporządzenie oficjalnego dokumentu sprzedaży przed władzą królewską, zwanego *duppa dannatu*. Podobne uregulowania istniały w prawie Kirkuk-Nuzi. Na podstawie kontraktu kupna-sprzedaży skutecznego tylko między stronami, nabywano własność względną. Do skutecznego przejścia własności niezbędne było dokonanie pomiarów gruntu urzędową miarą przez osobę cieszącą się powszechnym szacunkiem, tzw. *mušelmū*. Ten pomiar miał charakter aktu publicznego służącego zidentyfikowaniu gruntu. Był podstawą dla następnego dokumentu publicznego rejestrującego sprzedaż nieruchomości powstającego przy udziale *mušelmū*. Akt publiczny podlegał publicznemu ogłoszeniu i dzięki temu zbycie nieruchomości było skuteczne dla osób trzecich.<sup>8</sup>

Dokumenty w rejonie Międzyrzecza pełniły doniosłą rolę. Przy sądach, które były często świątyniami zatrudnieni byli pisarze - sekretarze. Prowadzili oni zbiory akt prawnych i przechowywali ich kopie. Umowa pisemna i świadkowie byli elementami każdego aktu cywilnoprawnego. Brak dowodów legalnej transakcji dla nabywcy mógł skończyć się oskarżeniem o kradzież i karą śmierci. Wobec czego zagubienie dokumentu było poważnym problemem.<sup>9</sup>

Prawo zastawu było prawem akcesoryjnym, ponieważ zależało od istnienia wierzytelności. Zastaw dawał wierzycielowi bezpośrednią moc nad przedmiotem zastawu i prawo do spieniężenia rzeczy. Instytucja zastawu funkcjonowała jako zastaw ręczny, gdzie posiadanie rzeczy przechodziło na wierzyciela. Mogło istnieć również jako hipoteka, inaczej zastaw umowny, w którym posiadanie i prawo własności przysługiwało dłużnikowi. Prawo babilońskie znało zastaw jako prawo rzeczowe. Przysługiwało ono na nieruchomościach i niewolnikach. Jeżeli grunt przynosił pożytki to prawo ich pobierania przysługiwało

---

<sup>7</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 168.

<sup>8</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne...*, s. 116.

<sup>9</sup> Karol Koranyi, *Powszechna historia...*, s. 20.

wierzycielowi jako zapłata za użyczenie kapitału lub czynsz. Instytucja taka była zastawem ręcznym, antychretycznym. Znano hipotekę na niewolnikach z prawem ich sprzedaży. Prawo babilońskie znało również samą antychrezę gruntu (pobieranie pożytków), bez oddawania jej w zastaw.<sup>10</sup> W okresie późniejszym w prawie asyryjskim znano zastaw ręczny i zastaw umowny - hipotekę. Prawo do hipoteki przysługiwało na nieruchomości i na całym majątku teraźniejszym (hipoteka generalna). Realizacja prawa zastawu odbywała się przez przepadek zastawu (*lex commissoria*), wykupienie zastawu przez zwrot długu i naliczonych procentów, użytkowanie przedmiotu zastawu w celu spłacenia kapitału i procentów.<sup>11</sup>

Na terenie Palestyny przewidywano podobne rozwiązania jak w Mezopotamii. Znany jest opis z biblijnej Księgi Jeremiasza dotyczący przeniesienia własności pola, gdzie niezbędne było sporządzenie kontraktu w dwóch egzemplarzach. Obydwie umowy były umieszczane w glinianych naczyniach dla ich zachowania, jeden z nich był stale zapieczętowany i nie otwierano go oprócz sporu sądowego.<sup>12</sup>

## 2. *Hypothekę w starożytnym prawie greckim*

Starożytne prawa greckie zaliczane są do systemu prawnego państw śródziemnomorskich, powstały na terenie małych państw-miast, które gospodarczo związane były z handlem morskim. Prawa te regulowały stosunki społeczne i rozwijały się w małych organizmach typu miejskiego, w których nie doszło do jedynowładztwa, a prawa obywateli były w mniejszym lub większym stopniu przestrzegane.<sup>13</sup>

Prawo greckie nie było jednolite, różniło się w poszczególnych częściach Grecji kontynentalnej. Można wyróżnić systemy prawne poszczególnych miast-państw. Najsilniej oddziaływało prawo attyckie na cały obszar morza śródziemnego. Wiązało się to z potęgą handlową Ateńczyków i kolonizacją prowadzoną na wybrzeżach. Istotne dla poznania prawa greckiego są również informacje znad Nilu. Po podboju Imperium Perskiego przez Aleksandra Wielkiego, wykształcił się uniwersalny krąg kultury prawnej zwany prawami

---

<sup>10</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne...*, s. 151.

<sup>11</sup> *Ibidem*, s. 152.

<sup>12</sup> Por. T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 168.

<sup>13</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia Prawa*, Warszawa 2005, s.19.

hellenistycznymi w wyniku syntezy prawa attyckiego i systemów praw orientalnych (prawo perskie, egipskie).<sup>14</sup>

Miasto-państwo Ateny powstało w IX wieku przed Chrystusem, z zjednoczenia okolicznych polis w jeden organizm państwowy. To właśnie z tego miasta czerpiemy w dużej mierze wiadomości o stosunkach społecznych, ekonomicznych i obowiązującym prawie tego okresu. Starożytne Ateny były ośrodkiem politycznym Attyki, a wszystkich mieszkańców tego regionu nazywano z czasem Ateńczykami podkreślając ich związek z polis.<sup>15</sup>

Prawo greckie nie rozróżniało do końca podziału na własność i posiadanie (*katechejn*). Nie istnieje również oficjalna definicja prawa własności w prawie greckim. Właścicielem nieruchomości mógł być jedynie pełnoprawny obywatel, cudzoziemiec potrzebował w tym celu specjalnego zezwolenia.<sup>16</sup> W starożytnej Attyce dowody potwierdzające własność poszczególnych działek nie były gromadzone w jednym miejscu. Nieruchomości były rozgraniczane za pomocą specjalnych głazów (*choroi*), które zawierały wyryte imiona właścicieli i w razie potrzeby jeszcze inne informacje o działce. Gdy zamierzano dokonać sprzedaży nieruchomości to zamiar taki należało ogłosić sześćdziesiąt dni od zamierzonej transakcji przed odpowiednim urzędnikiem, w ramach zapewnienia jawności oraz ochrony nabywcy i potencjalnych wierzycieli.<sup>17</sup> W innych państewkach greckich osiągnęto zasadę jawności poprzez wywieszenie w publicznym miejscu ogłoszenia o transakcji, publiczne obwieszczenie herolda o transakcji na kilka dni przed przejęciem nieruchomości oraz wpisanie aktu sprzedaży do specjalnego rejestru.<sup>18</sup>

Dla porównania w niektórych miastach-państwach Grecji uznawano często formy ujawniania własności nieruchomości za niepotrzebne. W Sparcie na południu półwyspu Peloponeskiego, w ramach równości wszystkich obywateli (Spartiatów), każdy miał prawo do jednakowej działki ziemi. Obowiązywał zakaz posiadania więcej niż jednej działki ziemi, a obrót odbywał się poprzez prawo spadkowe i instytucje prawa rodzinnego. Nadziały ziemskie były losowane i nie mogły być przedmiotem obciążenia oraz alienowane w związku z rolniczym charakterem gospodarki Sparty.<sup>19</sup>

Przydatne wydaje się powołanie konstrukcji zobowiązania i form odpowiedzialności w prawie greckim. Arystoteles jako pierwszy przedstawił sposoby powstawania zobowiązań.

---

<sup>14</sup> *Ibidem*, s. 24.

<sup>15</sup> E. Klein, *Historia Powszechna Państwa i Prawa*, Wrocław 2004, s. 10.

<sup>16</sup> Karol Koranyi, *Powszechna historia...*, s. 83.

<sup>17</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 169.

<sup>18</sup> Karol Koranyi, *Powszechna historia...*, s. 83.

<sup>19</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości*, s. 170.

