

Geneza oraz kształt prawa hipotecznego na ziemiach polskich w XIX w.

Origins and regulations of Mortgage Law Acts adopted on Polish territory in XIX century

mgr Maria Anna Dalkowska

Streszczenie

Celem niniejszego artykułu jest scharakteryzowanie regulacji hipotecznych ustanowionych w XIX w. na terenie Królestwa Polskiego. W publikacji zostanie przedstawiona geneza powstania hipoteki w starożytnych europejskich ustawodawstwach Rzymu i Grecji. Autorka pochyli się także nad instytucją hipoteki w wiekach średnich oraz przedstawi jedną ze słynniejszych ustaw w XVI wiecznej Europie — ustawę o ważności zapisów z 1588 r., będącą genezą podstawowych założeń prawa hipotecznego z XIX w.

Słowa kluczowe: hipoteka, zabezpieczenie wierzytelności, wierzyciel, dłużnik, księgi wieczyste.

Summary

The aim of this article is to present the origins of Mortgage Law Act adopted on Polish territory in XIX century. It outlines main characteristics of law regulations and shows the impact on legislation in neighbouring countries.

Key words: mortgage, collateral, debtor, creditor, land registers.

1. Wstęp

Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym o charakterze zabezpieczającym. Jej celem jest zabezpieczenie wierzytelności na danym przedmiocie co do zasady i na potrzeby niniejszego opracowania przedmiot ten zostanie zawężony jedynie do nieruchomości. Hipoteka poprzez swój rzeczowy charakter ma zwiększyć pewność zaspokojenia wierzyciela, gdy dłużnik nie spłaci zaciągniętego wobec niego długu. Instytucja hipoteki, jej kształt oraz źródła prawa będące podstawą normatywną, nigdy nie będą oderwane od relacji ekonomicznych, społecznych, a nawet politycznych w danym państwie. Dlatego też, ze względu na bogatą i dynamicznie zmieniającą się historię, jest to problematyka warta pogłębienia, zwłaszcza patrząc przez pryzmat historii Polski. Hipoteka związana jest także z obowiązującym ustrojem własności oraz wynika w znacznym stopniu od ukształtowania gospodarki społecznej. W prawie polskim sama instytucja własności ulegała znacznym przemianom, co wpłynęło również na rozwój ekonomiczny. W konsekwencji hipoteka definiowana głównie przez swą funkcję zabezpieczającą oraz pochodną jej funkcję kredytową wywierała wpływ na relacje ekonomiczno — społeczne panujące w państwie polskim.

Kształt obecnych regulacji hipotecznych uregulowany jest na wzór właśnie XIX wiecznych ustawodawstw. Na uwagę zasługuje również fakt, że prawo hipoteczne z 1818 r. i 1825 r. nie tylko stanowią genezę oraz formę, na którą ukształtowana jest obecnie obowiązująca ustawa o księgach wieczystych i hipotece. W praktyce prawniczej, a w szczególności w orzecznictwie,

często też zdarza się, że ustawy unormowane w Królestwie Polskim stanowią podstawę prawną dla danego stanu faktycznego (wyrok SN z dn. 2 12 2010; sygn. akt I CSK 122/10).

W niniejszym opracowaniu Autorka pochyli się nad charakterystyką ustawy z 1818 r. oraz ustawy z 1825 r. Przedstawiona zostanie również ich geneza oraz rola hipoteki w wiekach średnich. W końcowej części publikacji przedstawione zostanie również polskie ustawodawstwo w ujęciu komparatystycznym, poprzez ukazanie zasadniczych podstawowych różnic, na tle ustawodawstwa francuskiego, niemieckiego oraz austriackiego.

2. Kształt hipoteki do rozbiorów

2.1. Starożytność

Początki hipoteki widoczne są w starożytnym prawie rzymskim i greckim, gdzie pełniła ona głównie funkcję kredytową, najpierw poprzez wprowadzenie *fiducia* oraz kolejno *pignus*. *Fiducia*, powstała na prawie XII tablic — wskutek swojego ustanowienia, polegała na przeniesieniu własności rzeczy będącej przedmiotem zabezpieczenia na wierzyciela. Dłużnik w praktyce, nie tylko zabezpieczał swój dług, ale równocześnie wraz z jego ustanowieniem wyzywał się prawa własności do rzeczy. Wierzyciel miał rzecz oddaną przed dłużnika na własność, w swoim posiadaniu, w konsekwencji mógł rozporządzać rzeczą jako właściciel. Krępowało go jednak *pactum fiduciae*, które oznaczało, że jako uczciwy człowiek powinien korzystać właści-

