

DOROTA MALEC (Kraków)

## Z dziejów prawa hipotecznego Wolnego Miasta Krakowa

**I. Wstępne uwagi.** W dniu 17 czerwca 1822 r. Nadzwyczajne Prawodawcze Zgromadzenie Reprezentantów Wolnego, Niepodległego i ściśle Neutralnego Miasta Krakowa i Jego Okręgu uchwaliło nowe prawo hipoteczne, zawarte w ustawie *o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach*. Choć obowiązywało na niewielkim obszarze utworzonej w 1815 r. na Kongresie Wiedeńskim Rzeczypospolitej Krakowskiej, zasługuje na przypomnienie i większą uwagę z kilku powodów. Powstało niemal równoległe z uznawanym za wzorcowe prawem hipotecznym Królestwa Polskiego, nie stanowiło jednak jego wiernej kopii. W przyjętych rozwiązaniach widoczne były odrębności, świadczące o próbie stworzenia własnego, oryginalnego prawa, dostosowanego do lokalnych, specyficznych warunków Krakowa i niewielkiej, utworzonej na mocy Traktatu Dodatkowego Kongresu Wiedeńskiego z 3 maja 1815 r., Rzeczypospolitej Krakowskiej.

Unormowania z 1822 r. nie bez przyczyny chwalone były przez ówczesnych prawników: o ich trafności świadczył także fakt długotrwałego obowiązywania w zmienionych warunkach ustrojowo-politycznych, także po likwidacji Rzeczypospolitej Krakowskiej w 1846 r. i wcieleniu jej terytorium do Austrii. Nawet wprowadzenie w życie na mocy patentu cesarskiego z 1852 r. na terenie Krakowa przepisów austriackiego kodeksu cywilnego ABGB, a wraz z nimi nowej regulacji zasad hipoteki, nie oznaczało całkowitego kresu ich obowiązywania. Znacznie dłużej – bez większych zmian – obowiązywały bowiem przepisy odnoszące się do ksiąg hipotecznych i reguł ich prowadzenia: stosowano je do chwili wejścia w życie na tym terytorium austriackiej ustawy o księgach gruntowych z 1871 r.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Powszechna ustawa o księgach gruntowych z dnia 25 lipca 1871 r.; por. także M. Fierich, *Historia ksiąg hipotecznych byłego Wolnego Miasta Krakowa*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1888, nr 29, s. 489.

Krakowskie prawo hipoteczne nie stanowiło dotychczas przedmiotu większego zainteresowania historyków prawa. Zostało niemal całkowicie zapomniane wobec roli, którą odegrało prawo hipoteczne Królestwa Polskiego i wobec jego ogromnego znaczenia<sup>2</sup>. Zasady regulacji krakowskiej przedstawił w skróconym, podręcznikowym zarysie M. Koczyński w opublikowanej w 1855 r. w Krakowie pracy *Versuch einer Systematischen Darlegung der Gerichtverfassung und der französischen Civil-Processordnung*<sup>3</sup> oraz I. Czernyński w podręczniku austriackiego prawa prywatnego<sup>4</sup>. Ten ostatni z zalem zauważał niemal całkowitą nieznaną krakowskiego prawa hipotecznego nawet na terenie Galicji<sup>5</sup>. Tekst ustawy, przetłumaczony na język niemiecki, opublikował wraz z innymi aktami prawnymi z czasów Rzeczypospolitej Krakowskiej R. Schuster von Bärnrode<sup>6</sup>. Niewielką pracę o hipotece i kredycie hipotecznym opracował w 1865 r. jeden z krakowskich notariuszy, E. Ekielski, jednak zawarte w niej informacje dotknięte są wieloma błędami merytorycznymi<sup>7</sup>. Nieco uwagi poświęcono prawu hipotecznemu Rzeczypospolitej Krakowskiej po raz ostatni w 1888 r., w związku z jubileuszem 300-lecia pierwszego polskiego prawa hipotecznego, zawartego w ustawie o zapisach z 1588 r., gdy w „Gazecie Sądowej Warszawskiej” ukazał się artykuł Maurycego Fiericha pt. *Historia ksiąg hipotecznych byłego Wolnego Miasta Krakowa*<sup>8</sup>. Nowsze opracowania, poświęcone prawu i ustrojowi Wolnego Miasta Krakowa – z uwagi na ich ogólniejszy, syntetyczny charakter – ograniczają się z reguły tylko do wyliczenia uchwalonych ustaw oraz ich krótkiej charakterystyki<sup>9</sup>. Choć znaczenie ustawy z 1822 r. ze zrozumiałych względów było znacznie mniejsze od ustaw Królestwa Polskiego

<sup>2</sup> Prawo hipoteczne z 1818 r. i 1825 r. posiada bogatą literaturę, zestawienie ważniejszych pozycji przedstawił ostatnio L. Górnicki, *Problem prawnej ochrony własności nieruchomości nie wpisanej do ksiąg gruntowych w okresie zaborów i w Polsce niepodległej*, „Acta Universitatis Wratislaviensis”, nr 2367, Prawo CCLXXVI, Wrocław 2002, s. 176–178.

<sup>3</sup> W poświęconym hipotece rozdziale (III Abschnitt, I Hauptstück *Das Hypoteken-Institut*, s. 312–344) przedstawiono także rys historyczny hipoteki staropolskiej.

<sup>4</sup> I. Czernyński, *Powszechnie prawo prywatne austriackie*, t. I, Kraków 1865, s. 311 i n.

<sup>5</sup> Op. cit., s. 312.

<sup>6</sup> *Gesetze der ehemals freien Stadt Krakau*, Wien 1855.

<sup>7</sup> M.in., autor podaje błędne daty i okoliczności powstania krakowskiego prawa hipotecznego, E. Ekielski, *Hipoteka. Kredyt*, Kraków 1865.

<sup>8</sup> M. Fierich, op.cit., s. 489–500; pozostałe opublikowane wówczas teksty poświęcono innym zagadnieniom polskiego prawa hipotecznego, m.in. O. Balzer, *Hipoteka w dawnym ustawodawstwie polskiem*, ibidem, s. 475–481; W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825 r.*, ibidem, s. 481–486; F. Jeziorański, *Zasady ustawy hipotecznej polskiej*, ibidem, s. 486–489.

<sup>9</sup> Por. m.in. W. Uruszczak, *Prawo francuskie w Rzeczypospolitej Krakowskiej (1815–1846)* [w:] *Szkice z dziejów ustroju i prawa*, Kraków 1997, s. 97–98; W.M. Bartel, op.cit., s. 103, 105; tegoż rozdział poświęcony Wolnemu Miastu Krakowowi w *Historii państwa i prawa Polski*, t. III *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, s. 822; S. Wacholz, *Rzeczpospolita Krakowska. Okres od 1815 r. do 1830 r.*, Warszawa 1957, s. 271, 277.

z 1818 i 1825 r., to jej opracowanie było także istotnym wkładem do rozwoju polskiej hipoteki, zaś przedstawienie dziejów aktu z 1822 r. stanowi ważny przyczynek do historii prawa hipotecznego.

Niniejsze opracowanie poświęcone zostało wybranym zagadnieniom z dziejów krakowskiego prawa hipotecznego: pracom kodyfikacyjnym nad ustawą z 1822 r. oraz – szczególnie – działalnością Komisji Hipotecznej (1822–1830), zajmującej się wprowadzaniem go w życie. Praca wykonana przez jej członków umożliwiła zaprowadzenie nowych ksiąg hipotecznych. Analiza przepisów ustawy z 1822 r., wraz z istotnymi zmianami wprowadzonymi nowelizacjami z lat 1838 oraz 1844, jako zasługująca na odrębne opracowanie, ograniczona została do niezbędnych kwestii.

