

## 200 lecie pierwszej polskiej ustawy hipotecznej

Po upadku Księstwa Warszawskiego nasiliły się naciski polskich prawników w sprawie konieczności zmiany ustawodawstwa cywilnego a przede wszystkim Kodeksu Cywilnego Napoleona. Utworzone w 1815 roku Królestwo Polskie odziedziczyło problemy i trudności gospodarcze po Księstwie Warszawskim. Zanikł prawie zupełnie kredyt prywatny a dłużnicy byli w większości niewypłacalni. Konieczne było zatem gospodarcze odbudowanie kraju. Do tego potrzebny był kredyt długoterminowy.

Problem ten był już zauważony w dobie Księstwa Warszawskiego. W 1811 r. wydana została praca Onufrego Wyczechowskiego "Projekt utworzenia systematu kredytowego w celu umorzenia długów prywatnych ciężących dobra ziemskie w księstwie Warszawskim". Został on zrealizowany dopiero w 1885 r., 26 lat po Jego śmierci, utworzeniem Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego.

Ze względu na utratę zaufania przez wierzycieli kredyt musiał być zabezpieczony na majątkach ziemskich. Niezbędne było więc stworzenie systemu hipotecznego, który byłby solidną i bezpieczną podstawą takiego kredytowania. System francuski zawarty w księdze III, tytule XVIII „O przywilejach i hipotekach” Kodeksu Napoleona tego nie zapewniał. Nie dawał on bowiem pewności, że stan prawny nieruchomości jest zgodny z treścią księgi hipotecznej. Nikt nie badał zasadności wpisów, co oznaczało, że dokument będący podstawą wpisu mógł być nieważny, a wpis mógł być dokonany na żądanie osoby nie będącej faktycznie właścicielem majątku. Ponadto wpisy hipotek po upływie 10 lat ulegały przedawnieniu i wymagały ponownego wpisania. Jeżeli nie został odnowiony był uznawany za nieistniejący. Takie zasady nie sprzyjały rozwojowi długoterminowego kredytu hipotecznego. Konieczna była więc zmiana przepisów.

4 października 1817 r. na wniosek Komisji Rządowej Sprawiedliwości Józef Zajączek, namiestnik Królestwa Polskiego, wykonując polecenie cara Aleksandra I powołał ośmioosobową Komisję Prawodawczą. Składała się ona z trzech Deputacji. Pierwsza z nich miała za zadanie przygotowanie zmian niektórych przepisów Kodeksu Napoleona. W jej skład weszli: Walenty Sobolewski - Minister Sprawiedliwości, Michał Woźnicki - radca stanu, zajęty wówczas głównie projektem prawa o małżeństwie i rozwodach oraz Antoni Wyczechowski - członek Komisji Rządowej Sprawiedliwości, radca stanu oraz przewodniczący Deputacji, który był głównym autorem prawa hipotecznego. Deputacja prawodawcza opracowała zasady, na których miał się opierać projekt prawa hipotecznego i poddała je pod rozpoznanie Rady Stanu.

Następnym krokiem było przygotowanie projektu ustawy hipotecznej. Projekt ten Wyczechowski oparł przede wszystkim na pruskiej ustawie hipotecznej i trochę na francuskiej pomijając całkowicie austriacką ustawę o księgach gruntowych. Udoskonalił jednakże istniejące tam rozwiązania oraz wprowadził wiele swoich pomysłów. Na 169 artykułów oryginalnych było 89. Przygotowany przez Wyczechowskiego projekt ustawy hipotecznej został przedstawiony Radzie Stanu, która po wprowadzeniu niewielkich poprawek wniosła go do Sejmu.

Na posiedzeniach 20 i 21 kwietnia 1818r. projekt ustawy hipotecznej z wniesionymi poprawkami dyskutowano w Senacie. Izba Niższa Sejmu Królestwa Polskiego rozpatrywała projekt 22 kwietnia 1818r.

26 kwietnia 1818 r. ustawa „Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach” została podpisana przez cara Aleksandra I.

20 lipca 1818r. ogłoszono ją w Dzienniku Praw Królestwa Polskiego.

Według ustawy hipotecznej księgi hipoteczne miały być prowadzone tylko dla dóbr ziemskich i dla nieruchomości w miastach, w których miał siedzibę sąd ziemski czyli Trybunał Cywilny. Było ich 8. Po uchwaleniu prawa hipotecznego przy sądach tych zostały utworzone wydziały hipoteczne, ustanowiono pisarzy kancelarii hipotecznej ziemiańskiej oraz rejentów.

Dla każdego dóbr nieruchomości była tworzona jedna księga hipoteczna, która dzieliła się na trzy części: wykaz hipoteczny, księgę wieczystą i zbiór dokumentów zwany też „teką”, w którym były składane dokumenty mające być podstawą wpisu. Dokonany w księdze wpis tymczasowy musiał być zatwierdzony przez sąd. Wpisy raz dokonane nie wymagały wznowień. Księgi hipoteczne były mniej więcej formatu półarkuszowego. Dla trwałości oprawiane były w skórę. Papier jaki był stosowany w księgach musiał być trwały, jednakowej wielkości i jakości oraz powinien pochodzić z drukarni krajowych.

Każda księga hipoteczna na grzbiecie (w  $\frac{2}{3}$  wysokości) musiała mieć wytłoczoną nazwę „nazwisko” głównej własności ziemskiej i powiatu, w którym ta własność była położona. Nadto w  $\frac{1}{3}$  wysokości od dołu grzbietu powinna znajdować się liczba, pod którą dana nieruchomość została zapisana w repertorium. W przypadku nieruchomości miejskich na grzbiecie księgi znajdowała się nazwa miasta oraz informacja o numerze domu (tzw. numer policyjny), nazwa ulicy oraz liczba, pod którą dana nieruchomość została zapisana w repertorium.

Głównymi cechami charakterystycznymi ksiąg hipotecznych były: zasada jawności, zasada rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, obowiązek zawierania umów dot. nieruchomości

tylko urzędowo w kancelariach hipotecznych, zasada legalności hipotecznej, zasada pierwszeństwa prawa wpisanego oraz zasada pierwszeństwa wpisu.

Do księgi umów wieczystych były wpisywane akty prawne i czynności, w kolejności, w jakiej zostały zgłoszone w kancelarii hipotecznej. W owym czasie bardzo często wszelkiego rodzaju akty hipoteczne, w tym również akty notarialne, były spisywane przez rejentów urzędujących w gmachu kancelarii hipotecznej bezpośrednio w księgach hipotecznych.

Natomiast Zbiór dokumentów to odpowiednik dzisiejszych „akt księgi wieczystej”. Zawierał dokumenty składane przez strony przy zawieraniu umów w księdze umów wieczystych lub przedkładaniu wniosków w kancelarii hipotecznej (np. plany, mapy, pełnomocnictwa, umowy o przeniesienie własności sporządzone poza kancelarią itp.).

Już w czasie prac nad nowym prawem hipotecznym w 1818 r. miało świadomość, że ustawa nie obejmie właścicieli mniejszych nieruchomości zarówno ziemskich jak i miejskich.

Dlatego też w 1825 r. uchwalone zostało Prawo o przywilejach i hipotekach. W art. 10 znalazło się postanowienie, zgodnie z którym prawo o ustaleniu własności dóbr (z 1818 r.) miało obowiązywać względem wszystkich nieruchomości tudzież praw i kapitałów hipotekowanych mogących być przedmiotem hipoteki.