wie i słusznie ze swojego prawa i w razie zaspokojenia zabezpieczonego poprzez *fiducia* długu przed dłużnika, był on moralnie zobowiązany do faktycznego zwrotu oznaczonej rzeczy. Dopiero wskutek wprowadzenia *pactum de vendendo*, wierzyciel był uprawniony do wykonywania przysługujących mu wskutek ustanowienia *fiducia* uprawnień, bez obaw o zarzuty związane z brakiem zgodności z etyką i moralnością. *Fiducia* była instytucją, która to w swej konstrukcji znacznie uprzywilejowała wierzyciela — dłużnik nie miał gwarancji, że wskutek uiszczzonego długu wierzycielowi, rzecz będąca przedmiotem zabezpieczenia, zostanie mu przez wierzyciela zwrócona. Dłużnikowi przysługiwało wtedy tzw. *actio fiduciae*, które można utożsamiać ze współcześnie rozumianym roszczeniem o wydanie rzeczy, unormowanym w kodeksie cywilnym. Niewątpliwie na uwagę zasługuje w tym miejscu fakt, iż uprawnienie dłużnika mogło być wyłącznie skierowane przeciwko wierzycielowi. Po dokonaniu sprzedaży, dłużnik nie mógł skierować *actio fiduciae* do nabywcy rzeczy, gdyż *fiducia*, w rozumieniu dawnego prawa rzymskiego, nie była prawem idącym za rzeczą.

Ze względu na duże braki oraz trudności do zachowania uprawnień dłużnika w praktyce, wprowadzono do starożytnego ustawodawstwa *pignus*, który z kolei swą konstrukcją uprzywilejował dłużnika. Wskutek ustanowienia, dłużnik oddawał rzecz jedynie w posiadanie, nie przenosząc własności na wierzyciela. Dłużnik mógł wciąż wykonywać swoje uprawnienia wobec rzeczy wnikające z prawa własności. Wierzyciel nie miał uprawnienia do sprzedaży rzeczy, nawet w wyniku uchylania się przez dłużnika od świadczenia i w konsekwencji braku zaspokojenia przez niego długu. W celu zachowania przysługujących im uprawnień, po pewnym czasie obowiązywania, wierzyciele zaczęli więc dokonywać odpowiedniego zastrzeżenia umownego przy zawieraniu *pignus*, zgodnie z którym przy braku zaspokojenia w odpowiednim terminie, zostanie na nich przeniesione prawo własności do rzeczy, w drodze *lex commissorii* lub *pactum de vendendo*.

W praktyce powyższa instytucja również budziła wiele trudności. W związku z czym, wskutek ustanawiania *pignus* w wyniku zawarcia umowy, przy niewykonaniu zobowiązań z niej wynikających uprawnionemu przysługiwała odrębna skarga *actio quasi Serviana* bądź też *actio in rem hypotheca*. Nadmienić należy, że w prawie starożytnym, a zwłaszcza w Grecji pojawiły się początki zasady jawności w odniesieniu do hipoteki. Grunt będący przedmiotem *pignus* posiadał tabliczkę oznaczoną odpowiednim numerem, ze wskazanym wierzycielem oraz sumą na nim zabezpieczoną. Hipoteka w opisanym powyżej formie przeniknęła do prawa rzymskiego, które to stało się podstawą wobec uregulowań prawa kontynentalnego w średniowiecznej Europie, w tym średniowiecznej Polsce.

2.2. Wieki średnie

W średniowieczu na ziemiach polskich, zabezpieczeniem odpowiadającym współczesnej hipotece był zastaw na nieruchomości, który w swej konstrukcji odzwierciedlał *fiducia* i *pignus* wywodzące się z starożytnego prawa rzymskiego. Zgodnie z klasyczną definicją, było to ograniczone prawo rzeczowe ustanawiane na danym przedmiocie w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności.

