

ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI W PRAWIE POLSKIM

W 20-LECIE
PRZYWRÓCENIA
ZASTAWU REJESTROWEGO

Redakcja naukowa:

Andrzej Jakubecki

Jan Mojak

Jacek Widło

**ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI
W PRAWIE POLSKIM –
W 20-LECIE PRZYWRÓCENIA
ZASTAWU REJESTROWEGO**

Redakcja naukowa:
Andrzej Jakubecki, Jan Mojak, Jacek Widło

Lublin 2017

WYŻSZA SZKOŁA EKONOMII I INNOWACJI W LUBLINIE

Seria wydawnicza:

Monografie Wydziału Administracji i Nauk Społecznych WSEI

**Zabezpieczenia wierzytelności w prawie polskim –
w 20-lecie przywrócenia zastawu rejestrowego**

Redakcja naukowa:

Andrzej Jakubecki, Jan Mojak, Jacek Widło

Recenzenci:

dr hab. Katarzyna Popik, prof. WSEI

dr hab. Katarzyna Kopaczyńska-Pieczniak, UMCS w Lublinie

Korekta:

dr Anna Koper

© *Copyright by* Innovatio Press Wydawnictwo Naukowe
Wyższej Szkoły Ekonomii i Innowacji w Lublinie

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie i rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez zgody wydawcy zabronione.

Skład, łamanie i projekt okładki:

Marek Szczodrak, Anna Konieczna

Printed in Poland

Innovatio Press Wydawnictwo Naukowe

Wyższej Szkoły Ekonomii i Innowacji

20–209 Lublin, ul. Projektowa 4

tel.: + 48 81 749 17 77, fax: + 48 81 749 32 13

www.wsei.lublin.pl

ISBN 978-83-64527-74-6

SPIS TREŚCI

Przedmowa	7
-----------------	---

CZĘŚĆ I

ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI – ZAGADNIENIA PODSTAWOWE

Jacek Gołaczyński Dopuszczalność przewłaszczenia na zabezpieczenie z uwzględnieniem nieruchomości	13
Andrzej Jakubecki Zabezpieczenia rzeczowe wierzytelności w postępowaniu restrukturyzacyjnym – zarys problematyki	39
Krzysztof Topolewski Prawo agenta do prowizji <i>del credere</i> a problem odpłatności z tytułu zabezpieczenia wierzytelności	55
Jacek Widło Zabezpieczenia na mieniu ruchomym w perspektywie międzynarodowej (zastaw rejestrowy międzynarodowy). Konwencja kapsztadzka z 2001 r.	75
Jan Mojak Charakter praw z weksła gwarancyjnego <i>in blanco</i>	89

CZĘŚĆ II

ZASTAW REJESTROWY W SYSTEMIE ZABEZPIECZEŃ RZECZOWYCH

Tomasz Wołowicz, Agnieszka Żywicka Urzędowo poświadczony odpis administracyjnego tytułu wykonawczego a wpis hipoteki przymusowej w księdze wieczystej	103
Magdalena Ajchel Zastaw skarbowy jako forma zabezpieczania należności podatkowych	111
Eliza Komierzyńska-Orlińska Zabezpieczenia kredytów udzielanych przez banki hipoteczne	119
Anna Lichosik Zastaw na instrumentach finansowych	139

Przemysław Telenga	
Zaspokojenie zastawnika zastawu rejestrowego w postępowaniu upadłościowym. Zagadnienia wybrane.	149
Tomasz Wojech	
Charakter prawny umowy o ustanowienie zastawu rejestrowego na prawach udziałowych nieinkorporowanych w papierach wartościowych materialnych	159
Aleksander Mazan	
Problematyka wykonywania zabezpieczeń w polskim prawie egzekucyjnym. .	181
Michał Mościcki	
Charakter prawny zarejestrowanego zastawu w prawie Ukrainy	189
Paulina Chmielnicka	203
Zastaw skarbowy a zastaw rejestrowy – problem tożsamości instytucji prawnych	203
Agnieszka Lasota	
Zastaw rejestrowy na prawie ochronnym na znak towarowy	213
Weronika Udała	
Patent jako przedmiot zastawu rejestrowego	223
Krzysztof Świątczak	
Analiza porównawcza regulacji hipoteki w dawnym prawie polskim oraz w Ustawie z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.	233

CZĘŚĆ III

OSOBISTE I WEKSŁOWE ZABEZPIECZENIA WIERZYTELNOŚCI

Piotr Makarzec	
Problem zabezpieczenia zapłaty składek na ubezpieczenia społeczne	251
Dariusz P. Kała	
Sposoby zabezpieczenia pożyczki udzielanej ochotniczej straży pożarnej przez gminę.	267
Ewa Tamara Szuber-Bednarz	
Realizacja zabezpieczeń wierzytelności w sądowym postępowaniu egzekucyjnym w praktyce	281
Paweł Widorski	
Pełnomocnictwo jako prawny sposób zabezpieczenia wierzytelności	293

Tomasz Turski	
Zabezpieczenia wierzytelności o rodowodzie prawnowekslowym	309
Agata Szpunar	
Konstrukcja prawna weksla niezupełnego w chwili wystawienia – zarzut niezgodnego z porozumieniem uzupełnienia weksla <i>in blanco</i>	325
Tomasz Szela	
Dopuszczalność stosowania kaucji bankowej na gruncie dyrektywy MiFID II . .	335
Kinga Krajewska	
Kara umowna a odstąpienie od umowy	345
Natalia Wójcik-Krokowska	
Weksel <i>in blanco</i> wraz z deklaracją wekslową jako podstawowa forma zabezpieczenia realizacji umowy o dofinansowanie projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014–2020	353
Iwona Janus	
Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie	367
Elżbieta Raczkiewicz	
Rola wierzyciela w upadłości konsumenckiej	375
Wojciech Biegański	
Umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie a ogłoszenie upadłości oraz los wierzytelności	385

PRZEDMOWA

I. W 2017 roku przypada 20 rocznica przywrócenia do polskiego systemu prawnego klasycznej instytucji gospodarki rynkowej służącej zabezpieczeniu wiarygodności, jaką niewątpliwie jest sądowy zastaw rejestrowy. Uchwalona w dniu 6 grudnia 1996 roku ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149 poz. 703) weszła w życie z dniem 1 stycznia 1998 roku, ale poprzez cały rok 1997 trwały intensywne, pionierskie i żmudne prace nad wdrożeniem tejże nowej instytucji do praktyki obrotu gospodarczego i prawnego w naszym kraju.

Chociaż instytucja zastawu rejestrowego jest w prawie cywilnym III RP instytucją stosunkowo nową, jednakże jej tradycje sięgają okresu II RP. Potrzeby obrotu gospodarczego doprowadziły wtedy do wykształcenia się w Polsce nowej postaci zabezpieczenia rzeczowego – zastawu przy pozostawieniu przedmiotu w posiadaniu zastawcy. Dłużnik w drodze umowy ustanawiał ograniczone prawo rzeczowe na swojej ruchomości, ale zamiast wręczenia przedmiotu zastawu zastawnikowi on sam lub zastawnik dokonywali rejestracji zastawu w sądzie bądź innym organie, w specjalnie prowadzonym jawnym rejestrze. Prawo zastawu stawało się przez ową rejestrację prawem skutecznym wobec osób trzecich (erga omnes). Dzięki takiej konstrukcji zastawnik (wierzyciel) uzyskiwał zabezpieczenie, zaś zastawca (dłużnik) ustanawiał zabezpieczenie na rzecz wierzyciela, ale jednocześnie mógł korzystać z przedmiotu tego zabezpieczenia w dotychczasowym zakresie.

Zastaw z pozostawieniem rzeczy we władaniu zastawcy obecny był także, chociaż w niewielkim zakresie, w ustawodawstwie PRL. W szczególności w art. 253 dekretu z dnia 11 października 1946 roku – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319) dopuszczona została możliwość ustanowienia zastawu na rzeczach ruchomych potrzebnych do osobistego wykonywania zawodu a niebędących przynależnością nieruchomości, przy czym zastaw taki mógł być ustanowiony na rzecz instytucji kredytowej lub spółdzielczej. Rzecz obciążona zastawem była pozostawiona właścicielowi, jeżeli została ona oznaczona w sposób trwały i widoczny jako przedmiot zastawu. Umowa o ustanowienie takiego zastawu winna była zostać stwierdzona pismem z datą urzędowo ustaloną. Zastaw taki konstrukcyjnie zbliżony był do zastawu rejestrowego, jednakże nie funkcjonowały wówczas publiczne rejestry takich zastawów.

