

## Rozdział III

# POLSKIE PRAWO HIPOTECZNE Z 1818 R. NA TLE INNYCH USTAW HIPOTECZNYCH

### 1. Nowożytne ordynacje hipoteczne w Europie

Wraz z rozwojem gospodarki kapitalistycznej w XVIII i XIX w. zwiększyły się znacznie potrzeby kredytowe społeczeństw państw Europy Zachodniej. Prawo rzeczowe dostarcza sposobów zabezpieczenia wierzytelności, które są bardziej atrakcyjne w porównaniu z zabezpieczeniami osobistymi wymagającymi z reguły udziału osoby trzeciej. Niewystarczające w wczesnokapitalistycznych warunkach społeczno-gospodarczych były formy wypracowane w prawie rzymskim. Hipoteka rzymska, jak wspomniano już wcześniej nie była przydatna dla zabezpieczania kredytu produkcyjnego. Cechowała się ona brakiem jawności, niedookreślonym przedmiotem i wysokością obciążenia hipotecznego, a także powstawała na podstawie umowy nieformalnej. Obciążała wszystkie obecne i przyszłe ruchomości oraz nieruchomości dłużnika. Można mówić tu hipotece generalnej, która została wraz z systemem prawa rzymskiego transponowana do ustawodawstw państw feudalnych.<sup>200</sup> Nie dziwi wobec tego bujny rozwój instytucji hipoteki, która odpowiadała bardziej realiom ówczesnego życia gospodarczego. W państwach na zachód od Łaby w tym okresie były przodujące ustawodawstwa pruskie i austriackie.

Problematykę pruskiego prawa hipotecznego należy przedstawiać łącznie z przepisami Powszechnego Prawa Krajowego dla Państw Pruskich, czyli *Allgemeines Landrecht für Preussischen Staaten*. Prace kodyfikacyjne zostały podjęte w 1780r. na polecenie Fryderyka II i sporządzony został projekt przez K.G. Svareza. Pierwotnie Landrecht miał wejść w życie na początku 1792r. jednak jego ogłoszenie zostało zawieszona. Ostatecznie Landrecht pruski

---

<sup>200</sup> J. Ignatowicz, *Hipoteka*, w: *System Prawa Cywilnego. Prawo własności...*, s. 750.

jako prawo posiłkowe wobec praw prowincjonalnych wszedł w życie 1 czerwca 1794r. Jedną z przyczyn przemawiającą za szybkim wprowadzeniem kodeksu była potrzeba dostosowania polskich urzędów prawnych po II rozbiore Rzeczypospolitej do prawa pruskiego. Landrecht zawierał przepisy prawa prywatnego i publicznego. Znajdujemy tam przepisy administracyjne, karne i cywilne, ale bez procedury sądowej uregulowanej w innej ustawie. Z łącznej liczby 19 187 paragrafów około 15 000 odnosiło się do prawa prywatnego. Kodeks był kazuistyczny, napisany rozwlekle, zawiły terminologicznie, ponadto zawierał liczne dygresje oraz przypowieści składając się razem na twór, który próbował reglamentować każdą sferę życia pruskiego poddanego.<sup>201</sup> Układ Landrehtu był dość oryginalny, ale mało przejrzysty. Kodeks zawierał krótki wstęp i dzielił się na dwie części. Pierwsza część stanowiła o prawach indywidualnych, czyli prawach indywidualnych i władztwem nad rzeczą. Część druga dotyczyła stosunku jednostki do zbiorowości społecznych np. do państwa, rodziny, kościoła.<sup>202</sup> Landrecht Pruski nie realizował konsekwentnie wiodących pod koniec XVIII wieku kierunków prawa natury i nowoczesnych postulatów reformy prawa. Na wzór średniowiecznych kodyfikacji Landrecht próbował objąć całość prawa materialnego. Prawno-naturalne rozdzielenie prawa w stosunku do człowieka jako jednostki i członka społeczeństwa nie zostało przeprowadzone konsekwentnie. Normy prawa prywatnego występowały również w drugiej części kodeksu i były wymieszane z przepisami prawa publicznego. Jednak wyraźnie zaznaczono podział na indywidualne prawa jednostki, jej stosunek do rzeczy oraz dotyczące praw społecznych i pozycji jednostki w społeczności. Pruski kodeks z 1794r. nie realizował podziału wybitnego angielskiego adwokata, filozofa prawa i ekonomisty J. Benthama na prawo karne, cywilne i konstytucyjne.<sup>203</sup>

Terytorium Rzeszy Niemieckiej odznaczało się rozbiorem terytorialnym, co pociągało znaczne partykularyzmy prawne. Państwa niemieckie do końca XVIII wieku nie przewyciężyły podziału politycznego i prawnego, a na kodyfikacje decydowali się oświeceni władcy poszczególnych państw Rzeszy Niemieckiej.<sup>204</sup> Na ziemiach pod panowaniem pruskim wciąż obowiązywały lokalne prawa, zwyczaje i statuty. Partykularyzm w prawie dotyczył całych prowincji, mniejszych okręgów a nawet miast. Prawa prowincjonalne najczęściej dotyczyły spraw spadkowych, rodzinnych, lennych i sytuacji ludności wiejskiej. Działy prowincjonalnego prawa państwowego i administracyjnego były wypierane przez

---

<sup>201</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia Prawa*, s. 235.

<sup>202</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 28.

<sup>203</sup> *Ibidem*, s. 22.

<sup>204</sup> *Ibidem*, s. 23.

pruskie przepisy w celu ujednoczenia i scentralizowania ustroju nowych ziem. Na ziemiach Pomorza Zachodniego i Nowej Marchii istniały dość jednolite systemy prawa prowincjonalnego, w Prusach Wschodnich obowiązywało prawo prowincjonalne z 1721r., natomiast przepisy dla Śląska było dość różnorodne.<sup>205</sup> Prawo rzymskie szeroko stosowane w Rzeszy Niemieckiej w stosunku do Landrechtu Pruskiego miało posiadać jedynie charakter posiłkowy.<sup>206</sup> Na terenie Prus prawa prowincjonalne dla większości ziem pruskich miały być skodyfikowane. Dokonano tego jedynie w Prusach Wschodnich w dwóch częściach pod nazwą *Ostpreussisches Provinzialrecht* z 1801r. i 1802r. Po upadku Napoleona w 1815r. wszystkie dawne polskie ziemie w granicach Prus otrzymały ponownie Landrecht Pruski jako wyłącznie obowiązujący.<sup>207</sup>

Prawo rzeczowe w Pruskim Prawie Krajowym oprócz wzoru rzymskiego, czyli własności, użytkowania, służebności, zastawu, prawa powierzchni i emfiteuzy obejmowało wszystko co nazywano ciężarami realnymi wraz z prawem bliższości, pierwokupem i wszystkie inne formy używania cudzych rzeczy. Prawo własności w pruskim kodeksie z 1794r. występowało w 2 formach: 1) własność pełna, 2) własność podzielona. Landrecht Pruski wymieniał szczególne rodzaje dóbr tzw. dobra rycerskie, lenna i rodzinne fideikomisy.<sup>208</sup> Pruskie Prawo Krajowe opierało się przy definicji prawa własności jako naczelnego prawa prywatnego na uregulowaniach prawa natury. Nowe kapitalistyczne stosunki ujmowały to prawo jako nieograniczone władztwo nad rzeczą na wzór koncepcji liberalnych i burżuazyjnych. Kodeks dopuszczał również istnienie własności podzielonej będącej pozostałością feudalizmu.<sup>209</sup> Landrecht tak oto określał w przepisie własność pełną: „właścicielem zwie się ten, kto jest mocen samowładnie, przez samego siebie lub przez trzeciego rozporządzać istotą rzeczy lub prawa z wyłączeniem innych”. Taka definicja prawa własności była szersza zakresowo od romanistycznego ujęcia i miała charakter burżuazyjny, nieograniczony stanowo. Definicja ta była odbiciem haseł oświeceniowych bazujących na prawie natury. Własność uznawano za prawo święte i nietykalne zgodnie z „Deklaracją praw człowieka i obywatela” z 1789r. Prawo własności uchodziło zgodnie z koncepcją prawnonaturalną również za przyrodzone, o charakterze pełnej, nieograniczonej i nienaruszalnej

---

<sup>205</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 29.

<sup>206</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 28.

<sup>207</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 31.; Na niektórych terenach Prus np. w Badenii utrzymano *Code Civil*.

<sup>208</sup> *Ibidem*, s. 633.

<sup>209</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 49.

władzy nad rzeczą.<sup>210</sup> Własność pełna była w tych czasach rozwiązaniem nowatorskim. Własność podzielona przewidywana była w formie lenna, fideikomisu rodzinnego i dziedzicznego oczynszowania. W Landrechtie dominującą pozycję zajmowała własność pełna. Od końca XVIII wieku do Wiosny Ludów następował proces likwidacji własności podzielonej i malały uprawnienia właścicieli zwierzchnich. W ten sposób prawo własności zbliżało się do wzorów prawa rzymskiego.<sup>211</sup> Landrecht utrzymując formy własności feudalnej utrzymywał ograniczenia w nabywaniu nieruchomości. Wspomniane dobra rycerskie były typową stanową własnością, gdyż przysługiwały tylko szlachcom. Takie dobra były podstawą do różnorodnych uprawnień: jurysdykcji wobec ludności wiejskiej, władzy administracyjnej i policyjnej, patronat w stosunku do szkoły i kościoła, opodatkowanie. Dobra rycerskie straciły od 1807r. stanowy kształt, zniesiono ograniczenia w nabywaniu nieruchomości i poddaństwo osobiste. W przypadku lenn będącymi formą własności podzielonej, uprawnienia użytkowe wasala były dość znaczne, lecz pewne świadczenia przysługiwały panu lennemu.<sup>212</sup> Fideikomis rodzinny służył potężnym właścicielom ziemskim w celu konwersji ziemi lub kapitału na rozwój produkcji rolnej. Użytkowanie przysługiwało każdemu aktualnemu posiadaczowi, natomiast prawo własności zwierzchniej całej rodzinie podejmującej w ramach uchwały decyzje o fideikomisie. Szczególne ważne były zasady sukcesji. Ostatnią trzecią formą własności podzielonej Landrecht wymienia oczynszowanie dziedziczne własności chłopskiej. Własność użytkowa należała do chłopów, pan gruntowy był właścicielem zwierzchnim. Rozporządzanie nieruchomością dopuszczalne było za zgodą pana. W ramach tego typu własności podzielonej przysługiwał dziedziczny czynsz w naturze lub pieniądzu. Ostatecznie przekształcono oczynszowanie dziedziczne w pełną własność w 1850r. podczas procesu uwłaszczeniowego.<sup>213</sup>

Ograniczonymi prawami rzeczowymi było użytkowanie, posiadanie tzw. lassyckie, prawo pierwokupu, prawo bliższości, prawo odkupu, służebności gruntowe niewymagające wpisu do ksiąg gruntowych i zastaw.<sup>214</sup> Zastaw jako prawo na rzeczy cudzej występowało w formie zastawu właściwego i hipoteki. Zastaw właściwy połączony był z przeniesieniem posiadania, także nieruchomości będącej przedmiotem zastawu. Zastaw ten mógł być wpisany

---

<sup>210</sup> *Ibidem*, s. 68.

<sup>211</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 634, 636.

<sup>212</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 68.

<sup>213</sup> *Ibidem*, s. 69

<sup>214</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 636-637.

w księgach gruntowych, lecz nie był to wymóg obligatoryjny. Hipoteka nie wymagała przeniesienia posiadania i miała zastosowanie tylko do nieruchomości i powstawała wyłącznie poprzez wpis w księdze gruntowej. Przewidywana była szczególna forma hipoteki na dobrach rycerskich pod postacią *listów zastawnych (Landschafts-Pfandbriefe)*. Były to listy dłużne, oprocentowane i zbywalne wystawiane na okaziciela przez państwowe szlacheckie instytucje kredytowe tzw. ziemstwa. Wierzycielem było ziemstwo jako osoba prawna. Wierzytelność posiadające pierwszeństwo przed innymi hipotekami było zaspokajane z majątku rycerskiego, którego właściciel zaciągnął kredyt w ziemstwie. Jeżeli majątek nie wystarczał na spłatę to ziemstwo odpowiednio wobec właścicieli listów zastawnych odpowiadało swoim majątkiem. W stosunku do właściciela majątku rycerskiego ziemstwo posiadało prawo regresu. Pierwsze ziemstwo kredytowe zorganizowano na Śląsku w 1770r. a najpóźniej w Wielkim Księstwie Poznańskim, bowiem w 1821r. Początkowo ziemstwa ograniczały się do dóbr rycerskich i wolnych sołectw, lecz w 1849r. na Śląsku i w Prusach Wschodnich objęto nim również nieruchomości chłopskie.<sup>215</sup>

Pruskie Prawo Krajowe wyróżniało dwa sposoby powstawania zobowiązań: bezpośrednie i pośrednie. Bezpośrednio zobowiązania powstawały z mocy prawa, a pośrednio dzięki czynności prawnej. Zobowiązania pośrednie powstawały jako dwustronne lub jednostronne. Zobowiązania dwustronne, czyli umowy mogły być „w istocie swojej dwustronne” lub przypadkowo dwustronne. Przypadkowo dwustronne było prawo zastawu. Zobowiązania jednostronne były niedozwolone (czyny) lub dozwolone.<sup>216</sup> Umowa o zastaw była w Landrechtcie zobowiązaniem dwustronnym i wymagała umowy regulującej „wzajemną zgodę na zbycie lub nabycie prawa”. Znano trzy formy zawierania umów: 1) pisemną, 2) sądową, 3) ustną. Forma pisemna służyła wzmocnieniu umowy, pewne jej elementy wymieniał Landrecht. Znano tzw. *punktację*, czyli prowizoryczną umowę na piśmie w tej formie sporządzano np. listy zastawne zastawnika. Forma sądowa umowy polegała na sporządzeniu jej przed sądem lub uznaniu i potwierdzeniu przez strony przed sądem wcześniej zawartej umowy. Taka forma była obligatoryjna dla m. in. spraw spadkowych, umów przeniesienia prawa własności oraz umów o ustanowienie zastawu na nieruchomości. Forma ustna stosowna była np. do umowy kupna-sprzedaży rzeczy ruchomych.<sup>217</sup>

---

<sup>215</sup> *Ibidem*, s. 638.

<sup>216</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 79.

<sup>217</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 642.

Kwestia egzekucji z nieruchomości uregulowana była w prawie procesowym z 1793r. pod nazwą *Allgemeine Gerichts-Ordnung*. W wypadku, gdy nie dało się dobrowolnie wyegzekwować wyroku to na wniosek rozpoczynano postępowanie egzekucyjne. Wnioskodawca posiadał prawo wyboru środka egzekucyjnego. Przykładowymi uprawnieniami było odebranie rzeczy przysądzonej i przekazanie egzekwującemu, zajęcie dochodów z dóbr nieruchomości, zajęcie czynszów z dóbr, sekwestr nieruchomości.<sup>218</sup>

Landrecht Pruski przystosowany do zanikających stosunków feudalnych i recypujący prawo rzymskie był kodeksem przejścia od feudalizmu do kapitalizmu. Określa się tą ewolucję tzw. pruską drogą. Dwoistość kodeksu wyrażała się w instytucjach typowych dla społeczeństwa stanowego i absolutyzmu pruskiego a drugiej strony w roli instytucji prawa własności jako wyrazu koncepcji liberalnych. Już na początku XIX wieku kodeks okazał się przestarzały i nieodpowiedni dla potrzeb nowoczesnego obrotu gospodarczego.<sup>219</sup>

Wiele przepisów prawa hipotecznego znajdowało się w Landrechcie Pruskim, szczególnie w jego części I §§ 390-535. Przepisy dotyczące urządzenia ksiąg wieczystych i hipotek, łącznie z „Powszechną Ordynacją Hipoteczną” z 1783r. miały formalny charakter. Przepisy Landrechtu Pruskiego nadawały wpisowi do ksiąg gruntowych skutki materialnoprawne, stanowiąc, że bez wpisu nie może powstać prawo.<sup>220</sup> Pruskie prawo krajowe z 1794r. przewidywało, iż prawo hipoteczne mogło być nabyte tylko poprzez „zaintabulowanie” w księdze publicznej. Wpis w pruskich księgach gruntowych miał charakter konstytutywny. Wraz z recepcją prawa rzymskiego i upowszechnieniem się konstrukcji „*possessio*” zrezygnowano z *Gewere* i wyjątków od publicznej zasady jawności praw ciążących na nieruchomości.<sup>221</sup>

W porównaniu z prawem polskim przepisy Landrechtu w wielu dziedzinach były krokiem w tył. Niektóre dziedziny tej kodyfikacji takie jak prawo hipoteczne i spadkowe przynosiły ulepszenia techniczne.<sup>222</sup> Była to następna faza rozwoju w kierunku systemu ksiąg wieczystych urzeczywistniona w pełni w niemieckim kodeksie cywilnym *Bürgerliches Gesetzbuch* z 1896r. i ustawie Rzeszy o księgach gruntowych *Grundbuchordnung* z dnia 24 III 1897r.<sup>223</sup> Prawo pruskie wprowadzając instytucję własności pełnej, modyfikowało instytucje

---

<sup>218</sup> *Ibidem*, s. 645,651.

<sup>219</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia Prawa*, s. 236.

<sup>220</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 638.; o regulacjach dotyczących ksiąg gruntowych w XVIII w. w Prusach w rozdziale drugim.

<sup>221</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 188.

<sup>222</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 49.

<sup>223</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 170.

prawne feudalizmu. Feudalne prawo rzeczowe zostało ograniczone w ustawie „O nabywaniu własności i rzeczowym obciążaniu nieruchomości” z 1872r. Należy wspomnieć o prawie hipotecznym z 1887r. Ostatecznie jak wspomniano system ksiąg gruntowych zaprowadzono dzięki BGB z 1896r. i wykonawczym rozporządzeniu z 18 marca 1896r. Należy wspomnieć o wcześniejszym prawie hipotecznym z 1887r.<sup>224</sup> System ksiąg gruntowych dla II Rzeszy Niemieckiej został uregulowany w powyższej ustawie. Mienie nieruchome, aby mogło być przedmiotem obrotu prawnego musiało być wpisane do księgi. Wszystkie transakcje dotyczące nieruchomości składały się z trzech etapów. Na samym początku zawierano umowę obligacyjną (np. sprzedaży, darowizny, zamiany itp.), zobowiązującą do przeniesienia własności. Przed urzędem hipotecznym strony umowy zawierały drugą już rzeczową i rozporządzającą, która przenosiła prawo własności. Definitywne przeniesienie prawa własności nieruchomości wymagało spełnienia warunku, jakim był wpis do księgi gruntowej. Wpis do księgi gruntowej był bezwzględną trzecią przesłanką.<sup>225</sup> BGB wyraźnie postanawiał w § 433, że umowa między stronami tworzy jedynie stosunek obligacyjny i nie przenosi prawa własności. Przeniesienie tytułu własności i jej obciążenie następowało dzięki zgodzie stron poprzez przewłaszczenie, powzdanie (*Auflassung*) oraz wciągnięcie tytułu to ksiąg gruntowych (§§ 873, 925 BGB). Zasady potwierdzała ustawa Rzeszy o księgach gruntowych z dnia 24 marca 1897r.<sup>226</sup> Księga gruntowa niemiecka pod koniec XIX w. prowadzona była dla nieruchomości położonej w określonym okręgu. Zgodnie z zasadą powszechności ksiąg gruntowych zakładano odrębną księgę gruntową dla poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości w państwie. Księgi składały się z dwóch elementów. Pierwszy to księga główna, w której dokonywano wpisów i miał on charakter konstytutywny. Nie mogły istnieć prawa rzeczowe między stronami i osobami trzecimi bez dokonania wpisu. Była to tzw. zasada wpisu (*Eintragungsprinzip*). Wpis następował na wniosek osoby uprawnionej z zastrzeżeniem, że w każdym wypadku zgodę musiał wydać właściciel nieruchomości. Drugim elementem ksiąg gruntowych był zbiór dokumentów dołączony do księgi głównej. Rejestracja wpisów miała charakter sądowy. Księgi prowadziły najniższe jednostki sądowe - sądy rejonowe (*Amtgericht*). Prowadzenie ksiąg gruntowych odbywało się w postępowaniu nieprocesowym w ramach funkcji orzeczniczych sądu. Zerwano z praktyką prowadzenia ksiąg przy sądach. Sąd mógł dokonać wpisu nie tylko na wniosek, ale też z urzędu.

---

<sup>224</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 188.

<sup>225</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 74.

<sup>226</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 170.

Kompetencje sędziego w zakresie badania wniosku o wpis były niezwykle szerokie. Sędzia mógł odrzucić wniosek o wpis, gdy uważał, że zgłaszał go nieuprawniony. Księga gruntowa (*Gruntbuch*) była skoordynowana z katastrzem nieruchomości (*Flurbuch*). Każda zmiana w katastrze była przekazywana do sędziego (*Gruntbuchrichter*), a także odwrotnie do katastru, jeżeli zmiana zaszła w księdze gruntowej. Zgodnie z niemieckim kodeksem cywilnym z 1896r. działając w dobrej wierze osoba trzecia może polegać na treści wpisu w księdze i udzielana jest jej ochrona prawna. Można obalić takie domniemanie i uniemożliwić ochronę prawną poprzez udowodnienie złej wiary lub wiedzy osoby trzeciej o rzeczywistym stanie prawnym.<sup>227</sup> Dzięki zasadzie bezwzględnego wpisu w księgach gruntowych i poprawnie prowadzonym księgom od początku opartym na katastrze wszelki obrót nieruchomościami znalazł precyzyjne odbicie w niemieckich księgach gruntowych.<sup>228</sup>

Austriackie przepisy prawa hipotecznego przewidywały podobne rozwiązania do wzoru pruskiego, a następnie niemieckiego. Pod koniec XVIII wieku w poszczególnych krajach austriackich przewidywano wpis (intabulacje) do skutecznego nabycia prawa na dobrach nieruchomych. Z zasady nabycie prawa własności wymagało w austriackim kodeksie cywilnym z 1811r. tytułu i prawnego sposobu nabycia. Tytuł to nic innego niż przyczyna prawna uwidoczniła w ważnym akcie prawnym. ABGB wymagał ponadto ważnego sposobu nabycia, którym była tradycja - „prawne oddanie i przyjęcie”. Tradycja była czynnością dwustronną, jej skutkiem było przeniesienie posiadania wraz z wolą przeniesienia prawa własności. Dokonywano jej w rozmaitych formach np. oświadczenia, symbolicznego przekazania rzeczy. Przeniesienie własności nieruchomości wymagało intabulacji, czyli wpisu tytułu nabycia do ksiąg publicznych. Intabulacja zastępowała tradycję. Zgodnie z zasadą wpisu skutki rzeczowe przeniesienia własności nieruchomości uzależniono od wpisu tytułu nabycia do ksiąg.<sup>229</sup> Na terenie Galicji po rozbiorach utrzymano normy dawnego prawa polskiego w zakresie pochodnego przejścia własności. Niezbędny był w tym celu ważny tytuł prawny i oparta na nim intromisja (wwiązanie) będąca niezbędnym warunkiem pochodnego przejścia własności nieruchomości poprzez oddanie kupującemu faktycznej władzy nad rzeczą. Umożliwiało to również potencjalnym zainteresowanym podniesienie ewentualnych pretensji wobec granic. W dawnej Polsce bez intromisji nie można było dokonać wpisu do ksiąg sądowych i nie następowały terminy dawności. Kodeks Zachodniogalicyjski stanowił,

---

<sup>227</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 188-189.