Doktryna wyróżnia dwa główne sposoby ustanowienia zastawu nieruchomości w wiekach średnich: zastaw dany, w obrębie, którego wyróżnia się umowę oraz spadkobranie oraz zastaw wzięty, czyli tzw. Sądowy (Glass, 1929, s. 14). Jeśli chodzi o podziały odnoszące się do samej instytucji, w literaturze jest ich wiele, jednakże wszystkie co do zasady pokrywają się zakresem. Zasadniczym więc podziałem był zastaw na nieruchomości z dzierżeniem i bez dzierżenia, który to ze względu na znikome występowanie w praktyce nie zostanie poniżej szerzej charakteryzowany. Zastaw nieruchomości z dzierżeniem zakładał uzyskanie przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia, w drugim wypadku nie dochodziło do przejścia posiadania. Zastaw z dzierżeniem był zawsze prawem o charakterze antychretycznym, wierzyciel uzyskiwał uprawnienie do pobierania pożytków, które nie miały wpływu na wysokość wierzytelności głównej. W ramach tego rodzaju zastawu wyróżniano zastaw *sub lapsu*, tzw. zastaw na upad. Prawo to oznaczało, że niedotrzymanie terminu wykupu przez dłużnika, jest równoznaczne *ex lege* z przeniesieniem własności przedmiotu zastawu na wierzyciela.

Ze względu na panujący na ziemiach polskich feudalizm, funkcja oraz cel opisywanej instytucji była inna od tego, który ujmowany jest w klasycznym ujęciu. Zastaw na nieruchomości spełniał swą zabezpieczającą funkcję w zupełnie odmienny sposób. Na wierzyciela, wskutek ustanowienia prawa, przechodziło również posiadanie i użytkowanie przedmiotu zastawu, równocześnie prawo własności pozostawało u dłużnika. Nie ulega więc wątpliwości, że zastaw na nieruchomości w swej konstrukcji przypominał powyżej opisane instytucje prawa rzymskiego. Jednym z ważniejszych uprawnień wierzyciela, w pełni oddających funkcję, którą ówczesnie pełnił zastaw na nieruchomości było prawo do pobierania pożytków. Pobrane pożytków wierzyciel nie zaliczał na poczet wierzytelności głównej, ale jedynie na poczet odsetek od długu głównego. Gdyby dłużnik nie dokonał zaspokojenia wierzyciela, rzecz będąca przedmiotem zabezpieczenia, pozostająca w posiadaniu i użytkowaniu wierzyciela, przechodziła na własność po trzydziestu latach od dnia ustanowienia zastawu. Należy więc podkreślić, że celem zastawu na nieruchomości w definicji średniowiecznej, nie było zabezpieczenia danego stosunku, a jego ustanowienie. Przykładowo, właśnie ze względu na możliwość pobierania pożytków na poczet odsetek, hipoteka zawierana była nie w celu zabezpieczenia umowy pożyczki, a pożyczka została udzielona, właśnie po to, by ustanowiony został zastaw.

Wraz ze zmianami gospodarczymi, związanymi ze stopniowym przekształcaniem się gospodarki feudalnej opartej na pańszczyźnie oraz rozwojem stosunków kredytowych konieczne było pochylenie się nad kodyfikacją tak istotnej instytucji dla dalszego rozwoju ekonomiczno — społecznego.

2.3. Ustawa o ważności zapisów

W literaturze podnosi się, że genezy postanienia regulacji odnoszących się do prawa hipotecznego należy dostrzec w wiekach poprzedzających. Początki hipoteki w dziejach polskich dostrzegalne są już w XIII w., jednakże pierwszym aktem prawnym ujednolicającym regulacje prawne do niej się odnoszące jest uchwalona podczas sejmku w 1588 r. Konstytucja, w której w art. 28

zawarta była *ustawa o ważności zapisów*. Należy w tym miejscu podkreślić, że przywoływany akt prawny uważany był w ówczesnej Europie za *jeden z najlepiej i najgłębiej pomysłanych praw* (Gazeta..., 1888, s. 498), *znakomity pomnik prawodawczy, jak na stosunki ówczesne* (Glass, 1929, s. 21) zawierając w sobie zasady jawności, legalności, swobody, szczególności oraz pierwszeństwa. Swoistą doskonałość regulacji, dostrzegano w mniejszym wpływie prawa rzymskiego na prawo polskie, niż w pozostałych państwach średniowiecznej Europy. J. Glass, wskazał, że *widzieliśmy, że we Francji, gdzie wpływ prawa rzymskiego był najsilniejszy, hipoteka po dziś dzień prawidłowo rozwinięta nie może*. Należy wyraźnie podkreślić, że wprowadzenie zasad odnoszących się do prawa hipotecznego już w XVI w. było niezwykle doniosłym dla nauki prawniczej osiągnięciem, co w konsekwencji rozpowszechniło instytucję hipoteki w praktyce.