**II. Kodyfikacja prawa hipotecznego w Rzeczypospolitej Krakowskiej.** Dla prawa sądowego, obowiązującego na terenie Wolnego Miasta Krakowa, istotne znaczenie miał krótki okres przynależności jego terenów (wraz z innymi przyłączonymi po zwycięskiej kampanii roku 1809) do Księstwa Warszawskiego. W nowo utworzonych departamentach galicyjskich wprowadzono wówczas system prawa obowiązujący w samym Księstwie, w tym zwłaszcza – z mocą obowiązującą od dnia 15 sierpnia 1810 r. – Kodeks Napoleona<sup>10</sup>. Po upadku i likwidacji Księstwa Warszawskiego wprowadzone wcześniej ustawodawstwo odziedziczyła Rzeczpospolita Krakowska. Dotychczasowe normy obowiązywać miały tutaj do chwili wejścia w życie nowych kodeksów<sup>11</sup>.

Wśród instytucji prawa francuskiego, które nie odpowiadały polskim wyomgom i stosunkom, znajdowała się unormowana przepisami tytułu XVIII księgi III Kodeksu Napoleona hipoteka, krytykowana m.in. z powodu dopuszczenia hipotek tajnych, utrudnionej kontroli przechodzenia własności nieruchomości i zaciągania kredytów pod ich zastaw oraz potrzeby odnawiania wpisów<sup>12</sup>.

Choć próby zmian przepisów hipotecznych podjęto w Księstwie Warszawskim jeszcze w 1808 r.<sup>13</sup>, dopiero prace utworzonej w 1817 r. w Króle-

---

<sup>10</sup> Obowiązywał na terenie Rzeczypospolitej Krakowskiej także po jej upadku, zastąpiony został austriacką kodyfikacją prawa cywilnego *Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch* (ABGB) dopiero patentem cesarskim z 1852 r.

<sup>11</sup> Komisja Organizacyjna, ustanowiona w 1816 r. przez mocarstwa opiekuńcze, wydała *Urządzenie dla władz sądowniczych Wolnego Miasta Krakowa* (1816), którego przepisy utrzymały w mocy dotychczasowe prawo, *Dziennik Rozporządzeń Rządowych Wolnego, Niepodległego i Ścisłe Neutralnego Miasta Krakowa* (dalej: Dz. Pr. WMK) 1816, Nr Dziennika Głównego Senatu (dalej: DGS) 1904, 1796; o prawie francuskim w Wolnym Mieście Krakowie pisał w ostatnich latach W. Uruszczak, op.cit., s. 91–99; por. także L. Pauli, *Prawa obce w Rzeczypospolitej Krakowskiej*, *Zeszyty Naukowe UJ*, 1982, t. 97, s. 145–158.

<sup>12</sup> Por. m.in. K. Sójka-Zielińska, *Prawo cywilne [w:] Historia państwa i prawa Polski*, t. III *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, s. 131–132; W. Nowakowski, op.cit., s. 482; M. Koczyński, op.cit., s. 317.

<sup>13</sup> Minister sprawiedliwości Feliks Łubieński powołał komisję dla opracowania projektu zmian hipoteki kodeksowej, lecz wobec sprzeciwu króla Fryderyka Augusta do zmian nie doszło, J. Litauer, *Memoriał J. W. Bandtkiego o prawie hipotecznym z roku 1818*, Warszawa 1915, s. 32.

stwie Polskim i działającej pod przewodnictwem Antoniego Wyczechowskiego deputacji cywilnej, przyniosły opracowanie projektu, uchwalonego w 1818 r. jako *prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach*<sup>14</sup>. Także w Rzeczypospolitej Krakowskiej rozpoczęto w podobnym czasie prace nad konieczną zmianą ustawodawstwa hipotecznego, będącą częścią zamierzonej kodyfikacji całego prawa sądowego. Obowiązek opracowania i uchwalenia nowych kodeksów – z uwzględnieniem lokalnych potrzeb i sposobu myślenia mieszkańców – nałożony został na Zgromadzenie Reprezentantów i powołany przez nie komitet w art. XII konstytucji Wolnego Miasta Krakowa z dnia 3 maja 1815 r.<sup>15</sup> W styczniu 1816 r. Zgromadzenie Reprezentantów powołało Komitet Prawodawczy o fachowym składzie<sup>16</sup>. Znaleźli się w nim profesorowie prawa Walenty Litwiński i Adam Krzyżanowski, profesor teologii i proboszcz kościoła Św. Anny Bonifacy Garycki, 3 sędziów: ówczesny prezes Trybunału I Instancji, a następnie Sądu Apelacyjnego, Józef Nikorowicz, Józef Januszewicz i Mikołaj Hoszowski oraz właściciel dóbr myśłowickich, Stanisław Mioszowski<sup>17</sup>. Ponadto Senat wydelegował do komitetu Stanisława Zarzeckiego, późniejszego rezydenta rosyjskiego, oraz Kajetana Florkiewicza<sup>18</sup>.

Działania komitetu nie spełniły oczekiwań, a zamiar kodyfikacji całego prawa sądowego w Wolnym Mieście Krakowie nie został zrealizowany<sup>19</sup>. Podczas trwającej od 7 stycznia do 3 marca 1818 r. sesji kodyfikacyjnej Zgromadzenia Reprezentantów, nazwanego przez Senat *Sejmem Prawodawczym*, przedyskutowano i uchwalono 128 zasad prawa cywilnego i 44 procesu cywilnego w charakterze wskazówek dla przyszłego, wówczas jeszcze szeroko zakrojonego programu kodyfikacyjnego<sup>20</sup>. Komitet Redakcyjny, po rozwiązaniu Komisji Organizacyjnej i powiększeniu swego składu przez Zgromadzenie Reprezentantów na sesji zimowej 1818 r., zrzy-

<sup>14</sup> Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. V, s. 295; o pracach deputacji m.in. W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław – Kraków 1967, s. 57; W. Nowakowski, op.cit., s. 481–483.

<sup>15</sup> J. Bieniarzówna, *Rzeczpospolita Krakowska 1815–1846. Wybór źródeł*, Wrocław 1951, s. 21.

<sup>16</sup> S. Wacholz, op.cit., s. 267.

<sup>17</sup> Ibidem, por. także. J. Louis-Wawel, *Sądownictwo Rzeczypospolitej Krakowskiej*, Kraków 1884, s. 13–14; J. Bieniarzówna, *Mioszowski Stanisław (1756–1824)*, *Polski Słownik Biograficzny*, t. XXI, s. 2–3.

<sup>18</sup> Ibidem.

<sup>19</sup> O pracach kodyfikacyjnych w Wolnym Mieście Krakowie por. m.in. S. Wacholz, op.cit., s. 266 i n.; W. M. Bartel, *Ustrój i prawo...*, s. 100 i n.; J. Louis-Wawel, op.cit., s. 13 i n.; W. Uruszczak, op.cit., s. 93 i n.; por. także F. Slotwiński, *O potrzebie wyłomaczenia autentycznego Artykułu 12, 71, 76, 78 Ustawy hipotecznej Rzeczypospolitej Krakowskiej*, „Themis” (krakowska) 1834, poszyt III, s. 76–78.