Art. 308 k.c. z 1964 r. zawierał wzmiankę o tzw. bankowym zastawie rejestrowym. Przepis ten pozwalał na ustanowienie na rzecz banku zastawu na rzeczach ruchomych zastawcy, z pozostawieniem ich w posiadaniu zastawcy lub osoby trzeciej. Bankowy zastaw rejestrowy mógł jednak służyć wyłącznie zabezpieczeniu kredytów, udzielonych przez bank, będący jednostką gospodarki społecznej. Umowa zastawnicza była – pod rygorem nieważności – zawierana na piśmie. Musiała ona określać przedmiot zastawu w sposób odpowiadający

jego właściwościom. Zastaw powstawał z chwilą wpisania tej umowy do rejestru zastawów prowadzonego przez sam bank, czyli wierzyciela – zastawnika. Prawo zastawu pozostawało w mocy bez względu na zmiany, którym przedmiot zastawu mógł ulec w toku przetwarzania, a w razie połączenia rzeczy obciążonej z innymi rzeczami zastaw obejmował również te rzeczy.

Konstrukcja zawarta w art. 308 k.c. została stworzona na potrzeby scentralizowanej gospodarki planowej, opartej na państwowym (spółdzielczym) kredytowaniu przedsiębiorstw. Tak ujęty zastaw stanowił w istocie bardziej figurę ewidencyjną aniżeli rzeczywiste zabezpieczenie rzeczowe, które w warunkach społecznej własności środków produkcji nie miało zresztą większego znaczenia.

Opisana wyżej iluzoryczna instytucja zastawu pseudorejestrowanego przestała istnieć z dniem 1 stycznia 1998 r. Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149 poz. 703; obecnie obowiązuje tekst jedn.: Dz. U. Z 2009 r. Nr 67, poz. 569 z późn. zm.) uchyliła bowiem przepis art. 308 k.c. i w to miejsce wprowadziła do kodeksu cywilnego zapis pozwalający na ustanowienie zabezpieczenia w postaci zastawu rejestrowego na zasadach określonych w odrębnych przepisach.

II. W celu usystematyzowania obszernej, skomplikowanej i wielowątkowej materii prawnej, odnoszącej się do zabezpieczenia wierzytelności niniejszą monografią podzielono na trzy części.

Autorzy rozdziałów włączonych do części I opracowania zajmują się analizą węzłowych zagadnień w systemie zabezpieczeń wierzytelności, począwszy od problematyki przewłaszczenia na zabezpieczenia; zabezpieczeń na mieniu ruchomym w perspektywie międzynarodowej; charakteru praw z weksla gwarancyjnego in blanco aż do przedstawienia losów zabezpieczeń rzeczowych w postępowaniu restrukturyzacyjnym oraz problemu odpłatności z tytułu zabezpieczeń wierzytelności na tle prawa agenta do prowizji del credere.

Część druga opracowania grupuje rozdziały, poświęcone problematyce zastawu rejestrowego na tle rzeczowych zabezpieczeń wierzytelności. Znajdziemy tu wywody dotyczące między innymi: charakteru prawnego umowy zastawu rejestrowego na prawach udziałowych; zastawu rejestrowego na dobrach niematerialnych oraz instrumentach finansowych; podobieństw oraz różnic między zastawem rejestrowym a zastawem skarbowym; statusu tzw. zarejestrowanego zastawu w prawie ukraińskim oraz – hipoteki przymusowej, jak też zabezpieczeń kredytów udzielanych przez banki hipoteczne. Na uwagę zasługują też rozdziały dotyczące problematyki wykonywania zabezpieczeń w polskim prawie egzekucyjnym; statusu przewłaszczenia na zabezpieczenie w kontekście ogłoszenia upadłości przez dłużnika.

W części III opracowania znajdują się rozdziały, koncentrujące wywody wokół instytucji osobistych i wekslowych zabezpieczeń wierzytelności, których teoretycznej i praktycznej roli nie da się przecenić we współczesnej Polsce, po

ostatecznym zniesieniu w listopadzie 2015 roku hybrydalnej instytucji bankowego tytułu egzekucyjnego. Na czoło wysuwają się tutaj między innymi opracowania poświęcone: zabezpieczeniom wierzytelności o rodowodzie prawnowekslowym; konstrukcji prawnej weksła niezupełnego oraz problematyce konsekwencji prawnych uzupełnienia weksła in blanco niezgodnie z treścią porozumienia wekslowego. W tej części monografii znajdziemy ponadto interesujące oraz oryginalne rozdziały dotyczące pełnomocnictwa jako sposobu zabezpieczenia wierzytelności; dopuszczalności stosowania kaucji bankowej na gruncie dyrektywy MiFID II oraz kary umownej i prawa odstąpienia od umowy jako *sui generis* kontraktowych zabezpieczeń wierzytelności.

III. Wracając do zarysowanej wyżej intencji, leżącej u podstaw przygotowania niniejszego tomu opracowań, dotyczących zabezpieczeń wierzytelności w prawie polskim, pragniemy wspomnieć o niebagatelnej roli lubelskiego środowiska prawniczego w odbudowie i wdrożeniu do praktyki obrotu nowoczesnej instytucji zastawu rejestrowego, z rejestrem zastawu prowadzonym w systemie informatycznym. Albowiem to właśnie w Lublinie przez cały 1997 rok prowadzone były – pod auspicjami Ministerstwa Sprawiedliwości – prace nad przygotowaniem wszystkich aktów wykonawczych do ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów oraz nad praktycznym wdrożeniem informatycznego Rejestru Zastawów, z uwzględnieniem wpisania do tego Rejestru tzw. bankowych zastawów rejestrowych¹. W Lublinie też rozpoczął wówczas efektywną i pionierską działalność jeden z kilku pierwszych Sądowych Wydziałów Zastawu Rejestrowego, obejmujący swoją właściwością całą wschodnią Polskę – od Suwałk po Krosno i Jasło.

IV. Poglądy oraz stanowiska merytoryczne Autorów poszczególnych rozdziałów niniejszego opracowania są wyrazem ich indywidualnych przekonań. Rolą redaktorów opracowania była w głównej mierze troska o stworzenie możliwie klarownego obrazu ewolucji instytucji zabezpieczeń wierzytelności w prawie polskim w latach 1990–2017. Czy wysiłek Autorów oraz zamierzenia redaktorów okazały się trudem chociaż trochę owocnym, pozostawiamy życzliwej ocenie Szanownych Państwa Czytelników.

Lublin, kwiecień-grudzień 2017 r.

*Andrzej Jakubecki
Jan Mojak
Jacek Widło*

¹ Z ramienia Ministerstwa Sprawiedliwości RP prace te nadzorował ówczesny Wiceminister Sprawiedliwości Sędzia Jacek Czaja, zaś Zespół Roboczy tworzyli: dr Jan Mojak (UMCS); adw. Dariusz Pelak; adw. Jerzy Sieklucki; dr sędzia Jacek Widło (KUL).