Zasada jawności rozumiana była w dwóch płaszczyznach; jako jawność formalna i materialna. W znaczeniu materialnym polegała na zasadzie, zgodnie z którą ten, który dokonuje czynności prawnych w oparciu o ujawnioną treść w danym rejestrze, nie powinien ponieść żadnej związanej z tym szkody. Można to również definiować jako sytuację, w której nabycie danego prawa wskutek ujawnionego wpisu, nie może być przeciwstawione z innym, nieujawnionym wpisem w rejestrze. Zasada jawności materialnej wiąże się z koniecznością wprowadzenia rejestrów, w których dokonywane byłoby takie wpisy. W polskim ustawodawstwie były to księgi publiczne, które miały służyć do celów hipotecznych, wprowadzone do obrotu prawnego i gospodarczego już w XVI w. Księgi publiczne miały zawierać w swej treści dokładne informacje odnoszące się do własności nieruchomości oraz stanie ciężarów ustanowionych na niej, przysługującym innym uczestnikom obrotu. Należy podkreślić, że ustawa z 1588 r. wprowadziła początki wpisu hipoteki o charakterze konstytuowanym. Mianowicie, zgodnie z przywoływaną regulacją istniejącą hipoteką była tylko ta, która została ujawniona w księdze dla właściwego powiatu. W znaczeniu formalnym, jawność wyrażana była jako uprawnienie do przeglądania ksiąg publicznych, jednak była ona widoczna w Polsce już przed wprowadzeniem ustawy. Każdy mógł przeglądać księgi sądowe za uiszczeniem odpowiedniej opłaty kancelaryjnej.

Wprowadzenie zasady legalności łączyło się z koniecznością dokonywania badania samej zgodności z prawem ustanowionej hipoteki. Wpis dokonywany był tylko wówczas, gdy dłużnik, czyli właściciel nieruchomości złożył odpowiedni wniosek, ówczesnie było to żądanie.

Zasada swobody oznaczała, że brak wpisu hipoteki w księdze publicznej zabezpieczającej wiarygodność na danej nieruchomości, czyli brak skutku o charakterze rzeczowym, nie pozbawiał wierzyciela i dłużnika związanej między nimi węzła o charakterze obligacyjnym. Zdaniem Autorki niniejszej publikacji, to jest niezwykle istotna dla praw zastawniczych w ich obecnym rozumieniu regulacja, gdyż łączy dwie dziedziny o odmiennych reżimach i cechach charakterystycznych; prawo rzeczowe i prawo zobowiązań. Zasada szczególności oznaczała, że dany wpis mógł odnosić się wyłącznie do *ad bona aliqua*, czyli dóbr oznaczonych. Natomiast zgodnie z zasadą pierwszeństwa, ta hipoteka, która została wcześniej w księdze publicznej ujawniona miała pierwszeństwo przed innymi wierzycielami oraz przed hipotekami ujawnionymi po niej.

Należy podkreślić, że ustawa o ważności zapisów z 1588 r. wprowadzająca do regulacji prawa hipotecznego tak istotne zasady, które obowiązują w aktualnych XXI wiekowych ustawodawstwach, znowelizowana została przez Konstytucję z 1768 r. i 1775 r. W literaturze wskazuje się, że regulacje te nie rozbudowały w żaden sposób tej konstrukcji, co więcej nawet uwsteczniły jej obowiązujący kształt, gdyż jak podkreśla J. Glass *co zaś się nie rozwija, to musi się cofać* (Glass, 1929, s. 21).