<sup>20</sup> Uchwalono także 83 zasady prawa karnego materialnego, 33 procedury cywilnej oraz 7 zasad prawa karnego skarbowego, op.cit., s. 101; S. Wacholz, op.cit., s. 268–269.

gnował wkrótce z przygotowania projektów kodeksów, ograniczając zakres swych zadań tylko do tych materii, których opracowanie było najistotniejsze dla prawidłowego obrotu prawnego i działania wymiaru sprawiedliwości<sup>21</sup>. Wśród przyczyn ograniczenia prac, obok niechęci do narzuconej przez mocarstwa opiekuńcze koncepcji kodyfikacji i zmiany prawa obowiązującego, ważną rolę odgrywały wzorce Królestwa Polskiego, w którym w tym czasie przystąpiono tylko do częściowych zmian obowiązujących przepisów, w tym, zwłaszcza pozostającego nadal w mocy, Kodeksu Napoleona<sup>22</sup>.

W latach 1822–1826 krakowski komitet przygotował szereg projektów ustaw, uchwalonych następnie przez Zgromadzenie Reprezentantów. Jako pierwsza z nich przyjęta została w dniu 17 czerwca 1822 r. ustawa hipoteczna, której opracowanie przyczyniło się w krótkim czasie do uregulowania znacznej liczby spraw z zakresu prawa rzeczowego, zarówno w samym Krakowie, jak też w jego okręgu<sup>23</sup>.

Choć materiałów dotyczących prac ustawodawczych komitetu nad prawem hipotecznym nie mógł odszukać już w II poł. XIX w. Maurycy Fierich, to ich przebieg do pewnego stopnia można odtworzyć, m.in. na podstawie zachowanych materiałów źródłowych z działalności Senatu Rządzącego oraz Zgromadzenia Reprezentantów<sup>24</sup>.

Problematyka prawa hipotecznego stanowiła od samego początku ważny element prac kodyfikacyjnych prowadzonych w Wolnym Mieście Krakowie. Zagadnienia hipoteki poruszone zostały już w opracowanej w 1816 r. przez Komisję Organizacyjną instrukcji, nakładającej na Komitet Prawodawczy obowiązek udzielenia odpowiedzi na zawarte w niej pytania<sup>25</sup>. Komitet miał na wstępie zdecydować m.in. jak wyglądać miały księgi hipoteczne i wpisy do nich, jak przedstawiać miał się wzajemny stosunek hipotek do siebie, a także jak miały być ustanawiane. Do kwestii podstawowych zaliczono w instrukcji również udzielenie odpowiedzi na pytanie o sposób realizacji zasady pierwszeństwa hipotek<sup>26</sup>. Zdając sobie sprawę z konieczności zmian ustawodawstwa hipotecznego, jeszcze w 1819 r. w drodze ustawowej przedłużono – do chwili wejścia w życie nowych kodeksów, a w praktyce prawa

---

<sup>21</sup> Szerzej na ten temat m.in. W. Uruszczak, *op.cit.*, s. 93–97; W. M. Bartel, *op.cit.*, s. 100.

<sup>22</sup> Argument ten trafnie zaakcentował W. Uruszczak, *op.cit.*, s. 97.

<sup>23</sup> 17 czerwca 1823 r. uchwalono także przepisy o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, zastępujące tytuły VI–XVI księgi piątej części I francuskiego kodeksu postępowania cywilnego; 17 czerwca 1825 r. uchwalono ustawę o postępowaniu przed sądami pokoju, uchylającą tytuły I–IX księgi pierwszej części I francuskiego kodeksu postępowania cywilnego, zaś 31 października 1826 r. ustawę o opiekach, zastępującą tytuły X–XI księgi pierwszej Kodeksu Napoleona, *op.cit.*, s. 102–103.

<sup>24</sup> M. Fierich, *op.cit.*, s. 493; por. także reskrypt Senatu Rządzącego, Dz. Pr. WMK 1822, nr 4276 DGS.

<sup>25</sup> Tekst instrukcji w tłumaczeniu polskim W. Uruszczak, *op.cit.*, s. 94–95.

<sup>26</sup> *Ibidem*.

hipotecznego – wynikający z art. 2154 Kodeksu Napoleona termin do odnowienia wpisów dla zachowania ważności hipotek i przywilejów<sup>27</sup>. Przyjęto zatem rozwiązanie odmienne niż w Królestwie Polskim, gdzie zbliżający się termin odnowy wpisów posłużył jako ważki argument dla przyspieszenia prac kodyfikacyjnych nad ustawą hipoteczną<sup>28</sup>.

Opinia o konieczności zmiany prawa hipotecznego akcentowana była od samego początku istnienia Rzeczypospolitej przez krakowski Sąd Apelacyjny, zwracający uwagę, iż punktem wyjścia dla przyszłych prac powinno być opracowanie katastru nieruchomości położonych na terenie Rzeczypospolitej Krakowskiej. Projekt w tej sprawie zgłoszony został Senatowi Rządzącemu przez Sąd Apelacyjny już 10 września 1816 r.<sup>29</sup> Choć jego wdrożenie zostało przez Senat odroczone do chwili zakończenia demarkacji, zasięgnięto opinii Komitetu Prawodawczego, który wyraził zgodę na urządzenie tabuli krajowej przed opracowaniem projektu prawa hipotecznego<sup>30</sup>. Prezes Sądu ponawiał swoje wezwania wielokrotnie, by dopiero w połowie 1821 r. uzyskać decyzję Senatu, adresowaną do wójtów, nakładającą na nich obowiązek sporządzania katastru gminnego według załączonej, opracowanej przez Sąd Apelacyjny instrukcji oraz wzoru dokumentów tabuli<sup>31</sup>.

Żądania szybkiego uregulowania hipoteki domagano się na kolejnych gminnych, zwyczajnych sesjach Zgromadzenia Reprezentantów<sup>32</sup>. W marcu 1821 r. Sąd Apelacyjny powziął informację o zakończeniu prac sekcyjnych nad projektem i przekazaniu go na obrady plenarne Komitetu Prawodawczego<sup>33</sup>. Gdy jednak nadal nie ogłaszano jego ukończenia, w grudniu 1821 r., przy okazji dyskusji o prawie o wyłączeniach na cel publiczny, reprezentant J. Kozłowski zaproponował rozpoznanie własnego, odrębnego projektu podczas odbywającej się właśnie sesji<sup>34</sup>. Reprezentant J. Mąkowski, jako członek

<sup>27</sup> Ustawa z dnia 20 grudnia 1819 r., Dz. Pr. WMK 1819, nr 4553 DGS; por. także wpis nr 4553 w Dzienniku Głównym Senatu Rządzącego Wolnego Miasta Krakowa z grudnia 1819 r., Archiwum Państwowe w Krakowie, Oddział III, ul. Sienna (dalej: APIII), sygn. WMK V 258; wniosek w tej sprawie złożył F. Piekarski, ibidem.

<sup>28</sup> W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław – Warszawa – Kraków 1967, s. 57.

<sup>29</sup> *Projekt do ułożenia Catastrum zasadę aktów hipotecznych stanowiącego*, APIII, sygn. WMK V 19 B, fasc. 1828.

<sup>30</sup> Reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 2 I 1817 r., APIII, WMK V 19 B, fasc. 1828.

<sup>31</sup> Pisma Sądu Apelacyjnego z dnia: 2 VII 1818 r. do nr 549 DGS, 19 X 1819 r. do nr 1717 DGS, 26 IV 1820 r. do nr 599 DGS, 7 XI 1820 r. do nr 1621 DGS, 21 III 1821 r., ibidem; por. także *Instrukcja dla Woytow Gmin Miejskich spisywać mających Tabelle Statystyczne służyć mające do ułożenia katastru Hypotecznego* oraz analogiczna instrukcja dla wójtów gmin wiejskich, a także osobne wzory do tabeli gmin miejskich i wiejskich, ibidem.