<sup>228</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 74.

<sup>229</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa ...*, s. 758.



że do nabycia prawa własności wymagany jest tytuł prawny i prawny sposób nabycia. W ramach pośredniego nabycia szczególnie wymagane było przekazanie przedmiotu transakcji w ręce nabywcy. Wciąż odbywały się intromisje z udziałem komorników granicznych na podstawie poleceń sądowych.<sup>230</sup> W 1774r. uchwalono „Patent tabularny” rozwinięty w zakresie prawa materialnego w austriackim kodeksie cywilnym z 1811r. Patent przewidywał rejestrację nieruchomości w Tabuli Krajowej. Prawo to nadano ziemiom I zaboru austriackiego w 1780r. pod nazwą „Patentu tabularnego dla Galicji”.<sup>231</sup>

Ustanowienie zasady wpisu w prawie austriackim w pełni ukształtowało się dzięki wejściu w życie austriackiego kodeksu cywilnego z 1811r. znanego pod nazwą *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* (ABGB).<sup>232</sup> Kodeks w pierwszym polskim przekładzie nosił nazwę „Księgą ustaw cywilnych wszystkim niemiecko-dziedzicznym krajom monarchii austriackiej powszechną”. Kodeks unifikował systemy prawne krajów monarchii austriackiej, nie miał charakteru posiłkowego jak *Landrecht* z 1794r. Wraz z wejściem w życie ABGB traciły moc obowiązującą wszystkie ustawy i zwyczaje prowincjonalne już uregulowane w kodeksie.<sup>233</sup> Ciekawa jest historia prac kodyfikacyjnych nad ABGB. O ile pierwsze prace podjęto już w 1773r. za panowania Marii Teresy i ukończono je nieprzyjętym projektem *Codex Theresianus* to tzw. Kodeks Józefiński przyjęto na początku 1787r. - był to przyczynek do kodyfikacji zawierający jedynie prawo rodzinne. 13 lutego 1797r. został wprowadzony na terenie III zaboru austriackiego Kodeks Cywilny Zachodniogalicyski *Bürgerliches Gesetzbuch für Westgalizien* z mocą od 1 stycznia 1798r. - zastąpił on dawne polskie prawo prywatne. Powszechnie w literaturze uznaje się, że takie zabiegi austriackiego ustawodawstwa polegały na sprawdzeniu w praktyce wartości merytorycznej nowego kodeksu. Tereny dwóch zaborów austriackich stały się prawniczym „poligonem doświadczalnym”. Przepisy Kodeksu Zachodniogalicyskiego zostały poddane pod dyskusję w poszczególnych krajach monarchii. Komisje krajowe złożone ze szlachty i sędziów we Lwowie, Tarnowie i Stanisławowie wbrew obawom kodyfikatorów nie krytykowały nadmiernie kodyfikacji, a wręcz doprowadziły do wzbogacenia przyszłego kodeksu prawa prywatnego o instytucję dożywocia często stosowaną wśród szlachty polskiej.<sup>234</sup>

---

<sup>230</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 178-179.

<sup>231</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 188,192.

<sup>232</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 170.

<sup>233</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa...*, s. 752.

<sup>234</sup> *Ibidem*, s. 748-751.

Austriacka kodyfikacja prawa cywilnego miała nowoczesny charakter i wyłącznie cywilistyczny. ABGB był zwięzły, nie nazbyt obszerny, wolny od kazuistyki, napisany w pięknym języku gdzie przepisy cechowały się jasnością, prostotą i zwięzłością. Kodeks miał wyjaśnienia, pouczenia i przepisy o jego wykładni i stosowaniu. Kodeks odznaczał się wpływem praw rzymskiego i prawa natury. Terminologia i systematyka była rzymska, a oświeceniowe postulaty oddziaływały na formę. ABGB miał cechę zupełności i był pozbawiony luk. Kodeks zawierał w sobie zasadę powszechności, równości podmiotów, swobodę umów, zasadę pełnej własności. Pozostały jednak pewne pozostałości feudalnej własności, a w praktyce ustrój stanowy utrzymał się do połowy XIX wieku.<sup>235</sup> Austriacki kodeks cywilny z 1811r. wszedł w życie 1 stycznia 1812r. Składał się z 1502 artykułów podzielonych na 3 części. Podział nawiązywał do justyniańskiej struktury Instytucji (*personae-res-actiones*). Część pierwsza kodeksu stanowiła o prawie osobowym, część druga o prawie rzeczowym, a ostatnia o przepisach wspólnych prawu osobowemu i rzeczowemu. Kodeks pozostawił w mocy przepisy Kodeksu Zachodniogaliczyjskiego o obowiązkach między panami i służącymi, nadanych przywilejach. Niektóre przepisy o rodowodzie feudalnym zawierał sam kodeks (dobra wieczysto-dzierżawne, dobra wieczysto-księgowe, fideikomisy rodzinne). ABGB pozostawił w mocy liczne akty prawne (ustawodawstwo polityczne) sfery działania administracji publicznej ograniczające prawa prywatne. Powyższe regulowania istniejące poza kodeksem nie rozbijały jego wewnętrznej spójności, a zawarte w samym ABGB nie naruszało założeń ogólnych kodyfikacji. Wraz ze zmianą stosunków ekonomiczno-społecznych i przejściem do gospodarki kapitalistycznej uregulowania te uchylono bez szkody dla kodyfikacji. Redakcyjnie kodeks zawierał pojęcia ogólne i abstrakcyjne polegające na odwołaniu do zdrowego rozsądku i zasad słuszności obejmujących maksymalny możliwy zakres zastosowania.<sup>236</sup>

Część druga, będąca najobszerniejszą częścią kodeksu stanowiła o prawach rzeczowych, a właściwie o prawach majątkowych. Znalazły się tam przepisy o prawach ściśle rzeczowych (posiadanie, własność, zastaw, służebności, prawo spadkowe) i prawa osobisto-rzeczowe (zobowiązania). ABGB zawierał bardzo szeroką definicję „rzeczy” w rozumieniu prawa, czym było wszystko co różniło się od osoby i służyło do użytku człowieka. Z jednej strony definicja zawierała w sobie romanistyczne ujęcie rzeczy, a z drugiej nawiązywało do przeciwstawienia osoby i rzeczy w nauce Kanta. „Rzecz” mogły być dobra zmysłowo

---

<sup>235</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 48.

<sup>236</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa ...*, s. 753.

postrzegalne i niezmysłowe, czyli też działania i prawa.<sup>237</sup> Prawo własności określone zostało jako „prawo rozporządzania według upodobania istotą rzeczy i pożytkami pewnej rzeczy oraz do wykluczenia od tego każdego innego”. ABGB w sposób pozytywny drobiazgowo wyliczał uprawnienia właściciela. Podobnie jak w prawie pruskim pojęcie definicja własności była szersza niż rzymski pierwowzór.<sup>238</sup> Prawo własności oparte było na szerokiej definicji rzeczy. Zgodnie z § 353 ABGB „wszystko, co do kogo należy, wszystkie jego zmysłowe i niezmysłowe rzeczy, zowią się jego własnością”. Uprawnienia właściciela wymienione były w sposób pozytywny: mógł on używać rzecz wg upodobania lub nie używać jej wcale, zniszczyć ją, przenieść na innego w całości lub po części, porzucić ją. Mimo takiego ujęci prawa własności kodeks znał nie tylko prawo pełne, ale też własność podzieloną. Własność taka dzieliła się między właściciela zwierzchniego i użytkowego. Różnica między właścicielem zwierzchnim, a użytkowym sprowadzała się do rozdzielenia prawa co do istoty rzeczy i co do pobierania pożytków. ABGB wspominał trzy instytucje własności podzielonej: 1) lenna, 2) dobra wieczysto-dzierżawne, 3) dobra wieczysto-czynszowe.<sup>239</sup> Szczegółowo instytucję własności podzielonej omawiał Kodeks Zachodniogalicyski. Austriacki kodeks cywilny zawierał jedynie wzmianki o nich. Instytucja lenna uregulowana była w odrębnej ustawie lennej. Dobra wieczysto-dzierżawne i wieczysto-czynszowe uregulowane były w dziale zobowiązań przy umowach dzierżawy. Po uwłaszczeniu chłopów w Galicji i Austrii w 1848r. przepisy o własności podzielonej straciły swoje znaczenia, a całkowicie zlikwidowano ograniczenia własności po wprowadzeniu ustawy zasadniczej. Konstytucja z 1867r. przyjmowała prawo własności jako możliwość „nabywania nieruchomości wszelkiego rodzaju i swobodnego dysponowania nimi oraz wykonywania przy zachowaniu warunków ustawowych - każdego zajęcia zarobkowego”. Przedmiotem własności oprócz nieruchomości mogła być własna siła robocza.<sup>240</sup> ABGB bazując na zasadzie powszechności, równości podmiotów, pełnej własności (z pewnymi wyjątkami), swobody umów opierającej się na autonomii woli realizował założenia prawno-naturalne i oświeceniowe postulaty kodyfikacyjne. Przepisy dotyczące ustroju feudalnego coraz bardziej anachroniczne znalazły się poza kodeksem.<sup>241</sup>

---

<sup>237</sup> *Ibidem*, s. 756.

<sup>238</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 69.

<sup>239</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa...*, s. 757.

<sup>240</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 69.

<sup>241</sup> *Ibidem*, s. 48.

ABGB nie regulował stosunków własnościowych na wsi pozostawiając tą materię przepisom administracyjnym. Tzw. ustawodawstwo polityczne wprowadzało doraźne rozwiązania prawne niekiedy niepublikowane, aby w sposób płynny kształtować strukturę własnościową gruntów na wsiach. Na terenie zaboru austriackiego na podstawie stanu faktycznego posiadania dóbr nieruchomości w dniu 1 listopada 1796r. odróżniono grunty szlacheckie zwane dominikalnymi od dóbr chłopskich nazwanych rustykalnymi. Zrównano rustykalne grunty zakupne z niezakupnymi. Różnica w tych kategoriach polegała na fakcie, że niekiedy szlachta w czasach Rzeczypospolitej odstępowała grunty chłopom za określoną cenę, a w wypadku gruntów niezakupnych oddawane były do bezterminowego użytkowania. Oprócz wyodrębnienia gruntów dominikalnych ze względu na obciążenia fiskalne, jakim podlegały i przywilejom feudalnym. Po przeprowadzeniu reform uwłaszczeniowych dla gruntów dominikalnych przyjęto dla nich nazwę własności tabularnej.<sup>242</sup> Do uwłaszczenia dobrom dominikalnym, które mogli nabywać jedynie magnaci, szlachta i wyjątkowo mieszczenie miasta Lwowa przysługiwały przywileje feudalne. Dobra dominikalne w Galicji miały zaprowadzone księgi gruntowe pod nazwą Tabuli Krajowej. W księgach wpisywano umowy alienacji jako warunek skutecznego zbycia własności nieruchomości.<sup>243</sup> Stan prawny dóbr rustykalnych regulowały liczne i różnorodne przepisy administracyjne. Zgodnie z „ustawodawstwem politycznym” zakazano transakcji między panami, a poddanymi, których przedmiotem były grunty chłopskie. W celu zapewnienia gospodarstwu chłopskiemu bytu ekonomicznego dotyczyły ich liczne ograniczenia obrotu nieznanego powszechnemu prawu cywilnemu austriackiemu, nawet po wejściu w życie ABGB. Szczególne ograniczenia dotyczyły dóbr niezakupnych dzierzonych przez chłopów. Mimo licznych aktów prawnych monarchii austriackiej ta forma władania nieruchomością funkcjonowała aż do drugiej połowy XIX wieku. Chłopi nie mogli zastawiać gruntów niezakupnych i zaciągać pożyczek powyżej określonej kwoty bez zgody dziedzica. Wierzyciele nie mogli żądać zaspokojenia przez realizację zastawu, a nawet poprzez egzekucję sądową. Praktycznie nie była dokonywana sprzedaż ziem chłopskich, a zawierano jedynie kontrakty dzierżawy. W praktyce do lat sześćdziesiątych XIX wieku istniały ograniczenia obrotu gruntami chłopskimi i po tym okresie objęto je ogólnym austriackim systemem hipotecznym.<sup>244</sup> Wraz z zmianą stosunków społecznych o przejściem z gospodarki folwarcznej na tory gospodarki kapitalistycznej same

---

<sup>242</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa ...*, s. 690, 758-759.

<sup>243</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 73.

<sup>244</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa ...*, s. 759-760.

ziemiaństwo Galicji postulowało rozwiązanie kwestii posiadłości rustykalnych. Przykładowo memoriał hr. Kazimierza Krasickiego z 1842r. postulował: „Najgłośniejszą przeszkodą, którą się napotyka w naszym gospodarstwie, jest niezawodnie brak robotnika [...], nasz chłopiec nie widzi potrzeby pracowania więcej nad to, co jest konieczną potrzebą i powinnością [...], grunt tzw. rustykalny do niego nie należy, jest rzeczą martwą bez żadnej wartości realnej, bo czego nie można spieniężyć, zadłużyć lub darować, to żadnej realnej wartości nie ma [...]. Niech włościaninowi wolno będzie grunt, na którym siedzi, z obarczającymi go obowiązkami i ciężarami darować, sprzedać, zadłużyć lub zastawić, tylko nie dzielić, przy czym należy ustanowić w każdym dominium czy obwodzie gminnym, książki gruntowe. W ten sposób uzyskaloby się hipotekę na podatki, powinności, długi itd. W razie nieuiszczenia się z tego wszystkiego nie odsądzano by złego gospodarza wraz z niewinnymi dziećmi, lecz zlicytowano by grunt...”<sup>245</sup>

W latach 1785-1789 przeprowadzono pomiary gruntów i ich klasyfikację na potrzeby podatku gruntowego zwanego *kontrybucją*. Takowe spisy nosiły nazwę katastru józefińskiego. W 1817r. cesarz Franciszek I w związku z licznymi nieścisłościami postanowił je zweryfikować i opracowanie nowego katastru franciszkańskiego.<sup>246</sup> Dla stanu szlacheckiego w Galicji od końca lat siedemdziesiątych XVII wieku planowano utworzenie osobnych sądów. W 1784r. zaczął funkcjonować pierwszy taki sąd pod nazwą *Forum nobilium* z siedzibą we Lwowie. Początkowo rozpoznawał wszystkie sprawy cywilne i karne dla Galicji, a od 1787r. tylko sprawy cywilne I instancji w tym prowadzenie galicyjskiej Tabuli Krajowej. Przy *Forum nobilium* funkcjonowali komornicy graniczni prowadzący postępowanie egzekucyjne dla stanu szlacheckiego. Instytucja ta wywodziła się z dawnego prawa polskiego. Tabula Krajowa została wprowadzona patentem z 4 marca 1780r. i oparta na wzorach prawa hipotecznego czesko-austriackiego.<sup>247</sup> Tabula prowadzona przez Urząd Tabularny rejestrowała prawa rzeczowe z dóbr szlacheckich wpisywanych niegdyś do ksiąg sądowych i ziemskich na terenie Galicji. Tabula prowadzona była przez urząd przy Trybunale Królewskim, a następnie przeniesiono ją do Lwowa. Opierając się na Tabuli Krajowej w miastach Galicji tworzono tabule miejskie. Grunty rustykalne nie były przedmiotem rejestrowania w Tabuli pomimo nałożenia takiego obowiązku w licznych patentach. Jeżeli prowadzono już księgi dla dóbr chłopskich to wpisy były dokonywane w wybranych wsiach i

---

<sup>245</sup> Cyt. M. Tyrowicz, *Galicja od pierwszego rozbioru...*, s. 177-179.

<sup>246</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa...*, s. 722.

<sup>247</sup> *Ibidem*, s. 741-742.

w sposób niedbały. Silny nacisk administracji austriackiej dotyczył zakazu dzielenia dóbr rustykalnych, mimo to powszechnie był obchodzony.<sup>248</sup> Prowadzenie ksiąg gruntowych dla dóbr rustykalnych przez zwierzchności gruntowe i gromady przewidywał już patent cesarski z 1789r.<sup>249</sup> Po 1851r. w Austrii próbowano poprawić sytuację prawną nieruchomości. Przekształcono księgi ingrosacyjne, gdzie rejestrowano dokumenty w księgi główne. Zmiana miała umożliwić uzyskiwanie pełnego stanu prawnego dotyczącego nieruchomości. Reformy te ominęły jednak Galicję.<sup>250</sup>

Powszechne założenie ksiąg gruntowych dla całego terytorium Austro-Węgier przewidywała dopiero ustawa ogólnopolska z 1871r., a dla Galicji ustawa Sejmu Krajowego z 1874r. wraz z szeregiem aktów wykonawczych. System ksiąg gruntowych miał być oparty o kataster prowadzony przez organy administracji. Galicja posiadała kataster franciszkański sporządzony na rozkaz cesarza Franciszka I w latach 1819-1859. Każda gmina posiadała zbiory kartograficzne w postaci planów, map oraz materiały opisowe w formie zestawień parceli gruntów i budowli. Materiały służyły dokładnemu określeniu położenia rozmiarów, położenia i cech poszczególnych działek, a przede wszystkim opodatkowaniu nieruchomości. Od 1874r. kataster józefiński był nieodłączną częścią ksiąg gruntowych.<sup>251</sup> Pomimo reform systemu hipotecznego stosowanie katastru powodowało wiele trudności. Po 1883r. podejmowano poważne próby uzgadniania treści katastru józefińskiego z franciszkańskim, gdyż tym pierwszym posługiwano się do 1869r. Nawet po gruntownej reformie całego systemu austriackich ksiąg gruntowych przez wiele lat utrzymywał się podział na księgi tabularne i rustykalne.<sup>252</sup>

Każda gmina katastralna miała posiadać jedną księgę gruntową. Wyjątkowo na terenie dużych gmin mogło powstać nawet kilka ksiąg. Księga gruntowa składała się z dwóch części: księgi głównej i zbioru dla dokumentów. Księga główna zawierała „wykazy” prowadzone odrębnie dla każdego „ciała gruntowego”, będącego odrębnym przedmiotem prawa własności. W wykazie umieszczano karty dotyczące: 1) aktualnego stanu posiadania, 2) prawa własności, 3) ciężarów. Karta dotycząca posiadania zawierała informacje o nazwie miejscowości, zestawieniu parcel. Karta dla własności ujawniała tytuły prawne właściciela, uprawnienia z tytułu prawa własności, a nawet prawo wyborcze i patronatu. Karta ciężarów

---

<sup>248</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 192.

<sup>249</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 73.

<sup>250</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 192.

<sup>251</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 73.

<sup>252</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 193.

podawała ograniczone prawa rzeczowe, najem, dzierżawę i zastaw. Księgi gruntowe prowadzone były przez sądy, dla większej własności były to sądy okręgowe. Dla mniejszych posiadłości i wszystkich innych, czyli ziemskich, miejskich i chłopskich były to sądy powiatowe.<sup>253</sup> Zgodnie z materialną zasadą jawności ksiąg gruntowych nabycie praw hipotecznych następowało wyłącznie przez wpis umowy dotyczącej nieruchomości do księgi głównej. Wpis umów do księgi gwarantowany był pod rygorem nieważności, lecz nie przewidywano specjalnej formy notarialnej.<sup>254</sup>

W kwestii przymusowej egzekucji po ogłoszeniu wyroku sądu stosowano powszechną Ustawę Sądową dla Galicji Zachodniej (*Allgemeine Gerichtsordnung für Westgalizien*) z 18 grudnia 1796r. obowiązującą od 1 maja 1797r. Regulacja ta obowiązywała też dla Galicji Wschodniej, Wenecji, Tyrolu, Salzburgu, Vorarlbergu, Istrii, Dalmacji i w sądach konsularnych w Turcji. Procedura opierała się na zasadach powszechnej kodyfikacji postępowania cywilnego z 1781r tzw. józefińskiej. Strona wygrywająca proces podawała przedmioty, z których miano się zaspokoić. Egzekucja na nieruchomościach rozpoczynała się od prośby intabulacji w sądzie wyroku. Po dokonaniu wpisu do ksiąg tabularnych w toku egzekucji oszacowywano nieruchomość i dokonywano licytacyjnej sprzedaży dóbr. Wadą austriackiej procedury była przewlekłość, nadmierna formalistyka procesowa prowadząca do pieniactwa i zmniejszenia poczucia bezpieczeństwa obrotu. Powodowało to również zahamowanie podaży kredytu. Wskazanie dóbr do zlicytowania przez wierzyciela umożliwiało dłużnikowi wcześniejsze zbycie najbardziej wartościowych składników majątku.<sup>255</sup>

Poważnym problemem austriackich ksiąg gruntowych od początku ich istnienia była kwestia ksiąg gruntowych dla posiadłości chłopskich. Chłopi galicyjscy przenosili własność przez prostą tradycję i poprzez nie zarejestrowane działy spadkowe. W praktyce częste były przypadki usuwania chłopów z ziemi przez nowych nabywców hipotecznych, także tych, którzy nabywali od osób nieuprawnionych.<sup>256</sup> Na wsi obrót nieruchomościami w wielkiej skali był pozahipoteczny. Od początku nie przestrzegano nowych sformalizowanych i kosztownych zasad przenoszenia nieruchomości i ich obciążania. Księgi gruntowe chłopskie od początku były niezgodne ze stanem faktycznym. Speculanci wykorzystywali pogłębiającą się niezgodność, za bezcen nabywali prawa i przy pomocy środków prawnych rugowali

---

<sup>253</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 73.

<sup>254</sup> *Ibidem*, s. 73-74.

<sup>255</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck *Historia państwa...*, s. 768-770.