Usystematyzował je na powstające dobrowolnie z umowy συναλλάγματα ἐκούσια i niedobrowolnie συναλλάγματα ἄκούσια np. z przestępstw, czyli czynów niedozwolonych. Istniały zobowiązania realne dochodzące do skutku przez oddanie rzeczy, zobowiązania literalne wymagające formy pisemnej oraz konsensualne, gdy potrzebne było tylko porozumienie (konsens) stron. Przy umowie sprzedaży uiszczając kwotę właścicielem stawała się osoba, do której należały pieniądze. Inaczej mogło dojść do współwłasności, a kupujący mógł wykupić udziały i stać się pełnoprawnym właścicielem.<sup>20</sup> Podając przykład umowy pożyczki δάνειον w prawie grecko-egipskim, chcąc zakupić niewolnika przy braku wymaganego ekwiwalentu można było zwrócić się do sąsiadów o ich dostarczenie. Tak zebrana kwota powodowała, że osoba i sąsiedzi, którzy dostarczyli własne środki stawali się współwłaścicielami niewolnika. Jak już wspomniano wkład można było wykupić.<sup>21</sup>

Początkowo odpowiedzialność miała charakter osobisty, przekształcając się z biegiem czasu w majątkową. Pojęcie długu i odpowiedzialności było od siebie oddzielone. Można było zaciągnąć zobowiązanie i być odpowiedzialnym, ale nie dłużnym. Aby czynność prawna wywarła skutek należało dostarczyć ręczyciela, który był gwarantem wypełnienia zobowiązania będąc dłużnikiem. Ręczyciel nie miał własnego długu, a był odpowiedzialny. Natomiast dłużnik nie był dłużny, jednocześnie będąc odpowiedzialnym. Z biegiem czasu dopuszczono, aby dłużnik występował jako własny ręczyciel. Nosił specjalną nazwę αὐτέγγυος.<sup>22</sup>

Mieszkańcy starożytnej Grecji stosowali dwa zasadnicze sposoby zabezpieczeń, rzeczowe i personalne. Zabezpieczenia rzeczowe stosowano dla umowy pożyczki, dzierżawy majątku i zabezpieczenia posagu. Sami Ateńczycy znali trzy sposoby. Jako najdawniejsza była forma zastawu przenosząca własność na rzecz wierzyciela przy możliwości odzyskania przez spłatę zadłużenia, nazywana πρᾶσις ἐπὶ λύσει. Kolejna forma to zastaw umowny bez przeniesienia posiadania, zwany ὑποθήκη. Specjalną funkcję pełnił zastaw ἀποτίμημα zabezpieczając głównie posag i dzierżawę majątków. Rzeczowe zabezpieczenie było gwarantem dla wierzyciela, że nie nastąpi zbycie majątku przez dłużnika.<sup>23</sup>

Prawo greckie знаło jeszcze inne formy zastawów: ὡνή ἐν πίστει - istniała w prawie egipsko-greckim, własność mogła przysługiwać wierzycielowi w wypadku gdy dług nie został spłacony w wyznaczonym okresie czasu; ἐνέχυρον; zastaw ręczny, ὑποθήκη - zastaw

<sup>20</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne...*, s. 162.

<sup>21</sup> *Ibidem*, s. 164.

<sup>22</sup> *Ibidem*, s. 159.

<sup>23</sup> J. Rominkiewicz, *Opieka nad męskimi pupilami w prawie ateńskim*, Wrocław 2003. s. 117.

bez przeniesieniem posiadania na wierzyciela; ὑπάλλαγμα - ciekawa instytucja przejęta z prawa egipskiego gdzie w ramach zabezpieczenia dłużnik wręcza dokumenty wierzycielowi na podstawie których rzecz nabył zrzeczając się dysponowania nią, lecz wierzyciel nie nabywa praw, ponadto nie była notowana w księgach gruntowych.<sup>24</sup> Szerzej będzie omówiona instytucja ὑποθήκη (*hypotheca*) jako przykład zabezpieczenia krótkoterminowej umowy pożyczki.

Zastaw umowny, gdzie detencja nie przechodziła na wierzyciela nosił nazwę *hypotheca* (ὑποθήκη). Instytucja ta funkcjonowała też na potrzeby gospodarki rolnej. Hipoteka nie mogła istnieć bez zabezpieczonej wierzytelności, a więc miała cechę akcesoryjności. Jeśli rolnik potrzebował środków pieniężnych to oferował w zastaw swój dom lub działkę rolną, a wysokość pożyczki szacowana była na podstawie wartości zastawionych dóbr. Najpierw musiał istnieć majątek, a następnie przychodziły pieniądze.<sup>25</sup>

Wiadomości o sposobie zabezpieczenia kredytu rzeczowego w prawie greckim są dość ubogie i znane są przeważnie z zachowanych mów publicznych (np. Demostenesa). Bardzo prawdopodobna jest teza, twierdząca, że na potrzeby handlu morskiego i udzielanych na ten cel pożyczek wykształciła się historycznie pierwsza forma hipoteki. Wierzytelność zabezpieczana była przedmiotach wystawionych na niebezpieczeństwo żeglugi, czyli na okręcie, towarach i ładunku dłużnika. Istotny jest fakt, że w takim założeniu wyprawa musiała zakończyć się szczęśliwym powrotem. Jeżeli sytuacja taka nie nastąpiła wierzyciel miał prawo ustanowić hipotekę na wszystkich innych dobrach należących do dłużnika.<sup>26</sup>

Na próżno szukać definicji hipoteki w prawie greckim. Instytucję tą wykształcił zwyczaj i powszechna praktyka. Ze wzmianek wiadomo, że ustanowienie *hypotheke* zastrzegano w tytule, w którym ustanawiano dług lub w oddzielnym dokumencie. Hipoteka mogła być ustanawiana na ruchomościach i dobrach nieruchomości. Pierwotnie zabraniano ją ustanawiać na uzbrojeniu oraz narzędziach rolniczych. Grecy ustanawiali również hipotekę na wierzytelnościach. Jeżeli chodzi o *hypotheke* na nieruchomości, przysługiwała ona wyłącznie obywatelom, w związku z tym, że tylko im mogło przysługiwać prawo własności. Grecy niekiedy zamiennie używali pojęcia hipoteki (*hypotheke, ipotheke*) i terminu zastaw (*enechiron*), mimo znajomości oraz stosowania tej ostatniej instytucji w kontraktach rzeczowych.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne...*, s. 152.

<sup>25</sup> J. Rominkiewicz, *Opieka nad...*, s. 122.

<sup>26</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy rozwój hipoteki rzymskiej*, GSW 1892, nr 36 i 37, s. 578.

<sup>27</sup> *Ibidem*, s. 579.

Hipoteka uznawana jest za młodszą formę prawa zastawu. Przedmiot zastawiony pozostawał własnością i w posiadaniu dłużnika, ograniczeniem było to, że nie można było go sprzedać ani zmniejszyć jego wartości. Alienacja dopuszczalna była tylko w wypadku zgody wierzyciela. W wypadku nie uiszczenia długu w umówionym terminie, wierzyciel miał prawo wejść w posiadanie i przejąć przedmiot zabezpieczenia na własność. Gdy wartość zastawionej nieruchomości była wyższa od wysokości kwoty dłużnej dla której była ustanowiona hipoteka, dopuszczalne było ustanowienie drugiej hipoteki opiewającej na pozostałą różnicę.<sup>28</sup>

W prawie greckim brak było instytucji dokładnie określonej w przepisach, która uprawniałaby wierzyciela do odzyskania wierzytelności z tytułu hipoteki. W takim wypadku, wierzyciel uzyskiwał tytuł formalny, dzięki któremu wprowadzany był w posiadanie rzeczy. Następnym krokiem była sprzedaż i zaspokojenie roszczenia z sumy uzyskanej. Gdy dłużnik sprzedał rzecz zabezpieczoną poprzez *hypothekē* wierzycielowi nie przysługiwała żadna akcja o jej odzyskanie. Brak jest informacji o takiej instytucji ani choćby terminu oznaczającego taką akcję.<sup>29</sup> Wierzycielowi służyło tylko prawo przysługujące każdemu skrzywdzonemu z kontraktu do dochodzenia swoich praw przed sądem. Nosiły one nazwę akcji nieoznaczonych, oczywistych (*synthekon parastasis*). Prawo do zatrzymania rzeczy i przeniesienia własności w razie nie uzyskania spłaty sumy dłużnej na wierzyciela (*lex commissoria*) określone w postanowieniu umownym były dozwolone. Nie było to jednak powszechne, tak jak prawo odkupu z powodu obawy dłużników o liczne nadużycia.<sup>30</sup>

Grecy przykładali dużą wagę do jawności obciążeń. Umowy hipoteki były podpisywane przez świadków i składane u bankiera. Gdy przedmiotem *hypothekē* była nieruchomość umieszczano wspomniane słupy, kamienne tablice na działce. Była to ostrożność w interesie wierzyciela, lecz nie warunek ważności umowy.<sup>31</sup>

Hipoteka był to zastaw jawny, gdyż łatwo można było sprawdzić jego istnienie za pomocą kamiennych tablic, które umieszczano na polach. Zawierały one informacje o wysokości długu i terminie płatności.<sup>32</sup> Na kamieniach granicznych wykonywano specjalne inskrypcje na potrzeby wierzycieli, którzy informowali, że nieruchomość jest zabezpieczeniem pożyczonej kwoty. Nie można uznać inskrypcji za równoważne dzisiejszym wpisom hipotecznym, a raczej za publiczne ogłoszenie sprzedaży z prawem odkupu.

---

<sup>28</sup> Karol Koranyi, *Powszechna historia...*, s. 84.

<sup>29</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy rozwój...*, s. 580.

<sup>30</sup> *Ibidem*, s. 581.

<sup>31</sup> *Ibidem*, s. 580.

<sup>32</sup> E. Klein, *Historia Powszechna...*, s. 11.