Krzysztof Świączak

Student, Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu

ANALIZA PORÓWNAWCZA REGULACJI HIPOTEKI W DAWNYM PRAWIE POLSKIM ORAZ W USTAWIE Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

1. WSTĘP

Institucja hipoteki funkcjonuje w Polsce od ponad czterystu lat. Mimo tak znacznego upływu czasu oraz licznych zmian obejmujących m.in. kwestie stanowe czy ustrojowe ww. ograniczone prawo rzeczowe nadal zachowało swoje najistotniejsze cechy. Jest to swego rodzaju fenomen, biorąc pod uwagę liczbę wydarzeń historycznych czy wprowadzanych zmian w prawie w ciągu kilkuset lat. Rzeczpospolita w okresie od 1588 roku do 2017 roku przeszła wiele transformacji, począwszy od monarchii elekcyjnej poprzez monarchię konstytucyjną, okres zaborów przerwany kampanią napoleońską, demokrację parlamentarną, autorytaryzm, demokrację ludową, a skończywszy na republice parlamentarnej. Na kształt polskiego prawa ogromny wpływ miały takie państwa jak: Francja, Austro-Węgry, Prusy (a po 1871 roku zjednoczone Niemcy) czy Rosja. Każde z nich dążyło do wprowadzenia w mniejszym bądź większym stopniu własnych regulacji. Po licznych zawirowaniach historycznych, zmieniających się trendach politycznych, ustrojowych i społecznych mających niemały wpływ na prawo, bardzo trudno jest wskazać instytucje prawne, które choć w niewielkim stopniu zachowały swój pierwotny kształt. Jeden z nielicznych wyjątków stanowi hipoteka, gdyż zarówno jej najistotniejsze cechy, jak i główny cel, tj. zabezpieczenie wierzytelności, pozostają niezmiennie. Celem niniejszego artykułu jest ukazanie procesu kształtowania się instytucji hipoteki od jej wprowadzenia w państwie polskim w 1588 roku, poprzez próby jej zmiany przez napoleońską Francję, a skończywszy na współczesnym prawie. Ponadto autor stawia sobie za cel potwierdzenie tezy o trwałości owej instytucji w polskim systemie prawnym. Niniejsza praca bazuje na dotychczasowych publikacjach, m.in. książkach, artykułach naukowych i internetowych oraz aktach prawnych. Wśród nich wyszczególnić należy następujące publikacje: *Historia państwa i prawa polskiego* autorstwa Juliusza Bardacha, Bogusława Leśnodorskiego, Michała Pietrzaka, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego* autorstwa Włodzimierza Wójcikiewicza, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem* autorstwa Karola

Hube, praca magisterska *Tradycje prawa hipotecznego a współczesne prawo polskie* autorstwa Marcina Tomasza Chrostka, napisana pod kierunkiem naukowym prof. dra hab. Leonarda Górnickiego, artykuł naukowy *Hipoteka jako instytucja zabezpieczająca interesy wierzyciela i jej przemiany w prawie polskim XIX i XX wieku* autorstwa Kamila Klamera, a także Ustawę z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece.

2. ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI NA NIERUCHOMOŚCI PRZED WPROWADZENIEM HIPOTEKI

W okresie średniowiecza w Europie (w tym i w Polsce) w celu zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości powszechnie stosowano zastaw¹. Wyróżniano trzy typy zastawów: zastaw z dzierżeniem, zastaw do wydzierżenia i zastaw bez wydzierżenia. Pierwszy z nich był powszechnie stosowany przez cały okres średniowiecza i w początkowym okresie epoki nowożytnej. Przedmiotem owego zastawu mogły być nieruchomości szlacheckie, miejskie i gospodarstwa chłopskie. Zastaw z dzierżeniem (zwany również antychretycznym bądź antychrezą²) dawał wierzycielowi szerokie uprawnienia, ponieważ w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługiwały mu na nieruchomości nie tylko uprawnienia związane z prawem rzeczowym, ale także posiadanie i użytkowanie zastawionych dóbr³. Forma ta była ukrytą umową sprzedaży⁴, ponieważ w przeciwieństwie do alienacji nie wymagała zgody krewnych⁵. Zgodnie z ustanowionym w statucie małopolskim Kazimierza Wielkiego prawem dawności prawo wykupu zastawca tracił po 30 latach: *Czyniąc takie świadectwo rzeczony zastawca alibo bliższy jego, [...], przez trzydzieści lat wykupienia a wyzwolenia przerzeczoną dziedziną pełną a wyzwoloną moc ma mieć*⁶. Nierzadko zastrzegano także przejście zastawu na własność nabywcy w przypadku niewykupienia w oznaczonym terminie, czyli zastaw na upad⁷.

Drugą z ww. form zabezpieczenia wierzytelności, tj. zastaw do wydzierżenia (*ad extenuationem*), znany w Europie Zachodniej już w okresie wypraw krzyżo-

¹ O. Balzer, *Hipoteka w dawnym ustawodawstwie polskim*, GSW 1888, nr 29, s. 475 cyt. za: M. T. Chrostek, *Tradycje prawa hipotecznego, a współczesne prawo polskie*, Wrocław 2011, s. 36. Praca magisterska napisana pod kierownictwem prof. dra hab. Leonarda Górnickiego Dostęp: <http://www.bibliotekacyfrowa.pl/Content/38549/003.pdf> [24.07.2017].

² J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *Historia państwa i prawa polskiego*, Warszawa 1985, s. 131–132.

³ K. Kruszewski, *Geneza i początki hipoteki*, Dostęp: <http://www.kancelarianotarialna.eu/geneza> [11.07.2017]

⁴ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 132.

⁵ J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski. T. I do połowy XV wieku*, Warszawa 1964, s. 503.

⁶ B. Lesiński (red.), *Historia państwa i prawa. Wybór tekstów źródłowych*, Poznań 1995, s. 140–141.

⁷ J. Bardach, *op. cit.*, s. 503.

wych, został upowszechniony w XIV wieku⁸. Był on zdecydowanie korzystniejszy od zastawu z dzierżeniem, ponieważ pożytki z dóbr zastawionych zaliczano na poczet długu⁹. W Polsce nie miał jednak większego zastosowania, choć propagował go Kościół w statutach synodalnych krakowskich biskupa Nankera z 2 października 1320 roku¹⁰.

Zastaw do wydzierżenia posiadał jednak pewne cechy ujemne. Zakazane było bowiem zaciągnięcie dalszych długów obciążających zastawioną nieruchomość. Ponadto możliwość pobierania pożytków prowadziła często do nadmiernej eksploatacji ziem, co skutkowało obniżeniem ich poziomu gospodarczego¹¹.

Czynniki te doprowadziły do upowszechnienia się w XV w. (według niektórych źródeł już w XIV wieku) zastawu bez dzierżenia. Umożliwiał on obciążenie danej nieruchomości kilkoma sumami zastawnymi. Ponadto nieruchomość pozostawała cały czas w posiadaniu dłużnika¹². Jednakże, w przeciwieństwie do dwóch poprzednich form zastawu, do powstania zastawu bez dzierżenia obligatoryjny był zapis w księgach sądowych, czyli księgach ziemskich, a w okresie późniejszym w księgach grodzkich grodów, które posiadały tzw. przywilej wieczystości *to jest przyjmowania do ksiąg wpisów przenoszących własność dóbr ziemskich lub zastawów do nich się odnoszących*¹³. W przypadku niespłacenia długu w terminie zastawiona nieruchomość stawała się własnością wierzyciela bądź *dokonywano sprzedaży publicznej w celu zaspokojenia z uzyskanej sumy*¹⁴. Oprócz ww. zastawów w ówczesnym prawie funkcjonowały także takie instytucje jak: podzastaw, zastaw wieczny, zastaw brany, zastaw wzięty¹⁵.

3. POCZĄTKI HIPOTEKI NA ZIEMIACH POLSKICH

Wśród funkcjonujących w średniowieczu i wczesnych latach epoki nowożytnej form zabezpieczenia wiarygodności najbliższy instytucji hipoteki był zastaw bez dzierżenia. Przyjmuje się, że jego wprowadzenie i upowszechnienie doprowadziło do uregulowania i ukształtowania hipoteki¹⁶. Oprócz względów praktycznych nie miały wpływ na unormowanie opisywanego prawa rzeczowego miały względy ekonomiczne, czyli pojawienie się w okresie „złotego wieku” nowych gałęzi

⁸ J. G. Busch, *Theoretisch-prakt Darstellung der Handlung*, t. II, Hamburg 1808, s. 55; J. Kulischer, *Powszechna historia średniowiecza i czasów nowożytnych*, t. I, Warszawa 1961, s. 346 cyt. za: W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1967, s. 12.

⁹ *Ibidem*, s. 504.

¹⁰ J. Bardach, *op. cit.*, s. 504.

¹¹ W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 12.

¹² J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 132.

¹³ J. Rafacz, *Dawne polskie prawo sądowe*, Warszawa 1936, s. 357 i n. cyt. za: W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 13.

¹⁴ M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 38.

¹⁵ J. Bardach, *op. cit.*, s. 505.

¹⁶ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 235.

produkcji, a co za tym idzie intensyfikacja kontaktów handlowych operujących coraz bardziej masowymi towarami (sukno i inne tekstylia, futra, skóry, owoce, wino, towary kolonialne itd.)¹⁷, a także rozwój gospodarki folwarcznej, eksport płodów rolnych i leśnych, które z kolei doprowadziły do upowszechnienia kredytu¹⁸.