<sup>256</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 193.

chłopów z ich ziemi. Z czasem sądy zaczęły udzielać ochrony chłopom, nie bez wpływu doktryny prawa austriackiego.<sup>257</sup>

Prawo francuskie знаło instytucje rejestrowania aktów obrotu nieruchomości w rejestrach sądowych. Minister króla Francji Colbert próbował rozciągnąć taką praktykę na cały obszar państwa poprzez edykt z 1673r. Na skutek oporu społeczeństwa i praktyki prawa już w rok później odwołano edykt. Obawy arystokracji budziło publiczne ujawnianie długów, a notariusze chcieli zachować profity łączące się z obrotem ziemią. Istniał jednak z powodzeniem we Francji w XVII i XVIII kataster nieruchomości.<sup>258</sup> We Francji przeważała zasada nieformalnego obrotu ziemią w związku z niechęcią społeczeństwa do ingerencji władzy państwowej w interesy majątkowe obywateli. Znalazło to jaskrawy wyraz w toku prac nad francuskim kodeksem cywilnym z 1804r., gdzie odrzucono propozycję włączenia do Kodeksu Napoleona ustawy z dnia 9 Messidor'a roku III (27 czerwca 1795r.) i z dnia 11 Brumaire'a roku VII (1 listopada 1798r.). Ustawy te powstały w okresie rewolucji francuskiej i były na wysokim poziomie organizacyjnym oraz uznawane są obecnie za postępowe.<sup>259</sup> Ustawy z okresu rewolucji przewidywały nieskuteczność czynności zbycia nieruchomości aż do momentu zarejestrowania umowy w rejestrze prowadzonym przy sądzie. Zasady te zostały odrzucone podczas prac kodyfikacyjnych nad kodeksem cywilnym jako gwałcące wolność człowieka. Uznano, że umowa przenosząca własność na skutek obligacyjny i rzeczowy.<sup>260</sup> Według prawa francuskiego zbycie i nabycie nieruchomości następowało na podstawie umowy, której ważność nie wymagała szczególnej formy. Gdy wartość przedmiotu umowy przekraczała określoną kwotę to zgodnie z ogólną zasadą prawa francuskiego wymagano stwierdzenia pisemnego w celach dowodowych. Wyjątkiem była tu umowa darowizny i hipoteki gdzie dla tej ostatniej wymagano sformalizowanej umowy notarialnej i wpisu do specjalnego rejestru. Mimo to w kodeksie z 1804 r. zawarto wiele hipotek, których powstanie nie wymagało wpisu.<sup>261</sup>

Kodeks Napoleona został przyjęty ustawą z 21 III 1804r. (30 ventôse'a roku XII) pt. *Code civil des Français*. Opracowywała go czteroosobowa komisja powołana przez Napoleona od 1800r. Kodeks opierał się na zasadach prawno-naturalnych równości, wolności, własności indywidualnej i swobody umów. Była to kodyfikacja utrwalająca nie tylko dorobek

---

<sup>257</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 74.

<sup>258</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 186.

<sup>259</sup> J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe...* s. 318.

<sup>260</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 186.

<sup>261</sup> *Ibidem*, s. 319.



rewolucji francuskiej. Kodeks z 1804r. nawiązywał do dawnego prawa francuskiego łącząc przepisy zaczerpnięte z tradycji prawnej prawa zwyczajowo północnej Francji, prawa pisanego Francji południowej, zawierał przepisy prawa kanonicznego, ordonansów królewskich i prawa doby rewolucji. Kodyfikacja odznaczała się językiem prostym, jasnym, poznawanym kazuistyki, a jednocześnie nie nazbyt abstrakcyjnym. Dzięki elastycznemu sformułowaniu nadawał się do przeniesienia do warunków lokalnych. Kodeks wprowadzany był obligatoryjnie na wszystkich terenach podbitych przez Napoleona. Po upadku Cesarstwa Francuskiego Kodeks zachował się w wielu krajach, co było dowodem na jego walory. Kodeks składał się z tytułu wstępnego i trzech części na wzór podziału w Justyniańskich *Institutiones (personae-res-actioes)*. Część pierwsza nosiła nazwę „O osobach”, druga „O majątkach i rozmaitych modyfikacjach własności”, część ostatnia „O różnych sposobach nabycia własności”. Łącznie kodeks zawierał 2281 artykułów.<sup>262</sup>

Francuski kodeks cywilny z 1804r. jako pierwsza nowożytna kodyfikacja zrywała całkowicie z feudalnymi formami własności i jej ograniczeniami. W sposób radykalny wprowadzono zmiany w prawie majątkowym, które miało służyć indywidualnym interesom jednostek. Prawo własności ukształtowano jako święte, nietykalne i absolutne. Wraz z indywidualizmem i liberalizmem tak ujmowane pojęcie własności było podstawą systemu prawno-majątkowego oraz nowego ustroju ekonomiczno-społecznego.<sup>263</sup> Kodeks Napoleona był pierwszym kodeksem, który zrywał z jakimikolwiek pozostałościami feudalnego porządku prawnego opierając się na nieograniczonej i nienaruszalnej instytucji własności prywatnej. Treść prawa własności ujęta była od strony negatywnej, nie wymieniając poszczególnych uprawnień. Była to odmienna konstrukcja niż w pruskim Landrechcie z 1794r., późniejszego austriackiego ABGB i rosyjskiego *Swod Zakonow*.<sup>264</sup> Prawo własności było skonstruowane poprzez definicje z art. 544 „użytkowanie z rzeczy i rozporządzania nimi w sposób najrozleglejszy, byleby nie był z nich czyniony użytek ustawami lub urządzeniami zabroniony”. Wyłączono możliwość istnienia własności typu podzielonego. Kodeks Napoleona nie przewidywał definicji rzeczy, regulując bardziej ogólne pojęcie „majątków”. Kodeks zapewniał szczególną ochronę dobrom nieruchomym. Nieruchomości mogły być *z natury, z przeznaczenia*. Nieruchomości z przeznaczenia to np. króliki w królikarni czy gołębie w gołębniku. Obok tych dwóch rodzajów wyróżniał nieruchomości *z przedmiotu, do*

---

<sup>262</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 134-135.

<sup>263</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 51, 69, 70.

<sup>264</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, s. 269.

którego się stosują zaliczając takie prawa jak: użytkowanie nieruchomości, służebności gruntowe, skargę wydobywczą o nieruchomości. Nabycie prawa własności regulowane było w księdze III „O różnych sposobach nabycia własności”. Przeniesienie prawa własności miało miejsce za pomocą samej umowy bez przeniesienia posiadania (tradycji). Była to zasada nieformalnego rozporządzania własnością nieruchomości, bez wpisu do ksiąg wieczystych i udzielania ochrony prawnej nabywcom wpisanym do ksiąg publicznych. W założeniu twórców miało to uprościć i ułatwić obrót nieruchomościami. Jednak przy zasiedzeniu nieruchomości wymagano dobrej wiary, tytuły prawnego i określonego posiadania w latach dla nabycia własności i przedawnienia skarg. Kodeks z 1804r. rozróżniał prawa rzeczowe na główne i zależne. Prawa rzeczowe główne to własność użytkowanie i służebność. Zależne służyły zabezpieczeniu wierzytelności i składały się na nie przywileje, zastaw i hipoteka. Prawom rzeczowym zależnym przysługiwało pierwszeństwo przed zwykłymi wierzytelnościami oraz prawo ciągłości polegające na skuteczności wobec każdego właściciela przedmiotu będącego zabezpieczeniem wierzytelności. Instytucja hipoteki była zawarta w księdze III w tytule XVIII. Rozróżniano trzy rodzaje hipotek: umowne, sądowe i prawne. Kodeks dopuszczał ustanawianie hipotek ogólnych, zabezpieczających cały majątek dłużnika. Hipoteki prawne przysługiwały żonom na majątkach mężów, ubezwłasnowolnionym i małoletnim na majątkach opiekunów, gminom i instytucjom publicznym. Nie istniał obowiązek wpisu, więc hipoteki prawne mogły być tajne. Wpisy hipoteczne musiały być odnawiane co 10 lat, inaczej wygasały.<sup>265</sup> Wpis nieodnowiony uważany był za nieistniejący i tracił swoje prawne znaczenie. Wierzyciel jednak nie tracił prawa do hipoteki, gdyż mógł żądać jej wpisu na nowo. Od daty nowego wpisu liczone było od nowa jego pierwszeństwo hipoteczne. Celem odnawiania wpisów hipotecznych było ułatwienie kwerend z ksiąg. Księgi francuskie prowadzone były w układzie foliów personalnych, czyli z podziałem według nazwisk i tam chronologicznie dokonywano wpisów.<sup>266</sup> Hipoteka uznawana była za tzw. kontrakt uroczysty, który wymagał ustanowienia formy aktu notarialnego. Innym umowom nie mającym charakteru uroczystości przysługiwała swoboda co do formy.<sup>267</sup> Francuska hipoteka w porównaniu z pruską i staropolską zawierała wadliwe rozwiązania. Wierzyciel pozbawiony był bezpieczeństwa kredytu realnego i samemu

---

<sup>265</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 141-143.

<sup>266</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 48.

<sup>267</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 148.

zabezpieczeniu hipotecznemu brak było wiarygodności. Kredyt zabezpieczony hipoteką nie odegrał na terenie Francji większej roli.<sup>268</sup>

W Kodeksie Napoleona przewidziany był jako jeden z umownych ustrojów majątkowych tzw. rząd posagowy. Posagiem był majątek wniesiony przez żonę mężowi w ramach małżeństwa. Majątek pomimo, że był własnością żony pozostawał pod zarządem męża. Cechą charakterystyczną był zakaz obciążania go hipoteką i zbywania. Obrót nieruchomościami z wyłączeniem posagów był nieprzystosowany do nowoczesnej gospodarki.<sup>269</sup> Podporządkowanie rodziny i jej spraw majątkowych ojcu a zarazem mężowi stanowiło utrzymanie patriarchalnych przeżytków zwyczajowego prawa francuskiego.<sup>270</sup>

Postępowanie egzekucyjne wobec nieruchomości zawarte było we francuskim kodeksie procedury cywilnej „*Code de procédure*” z 1806r. Kodeks wywodził się z Ordonansu z 1667r. Francuska procedura cywilna zapewniała zasady znane obecnie: kontradiktoryjność, dyspozycyjność, ustność, jawność, swobodną ocenę dowodów. Kodeks liczył 1042 artykuły pogrupowane w dwóch częściach. Część pierwsza regulowała postępowanie sporne wraz z egzekucją, część druga zawierała przepisy o niektórych postępowaniach niespornych, sądach polubownych i część postanowień ogólnych.<sup>271</sup> Francuskie postępowanie egzekucyjne było w sposób drobiazgowy i sformalizowany uregulowane w księdze pt. „O wykonaniu wyroków” (art. 517-811). Dla rozpoczęcia egzekucji niezbędny był wyrok lub inny akt urzędowy zaopatrzone w klauzulę wykonalności. Organem, który dokonywał egzekucji był od 1812r. komornik. Sprzedaż w drodze licytacji była podstawowym sposobem zaspokojenia wierzyciela z ruchomości i nieruchomości. Pierwszym etapem egzekucji było doręczenie nakazu zapłaty długu i po trzydziestu dniach dopiero zajęcie nieruchomości. Sporządzano szczegółowy protokół zajęcia, z miejscem położenia, rodzajem, który rejestrowano w kancelarii hipotecznej i kancelarii pisarza trybunału, wobec którego dokonywano sprzedaży. Wierzyciel w kancelarii pisarza składał „zbiór objaśnień i warunków sprzedaży”, jeżeli popierał egzekucję. Zawiadamiano zainteresowanych o licytacji w formie ogłoszeń i obwieszczeń w miejscowych dziennikach. Przepisy francuskie były drobiazgowo i formalistyczne ich naczelnym celem było zaspokojenie wierzyciela.<sup>272</sup>

---

<sup>268</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 71.

<sup>269</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 140.

<sup>270</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 51.

<sup>271</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 153.

<sup>272</sup> *Ibidem*, s. 157,158.

Funkcjonowanie we Francji konsensualnej teorii przeniesienia własności nieruchomości połączonej z brakiem systemu rejestracji obciążeń hipotecznych doprowadziło do daleko idących trudności z uzyskiwaniem zabezpieczenia rzeczowego. Praktycy obrotu coraz częściej wysuwali postulaty powtórnego ustanowienia zorganizowanego systemu ewidencjonowania hipotek i własności. Wskazywano na ustawy z okresu rewolucji francuskiej. W ustawie z 23 marca 1855r. o przenoszeniu własności i hipotekach *Loi sur la transcription en matière hypothécaire* spełniono postulaty środowisk prawniczych. Ustawa obowiązywała od 1856r. Jej głównym celem była ochrona nabywców i wierzycieli hipotecznych przed negatywnymi skutkami praw nieujawnionych lub ciężących na nieruchomości. Czynność prawna powodująca powstanie lub przeniesienie prawa rzeczowego musiała być ujawniona w rejestrze publicznym prowadzonym przez administrację skarbową, aby wywoływała skutki *erga omnes*. Rejestrowane mogły być prawa osobiste do dóbr nieruchomości.

Francuski rejestr gruntów był tak naprawdę katastrzem służącym ujawnianiu informacji prawnych, ewidencji i celom fiskalnym. Nie znajdziemy tu funkcji prawotwórczej i prewencyjnej jak w niemieckich księgach gruntowych. Wpisy w takich katastrach miały jedynie charakter deklaratoryjny. System francuskich rejestrów nie przewidywał rękojmi wiary publicznej ksiąg oraz domniemania zgodności wpisy z rzeczywistym stanem prawnym, gdzie rejestrowane mogły być prawa osobiste co do dóbr nieruchomości. Prawo hipoteczne francuskie nie przewidywało rozróżnienia na osoby działające w dobrej i złej wierze. Do dziś francuskie rejestry są katastrami nieruchomości z rozbudowaną funkcją informacyjną.<sup>273</sup>

Rosyjskie prawo prywatne uregulowane było w kodyfikacji pod nazwą *Swod Zakonow*, która miał charakter systematycznego kodeksu w przestarzałej formie. Obejmował wszystkie dziedziny prawa łącznie z prawem hipotecznym. Rosyjska kodyfikacja pozostawała daleko w tyle za europejskimi wzorami pod względem formalnym i merytorycznym.<sup>274</sup> Kodyfikacja rosyjska polegała na zebraniu całego materiału normatywnego od czasów *Sobornoje Ułożenje* z 1649r. do ukazu z 1825r. o zgonie cara Alekandra I. Materiał ułożono systematycznie, dzięki czemu ukazał się w 1830r. jako *Pełny Zbiór Praw Cesarstwa Rosyjskiego (Połnoje sobranije zakonow rossijskoj imperii)* w łącznej liczbie 46 tomów. Na podstawie Pełnego Zbioru Praw opracowano w 1832r. kodeks *Swod Zakonow* obowiązujący

---

<sup>273</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s. 194-195.

<sup>274</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 35.

na terenie Rosji (w tym w ziemiach wschodnich byłej Rzeczypospolitej) od 1 stycznia 1835r.<sup>275</sup> Prawo cywilne uregulowane było w X tomie Zводу Praw Cesarstwa Rosyjskiego i częściowo w kilku innych tomach. Kompilacja zawierała stare prawo ujęte w nowej niedoskonałej formie. Kodyfikacja rosyjska stosowała niejednorodną terminologię, zawierała wiele luk i sprzeczności pomimo kazuistyki. *Swod Zakonow* miał feudalno-stanowy charakter, nie biorąc pod uwagę potrzeby szerszego regulowania nowych stosunków społeczno-ekonomicznych. Do końca XIX wieku podejmowano próby prac nad tą przestarzałą kodyfikacją, co jednak nie przyniosło większych efektów.<sup>276</sup>

Rosyjska kodyfikacja wymieniała pełną własność dającą nieograniczoną władzę nad rzeczą. Istniało ponadto prawo własności niepełne, podzielone o ograniczonych uprawnieniach, co do rzeczy i różnych dla każdego podmiotu.<sup>277</sup> *Swod Zakonow* wśród ograniczonych praw rzeczowych wymieniał: 1) służebności (serwituty) w różnej formie, 2) dziedziczne prawa użytkowania wśród najważniejszych można wymienić prawo posesyjne, prawo wieczysto-czynszowe i prawo zabudowy, 3) prawo zastawu.<sup>278</sup> *Swod Zakonow* tak jak Landrecht Pruski i ABGB w sposób pozytywny określał treść prawa własności. Szczegółowo wyliczał uprawnienia właściciela pełnego. W związku z istnieniem feudalnej własności niepełnej (podzielonej) wyczerpujące określenie poszczególnych uprawnień właściciela pełnego musiało zostać uregulowane w kodeksach prawa prywatnego XIX wieku.<sup>279</sup>

Przepisy o zastawie usytuowane były w tomie X księgi IV *Swod Zakonow* „o zobowiązaniach umownych”, a dokładnie w podtytule „o zastawie majątków nieruchomości”, czyli w art. 1587-1653.<sup>280</sup> Zastaw zabezpieczał umowy zawierane ze skarbem i osobami prywatnymi. Zastaw na nieruchomości między osobami prywatnymi regulowały art. 1627-1653. Oddział regulujący tą materię dzielił się na trzy części: 1) o daniu w zastaw (art. 1627-1641), 2) o sporządzeniu aktu zastawu (art. 1642-1648) i 3) o wykonaniu aktu zastawu (art. 1649-1653).<sup>281</sup> Prawo zastawu w rosyjskim prawie cywilnym nie było traktowane jako prawo rzeczowe, lecz umieszczono je wśród zobowiązań jako środek zabezpieczania wierzytelności. Dawne prawo rosyjskie nie знаło ustawowego prawa zastawu. Przedmiotem zastawu były

---

<sup>275</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, s.242.

<sup>276</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 54.

<sup>277</sup> *Ibidem*, s. 69

<sup>278</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 127-138.

<sup>279</sup> K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa...*, s.269.

<sup>280</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa-Kraków 1921, s. 219.

<sup>281</sup> J. Kozłowski, *W. Szawłowski, Prawo cywilne obowiązujące na ziemiach wschodnich Rzeczypospolitej Polskiej, Zwód Praw b. Cesarstwa Rosyjskiego T.X, Cz. I, wyd. 1914r. w dwóch tomach, T.1*, Wilno 1930, s. 365-372.

ruchomości i nieruchomości w wypadku tych ostatnich takie zabezpieczenie niekiedy nazywano hipoteką. Zastaw mógł istnieć tylko w wypadku istnienia wierzytelności głównej. Obciążenie przysługiwało nie tylko na rzeczach materialnych, ale też na prawach majątkowych i wierzytelnościach. Powstanie zastawu wymagało umowy stron ustanawiającej obciążenie na przedmiocie majątkowym. Dla ustanowienia hipoteki wymagana była forma hipoteczna, gdy nieruchomość nie miała urzędzonej księgi to przewidywano szacowanie wartości takich dóbr.<sup>282</sup> Rosyjski „zastaw własności nieruchomej” (*zakładnaja krepost*) był przestarzałym pojęciem nie mającym nic wspólnego z nowożytną hipoteką. Instytucja ta nie wytworzyła się jeszcze w prawie rosyjskim. Konstrukcja zastawu była bliższa rzymskiemu *pignus*, gdzie przekazywano majątek wierzycielowi w posiadanie niż modelowi polegającemu na zarejestrowaniu zobowiązania pieniężnego ciężącego na nieruchomości w księgach publicznych przy zostawieniu dłużnikowi i wierzycielowi swobody rozporządzania majątkiem nieruchomym i wierzytelnością. W zastawie rosyjskim nie dochodziło do faktycznego przekazania zastawionego przedmiotu, lecz przy zatwierdzaniu pożyczki przez starszego notariusza majątek poddawany był tzw. zakazowi. Oznaczało to, że dłużnika pozbawiano prawa sprzedaży majątku i wtórnego obciążania go długami. Kolejni wierzyciele nie mogli realizować swoich praw z nieruchomości i musieli zwracać się do osoby dłużnika. Surowe przepisy *Swod Zakonow* dopuszczały wyjątki na rzecz instytucji kredytowych. Rosyjski Senat w szeregu wyroków dopuścił możliwość istnienia za zgodą zastawnika do współistnienia kilku długów hipotecznych. Zastaw rosyjski nie znał instytucji subintabulacji, czyli podzastawu. Największym brakiem prawa rosyjskiego był brak zasady szczególności. Obciążenie nieruchomości nie wymagało ścisłego oznaczenia sumy i mogła ona być niedookreślona. Brak zasady szczególności w wydatny sposób osłabiało rolę ksiąg hipotecznych.<sup>283</sup> Zaspokojenie prawa zastawniczego z przedmiotu zastawu mogło odbywać się poprzez egzekucję z rzeczy lub prawa. Przedmiot zastawu spieniężano poprzez sprzedaż licytacyjną w toku egzekucji. Wierzyciel mógł brać udział w licytacji, cena przedmiotu zastawu w przypadku jej kupna była zaliczana na poczet jego wierzytelności. W wypadku nie dojścia do skutku licytacji wierzyciel miał prawo domagać się sądowego przyznania nieruchomości na własność w celu zaspokojenia wierzytelności. Wierzyciel zastawniczy mógł objąć w zarząd zastawioną nieruchomość.<sup>284</sup>

---

<sup>282</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 139,142.

<sup>283</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim...*, s. 222-224.

<sup>284</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 149.

Rosyjskie prawo cywilne w art. 699 stanowił, że prawa majątkowe nabywa się poprzez 4 zasadnicze grupy sposobów: 1) sposoby darne i bezpłatne, czyli nadanie, wydzielenie dzieciom majątku przez rodziców, darowiznę i testament; 2) spadkobranie; 3) sposoby dwustronne, np. zamiana i kupno; 4) umowy i zobowiązania.<sup>285</sup> Utwierdzenie prawa do majątku zgodnie z art. 707 *Swod Zakonow* dokonywane było poprzez: 1) akty wieczyste, akty notarialne, akty oblatowane lub akty prywatne; 2) oddanie majątku lub intromisję majątku. Z aktów utwierdzenia wyłączono wyroki sądowe gdyż stwierdzały prawo już istniejące w czasie jego wydania. Dowodem przeniesienia prawa własności do nieruchomości oprócz testamentu był wyłącznie akt wieczysty. Sporządzenie i poświadczanie aktów wieczystych odbywało się z reguły na zasadach określonych w Ustawie Notarialnej z 1866r, według dyspozycji z art. 708 kodeksu. Krótkotrwałym wyjątkiem od obligatoryjnego aktu wieczystego była możliwość dopuszczająca przenoszenie własności nieruchomości do kwoty 300 rubli rosyjskich dokonywanych między włościanami lub na rzecz włościan. Na podstawie prawa z 26 maja 1881 roku sporządzenie odpowiedni aktu przelewu w specjalnej księdze w zarządzie gminy. Czynności takie wstrzymano ukazem senatu 25 stycznia 1883r. i ważne były tylko w miejscowościach, w których faktycznie je stosowano na podstawie miejscowego rozporządzenia o wejściu w życie tego prawa.<sup>286</sup> Akty wymieniane przez ustawę notarialną z 1866r jako ustalające prawo do nieruchomości były: 1) akty nabycia nieruchomości (*kupczaja krepost*), 2) darowizny, 3) akty wydzielenia posagu, 4) akty działowe, 5) układy pojednawcze oraz 6) wszelkie akty o nieruchomościach, które prawo w drodze wieczystej polecało sporządzać (poprzez zatwierdzenie starszego notariusza).<sup>287</sup>

*Swod Zakonow* w T. X cz.1 stanowił, że do nabycia prawa własności na nieruchomości potrzebna była instytucja wwiązania, intromisja. Był to akt władzy sądowej, a nie czynność prawna stron. Intromisja polegała na wprowadzeniu w posiadanie przyszłego nabywcy przez sądowego komornika i publiczne ogłoszenie zbycia. Wwiązanie miało dwa cele, po pierwsze przeniesienie posiadania i z tym własności nieruchomości oraz dokonanie aktu zbycia w danym powiecie. Do intromisji wzywano dotychczasowego posiadacza majątku, naczelnika wsi i dzierżawców. Pomimo zaprowadzenia ksiąg gruntowych (hipotecznych) w Rosji

---

<sup>285</sup> Z. Rymowicz, W. Świącicki, *Prawo cywilne ziem wschodnich, tom X cz. I Zводу Praw Rosyjskich, Tekst podług wydania urzędowego z roku 1914, z uwzględnieniem zmian, wprowadzonych przez ustawodawcę polskiego oraz ustawy związkowe, tudzież judykatura Sądu Najwyższego i b. Senatu Rosyjskiego, Przekładu nowego dokonali Zygmund Rymowicz, Witold Świącicki*, t. I, Warszawa 1932, s. 536.