<sup>32</sup> Por. m.in. protokół posiedzenia 4 z dnia 6 XII 1821 r., *Dyaryusz Czynności Seymu Rzeczypospolitej Krakowskiej R. 1821*, APIII, sygn. WMK II 23, k. 39; raport prezesa Sądu Apelacyjnego z 21 III 1821 r., ibidem, WMK V 19 B, fasc. 1828.

<sup>33</sup> Raport prezesa Sądu Apelacyjnego z dnia 21 III 1821 r., op.cit.

<sup>34</sup> Ibidem.

Komitetu Prawodawczego poinformował wówczas po raz pierwszy, że projekt Komitetu jest już przygotowany i został przesłany Senatowi Rządzącemu. Próby zmuszenia członków zwyczajnego Zgromadzenia do natychmiastowego zajęcia się sprawą nie powiodły się wobec argumentacji W. Słotwińskiego, uznającego wyłączną kompetencję Nadzwyczajnego Sejmu Prawodawczego Rzeczypospolitej Krakowskiej – którego obrady czasowo odroczone – do rozpoznawania jakichkolwiek projektów opartych na zasadach przez ten sejm opracowanych<sup>35</sup>. Niezależnie od prac nad projektem, równoległe z urzędowaniem katastru, prowadzone były praktyczne przygotowania do uregulowania stosunków własnościowych na potrzeby przyszłej ustawy hipotecznej; powołano także senacki Komitet Hipoteczny. Zgromadzenie Reprezentantów przeznaczyło w budżecie środki na *uregulowanie ksiąg hipotecznych i wyszukiwanie tytułów własności*, zaś z inicjatywy W. Słotwińskiego zajęto się ustaleniem dla krakowskiego konserwatora hipotek osobnej taksy opłat za absorbującą go czasowo kwerendę w aktach hipotecznych<sup>36</sup>.

W marcu 1822 r. powołana została Zgromadzenie Reprezentantów komisja, której zadaniem miało być rozważenie przygotowanego już wcześniej przez komitet redakcyjny *Projektu urzędzenia hipotek*<sup>37</sup>. Komisja postanowiła poddać projekt społecznej konsultacji i wezwała wszystkich obywateli Rzeczypospolitej Krakowskiej do składania własnych projektów bądź uwag do projektu komitetu. Ten ostatni nie został wprawdzie opublikowany drukiem, lecz każdy zainteresowany jego treścią mógł uzyskać odpis od sekretarza i zarazem członka Zgromadzenia, L. Chwalibogowskiego<sup>38</sup>.

Ostatecznie, nadzwyczajne zgromadzenie prawodawcze zajęło się uchwaleniem prawa hipotecznego w dniu 17 czerwca 1822 r. Ustawa wejść miała w życie w dniu 1 stycznia 1823 r., lecz tylko w zakresie dotyczącym tzw. pierwiastkowego zaprowadzenia nowego porządku. Pozostałe przepisy obowiązywać miały dopiero po całkowitym zakończeniu tego procesu. Brak zachowanych materiałów ustawodawczych z przebiegu sesji zgromadzenia nie pozwala, niestety, odtworzyć przebiegu dyskusji nad tym oczekiwanym od dawna projektem.

**III. Charakterystyka ustawy hipotecznej z 1822 r.** Nowa ustawa, zatytułowana *Prawo o własności dóbr nieruchomych i przywilejach i hipotekach*

---

<sup>35</sup> Reprezentanci nie podzielili opinii J. Kozłowskiego i popierającego go reprezentanta Librowskiego co do rozdziału kompetencji ustawodawczych oraz obaw, że *projekt na Seymie Nadzwyczajnym zostawiony doznałby znacznej przewłoki gdy dotychczas swoje prace Komitetu do redakcji Kodexów nie są wiadome*, op.cit., k. 40–41.

<sup>36</sup> Wniosek W. Słotwińskiego na 5 oraz 6 posiedzeniu w dniach 7 i 10 XII 1821 r., op.cit., k. 70, 91.

<sup>37</sup> Obwieszczenie Komisji z dnia 7 marca 1822 r., Dz. Rząd. WMK 1822, nr 2, s. 28.

<sup>38</sup> Ibidem. L. Chwalibogowski, prokurator Trybunału, następnie także członek Komisji Hipotecznej, był bohaterem głośnego procesu, w którym oskarżono go m.in. o łapownictwo, J. Louis-Wawel, op.cit., s. 20–21, 31; por. także przypis 68.

miała wejść w życie w dniu 1 stycznia 1823 r. i zastąpić normy zawarte w tytule XIII księgi III kodeksu cywilnego<sup>39</sup>. Pozostałe przepisy prawa hipotecznego Wolnego Miasta Krakowa znajdowały się w ustawie z dnia 26 stycznia 1838 r. o zaprowadzeniu ksiąg dokumentów w miejsce dawnych ksiąg ingroscyjnych<sup>40</sup> oraz ustawie z dnia 27 czerwca 1844 r. o zwierzchności hipotecznej oraz ostrzeżeniach hipotecznych<sup>41</sup>. Zmieniały one i uzupełniały niekiedy istotnie przepisy uchwalone w 1822 r.

Wzorem przy tworzeniu nowych przepisów dla Wolnego Miasta Krakowa była polska ustawa hipoteczna z dnia 14 (26) kwietnia 1818 r.<sup>42</sup> Porównawcza analiza przepisów obu ustaw, przeprowadzona przez M. Fiericha wykazała, iż znaczna część przepisów krakowskich stanowiła dosłowne powtórzenie norm ustawy z 1818 r., bądź wykazywała duże z nimi pokrewieństwo<sup>43</sup>. Tożsamy był nawet sam tytuł obu aktów prawnych i zastosowany podział wewnętrzny na działy oraz oddziały, lecz mniej obszerna ustawa krakowska liczyła 104 artykuły<sup>44</sup>. W obu aktach zastosowano podział wewnętrzny na działy i oddziały (tj. rozdziały), lecz w prawie krakowskim, obejmującym IX działów, przeprowadzono go mniej konsekwentnie, zaś w wielu wypadkach zrezygnowano z grupowania przepisów w rozdziałach. Różniła się także kolejność regulowanej materii i stopień szczegółowości przepisów. Dział I. *Urządzenia ogólne* obejmował oddziały: I. *O tytułach* (art. 1–3); II. *O księgach hipotecznych* (art. 4–24). Zabrakło w nim przepisów o magistraturach hipotecznych oraz postępowaniu w sprawach hipotecznych obecnych w dziale I ustawy polskiej z 1818 r. Pierwsze artykuły działu II. *O przywilejach* (art. 25–28) określały zasady ich pierwszeństwa oraz podstawowe rodzaje, zaś dopiero kolejne przepisy zamieszczono w oddziałach: I. *O przywilejach na ruchomościach* (art. 29–30) oraz II. *O przywilejach na nieruchomościach* (art. 31–34). W dziale III. *O hipotekach* początkowe art. 35–49 zostały wyodrębnione przed przepisami kolejnych oddziałów: I. *O hipotekach sądowych* (art. 50), II. *O hipotekach umownych* (art. 51–57). Z wewnętrznego podziału zrezygnowano w kolejnych działach: IV. *O zniesieniu przywilejów i hipotek* (art. 58–66); V. *O skutecznieniu wpisów na dobrach nieruchomych lub kapitałach hipotekowanych* (art. 67–69); VI. *O ostrzeżeniach (praenotacjach)* (art. 70–78); VII. *O stopniowym*

<sup>39</sup> Dz. Pr. WMK 1822, nr 2795 DGS.

<sup>40</sup> Dz. Pr. WMK 1838, nr 466 DGS.