Hipotekę wprowadzono ustawą z 1588 roku o ważności zapisów (Konstytucja sejmu walnego koronacyjnego o hipotece). Tekst ww. aktu prawnego brzmiał następująco: *Deklarując in universum ważność zapisów, aby się ludzie nie zawodzili, pożyczając pieniędzy super bona onerata: postanawiamy, iż kto będzie miał pierwszy prawo i zapis ad bona aliqua, tego będzie potioritas; i choćby też kto przezyski i posesyją za pośrednim zapisem otrzymał, tedy pierwszego zapisu summa i przezyski mają być ważniejsze, i naprzód iść, wyjąwszy gdyby kto był triennalis possesor, abo de jure prawo jego znalazło się być nie ważne. W czym, żeby się zapobiegało fraudi et dolo, tedy warujemy, żeby wszelakie zapisy, któreby w księgach jakich odległych grodzkich abo ziemskich zeznane były ad proprium forum terrestre vel castrense, ubi bona recognoscentis consistunt, per modum oblatae, per creditorem vel debitorem, abo służyć którego z nich, wpisowane dla wiadomości każdego były. A prioritatis tego zapisu ma być liczona od onego aktu, gdy będzie in proprio foro per oblatam aktywowany. To też warujemy, iż jeśliby były takie zapisy na zmo-wie, ku oszukaniu kredytorów uczynione, albo z jakiej przyczyny podejrzane, tedy o to będzie wolno prawem czynić drugim kredytorom, którymby się ten zapis zdał być ku szkodzie*¹⁹.

W przytoczonej ustawie o ważności zapisów widoczne są wyraźnie zarówno cel jej wprowadzenia, jak i najważniejsze cechy. Z fragmentu: ... *aby się ludzie nie zawodzili, pożyczając pieniądze super bona onerata...*, jasno wynika, że celem powołania tejże instytucji była chęć zabezpieczenia wierzytelności. Wprowadzono także zasadę *prior tempore, potior iure* (pierwszy czasem, lepszy prawem), czyli pierwszeństwa dla wierzyciela, który wcześniej dokonał wpisu we właściwych księgach sądowych²⁰: *tedy pierwszego zapisu summa i przezyski mają być ważniejsze, i naprzód iść*²¹. Od tej zasady istniały jednak wyjątki.

Pierwszy z nich dotyczył sytuacji, gdy ktoś był *triennalis possessor*²², czyli ktoś *kto do dóbr wprowadzony, trzy lata je posiadał*²³. Drugi wyjątek stanowiła sytuacja

¹⁷ J. Topolski (red.), *Dzieje Polski*, Warszawa 1981, s. 289.

¹⁸ W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 25.

¹⁹ *Volumina Legum*, t. II, wyd. J. Ohryzki, s. 258, cyt. za: B. Lesiński, *op. cit.*, s. 154.

²⁰ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 235.

²¹ *Volumina Legum*, t. II, wyd. J. Ohryzki, s. 258, cyt. za: B. Lesiński, *op. cit.*, s. 154.

²² W *Volumina Legum*, t. II, wyd. J. Ohryzki, s. 258, cyt. za: B. Lesiński, *op. cit.*, s. 154 zapis tych dwóch słów jest inny i prawdopodobnie błędny *triennalis possesor*.

²³ K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869, s. 4.

nieważności prawa danej osoby: ...*abo de jure prawo jego nalazło się być nieważne*^{24 25}.

Wpis miał bardzo istotne znaczenie. Z jednej strony zabezpieczał skutki prawne wynikające z danego aktu, a z drugiej strony utrzymywał dowód, że taki akt rzeczywiście został dokonany²⁶. Aby dany akt został wpisany do ksiąg, musiał on być „zeznanym” sędownie w sądzie właściwym dla danych dóbr (*recognitio*). W przypadku „zeznania” przed niewłaściwym terytorialnie sądem należało przedstawić go właściwemu sądowi, aby ten go „przyznał”²⁷. A zatem do ważności hipoteki niezbędny był akt urzędowy i wpis. Jest to pewne odstępstwo od zasady obowiązującej w prawie rzymskim, gdzie wystarczający był sam akt urzędowy²⁸.

W przypadku, gdy dłużnik nie zaspokoił wierzyciela w wymaganym terminie, ten drugi obejmował dobra dłużnika w posiadanie na podstawie wyroku sądowego. Do początku XIX wieku nie funkcjonowała bowiem w Polsce licytacyjna sprzedaż dóbr dla zaspokojenia wierzycieli z uzyskanej w ten sposób sumy²⁹. W przypadku, gdy wartość dóbr przekraczała wartość nieruchomości, sąd nakazywał, aby wierzyciele ustalili między sobą kolejność zaspokojenia długów. Dokonywano tego na specjalnej rozprawie sądowej zwanej *causa potioritas*, według wcześniej wspomnianej zasady *prior tempore, potior iure*, czyli chronologicznie według daty zapisu we właściwej dla danej nieruchomości księdze³⁰. W przypadku gdy dany wpis był dokonany w niewłaściwej księdze, nie był on skuteczny wobec osób trzecich i nie brano go pod uwagę przy ustalaniu kolejności³¹. Nie oznaczało to jednak, że hipoteka nie istniała. Wierzyciel mógł mimo niewłaściwego wpisu dochodzić swoich praw w braku innych wierzycieli³². Natomiast przy ustalaniu kolejności wpis dokonany w niewłaściwej księdze liczył się od momentu, gdy dokonano go w księdze właściwej: *A prioritatis tego zapisu ma być liczona od onego aktu, gdy będzie in proprio foro per oblatam aktywowany*³³. Ponadto, w sytuacji gdy dane zapisy były *na znowie, ku oszukaniu kredytorów uczynione*³⁴ albo

²⁴ Aczkolwiek K. Hube (*op. cit.*, s. 4) interpretuje ten fragment w następujący sposób: *Pierwszeństwa zapisu nie zniweczy zyskana na późniejszym zapisem possessyja, wyjąwszy ... gdyby pierwszy zapis nie był formalny.*

²⁵ Aczkolwiek W. Wójcikiewicz (*op. cit.*, s. 26) nie wymienia drugiego wyjątku, a jedynie twierdzi, że: *Od tego postanowienia istniał wyjątek, a mianowicie: gdy dalszy wierzyciel na podstawie wyroku sądowego zajął dobra i posiadał je nieprzerwanie przez trzy lata, jego posiadanie chronione przedawnieniem nie mogło być wzruszone.*

²⁶ *Ibidem*, s. 25.

²⁷ *Ibidem*, s. 26.

²⁸ K. Hube, *op. cit.*, s. 4.

²⁹ W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 26.

³⁰ *Ibidem*, s. 26.

³¹ *Ibidem*, s. 27.

³² *Ibidem*.

³³ K. Hube, *op. cit.*, s. 3.

³⁴ *Ibidem*.

z jakiej innej przyczyny podejrzone³⁵, prawo przysługiwało innym wierzycielom, którymby się ten zapis zdał być ku szkodzie³⁶. Jednakowoż w celu zapobieżenia pie-niactwu wprowadzono surowe kary za podważanie legalnie dokonanego wpisu. Osobie próbującej dopuścić się tego procederu groziło 6 tygodni więzienia („kary więzy”)³⁷.

Dodatkowe zabezpieczenie interesów potencjalnych wierzycieli stanowiła wprowadzona ww. ustawą zasada jawności: *W czym, żeby się zapobiegało fraudi et dolo, tedy warujemy, że wszelakie zapisy...dla wiadomości każdego były*³⁸. Każdy zainteresowany mógł bowiem za drobną opłatą mieć dostęp do danej księgi sądo-wej³⁹. Jedynym ograniczeniem tej zasady były sytuacje spadkobrania i przedaw-nienia. Nabywca nie był wtedy zobowiązany do wpisywania swego prawa⁴⁰. Zasa-da jawności była niezbędna do funkcjonowania kredytu realnego. Wierzyciele, którzy nie uzyskali zaspokojenia z danych dóbr (ze względu na kolejność), mogli w ciągu 3 lat (od objęcia dóbr przez mających pierwszeństwo wierzycieli) spła-cić wierzycieli, którzy w wyniku kolokacji (podziału dóbr dłużnika) objęli dobra dłużnika w posiadanie. W przeciwnym razie po upływie tego czasu wierzytelność rzeczowa przekształcała się w wierzytelność osobistą. Dłużnikowi także przysługi-wało prawo spłacenia w ciągu 3 lat wierzycieli i ponownego wejścia w posiadanie swoich nieruchomości. Wynikało to z zasady obowiązującej w dawnym polskim prawie rzeczowym, która pozbawiała możliwości wzruszenia posiadania danego nabywcy, jeżeli trwało ono nieprzerwanie przez 3 lata.