3. Ustawa hipoteczna z 1818 r.

3.1. Geneza

XIX w. ustawodawstwa hipoteczne nie mogą być rozpatrywane w oderwaniu od sytuacji politycznej na ziemiach polskich. Po dokonanych rozbiorach i utworzeniu Księstwa Warszawskiego na mocy traktatu Tylżyckiego z dnia 12 lipca 1807 r. aktem prawa obowiązującym był Kodeks Napoleona, który wprowadził także regulacje normujące kształt hipoteki. Była to hipoteka francuska, która wprowadzała instytucje hipotek tajnych. Brak kontroli. Powstanie w 1815 r. Królestwa Polskiego w wyniku Kongresu Wiedeńskiego wprowadziło zmiany w ustawodawstwie, co przełożyło się na regulacje odnoszące się do hipoteki. Państwo było wyniszczone wojnami nie tylko politycznie i społecznie, ale także pod kątem gospodarki. Konieczne było podjęcie wszelkich działań mających na celu rozwój ekonomiczny, który oparty miał być na rozwoju przemysłu i handlu poprzez możliwości uzyskania kredytu. Zadaniem ustawodawcy nie było dostosowanie norm prawnych zawartych w kodeksie, a ustanowienie nowych regulacji normujących wprost instytucje hipoteki. Ze względu na wciąż obowiązujący na ziemiach polskich Kodeks Napoleona, ustawodawca miał za zadanie stworzenie nowej odrębnej regulacji, co było pierwszym przedsięwzięciem, w czasach obowiązywania tego aktu prawnego, co zarówno przez ówczesnych, jak i obecnych przedstawicieli doktryny było niezwyklej dokonaniami.

Projekt był niezwykle obszerny, zawierał 163 artykuły zamieszczone w 10 działach (Kubicki, 2012, s. 26) wzorowany był na prawie pruskim, francuskim (ze względu na obowiązujący Kodeks Napoleona) oraz dawnym prawie polskim (Kramer, 2014, s. 122). Projekt obejmował dwie części, w pierwszej regulowane były różne sposoby nabycia własności dóbr nieruchomości i ustalenia praw, druga normowała kwestie związane z przywilejami i hipotekami. Między innymi, na wzór ustawodawstwa pruskiego projekt przewidywał, aby czynności hipoteczne były zatwierdzane sądownie, co wiązało się z charakterem konstytucyjnym wpisów dokonywanych w rejestrach. Regulacja ta podyktowana była ochroną praw osób trzecich, które miały nabywać prawa zgodnie z treścią ujawnioną w rejestrach.

Ustawa została przyjęta przez Sejm 3 kwietnia 1818 r. Była ona efektem prac deputacji cywilnej pod kierownictwem Antoniego Wyczechowskiego.

3.2. Ustawa hipoteczna z 1818 r.

Ustawa hipoteczna z 1818 r. w swej treści wprowadziła wiele podstawowych regulacji dla obecnego kształtu hipoteki

w prawie polskim. Ustawa miała na celu *przeciąć liczne źródła sporów, ustalić własność dóbr nieruchomości, a tem samem podnieść szacunek nieruchomości i kredyt właścicieli*. Wprowadzała naczelną zasadę związane z tym prawem zastawniczym, takie jak zasad jawności, legalności, szczególności oraz pierwszeństwa. W kontekście niniejszego artykułu należy zwrócić uwagę, że regulacje te swój pierwowzór miały już w XVI wiecznym polskim ustawodawstwie. Prawo hipoteczne z 1818 r. czerpało z dawnych polskich przepisów.

Na uwagę zasługuje także wprowadzenie po raz pierwszy do nowożytnego ustawodawstwa ksiąg wieczystych (Kubicki, 2008; 2012). Każda księga składała się z trzech (obecnie składa się z czterech) części. W pierwszej znajdował się opis nieruchomości, poprzez wskazanie właścicieli, określenie obciążeń nieruchomości, który stanowił wykaz hipoteczny. W drugiej zawarta była księga umów, a w trzecim zbiór dokumentów odnoszących się do nieruchomości (Kubicki, 2008; 2012).

Prawo hipoteczne z 1818 r. wprowadziło tzw. przymus hipotecznej regulacji tzw. dużej własności, czyli dóbr ziemskich i nieruchomości położonych w mieście wojewódzkim. W konsekwencji każda nieruchomość położona w mieście wojewódzkim, musiała obligatoryjnie zostać wpisana do księgi hipotecznej. Należy jednak podkreślić, że równocześnie ustawa wprowadziła zasadę autonomii stron, zgodnie z którą brak było sankcji za niedokonanie wpisu.