Konstrukcja instytucji zabezpieczenia pożyczki była wykorzystywana również przy sprzedaży na raty oraz z zastrzeżeniem prawa własności.<sup>33</sup> „Stojące kamienne słupy” (*horos, choroï*) z grecka ὄρος, ὄροι miały również za cel komunikować osobom trzecim o tym, że majątek służy zabezpieczeniu. Zawierały inskrypcje informujące o powodzie ustawienia. Przytoczenia wymaga trafny cytat mówcy, Polluks IX 29 cyt. za J. Rominkiewiczem: „Jest zaś *horos* rejestrem publicznym umieszczonym na majątkach i gruntach, postawionych dla tych, którzy biorą je w zastaw ze względu na to, co dłużni są właściciele.[Na *horosie*] jest dla nich [tj. biorących w zastaw, zastawników – J.R.] zapisane to, oto że grunt ten albo domostwo jest zajęty z powodu długu, aby nikt nie zawierał umowy z tymi, których grunty zostały zajęte”. Można wskazać pewne elementy, które były zawarte w inskrypcjach *horos*: 1) umieszczenie słowa ὄρος, informacja czy zastaw dotyczy gruntu czy domostwa czy obu części majątku łącznie, 2) zawarcie informacji o tym, że grunt jest zastawiony, 3) imię osoby, w której interesie leży obciążenie, 4) wyrażenie „za archonatu” z podaniem imienia archonta co ułatwiało określenie daty ustanowienia zabezpieczenia, 5) niektóre tylko rejestrowały sumę zabezpieczonych pieniędzy<sup>34</sup>. Dłużna suma nie była podawana, co do zasady na *horos* w przypadku zabezpieczenia w formie ἀποτίμημα (*apotimema*), gdyż ta forma zabezpieczenia miała inne cele niż *hypotheca*.<sup>35</sup>

Publiczna forma ujawniania informacji o nieruchomości i jej obciążeniach na *choroï* nie była kontynuowana po VI wieku p.n.e. Dalej praktykowano po tym okresie sporządzanie oraz wystawianie na widok publiczny innych szczegółowych wykazów i list dotyczących nieruchomości. Jako przykład można podać: spisy dóbr osób sądzonych za zdradę stanu, wykazy domów i nieruchomości rewindykowanych i wystawianych na licytacje publiczne, listy wydzierżawianych majątków świątyni oraz nieruchomości, których właściciele nie pozostawili spadkobierców.<sup>36</sup>

<sup>33</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 169.

<sup>34</sup> J. Rominkiewicz, *Opieka nad...*, s. 118- 121.

<sup>35</sup> *Apotimema* stosowano głównie przy dzierżawie majątku pupila i zabezpieczeniu posagu, znane są przykłady zabezpieczania pożyczek w ten sposób. *Apotimema pupilarne* była to forma zastawu ustanawiana w formie przetargu, przy pomocy organów państwowych (archonta), w celu uzyskania rocznego czynszu z majątku pupila na jego rzecz. Nieruchomości były majątkiem, który składał się na zabezpieczenie. *Apotimema* udzielano na dłuższy okres czasu, z reguły do osiągnięcia pełnoletniości przez pupila. Dzierżawca nie stawał się właścicielem, lecz tylko użytkownikiem. Nie mógł alienować na osoby trzecie gruntów i budynków. W celu dodatkowego zabezpieczenia uzyskania czynszu umieszczano na zabezpieczonym majątku ὄρος (*horos*). Pozycja dzierżawcy była lepsza niż w przypadku *hypotheca*, gdyż nie traciła on majątku, lecz co najwyżej mógł nie uzyskać rocznego czynszu. Por. J. Rominkiewicz, *Opieka nad męskimi pupilami w prawie ateńskim*, Wrocław 2003, s.117 i nast.

<sup>36</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 169, 170.



W procesie przechodzenia od gospodarki naturalnej do wymogów gospodarki rynkowej większość chłopów greckich w Attyce popadła w długi od arystokracji i handlarzy. Masowo grunty przechodziły tytułem zastawu na własność wierzycieli, a dotychczasowi właściciele zostawali jedynie wyrobnikami, którzy oddawali część plonów nowym panom. Jeżeli wysokość zaciągniętego długu przekraczała wartość ziemi wierzyciel mógł zatrzymać chłopą jako najemnika na działce lub sprzedać za granicę w celu uzyskania brakującej kwoty.<sup>37</sup> Brak ochrony dłużników doprowadził do silnego konfliktu społecznego na początku VII w p.n.e., a następnie do kolejnych reform.<sup>38</sup>

### 3. Rejestry nieruchomości w ptolemejskim Egipcie

*Hypotheca* jako nazwa określonej konstrukcji prawnej przywędrowała z Grecji do Egiptu ptolemejskiego, gdzie ujawniano obciążenia nieruchomości w katastrze gruntowym, a skąd nazwa to została recypowana do Rzymu.<sup>39</sup>

Rejestry nieruchomości rozwijały się na wszystkich terenach pozostających pod wpływem prawa hellenistycznego. Doktryna zwraca uwagę na przykład najbardziej dopracowanego systemu ewidencjonowania nieruchomości w starożytności, rozwiniętego w Egipcie między rokiem trzechsetnym p.n.e., a I wiekiem n.e. Rozwiązania zastosowane nad Nilem nie miały kontynuacji w żadnym z państw basenu Morza Śródziemnego, a nawet w Rzymie który podbił Egipt i ustanowił ją swoją prowincją.<sup>40</sup>

Zgodnie z prawem obowiązującym w Egipcie, aby przeniesienie prawa własności nieruchomości było ważne, należało spełnić warunki, dzięki którym czynność alienacji stawała się znana ogółowi danej społeczności. Jawność nie miała być tylko potencjalna, a czynność dokonywana była przed urzędnikiem państwowym. Zeznanie takie zapewniało mniejszą liczbę czynności bezprawnych między stronami oraz wpływ należności z podatków, które były pobierane niejako przy okazji. W tym systemie funkcja ochronna przeplatała się z

---

<sup>37</sup> T. Maciejewski, *Historia powszechna ustroju i prawa*, Warszawa 2007, s. 12.

<sup>38</sup> Stosowanie przez wielkich właścicieli ziemskich takich praktyk doprowadziło do wykupienia przez nich prawie całej ziemi. W 621r. p.n.e. Drakon spisał obowiązujące prawo. Dopiero reformy Solona w latach 594-593 p.n.e. wprowadziły reformy, doprowadzając do tzw. strząśnienia długów (*sesjachteja*), wykupienia na koszt państwa sprzedanych w niewole za długi, zwrócenia przejętej ziemi i zniesienia niewoli za długi. W celu ograniczenia niekontrolowanego nabywania ziemi ustalono wielkość maksymalną majątków ziemskich w posiadaniu jednej osoby.

<sup>39</sup> W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo Rzymskie Instytucje*, Warszawa 2009, s. 164.

<sup>40</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 170.

funkcjami kontrolnymi i fiskalnymi. W Rzymie dopiero w okresie cesarskim przeprowadzano regularne pomiary gruntów, ich szacunki i spis inwentarza zaś wyłącznie w celach fiskalnych.<sup>41</sup>

Według prawa aleksandryjskiego w czasach hellenistycznych, przeniesienie własności nieruchomości wymagało aktu formalnego. Prywatne kupno nieruchomości za gotówkę i proste wydanie przedmiotu transakcji w postaci tradycji nie wystarczało do skutecznego przejścia prawa własności. Zbywca nieruchomości, w przypadku sprzedaży ziemi zapraszał sąsiadów i prosił ich o złożenie specjalnego oświadczenia, że był uprawniony do zbycia. Za taką czynność płacił im opłatę graniczną. Następnie zbywca i przyszły właściciel płacili podatek i składali sprawozdanie z transakcji skarbnikowi miasta. Gdy skarbnik otrzymał sprawozdanie sporządzał dokument publiczny będący podstawą wpisu do rejestru nieruchomości. Po wciągnięciu aktu zbycia nieruchomości do katastru nieruchomości własność bezwzględnie przysługiwała nowemu właścicielowi.<sup>42</sup>

Nad Nilem w I połowie n.e. zorganizowane było „archiwum aktów posiadania” (*bibliothéke enktéseon*). Ta zorganizowana instytucja miała za zadanie przechowywać dowody nabycia własności, dowody ustanowienia hipotek na nieruchomości oraz inne dokumenty dotyczące ziemi i niewolników. Za cel archiwum uznawano zapobieżenie sytuacjom, gdy ktoś z powodu swojej niewiedzy mógł zostać oszukany. W miejscowościach będącymi stolicami okręgów, prowadzono w przeznaczonych do tego biurach księgi zwane *diastromata*, które rejestrowały czynności obrotu. Księgi urządzone były ze względu na miejsce zamieszkania stron, nie opierały się na miejscu położenia nieruchomości. Za pomocą specjalnej procedury *katagraphé*, dokonywano wpisów i sporządzano akty mające specjalną moc prawną. Był to odpowiednik współczesnych aktów notarialnych. Do biura prowadzącego *diastromata* urzędnik będący odpowiednikiem notariusza (*agoranome*) wnioskował o wydanie zarządzenia (*epístalma*), które poświadczało ważność tytułu prawnego zbywcy. Wymienione instytucje służyły pewności obrotu oraz ustalaniu właścicieli nieruchomości dla celów fiskalnych. Czynniki prawne i ekonomiczne zaistniałe w Egipcie za czasów hellenistycznych, wywarły wpływ na rozwój rejestrów publicznych nieruchomości w wiekach późniejszych w innych częściach świata.<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibidem*, s. 171.