<sup>286</sup> *Ibidem*, s. 542-543.

<sup>287</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 220.

utrzymano intromisję obok wpisu do rejestru hipotecznego w celu wprowadzenia w posiadanie na podstawie wypisu z ksiąg hipotecznych.<sup>288</sup> *Swod Zakonow* w art. 709 i w art. 1523-1527 określał zasady przeprowadzenia intromisji. Stosowano w tym zakresie art. 1424 i następne rosyjskiego kodeksu postępowania cywilnego. Nabywca gruntu lub budynku w mieście i powiecie mógł zgłosić akt kupna we właściwym sądzie. Była to tylko formalność mająca na celu podanie do powszechnej wiadomości przejście praw do majątku na nowego właściciela. Intromisja nie decydowała o prawach do majątku i nie była obowiązkowa. Przewidywano dwuletni okres na wytoczenie sporu dotyczącego formalnych uchybień aktu kupna nieruchomości.<sup>289</sup>

Pierwsze informacje o instytucjach prawnych umożliwiających zapewnienie jawności praw rzeczowych na nieruchomości spotykane są w Rosji już w XVI wieku. Rosyjska ustawa notarialna z 1866r. wprowadziła uregulowania zgodnie, z którymi w siedzibie każdego sądu okręgowego był wydzielony sędzia pełniący funkcję „starszego notariusza”. Do zadań starszego notariusza należał nadzór nad archiwum notarialnym i prowadzenie dwóch rodzajów ksiąg: 1) księgi aktów wieczystych, 2) rejestru spraw hipotecznych. Drugi rodzaj ksiąg był odpowiednikiem ksiąg gruntowych, hipotecznych, w którym znajdowały się zbiory aktów notarialnych dotyczących nieruchomości zatwierdzonych przez starszego notariusza. Rejestr spraw hipotecznych od 1867r. prowadzony był podług nazwisk właścicieli (tzw. system foliów personalnych) do 1891r., kiedy zaprowadzono go wg. nieruchomości (tzw. system foliów rzeczowych). Omawiany rejestr obejmował 4 działy: 1) wiadomości dotyczące majątku, 2) informacje o właścicielu, 3) ograniczone prawa własności np. prawo użytkowania, prawa sąsiedzkie, 4) obciążenia prawa własności np. zastaw, długi zabezpieczone sądownie. Rosyjski rejestr nieruchomości w zasadzie nie był jawny, pewne kroki w tej mierze poczyniono w 1899r.<sup>290</sup>

Rosyjski system nabywania praw rzeczowych realizował w pewnym stopniu trzy zasady, mianowicie jawności, legalności, oraz jak to określił Jakub Glass zasady starszeństwa. Jawność realizowano poprzez złożenie każdego aktu przejścia prawa własności nieruchomości do księgi aktów hipotecznych i ujawnienie ich w rejestrze wieczystym. Legalność dotyczyła obowiązku zawiadamiania notariusza starszego o sporządzeniu aktu dotyczącego praw na nieruchomości. Starszy notariusz sprawdzał czy nie zachodziła

---

<sup>288</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 108.

<sup>289</sup> Z. Rymowicz, W. Święcicki, *Prawo cywilne ziem wschodnich...*, s. 803.

<sup>290</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 87.



przeszkoda do zatwierdzenia aktu. Zasada legalności dotyczyła jedynie czynności *inter vivos* pomijając inne tytuły takie jak spadek, testament czy sprzedaż przymusowa. Starszeństwo dotyczyło nadawaniu skutków aktu wieczystego przez czynności starszego notariusza. Wymienione zasady funkcjonowały w sposób niedostateczny. W praktyce wiele wątpliwości zachodziło w kwestii definitywnego przejścia prawa własności.<sup>291</sup> *Swod Zakonow* w art. 1417 i art. 1420 określał tryb sporządzania aktów kupna nieruchomości. Sprzedaż wszelkich majątków nieruchomości odbywała się za pomocą aktów kupna-sprzedaży. Akt taki był sporządzany przez notariusza w biurze notarialnym i wpisywany do księgi aktowej. Była to czynność przygotowawcza zrównana z projektem nabycia. Niezbędna była czynność zatwierdzenia takiego aktu, do tego czasu każda ze stron mogła odstąpić od aktu.<sup>292</sup> Rosyjski kodeks cywilny jak również późniejsza ustawa notarialna z 1866r. nie wprowadziły bezwzględnej zasady wpisu. Regulacja prawna sposobu ustalenia definitywnych praw do dóbr nieruchomości była niezmiernie nieprecyzyjna. Akt przeniesienia lub ograniczenia prawa własności zawierany był przed urzędnikiem zwanym notariuszem i wpisywany do księgi pod sankcją nieważności umowy. Sporządzenie umowy przed notariuszem i wpisanie tytułu nabycia do księgi było jedynie czynnością przygotowawczą i nie nadawało prawa własności. Przeniesienie własności miało miejsce dopiero po zatwierdzeniu aktu nabycia, zamianie na „wieczysty” przez starszego notariusza, urzędnika sądowego prowadzącego rejestr wieczysty. Taki rejestr miał tylko charakter informacyjny i nie można było się powoływać na zaufanie do jego treści. Obowiązujące prawo w Rosji nie określało dokładnego momentu nabycia praw: czy z chwilą sporządzenia aktu notarialnego i złożenia go do archiwum (art. 161 ustawy notarialnej), chwila zatwierdzenia aktu przez starszego notariusza i wciągnięcia treści do księgi wieczystej czy też może chwilą tą było objęcie posiadania majątku (art. 1424 k.p.c.).<sup>293</sup> Praktyka Rosyjskiego Senatu w orzeczeniu kasacyjnym z 1893r. przyjęła, że własność przechodzi w chwili zatwierdzenia aktu przez starszego notariusza. Wprowadzone zmiany przepisów w latach 1912 i 1913 zalegalizowały pogląd Senatu, a ustawodawstwo rosyjskie przyjęło rozwiązania prawne odpowiednie innym ustaw hipotecznym. Wprowadzone zmiany nie objęły ziem II Rzeczypospolitej byłego zaboru rosyjskiego. Po odzyskaniu niepodległości ustawodawca polski rozciągnął na te obszary prawo hipoteczne w kształcie obowiązującym w byłym Królestwie Polskim.<sup>294</sup>

<sup>291</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 221-222.

<sup>292</sup> Z. Rymowicz, W. Święcicki, *Prawo cywilne ziem wschodnich...*, s. 773.

<sup>293</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 176.

<sup>294</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 109,87.

W Rosji po raz pierwszy skodyfikowano procedurę cywilną w 1832r. Zastąpiła ją procedura z 1864r. oparta na nowoczesnych zasadach zachodnioeuropejskich. W celu egzekucji prawomocnego wyroku wierzyciel sporządzał wniosek i kierował go do komornika. Pewne odrębności przewidywano na terenie Królestwa Polskiego, gdzie przewidywano przeprowadzenie egzekucji z dochodów przynoszonych przez nieruchomość poprzez jego zarząd przymusowy. W odmienny sposób prowadzono egzekucję z dóbr nieruchomych chłopskich.<sup>295</sup> Pewne odrębne zasady nabywania własności nieruchomości niż w ustawie notarialnej z 1866r. miały miejsce w podczas publicznej licytacji w egzekucji z nieruchomości. Nabycie nieruchomości regulowane było również podczas sprzedaży zarządzanej przez instytucję kredytową i z tytułu wywłaszczenia.<sup>296</sup> *Swod Zakonow* w art. 1501-1509 stanowił, że prywatne majątki zastawione w instytucjach kredytowych licytowane były zgodnie ze statutami takich instytucji. Publiczną sprzedaż uruchamiano w wypadku zalegania z zapłatą wymaganych rat. Nabywcom takich dóbr na licytacjach publicznych wydawane były akty nadawcze zgodnie ze statutem instytucji kredytowych i Ustawy notarialnej. Tak nabyte dobra przysługiwały bezpowrotnie i nie istniała możliwość ich wykupu. Licytacja publiczna uznawana była za transakcję kupna-sprzedaży między nabywcą, a władzą publiczną z drugiej strony niejako reprezentującą dłużnika. Wobec tego stosowano ogólne przepisy *Zwodu* dotyczące nabycia praw.<sup>297</sup> W wyjątkowych wypadkach publiczne instytucje kredytowe i banki mogły zaspokoić się z przedmiotu zastawu bez uruchamiania sądowej egzekucji. Można było sprzedać nieruchomość na publicznej licytacji i z uzyskanej ceny pokryć wierzytelność. Publiczne instytucje kredytowe takie jak „rosyjski Bank państwowy”, „rosyjski Bank szlachecki” udzielały kredytu jedynie na pierwsze miejsca hipoteczne. W wypadku istnienia kilku wierzytelności na jednym przedmiocie zastawu, niższy stopień hipoteczny otrzymywał zaspokojenie po wyższych stopniach.<sup>298</sup>

Rosyjski system rejestracji praw do nieruchomości wprowadził pewne elementy z polskiego systemu hipotecznego wprowadzonego w 1818r. np. wykaz hipoteczny. Ponadto zaczerpnięto rozwiązania z prawa niemiecko-austruckiego, np. przy rejestrze wieczystym i jednej księdze ogólnej dla kilku nieruchomości. W prawie rosyjskim istniały dawne „księgi aktów wieczystych” oraz „księgi zakazów i uwolnień” odpowiadające funkcji francuskich ksiąg ingrosacyjnych. Rosyjski system ksiąg hipotecznych nie rozwijał się takim torem jak

<sup>295</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 150

<sup>296</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 87.

<sup>297</sup> Z. Rymowicz, W. Święcicki, *Prawo cywilne ziem wschodnich...*, s. 793-795.

<sup>298</sup> F. Zoll, oprac. F. Bossowski, *Prawo cywilne dzielnic polskich w zarysie...*, s. 149-151.

polskie prawo hipoteczne z przodującą ustawą hipoteczną z 1818r. Ponadto surowe i krepujące swobodę stron przy zawieraniu transakcji przepisy rosyjskie hamowały rozwój kredytu realnego.<sup>299</sup>

W wieku XIX w Europie wymóg rejestracji zawartego przez strony kontraktu pierwotnie odgrywającego pierwszoplanową rolę przy udzielaniu kredytu rzeczowego oprócz wiarygodności zaczął obejmować podstawę kredytu, a więc nieruchomości. Z wcześniejszych ksiąg hipotecznych wykształciły się księgi gruntowe zwane również wieczystymi. Ujawniały prawo własności, poszczególne prawa rzeczowe i obciążenia. Początkowa funkcja polegająca na zabezpieczeniu kredytu ustąpiła prymatu udogodnieniu obrotowi własnością nieruchomości zapewniając maksymalną gwarancję trwałości dzięki rękojmi wiary publicznej ksiąg gruntowych.<sup>300</sup> Powstanie instytucji ksiąg gruntowych związane było w sposób ścisły z zanikiem w Europie poddaństwa chłopów i zaprowadzenie swobodnego obrotu ziemią wraz z zanikiem wiodącej roli ziemi i renty gruntowej jako podstawowych czynników produkcji. Przemiany ekonomiczne zapoczątkowywane były przez państwo i ono też tworzyło sprawne instytucje ksiąg gruntowych umożliwiające pewność obrotu. Dawna zasada legalności została zastąpiona przez konsens formalny polegający na dokonywaniu wpisów dzięki pozwoleniom na wpis będącymi abstrakcyjnymi oświadczeniami osoby obciążonej wpisem. Inną znaczącą okolicznością wpływającą na rozwój ksiąg gruntowych i tzw. prawa hipotecznego był rozwój kredytu realnego zabezpieczanego na nieruchomości. Jak wspominałem taki kredyt był o wiele pewniejszy dla wierzyciela, niż wypracowane w prawie rzymskim zabezpieczenia osobiste. W XIX wieku powstały i rozwinęły się wielkie towarzystwa kredytowe oferujące masowe kredyty. Poszczególne instytucje mogły dysponować tysiącami hipotek dłużników. Oprócz wymienionych czynników rozwoju istotne było prawidłowe funkcjonowanie ksiąg gruntowych w interesie państwa gdyż efektywnie przyczyniały się do egzekwowania podatków gruntowych i podatków od obrotu nieruchomościami.<sup>301</sup>

Mimo gwałtownego rozwoju ustaw hipotecznych w czasach wielkich kodyfikacji, należy zaznaczyć postępowość i nowatorskość polskiej ustawy hipotecznej z 1588r. Według jej przepisów zabezpieczenie na dobrach nieruchomościach było przyznane, zeznane we właściwym sądzie ziemskim albo grodzkim w przypadku, gdy takie przyznanie lub zeznanie hipoteki miało miejsce i w innym sądzie musiało być przeniesione do właściwych akt

---

<sup>299</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego...*, s. 224.

<sup>300</sup> L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony...*, s. 169.

<sup>301</sup> *Ibidem*, s. 171.

wieczystych. Uwidocznia się tu zasada jawności hipoteki oraz indywidualizacji obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym.<sup>302</sup> Wysoki poziom jurystyczny osiągnie polskie prawo sejmowe z 1818 r. Twórcy będą czerpać szeroko z polskiego dorobku prawnego, a w pewnym zakresie podierać się doświadczeniami z prawa pruskiego i austriackiego.

## 2. Francusko-polskie prawo hipoteczne w Księstwie Warszawskim

Pokój zawarty między napoleońską Francją a Prusami w 1807r. spowodował utworzenie Księstwa Warszawskiego. Ten twór polityczny składał się z ziem II i III zaboru pruskiego pomniejszonego o okręg białostocki, który został przekazany przez Napoleona Rosji jako gwarancję przyszłego pokoju. Księstwo Warszawskie w 1809r. zostało powiększone po wojnie z Austrią o ziemie III zaboru austriackiego. Łącznie obejmowało 10 województw i 100 powiatów.<sup>303</sup>

Sytuacja gospodarcza ziem Księstwa Warszawskiego pogorszyła się po pokojach z 7 i 9 lipca 1807r. W okresie wcześniejszym szlachta ziemiańska korzystała z dobrej koniunktury gospodarczej na eksport zboża i łatwości uzyskiwania kredytu. Faktyczna okupacja francuska, utrzymanie dużej armii, donacje dla generałów francuskich były niektórymi z powodów składających się na niełatwą sytuację gospodarczą Księstwa.<sup>304</sup> System blokady kontynentalnej uniemożliwiał eksport zboża, liwerunki czyli ciężary wojskowe pobierane w gotówce i w naturze, podniesienie liczebności wojska, budowa fortów wokół Warszawy opróżniały kasę Skarbu Księstwa. Jeszcze za panowania pruskiego ziemiaństwo zaciągnęło poważne wierzytelności hipoteczne. Zbliżająca się wojna z Napoleonem zmusiła rząd pruski do nakazania sądom rozpatrywania spraw o długi hipoteczne w pierwszej kolejności. Wkroczenie wojsk napoleońskich zapobiegło wywłaszczeniu dużej części majątków ziemskich, które w wielu przypadkach były zdewastowane i zaniedbane z powodu działań wojennych.<sup>305</sup>

Ustawa Konstytucyjna dla Księstwa została podpisana przez Napoleona w Dreźnie 22 lipca 1807r. Tekst w niewielkim stopniu uwzględniał rodzime propozycje zgłaszane przez Komisję Rządzącą. Konstytucja nie przewidywała zmiany swoich postanowień. Ogłoszono ją

<sup>302</sup> J. Ignatowicz, *System prawa cywilnego, Prawo własności...*, s. 751.

<sup>303</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 39.

<sup>304</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 67,69.

<sup>305</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 40.

w języku francuskim jako autentycznym z przekładem na język polski. Ustawa zasadnicza miała być dopełniana przez króla (król saski Fryderyk August), poprzez tzw. „urządzenia” dyskutowane w Radzie Stanu. Księstwo Warszawskie uważane było przez Francję za część francuskiego systemu prawa konstytucyjnego. Wprost recypowano Kodeks Napoleona zawierający prawo cywilne na mocy art. 69 Konstytucji i uchwałą sejmową z 1809r. wprowadzono francuski Kodeks Handlowy.<sup>306</sup>

Początkowo rządzący w Księstwie Warszawskim przeciwstawiali się wprowadzeniu ustawodawstwa francuskiego. Wywodzono takie stanowisko z istniejącego ustroju stanowego, powszechnych stosunków patriarchalnych na wsi, przywiązaniu Polaków do Kościoła Katolickiego. Żarliwym przeciwnikiem Kodeksu była szlachta średnia w związku z wprowadzeniem nowych przepisów o hipotece.<sup>307</sup> Początkowo skupieni w Komisji Rządzącej postulowali przywrócenie dawnego prawa polskiego, przeciwstawiając się ustawodawstwu francuskiemu. Minister sprawiedliwości Feliks Łubieński z przeciwnika Kodeksu Napoleona stał się z czasem jego wielkim entuzjastą i przyspieszył prace mające na celu wejście w życie francuskiego kodeksu cywilnego. Wydany na jego wniosek dekret króla Fryderyka Augusta z 27 stycznia 1808r. umożliwił wejście w życie Kodeksu Napoleona 1 maja 1808r. Obowiązywanie nowego prawa cywilnego zostało rozszerzone na departamenty postgalicyjskie od 15 sierpnia 1810r. Nowe prawo obowiązywało we wszystkich stosunkach prawnych powstałych od jego wejścia w życie. Prawo dawniejsze stosowano w dwóch sytuacjach. Po pierwsze, gdy sam Kodeks odwoływał się do urzędów i obyczajów miejscowych oraz do sytuacji zaistniałych przed wejściem w życie Kodeksu Napoleona. Prawami dawniejszymi było dawne prawo polskie, pruskie i austriackie. W razie wątpliwości stosowane miało być prawo nowe. Przepisy intertemporalne zawarte były w instrukcji ministra sprawiedliwości z 23 maja 1808r. i ustawy przechodniej z 10 X 1809r.<sup>308</sup> Do momentu wprowadzenia w życie Kodeksu Napoleona na terenie Księstwa Warszawskiego przy wpisach hipotecznych obowiązywało prawo pruskie, z tym zastrzeżeniem, że wpisy były w języku polskim. Pruskie księgi gruntowe już założone lub w procesie zakładania zostały utrzymane, aż do wpisania aktów prawnych ich dotyczących do 1 maja 1808r. Od tego momentu zakładano księgi na podstawie prawa francuskiego.<sup>309</sup>

---

<sup>306</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 70,73.

<sup>307</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce ...*, s. 52.

<sup>308</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 132-134.

<sup>309</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 45,46.

W trakcie usuwania władzy pruskiej na terenie Księstwa Komisja Rządząca wprowadziła wytyczną zgodnie, z którą dobrowolne umowy stron lub oświadczenia woli i akta hipoteczne dla uzyskania wiarygodności publicznej winny być dokonywane w postępowaniu sądowym nieprocesowym nazywanym „działaniami sądownictwa dobrowolnego”. W 1808r. z momentem wprowadzenia Kodeksu Napoleona ustanowiono oddzielny od sądownictwa, samodzielny notariat. Notariusze (pisarze aktowi) ustanawiali byli najczęściej po dwóch przy sądach.<sup>310</sup> Na terenie Księstwa Warszawskiego Komisja Rządząca ustanowiła polskie sądownictwo. Z momentem wprowadzenia francuskiej procedury sądowej ilość sądów zredukowano z 8 do 2 rodzajów, mianowicie pozostały: sądy pokoju i trybunały cywilne I instancji w departamentach oraz sąd apelacyjny dla Księstwa. W tej początkowej fazie usuwania sądownictwa pruskiego ustanowiono pisarzy aktowych (notariuszy) pełniących czynności notarialne ponadto sprawujący pieczę nad dawnymi polskimi księgami sądowymi. Po reorganizacji sądownictwa ustanowiono konserwatorów hipotecznych przy trybunałach, którzy prowadzili księgi hipoteczne. Istnieli konserwatorzy departamentowi i powiatowi prowadzący w związku z tym różne rodzaje ksiąg hipotecznych np. konserwatorzy departamentowi zajmowali się księgami dla dóbr właścicieli ziemskich, a konserwatorzy powiatowi zawsze prowadzili księgi nieruchomości miejskich. Urzędnicy ci byli mężami zaufania zobowiązanymi ustanowić kaucję na własnym majątku jako poręczenie swoich czynności.<sup>311</sup> Notariusze ustanowieni przy sądach dzielili się na departamentowych i powiatowych w zależności od terytorium gdzie działali. Istniało dwóch notariuszy przy sądzie apelacyjnym mający prawo do dokonywania czynności na całym obszarze Księstwa. Notariusze byli mianowani dożywotnio przez króla i uznani za urzędników publicznych. Wymagano od nich praktyki (aplikacji) sądowej. Przechowywali u siebie oryginały aktów podlegających egzekucji. Po wprowadzeniu francuskich kodeksowych przepisów o hipotece w Księstwie Warszawskim nastąpiło połączenie w jednej osobie funkcji pisarzy aktowych i konserwatorów hipotek urzędujących przy trybunałach cywilnych.<sup>312</sup> Należy zaznaczyć, że to konserwatorzy powiatowi najczęściej byli równocześnie notariuszami. Nowością w prawie polskim było rozwinięcie się wykształconej formy aktów notarialnych. Oryginały takich aktów stale przechowywał notariusz, wydając stronom wyciągi główne potrzebne do egzekucji lub zwykle wypisy. Obowiązywała taksa notarialna za wykonywane czynności,

---

<sup>310</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 130.

<sup>311</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 44-45.