Zasadą wiodącą ówczesnie prym w ustawodawstwie była jawność. Dzieliła się na jawność formalną i materialną w dużym stopniu odzwierciedlała jawność w rozumieniu ustawy o ważności zapisów. Rozpatrując zasadę jawności należy podkreślić, że niezwykle przypomina tę obowiązującą obecnie. Na jej podstawie każda osoba fizyczna posiadająca interes prawny mogła przeglądać oraz uzyskiwać odpisy księgi wieczystej. Gdy nie był to właściciel lub wierzyciel interes ten musiał zostać udowodniony oraz konieczne było uzyskanie pozwolenia wydanego przez notariusza lub przewodniczącego Wydziału Hipotecznego.

Ustawa hipoteczna z 1818 r. po raz pierwszy w polskim ustawodawstwie wprowadziła zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, która to wprost wynikała z zasady jawności. Na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, treść ujawniona w księdze była wiążąca dla wszystkich uczestników w dobrej wierze obrotu prawnego. W konsekwencji, nabywca mógł opierać się na prawdziwości wpisu ujawnionego w księdze, z wyłączeniem rzymskiej paremii *nemo plus iuris ad alium transfere potest, quam ipse habet*. W konsekwencji wprowadzenia opisywanej zasady, z osobą wpisaną w księdze jako właściciel danej nieruchomości utożsamiane było przysługujące do niej prawo własności.

Kolejną wprowadzoną na kształt ustawodawstwa XVI wiecznego zasadą była zasada legalności, zgodnie z którą wpis danego prawa do ksiąg wieczystych poprzedzony był dokonaniem zbadania wszelkich dokumentów, które były podstawą wpisu, przez właściwy organ, którym był sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości. Zasada szczególności oznaczała, że hipoteka może być oznaczona na konkretnie wskazanej nieruchomości, a nie na całości majątku dłużnika. Co również wiązało się z wprowadzeniem ksiąg hipotecznych. Wprowadzone unormowanie w postaci zasady szczególności w pełni oddawało rzeczowy charakter prawa zastawniczego,

wskazując, że obciąża konkretnie oznaczoną rzecz. Wpłynęło to na wykształcenie hipoteki jako prawa do substancji, ze względu na wprowadzenie bardziej skutecznej możliwości zaspokojenia wierzyciela w razie braku zaspokojenia przez dłużnika. Skoro hipoteka obciążała konkretnie oznaczoną nieruchomość, zwiększało to pewność zaspokojenia wierzyciela.

Wskutek wprowadzenia ksiąg wieczystych oraz konieczności dokonania wpisów w księgach wszystkich nieruchomości położonych w miastach wojewódzkich rozpoczęto eliminację funkcjonujących na terenie Królestwa Polskiego, na podstawie Kodeksu Napoleona, tzw. hipotek tajnych. Z powyższymi unormowaniami łączy się wprowadzenie zasady pierwszeństwa, definiowanej na dwóch płaszczyznach. Przede wszystkim wierzyciel hipoteczny wpisany do księgi wieczystej miał pierwszeństwo przed wszelkimi innymi wierzycielami dłużnika — właściciela nieruchomości, niewpisanymi do księgi wieczystej. Ponadto wierzyciel hipoteczny miał pierwszeństwo przed innymi wierzycielami hipotecznymi.

Prawo hipoteczne umożliwiało zabezpieczenie wierzytelności poprzez ustanowienie hipoteki na nieruchomości, innym warstwom społecznym, nie tylko szlachcie. Hipoteka stała się popularnym sposobem zabezpieczenia, zwiększała pewność oraz gwarancję zapłaty wobec braku zaspokojenia wierzyciela przez dłużnika. W konsekwencji wpłynęło to na obrót kapitału wewnątrz kraju oraz spowodowało napływ do ziem polskich kapitałów zagranicznych. Dzięki wprowadzonym w 1818 r. prawie hipotecznym umożliwiono rozwój kredytu, a w konsekwencji gospodarki, jednakże polski ustawodawca świadomy był wad w konstrukcji obowiązującego aktu prawnego, co skutkowało podjęciem działań nad przeprowadzeniem kolejnej reformy regulacji normujących instytucję hipoteki.

4. Ustawa z 1825 r.

Prawo o przywilejach i hipotekach z 1825 r. było uzupełnieniem i rozwinięciem ustawy z 1818 r. Liczące 25 artykuły, zostało uchwalone zostało podczas sejmku w 1825 r. oraz pozbawiło mocy obowiązujące przepisy w tytule XVIII Księgi III Kodeksu Napoleona.