Prawo spłaty wierzytelności i odzyskania posiadania nie przysługiwało jednak dłużnikowi w dwóch przypadkach⁴¹. Pierwszy z nich miał miejsce, gdy dłużnik zrzekł się tego prawa (*potioritas abjurata*). Natomiast drugi następował w przy-padku 30-letniej dawności (*potioritas recessuata*)⁴². Wierzyciel musiał także liczyć się z faktem, iż w ciągu 3 lat⁴³ od wwiązania (wprowadzenia w posiadanie nieru-

³⁵ *Ibidem*.

³⁶ *Ibidem*.

³⁷ T. Czacki, *O litewskich i polskich prawach, t. II*, Kraków 1861, s. 181 cyt. za: W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 28.

³⁸ K. Hube, *op. cit.*, s. 3.

³⁹ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 235.

⁴⁰ J. Wasilkowski, *Zagadnienie hipoteki i ksiąg wieczystych w przyszłym polskim prawie cywilnym* „Państwo i Prawo”, 1955, s. 590, cyt. za: W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 29.

⁴¹ M. Godlewski, *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim*, Warszawa 1876, s. 17, cyt. za: W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 27.

⁴² K. Hube, *op. cit.*, s. 8.

⁴³ Aczkolwiek według K. Hube, *op. cit.*, s. 7. *Z zasady: iż citatio afficit bona, powstało deportatio citationis, to jest zniesienie pozwu, którego powinien być dochodzić nowonabywca, zastawnik lub inny posiadacz, w ciągu roku, gdy mógł wykazać, że egzekucya nie ma miejsca, z powodu lepszości prawa jemu do nieruchomości służącego.*

chomości) ktoś, kto legitymował się lepszym prawem, mógł po udowodnieniu tego prawa przejąć daną nieruchomości bądź nieruchomości⁴⁴.

Obejmowanie danych dóbr w posiadanie wymagało wpisu do ksiąg sądowych. W przypadku przejęcia danych nieruchomości bez wpisu do ksiąg niewzruszalne posiadanie następowało nie po trzech, a po dziesięciu latach. Oprócz upływu 10 lat wymagane było także nieprzerwane posiadanie. Powyższe regulacje wynikały z postanowień o dawności III Statutu litewskiego⁴⁵.

Konstytucja o ważności zapisów wprowadzała ponadto kilka innych zasad, które okazały się kluczowe dla funkcjonowania instytucji hipoteki. Jedną z nich była zasada swobody wpisów, dzięki której dobrze nabyte prawo rzeczowe, mimo braku wpisu do właściwej księgi, nie traciło swojej mocy⁴⁶. Poprzez kolejną z zasad, tj. zasadę legalności, starano się wykluczać zarówno działania dążące do omińnięcia prawa, jak i chaos w księgach sądowych. Wpis do właściwych ksiąg mógł być dokonany dopiero po zbadaniu podstawy prawnej danego aktu (*causae cognito*), a dany wpis przybierał formę urzędowo określoną⁴⁷. Zapis ten mógł się odnosić do dóbr w powiecie, gdzie były one położone, o czym stanowiła zasada względnej szczególności⁴⁸. Ponadto wymagane było dokładne określenie sumy wierzytelności i obciążonego nią majątku⁴⁹. Także ciągłe kontrolowanie przez kancelarie sądowe wpisów w celu ich zgodności ze stanem faktycznym (dzięki czemu domniemywano zgodnie z kolejną zasadą, tj. zasadą dobrej wiary, że stan faktyczny obciążenia jest zgodny z uwidocznionymi w księgach wpisami⁵⁰), w jeszcze większym stopniu uniemożliwiała próby omińnięcia prawa, czyniąc instytucję hipoteki bardziej wiarygodną i skuteczną.

Oprócz licznych zalet ustawa o ważności zapisów posiadała także pewne wady. Jedną z nich był brak wprowadzenia specjalnych ksiąg hipotecznych (ksiąg wieczystych) z osobnym rejestrem dla każdej nieruchomości i z uwidocznieniem w nim wszystkich ciężących na niej praw rzeczowych⁵¹. Mimo to hipoteka w kształcie nadanym jej konstytucją sejmową w 1588 roku okazała się bardzo trwałą instytucją, ponieważ kolejnych jej zmian dokonano dopiero w 1768 roku, a więc po stu osiemdziesięciu latach.

⁴⁴ M. Godlewski, *Zbiór prac przygotowawczych do ustaw hipotecznych w Królestwie Polskim*, Warszawa 1876, s. 17, cyt. za: W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 27.

⁴⁵ *Statut litewski III*, wyd. 1786 r., cyt. za: W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1967, s. 27.

⁴⁶ W. Wójcikiewicz, *op. cit.*, s. 29.

⁴⁷ *Ibidem*, s. 30.

⁴⁸ *Ibidem*, s. 30.

⁴⁹ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 235.

⁵⁰ *Ibidem*, s. 235.

⁵¹ *Ibidem*.

4. HIPOTEKA POLSKA A HIPOTEKA FRANCUSKA

W wyniku rozbiorów pod koniec XVIII wieku państwo polskie zostało podzielone pomiędzy trzy państwa: Rosję, Prusy i Austrię. W okresie wojen napoleońskich, wraz z wkroczeniem wojsk francuskich na tereny byłej Rzeczypospolitej, na części z nich (w utworzonym w 1807 roku Księstwie Warszawskim) wprowadzone zostało prawo francuskie. Hipoteka została w prawie francuskim uregulowana w księdze III (tytuł XVIII, art. 2114–2203) Kodeksu cywilnego z dnia 21 marca 1804 roku⁵² (po trzech latach zmieniono jego nazwę na Kodeks Napoleona). Przepisy prawa francuskiego, a wśród nich wcześniej wspomniane regulacje, wprowadzono do prawa polskiego w roku 1808⁵³. Zgodnie z francuskim Kodeksem cywilnym hipoteka była niepodzielna⁵⁴. Obok przywileju i zastawu zaliczano je do praw rzeczowych zależnych, które to miały pierwszeństwo przed zwykłymi wierzytelnościami i były skuteczne wobec każdego właściciela przedmiotu będącego zabezpieczeniem wierzytelności⁵⁵.

Wyszczególniano trzy typy hipotek: prawną, sądową i umowną⁵⁶. Jej przedmiotem mogły być tylko i wyłącznie majątki nieruchomości zbywalne i ich przynależności oraz użytkowanie tych majątków i przynależności⁵⁷. Mimo pozornego podobieństwa regulacje prawa francuskiego znacznie odbiegały od norm stworzonych przez polskich ustawodawców w 1588 roku.

Przed wszystkim hipoteka francuska była znacznie mniej korzystna dla wierzyciela. Kodeks Napoleona nie przewidywał zasady jawności hipoteki, tym samym nie istniała ochrona związana z treścią wpisów w księgach. Obrót ziemi we Francji miał charakter nieformalny, co wynikało z niechęci społeczeństwa do ingerencji władzy państwowej w interesy majątkowe obywateli⁵⁸. Prawo własności postrzegano jako *święte, nietykalne i absolutne*⁵⁹. Dla umowy hipoteki wymagano sformalizowanej umowy notarialnej i wpisu do specjalnego rejestru. W praktyce jednak wiele hipotek powstawało bez dokonywania właściwego wpisu⁶⁰. Wpisy do francuskiego rejestru gruntów miały jedynie charakter deklaratoryjny. Ponadto kolejną negatywną cechą owych wpisów był fakt, iż francuskie prawo nie wprowadziło ani rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, ani domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Nie rozróżniano także dobrej bądź złej

⁵² A. Nawrot (red.), *Encyklopedia historia*, Kraków 2016, s. 250–251.

⁵³ J. Topolski (red.), *op. cit.*, s. 436.

⁵⁴ Art. 2114 Ustawy z dnia 21 marca 1804 r. – Kodeks cywilny.

⁵⁵ M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 73.