<sup>312</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 130-131.

której nie można było przekraczać. Szlachta i mieszczenie podnosili sprzeciwy z powody przechowywania aktów notarialnych i wykonywania czynności poza sądami.<sup>313</sup>

Szlachta polska nieprzychylna nowemu prawu francuskiemu, szczególnie dużo zastrzeżeń wysuwała pod adresem przepisów o przywilejach i hipotekach zamieszczonych w Kodeksie Napoleona. Prawo to niekorzystnie wypadało w porównaniu z dawnym prawem polskim i poprzednio obowiązującymi przepisami prawa pruskiego. Przepisy Kodeksu nie wymagały obligatoryjnego wpisu prawa własności do ksiąg hipotecznych w celu nabycia praw rzeczowych. Nie wymagano też obowiązkowego wpisu przejścia prawa własności do ksiąg hipotecznych oprócz darowizn i uwalniania nieruchomości z przywilejów i hipotek w trybie *purge des privilèges et hypothèques*. Ujawnienie prawa własności w księgach nie było warunkiem ważności aktu nabycia nieruchomości, co stwierdzał art. 2189 Kodeksu Napoleona dotyczący licytacji. Przy ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych tym bardziej nie wymagano wpisu z wyjątkiem hipotek sądowych i umysłowych.<sup>314</sup> Przepisy Kodeksu stały na gruncie swobody w zakresie formy i w nielicznych przypadkach tzw. kontraktach uroczystych wymagały formy aktu notarialnego. Forma notarialna wymagana była przy ustanawianiu hipotek i umowach ponad określoną sumę. Tak skonstruowane przesłanki ważności umów, brak obowiązku wpisu ich do ksiąg oraz urzędowej intromisji przy transakcjach, co do nieruchomości były nowością na ziemiach polskich powodując wątpliwości, co do pewności obrotu.<sup>315</sup>

Z ksiąg nie można było uzyskać informacji o sprawach sądowych dotyczących nieruchomości. Ze względu na brak przymusu wpisu prawa własności nie widziano potrzeby nadawania aktom dotyczącym nabycia nieruchomości formy urzędowej. Wystarczyło, aby akt miał formę pisemną i takie elementy jak uzgodniony przedmiot i cenę, lub można było poprzestać na formie ustnej. Przy ustalaniu hipotek umownych Kodeks Napoleona przewidywał obligatoryjną formę pisemną.

Brak obowiązku wpisu do właściwych ksiąg przy nabywaniu praw rzeczowych podważało w dużym zakresie materialną jawność ksiąg. Dla bezpieczeństwa obrotu wymagana jest pełna zgodność treści wpisów w księdze z aktualnym stanem prawnym. Zgodność taka nie była zawsze osiągnięta, poprzez co księgi hipoteczne prowadzone na podstawie francuskich przepisów nie dawały rękojmi, że stan prawny będzie zgodny z treścią

---

<sup>313</sup> W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, Toruń 1964, s. 256.

<sup>314</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 46.

<sup>315</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 148-149.

wpisów. Tytuł prawny w księdze mógł być nieważny, wpisany przez osobę nieposiadającą danego prawa. Nabycie prawa własności od właściciela wpisanego do ksiąg mogło okazać się niebezpieczne, gdyż tytuł mógł okazać się nieważny, a rzeczywisty właściciel miał możliwość dochodzić swoich praw bez względu na ilość alienacji. Istnienie instytucji hipotek tajnych i przywilejów piętzyło problemy z jawnością stanu prawnego. Jawność formalna nie była ograniczona w żadnej mierze. Konserwatorzy prowadzący księgi hipoteczne nie badali przedkładanych aktów, co do ich zasadności. Wykreślenia również nie były kontrolowane. Dobra wiara osoby wnoszącej o wpis decydowała o legalności aktów. Prawo do badania legalności wpisów lub wykreśleń przysługiwało wyłącznie sądowi na podstawie skargi osoby zainteresowanej. Prawo francuskie dla trwania hipoteki wymagało odnawiania wpisów, co pewien czas, co związane było z formą rejestrów w układzie foliów personalnych z wpisami w porządku chronologicznym.

Przepisy hipoteczne francuskie okazywały się wadliwe i niedostatecznie chroniły nabywców dóbr. W porównaniu z przepisami pruskimi i dawnym prawem polskim rozwiązania te okazały się niewystarczające. We Francji od wieków obowiązywały surowe sankcje za szalbierstwo i wobec tego wykształciło się przeświadczenie odpowiedzialności osobistej za dokonywanie czynności w złej wierze przy udzielaniu kredytu. W warunkach francuskich kredyt udzielany był w przeważającej mierze dla celów handlowych i nie rozwinął się tam kredyt hipoteczny jak np. w Prusach i w dawnej Polsce. Na ziemiach Polskich (w Księstwie Warszawskim) hipoteczny kredyt realny wywodził się z dominacji rolnictwa nad innymi gałęziami gospodarki. We Francji panowały odmienne warunki gospodarcze, ponadto od XIV wieku rozwinął się tam system dzierżaw *fermage*, gdzie farmerzy będący dzierżawcami nie mogli uzyskać takiego kredytu. Francuscy właściciele ziemscy dysponujący rentą pieniężną od farmerów nie byli zainteresowani rozwojem kredytu rzeczowego. Rozwój ekonomiczny Francji opierał się na morskiej ekspansji, handlu metropolii z koloniami i przemyśle związanym z takim obrotem. Francuski system ksiąg hipotecznych i ewidencji długów realnych nie był rozwinięty w takim stopniu jak w Prusach czy w dawnej Polsce. Pełnił podrzędną rolę w stosunku do zastawów ruchomości i osobistych zabezpieczeń. Brak drobiazgowego określenia norm jawności hipotecznej i właściwego dostosowania do tej zasady ksiąg hipotecznych i reguł wpisu związany był z wysunięciem na pierwszy plan odpowiedzialności osobistej dłużnika, stosowania instytucji hipotek



generalnych obejmujących nieruchomości i ruchomości aktualne i nabywane w przyszłości.<sup>316</sup> Kodeks Napoleona zrywający z feudalnymi formami własności nie przewidywał istnienia własności podzielonej. W realiach Księstwa Warszawskiego własność taka utrzymała się nie tylko w praktyce, co do chłopów czynszowników, lecz właściciele podlegli wymieniani byli w aktach prawnych wydawanych przez władze Księstwa.<sup>317</sup>

System hipoteczny wprowadzony po przyjęciu Kodeksu Napoleona okazał się stać na niższym poziomie niż system hipoteczny pruski i polski. Jego wady intensywnie uwypukliły się na tle stosunków ekonomicznych w Księstwie Warszawskim opartych na gospodarce rolnej. Dawne polskie prawo uzależniało nabycie od wpisu do ksiąg wieczystych. Akt, aby był wpisany musiał zostać zatwierdzony przez sąd, czyli zeznany przed sądem lub przez niego przyznany. Hipoteki zgodnie z prawem polskim musiały dotyczyć indywidualnie oznaczonych nieruchomości i nie mogły mieć charakteru generalnego. Prawo pruskie wprowadziło obowiązkowy wpis praw rzeczowych do ksiąg gruntowych i taki wpis miał charakter konstytutywny na podstawie, którego nabywano prawo własności. Wprowadzono ulepszony rodzaj ksiąg zwanych gruntowymi, dokładną ewidencję i kontrolę prawa własności gruntów. Pruskie prawo hipoteczne umożliwiało wydawanie osobom trzecim poświadczonych egzemplarzy kopii wykazów hipotecznych. Pozwalało to na upłynnienie wierzytelności hipotecznych, przyspieszało obrót wierzytelności i ułatwiało kredyt realny przez obieg takich dokumentów.<sup>318</sup> Kodeksowe prawo francuskie umożliwiało ustanowienie hipotek na zbywalnych nieruchomościach i ich przynależnościach, będących również nieruchomościami. Ograniczono przedmiot hipoteki, co wyłączyło możliwość ustanawiania podzastawów (subintabulacji) na wierzytelnościach zabezpieczonych hipotecznie i cesji takich wierzytelności oraz hipotekę na nieruchomości posiadanej tytułem dzierżawy i emfiteuzy.<sup>319</sup>

Egzekucję na podstawie francuskiego podstawie kodeksu postępowania cywilnego z 1806r. dokonywano zgodnie z art. 517-811. Regulowane było zajęcie i spieniężenie przedmiotów majątkowych. Komornik był organem egzekucyjnym. Zajęcie nieruchomości powodowało odpowiedni wpis do księgi hipotecznej i w kancelarii trybunału. Wierzyciel składał „objaśnienia o warunkach sprzedaży” dowolnie oznaczając cenę dóbr. Licytacyjna sprzedaż na podstawie przepisów francuskich odbywała się w kancelarii trybunału z obecnością obrońców. Dla namysłu stosowano technikę palenia tzw. „świeczek” dla

---

<sup>316</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 46-49.

<sup>317</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 142.

<sup>318</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 49.

<sup>319</sup> *Ibidem*, s. 47.

licytantów. Rozdział uzyskanej sumy z licytacji dokonywał oddelegowany sędzia biorąc pod uwagę pierwszeństwo przywilejów i hipotek. W podziale uczestniczyli oprócz wszczynającego postępowanie wszyscy wierzyciele. Procedura ta była drobiazgową i formalistyczną, przez co niezrozumiałą dla mieszkańców Księstwa Warszawskiego.<sup>320</sup> W zakresie przymusowej egzekucji z nieruchomości wprowadzone prawo francuskie znacznie różniło się od przepisów pruskich i polskich. Prawo pruskie przewidywało instytucję subhastacji, czyli sprzedaż dóbr poprzez publiczną licytację z ograniczeniem, że dóbr szlacheckich nie można było zbywać za cenę niższą niż  $\frac{2}{3}$  ich wartości na podstawie szacunków osiąganych z nich przychodów. Taka regulacja zapewniała uprzywilejowanie dłużnika, przez uchronienie od sprzedaży poniżej wartości nieruchomości i zabezpieczało wierzyciela, który uzyskiwał pokrycie długu. W prawie polskim nie istniała subhastacja. Wierzyciele w celu zaspokojenia mogli otrzymać poprzez zastaw sądowy posiadanie dóbr nieruchomości dla osiągnięcia z nich dochodów na pokrycie wierzytelności. Inną formą zaspokojenia był podział dóbr między wierzycielami z uwzględnieniem pierwszeństwa zapisu. W tej drugiej możliwości dłużnik mógł dokonać wykupu dóbr od wierzycieli. Francuska procedura cywilna w art. 698 stosowała zasadę zgodnie, z którą wartość dóbr wynosił tyle ile oferowano za nie na licytacji publicznej: „Gdyby się nikt nie stawił, kto by wyżej dawał, to przysądzoną zostanie popierającemu za przedłożoną przez niego cenę”. Taka praktyka prowadziła do sprzedawania za bezcen majątków dłużników biorąc pod uwagę ówczesną ciężką sytuację gospodarczą Księstwa Warszawskiego. Sprzedaż taka była również bardzo niekorzystna dla wierzycieli posiadających niższe miejsca hipoteczne.<sup>321</sup>

Prawo francuskie nie zapewniało bezpieczeństwa funkcjonowania kredytu realnego i utrudniało udzielanie pożyczek pod zastaw nieruchomości. Polscy właściciele ziemscy będąc zadłużeni już od czasów pruskich znajdowali się w trudnej sytuacji. Dodatkowo przepisy o licytacyjnej sprzedaży dóbr powodowały szeroką opozycję ziemiaństwa. Francuskie przepisy prowadziły obniżenia bezpieczeństwa kredytu realnego, co utrudniało udzielanie pożyczek pod zastaw nieruchomości. W praktyce sądowej szeroko korzystano z przepisów upoważniających do prolongowania spłaty długów lub rozkładania ich na raty. Królewski dekret z 26 czerwca 1811r. zakazał sprzedaży dóbr na licytacji poniżej  $\frac{2}{3}$  ich wartości szacunkowej. Wobec uwidaczniania się braków regulacji francuskiej minister Łubieński powołał jeszcze w 1808r. komisję do zmiany prawa hipotecznego. Król polski Fryderyk

---

<sup>320</sup> W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego ...*, s. 267-268.

<sup>321</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 51-52.

August nie dopuszczał jednak do żadnych zmian w obowiązującej regulacji.<sup>322</sup> Projekt zmian w prawie o przywilejach i hipotekach oparty był na przepisach prawa pruskiego. Projekt przewidywał przywrócenie obligatoryjnego zatwierdzania aktów dotyczących nieruchomości poprzez sąd jeszcze przed wpisem do ksiąg i powstawanie hipoteki na podstawie wpisu jej do księgi. Pomimo zaakceptowania projektu zmian prawa o przywilejach i hipotekach przez ministra Łubieńskiego i Radę Stanu zmiany nie zostały wprowadzone przez Króla, który obawiał narazić się Napoleonowi.<sup>323</sup>

Ważną kwestią fiskalną i prawną dla Księstwa Warszawskiego były przysłowiowe „sumy bajońskie”. Za czasów pruskich prywatni właściciele ziemscy zadłużyli się w pruskich instytucjach kredytowych, szczególnie w bankach berlińskich na poważne kwoty. Były one zabezpieczone hipotekami na dobrach nieruchomości w Księstwie. Wraz z wygraną wojną francusko-pruską wierzytelności te przeszły na Francję jako zdobycz wojenna. Dzięki umowie z 10 maja 1808r. na konferencji w Bayonne wierzytelności te obliczane na 47,5 milionów franków odstąpiono Księstwu warszawskiemu za 20 milionów franków płatne w ustalonych ratach. W umowie tej uregulowano również zadłużenie wobec Francji i Saksonii. Skarb Księstwa stał się wierzycielem ziemiaństwa polskiego, będącego dłużnikami obciążonymi popruskimi hipotekami. W praktyce ściąganie choćby odsetek z „sum bajońskich” okazało się niezwykle trudne. Obligacje wierzytelności hipotecznych pozostały w rękach pierwotnych wierzycieli pruskich, którzy nie uznali ich unieważnienia przez rząd Księstwa i mieli się o nie upomnieć po klęsce Napoleona.<sup>324</sup>

Istnienie Księstwa Warszawskiego dobiegło końca wraz z przegraną Napoleona w kampanii z Rosją w 1812r. Instytucje ustrojowe i prawne Księstwa Warszawskiego znalazły kontynuację w Królestwie Polskim.<sup>325</sup>

### **3. Prace ustawodawcze nad prawem hipotecznym w Królestwie Polskim**

Konwencja Wiedeńska 1815 roku określając ład polityczny Europy na blisko 100 lat powołała do życia Królestwo Polskie z części ziem byłego Księstwa Warszawskiego. Traktat z 3 maja 1815 r. i akt końcowy z 9 czerwca 1815r. stanowiły, że były ziemie Księstwa bez

<sup>322</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 143-144.

<sup>323</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 50.

<sup>324</sup> W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego...*, s. 149-150.

<sup>325</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 69.

departamentów zachodnich zwróconych Prusom, Pogórza z Wieliczką oddanych Austrii i Wolnego Miasta Krakowa miały utworzyć Królestwo Polskie pod protekcją Rosji. Tak powstałe Królestwo Kongresowe miało pozostać w nierozdzielalnym związku z Rosją, car rosyjski został jego królem i przewidywano możliwość ewentualnego przyłączenia do Królestwa zachodnich guberni rosyjskich. Ustrój Królestwa Polskiego kształtowano nawiązując do tradycji Księstwa Warszawskiego, zawierając porozumienie z Carem Aleksandrem I i polską szlachtą ziemiaństwem. Nowe władze zaczęły funkcjonować po oficjalnym ogłoszeniu w Warszawie w dniu 20 czerwca 1815r. i wtedy też ustała działalność okupacyjnych władz Księstwa Warszawskiego.<sup>326</sup>

Po wkroczeniu wojsk rosyjskich na teren byłego Księstwa Warszawskiego znaczne dochody Skarbu przeznaczano na utrzymanie wojsk okupacyjnych, poza tym w ramach liwerunków rekwirowano majątek mieszkańców. Zmiany ustrojowe dotyczyły w dużej mierze władz wojskowych, policyjnych i skarbowości. Administracja cywilna nie przeszła drastycznych zmian, a nawet wzywano urzędników do powrotu na stanowiska, które porzucili. W tymczasowych organach władzy (Rada Najwyższa Tymczasowa i Komitet Centralny) zastanawiano się nad uproszczeniem administracji i wysuwano idee powrotu do urzędów prawnych z okresu dawnej Rzeczypospolitej i zastąpienia Kodeksu Napoleona Statutem Litewskim. Tego ostatniego pomysłu zaniechano poprzestając na częściowej zmianie prawodawstwa francuskiego.<sup>327</sup>

Na podstawie Konwencji Wiedeńskiej wierzytelności hipoteczne pruskie wraz z odsetkami i innymi wierzytelnościami na łączną kwotę 200 mln talarów przeszły z powrotem w ręce Prus. Kraj ten mając w Królestwie Kongresowym istotne interesy ekonomiczne żywotnie wpływały na kształt rozwiązań normatywnych, a w szczególności dotyczących zagadnień hipotecznych.

Zagrożenie najazdem wojsk rosyjskich spowodowało wydanie dekretu królewskiego z 15 stycznia 1813r. o zawieszeniu procesów cywilnych i zaniechaniu egzekucji długów w Księstwie Warszawskim. *Justitium* to zostało zniesione uchwałą tymczasowego rządu Królestwa Polskiego 23 października 1815r.

Wśród samego społeczeństwa polskiego, prawników, ekonomistów, właścicieli ziemskich istniało przekonanie o celowości powrotu do norm hipotecznych pruskich. Mniemano, że przywróci to pewność kredytu realnego i zwiększy zaufanie kredytodawców.

---

<sup>326</sup> W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego...*, s. 28.

<sup>327</sup> *Ibidem*, s. 28

Jednym z podstawowych celów nowego rządu Królestwa Polskiego miało być podniesienie poziomu gospodarczego i ożywienie stosunków kredytowych. Poważnie rozważona koncepcję narodowego nowego prawa hipotecznego na podstawie rodzimych doświadczeń, wzorów pruskich i francuskich.<sup>328</sup>

Przy uruchamianiu nowych procesów gospodarczych polskiemu ziemiaństwu niezbędne były środki finansowe, które mogli uzyskać w długoterminowym kredycie realnym. Na zachodzie Europy wraz z rozwojem kapitalizmu zanikała wywodząca się z feudalizmu zależność chłopów od dworów. W Królestwie Polskim zależność ta utrzymała się. Upłynnienie renty tkwiącej w dobrach ziemskich wymagało stworzenia przydatnego systemu hipotecznego mającego być podstawą znacznego kredytu ziemskiego.<sup>329</sup>

Prace nad zmianą prawa hipotecznego wpisywały się w ogólną reformę prawa cywilnego. W tym celu Tymczasowy Rząd Królestwa Polskiego powołał Komisję Kodeksową mającą podjąć pracę nad przyszłą narodową kodyfikacją. W trakcie prac ścierały się poglądy i zaznaczała różnica zdań, co do utrzymania Kodeksu Napoleona, a z drugiej strony do oparcia nowej regulacji na danym prawie polskim i litewskim w dalszej kolejności uwzględniając obce ustawodawstwa. Dla prac ważne znaczenie miała odezwa ministra Ignacego Sobolewskiego, polecającego odłożyć pracę nad kodeksem na później, skupiając się nad częściowymi reformami. Najpilniej miano zająć się przepisami hipotecznymi i prawem małżeńskim.<sup>330</sup> Postulaty zmian prawa hipotecznego wsuwane już w Księstwie Warszawskim były możliwe do zrealizowania w Królestwie Kongresowym. Rządowa Komisja Sprawiedliwości wyłoniła Komisję Prawodawczą, która sprecyzowała tematy poprzez podkomisję do prawa cywilnego zwaną Deputacją Cywilną. Car Aleksander I wyraził zgodę na zmiany przepisów prawa hipotecznego, co uutorowało drogę do nowego polskiego prawa hipotecznego.<sup>331</sup> W skład Deputacji Cywilnej weszli: Walenty Sobolewski, Michał Woźnicki i Antoni Wyczechowski. Pierwszy wymieniony był ministrem jednocześnie kierującym Komisją Sprawiedliwości i miał w związku z tym dużo obowiązków. Michał Woźnicki był już zajęty projektem prawa o małżeństwach i rozwodach, który jednocześnie referował w Sejmie. Antoniemu Wyczechowskiemu powierzono sporządzenie projektu prawa hipotecznego.<sup>332</sup> Ważnym czynnikiem przyspieszającym prace nad reformą prawa cywilnego

---

<sup>328</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 53-54

<sup>329</sup> *Ibidem*, s. 56.

<sup>330</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 493-494.

<sup>331</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 57.

<sup>332</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki ...*, s. 419.

(niektórzy autorzy jak L. Domański, J. Glass uważają, że była to bezpośrednia pobudka) był zbliżający się termin odnowienia 10-letnich wpisów hipotecznych na podstawie kodeksowego prawa hipotecznego. Kosztowne i kłopotliwe czynności w zakresie wpisów miały z dniem 1 maja 1818r dla byłych pruskich prowincji, a 15 sierpnia 1820r. dla byłych austriackich prowincji Królestwa Polskiego. Prace nad zmianą tytułu XVIII księgi III Kodeksu Napoleona były pierwszym poważnym podważeniem jego istnienia w czasach najlepszej świetności tego ustawodawstwa. W samej Francji przepisy odnoszące się do hipoteki zmieniono ustawą o transkrypcji z 23 marca 1855r.<sup>333</sup> Zmiana francuskiego prawa hipotecznego miała miejsce również w Belgii ustawą z 16 grudnia 1851r. o przywilejach i hipotekach gdzie zmieniono przepisy o transkrypcji i wprowadzone pewne ulepszenia nie wychodząc poza francuski typ hipoteki. Kodeks włoski z 1865r. uchylił niektóre przepisy Kodeksu Napoleona i przedłużył termin odnawiania wpisów. W pewnych krajach niemieckich, a mianowicie: Badenii, Bawarii Nadreńskiej, Hesji i Prusach Nadreńskich, w których funkcjonowało prawo francuskie pokuszono się o nieznaczne tylko zmiany prawa hipotecznego.<sup>334</sup>

Antoni Wyczechowski zajmując się projektem prawa hipotecznego był w porównaniu ze swoimi współpracownikami dość młodym człowiekiem. Członek Deputacji Cywilnej W. Sobolewski już za Rzeczypospolitą piastował urząd i był posłem na Sejm Czteroletni. Wyczechowski nie miał udziału w tworzeniu dawnych polskich urzędów prawnych. Województwo Poznańskie, z którego się wywodził zostało zajęte przez wojska pruskie, gdy był jeszcze dzieckiem. Przyszły twórca prawa hipotecznego studiował w Halli prawo na tamtejszym uniwersytecie gdzie było wielu słuchaczy z Wielkopolski. Przebywał przez pewien czas z Berlinie, skąd przybył do Księstwa Warszawskiego i wstąpił do służby sądowej na fali uniesienia patriotycznego podczas wojny prusko-francuskiej. Antonii Wyczechowski pozostawał pod wpływem pruskiego ustawodawstwa będąc wykształconym na niemieckim systemie prawa i praktyce sądowej. Nie dziwi fakt oparcia nowego polskiego prawa hipotecznego przez jego autora na pruskich wzorcach, należy jednak zaznaczyć, że były to najlepsze, jakie ówczesnie istniały.<sup>335</sup> Pierwszy projekt Wyczechowskiego oparty o zasady hipoteczne pruskie został oprotestowany przez senatora Wincentego Grzymałę członka Senatu. W. Grzymała sporządził własny projekt na podstawie dawnego prawa polskiego i miał nadzieję na powierzenie mu opracowania projektu. Aspiracje do

<sup>333</sup> L. Domański, *O istocie i znaczeniu Ustawy hipotecznej roku 1818-go*, GSW 1918, nr 43-45, s. 422.