<sup>41</sup> Dz. Pr. WMK 1844, nr 3002 DGS.

<sup>42</sup> I. Czernyński, op.cit., s. 311.

<sup>43</sup> M. Fierich, zestawił także przepisy tożsame oraz bardzo zbliżone do Kodeksu Napoleona, op.cit., s. 495.

<sup>44</sup> Dział I Urządzenia ogólne (art. 1–24); dział II O przywilejach (art. 25–34); dział III O hipotekach (art. 35–57); dział IV O zniesieniu przywilejów i hipotek (art. 58–66); dział V O skutecznieniu wpisów na dobrach nieruchomych lub kapitałach hipotekowanych należących do spadku (art. 67–78); dział VII O stopniowym zaprowadzeniu nowego porządku hipotecznego (art. 79–93); dział VIII O jawności aktów i odpowiedzialności regenta (art. 94–99); dział IX O komisji zarządzającej hipotekę (art. 100–103).



wprowadzeniu nowego porządku hipotecznego (art. 79–93); VIII. *O iawności aktów i odpowiedzialności regenta* (art. 94–99); IX. *O komisji zarządzającej hipotekę* (art. 100–103) oraz X. *O prawidłach zastosowania niniejszego prawa* (art. 104).

Podobnie jak polskie prawo hipoteczne przewidywało obowiązkowy wpis wszystkich hipotek do ksiąg hipotecznych, w których ponadto uwidaczniane miały być wszystkie akty alienacyjne mające za przedmiot nieruchomości. Nawiązując do dawnej tradycji wprowadzono zasadę jawności i szczegółowości hipoteki. Warto zauważyć, iż w odróżnieniu od polskiej ustawy hipotecznej z 1818 r. prawo krakowskie nie przewidywało żadnych ograniczeń jawności formalnej. Zgodnie z art. 16 akta hipoteczne były publiczne i jawne, wolno było je przejrzeć pod dozorem regenta hipotecznego każdemu, bez względu na istnienie interesu prawnego. Każdy mógł również żądać wydania kopii z ksiąg (art. 16, 94)<sup>45</sup>. Pierwszeństwo hipotek oparte zostało na zasadzie pierwszeństwa wpisu. W razie wpisów dokonanych tego samego dnia, o pierwszeństwie decydować miał numer rejestracji w dzienniku podawczym (art. 14).

Art. 1 ustawy krakowskiej nakazywał zawieranie wszystkich czynności *inter vivos*, dotyczących przeniesienia własności nieruchomości, ograniczenia, obciążenia bądź zwolnienia od obciążeń prawa własności nieruchomości, jak też wszelkich czynności dotyczących praw hipotecznych, przed notariuszem (pisarzem aktowym) oraz dwoma świadkami. Czynności takie, zawarte za granicą, zgodnie z obowiązującym tam prawem, mogły być przyjęte do hipoteki tylko na podstawie wyroku sądowego. Zasada ta nie dotyczyła kontraktów wieczysto-dzierżawnych zawieranych przez Komisję Włościańską oraz ugód o dziesięciny, które powinny być wpisane w rubryce ciężarów. Na zasadzie wzajemności, dla ułatwienia obrotu prawnego z Królestwem Polskim, wprowadzony został dla notariuszy obowiązek sporządzania w dwóch egzemplarzach aktów dobrej woli, wnoszonych do hipoteki<sup>46</sup>.

Hipoteki tajne, przewidziane przez Kodeks Napoleona i ustanowione przed wejściem w życie ustawy z 1822 r., o ile nie zostały zgłoszone do wpisu w terminie wyznaczonym dla danej nieruchomości, bądź przed upływem terminu regulacji, mogły być dochodzone tylko w drodze sądowej i wpisane do hipoteki na podstawie prawomocnego wyroku (art. 84 ustawy z 1822 r.). Dzień wpisu wyroku oznaczać miał w takim wypadku pierwszeństwo hipoteczne.

---

<sup>45</sup> Art. 28 ustawy hipotecznej z 1818 r. zezwalał na przeglądanie ksiąg – w obecności pisarza lub rejenta – jedynie właścicielowi nieruchomości, osobie posiadającej zabezpieczone na niej prawo oraz tym, którzy uzyskali na to zezwolenie. Zezwolenie mogło być wydane przez pisarza aktowego, bądź w razie gdy odmówił – przez prezesa sądu – tylko w razie udowodnienia *potrzeby oświecenia się z księgi*. Analogiczne ograniczenia dotyczyły uzyskiwania wypisów z ksiąg.

<sup>46</sup> Zarządzenie Senatu Rządzącego Wolnego Miasta Krakowa z dnia 19 maja 1826 r. Dziennik Rządowy Wolnego Miasta Krakowa i Jego Okręgu (dalej: Dz. Rząd. WMK), nr 12.

Wadą przyjętego rozwiązania było ograniczenie się do nieruchomości miejskich i okręgowych, wpisanych do katastru i należących do osób prywatnych oraz prawnych, lecz z wyłączeniem nieruchomości włościańskich (art. 82 ustawy z 1822 r.). Krytykowano także utrzymanie licznych przywilejów, przejętych częściowo wprost z Kodeksu Napoleona<sup>47</sup>. Wykazy, stanowiące tzw. główne księgi hipoteczne, tworzone miały być dla poszczególnych gmin miejskich oraz okręgowych i obejmować miały w jednym tomie wszystkie znajdujące się na ich terenie nieruchomości, dla których nie prowadzono osobnych ksiąg. Prowadzenie nowych ksiąg powierzono regentowi hipotek. Jego silną, samodzielną pozycję zachwiało dopiero wprowadzenie w 1844 r. początkowo nie występującej w ustawie instytucji zwierzchności hipotecznej.

Jak już wspomniano, omawiane prawo hipoteczne przetrwało samą Rzeczpospolitą Krakowską. Patent cesarski z dnia 23 marca 1852 r., wprowadzający w Krakowie austriacki kodeks cywilny ABGB w miejsce obowiązującego poprzednio Kodeksu Napoleona, nie oznaczał jednoczesnego całkowitego uchylenia wszystkich dotychczasowych przepisów hipotecznych. Rozporządzeniem z dnia 28 września 1855 r. o postępowaniu z przedmiotami hipotecznymi w mieście Krakowie i jego okręgu, wyraźnie utrzymano nadal ustawy hipoteczne z 1822 i 1844 r., o ile ich przepisy były zgodne z kodeksem cywilnym z 1811 r. oraz instrukcją sądową z 1853 r.<sup>48</sup> Oznaczało to formalne utrzymanie dotychczasowych krakowskich ksiąg hipotecznych i zasad ich prowadzenia aż do 1871 r., gdy powszechna ustawa o księgach gruntowych wprowadziła nowy ich system. Wobec długotrwałego procesu zakładania nowych, zgodnych z ustawodawstwem austriackim ksiąg, ostatnia krakowska księga hipoteczna została zamknięta na zarządzenie c. k. Sądu Krajowego Wyższego w Krakowie dopiero w dniu 15 października 1882 r.<sup>49</sup>

Przedstawiona wyżej krótka charakterystyka ustawy hipotecznej z 1822 r. nie wyczerpuje wszystkich istotnych zagadnień. Szczegółowa analiza, uwzględniająca także motywy oraz zakres kolejnych nowelizacji przeprowadzonych w 1838 r. oraz 1844 r., zasługuje bowiem na osobne opracowanie, obejmujące także spostrzeżenia co do rzeczywistego funkcjonowania wprowadzonego w Wolnym Mieście Krakowie i Jego Okręgu systemu. Zachowane w Archiwum Państwowym w Krakowie m.in. księgi hipoteczne, prowadzone na podstawie nowych przepisów – choć stanowią cenny materiał źródłowy – nie zostały dotychczas wykorzystane przez historyków prawa<sup>50</sup>. Całkowicie pomijane były również akta sądowe z czasów Wolnego Miasta, dotyczące

---

<sup>47</sup> M. Fierich, op.cit., s. 498.