Nowe przepisy odnosiły się przede wszystkim do kwestii zakładania ksiąg wieczystych nie tylko dla nieruchomości położonych w miastach wojewódzkich, ale dla wszystkich, czyli też dla drobnej własności ziemskiej oraz nieruchomości miejskich w innych miastach, niż wojewódzkie (Kubicki, 2008, s. 27). Wprowadzone zostały uproszczone księgi wieczyste, które nosiły nazwę aktów hipotecznych. Ustawa nie wprowadzała jednak żadnego terminu oraz w konsekwencji ewentualnej sankcji niedopełnienia obowiązku założenia lub wpisu do księgi. Postępowanie hipoteczne nie było przeprowadzane z urzędu, lecz w wyniku woli stron, na co wskazywał art. 11 ustawy hipotecznej z 1825 r.: *Regulacja każdej szczególnej nieruchomości przedsięwziętą zostanie, gdy o to zajdzie żądanie strony interesowanej*. Równocześnie wprowadzono uproszczoną procedurę, co wpłynęło na zmniejszenie kosztów postępowania, a w konsekwencji większością dokonywanych wpisów w księgach wieczystych. Wskutek wprowadzenia nowelizacji prawa hipotecznego z 1818 r. oraz uchwalenia no-

wych przepisów w ustawie z 1825 r., które zmieniły treść niektórych artykułów, umożliwiono właścicielom nieruchomości położonych w innych miastach niż wojewódzkie uzyskanie kredytów realnych. W związku z czym, pomimo trudnej i niszczonej polskiej sytuacji politycznej, niewątpliwie wpłynęło to pozytywnie na gospodarkę oraz umożliwiło rozwój ekonomiczny Królestwa Polskiego w XIX w.

5. Ustawy hipoteczne w ujęciu komparatystycznym

5.1. Francja

We Francji kształt XIX w. hipoteki wynikał z bardzo silnie zakorzenionego prawa rzymskiego odnoszącego się do tej instytucji, co zdaniem doktryny nie wpłynęło pozytywnie na samą instytucję w tych terenach. Przede wszystkim nie doszło do wypracowania systemu rejestrów, co nie ulega wątpliwości odzwierciedla brak zasady jawności prawa hipotecznego. W konsekwencji nie było w obowiązującym prawie żadnego instrumentu, który zabezpieczałby prawa wierzycieli. Nie osiągnięto również żadnego z dwóch głównych celów wprowadzenia hipoteki: ustalenia prawa własności do nieruchomości oraz ułatwienia ustanowienia kredytu rzeczowego (Glass, 1929, s. 7). Wprowadzony Kodeks Napoleona, uwstecznił kształt obowiązujących przepisów. Wprowadził on konstrukcję hipoteki tzw. tajnej, wskutek braku obowiązującej zasady jawności. Ponadto, do przeniesienia własności nieruchomości oraz ustanowienia prawa wystarczało samo zezwolenie właściciela. W konsekwencji nie było żadnej pewności co do przysługującego prawa własności, co wiązało się z brakiem wiedzy co do rzeczywistego kaźdoczesnego właściciela nieruchomości. Brak pewności co do potencjalnego dłużnika, nie był dla wierzycieli korzystnym zabezpieczeniem swych wierzycielności poprzez ustanawianie hipoteki. Dopiero ustawa uchwalona w 1855 r. wprowadziła obowiązek dokonania transkrypcji do ksiąg hipotecznych prawa własności bądź obciążenia na nieruchomości. Obowiązywała ona jednak jedynie wobec osób trzecich, wobec samego właściciela nieruchomości (dłużnika) i wierzyciela obowiązywała zawarta między nimi umowa. Nie obejmowała także sukcesji wskutek dziedziczenia oraz niewzruszalności nabycia, ze względu na brak obowiązującej zasady legalności (Gazeta..., 1888, s. 501).

5.2. Prawo niemieckie

W prawie niemieckim już od XII i XIII w. w obrocie funkcjonowała *fiducia*. W przeciwieństwie do prawa francuskiego prawo hipoteczne na ziemiach niemieckich już od początku istnienia instytucji na kształt hipoteki szybko ulegało rozwojowi.