<sup>42</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne...*, s. 117.

<sup>43</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 171.

#### 4. Zastaw umowny w prawie rzymskim

Pomimo upadku Imperium Romanum jego system prawa wciąż jest przedmiotem zainteresowania nawet, jeśli tylko naukowego, co świadczy o jego uniwersalności. Prawo, które pierwotnie funkcjonowało w małej rolniczej osadzie w Lacjum w centrum Półwyspu Apenińskiego ewoluowało w kierunku prawa umożliwiającego światowy obrót. Stanowi dla współczesnych legislacji praktyczny i teoretyczny pierwowzór<sup>44</sup>.

Imperium rzymskie przechodziło liczne zmiany ustrojowe poczynając od najdawniejszych czasów królewskich (753 - 509 p.n.e.), przez okres republikański (509 – 27 p.n.e.), okres pryncypatu (27 p.n.e.– 284 n.e.) oraz ostatecznie okres dominatu, kończący się w zachodniej części państwa w 476r. n.e., wraz z jego upadkiem, a na wschodzie ze śmiercią Cesarza Justyniana w 535r. n.e.<sup>45</sup> Prawo rzymskie nie wykształciło się od razu jako jednolity system prawa, lecz rozwijało się i ewoluowało przez setki lat. Miały na to wpływ takie czynniki jak forma państwa, rozwój terytorialny i aktualne stosunki społeczno-ekonomiczne. Powszechnie przyjmuje się periodyzację prawa rzymskiego na trzy okresy: okres archaiczny (rozpoczynający się z początkiem istnienia Rzymu do wojen punickich między 264-146 p.n.e.), okres rozwoju i prawa klasycznego (od połowy III w. p.n.e. do panowania dynastii Sewerów czyli 235r. n.e.), okres poklasyczny (od końca panowania Sewerów do Śmierci Justyniana I 235 - 565 n.e.). Przyjęło się w trzecim okresie wyróżniać podokres prawa justyniańskiego (527-565 n.e.).<sup>46</sup>

Należy zaznaczyć, że prawo rzymskie nie było monolitem. Obejmowało *ius civile* regulujące stosunki między obywatelami Rzymu będąc formalistyczne i ciężkie w stosowaniu. *Ius gentium* jako prawo wspólne dla wszystkich mieszkańców imperium, prawo czynności nieformalnych cechujące się dużą elastycznością i łatwe w stosowaniu. W końcu *ius peregrinorum*, czyli prawo lokalne właściwe dla ludów podbitych, które było akceptowane przez Rzym, a nawet przejmowano z nich pewne instytucje jak np. *hypothekę* grecką.<sup>47</sup>

---

<sup>44</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 13.

<sup>45</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, Warszawa 2007, s. 34.

<sup>46</sup> *Ibidem*, s. 35.

<sup>47</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 35.

Środkami prawnymi normalnie służącymi zabezpieczeniu wierzytelności były w Rzymie instytucje prawa obligacyjnego. Na co dzień Rzymianie preferowali osobowe sposoby zabezpieczenia wierzytelności, a nawet poprzestawali na samym zaufaniu wobec dłużnika w związku z rozwiniętą ochroną procesową w postaci *actio in personam* i surowej egzekucji.<sup>48</sup> Wzmocnieniu typowego stosunku zobowiązaniowego w prawie rzymskim służyło poręczenie (*adpromissio*), a również instytucje spełniające podobne funkcje: zlecenie kredytowe (*mandatum qualificatum*), przyrzeczenie zapłaty długu cudzego (*constitutum debiti alieni*), gwarancja bankiera (*receptum argentarii*).<sup>49</sup> Dodatkowym zabezpieczeniem była kara umowna (*poenalis*), wręczenie zadatku (*arrha*), ponowne przyrzeczenie długu własnego (*constitutum debiti proprii*).

Poręczenie to umowa między wierzycielem, a osobą trzecią dotycząca przyjęcia odpowiedzialności za cudzy dług. Ustanawiano je od najstarszych czasów w formie stypulacji. W zależności od sposobu zawarcia i użytych słów w przysiędze, wyróżniano trzy odmiany poręki: *sponsio*, *fidepromissio*, *fideiussio*- pierwsza to instytucja *ius civile*, a kolejne były instytucjami *ius gentium*. Często wierzyciele ustanawiali poręczycieli w większej liczbie na zasadzie solidarności.<sup>50</sup> W dawnym prawie rzymskim istniało oddzielenie długu od odpowiedzialności. Już w prawie klasycznym odpowiedzialność była tak osłabiona, że przybrała formę akcesoryjności. Zgodnie z tą konstrukcją poręczenie warunkowane było istnieniem długu głównego i od niego zależne.<sup>51</sup> Dość długo utrzymała się zasada zgodnie, z którą można było szukać zaspokojenia u poręczyciela, omijając pierwotnego dłużnika. Zaobserwować można ewolucji konstrukcji w późniejszym prawie rzymskim jako posiłkowości poręczenia wyrażająca się w nadaniu przywileju z 535 r. n.e. zgodnie, z którym wierzyciel musiał najpierw próbować procesu i egzekucji z majątku dłużnika głównego. Dopiero po tych czynnościach zmuszał ręczyciela do zapłaty cudzego długu. Poręczyciel po zapłaceniu cudzego długu miał prawo w odrębnym postępowaniu do regresu w podwójnej wysokości.<sup>52</sup>

Mozaika przedstawionych instytucji, w których prym wiodła *adpromissio* podpada pod szersze pojęcie intercesji (*intercessio*) - jest to wszelkiego rodzaju przejęcie odpowiedzialności za cudzy dług. Prawo rzymskie niesło ograniczenia ustanawiania instytucji

---

<sup>48</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 445.

<sup>49</sup> *Ibidem*, s. 445.

<sup>50</sup> *Ibidem*, s.446.

<sup>51</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 224.

<sup>52</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 447.

intercesji w postaci *Senatus Consultum Velleinianum* z 46r. n.e. Powyższa uchwała senatu umożliwiała uchylenie się kobietom od skutków własnych aktów intercesji. Związane to było z nieuzasadnionym obciążeniem majątkowym jak i nakłanianiem przez mężów swoich żon do takiego zobowiązania. Prawo justyniańskie zakazywało intercesji kobiet ustanawiając nieważność z mocy prawa takiej czynności.<sup>53</sup> Zabezpieczenie długu rzeczowym zastawem mieściło się w szerokim pojęciu intercesji.<sup>54</sup>

Najskuteczniejszym sposobem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych dla Rzymian było poręczenie i uzyskanie przez dłużnika poręczycieli zwanych *sponsores*. Były sytuacje, gdy dłużnik składał wierzycielowi zastaw do czasu aż dostarczy poręczycieli.<sup>55</sup>

Choć Rzymianie preferowali osobiste sposoby umocnień wierzytelności to od bardzo dawna znali zabezpieczenia realne. W prawie rzymskim znano trzy instytucje rzeczowego zabezpieczania kredytu: *fiducia*, *pignus*, *hypotheca*.

Pierwsze dwie instytucje zaliczamy do bardziej ogólnej kategorii prawa zastawu. Prawo to przysługuje wierzycielowi na obcej rzeczy w celu zaspokojenia swojej wierzytelności. Zastaw daje uprawnionemu bezpośrednią moc nad rzeczą. Może przybrać formę zastawu ręcznego lub hipoteki.<sup>56</sup> Zastaw powstawał głównie w formie umowy zastawniczej zainteresowanych osób. Był to prywatny i nieformalny kontrakt realny. Czasami ustanawiano zastaw jako dodatkową klauzulę do umowy. W pewnych wypadkach zastaw był ustanawiany milcząco (*pignus tacite contractum*) poprzez zwyczaj lub przepis prawa. Znano również zastaw sądowy w prawie rzymskim przy egzekucji.<sup>57</sup>

Dłużnik mógł ustanowić zastaw i wtedy stawał się zastawcą, a przyjmujący przedmiot nosił nazwę zastawnika. Niekiedy zastawcą mogła być osoba postronna. Zastawnik poprzez nabycie władztwa nad rzeczą miał gwarancje zabezpieczenia i uzyskiwał środki ochrony bezwzględnej wobec wszystkich.<sup>58</sup>

Cechą tej instytucji zastawu była akcesoryjność, gdyż zastaw gasł z przy umorzeniu zobowiązania głównego, na skutek zaspokojenia w całym zakresie, ponieważ zastaw zabezpieczał całość należności.<sup>59</sup> Od 239r. n.e. wierzyciel miał prawo zatrzymać przedmiot zastawu jeżeli dłużnik mimo spłaty sumy dłużnej miał jeszcze inną wierzytelność wobec

---

<sup>53</sup> *Ibidem*, s. 448.

<sup>54</sup> *Ibidem*, s. 447.

<sup>55</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy...*, s. 563.

<sup>56</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 151.