<sup>334</sup> W. Holewiński, *Różnice zasadnicze między hipoteką pruską, austriacką, francuską i polską*, GSW 1888, s. 500.

<sup>335</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki ...*, s. 419.

sporządzenia nowego prawa hipotecznego miał też wybitny znawca prawa hipotecznego J.W. Bandke krytykując w wielu punktach prace Wyczechowskiego.<sup>336</sup>

Zasady będące podstawą projektu, Wyczechowski przedstawił na posiedzeniach Rady Stanu w dniach 13 lutego i 2 marca 1818r. Nowe prawo hipoteczne, aby wejść w życie musiało zmienić tryb ustalania i nabywania własności dóbr nieruchomości. Zmiany miały iść w kierunku bezwzględności obowiązku wpisu prawa własności do ksiąg publicznych z każdego tytułu w odróżnieniu od dawnego prawa polskiego i francuskiego. Wyczechowski przedstawił podobne cechy polskiego i pruskiego prawa hipotecznego proponując przyjęcie jako podstawę prac pruskich zasad hipotecznych. Założeń austriackiego prawa hipotecznego nie wzięto pod uwagę, ponieważ były mniej konsekwentne i mniej przystosowane do nowoczesnego obrotu niż normy pruskie.<sup>337</sup> Wyczechowski biorąc za główny punkt oparcia ustawodawstwo pruskie nie przedstawiał bezkrytycznego stanowiska wobec tych wzorców. Brał pod uwagę dawne tradycje polskie polegające na wpisywaniu aktów do ksiąg wieczystych. Techniczna strona nowych ksiąg opierała się doniosłej pragmatycznej myśli stworzenia nowego rodzaju urządzeń prawnych, niż poprzez schemat kopiowania obcych wzorców.<sup>338</sup> Zasady prawa pruskiego zostały przyjęte jako najbardziej odpowiadające wymaganiom obrotu nieruchomości i udzielania kredytu realnego. Zasady te zaczerpnięto z Landrechtu Pruskiego z 1794r., ordynacji Pruskiej Hipotecznej i Ordynacji Przepisów Cywilnych z 1783r. oraz Patentu Hipotecznego z 1707r. Za oparciem się na prawie pruskim i przyjęciem zasady zatwierdzania aktów przez sąd przemawiały różne względy. Wzory pruskie funkcjonowały na znacznym obszarze Królestwa Kongresowego do 1808r. nie powodując zastrzeżeń ze strony wierzycieli i dłużników. Po drugie dawne prawo pruskie było zbieżne w wielu kwestiach z dawnym prawem polskim, natomiast takiego podobieństwa z prawem francuskim nie było. Jak już wspomniano najważniejszą przyczyną przyjęcia zasad pruskich był rozwój stosunków wolnorynkowych w rolnictwie Królestwa Polskiego. Dwory szlacheckie stopniowo przekształcały się w nowoczesne ziemiańskie gospodarstwa wymagające znacznych nakładów finansowych na produkcję rolną. Długoterminowy kredyt rzeczowy był w takich warunkach bardzo potrzebny, a nie mógł istnieć bez odpowiednich form zabezpieczenia w postaci precyzyjnego systemu hipotecznego.<sup>339</sup> Przystępując do prac nad ustawą hipoteczną Komisja Prawodawcza nie miała na celu stwarzać dzieła oryginalnego,

---

<sup>336</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 57.

<sup>337</sup> *Ibidem*, s. 57.

<sup>338</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki ...*, s. 419.

<sup>339</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 58.

opracowywać całkowicie nowych instytucji i teorii hipotecznych. Prace miały opierać się na doświadczeniach poprzednio obowiązujących rozwiązań dziedzinie hipotecznej. W pracach twórcy kierowali się metodą historyczno-porównawczą, będącą wtedy jeszcze nowinką naukową. Okres prac ustawodawczych w Królestwie odpowiadał konfrontacji starszej szkoły prawa natury wywodzącej się z okresu Oświecenia, a maksymami głoszonymi przez nowo powstałą szkołę historyczną prawa. Deputacja Cywilna prace rozpoczęła od rozpatrzeniu historii instytucji systemu hipotecznego rzymskiego, francuskiego, a następnie zastawieniu głównych zasad systemu hipotecznego austriackiego, francuskiego i pruskiego do cech dawnej hipoteki polskiej, poprzez co wykazano zalety i wady tych systemów. Nowa hipoteka polska miała być bardzo zbliżona do pruskiej, bo przecież opierająca się na jej rozwiązaniach w dużym zakresie, ale udoskonalona i ujednolicona z dawną hipoteką polską i hipoteką francuską wyłączoną z Kodeksu Napoleona obowiązującego w dalszej mierze na terenie Królestwa Polskiego.<sup>340</sup>

Projekt prawa hipotecznego opracowany przez Deputację Cywilną był gotów bardzo szybko, już w kwietniu 1818r. największe zasługi w tej mierze miał przewodniczący A. Wyczechowski. Projekt miał 169 artykułów podzielonych w 10 działach. Zasady główne obrane za podstaw do opracowania projektu prawa hipotecznego, brzmiały: 1) akty prawne przypisane nieruchomościom miały być rozpatrywane przez sąd, zakwalifikowane do wpisu miały być tylko te, które zatwierdził sąd; 2) wpisy w księgach uznawane były za niewzruszalne, co do osób trzecich, jeżeli w zaufaniu do nich nabyły prawa; 3) z momentem dokonania wpisu prawa nabywano całkowicie i bezwzględnie, dzięki czemu nie trzeba było oczekiwać na upływ czasu do uzyskania spokojnego posiadania. Projekt czerpał z prawa pruskiego, dawnego prawa polskiego, prawa francuskiego zawierał wiele oryginalnych i unikatowych rozwiązań. Rada Stanu dość szybko przedyskutowała przedłożony projekt poświęcając na to łącznie 6 posiedzeń.<sup>341</sup> Praca Deputacji Cywilnej była podzielona na dwie części. Pierwsza stanowiła o różnych sposobach nabycia własności dóbr nieruchomości i ustalania praw nabytych. Druga część prac dotyczyła przywilejów i hipotek.<sup>342</sup>

Antoni Wyczechowski przewodniczący Deputacji Cywilnej i członek Rady Stanu złożył wniosek do Rady zawierający projekt zawieszenia mocy przepisu przewidującego obowiązek odnawiania wpisów. Rada nie wyraziła zgody na zawieszenie mocy przepisu, jednocześnie

---

<sup>340</sup> L. Domański, *O istocie i znaczeniu Ustawy hipotecznej roku 1818-go* ..., s. 422-423.

<sup>341</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne*..., s. 59.

<sup>342</sup> W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r.*, GSW 1888, nr 29, s. 482-483.



prosząc Aleksandra I o wydanie zezwolenia na przedłużenie okresu odnowienia wpisów do czasu zebrania się Sejmu. Postanowieniem cesarskim z 15 marca 1818r.<sup>343</sup> termin wpisów przesunięto do obrad sejmu i decyzji w tej sprawie.<sup>344</sup> Niewątpliwie jednak po wydaniu dekretu o przedłużeniu odnawiania wpisów kompetencję w tej mierze powierzono władzy prawodawczej, czyli przyszłemu Sejmowi. Uroczyste Sejm otwarto 27 marca 1818r. i jego głównym zadaniem miało być uregulowanie wielu kwestii w dziedzinie sądowo-prawnej. Stanisław Kostka Potocki przewodniczący sejmu w uroczystej mowie na zebraniu połączonych izb zapowiedział przedłożenie projektów kodeksu karnego, ustawy o urzędnikach stanu cywilnego, ustawy o małżeństwach i rozwodach, zniesienie moratorium na egzekucje długów, „Ustawy o normalnym rozgraniczeniu dóbr ziemskich”, oraz „Ustawy o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach”.<sup>345</sup>

Deputacja Cywilna wydzielona z Komisji Prawodawczej zajmowała się przygotowaniem projektu ustawy hipotecznej. Przedstawiony został on Radzie Stanu, która po wprowadzeniu poprawek następnie wносиła go do Sejmu. Rada przed poddaniem projektu nowego prawa pod dyskusję w izbach sejmowych naradzała się z komisjami sejmowymi, w liczbie trzech dla senackiej i pięciu członków dla poselskiej.<sup>346</sup>

Następne posiedzenie obu Izb przeznaczono na odczytanie memoriału namiestnika omawiającego stan gospodarczy kraju. Znalazła się tam wzmianka o potrzebie ustanowienia ustawy hipotecznej, a mianowicie: „niedokładne urządzenie hipotek szkodziło ufności publicznej, kredytowi krajowemu, narażało na niebezpieczeństwo straty dłużników i wierzycieli”.

Na tej samej sesji, na której odczytano obszerny memoriał Namiestnika wybrano członków komisji praw cywilnych i karnych. Z Senatu wchodził Jan Nepomucen Małachowski, Michał Strasz, Tadeusz Matuszewicz. Z Izby Poselskiej znaleźli się: Stanisław Pieniążek, Franciszek Obniski, Józef Młodzianowski, Jan Nepomucen Wolicki, Antoni Siemiątkowski. W skład komisji nie powołano niektórych przedstawicieli sił prawniczych reprezentowanych w sejmie mianowicie mecenasa Antoniego Łabęckiego z Warszawy i Ernsta Bogumiła Faltza z Kalisza.<sup>347</sup>

---

<sup>343</sup> A. Parczewski podaje termin 17 marca 1818r. jako datę wydania dekretu przez rząd Królestwa Polskiego.

<sup>344</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 57.

<sup>345</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki...*, s. 420.

<sup>346</sup> W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r...*, s. 482-483.

<sup>347</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki...*, s. 420.

Szybkie tempo prac nad ustawą w Radzie Stanu spowodowane było zbliżającą się sesją sejmową, na której miano przedstawić projekt prawa hipotecznego. Taka organizacja prac była szeroko krytykowana przez im współczesnych, zarzucając przewodniczącemu Deputacji zarozumiałość i apodyktyczność przy pracach. Ponadto twierdzono, że nie sięgał do opinii znanych prawników i autorytetów w tej dziedzinie. Niektóre zagadnienia w sejmie wywołały szeroką dyskusję. Po zwołaniu Sejmu w kwietniu 1818r. komisje sejmowe wniosły dużą liczbę poprawek do projektu w celu ściślejszego sprecyzowania treści przepisów o formie ksiąg, uprawnieniach komisji zakładających księgi publiczne, zmian terminów prekluzyjnych dotyczących zakładania ksiąg i wprowadzenia prawa w życie. Istotna zmiana dotyczyła nazwy nowych ksiąg. Zmieniono termin z *księgi publiczne* na *księgi hipoteczne*, co wiązało się z podkreśleniem podstawowej funkcji nowych ksiąg, jaką było ewidencjonowanie hipotek ustanawianych na zabezpieczenie udzielanego kredytu rzeczowego na nieruchomościach ziemskich i miejskich. Pierwotny projekt zrezygnował z nazwy *księgi wieczyste* by odróżnić te urządzenia prawne od tych funkcjonujących w dawnej Rzeczypospolitej.<sup>348</sup>

Pierwotne posiedzenie w dniu 18 kwietnia miało już rozpatrzyć projekt nowego prawa hipotecznego, lecz nie zmieściło się to w porządku dziennym. Projekt prawa hipotecznego z wniesionymi poprawkami dyskutowano w Senacie na posiedzeniach 20 i 21 kwietnia 1818r. Pierwszy z tych dni przeznaczono w całości na obszerny wywód Wyczechowskiego z odczytaniem całego projektu. Odczyt przedstawiał cały materiał historyczny rozpoczynając od praw greckich, rzymskich i germańskich, zaznaczył dorobek polskiej ustawy hipotecznej z 1588r. i uznał wyższość polskiego ustawodawstwa nad prawem francuskim.<sup>349</sup> Projekt 21 kwietnia kwestionowali dwaj senatorowie W. Grzymała i F. Grabowski reprezentujący ziemie byłego III zaboru austriackiego przyłączone do Księstwa Warszawskiego. Poddali krytyce projekt odwołując się do systemu hipotecznego istniejącego w Galicji. Wysuwane argumenty dotyczyły formalistyki w zatwierdzaniu aktów przez sąd, skomplikowanej formy ksiąg i zbiorów dokumentów oraz mała reprezentacja elementów narodowych w nowym prawie. Po wyjaśnieniach Wyczechowskiego projekt został przyjęty przez Senat jednomyślnie bez potrzeby imiennego głosowania.<sup>350</sup>

Izba Niższa Sejmu Królestwa Polskiego projekt ustawy hipotecznej rozpatrywała 22 kwietnia 1818r. Dyskusję zainaugurowali członkowie komisji Pieniędzy i Młodzianowski

---

<sup>348</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 60.

<sup>349</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki ...*, s. 420.

<sup>350</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 60.

opowiadający się za projektem, oprócz nich za przyjęciem oświadczyli również poseł Wichliński i Jezierski. Przeciwno przyjęciu wypowiadało się siedmiu deputowanych.<sup>351</sup> Izba Poselska jako niższa izba Sejmu przedstawiała dalej idące sprzeciwy dla nowego prawa hipotecznego. Projekt pozostawiał mniejsza własność ziemską poza działaniem nowego prawa i nie rozstrzygał o możliwości zaciągania przez ich właścicieli kredytu realnego. Ponadto postanowienia dot. „rządu posagowego” między małżonkami nie odpowiadały średniej szlachcie i przedstawicielom miast. W okresie gospodarki feudalnej istnienie małżeńskich stosunków majątkowych w formie „rządu posagowego” miało przemożne znaczenie. Do posagu wnoszonego przez żonę mąż dodawał oprawę i takie dobra stanowiące pewną całość zapisywano w księgach wieczystych. Dzięki takiej instytucji zabezpieczano materialny byt żony i dzieci, poprzez zgodę krewnych żony na dysponowanie majątkiem podnoszono jej prestiż oraz pozycję w społeczeństwie. W XIX wieku taka instytucja nie odpowiadała wolnorynkowej gospodarce i powodowała wyłączenie z obrotu pewnej masy majątkowej. Instytucja „rządu posagowego” wywodząca się z dawnego prawa polskiego utraciła swoje znaczenie i powodowała trudności ekonomiczne. Wyczechowski przekonując posłów w sposób umiejętny przedstawiał wizję pozostawienia kobiet bez środków do życia przez ewentualną niegospodarność mężów, co przekonało dużą część Izby Poselskiej. Projekt nowego prawa hipotecznego przeszedł 67 głosami do 40.<sup>352</sup> Znaczna rozbieżność opinii posłów wynikała z kilku zasadniczych powodów. Po pierwsze prawo nie regulowało mniejszej własności, a stanowiło o wielkich posiadłościach ziemskich. Część posłów uważała projekt za nazbyt nowoczesny. Za przyjęciem nowego prawa z reguły głosowali przedstawiciele byłego zaboru pruskiego, a przeciw posłowie z województw byłego zaboru austriackiego. Wiązało się to z utrzymaniem na byłych ziemiach III zaboru austriackiego w większej mierze feudalnych stosunków, a nowoczesne prawo hipoteczne nie odpowiadało szlachcie tych ziem.<sup>353</sup>

Na następnej sesji Sejmu zaraz po głosowaniu wyznaczono delegacje do zaprezentowania projektu dla cara Aleksandra I. W skład poselstwa wchodził deputowani Faltz, ksiądz Wojnarowski i deputowani Dobrzański i Komorowski. Należy zwrócić uwagę, że dwaj ostatni byli przeciwni projektowi. „Prawo o własności dóbr nieruchomości, o

---

<sup>351</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki ...*, s. 421.

<sup>352</sup> A. Parczewski i W. Nowakowski podają 40 jako ilość głosów oponentów, a W. Wójcikiewicz ilość 47.

<sup>353</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne ...*, s. 61-63.

przywilejach i hipotekach” uzyskało aprobatę monarchy i pod datą 20 lipca 1818r. ogłoszono je w V tomie Dziennika Praw Królestwa Polskiego.<sup>354</sup>

Pierwszy sejm Królestwa Polskiego oprócz uchwalenia nowego prawa hipotecznego zajął się sprawą ustalania obszaru i granic własności ziemskiej. Urzędowe rozgraniczenie granic posiadłości miało niebagatelne znaczenie przy zakładaniu ksiąg hipotecznych, określaniu rzeczywistych rozmiarów dóbr, ich wartości i zapobieganiu potencjalnym sporom granicznym. Spory sąsiedzkie dotyczyły nie tylko prywatnych właścicieli, ale przede wszystkim tzw. „dóbr publicznych”, do których pretensje rościli graniczni właściciele. Spory niekorzystnie wpływały na rozwój gospodarczy, bo procesy często rujnowały materialnie strony a przyszli nabywcy dóbr i pożyczkodawcy hipoteczni wstrzymywali się z ich kupnem, czy też kredytem. Prace nad rozgraniczeniem dóbr podjęto już przed 1791 r., gdy Sejm Czteroletni uchwalił ustawę o normalnym rozgraniczeniu dóbr ziemskich. W Księstwie Warszawskim opracowano projekt powszechnego rozgraniczania dóbr, który nie mógł zostać uchwalony z powodu sytuacji polityczno-gospodarczej Księstwa. Projekt prawa o rozgraniczeniu dóbr ziemskich został opracowany przez Deputację Cywilną na polecenie Komisji Prawodawczej w celu poprawy stanu gospodarczego dóbr nieruchomości i rozwoju kredytu realnego. Sejmowa „Ustawa o normalnym rozgraniczeniu dóbr ziemskich” z 14-26 kwietnia 1818r. była o wiele lepiej dostosowaną do ówczesnych realiów niż ta z okresu Sejmu Wielkiego. Ustawa zawierała przepisy o dobrowolnym i przymusowym rozgraniczeniu dóbr w ciągu 12 lat. To sąd miał zdecydować o przyjętych przez strony liniach podziału i własności dóbr. Prawo to mogło doprowadzić do podziału, oszacowania i rozgraniczenia dóbr, lecz zawarte postanowienia o nowym rodzaju sądów, nie wprowadzenie ich w życie przekreśliło faktycznie istnienie tej regulacji. Czynnikiem uniemożliwiającym dokonanie rozgraniczenia dóbr był brak wyodrębnienia odpowiednich kwot ze skarbu Królestwa na taką akcję.<sup>355</sup>

#### **4. Zasady prawa hipotecznego z 1818 r.**

„Prawo o ustalaniu dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach” z 1818r. przejawiało się najlepszymi wypróbowanymi w praktyce rozwiązaniami prawa pruskiego,

<sup>354</sup> A. Parczewski, *Rys historyczny hipoteki ...*, s. 421.

<sup>355</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 73-74.

francuskiego i oryginalnymi koncepcjami twórcy Antoniego Wyczechowskiego opartymi na dawnym prawie polskim. Polskie prawo hipoteczne już w rok po promulgacji przełożono na język niemiecki. Na takie zainteresowanie naszym rodzimym prawem miał na pewno fakt posiadania wierzytelności hipotecznych przez Prusy z tytułu zwrotu po 1815r. „sum bająskich”.<sup>356</sup>

Niedługo po przyjęciu prawa „O własności dóbr nieruchomości, przywilejach i hipotekach” wydano instrukcje do ustawy w 1819r. Ten akt prawny przytacza pobudki, jakie przyświecały prawodawcy tworząc nowe prawo hipoteczne, a mianowicie: „przeciąć liczne źródła sporów, ustalić własność dóbr nieruchomości, a tym samym podnieść szacunek nieruchomości i kredyt właścicieli”. Przy wprowadzeniu nowego prawa nastąpił zdecydowany odwrót od wzorów francuskich<sup>357</sup> na rzecz doskonalszych wzorców pruskich.<sup>358</sup>

Prawo sejmowe z 1818r. kładło nacisk na uprzywilejowanie stanu prawnorzecowego ujawnianego w księgach hipotecznych.<sup>359</sup> Dla każdego prawa rzeczowego tytułem nabycia był akt urzędowy sporządzany w kancelarii właściwej ze względu na położenie nieruchomości i spisanie tego aktu we właściwej księdze. W przypadku sporządzenia tytułu w kancelarii niewłaściwej albo za granicą, lub nawet w kancelarii właściwej jednak w niewłaściwej księdze nie nabywano prawa rzeczowego. Przysługiwało w tych sytuacjach jedynie prawo osobiste. Prawo hipoteczne z 1818r. regulowało oprócz wtórnego sposobu przeniesienia prawa własności ujawnianie w księgach hipotecznych zmian własnościowych na skutek spadkobrania i rozporządzeń testamentowych.<sup>360</sup>

Wzór pruski zawarty w „Hypotheken Ordnung” z 1783r. w kluczowym zagadnieniu stosunku zmian posiadania do stanu w księgach hipotecznych został recypowany do polskiego prawodawstwa. Przepisy 11 i 5 oraz 123 nie uwzględniały stanu faktycznego posiadania. W przypadku niezgodności rzeczywistego stanu prawnego z treścią księgi hipotecznej (jej specjalnej części tzw. *wykazu*) prawo przyjmowało bezwarunkową wiarygodność wpisów w księdze. Prawa nie wpisane do wykazu hipotecznego miały charakter praw osobistych (*ius ad rem*) dochodzonych na zasadach ogólnych wyłącznie bezpośrednio od osoby zobowiązanej. Osoba nabywająca w dobrej wierze nieruchomość od zbywcy wpisanego do wykazu hipotecznego była uwolniona od roszczeń osób posiadających prawa nabyte a nie wpisane do

<sup>356</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 63.

<sup>357</sup> Kodeksowe przepisy francuskie dot. hipoteki wciąż miały moc obowiązującą, co do mniejszej własności i nieruchomości w miastach, w których nie funkcjonowały sądy ziemskie.

<sup>358</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej*, GSW 1888, nr 29, s. 486.

<sup>359</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 63.

<sup>360</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej ...*, s. 487.

ksiąg hipotecznych. Prawa wpisane do wykazu hipotecznego stawały się prawami rzeczowymi (*ius in re*) umożliwiające dochodzenie roszczeń każdorazowo z nieruchomości bez względu na ilość dokonanych alienacji dóbr nieruchomości. <sup>361</sup>

Właściwe wydaje się przedstawienie skrótowo organizacji notariatu i sądownictwa hipotecznego w celu lepszego zrozumienia funkcjonowania prawa sejmowego z 1818r. Dotychczasowi konserwatorzy hipotek otrzymali nazwę „pisarzy kancelarii ziemiańskiej”, a notariusze w miastach będących siedzibą trybunałów cywilnych nosili miano „rejentów kancelarii ziemiańskiej”. Odpowiednio konserwatorzy i notariusze powiatowi otrzymali tytuły „pisarzy hipotek powiatowych” i „rejentów powiatowych”.

Kancelarię hipoteczną ziemiańską tworzył rejent i pisarz kancelarii ziemiańskiej, odpowiednio kancelarie powiatową – wymienieni urzędnicy wyższego stopnia. Kancelarie hipoteczne przechowywały księgi i akta hipoteczne, za co opowiadał pisarz. Pisarz i rejent dokonywali w nich wpisów do ksiąg zatwierdzonych przez Zwierzchność Hipoteczną. Urzędy rejenta i pisarza w Królestwie były dożywotnie i uważano ich za urzędników publicznych.