W XVIII w. wprowadzono Ordynację hipoteczną, uchwaloną w 1783 r. Niezwykle interesującą pod kątem prawa rzeczowego instytucję, wprowadzał § 55 tytułu II przywoływane go źródła odnoszący się do skutecznego przenoszenia prawa własności (Gazeta..., 1888, s. 503). Zgodnie z nim, to nie samo zawarcie umowy przenosi własności danej rzeczy, nabycie dokonuje się wskutek ujawnienia w rejestrze (wykazie hipotecznym). Ustawa wprowadziła także niewzruszalność aktów zawartych w dobrej wierze z osobą ujawnioną w rejestrze jako właściciel. Uchwalono także różne rodzaje hipoteki takie jak hipoteka zabezpieczająca, obiegowa (księgową i listową). Hipoteką zabezpieczającą było jedynie samo zabezpieczenie wierzycielności, uzależnione od istnienia długu głównego, ściśle akcesoryjne. Nie znajdowała do niej zasada prawdziwości wpisu. Hipoteka obiegowa, opierała się na roszczeniu i na zasadzie prawdziwości wpisu w rejestrze, co zapewniało dobrą wiarę osobie trzeciej nabywającej prawo zgodnie z treścią księgi. Ustawa wprowadziła także instytucję długu gruntowego oraz listów zastawnych (Glass, 1929, s. 16). Na uwagę zasługuje fakt, iż to polskie ustawy zostały przetłumaczone przez naszych niemieckich sąsiadów już rok po ich wydaniu, odpowiednio w 1819 r. i 1826 r. (Rakowiecki, 1921, s. 229).

5.3. Prawo austriackie

W przeciwieństwie do powyżej opisanego prawa pruskiego, hipoteczne prawo austriackie nie było dobrze rozwinięte. Podstawą prawną regulującą instytucję hipoteki był kodeks cywilny z 1811 r. oraz uchwalona w dniu 25 lipca 1871 r. ustawa powszechna o księgach gruntowych (Glass, 1929, s. 21). W swych regulacjach prawo to powielało zasady funkcjonujące na ziemiach polskich i pruskich. W § 431 Kodeksu cywilnego wprowadzono konieczność przeniesienia własności poprzez dokonanie wpisu w księgach hipotecznych, w praktyce nie był to jednak wymóg sankcjonowany, co skutkowało przenoszeniem własności bez ujawniania w treści ksiąg. Nie ulega więc wątpliwości, że brak pewności co do przysługującego prawa własności wpłynął na funkcjonowanie i rozwój stosunków ekonomiczno — społecznych.

6. Zakończenie

Podsumowując powyższe rozważania, należy zaznaczyć, że uchwalone przez deputację cywilną Królestwa Polskiego w 1818 r. było jednym z słynniejszych aktów prawnych regulujących hipotekę w XIX w. w nowożytnej Europie. Wprowadziło podstawowe dla obecnie obowiązującej regulacji zasady takie jak zasada jawności, szczegółowości, legalności oraz pierwszeństwa, które to ściśle łączą się z funkcją oraz cechami hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego w kształcie aktualnie regulowanym. Było również wzorem dla krajów sąsiadujących, co zważając na ówczesnie panujący rozkład sił politycznych w Europie, było niewątpliwym sukcesem dla polskiego ustawodawcy.

Bibliografia

- Glass, J. (1929). *Ustawa hipoteczna na drobnej własności ziemskiej*. Warszawa.
- Glass, J. (1917). Rzut Oka na hipotekę polską w świetle ustawodawstw cudzoziemskich. Warszawa: *Kwartalnik prawa cywilnego i handlowego*, (4). *Gazeta Sądowa Warszawska*, z dnia 8 lipca 1888 r. s. 498.
- Kramer, K. (2014). Hipoteka jako instytucja zabezpieczająca interesy wierzyciela i jej przemiany w XIX i XX w. *Studenckie Zeszyty Naukowe*, (25).
- Kubicki, T. (2008). Księgi hipoteczne w prawie dziewiętnastowiecznego Królestwa Polskiego. Zasady konstrukcji — forma zewnętrzna i wewnętrzna. *Studia z Dziejów Państwa i Prawa Polskiego*, (11).
- Kubicki, T. (2012). *Prawo Hipoteczne Królestwa Polskiego*. Łódź.
- Rakowiecki, K. (1921). *Bibliografia prac o hipotece polskiej*. Warszawa: Dziennik Urzędowy Ministerstwa Sprawiedliwości.
- Warzocha, E. (1998). Pożądane kierunki zmian w przepisach o hipotece z uwzględnieniem regulacji prawnych i tendencji w państwach Unii Europejskiej. *Rejent*, (8).