<sup>57</sup> K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, s.329.

<sup>58</sup> *Ibidem*, s. 327.

<sup>59</sup> W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo Rzymskie ...*, s. 165.

niego. Był to tzw. zastaw gordyjski (*pignus Gordianum*).<sup>60</sup> Prawo to inaczej zwane było „retencją”.<sup>61</sup>

Przedmiotem umowy zastawu były poszczególne rzeczy nieruchome i ruchome. W okresie cesarstwa dopuszczano hipotekę generalną na całym majątku teraźniejszym, a nawet przyszłym. Na uwagę zasługuje instytucja zastawu wierzytelności (*pignus nominis*), dzięki któremu obciążano inne prawa majątkowe np. użytkowanie, emfiteuze, *superficies*. Istniała również możliwość ustanowienia podzastawu, czyli zastawu na zastawie.<sup>62</sup>

Zaspokojenie wierzyciela z rzeczy przebiegało poprzez czynność prywatną, wykonywana była, gdy przedmiot zastawu znajdował się u zastawcy, który miał nad nim władztwo. Zastaw umowny wymagał wejścia zastawnika w posiadanie rzeczy obciążonej. Przy zastawie ręcznym rzecz znajdowała się od początku we władaniu wierzyciela. W prawie klasycznym istniało powództwo o wydanie obciążonej rzeczy (*vindicatio pignoris*), które było skuteczne wobec każdego i wzorowane na *rei vindicatio*. Uprawnienia wierzyciela w przypadku niezaspokojenia regulowały strony w klauzulach zawieranych podczas zawierania zastawu. Były nimi: klauzula przepadku (*lex commissoria*) - postanowienie na mocy, którego w razie zwłoki dłużnika własność rzeczy obciążonej przechodzi na wierzyciela. Następną klauzulą była umowa w sprawie sprzedaży (*pactum de vendendo*) - upoważnienie wierzyciela do sprzedaży rzeczy i zaspokojenia z uzyskanej sumy. W końcu forma zastawu antychretycznego (*antichresis*) - występująca w prawie greckim, gdzie pożytki przypadające z rzeczy przysługiwały zastawnikowi i były zaliczane na sumę dłużną.<sup>63</sup> *Lex commissoria* była dość niebezpieczna dla zastawcy, bo często wartość przedmiotu zastawu była wyższa od wartości udzielonego kredytu. Klauzula ta została zabroniona przez cesarza Konstantyna. Klauzula lub dodatkowa umowa *pactum de distrahendo* przyznawała wierzycielowi prawo do sprzedaży rzeczy zastawionej uwzględniając interes dłużnika. Z sprzedanej rzeczy wierzyciel się zaspokajał, a ewentualna reszta oddawana była dłużnikowi (*superfluum, hyperoha*).<sup>64</sup>

Pierwotny sposób dochodzenia wierzytelności od dłużnika w drodze postępowania przed sądem polegał na skierowaniu roszczenia bezpośrednio do osoby dłużnika. Wierzyciel po stwierdzeniu naruszenia prawa, przy udziale świadków kładł ręce na ramiona dłużnika (*manis injectio*), po tym akcie uprawniony był do zaboru rzeczy ruchomych należących do

---

<sup>60</sup> *Ibidem*, s. 165.

<sup>61</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 156.

<sup>62</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 330.

<sup>63</sup> *Ibidem*, s. 331.

<sup>64</sup> W. Bojarski, B. Wierzbowski, *Historia Prawa Cz. I, Starożytność*, Toruń 1978, s. 127.

dłużnika. Jeżeli pomimo tego nie spełniano świadczenia, dłużnik i poręczyciele oddawani byli w niewolę. Z upływem czasu prawo przyznało pewną ochronę poręczycielom, spłata długu zaczęła być solidarna, czyli rozdzielona między dłużnika i poręczyciela.<sup>65</sup>

W późnym prawie rzymskim ustaliła się zasada wielokrotnego obciążania zastawem rzeczy, jeżeli nie wyczerpano pełnej wartości przedmiotu. Dalsze rozporządzanie regulowane było zgodnie z zasadą pierwszeństwa (*prior tempore potior iure*).<sup>66</sup> Stanowisko uprzywilejowane przysługiwało zastawnikowi najwcześniej ustanowionego zastawu. Sprzedawał rzecz najpierw zaspokajając swoją wierzytelność, a z nadwyżki spłacano dalszych wierzycieli. Zaspokojenie zależało od korzystnie uzyskanej sumy sprzedaży. Niżsi rangą wierzyciele często spłacali wyższych zajmując ich miejsca, aby polepszyć swoją sytuację (*ius offerendi et succedendi*). Istniały również uprzywilejowane formy zastawu np. hipoteki ustawowe na rzecz fiskusa lub hipoteka żony na majątku męża o zwrot posagu.<sup>67</sup> Wzmianki wymaga, że w okresie wcześniejszym niż opisywany istniała inna zasada, mianowicie w przypadku istnienia kilku zastawów lepszą pozycję miał zastawnik, który rzecz posiadał (*melior est conditio possidentis*).<sup>68</sup> W wypadku zastawu umownego, czyli hipoteki zastawca powinien poinformować następnego wierzyciela o istnieniu tego obciążenia. Jeżeli nie poinformował o istnieniu hipoteki popełniał przestępstwo (*crimen stellionatus*), za które groziły ciężkie kary (*poena metali, relegatio, ab ordine motio*).<sup>69</sup>

Instytucja zastawu w Rzymie jako ograniczone prawo rzeczowe na cudzej rzeczy przysługujące wierzycielowi w celu pokrycia zaspokojenia należności dłużnika, wykształcało się stopniowo i ewoluowało przez wieki.<sup>70</sup>

Najdawniejszą formą kredytu rzeczowego był zastaw powierniczy *fiducia*, czyli przeniesienie własności tytułem zabezpieczenia. Inaczej można nazwać tą instytucję sprzedażą powierniczą. Wierzyciel otrzymywał własność poprzez *mancipatio* lub *in iure cessio*. Po spełnieniu świadczenia wierzyciel przenosił powrotem na dłużnika własność zastawionej rzeczy. Zawierano dodatkową umowę tzw. powierniczą (*pactum fiduciae*), w której zastrzegano zwrotne przeniesienie własności na dłużnika po zaspokojeniu wierzyciela. W przypadku ociążania się z zapłatą, dłużnik definitywnie tracił własność. Jeżeli uregulował należność to przysługiwało mu powództwo infamujące *actio fiduciae directa* wobec

<sup>65</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy...*, s. 563.

<sup>66</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 331.

<sup>67</sup> *Ibidem*, s. 332.

<sup>68</sup> W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo Rzymskie ...*, s. 167.

<sup>69</sup> W. Bojarski, B. Wierzbowski, *Historia Prawa ...*, s. 127.

<sup>70</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 327.

nierzetelnego wierzyciela.<sup>71</sup> Konstrukcja fiducji została reaktywowana w XIX wieku w celu dogodnego obejścia zastawu ręcznego. Zapewnia ona jawność zastawu, bo odbiera dłużnikowi własność. Obecnie w Polsce można ją dostrzec w konstrukcji przewłaszczenia na zabezpieczenie jako instytucji pozakodeksowej. Występuje obecnie w innych ustawodawstwach np. w Niemczech.<sup>72</sup>

Zastaw powierniczy była to instytucją niewygodną dla stron i wprowadzono praktykę zawierania zastrzeżeń umownych polegających na prawie do zatrzymania rzeczy w wypadku nieterminowego zapłacenia długu (*lex commissoria*). Następstwa uzyskania rzeczy w wyniku *lex commissoria* były dość kłopotliwe dla wierzycieli, bo niekiedy jej wartość przewyższała sumę wierzytelności i byli zobowiązani do zapłaty dłużnikowi różnicy w pieniądzu, albo gdy rzecz miała mniejszą wartość niż suma dłużna. Wobec powyższego zawierano porozumienie umożliwiające sprzedaż rzeczy przez wierzyciela w ramach fiducji i zaspokojenie się z niej (*pactum de vendendo*). Głównym celem wierzyciela w *fiducie* było nie nabycie rzeczy, lecz odzyskanie sumy pieniężnej.<sup>73</sup>

*Pignus* to zastaw ręczny, a więc taki, w którym wydawano rzecz wierzycielowi, lecz bez przeniesienia własności. Pozycja dłużnika było słabsza niż w fiducji, lecz wzmacniano za pomocą dodatkowych klauzul umownych, ochrony posesoryjnej oraz powództwa rzeczowego (*actio in rem*). Dłużnik wyzbywał się posiadania zastawionej rzeczy, zachowując wciąż własność. Nie mógł on korzystać z rzeczy ani obciążać jej zastawem dalszym. Dobra objęte *pignus* były wyłączone z produkcji.<sup>74</sup> Wierzyciel nie miał prawa sprzedaży zastawionej rzeczy. Z czasem zaczęto zawierać klauzule, które mu to umożliwiły.<sup>75</sup> Konstrukcja zastawu ręcznego nie spełniała swojej roli. Wobec tego powstał zastaw umowny, gdzie zastawca był dalej właścicielem i posiadaczem obciążonej rzeczy, ponadto umożliwiono dalsze obciążanie w celu uzyskania następnych kredytów.<sup>76</sup>

Hipoteka to forma zastawu bez przeniesienia własności i posiadania ukształtowana w epoce republikańskiej w związku z dzierżawą.<sup>77</sup> Hipoteką, czyli zastaw umowny zwano w Rzymie *hypotheca* z prawa greckiego. Nie była to zwykła recepcja, lecz celowe zaadoptowanie z powodu potrzeb właścicieli latyfundiów. Sama nazwa *hypotheca* oraz *pignus*

<sup>71</sup> *Ibidem*, s. 328.