⁵⁶ Art. 2116 Ustawy z dnia 21 marca 1804 r. – Kodeks cywilny.

⁵⁷ *Ibidem*, art. 2118.

⁵⁸ M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 71.

⁵⁹ *Ibidem*, s. 72.

⁶⁰ T. Stawewski, *Rejestry nieruchomości, księgi hipoteczne i księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, „Studia Iuridica” 2002, nr 40, s. 319, cyt. za: M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 71.

wiary danej osoby⁶¹. Ponadto ww. prawo rzeczowe należało co pewien czas odnawiać, gdyż w przeciwnym razie po upływie dziesięciu lat ulegało ono przedawnieniu. W przeciwieństwie do obowiązującej w ustawie o ważności zastawów zasadzie szczególności, wpisy hipoteki według prawa francuskiego nie zawierały dokładnych informacji dotyczących danej nieruchomości⁶². Nieodnowiony wpis uznawano za nieistniejący. Jednakże utrata jego prawnego znaczenia nie powodowała utraty prawa do hipoteki, gdyż wierzyciel miał prawo żądać, by wpisano ją na nowo. Pierwszeństwo hipoteczne było w takiej sytuacji liczone na nowo od daty nowego wpisu⁶³. Formą wymaganą dla ww. prawa rzeczowego był akt notarialny. Wynikało to z faktu, iż hipotekę uznawano za tzw. kontrakt uroczysty⁶⁴.

Hipoteka francuska nie przyjęła się na terytorium dawnej Rzeczypospolitej. Wynikało to zarówno z wielu wad, które posiadała, a także z klęski Napoleona i tym samym ograniczenia wpływów prawa francuskiego na ziemiach polskich.

5. PRAWO HIPOTECZNE KRÓLESTWA POLSKIEGO

Wymienione wcześniej wady hipoteki francuskiej oraz klęska Napoleona i związany z nią upadek Księstwa Warszawskiego, zastąpionego w 1815 roku znajdującym się pod berłem cara Królestwem Polskim, były bodźcami do uregulowania na nowo tej instytucji we wspomnianym Królestwie Polskim. Wśród wybitnych ówczesnych prawników brano pod uwagę różne koncepcje.

Część z nich (m. in. A. Wyczechowski i J. W. Bandtkie) postulowała wprowadzenie jedynie nielicznych zmian uzupełniających w Kodeksie Napoleona⁶⁵. Inni proponowali wprowadzenie gruntownych zmian w Kodeksie Napoleona⁶⁶, czy nawet stworzenie nowego prawa cywilnego narodowego⁶⁷. Liczyło się szybkie działanie, ponieważ w 1818 roku traciły ważność pierwsze wpisy hipoteczne na mocy prawa francuskiego (wymóg odnowienia hipoteki po 10 latach)⁶⁸.

⁶¹ *Ibidem* s. 194–195, cyt. za: M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 75.

⁶² J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 384.

⁶³ M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 73.

⁶⁴ J. Bardach, M. Senkowska-Gluck, *Historia państwa i prawa Polski, t. III Od rozbiorów do uwłaszczenia*, Warszawa 1981, s. 148, cyt. za: M. T. Chrostek, *op. cit.*, s. 73.

⁶⁵ W. Sobociński, *Jan Wincenty Bandtkie obrońcą Kodeksu Napoleona*. (Przyczynki biograficzno-naukowe i memoriał z 1815 r.), „Rocznik Lubelski” 1960, t. 3, s. 164–165, cyt. za: A. Zarzycka, *Próby zmian prawa rzeczowego z Kodeksu Napoleona w Królestwie Polskim w latach 1815–1818*, s. 176. Dostęp: <http://www.ejournals.eu/pliki/art/2959/> [21.07.2017].

⁶⁶ A. Zarzycka, *Próby zmian Kodeksu Napoleona w Księstwie Warszawskim w latach 1814–1815*, [w:] *Krakowskie studia z historii państwa i prawa*, pod red. W. Uruszczaka i D. Malec, Wydawnictwo Uniwersytetu Jagiellońskiego, Kraków 2004, s. 173–179, cyt. za: A. Zarzycka, *op. cit.*, s. 177.

⁶⁷ A. Zarzycka, *op. cit.*, s. 179.

⁶⁸ K. Klamer, *Hipoteka jako instytucja zabezpieczająca interesy wierzyciela i jej przemiany w prawie polskim XIX i XX wieku*, Lublin 2014, s. 121, [w:] *Studenckie Zeszyty Naukowe, zeszyt 25, rok XVII*, 2014, Dostęp: <https://journals.umcs.pl/szn/article/download/310/310> [22.07.2017].

Ostatecznie pierwszy Sejm Królestwa Polskiego obradujący od 27 marca 1818 do 27 kwietnia 1818 r., wśród licznych zmian prawa uchwalił także nowe prawo hipoteczne. Redaktorem projektu był członek Komisji Rządowej Sprawiedliwości A. Wyczechowski. Do uchwalenia nowej regulacji instytucji hipoteki doszło dnia 26 kwietnia 1818 roku po burzliwej dyskusji i głosowaniu (67 osób było za, 40 osób przeciw)⁶⁹, a ogłoszenia *Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII księgi III KN*⁷⁰ dokonano 20 lipca 1818 roku.

Nowe prawo hipoteczne w Królestwie Polskim było połączeniem wzorów polskich z XVI w. z rozwiązaniami francuskimi z Kodeksu Napoleona. Na kształt nowej ustawy miały wpływ także regulacje pruskie⁷¹.

Z ustawy z 1588 roku przejęto m.in. zasadę jawności, czyli prawo wglądu w księgę dla wszystkich zainteresowanych. Istniała możliwość sprawdzenia, czy na majątku dłużnika ustanowiona jest hipoteka, a jeżeli takowa była, to na jaką sumę. Wyróżniano jawność materialną i jawność formalną. Pierwsza z nich miała szczególne znaczenie w sytuacji nabycia, zmiany bądź wykreślenia prawa do nieruchomości. Druga z nich natomiast miała charakter zewnętrzny, tj. dawała prawo osobom trzecim do wglądu w księgę hipoteczną. Należy jednakże nadmienić, że prawo przeglądania ksiąg wieczystych w dowolnym czasie mieli jedynie właściciele, wierzyciele i osoby przez nie wskazane. Pozostali natomiast musieli spełnić dwa warunki: wykazać interes prawny oraz uzyskać pozwolenie sekretarza, notariusza lub przewodniczącego Wydziału Hipotecznego⁷².

Ponadto uwzględniono także zasadę pierwszeństwa, czyli większe prawo wierzyciela, który wcześniej ustanowił hipotekę, zgodnie z zasadą *prior tempore, potior iure*. Obowiązywała także rękojmia wiary publicznej ksiąg hipotecznych, czym nawiązano do staropolskich norm chroniących wierzyciela. Ponadto dbano o urzędowy charakter wpisów. W tym zakresie znacznie rozwinęto dawniej stosowane praktyki, gdyż każda nieruchomość posiadała księgę wieczystą złożoną z trzech części: księgi umów, zbioru dokumentów i wykazu hipotecznego, przedstawiającego w skrócie obraz stanu nieruchomości pod względem jej prze-

⁶⁹ J. J. Litauer, *Memoriał J.W. Bandtkiego o prawie hipotecznym z roku 1818*, Warszawa 1915, s. 17, cyt. za: A. Zarzycka, *op. cit.*, s. 189.

⁷⁰ Dziennik Praw (Królestwa Polskiego), t. 5, s. 295–387. Zob. F. Jeziorański, *Zasady ustawy hipotecznej polskiej*, „Gazeta Sądowa Warszawska”, t. 29, s. 486–489; także W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław 1967, s. 6 i n.; także W. Holewiński, *Różnice zasadnicze pomiędzy hipoteką pruską, austriacką, francuską i polską*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 29, s. 500–508, cyt. za: A. Zarzycka, *op. cit.*, s. 190.

⁷¹ Według: T. Kubicki, *Kwestia jawności formalnej ksiąg hipotecznych w toku dyskusji nad projektami polskiego prawa hipotecznego z 1818 roku. Regulacja ustawowa i jej praktyczna realizacja w XIX i początkach XX wieku*, [w:] *Studia z dziejów państwa i prawa polskiego*. T. XVI, J. Malec (red.), Kraków-Lublin-Łódź, 2013, s. 171. Podstawą do tworzenia projektu polskiej ustawy hipotecznej było przede wszystkim pruskie prawo hipoteczne.