<sup>48</sup> Dziennik Ustaw Państwa 1855, nr 170.

<sup>49</sup> M. Fierich, op.cit., s. 494.

<sup>50</sup> Zespół akt *Hipoteka miasta Krakowa*, przechowywany w Archiwum Państwowym w Krakowie, Oddział II, ul. Grodzka 52 (dalej: APII), zawiera m.in. księgi hipoteczne oraz dzienniki podawcze oraz sentencjonarze Komisji Hipotecznej.

spraw hipotecznych<sup>51</sup>. Kompleksowa analiza zachowanych archiwaliów pozwoli na pełne ukazanie zasad ustawy z 1822 r. Niniejsze opracowanie stawia sobie za cel przedstawienie tylko części zagadnienia, ograniczonej w dalszej części do próby ukazania procesu wprowadzania nowego systemu hipotecznego w życie.

**IV. Działalność Komisji Hipotecznej.** Twórcy ustawy z 1822 r. zakładali, iż stosunkowo szybko uda się ustalić własność nieruchomości oraz prawa hipoteczne w zakresie w niej ustalonym i sporządzić projekty nowych wykazów hipotecznych. Wyznaczony został w związku z tym prekluzyjny termin półtora roku od ogłoszenia ustawy dla wszelkich dóbr miejskich oraz ziemskich (art. 79 ustawy z 1822 r.). Wobec problemów, wśród których najpoważniejszym była przeprowadzana wówczas w Królestwie Polskim regulacja hipoteki<sup>52</sup>, Zgromadzenie Reprezentantów przedłużało wyznaczony termin kilkakrotnie: uchwałami z dnia 13 grudnia 1823 r., z dnia 12 stycznia oraz 21 grudnia 1825 r. i 10 stycznia 1827 r.<sup>53</sup> To ostatnie przedłużenie dotyczyło tylko niektórych podmiotów, zobowiązanych do przedkładania dokumentów niezbędnych dla ustalenia własności i praw hipotecznych. Generalnie, proces ustalania własności jako I etap urzędowania hipoteki upłynął 31 maja 1826 r. (po przedłużeniu w grudniu 1825 r.). Jednak, gdy w listopadzie 1826 r. do Senatu Rządzącego wpłynęła prośba przełożonej Zgromadzenia Prezentek przy Kościele Św. Jana a Krakowie o umożliwienie złożenia dokumentów, których z winy pełnomocnika nie złożono wcześniej, a także analogiczna prośba zakonu bernardynów na krakowskim Stradomiu, po konsultacji z Sądem Apelacyjnym oraz Komitetem Prawodawczym Zgromadzenia Reprezentantów zdecydowano się na przyznanie wyjątkowo terminu 15-dniowego od ogłoszenia uchwały w tej sprawie na uzupełnienie dokumentacji<sup>54</sup>. Sprzeciw Komisji Hipotecznej, dowodzącej, iż jakiegokolwiek zmiany i przedłużenia terminów skomplikują proces regulacji i narażą Skarb na dodatkowe, zbędne koszty, uwzględniono tylko częściowo, ograniczając dobrodziejstwo przedłużonego terminu do wymienionych instytucji kościelnych, zamiast projektowanych wszystkich instytucji świeckich i duchownych<sup>55</sup>.

---

<sup>51</sup> M.in. znajdujące się w AP III *Wyroki hipoteczne sądu apelacyjnego z lat 1828–1833*, sygn. WMK XIX 61–64.

<sup>52</sup> Zgodnie z art. 145 ustawy hipotecznej z 1818 r. dla każdego województwa wyznaczono odrębny termin prekluzyjny, w ostatnim w kolejności Województwie Krakowskim Królestwa Polskiego ustalanie praw własności oraz hipotecznych nastąpić miało w okresie od 1 I 1825 r. do 1 stycznia 1826 r.

<sup>53</sup> S. Wacholz, op.cit., s. 277, M. Fierich, op.cit., s. 493; por. także Akta Senackie WMK, AP III, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1825, 1826.

<sup>54</sup> Por. m.in. pismo Senatu Rządzącego do Zgromadzenia Reprezentantów z dnia 12 XII 1826 r., nr 5369 DGS, AP III, sygn. WMK V 19 A; rękopis *Projekt do uchwały Zgromadzenia Reprezentantów, przedłużającej termin do produkowania praw rzeczowych w Komisji Hipotekę regulującej dla Instytutów*, ibidem.

<sup>55</sup> Por. raport Komisji Hipotecznej z dnia 5 XII 1826 r., nr 7284 dziennika Komisji Hipotecznej, nr 4796 DGS; WMK V 19 A.

Urządzeniem hipoteki Wolnego Miasta Krakowa i Jego Okręgu zająć się miała Komisja Hipoteczna, której członkowie wyposażeni zostali w głos stanowczy, oraz dotychczasowy konserwator hipotek z głosem doradczym (art. 100–101 ustawy z 1822 r.). Dopiero z chwilą zakończenia zakładania hipoteki urządowanie rozpocząć miał przewidziany prawem z 1822 r., rejent (regent) aktów hipotecznych (art. 81 ustawy z 1822 r.). Zgodnie z art. 103, urzędu tego, do objęcia którego wymagano złożenia kaucji w wysokości 20 tysięcy złotych, nie można było łączyć z wykonywaniem funkcji pisarza aktowego (notariusza)<sup>56</sup>. Działalność Komisji oraz kilkuletni proces organizowania krakowskiej hipoteki nie stanowiły dotychczas przedmiotu zainteresowania historii prawa, mimo istnienia bogatego materiału archiwalnego, ilustrującego przebieg tego wieloletniego procesu<sup>57</sup>.

W chwili kończenia działalności i przekazywania akt hipotecznych regentowi hipotecznemu Komisja przekazała także kilkadziesiąt tomów dokumentów, rejestrujących jej czynności: korespondencję, dotyczącą hipoteki (regulacji) (2 fascykuły); rewersy na wezwania i wyroki (1 fascykuł); dzienniki podawcze (5 tomów); wokandy Komisji Hipotecznej (10 tomów); sentencjonarz (2 tomy); korespondencję z wójtami (1 fascykuł); podania stron (1 fascykuł); akta dotyczące różnych gmin (5 fascykułów); akta dotyczące kopalni i podań stron z dokumentami i wyrokami (9 fascykułów); akta dotyczące zburzonych jatek rzeźniczych (1 fascykuł) oraz miscellanea (1 fascykuł)<sup>58</sup>. Choć materiały te zostały rozdzielone, większość ich zachowała się w całości i zasługuje na omówienie<sup>59</sup>. Interesujące, także niewykorzystane źródło, stanowią wyroki hipoteczne Sądu Apelacyjnego, któremu powierzono rozpoznawanie odwołań od decyzji hipotecznych, wydanych w I instancji przez Komisję<sup>60</sup>.

Mimo podobieństw wielu zasad stosowanych podczas pierwiastkowego zaprowadzenia hipoteki krakowskiej do przepisów ustawy hipotecznej Królestwa Polskiego z 1818 r. oraz wydanej do niej instrukcji hipotecznej z 1819 r.<sup>61</sup>, wyraźnie widoczne były także odrębności. Skład personalny

---

<sup>56</sup> Po wprowadzeniu w 1844 r. zwierzchności hipotecznej kaucję regenta obniżono do 12 tysięcy złotych, kaucja notariusza wynosiła w całym okresie 6 tysięcy złotych.