<sup>72</sup> W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamp de Bériet, *Prawo rzymskie u podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009, s. 426.

<sup>73</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy...*, s. 563-564.

<sup>74</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 328.

<sup>75</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 153.

<sup>76</sup> K. Kolańczyk, *Prawo Rzymskie*, s. 329.

<sup>77</sup> R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne ...*, s. 153.



nie była precyzyjnie rozróżniana w prawie rzymskim. Formę tą stosowano z powodzeniem przy innych stosunkach obligacyjnych i nazywano pierwotnie *pignus conventum*, z czasem nazwa ta zanikła w prawie klasycznym na rzecz *hypotheca*.<sup>78</sup>

W okresie republiki dzierżawca ziemi (*colonus*, kolon) w Rzymie dla zabezpieczenia czynszu zastawiał swój inwentarz gospodarczy. Był on jego własnością i w jego posiadaniu tak długo jak terminowo uiszczał czynsz.<sup>79</sup> Gdy kolon popadał w zwłokę wydzierżawiający mógł za pomocą uzyskanego od pretora interdyktu salwiańskiego wejść w posiadanie inwentarza. W okresie późniejszym dzięki *actio Serviana* wydzierżawiający uzyskiwał większą ochronę (*actio in rem*). Wchodził on w posiadanie zastawionej rzeczy niezależnie od faktu, że inwentarz był w rękach osoby trzeciej. Skarga ta upowszechniła się tak, że udzielano jej przy umowie pożyczki jako *actio quasi Serviana* i wywierało to skutek rzeczowy przeciwko zastawcy oraz osobom trzecim.<sup>80</sup> To ostatnie powództwo służyło zastawnikowi przeciw każdemu o wydanie rzeczy pozostającej przedmiotem zastawu umownego (hipoteki). *Actio quasi Serviana* nazywany był również *vindicatio pignoris* a później *actio hypothecaria*. Dzięki temu zastaw umowny stał się prawem rzeczowym na rzeczy cudzej, czyli prawem rzeczowym ograniczonym.<sup>81</sup>

Instytucja hipoteki okazała się przydatna w stosunkach dzierżawnych, gdzie wystarczała umowa na zastaw rzeczy wniesionych, wprowadzonych i wwiezionych na grunt przez dzierżawcę ziemi lub najemcę do mieszkania.<sup>82</sup> Szanujący się rzymski obywatel posiadał mieszkanie własne, jak również pałac, dom lub chatę na prowincji. Właścicielem tych nieruchomości była na ogół osoba trzecia, a Rzymianin jedynie zawierał umowę najmu. Zabezpieczeniem w takich stosunkach były jedynie wniesione rzeczy ruchome. W wypadku nie uzyskania wymaganej sumy najmu właściciel uniemożliwiał lokatorowi zabranie ruchomości, zamykał drzwi, stawiał strażę i oczekiwał na spłatę. Należy zauważyć, że sprzedaż tak zatrzymanych rzeczy była uważana za kradzież, bo właścicielowi nie przysługiwało prawo własności. Instytucja ta opierała się na uprawnieniach *ingredienti, aufrendi, abucendi*.<sup>83</sup> Wywodziła się ona z czasów, gdy dłużnik w celu zabezpieczenia długu przeznaczał pewną rzecz pod zastaw i przyznawał wierzycielowi uprawnienie do wejścia do jego siedziby, zabrania jej, uniesienia lub uprowadzenia. Wierzyciel nie żądał danej rzeczy

<sup>78</sup> W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo Rzymskie ...*, s. 164.

<sup>79</sup> *Ibidem*, s. 153.

<sup>80</sup> *Ibidem*, s. 154.

<sup>81</sup> W. Bojarski, B. Wierzbowski, *Historia Prawa ...*, s. 124.

<sup>82</sup> W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamp de Bériet, *Prawo rzymskie ...*, s. 417.

<sup>83</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy...*, s. 567-568.

dopóki nie powziął dostatecznych obaw o spłatę zadłużenia. Rzecz tak przyobiecana wierzycielowi nazywała się *res pignori apposita*.<sup>84</sup>

Hipoteka umowna w formie zbliżonej do obecnego znaczenia wykształciła się w Rzymie w urządzeniach prawa publicznego. Zawierając kontrakty z państwem np. nabywca dóbr państwowych (*praediator*) w celu zabezpieczenia zapłaty umówionej sumy dostarczał poręczycieli (*sponsores*), którzy mieli specjalną nazwę *praedes*. Ponadto nabywca dóbr podpisywał z urzędnikiem deklarację, w której zamieszczał informacje o dobrach zabezpieczających dług. *Praediator* przedstawiał biegłych (*cognitores*) zapewniających o wartości dóbr równej długowi, które przypadły w razie niewypłacalności dla skarbu. Dobra takie nosiły miano *praedia* i skarb państwa mógł je sprzedać na ryzyko nabywcy, jeżeli spłata nie nastąpiła w ciągu 120 dni od zawarcia kontraktu.<sup>85</sup>

Hipoteka w była o wiele doskonalszą instytucją od zastawu powierniczego (*fiducia*) i zastawu ręcznego (*pignus*). Tylko hipoteka dopuszczała wielość zastawników, dzięki czemu można było jedną rzecz obciążyć wieloma zastawami. Przeniesienie własność i lub posiadanie rzeczy przez zastawnika wykluczało inne zastawy. Przy hipotece rzecz pozostawała przy zastawcy i w jego władaniu. Hipoteka umożliwiała zabezpieczenie więcej niż jednego kredytu. Wobec czego wierzyciele posiadali prawo rzeczowe co do jednej rzeczy.<sup>86</sup>

Wymaga podkreślenia fakt, że Rzymianie przejęli od Greków sam termin *hypothekē* jako nazwę określonej instytucji prawnej, która już półtora wieku przed Chrystusem była nad Tybrem dobrze ukształtowana. Sama konstrukcja prawna nie została recypowana do Rzymu w kształcie, w jakim wykształciła się w prawie greckim.<sup>87</sup> Pierwotnie nadawano o jej rodzime nazwy (*rei obligatio, pignoris suppositio*), ale przyjęto termin grecki, gdyż był to wyraz prosty, dobrze brzmiący i dostatecznie odróżniający się od typowych sposobów zabezpieczenia w prawie rzymskim. Była to instytucja, którą wypracowali Rzymianie niezależnie od cudzoziemskiego prawa w formie umowy, a pretor udzielał takim czynnościom na wniosek stron ochrony. Samo zapożyczenie nazwy tej instytucji niewątpliwie jest związane z niemałym wpływem kultury i obyczajów greckich.<sup>88</sup>

Hipoteka rzymska mogła powstać przez umowę (*pactum, conventum*), ustawę, bądź testament. W prawie rzymskim nieznaną była szczególna forma zawierania umów

---

<sup>84</sup> *Ibidem*, s. 566.

<sup>85</sup> *Ibidem*, s. 565.

<sup>86</sup> W. Bojarski, B. Wierzbowski, *Historia Prawa...*, s. 125.

<sup>87</sup> F. Jeziorański, *Źródła i początkowy...*, s. 562.

<sup>88</sup> *Ibidem*, s. 582.

hipotecznych. Zwyczajowo dla celów dowodowych redagowano ją na piśmie, lecz nie był to warunek jej ustanowienia.<sup>89</sup>

Hipotekę rzymską odznaczała się brakiem jawności, przedmiot hipoteki jak też zakres obciążenia nie był ściśle określony. Hipoteka ta była często tajna, generalna i o nieoznaczonej wysokości. *Hypothekē* w wydaniu rzymskim nie stała się samodzielnią podstawą kredytu realnego ze względu na brak pewności czy majątek nie był już wcześniej obciążony.<sup>90</sup> Umowa między wierzycielem, a dłużnikiem mogła być niewidoczna dla dalszych wierzycieli. Natura zastawu była na wskroś prywatnoprawna, jak też sprzedaż nieruchomości różniła się od dzisiejszej publicznej procedury egzekucyjnej. Umowy dotyczące kredytu realnego nie były w Rzymie rejestrowane w odróżnieniu od prawa grecko-egipskiego. Zmora okresu cesarstwa były liczne milczące hipoteki generalne na całym majątku i fiskalne przywileje egzekucyjne. Nie istniał rejestr publiczny kredytu realnego, dopiero pod koniec istnienia Imperium Romanum, Leon I w 472 r. n.e. próbował wprowadzić pierwszeństwo zastawu wynikającego z dokumentu publicznego. Miało to wpływ na wykształcenie się późniejszej praktyki notarialnej, z której wykształciły się średniowieczne rejestry gruntowe.<sup>91</sup> Negatywne cechy hipoteki rzymskiej utrzymały się, a nawet jeszcze spotęgowały w okresie średniowiecza na terenach gdzie prawo rzymskie miało najsilniejsze wpływy.<sup>92</sup>