⁷² K. Klamer, *op. cit.*, s. 123.

strzeni i stosunku do właściciela oraz osób trzecich⁷³. Wymóg ten wynikał z zasady szczególowości, czyli prawa ustanowienia hipoteki wyłącznie na konkretnej nieruchomości, a nie na całym majątku dłużnika⁷⁴. Dla potencjalnych wierzycieli największe znaczenie miał wykaz hipoteczny, ponieważ to w nim znajdowały się informacje zawierające: *opis nieruchomości, wykazanie właścicieli, ścieśnienia własności, długi obciążające nieruchomość*⁷⁵.

Z prawa francuskiego natomiast wprowadzono do ustawy z 1818 roku m.in. zasadę niepodzielności, która znacznie zabezpieczała interesy wierzyciela. Rozdrobnienie majątku dłużnika nie powodowało rozdrobnienia długu, nawet jeśli dana część stała się własnością osoby trzeciej.

Podobnie jak w Kodeksie Napoleona wyróżniano trzy rodzaje hipotek: umowne, sądowe i ustawowe. Umowne pochodziły z zawartych umów, sądowe były oparte na orzeczeniach, a ustawowe wynikały z mocy prawa i zabezpieczały interesy m.in. żon, nieletnich, ubezwłasnowolnionych wobec opiekuna i kuratora czy skarbu państwa w zakresie spraw podatkowych⁷⁶.

Warto nadmienić, że mimo wprowadzenia przez ww. ustawę ksiąg wieczystych, ich założenie było obligatoryjne jedynie dla dóbr ziemskich i domów w Warszawie oraz miastach wojewódzkich. Natomiast dla wsi i innych miast zależało to od woli zainteresowanych. Właściwe umowy sporządzali notariusze, czyli w ówczesnym prawie rejenci bądź pisarze hipoteczni w Królestwie, a sprawami związanymi z opisywanym prawem rzeczowym zajmowały się odpowiednie wydziały sądowe⁷⁷. Zgodnie z zasadą legalności wydział hipoteczny właściwego sądu dokładnie badał każdy dokument będący podstawą wpisu do księgi⁷⁸.

6. REGULACJA HIPOTEKI W USTAWIE Z DNIA 6 LIPCA 1982 ROKU O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Obecnie instytucja hipoteki została uregulowana w Ustawie z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej u.o k.w.i h.)⁷⁹. Choć należy ona do katalogu ograniczonych praw rzeczowych, nie została bowiem unormowana w Ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 roku – Kodeks cywilny (dalej k.c.). Daje temu wyraz art. 244 § 2: *Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipotekę*

⁷³ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 384.

⁷⁴ J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa-Kraków 1921, s. 7. cyt. za: K. Klamer, *op. cit.*, s. 122.

⁷⁵ A. Korobowicz, W. Witkowski, *Historia ustroju i prawa polskiego (1772–1918)*, Warszawa 2009, s. 130–131; cyt. za: K. Klamer, *op. cit.*, s. 122.

⁷⁶ J. Bardach, B. Leśnodorski, M. Pietrzak, *op. cit.*, s. 384–385.

⁷⁷ *Ibidem*, s. 385.

⁷⁸ K. Klamer, *op. cit.*, s. 123.

⁷⁹ T. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1007.

*regulują odrębne przepisy*⁸⁰. W braku przepisów szczególnych do hipoteki stosuje się jednak przepisy art. 244–251 k.c.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece liczyła pierwotnie 128 artykułów i była podzielona na trzy działy. Pierwszy z nich dotyczył ksiąg wieczystych, drugi hipoteki, a trzeci zmieniał ówczesnie obowiązujące przepisy, a także dotyczył przepisów przejściowych i końcowych.

Hipoteka uregulowana jest w dziale drugim (w art. 65–112) omawianej ustawy. W art. 65 § 1 została ona zdefiniowana jako prawo, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Interesy wierzyciela są więc znacznie zabezpieczone, gdyż nie ma znaczenia zarówno zmiana właściciela nieruchomości, jak i liczba dłużników osobistych, przed którymi uprawniony z tytułu hipoteki ma pierwszeństwo. Niemniej jednak musi on liczyć się z faktem, iż pewne podmioty, jako szczególnie chronione przez prawo, mogą egzekwować swoje należności przed wierzycielem hipotecznym. Chodzi tutaj o regulację art. 1025 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁸¹. W pierwszej kolejności egzekwuje się bowiem koszty egzekucyjne, potem koszty alimentacyjne, następnie należności za pracę za okres 3 miesięcy do wysokości najniższego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu dłużnika. Należności zabezpieczone hipoteką są w ww. artykule dopiero na piątej pozycji, poprzedzone także należnościami zabezpieczonymi hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim.

Art. 65 § 1 u.o.k.w.i.h. zawiera także określony przez ustawodawcę cel ustanawiania i stosowania instytucji hipoteki, którym jest zabezpieczenie oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. Możliwe jest także zabezpieczenie wierzytelności przyszłej⁸².

Współcześnie hipotekę stosuje się głównie w celu zabezpieczenia pożyczek, wierzytelności pieniężnych, a przede wszystkim kredytów bankowych⁸³. Obciążona tymże prawem rzeczowym może być nie tylko nieruchomość. W art. 65 § 2 i u.o.k.w.i.h. ustawodawca znacząco rozszerzył przedmiot hipoteki, dodając także: użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego; spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Ponadto hipoteką można obciążyć część ułamkową nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela,

⁸⁰ Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459, 933, 1132.

⁸¹ T. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1822, 1823, 1860, 1948, 2138, 2199, 2260, 2261, z 2017 r. poz. 67, 85, 187, 768, 933, 1133, 1136.

⁸² Art. 68 ust. 1 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007.

⁸³ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2016, s. 289.

oraz przysługujący współprawnionemu udział we wspólności dwóch wcześniej wymienionych praw⁸⁴.

Hipoteka może powstać tylko i wyłącznie po dokonaniu właściwego wpisu w księdze wieczystej⁸⁵. Ma on zatem charakter obligatoryjny. W zakresie ochrony wierzyciela ustawodawca poszedł zdecydowanie dalej, gdyż hipoteka nie ogranicza się jedynie do samej nieruchomości, a obejmuje swym zakresem także części składowe nieruchomości i jej przynależności do czasu aż „pozostają na nieruchomości”. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy zostają one zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, jednakże ponadto wymagane jest zachowanie formy pisemnej z datą urzędowo poświadczoną⁸⁶.

Obecnie wyróżniamy dwa główne typy hipotek, tj. hipotekę umowną i hipotekę przymusową. Sporadycznie spotykana jest w polskim prawie także hipoteka ustawowa. Hipoteka umowna, jak wskazuje jej nazwa, powstaje na mocy umowy pomiędzy stronami. Niekoniecznie jednak dłużnik osobisty musi być stroną umowy. W takim przypadku wierzyciel może egzekwować dług zarówno od dłużnika osobistego (odpowiedzialność osobista), jak i od dłużnika hipotecznego (odpowiedzialność rzeczowa)⁸⁷. Zgodnie z art. 245 § 2 zd. 2 k.c. w celu ustanowienia opisywanego prawa rzeczowego wymagane jest oświadczenie woli właściciela obciążanej nieruchomości w formie aktu notarialnego. Natomiast oświadczenie woli wierzyciela może być wyrażone w dowolnej formie, nawet w sposób dorozumiany⁸⁸, jednakże *ad probationem* zalecana jest forma pisemna. W umowie należy jasno określić, jaka wierzytelność zostaje zabezpieczona, z jakiej umowy ona wynika oraz w jakiej jest wysokości⁸⁹. Ponadto w sytuacji, gdy jedna hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, należy wskazać zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służy⁹⁰. Natomiast gdy hipoteka umowna zabezpiecza kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi⁹¹, w umowie umieszcza się informacje dotyczące stosunków prawnych oraz wynikających z nich wierzytelności objętych zabezpieczeniem⁹².

Kolejnym rodzajem hipoteki uregulowanym w u.o.k.w.i.h. jest hipoteka przymusowa. W przeciwieństwie do hipoteki umownej do jej ustanowienia nie jest

⁸⁴ Czyli: 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego; 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

⁸⁵ Art. 67 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007.