<sup>57</sup> W Archiwum Państwowym w Krakowie, Oddział III, ul. Sienna 16 znajduje się m.in. obszerny zespół archiwaliów *Komitet Hipoteczny WMK*, w Oddziale II, ul. Grodzka 52, znajdując się akta *Hipoteki m. Krakowa*; nieściśle informacje o składzie i działalności Komisji przedstawił M. Fierich, op.cit.

<sup>58</sup> *Protokół oddawczy akt hipotecznych regentowi tychże akt*, APIII, sygn. WM 397.

<sup>59</sup> W aktach Komitetu Hipotecznego znajdują się m.in. księgi katastralne oraz wykazy (21 jednostek aktowych); akta hipoteczne gmin, instytucji i fundacji, mas bezdziedzicznych, generalia, indeksy osób itd. (34 jednostki aktowe); w zespole Hipoteka m. Krakowa znajdują się m.in. sentencjonarze i dzienniki podawcze Komisji Hipotecznej.

<sup>60</sup> Z lat 1828–1833, APIII, sygn. WM 61–64.

<sup>61</sup> Tekst instrukcji Komisji Rządowej Sprawiedliwości Królestwa Polskiego z dnia 30 czerwca 1819 r. S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. II, Warszawa 1861, s. 19–70.

Komisji Hipotecznej ustalony został już przy uchwalaniu ustawy hipotecznej, w jej art. 102. Na czele stanął wiceprezes sądu apelacyjnego, Franciszek Borgiasz Piekarski<sup>62</sup>. W ciągu dziewięcioletniego okresu przewodniczenia komisji nie przyjął żadnego wynagrodzenia za wykonaną pracę, co doceniono odznaczając go orderem Świętego Stanisława<sup>63</sup>. Zgromadzenie Reprezentantów powołało do Komisji także Jakuba Mąkolskiego, prezesa trybunału cywilnego I instancji oraz wspomnianego już wcześniej Leona Chwalibogowskiego, byłego prokuratora przy tym trybunale, zaś w charakterze zastępców Marcina Soczyńskiego, sędziego sądu apelacyjnego, Jakuba Mączyńskiego, wówczas sędziego Sądu Pokoju i późniejszego sędziego Sądu Apelacyjnego oraz Andrzeja Kalinkę, w następnych latach pisarza Sądu Apelacyjnego oraz ostatniej instancji, zaś w chwili nominacji sędziego Trybunału I instancji<sup>64</sup>. Z woli ustawodawcy w komisji dominować miał, jak wynika z powyższego wyliczenia, czynnik fachowy, reprezentowany przez stanowiących większość członków-sędziów<sup>65</sup>.

Spośród mianowanych urzędowanie rozpoczęli wkrótce F. Piekarski i L. Chwalibogowski jako komisarze hipoteczni, zaś wobec objęcia przez J. Mąkolskiego funkcji prezesa Trybunału I Instancji, działalność rozpoczęła M. Soszczyński jako zastępca komisarza hipotecznego<sup>66</sup>. Po zwolnieniu M. Soszczyńskiego z powodów zdrowotnych, jego miejsce zajął A. Kalinka<sup>67</sup>. Dalsze zmiany w składzie Komisji wywołał głośny krakowski proces sądowy, w którym oskarżono L. Chwalibogowskiego<sup>68</sup>. Opróżnione przez niego miejsce zajął mianowany dopiero w lutym 1827 r. Jacenty Księżarski, wójt gminy Modlnica Wielka<sup>69</sup>. W tym składzie Komisja zakończyła swą działalność.

<sup>62</sup> S. Wacholz, op.cit., s. 277.

<sup>63</sup> J. Louis-Wawel, op.cit., s. 48; F. Piekarski kierował także w latach 1828–1833 pracami Komisji Włościańskiej Wolnego Miasta Krakowa, S. Wacholz, op.cit., s. 66.

<sup>64</sup> M. Fierich, op.cit., s. 493.

<sup>65</sup> W Królestwie Polskim w skład osobnej dla każdego województwa komisji wchodzić mieli 3 członkowie z głosem stanowczym (1 sędzia Sądu Apelacyjnego oraz 1 sędzia Trybunału Cywilnego, delegowani przez rząd; 1 członek delegowany przez Radę Województwa) oraz pisarza kancelarii ziemiańskiej z głosem doradczym (art. 1 instrukcji z 1819 r.)

<sup>66</sup> Obwieszczenie Komisji Hipotecznej Rzeczypospolitej Krakowskiej z dnia 5 marca 1823 r., Dz. Rząd. 1823, nr 7, s. 27; *Protokół oddawczy akt hipotecznych regentowi tychże akt*, APIII, sygn. WM 397.

<sup>67</sup> Mianowany reskrytem Senatu Rządzącego z dnia 13 I 1824, nr 24 Dziennika Głównego.

<sup>68</sup> W 1827 r. aresztowany publicznie i oskarżony o szereg nadużyć, w tym korupcję i zabór mienia sądowego, stanął przed Sądem Sejmowym, właściwym do orzekania w sprawach przestępstw urzędniczych, J. Louis-Wawel, op.cit., s. 20–21, 31; W. Pęksa, *Sąd Sejmowy w Rzeczypospolitej Krakowskiej* [w:] *Dzieje wymiaru sprawiedliwości* pod red. T. Maciejewskiego, Koszalin 1999, s. 260.

<sup>69</sup> Reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 27 lutego 1827 r., nr 598 DGS; urzędujący komisarze skarżyli się w obszernym raporcie z dnia 28 listopada 1826 r., złożonym Senatowi Rządzącemu na opóźnienia w pracy, związane z brakiem trzeciego komisarza oraz co najmniej 2 kancelistów, APIII, WMK V 19 A, fasc. 1826, k. 389.

Dla umożliwienia Komisji natychmiastowego przystąpienia do pracy z chwilą wejścia w dniu 1 stycznia 1823 r. nowego prawa w życie, Senat Rządzący zaplanował w wydatkach budżetowych odpowiednią kwotę na organizację jej biura i zatrudnienie personelu<sup>70</sup>. J. Mąkowski, któremu powierzono nadzór nad porządkowaniem akt dawnej hipoteki, jeszcze w 1822 r. wniósł o powiększenie etatu oraz budżetu przeznaczanego na ten cel w roku 1823/24<sup>71</sup>. Ostatecznie w składzie kancelarii Komisji Hipotecznej znalazło się 11 osób, zaś funkcję jej dyrektora pełnił I. Wesseli<sup>72</sup>. Posiedzenia komisji odbywały się początkowo w Domu Rządowym przy ulicy Grodzkiej, a następnie Kanoniczej<sup>73</sup>.

Zgodnie z przyjętym terytorialnym podziałem pracy, F. Piekarski rozpoczął układanie wykazów hipotecznych z gmin wiejskich Wolnego Miasta Krakowa, zaś członkowie komisji podzielili między siebie zadanie ułożenia wykazów dla gmin miejskich<sup>74</sup>. Dla każdej nieruchomości wyznaczony został osobny termin regulacji, ogłaszany zarówno w Dzienniku Rządowym Wolnego Miasta Krakowa, jak też poprzez indywidualne wezwania, doręczane zainteresowanym<sup>75</sup>. Do zgłoszenia się wzywani byli właściciele nieruchomości, osoby twierdzące, iż mają co do własności prawo lepsze lub równe, wierzyciele oraz osoby uprawnione z tytułu praw rzeczowych (hipotecznych) do nieruchomości, a także osoby zgłaszające pretensje do długów oraz obciążeń hipotecznych. Ustawa nałożyła na nich obowiązek przedłożenia w wyznaczonym terminie, a najpóźniej przed upływem terminu prekluzyjnego regulacji hipotek, dowodów, na których opierało się ich prawo (art. 83 ustawy z 1822 r.). Niezależnie od zasad ogólnych, wynikających z ustawy, Senat Rządzący podjął uchwałę w sprawie postępowania przy regulacji i ustalaniu własności nieruchomości rządowych, a także należących do instytucji, korporacji oraz gmin<sup>76</sup>. Dla usta-

<sup>70</sup> Dz. Pr. WMK 1822, nr 4276 DGS.