Instytucje rejestrów publicznych jako zorganizowane urzędy nie rozwinęły się w prawie rzymskim. We wschodnich prowincjach istniały i funkcjonowały rozwinięte rejestry nieruchomości powstałe jeszcze przed włączeniem ich do Imperium Rzymskiego. Znane są w Imperium Romanum przykłady ustawiania głazów granicznych na polach i sporządzania drewnianych tabliczek z treścią czynności prawnych (*tabula cerata*). Dokumenty te jednak nie odegrały takiej roli jak na wschodnich terytoriach państwa rzymskiego.<sup>93</sup> Sposobami przeniesienia prawa własności w Rzymie były *mancipatio*, *in iure cessio* oraz *traditio*. Ten ostatni sposób znany obecnie jako tradycja (*tradere* - wręczać, wydać) był bardzo rozpowszechniony od czasów rzymskiego prawa poklasycznego i wywarł duży wpływ na ustawodawstwo zachodnioeuropejskie. W tradycji oprócz sporządzenia umowy niezbędnym elementem było przeniesienie posiadania na przyszłego nabywcę. W transakcjach gdzie przedmiotem była nieruchomość najpierw sporządzano akt prawny przeniesienia własności.

<sup>89</sup> W. Bojarski, B. Wierzbowski, *Historia Prawa...*, s. 125.

<sup>90</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony własności nieruchomości, nie wpisanej do ksiąg gruntowych w okresie zaborów i w Polsce niepodległej*, „Acta Universitatis Wratislaviensis” 2002, Nr 2367, s. 176.

<sup>91</sup> W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamp de Bériar, *Prawo rzymskie...*, s. 423.

<sup>92</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 176.

<sup>93</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 172.

Od czasów średniowiecza zwano go „tytułem”. Następnie wręczano nabywcy posiadanie w postaci faktycznego władania nad nieruchomością i wtedy następował skutek rzeczowy. Dwoelementowa struktura czynności prawnej utrzymywała się aż do XIX wieku w europejskich kodyfikacjach prawa prywatnego.<sup>94</sup>

## 5. Początki rejestrów publicznych w średniowiecznej Europie

Na terytorium Europy po upadku Cesarstwa Zachodniorzymskiego załamała się gospodarka oparta na wymianie pieniężnej i powrócono do formy gospodarki naturalnej. Powstałe na gruzach Imperium Romanum państwa barbarzyńskie szybko okrzepły i wzmacniały swoją wewnętrzną organizację. Struktura własności ziemi daleko odbiegała od dzisiejszej konstrukcji bezwzględnego, nieograniczonego prawa rzeczowego. Nawet biorąc pod uwagę instytucje współwłasności i własności podzielnej różnice są zasadnicze.

W średniowieczu podstawowym środkiem produkcji, warunkiem egzystencji i wyznacznikiem statusu społecznego była ziemia. Posiadanie ziemi i jej uprawianie związane było z ukształtowaniem się systemu feudalnego. Feudalizm sprowadzał się do uzależnienia mniej zamożnych posiadaczy ziemskich od pana feudalnego. W zamian za nadania ziemskie i opiekę mniej zamożni rycerze oraz chłopci uiszczali różne świadczenia i ciężary zwane rentą feudalną. Feudalizm należy do kategorii ekonomiczno-społecznych, pierwotnie wolna ludność popadała w zależność osobistą stając się poddanymi.<sup>95</sup> Pierwotnie czasowe nadania ziemskie (beneficja) z czasem zmieniały się w dobra dziedziczne zwane lennami. W Zachodniej Europie wraz z rozwarstwieniem majątkowym feudalów ukształtował się skomplikowany system zależności feudalnych zwany systemem hierarchii lennej. W systemie tym najwyżej stał senior, a pod nimi plasowali się kolejni wasale. System lenny przekładał się na strukturę własnościową ziemi, występowała specjalna forma własności zwana podzieloną. Na niektórych terenach wciąż dominowała własność bezwarunkowa tzw. alodialna.<sup>96</sup>

Własność podzielona jest rozwarstwiona, co do treści tego prawa. Stanowi przedmiot własności co najmniej dwóch osób, z czym każdemu z właścicieli przysługuje inna grupa uprawnień. Jednemu przysługuje własność zwierzchnia (*dominium directum*), innemu

---

<sup>94</sup> *Ibidem*, s. 173.

<sup>95</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia Prawa...*, s. 114.

<sup>96</sup> *Ibidem*, s. 115.

własność użytkowa (*dominium utile*). Właściciel zwierzchni miał uprawnienia do rozporządzania rzeczą oraz pobierania świadczeń czynszowych. Właściciel użytkowy mógł bezpośrednio korzystać z rzeczy. Każdy z tych osób był właścicielem, łącznie ich uprawnienia składały się na pełne prawo własności. Taka forma własności często nazywana jest *niezupelną*.<sup>97</sup>

Przeniesienie własności nieruchomości w okresie feudalizmu wymagało bezpośredniego udziału seniora jako tego, który nadawał prawa lenne. Przeniesienie praw lennych z wasala na innego wasala wymagało również potwierdzenia seniora. Czynność ta zwana była *inwestyturą* i od IX wieku miała charakter publiczny. Wasal biorąc udział w inwestyturze miał gwarancję skuteczności czynności prawnej, bowiem nabywał prawo do ziemi bezpośrednio od seniora, zamiast od poprzedniego dzierżyciela. Pierwotnie czynność inwestytury odbywała się w uroczysty sposób, na dworze seniora lub w miejscach publicznych takich jak rynek lub kościół. Przeniesienie własności nieruchomości odbywające się bez udziału seniora musiało być publicznie ujawnione. Początkowo ogłoszenie odbywało się ustnie. Przykładem jest tu niemiecki *Gewere* jako odpowiednik rzymskiej tradycji. Sposób ujawniania stanu prawnego nieruchomości przed upowszechnieniem ksiąg publicznych podaje „Zwierciadło Szwabskie”. Zgodnie z tą księgą praw niemieckich wierzyciel, który ustanowił zastaw na nieruchomości, ale nie miał jej w dzierżeniu stawiał znak krzyża na bramie lub bezpośrednio na domu dłużnika. W późniejszym okresie już w specjalnej księdze ujawniano akt zbycia nieruchomości przez poprzedniego posiadacza.<sup>98</sup>

W najdawniejszych prawach germańskich Longobardów nie rozróżniano własności i posiadania, choć wyróżniano dobra indywidualne. Zbycie nieruchomości wymagało dwóch aktów. Pierwszy polegający na oświadczeniu woli zbycia nieruchomości i jednoczesnym oświadczeniu nabywcy o objęciu gruntu (wzdanie, wwiązanie). Drugim aktem było faktyczne oddanie przedmiotu (*Gewere*). Czynność odbywała się przy świadkach. Z czasem odchodzono od rzymskiego *traditio* i wręczano nabywcy dokument ze wzmianką o przeniesieniu gruntu i dokonanej sprzedaży (*traditio per cartam*). Z czasem dokument ten miał moc równą tradycji.<sup>99</sup> W prawie frankońskim IX wieku oprócz dokumentów używanych w *traditio per partam* zaczęto używać dokumentów potwierdzających, że dana czynność została dokonana. Był to rodzaj protokołu dokonanej czynności prawnej w ramach

---

<sup>97</sup> J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo Rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 109.

<sup>98</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 175.

<sup>99</sup> K. Koranyi, K. Sójka-Zielińska (oprac.), *Powszechna historia prawa*, Warszawa 1976, s. 35,36.

przypomnienia zwanego *notitia*. W miastach niemieckich w ramach uproszczenia obrotu nieruchomościami praktykowano wpisywanie aktów przeniesienia własności do ksiąg prowadzonych przez sądy lub radę miejską. Na początku wpis we właściwej księdze miał jedynie funkcję dowodową, lecz z czasem stał się warunkiem ważności czynności prawnej. Księgi publiczne uznawane są za pierwowzory ksiąg gruntowych.<sup>100</sup>