Miano Zwierzchności Hipotecznej przysługiwało wydziałom hipotecznym utworzonym w trybunałach cywilnych i sądach pokoju. W trybunałach wydziały składały się z 1 lub 2 sędziów oraz pisarza kancelarii ziemiańskiej. Sądy pokoju posiadały w wydziale hipotecznym podsędka, pisarza i podpisarza. <sup>362</sup> Zwierzchność hipoteczna dokonywała swoich czynności bez wzywania i udziału stron na podstawie zaznanego aktu lub załączonego wniosku do ksiąg. Nie zawiadamiano stron na piśmie o zatwierdzonych lub skutecznych wpisach. Od decyzji Zwierzchności hipotecznej stronom służyła apelacja do sądu wyższej instancji. <sup>363</sup>

W przeciwieństwie do wzoru pruskiego, polskie prawo hipoteczne w ustawie „O ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach” z 1818r. regulowało kwestie apelacji od decyzji Zwierzchności Hipotecznej. Przepisy te zostały rozwinięte i uzupełnione postanowieniem namiestnika z 22 stycznia 1822r. o apelacjach. Pierwotnie przewidywano roczny termin na założenie apelacji. Już w dyskusjach sejmowych w 1818r. przewidywano, że tak długi okres może stać się przeszkodą dla obrotu gospodarczego. Wspomnianym postanowieniem namiestnika z Hipotecznej. W księgach ujawniana była przez pisarz wzmianka o złożeniu apelacji od decyzji, czy też nie. Istniała możliwość sporządzenia odpowiedniego zastrzeżenia do wykazy hipotecznego. <sup>364</sup>

<sup>361</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 63-64.

<sup>362</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa...*, s. 491.

<sup>363</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej ...*, s. 488-489.

<sup>364</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 76-77.

Prawo hipoteczne z 1818r. stosowało charakterystyczne dla nowoczesnych systemów hipotecznych zasady: 1) jawności, 2) legalności, 3) szczególności, 4) pierwszeństwa. J. Glass wymienia prócz tych kardynalnych zasad jeszcze dwie: wolną inicjatywę stron i urzędową formę.

Wiodąca zasada jawności może być rozpatrywana dzieląc ją doktrynalnie na jawność materialną i jawność formalną. Jawność materialna wysuwała na pierwszy plan wpisy do ksiąg i według przepisów dotyczących jawności prawo do nieruchomości można było nabyć, zmienić i wykreślić wyłącznie przez wpis do księgi hipotecznej. Materialna jawność miała dla aspekty: pozytywny i negatywny. Każdy wpis do księgi był uważany za ważny i właściwy, co odpowiada pozytywnemu aspektowi jawności materialnej. Prawo nabyte na podstawie aktu nie wpisanego do właściwych ksiąg hipotecznych uważane było w stosunku do osoby trzeciej nie mającej informacji o tym akcie za niebyłe. Na tym opiera się negatywny aspekt jawności materialnej. Jawność formalna polegała na możliwości przeglądania ksiąg hipotecznych przez osoby mające w tym interes prawny dla uzyskania informacji o nieruchomości. Według art. 28 prawa hipotecznego tylko osoby zainteresowane mogły przeglądać takie księgi publiczne, jednak w praktyce wszyscy mogli je przeglądać i uzyskiwać odpisy.<sup>365</sup> Prawo hipoteczne z 1818r. umożliwiło nieskrępowaną jawność formalną w zakresie przeglądania i wypisów właścicielom nieruchomości, wierzycielom i osobom przez nich wskazanym w dowolnym czasie. Pozostałe osoby miały udowodnić interes prawny oraz uzyskać pozwolenia sekretarza, notariusza lub przewodniczącego Wydziału Hipotecznego. Sam proces przeglądania akt następował w obecności sekretarza hipotecznego lub notariusza odpowiadających za stan aktów w księgach.<sup>366</sup>

Polskie prawo hipoteczne nie przyjęło tak jak prawo pruskie kategorycznie negatywnego aspektu jawności materialnej. W ustawodawstwie pruskim wpis miał charakter konstytutywny i stwarzał prawo rzeczowe, wobec czego nie można było nabywać praw do nieruchomości bez wpisu. Za właściciela uznawano każdego, kto dzięki ważnemu tułowi nabył prawo własności.

Do momentu wpisania prawa do ksiąg za właściciela uchodził poprzednik w stosunku do osób trzecich dobrej wiary. W kwestii urzeczywistniania prawa do dóbr w praktyce pierwszeństwo w zaspokojeniu miał właściciel prawa wpisany do ksiąg, ponieważ prawa nie wpisane realizowane było dopiero po zaspokojeniu tych wpisanych. Dla pewności

---

<sup>365</sup> *Ibidem*, s. 64.

<sup>366</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej...*, s. 488.

zaspokojenia prawa musiały być wciągnięte do właściwej księgi hipotecznej. Zasada jawności umożliwiała osobom zainteresowanym stwierdzenie, kto jest właścicielem, na jakim tytule oparte jest prawo własności, jakiego rodzaju długi obciążają nieruchomość, kto jest wierzycielem, a kto nie.

Z zasadą jawności związana była ściśle publiczna wiara ksiąg hipotecznych. Treść ksiąg hipotecznych była wiążąca dla wszelkich osób działających w dobrej wierze opierających swoje czynności na aktualnej treści tych ksiąg. „Dobra wiara” była uwzględniana wobec osób opierających swoje prawa na treści ksiąg przy czynnościach odpłatnych, a nie była uwzględniana przy nabyciu pod tytułem darmym.<sup>367</sup> Wiara publiczna ksiąg obejmująca wszystkie prawa ustanowione zgodnie z prawem umacniała je i nadawała cechę trwałości. Chroniono nabywców, którzy działali w zaufaniu do treści ksiąg przed skutkami sytuacji, w których osoby trzecie rościły sobie równe lub lepsze od nabywców prawa do nieruchomości.<sup>368</sup>

Jawność praw przyjęta na główną zasadę nowego polskiego prawa hipotecznego, umożliwiła wykluczenie różnych przeszkód przy obrocie prawnym i udzielaniu kredytów będących rezultatem stosowania francuskiego systemu hipotecznego. W praktyce zdarzały się przypadki nieuczciwego sprzedawania kilkakrotnie tej samej nieruchomości, bo księgi nie odzwierciedlały stanu faktycznego. Pokrzywdzonym pozostawały roszczenia o charakterze osobistym, niezależne od odpowiedzialności karnej. Poprzez obowiązek dokonywania wpisów w księgach dla zabezpieczenia pierwszeństwa zaspokojenia prawa rzeczowego prawo z 1818r. wyeliminowało takie sytuacje.<sup>369</sup> Polskie prawo hipoteczne przyjmowało odwieczną rzymską zasadę *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet*. W wypadku zabezpieczenia praw wierzyciela na cudzej własności taki wierzyciel tracił prawo rzeczowe do dóbr obciążonych wierzytelnością.<sup>370</sup>

W odróżnieniu od prawa francuskiego wpisy były bezwarunkowe i nie podlegały odnowieniu. Nazywano je potocznie „wpisami czystymi”. Wyjątkiem były zastrzeżenia przedawniające się z upływem 30 lat od daty wpisu, nosiły miano „wpisów tymczasowych”.

Drugie naczelne założenie polskiego prawa hipotecznego z 1818r. to zasada legalności. Wpis prawa do ksiąg wymagał badania przez wydział hipoteczny właściwego sądu (według miejsca położenia dóbr nieruchomości) aktów będących podstawą wpisów do ksiąg i

<sup>367</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 65-66.

<sup>368</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej...*, s. 486.

<sup>369</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 66.

<sup>370</sup> L. Domański, *O istocie i znaczeniu Ustawy hipotecznej roku 1818-go...*, s. 423.



zatwierdzania tych aktów. Specjalny wydział hipoteczny sądu do tego przeznaczony nosił miano Zwierzchności Hipotecznej. Wpisy praw do ksiąg badane były przez sąd, więc osoby trzecie miały pewność, że są one zgodne z obowiązującym prawem i wyłączało to możliwość wysuwania ewentualnych zarzutów. Zwierzchność Hipoteczna zajmowała się rozpatrywaniem wpisów do ksiąg hipotecznych, zatwierdzała je, dzięki czemu nadawała im cechę wiary publicznej. Wiarygodność nie powodowała, że akt miał większą moc niż inne tytuły, lecz prawo rzeczowe nabyte na podstawie aktu było bezwzględne wobec każdego. Właściciel prawa mógł go dochodzić niezależnie od tego w czyich rękach znajdowały się obciążone dobra nieruchomości. Odmowa zatwierdzenia umowy przez Zwierzchność Hipoteczną nie powołała utraty mocy wiążącej dla stron, a jedynie wykreślenie wpisanej treści z ksiąg. Takie przypadki miały miejsce, gdy dany akt miał cechy powodujące niemożność nadania mocy hipotecznej. Jeżeli akt uznany był przez sąd za wadliwy, jednak nie powodujący jego odrzucenia, dawano stronom termin 1 roku od jego sporządzenia na uzupełnienie aktu.<sup>371</sup>

Akty prawne podlegające wpisowi do ksiąg musiały być zawierane osobiście przez strony lub przez pełnomocników na podstawie upoważnienia szczególnego. Zeznawanie aktów w sądzie przez pełnomocników legitymujących się ogólnym pełnomocnictwem było niedopuszczalne. Wierzyciele składający do wpisu swój tytuł musieli mieć upoważnienie notarialne stwierdzające ich tożsamość oraz zdolność prawną. W wypadku, gdy strony osobiście lub przez pełnomocników stawiali się w kancelarii hipotecznej właściwej dla danych dóbr i właściwej do zawarcia umowy akt sporządzano bezpośrednio w księdze. Akty będące podstawą wpisów do ksiąg hipotecznych, zawierane poza właściwą kancelarią, przedkładane były w innym trybie. Strony i ich pełnomocnicy przedkładali swój tytuł i zeznawali wniosek wpisywany następnie do księgi. Taki wniosek zawierał żądanie wpisu w wykazie hipotecznym określonego prawa na podstawie treści tytułu przedkładanego przez strony. Legalność zawieranych umów i pozostałych aktów kontrolowana była w takim trybie, ponieważ notariusze legitymowali strony i sprawdzali autentyczność przedkładanych dokumentów. Istniał tryb nadzoru, gdzie zwierzchność hipoteczna badała każdy wpisany akt, co stanowiło dodatkową kontrolę dokonywanych czynności hipotecznych.

Pruskie przepisy również przestrzegały zasadę legalności aktów gruntowych, jednak w tym systemie w każdym przypadku składano tytuły przy podaniu o wpis do ksiąg. Całkowicie

---

<sup>371</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 66-67.

odmienne zasady zawierał Kodeks Napoleona. Umowy nie były zatwierdzane przez żadne organy a układ aktów zależał od woli stron. W przypadku hipoteki umownej wymagano urzędowego sporządzenia jej przez notariusza. Francuskie księgi były raczej rejestrami zobowiązań hipotecznych zabezpieczających cały majątek dłużnika. Nie przyjęto w tym systemie zasady legalności wpisów. Hipoteka z Kodeksu Napoleona nie dawała rękojmi prawidłowości wpisów i nie opierała się na dobrej wierze stron.

Kolejną naczelną regułą była zasada szczegółowości będąca kontynuacją zasady jawności. Dzięki szczegółowości konkretyzowano przedmiot zabezpieczenia przy zaciągnięciu długu. Hipoteki były ustanawiane na szczegółowo określonych nieruchomościach wskazanych w księgach. Na podstawie art. 15 ust 4 prawa hipotecznego każda nieruchomość miała mieć oddzielną księgę hipoteczną. Dzięki temu można było dokładnie określić obciążenie na danych dobrach nieruchomości, gdy dochodziło do zaspokojenia wierzytelności i egzekucji długów.<sup>372</sup> Zasada szczegółowości konkretyzując przedmiot i podmiot hipoteki wyłącza możliwość ustanawiania hipotek generalnych. Oprócz szczegółowości, co do samej nieruchomości zasada ta odnosiła się do wszelkich czynnych i biernych praw rejestrowanych w księgach. Ścisłe oznaczenie sumy zgodnie z art. 117 wymagano, co do hipoteki umownej, jednak w praktyce stosowano takie rozwiązania do hipotek prawnych i sądowych. Zasady szczegółowości nie podwazyły odsetki od wierzytelności zapisywane na tym samym stopniu kwota główna hipoteki, ani służebności bardzo ściśle oznaczone w księgach hipotecznych.<sup>373</sup>

Prawo hipoteczne nakazywało wpisywanie wszelkich hipotek do ksiąg hipotecznych. W prawodawstwie francuskim istniały hipoteki tajne, nie wpisywane do ksiąg. Dzięki nowemu prawu wyeliminowano istnienie tego typu instytucji.<sup>374</sup>

Polskie księgi hipoteczne różniły się zasadniczo od francuskich rejestrów wierzytelności i były bliższe pruskim księgom gruntowym. Księgi hipoteczne zawierały usystematyzowany spis praw służący poszczególnym nieruchomościom. Wyjątkiem była możliwość ustanowienia jednej księgi dla kilku posiadłości. Naczelnym urządzeniem ksiąg był wykaz hipoteczny będący skróconym zapisem wszelkich zdarzeń dotyczących nieruchomości i uporządkowany według rodzajów praw rzeczowych w odpowiednich rubrykach. Wykaz hipoteczny został przejęty z pruskiego systemu hipotecznego i

---

<sup>372</sup> *Ibidem*, s.67- 69.

<sup>373</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim...*, s. 7-8

<sup>374</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 67.

udoskonalony przez polskie ustawodawstwo. Treść wykazu hipotecznego przedstawiała prawa własności i inne prawa obciążające nieruchomości w skrócony sposób. Oprócz wykazu istniały dalsze karty do zapisywania czynności prawnych, wniosków stron, innych żądań i decyzji Zwierzchności Hipotecznej dotyczących obrotu dobrami nieruchomymi. Z taką księgą połączona była teczka zawierająca przechowywane w poszycie dokumenty składane do akt. Wykaz hipoteczny zawierał potwierdzone przez Zwierzchność Hipoteczną treści tytułów prawnych i ostrzeżeń, a również wzmianki zwane „zastrzeżeniami”. Adnotacja taka dotyczyły wpisywania przyszłego aktu lub wniosku w celu zapewnienia miejsca dla wpisania jego treści w czasie niedługo późniejszym. Zastrzeżenia umożliwiały zapewnienie prawom wpisywanym do księgi pierwszeństwo od daty wpisu. Zapobiegało to zabraniu miejsca hipotecznego przez wpis później wniesiony do księgi, lecz wcześniej zatwierdzony przez Zwierzchność hipoteczną. Zastrzeżenia były od razu wykreślane, gdy na ich miejsce wchodził wpis czysty. Niekiedy zastrzeżenia pozostawały przez okres 1 roku, w wypadku nie uzyskania akceptacji lub odrzucenia wpisu przez Zwierzchność Hipoteczną.<sup>375</sup>

W prawie polskim z 1818r. przejęto francuskie przepisy o hipotekach, sposobach ich nabywania, umarzania i skutków jej ustanowienia. Oprócz nieruchomości hipoteka jak w prawie francuskim w polskim prawie mogła być ustanowiona na prawach i wierzytelnościach wpisanych do ksiąg publicznych.<sup>376</sup> Hipoteka umowna była podobna do francuskiej. A więc zawierano ją w formie aktu notarialnego i wpisywano następnie do ksiąg. Obciążenie musiało dotyczyć ściśle oznaczonej sumy i wskazywano konkretną nieruchomość. Jeżeli zabezpieczenie było niewystarczające sądownie ten fakt udowodniano. Hipoteki prawne były wpisywane do ksiąg, więc nie miały charakteru tajnych jak w prawie francuskim. Prawo pruskie i austriackie nie znało hipotek prawnych. Prawo francuskie jedynie umowną hipoteką, obciążało na określoną sumę nieruchomość wskazaną przez dłużnika i inne aktualnie przez niego posiadane. Później nabyte dobra nieruchome przez dłużnika również mogły być poddane egzekucji, jeżeli wskazane w hipotece nieruchomości nie wystarczyły na spłatę długu. Hipoteka prawna funkcjonowała w zasadzie jako „ostrzeżenie” przy rezerwowaniu miejsca hipotecznego, bo jej skutek należał od zgody dłużnika a gdy dochodziło do sporu to uzależniano od wyroku sądowego.<sup>377</sup> W prawie hipotecznym z 1818r. „ostrzeżenia ” były odrębnym rodzajem wpisów zabezpieczające prawa sporne. W ten sposób można było

---

<sup>375</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej...*, s. 488.

<sup>376</sup> *Ibidem*, s. 486.

<sup>377</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 69-70.

zabezpieczyć swoje roszczenie jeszcze przed wydaniem prawomocnego wyroku. Gdy uzyskano pozytywne rozstrzygnięcie skutki prawa rzeczowego liczono od wpisu „ostrzeżenia” do ksiąg.<sup>378</sup>

Zasada szczegółowości w Prusach gwarantowana była w pełniejszym zakresie dzięki powiązaniu ksiąg gruntowych z katastrzem nieruchomości.<sup>379</sup> W Królestwie Polskim zasada szczegółowości funkcjonowała w większym zakresie, co do przedmiotu hipoteki, a więc ściśle oznaczonej kwoty wierzytelności, a podmiot hipoteki poprzez brak katastru na wzór pruski i niedokładne pomiary gruntów nie w pełni został zrealizowany.<sup>380</sup>

Prawo hipoteczne z 1818r. przewidywało zasadę pierwszeństwa. Pierwszeństwo możliwe było dzięki przedstawionym wyżej zastrzeżeniom i instytucji miejsc hipotecznych. Zgodnie z art. 36 za właściciela dóbr nieruchomości uważano osobę, której tytuł był wcześniej wpisany do księgi hipotecznej. Dla pierwszeństwa wpisów ważny był wpis do księgi hipotecznej, daty aktu będącego podstawą wpisu. Pierwszeństwo wpisów zgłoszonych jednego dnia razem zależało od kolejności numerów uzyskanych przy zgłoszeniu. W przypadku zgłaszania aktów jednego dnia pierwszeństwo zależało od dat sporządzenia aktów, gdy daty były jednakowe akty posiadały wspólne pierwszeństwo. Dzięki tak zorganizowanej zasadzie pierwszeństwa wierzyciel uzyskiwał zaspokojenie wierzytelności przed innymi wierzycielami o ile jego tytuł był wcześniej wpisany do księgi. Zeznany i wpisany wprost do księgi akt lub wnioski o wpisanie prawa umożliwiały uzyskanie miejsca hipotecznego, które po zatwierdzeniu przez Zwierzchność Hipoteczną zajmowało nabyte prawo rzeczowe. Wyjątkiem od tak zagwarantowanego pierwszeństwa były przywileje do zaspokojenia należności z nieruchomości, gdzie nie decydowała data wpisu, lecz powstanie tytułu do przywileju.<sup>381</sup> Na zasadzie wyjątku pierwszeństwo przysługiwało, również w postępowaniu spadkowym spadkobiercom, zapisobiercom i wierzycielom spadku.<sup>382</sup>

Miejsce hipoteczne zapewnione w wykazie hipotecznym nie było stałe. Można było uzyskać wyższy stopień hipoteczny za zgodą osoby ustępującej swojego miejsca. Przy wpisie praw do wykazu hipotecznego zajmowano najwyższe dostępne wolne miejsce hipoteczne. Wraz z opróżnieniem wyższego miejsca, następne posuwało się na ten opróżniony stopień.

---

<sup>378</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej...*, s. 487.

<sup>379</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 69.

<sup>380</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim...*, s. 7

<sup>381</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 70.

<sup>382</sup> F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hipotecznej polskiej...*, s. 486.

Właściciel nie mógł zastrzec danego miejsca hipotecznego na swojej nieruchomości ani zarezerwować go dla przyszłej wierzytelności.<sup>383</sup>

W prawie francuskim zasada pierwszeństwa nie była do końca przeprowadzona. Pierwszeństwo było podważane przez liczne przywileje i hipoteki tajne skutkujące od powstania tytułu do hipoteki, a nie od daty wpisu. W systemie tym dochodziło często do kolizji praw, gdyż prawo wpisane nie mogło być zaspokojone z nieruchomości z powodu wyczerpania wartości oszacowania dóbr nieruchomości przez prawa nie wpisane, a zgłoszone do zaspokojenia. Wierzyciele pozbawieni byli pewności rzeczywistego zabezpieczenia swoich wierzytelności na obciążonej nieruchomości. Nieuczciwi dłużnicy mogli wykorzystywać niedokładność francuskiego systemu hipotecznego do zaciągania długów ponad szacunkową wartość nieruchomości. Prawo pruskie konsekwentnie uregulowało i stosowało zasadę pierwszeństwa, tak jak w hipotecznym prawie polskim. Pruskie rozwiązania przewidywały, że wnioski pisemne o wpis prawa były wraz z tytułem przesyłane do kancelarii ksiąg gruntowych. Zasada pierwszeństwa w polskiej tradycji prawnej jak wspominałem w rozdziale poprzednim wprowadzona była już w 1588r., w Prusach tradycja ta zaczęła funkcjonować od XVIII wieku.<sup>384</sup>

Wyżej wymienione zasady materialne prawa hipotecznego z 1818r. ukształtowały jego podstawy. Istniały formalne zasady, o których nie należy zapominać. Strony w swoich czynnościach miały wolną wolę do dokonywania czynności, co nie kolidowało z przyjętą zasadą legalności. Ustawa hipoteczna polska nie przewidywała wpisów z urzędu, jak również niedopuszczalne było wybieganie sędziów poza złożony przez strony wniosek lub zeznany akt. Zasada wolnej inicjatywy stron i nie interweniowania z urzędu, o czym wspomina J. Glass jest podstawową regułą postępowania cywilnego. Następną zasadą zaliczaną do formalnych jest oficjalność. Przedstawiono już rozwiązania polegające na sporządzaniu aktów publicznych będącymi tytułami prawnymi do wpisów w księgach. Wypada jedynie uzupełnienia, że nie mogły być przyjmowane do wpisów żadne akty prywatne, nawet urzędowo poświadczone oprócz wymaganych notarialnych.<sup>385</sup>

Polskie prawo hipoteczne z 1818r. powołało do życia precyzyjne instytucje umożliwiające nowoczesną gospodarkę właścicielom większych nieruchomości poprzez zabezpieczenie podstaw do funkcjonowania długoterminowego kredytu realnego.<sup>386</sup> Pomimo

---

<sup>383</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim...*, s. 6-7.

<sup>384</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 71.

<sup>385</sup> J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim...*, s. 10.

<sup>386</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 72.

bardzo dobrego poziomu jurydycznego nowego prawa, opozycja sejmowa i rząd Królestwa Polskiego doskonale zdawali sobie sprawę z jego niedostatków. Już w 1818r. przewidywano jego rychłe ulepszenie.