⁸⁶ *Ibidem*, art. 84, 85, 86.

⁸⁷ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 290.

⁸⁸ Art. 60 Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 459, 933, 1132.

⁸⁹ E. Gniewek, *op. cit.*, s. 290.

⁹⁰ Art. 682 ust. 3 Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007.

⁹¹ *Ibidem*, art. 681 ust. 1.

⁹² *Ibidem*, art. 681 ust. 2.

wymagana zgoda właściciela nieruchomości. Wierzyciel może uzyskać ww. hipotekę i to na wszystkich nieruchomościach dłużnika, jeżeli posiada tytuł wykonawczy określony w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym⁹³. Prawo do uzyskania hipoteki przymusowej daje ponadto: postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia, postanowienie prokuratora, decyzja administracyjna (jeżeli przepis szczególny tak stanowi), dokument zabezpieczenia, zarządzenie zabezpieczenia określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁹⁴. Hipoteka przymusowa nie może być jednak wpisana na sumę wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej⁹⁵.

Oprócz dwóch ww. typów hipotek w nielicznych przypadkach zastosowanie ma także hipoteka ustawowa. Przykładową regulacją jest tutaj art. 115d § 3 Ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁹⁶, zgodnie z którym wierzyciel, któremu przysługuje roszczenie przeciwko nabywcy, nabywa z mocy prawa hipotekę na sprzedanej nieruchomości.

W u.o.k.w.i.h. ustawodawca zawarł szereg innych regulacji, które zabezpieczają zarówno wierzyciela hipotecznego, jak i dłużnika hipotecznego. Z art. 68 ust. 3 wynika, że suma hipoteki musi być wyrażona w tej samej walucie, w której wyrażona jest zabezpieczona wierzytelność, o ile w umowie strony nie postanowiły inaczej. Aby dokonać zmiany tegoż postanowienia bądź takich postanowień, jak m.in. zwiększenie zakresu zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, wymaga się zgody właściciela nieruchomości.

Oprócz danej sumy wierzytelności hipoteka zabezpiecza także mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej⁹⁷. Wszelkie ograniczenia odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego nie wpływają negatywnie na prawa wierzyciela hipotecznego⁹⁸. W przypadku podziału nieruchomości hipoteka obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział⁹⁹. Ponadto przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej¹⁰⁰. Przedawnienie powoduje jednak utratę możliwo-

⁹³ *Ibidem*, art. 109 ust. 1.

⁹⁴ *Ibidem*, art. 110.

⁹⁵ *Ibidem*, art. 1101.

⁹⁶ T. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1201.

⁹⁷ Art. 69 Ustawy z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007.

⁹⁸ *Ibidem*, art. 74.

⁹⁹ *Ibidem*, art. 76 ust.1.

¹⁰⁰ *Ibidem*, art. 77.

ści dochodzenia świadczeń ubocznych¹⁰¹. Tak więc uprawnienia zarówno wierzyciela, jak i dłużnika są zabezpieczone przez szereg regulacji.

Bardzo korzystne, zarówno dla wierzyciela, jak i dla osób trzecich, są regulacje dotyczące ksiąg wieczystych. Księgi wieczyste są bowiem jawne¹⁰², ponadto domniemywa się ich zgodność z rzeczywistym stanem prawnym¹⁰³. W przypadku niezgodności stanu prawnego ze stanem rzeczywistym wątpliwości rozpatruje się na korzyść wpisanego do księgi wieczystej¹⁰⁴. Jednakże ochrona ta nie obejmuje osób działających w złej wierze¹⁰⁵. Księgi wieczyste prowadzą sądy rejonowe¹⁰⁶. Księgę wieczystą zakłada się oddzielnie dla każdej nieruchomości¹⁰⁷.

Każda księga składa się z 4 działów, które zawierają: oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością, wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego; wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek, oraz wpisy dotyczące hipotek¹⁰⁸. Przy każdej księdze wieczystej prowadzone są akta księgi wieczystej, jednakże dostęp do nich jest ograniczony¹⁰⁹. Od niedawna prowadzi się księgi wieczyste także w systemie teleinformatycznym¹¹⁰. Regulacja dotycząca ksiąg wieczystych, jak i ich funkcjonowanie jest jasne, sprawne, a same księgi zawierają niezbędne informacje.

7. PODSUMOWANIE

Choć od czasu wprowadzenia pierwszej polskiej ustawy o hipotece do 2017 roku minęło ponad 400 lat, wciąż najważniejsze cechy hipoteki pozostają niezmiennie. Tak jak w XVI wieku hipoteka służy zabezpieczeniu wierzytelności, głównie kredytowych. Nadal jest ona jawna, a wpisy zawierają informacje dotyczące nieruchomości, sumy wierzytelności i domniemywa się ich zgodność ze stanem faktycznym. W pierwszej kolejności zabezpiecza się interesy osoby, która dokonała wpisu wcześniej. Wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo przed wierzycielem osobistym. Osoby działające w złej wierze nie podlegają ochronie. Ponadto tak jak dawniej funkcjonują instytucje, które czuwają nad zgodnością wpisu ze stanem faktycznym. W toku ewolucji owej instytucji wprowadzono księgi wieczyste i rozbudowano regulacje prawne dotyczące zarówno ksiąg wieczystych, jak i hipoteki.

¹⁰¹ *Ibidem*.

¹⁰² *Ibidem*, art. 2.

¹⁰³ *Ibidem*, art. 3 ust. 1.

¹⁰⁴ *Ibidem*, art. 5.

¹⁰⁵ *Ibidem*, art. 6 ust. 1.

¹⁰⁶ *Ibidem*, art. 23.

¹⁰⁷ *Ibidem*, art. 1 ust. 2.

¹⁰⁸ *Ibidem*, art. 25 ust. 1.

¹⁰⁹ *Ibidem*, art. 28.

¹¹⁰ *Ibidem*, art. 251.

Polskie regulacje dotyczące ww. ograniczonego prawa rzeczowego okazały się bez wątpienia bardzo przełomowe, rewolucyjne i skuteczne, ponieważ mimo wpływu prawa m. in. francuskiego, pruskiego, polski ustawodawca w wielu istotnych kwestiach, które zostały wyżej wymienione, bardzo wyraźnie nawiązał do dawnych regulacji, czemu dał wyraz w obecnie obowiązującej ustawie o k.w.i h. Historia instytucji hipoteki w Polsce jest ponadto dowodem na to, iż trwała i skuteczna instytucja może przetrwać mimo wpływu zewnętrznych porządków prawnych czy zmieniających się trendów politycznych bądź społecznych.

BIBLIOGRAFIA

- Bardach J., *Historia państwa i prawa Polski, tom I do połowy XV wieku*, Warszawa 1964.
- Bardach J., Leśnodorski B., Pietrzak M., *Historia państwa i prawa polskiego*, Warszawa 1997.
- Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2016.
- Hube K., *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869, *Gazeta Polska*.
- Lesiński B. (red.), *Historia państwa i prawa. Wybór tekstów źródłowych*, Poznań 1995.
- Nawrot A., *Encyklopedia historia*, Kraków 2016.
- Topolski J. (red.), *Dzieje Polski*, Warszawa 1981.
- Wójcikiewicz W. *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków 1967.
- Chrostek M.T., *Tradycje prawa hipotecznego, a współczesne prawo polskie*. Praca magisterska napisana pod kierunkiem naukowym prof. dra hab. Leonarda Górnickiego. Wrocław 2011. Dostęp: <http://www.bibliotekacyfrowa.pl/Content/38549/003.pdf> [24.07.2017].
- Klamer K., *Hipoteka jako instytucja zabezpieczająca interesy wierzyciela i jej przemiany w prawie polskim XIX i XX wieku*, *Studenckie Zeszyty Naukowe*, zeszyt 25, rok XVII, 2014. Lublin. Dostęp: <https://journals.umcs.pl/szn/article/download/310/310> [22.07.2017].
- Kruszewski K., *Geneza i początki hipoteki*. Dostęp: <http://www.kancelarianotarialna.eu/geneza> [11.07.2017]
- Zarzycka A., *Próby zmian prawa rzeczowego z Kodeksu Napoleona w Królestwie Polskim w latach 1815–1818*. Dostęp: <http://www.ejournals.eu/pliki/art/2959/> [21.07.2017].