Po podbiciu Anglii w 1066r. Wilhelm I Zdobywca rozkazał stworzenie powszechnego spisu majątku nowego królestwa. Powstała ogromna księga zwana *Doomesday Book* będąca równocześnie katastrem nieruchomości przydatnym w późniejszych procesach o ziemię.<sup>101</sup> W Anglii pod wpływem prawa normandzkiego publiczne ujawnienie zbycia dóbr nieruchomości znano jako *livery of seisin*. Był to sposób podobny do rzymskiego *traditio* i niemieckiego *Gewere* zawierający faktyczne przeniesienie władztwa nad nieruchomością. Czynności *livery of seisin* towarzyszyło niekiedy wydanie dokumentu napisanego po łacinie (*deed*) będącego potwierdzeniem czynności i jednocześnie tytułem. Zwykle dokument składał się z kilku części i zawierał przydatne informacje o granicach nieruchomości. Ze względu na małą recepcję prawa rzymskiego w Anglii od XI wieku zaczęła kształtować się struktura prawa własności odbiegająca od modelu kontynentalnego. Struktura prawa własności funkcjonowała bez formy własności alodialnej opierając się na samym dzierżeniu ziemi przez wasala. Po podboju Anglii w 1066 r. ukształtował się system prawa rzeczowego *law of property* umożliwiający różne formy władania nieruchomościami. Na kontynencie europejskim konstrukcja *traditio* i *Gewere* przy zbyciu nieruchomości stopniowo zanikała, natomiast *livery of seisin* w Anglii ciągle obowiązywała.<sup>102</sup> Początkowo termin *seisin* oznaczał posiadanie, ewoluując w XIII wieku w *common law* w niezależną od innych konstrukcji formę władania nieruchomością przez nieograniczony czas (*freehold estate*). System prawa angielskiego wykształcił różne formy władania nieruchomościami również o mniejszej niezależności (*non-freehold*). Niektóre z niezależnych form własności wymusiły rejestrację dokumentów będących tytułem władania do akt sądowych. Od XIV wieku w Anglii rozpowszechnione było oddawanie ziemi w użytkowanie. Instytucja zwana *copyhold* pozwalała na rejestrowanie umów dzierżawnych i chroniła dzierżawców przed bezpodstawnym usuwaniem z ziemi. W XV wieku *copyhold* rejestrowało akty czynności prawnej w celach informacyjnych i ochronnych.<sup>103</sup>

<sup>100</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 176.

<sup>101</sup> K. Koranyi, (oprac.) K. Sójka-Zielińska, *Powszechna historia prawa*, s. 217.

<sup>102</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 183.

<sup>103</sup> *Ibidem*

W wieku XVI na podstawie ustawy *The Statute of Enrolments* akt przeniesienia nieruchomości (*deed*) obowiązkowo musiał być zarejestrowany w wyznaczonych do tego biurach pod sankcją bezskuteczności czynności. Wpis w *Statute of Enrolments* miał charakter konstytutywny. Uregulowania te stworzyły podstawy do współczesnego rejestrowania aktów przenoszących własność nieruchomości (*conveyances*). Postanowienia *Statute of Enrolments* nie były przestrzegane w praktyce i obchodzono formalnie obowiązujące prawo aż do połowy XIX wieku.<sup>104</sup>

Na terenie obecnej Francji w średniowieczu funkcjonowały dwa główne systemy prawne. Na północy dominowały prawa zwyczajowe germańskie tzw. *pays de coutumes*. Południe dzisiejszej Francji dalej było pod przemożnym wpływem instytucji prawa rzymskiego, rejony te zwano krajami prawa pisanego tzw. *pays de droit écrit*. Dualizm taki obowiązywał od IX do XIII wieku, nie bez wpływu na taki stan rzeczy miało rozdrobnienie polityczne.<sup>105</sup> W prawach zwyczajowych wydanie posiadania nieruchomości regulowano za pomocą specjalnych klauzul umownych, co zaowocowało specjalną rejestracją sądową zwaną *nantissement*. W Bretanii jawność zbycia nieruchomości dokonywano w postaci publicznych ogłoszeń trzykrotnie powtarzanych w niedziele. Czynność taką powtarzano po pewnym okresie czasu. Nabywcy nieruchomości, który ogłosił o swoich prawach do nieruchomości udzielano ochrony prawnej.<sup>106</sup> Z czasem germańska tradycja wywiązywania i wwiązania zanikła, sprowadzając zbycie nieruchomości do prostego przeniesienia posiadania połączonego z obustronną zgodą na transakcję.<sup>107</sup> W północnych prowincjach Francji nowożytnej z instytucji inwestytury wykształcił się zwyczaj rejestrowania obrotu nieruchomości w rejestrach obsługiwanych przez specjalnego urzędnika przy sądach. Rejony, w których stosowano taką procedurę nazywano *pays de nantissement*. Instytucja rejestrowania aktu zbycia nieruchomości miała zapobiegać bezpodstawnym czynnościom np. w postaci zbycia prawa na rzecz dwóch osób. W wypadku rejestracji swoich praw ten, który pierwszy tego dokonał miał uprzywilejowane stanowisko prawne.<sup>108</sup> W XVI wieku praktyka ta polegała na przenoszeniu własności nieruchomości tylko na podstawie samej umowy między stronami. Odbywało się to bez przejścia posiadania pod rygorem sporządzenia aktu notarialnego.<sup>109</sup> Rejestrowanie czynności zbycia nieruchomości wspierało prawomocność czynności

<sup>104</sup> *Ibidem...*, s. 183, 184.

<sup>105</sup> K. Koranyi, K. Sójka-Zielińska (oprac.), *Powszechna historia prawa*, s. 195.

<sup>106</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, 185.

<sup>107</sup> K. Koranyi, K. Sójka-Zielińska (oprac.), *Powszechna historia prawa*, s. 201.

<sup>108</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, 185.

<sup>109</sup> K. Koranyi, K. Sójka-Zielińska (oprac.), *Powszechna historia prawa*, s. 201.

prawnych. Próby objęcia rejestrami nieruchomości całego obszaru Francji napotykały opory społeczeństwa aż do połowy XIX wieku. Południe Francji zachowało instytucję rzymskiego *traditio* do czasów Kodeksu Napoleona.<sup>110</sup>

W okresie średniowiecza możemy mówić o rozwoju rejestrów publicznych mających za przedmiot związanie form nabycia własności gruntów z ingerencją organów władzy.<sup>111</sup> Był to jedynie zaczątek dziś rozumianej instytucji ksiąg wieczystych z materialno-prawnymi zasadami wpisu oraz wiarygodnością ksiąg wieczystych zwanych obecnie rękojmiami ksiąg wieczystych. Rozwój rejestrów charakteryzował się dużą nierównomiernością, na pewnych terenach ówczesnej Europy rozwój był dość daleko posunięty. Na innych będących pod przemożnym wpływem prawa rzymskiego dalej hołdowano zasadzie czynności nieformalnych i dokonywanych poza udziałem władzy publicznej. Nie dziwi chęć ingerencji władzy feudalnej w procesie nabywania ziemi. Pierwotnie zapiski dotyczące obrotu nieruchomości rejestrowane były w okresie średniowiecza w celach dowodowych. Udokumentowanie obrotu ziemią miało bardzo ważną rolę w okresie feudalizmu w związku z przemożną rolą własności ziemi jako dominującego czynnika produkcji. Rejestry średniowieczne powstawały w całej Europie: polskie *księgi ziemskie i grodzkie*, w Czechach i na Morawach *zemske desky*, na terenie Niemiec *księgi miejskie i gruntowe*, w północnej Francji *rejestry sądowe*.<sup>112</sup>

Średniowieczne rejestry były pierwowzorami obecnych ksiąg wieczystych, za pomocą tych instytucji państwo ingerowało w czynności cywilnoprawne polegające na nabyciu własności i innych praw do ziemi oraz jeszcze w sposób niepełny rejestry umożliwiały jawność stosunków prawno-rzeczowych dotyczących nieruchomości. Należy zwrócić uwagę na ograniczone możliwości techniczno-prawne ówczesnych rejestrów polegające na chronologicznym systemie wpisów w jednej księdze dla wszystkich nieruchomości w danym okręgu oraz braku klarownych formularzy do wpisów.<sup>113</sup> Rejestry wieków średnich kładły silny akcent na identyfikowanie osób, którym przysługiwało prawo do nieruchomości oraz rejestrowanie na nich obciążeń. Mowa tu o właścicielach, dzierżycielach i ustanawianiu hipotek.<sup>114</sup>

Intensywny rozwój ksiąg wieczystych rozpoczął się wraz z rozpowszechnianiem sposobu produkcji opartego na nabywczej sile pieniądza. Przebudowa ta związana była z

<sup>110</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, 186.

<sup>111</sup> J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s.316.

<sup>112</sup> J. Ignatowicz, *Księgi wieczyste*, w: *System Prawa Cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, tom II, Wrocław, Warszawa-Kraków-Gdańsk 1967, s. 890.

<sup>113</sup> *Ibidem*, s. 891.

<sup>114</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 174.



potrzebami kredytu hipotecznego jako sposobu uzyskiwania kapitału na nowe inwestycje. Akty prawne powstające pod koniec okresu feudalizmu, które miały za przedmiot księgi wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe nosiły różne nazwy: „ordynacje hipoteczne” -zawierające informację o „księgach hipotecznych”; „wykazy hipoteczne”- informowały o wnioskach zwanych „wykazami hipotecznymi”. Słowo „hipoteka” nabrało szerszego znaczenia, które oznaczało nie tylko ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ale całość różnych instytucji związanych z „księgami hipotecznymi”. Dotyczyło to nie tylko mowy w powszechnym użyciu, jak też wyszukanej terminologii prawnej i prawniczej.<sup>115</sup>

---

<sup>115</sup> J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe...*, s. 332.