## **5. Nowelizacja z 1825 r. i dalsze losy polskiego prawa hipotecznego**

Polskie prawo hipoteczne z 1818r. nie było idealnym tworem, który wyszedł spod pióra Antoniego Wyczechowskiego i pozostałych jego twórców. Już na pierwszym Sejmie Królestwa Polskiego przewidywano rychłą potrzebę jego uzupełnienia. Prawo to rozwijało się przez cały XIX wiek i u progu nowej państwowości polskiej wciąż doskonale regulowało stosunki z zakresu obrotu dobrami nieruchomymi. Dla zrozumienia istoty prawa hipotecznego należy przedstawić pewne zasadnicze nowelizacje, które pozytywnie wpłynęły na jego funkcjonowanie. Nie sposób jest zaprezentować wyczerpująco wszystkich zmian ustawodawczych na przeszło wieki jego obowiązywania, lecz wypada zasygnalizować pewne kierunki jego rozwoju i ewolucji.

Polska ustawa hipoteczna po jej uchwaleniu przechodziła w XIX wieku przez trzy zasadniczo różniące się okresy, odpowiadające dziejom politycznym państwowości polskiej w zaborze rosyjskim. Powstania listopadowe i styczniowe wyznaczają pewne ramy rzeczywistości politycznej, a w związku z tym dzieje ustroju, organizacji państwowej, administracji, sądownictwa i prawa. Można przedstawić pewne umowne ramy czasowe, w których funkcjonowała ustawa hipoteczna. Pierwszy okres konstytucyjny o dużej niezależności kończy się z Powstaniem Listopadowym w 1831r. Do tego czasu, przez 13 lat ustawa funkcjonowała swoim życiem, będąc uzupełniana przez polską legislację i realizująca własne wzorce. Był to najbardziej płodny legislacyjnie okres jej istnienia, wobec czego dokładniej przedstawiono wprowadzone zmiany. Drugą datą graniczną jest rok 1876, gdy Królestwo Kongresowe straciło autonomię i administracyjnie stało się częścią państwa rosyjskiego. Wprowadzono rosyjskie wzorce prawne i ustrój sądownictwa. Zależność od wzorów rosyjskich skończyła się wraz z odzyskaniem niepodległości w listopadzie 1918r., przy czym można wyróżnić okres przejściowy okupacji przez państwa centralne ziem zaboru rosyjskiego.<sup>387</sup>

---

<sup>387</sup> J. Glass, *Rozwój dotychczasowy i przyszła reforma hipoteki polskiej*, GSW 1918, nr 43-45, s. 426.

Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim po raz kolejny stało się obiektem prac legislacyjnych, na trzecim z kolei Sejmie zwołanym w 1825r. Prace prowadzono także nad I księgą Kodeksu Napoleona, którą miał zastąpić Kodeks Cywilny Polski. Rządowa Deputacja Prawodawcza przedstawiła Radzie Stanu projekt prawa „O pierwszeństwie między wierzycielami”. Częściowy projekt zawierał czternaście artykułów, z czego prawie wszystkie dotyczyły przywilejów przysługujących pewnym wierzycielom, a jeden przepis dotyczył hipoteki prawnej. Na posiedzeniu ogólnym Rady Stanu wyrażono stanowisko, że nowe prawo hipoteczne nie odpowiada w całości celom przed nim stawianym. R. Woźnicki objaśnił, że brak przepisów przewidujących objęcie mniejszej własności ziemskiej i nieruchomości w miastach, w których nie zasiadają sądy ziemskie mocą nowego prawa hipotecznego skutkuje podaniu ich prawu francuskiemu. W praktyce obrotu funkcjonowały dwa różne systemy hipoteczne w jednym kraju i taka dychotomia powodowała szkodliwe skutki, poprzez różnice w prawach zabezpieczających własność.<sup>388</sup>

Rozwiązania przyjęte przez „rząd posagowy” w małżeńskich stosunkach majątkowych nie odpowiadały nowoczesnym zasadom obrotu. W związku z opracowywaniem Kodeksu Cywilnego Polskiego, postulowano włączenie do niego przepisów o stosunkach majątkowych między małżonkami znajdującymi się w prawie hipotecznym. Mimo braku wyraźnego zakazu zakładania ksiąg hipotecznych dla mniejszej własności, w praktyce nie korzystały one z tego prawa. Przymus hipoteczny dotyczył około 8 do 10 tysięcy nieruchomości w Królestwie i około 6 tysięcy nieruchomości w miastach. Daje do łącznie około od 14 do 16 tysięcy nieruchomości objętych prawem hipotecznym z 1818r. Na podstawie urzędowych danych z tego okresu stwierdzono ponadto, że liczba wykwalifikowanych urzędników w kancelariach ziemiańskich była niewystarczająca. Odczuwano także brak konserwatorów hipotek i notariuszy zajmujących się księgami mniejszej własności, poddanym kodeksowym francuskim przepisom hipotecznym. Uzupełnienie nowego prawa w kwestii stosunków majątkowych między małżonkami dostrzegł sam Antoni Wyczechowski, stwierdzając: *Posag jako majątek martwy jest z obrotu wyjęty i przez to szkodliwy dla bogactwa narodowego, które nie na masie złota i srebra polega, lecz na łatwości obrotu i produkcji.* W słowach Wyczechowskiego można odszukać pogłos nowych stosunków gospodarczych przedstawianych w pracach znanych europejskich ekonomistów np. Adama Smith’a. Członkowie Rady Stanu M. Woźnicki oraz K. Kalinowski skrytykowali cząstkowy projekt „O

---

<sup>388</sup> W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r...*, s. 484.

pierwszeństwie między wierzycielami”, doprowadzając do przyjęcia wniosku na obradach Rady o objęcie nowym systemem hipotecznym mniejszej własności.<sup>389</sup>

Projekt nowelizacji prawa z 1818r. wniesiono do Izby Senatorskiej 30 maja 1825r. Projekt zawierał 47 artykułów pogrupowany w 4 działach. Pierwszy dział zawierał przepisy ogólne i przewidywał zmianę niektórych przepisów Kodeksu Napoleona. Dział drugi zmieniał przepisy o przywilejach na ruchomościach i nieruchomościach w ustawie hipotecznej z 1818r. Najważniejsze zmiany zawarte były w dziale trzecim uchylające artykuły od 72 do 110 Ustawy hipotecznej z 1818r. Przepisy te, dotyczyły stosunków majątkowych między małżonkami i rozciągnięcia mocy przepisów ustawy „O ustalaniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach” na wszystkie nieruchomości w Królestwie Polskim. Projekt zawierał też postulaty o potrzebie ustanowienia krótszych i mniej kosztownych postępowań hipotecznych. Żądanie to spełniono wydając Instrukcje „O urządzeniu hipotek powiatowych” z dnia 22 grudnia 1825r. Dział czwarty projektu w jednym artykule przedstawiał przepisy o zaspokojeniu kar sądowych i administracyjnych. Tak wniesiony projekt, został przyjęty w Senacie jednogłośnie, bez potrzeby głosowania.

Dyskusja nad projektem zmian prawa hipotecznego w Izbie Poselskiej miała miejsce 6 czerwca 1825r. Posłowie i deputowani wyrażali zdecydowane zastrzeżenia co do proponowanych przepisów zawartych w przedstawionym projekcie. Krytycznie zwracano się przeciwko przywilejom mającym przysługiwać należnościom skarbowym i samemu prawu hipotecznemu z 1818r. Ostatecznie projekt został przyjęty większością zaledwie 4 głosów, mianowicie 55 było za, przeciwko 51.<sup>390</sup>

Prawo hipoteczne z 1825r. znane jako „Prawo o przywilejach i hipotekach” regulowało kwestie przywilejów na ruchomościach i nieruchomościach, na całym majątku dłużnika i kolejności jego zaspokajania. Co ważne, umożliwiono zakładanie ksiąg hipotecznych dla mniejszych nieruchomości, nie wprowadzając jednocześnie obligatoryjności w tym względzie. Niekiedy koszt założenia ksiąg dla drobnej własności mógł przewyższyć ich nominalną wartość, wobec czego poprzestawano na prowadzeniu akt hipotecznych. W takich aktach znajdowały się dokumenty będące podstawą ich założenia, wykaz hipoteczny i luźne posyty w miarę ich powstawania. Dla porównania księga hipoteczna omówiona już w poprzednim rozdziale miała formę oprawionego tomu z usystematyzowanymi częściami podzielonymi dla kolejnych wpisów. W prawie z 1825r. przewidziano obowiązkowe wpisy

---

<sup>389</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 80-81.

<sup>390</sup> W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r...*, s. 485.



hipotek prawnych. Zmieniono obowiązujący system posagowy oraz upoważniono trybunały cywilne do zakładania ksiąg zamiast komisji hipotecznych. Sejm roku 1825 uchwalił również ustawę o Towarzystwie Kredytowym Ziemskim, będąca w przyszłości podstawowym elementem rozwiniętego systemu kredytowego Królestwa Polskiego. Dzięki uzupełnieniu prawa hipotecznego z 1818r. nowymi przepisami i częściowej zmianie części artykułów średnia własność ziemska i miejska uzyskała możliwość dopływu kredytów realnych. Taki napływ środków na inwestycje umożliwił w dużej mierze poprawę stanu ekonomicznego dóbr nieruchomości i przyczynił się do rozwoju gospodarczego Królestwa Polskiego.<sup>391</sup>

Prace ustawodawcze Sejmu roku 1825 przyjęły nowelizację art. 530 Kodeksu Napoleona, co miało znaczący wpływ na stosunki własnościowe w Królestwie Polskim. W pierwotnej wersji przepis ten umożliwiał spłacanie wszelkich rent wieczyście ustanowionych i nabywanie pełnego prawa własności przez dotychczasowych użytkowników gruntów. Po zmianie art. 530 Kodeksu Napoleona wstrzymano wykup rent i czynszów dzierżawnych, chyba, że warunki takiego wykupu zawarte były w umowie dzierżawnej. Właściciele ziemscy posiadający silniejszą pozycję ekonomiczną, uzyskali gwarancję zachowania dotychczasowego stanu własnościowego gruntów i feudalnych stosunków na wsi.<sup>392</sup>

System hipoteczny zaprowadzony ustawą z 1818r. o „Ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach” zapewnił skrupulatną ewidencję i kontrolę prawa na nieruchomościach. W takich warunkach mogło zostać powołane Towarzystwo Kredytowe Ziemskie. Do Towarzystwa przystąpił Skarb Państwa z dobrami narodowymi w ilości 187 majątków, co znacznie podniosło prestiż i zaufanie do tej instytucji. Dla wszelkich dóbr o charakterze publicznym założono księgi hipoteczne, na zasadzie wyjątku, bowiem art. 52 prawa hipotecznego i art. 537 Kodeksu Napoleona przewidywał dla tego rodzaju nieruchomości szczególne przepisy dotyczące ich administrowania i zbycia.<sup>393</sup>

Towarzystwo Kredytowe Ziemskie funkcjonowało zgodnie z określonymi regułami, będąc uprzywilejowaną instytucją o dużym znaczeniu dla ziemiaństwa. Przystępujący do Towarzystwa podlegali solidarnej odpowiedzialności z wniesionych dóbr. Członkowie opłacali określoną kwotę jako tzw. ofiarę (początkowo 100zł polskich, od 1838r. 50zł). Przy wstępowaniu do Towarzystwa Kredytowego akt takiego przystąpienia wpisywano do ksiąg hipotecznych, podając w wykazie hipotecznym informacje o zaciągniętych pożyczkach.

---

<sup>391</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 82-83.

<sup>392</sup> J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa ...*, s. 508.

<sup>393</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 84.

Kredyty realne udzielane były do wartości 3/5 szacunkowej ceny dóbr, z których opłacano odsetki w wysokości 4% i 2% raty amortyzacyjne. Istniała określona w ustawie procedura oszacowywania wartości nieruchomości dla celów pożyczkowych. Dobra nieruchome obciążone kredytem realnym mogły być przysądzone Towarzystwu za 3/5 ich ceny szacunkowej. Członkowie Towarzystwa odpowiadali wobec tej instytucji tylko z wniesionych nieruchomości, z tytułu listów zastawnych i odsetek od nich.

Rząd Królestwa poprzez Towarzystwo Kredytowe Ziemskie umożliwił uzyskanie kredytu uprzywilejowanego dla nadmiernie zadłużonych właścicieli ziemskich, którzy dawali rękojmię na utrzymanie własności dóbr i spłacenia długów. Celem Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego było udostępnienie ziemiaństwu długoterminowego kredytu zabezpieczonego hipotekami ziemskimi. Kwota wypłacana była w tzw. listach zastawnych. Poprzedni wierzyciele byli zobowiązani przyjmować takie listy zastawne dłużników i ustępować swoje miejsce hipoteczne Towarzystwu. Przyjmowanie listów zastawnych przez wierzycieli było dla nich dość korzystne, dzięki temu pozbywali się starych długów i zamieniali je na wierzytelności wobec wyposażonego w majątki narodowe Towarzystwa Kredytowego. Spłata wierzytelności przez dłużników odbywała się na dogodnych zasadach, dzięki preferencyjnemu oprocentowaniu, spłacie kapitału w ratach półrocznych rozłożonych na 28 lat. Na taki okres przewidywano pierwotnie funkcjonowanie Towarzystwa, w praktyce instytucja ta okazała się prężnie funkcjonować, aż do I Wojny Światowej.<sup>394</sup>

Na czwartym Sejmie Królestwa Polskiego zwołanym w czerwcu 1830r. zajęto się między innymi zmianą art. 127 ustawy hipotecznej z 1818r. dotyczącego objęcia spadku po zmarłych członkach rodziny. Wykazywano już w 1826r., że okres oczekiwania na objęcie spadku po najbliższej rodzinie jest nadmierną zwłoką i generuje niepotrzebne koszty. Postulowano pozostawienie dotychczasowych formalności, w stosunku do krewnych z linii bocznych. Deputacja Prawodawcza po konsultacjach z ciałami rządowymi opowiedziała się za skróceniem okresu wyczekiwania, z roku na cztery miesiące. Zwierzchności hipotecznej umożliwiono oparcie legitymacji na zeznaniach świadków, przez nią przesłuchiwanym pod warunkiem nie wystąpienia w danej sprawie procesu o braki w aktach stanu cywilnego. Komisje sejmowe wprowadziły zmiany do projektu Rady Stanu, polegające na ustanowieniu 6 miesięcznego okresu wyczekiwania i przesłuchiwania stron przez sąd pod przysięgą. W takim kształcie obie izby przyjęły nowelizację art. 127 Ustawy hipotecznej.<sup>395</sup>

---

<sup>394</sup> *Ibidem*, s. 88-91.

<sup>395</sup> W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r...*, s. 485.

Królestwo Polskie z czasem zaczęło odnosić pierwsze sukcesy ekonomiczne i wychodzić ze stagnacji. Rozwijająca się gospodarka wymagała większych nakładów finansowych o nieco innym charakterze, niż ten udzielany wielkiej własności ziemskiej. Kredyt realny długoterminowy w Towarzystwie Kredytowym Ziemskim przysługiwał właścicielom spełniającym ustawowe warunki oraz posiadających co najmniej 90 morgów obszaru z założonymi księgami hipotecznymi. Takich warunków średnia własność ziemska i przemysł nie mogły spełnić. Bank Polski powstały w 1828r. umożliwił uzyskiwanie kredytu średnio i krótkoterminowego na potrzeby rozwijającego się przemysłu. Ta instytucja emisyjna i kredytowa Królestwa Polskiego rozpoczęła udzielanie kredytu zabezpieczonego na hipotecę na nieruchomościach dopiero od 1845r. Drobną własność ziemską docelowo posługiwała się aktami hipotecznymi jako instytucją ujawniania praw rzeczowych. Kredyt realny nie docierał do właścicieli mniejszych nieruchomości z powodu porównywalnie gorszej gwarancji zabezpieczenia dla instytucji kredytowych. Na fakt ten złożyły się różne czynniki, np. nieobligatoryjność zakładania akt hipotecznych, prostszy tryb prowadzenia tych urządzeń i mniejszy nadzór sądowy nad nimi.<sup>396</sup>

Pewne zmiany w systemie hipotecznym Królestwa Polskiego przyniosło uwłaszczenie chłopów w 1864r. W tej mierze podstawowe znaczenie miały tzw. tabele likwidacyjne. Tworzone były one z wcześniejszych tabel prestacyjnych z lat 1846 i 1861 i tabel dodatkowych. Na podstawie tabel likwidacyjnych chłopci uzyskiwali tytuł prawny do nieruchomości i była to podstawa do wykreślenia ich z ksiąg wieczystych dóbr szlacheckich. Tabele ponadto określały działki i odszkodowania należne poprzednim właścicielom. Bezpośrednio po uwłaszczeniu nie umożliwiono zakładania dla nieruchomości chłopskich ksiąg hipotecznych. Uznano taką możliwość za przedwczesną, w odróżnieniu od zaboru pruskiego i austriackiego. Księgi hipoteczne dla swoich gruntów chłopci mogli zakładać dopiero od 1891r. i było to dla nich fakultatywne. Wielu z nich nie skorzystało z tej możliwości. Taka sytuacja skłaniała do posługiwania się tabelami likwidacyjnymi jako zamiennika ksiąg hipotecznych.<sup>397</sup>

Po klęsce Powstania Listopadowego pomimo zniesienia Sejmu zachowana została odrębność administracji i sądownictwa polskiego w Królestwie Kongresowym. Co prawda w 1833r. powołano w Warszawie „Komitet przygotowawczy do przejrzenia i ułożenia praw dla Królestwa Polskiego”, a w 1842r. specjalny komitet mający zająć się kwestią prawa

---

<sup>396</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 93.

<sup>397</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 191-192.

hipotecznego, jednak zmian w polskim systemie hipotecznym nie wprowadzono. Te tzw. komitety petersburskie cechując się opieszałością w pracach i nie uzyskując oparcia w polskich prawnikach nie doprowadziły do zmian w ustawodawstwie hipotecznym. Od 1815 roku istniał Sąd Najwyższej Instancji będący naczelną władzą sądowniczą w Królestwie Polskim. W 1842r. został skasowany i zastąpiony przez dwa Departamenty Senatu rezydujące w Warszawie na wzór rosyjski. Pomimo takich zmian sądownictwo w Królestwie Kongresowym pozostawało w całości polskie, włącznie z najwyższymi urzędami.

Rozwiązanie w 1876r ostatniego polskiego ministerstwa w Królestwie Kongresowym, a mianowicie Komisji Rządowej Sprawiedliwości wyznacza nowy okres w dziejach prawa w Królestwie Polskim zwanym przez Rosjan Krajem Przywiślańskim lub „guberniami przywiślańskimi”. Jednocześnie wprowadzono rosyjską procedurę cywilną i rosyjski ustrój sądownictwa. Z powodu niższego poziomu jurydycznego materialnego prawa rosyjskiego swoją moc obowiązującą utrzymał Kodeks Napoleona wraz z ustawami hipotecznymi z 1818r. i 1825r. W sądownictwie posługiwano się językiem rosyjskim w postępowaniach niespornych, jednak na stanowiskach pisarzy i rejentów urzędowali z reguły Polacy. Członkowie Senatu Rosyjskiego w Petersburgu jako instytucji kasacyjnej posługiwali się *Swod Zakonow* i rosyjską ustawą notarialną rządzącą się odmiennymi zasadami niż polskie prawo hipoteczne. W tym okresie w Rosji nie zamierzano utrzymać odrębnego polskiego systemu hipotecznego. Przyszłe prawo hipoteczne rosyjskie miało objąć całość Imperium Rosyjskiego.

Polskie prawo hipoteczne funkcjonowało przez przeszło 40 lat wraz z rosyjskim ustrojem sądów. Ten okres charakteryzował się widoczną różnicą między rosyjskim, a polskim systemem prawa cywilnego, co przejawia się w zakresie orzeczeń rosyjskiego Sądu Kasacyjnego. Przykładem niech będzie kwestia różnic między hipoteką umowną, sądową i prawną. Za czasów Departamentu Senatu urzędującego w Warszawie w 1844r. i 1845r. wydano wyroki opowiadające się za rozróżnieniem tych trzech rodzajów hipotek. Petersburski Senat w 1876r. zrównał hipotekę sądową z umowną, a stanowisko zmienił dopiero w wyroku z 1911r. Dowodzi to niezrozumienia sądów rosyjskich wobec polskiego prawa hipotecznego. Ogłoszone drukiem w 1892r. i 1893r. projekty rosyjskiej ustawy hipotecznej zostały ostro skrytykowane przez społeczeństwo rosyjskie, wobec czego polskie prawo hipoteczne z 1818r. pozostało w mocy.<sup>398</sup>

---

<sup>398</sup> J. Glass, *Rozwój dotychczasowy i przyszła reforma hipoteki polskiej...*, s. 426-427.

Okres okupacji niemieckiej Królestwa Polskiego przyniósł na krótko funkcjonowanie wydziałów hipotecznych obok wprowadzonej równocześnie niemieckiej procedury cywilnej. Z dniem 1 września 1917r. pod okupacją powołano sądy królewsko-polskie wraz z Sądem Najwyższym jako najwyższą instancją kasacyjną i polskim Ministerstwem Sprawiedliwości.<sup>399</sup> W okresie okupacji zmienione w pewnym zakresie przepisy prawa hipotecznego w celu dostosowania obowiązującego prawa do wymogów nowej sytuacji administracyjnej i wojennej gospodarki. Postanowienia te milcząco zniesiono po wprowadzeniu polskiego sądownictwa w Królestwie Polskim po 1917r.<sup>400</sup>

Polski system prawa hipotecznego w Królestwie Polskim intensywnie rozwijał się w okresie rządów konstytucyjnych i działalności ustawodawczej Sejmu. Była to narodowa myśl prawnicza oparta na własnym doświadczeniu społeczeństwa i mądrze dobranych wzorach zaczerpniętych z obcych legislacji. Od 1831r. zaniechano właściwie prac nad ulepszeniem prawa hipotecznego, był to okres stagnacji legislacyjnej, przecinany nielicznymi nowelami zaborców, rosyjskiego i niemieckiego podczas okupacji po 1915r.

Pomimo stu lat obowiązywania polskiego prawa hipotecznego z 1818r. w Królestwie Polskim nadal odpowiadało ono stosunkom społeczno-gospodarczym Polski okresu międzywojennego. Na taką sytuację składał się wysoki poziom jurydyczny prawa hipotecznego jak też niewielka ewolucja stosunków własnościowych.<sup>401</sup>

W przeddzień odzyskania niepodległości na ziemiach zaboru rosyjskiego jedynie 10% nieruchomości miało urządzone księgi hipoteczne. Grunty chłopskie stanowiły jedynie jedną siódmą tej liczby ksiąg hipotecznych.<sup>402</sup>

---

<sup>399</sup> *Ibidem*, s. 427.

<sup>400</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 111.

<sup>401</sup> *Ibidem*, s. 112.

<sup>402</sup> T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości ...*, s.192.