<sup>71</sup> Do kwoty 7500 złotych, podczas dyskusji w Zgromadzeniu Reprezentantów na wniosek J. Piekarskiego część wydatków uznano za zbędne i przyznano ostatecznie 6000 złotych, por. wniosek J. Mąkolskiego z dnia 28 IX 1822 r., *Postanowienia Sejmu Rzeczypospolitej Krakowskiej z r. 1822*, APIII, sygn. WMK II-27; rezolucja Senatu Rządzącego z dnia 29 XI 1822 r., nr 3600 DGS., tamże; *Projekt do uchwały przeznaczającej kwotę 7500 złotych na koszt Kancelarii układaniem repertorium dawnych akt hipotecznych zajmującej się*, ibidem; *Protokół posiedzenia w dniu 2 I 1823 r., Dyaryusz Czynności Seymu Prawodawczego Rzeczypospolitej Krakowskiej R 1822*, APIII, sygn. WMK II-26.

<sup>72</sup> I. Kopyciński jako zastępca sekretarza Komisji, zaś w charakterze kancelistów: K. Płocki, J. Sobierayski, J. Rydek, J. Parciński, J. Sokalski, J. Węgorzewski, J. Konarzewski, I. Gemziński oraz J. Kolarzowski, *Protokół oddawczy...*, k. 56-57.

<sup>73</sup> Obwieszczenie Komisji Hipotecznej, Dz. Rząd. 1823, nr 8, s. 40; *Protokół oddawczy akt...*, op.cit.

<sup>74</sup> M. Fierich, ibidem; Obwieszczenie Komisji Hipotecznej, op.cit., s. 32, s. 33-40; *Protokół oddawczy akt...*, op.cit.

<sup>75</sup> Art. 80 ustawy z 1822 r., por. także obwieszczenie Komisji Hipotecznej, op.cit., s. 32.

<sup>76</sup> Uchwała Senatu Rządzącego z dnia 24 kwietnia 1823 r., nr 1346; zarządzenie Wydziału Spraw Wewnętrznych i Policji z dnia 2 maja 1823 r., Dz. Rząd. WMK 1823, nr 12, s. 58.

lenia własności nieruchomości żydowskich na krakowskim Kazimierzu powołano działającą w latach 1825–1826 osobną komisję, badającą akty sporządzone przez rabinów i pisarzy starozakonnych<sup>77</sup>. Koszty wpisu prawa własności lub innych praw rzeczowych, nie wpisanych dotychczas do ksiąg prowadzonych na podstawie francuskiego ustawodawstwa od 1810 r., ponosił skarb państwa (art. 83 ustawy z 1822 r.).

Wobec osób, które nie zastosowały się do obowiązku, komisja uprawniona została do wyznaczenia kolejnego terminu z jednoczesnym zagrożeniem karą pieniężną w wysokości od 20 do 600 złotych polskich, podlegającą natychmiastowej egzekucji w razie niedopełnienia obowiązku<sup>78</sup>. W razie bezskuteczności kolejnych wezwań, przewidziano prawo wpisania na koszt właściciela każdej pretensji, zgłoszonej i udowodnionej przez wierzyciela. Komisja uprawniona została w takiej sytuacji również do wpisania w charakterze właściciela osoby figurującej w katastrze gruntowym (art. 87 ustawy z 1822 r.).

Zakres prac przeprowadzonych przez Komisję ilustrują dobrze zachowane w Archiwum Państwowym w Krakowie materiały, w tym np. dzienniki podawcze z kolejnych lat jej pracy<sup>79</sup>. W ich rubrykach, oprócz numeru porządkowego oraz referenta sprawy, wpisywano treść wniesionego podania wraz z datą, zaś w osobnej rubryce treść i datę rozstrzygnięcia (rezolucji) w tej sprawie. W pierwszym roku istnienia dokonano w dzienniku 1875 wpisów, spośród których zaledwie kilka dotyczyło spraw organizacyjnych i działania Komisji, pozostałe zaś obejmowały przyjmowanie dokumentów służących ustaleniu własności nieruchomości oraz inne związane z regulacją czynności<sup>80</sup>. Wpisy dokonywane były przez członków Komisji, w 1823 r. F. Piekarskiego, L. Chwalibogowskiego oraz M. Soczyńskiego, w następnych także przez A. Kalinkę oraz W. Księżarskiego. Do końca działalności Komisji w 1830 r. w kolejnych dziennikach podawczych zarejestrowano 8974 wpisy<sup>81</sup>.

Większość przedkładanych Komisji w pierwszym roku jej działania dokumentów była przez nią przyjmowana. W nielicznych wypadkach dokumenty

---

<sup>77</sup> 3 księgi, obejmujące owe akta odebrane zostały przez konserwatora hipotek w dniu 29 XI 1825 r., *Protokół odbioru akt Kommissyi Delegowaney do Aktów Transakcyi Starozakonnych obwođu Kazimierskiego*, APIII, sygn. WMK V 19 B, fasc. 1828.

<sup>78</sup> Przy wyznaczaniu w takim wypadku kolejnego terminu karę oznaczano w podwójnej wysokości, art. 85 pkt 2 ustawy z 1822 r.

<sup>79</sup> Osobne tomy *Dziennika podawczego Komissyi Hipoteczney* z lat 1823–1830, APII, sygn. HKr 362–366.

<sup>80</sup> M.in. wpis nr 1874, zawierający informację o reskrypcie Senatu Rządzącego w sprawie budżetu Komisji i jej rachunków; nr 1875 z informacją o rekskrypcie Senatu Rządzącego w sprawie przedłużenia działalności Komisji do ostatniego dnia grudnia 1824 r. *Dziennik podawczy... 1823 r.*, APII, sygn. HKr 362.

<sup>81</sup> *Dziennik podawczy ... z r. 1824*, nr 1876–2666, APII, sygn. HKr 363; (...) z r. 1825, nr 2667–4567, sygn. HKr 364; (...) z r. 1826, nr 4566–7394, sygn. HKr 365; (...) z r. 1827–11 VI 1830, nr 7395–8974, sygn. HKr 366.

zwrócono, jako nie spełniające wymogów ustawowych i *nie kwalifikujące się do hipoteki*<sup>82</sup>. Często występowano o przedłużenie wyznaczonego przez Komisję terminu do składania odpowiednich dowodów własności lub innych praw<sup>83</sup>. Skrupulatność i dokładność działania pozwalała na wychwytywanie wielu niejasności, będących niekiedy rezultatem niedbałości notariuszy sporządzających umowy kupna-sprzedaży nieruchomości. W kolejnych latach Komisja skarżyła się Senatowi Rządzącemu na krakowskich pisarzy aktowych, którzy zaniedbując obowiązek skontrolowania wpisów w katastrze lub wykazie, a także nie kontaktując się z nią lub zastępcą regenta sporządzali umowy, które z *do hipoteki podanemi nie zgadzają się*<sup>84</sup>.

Proces porządkowania starych ksiąg gruntowych przebiegał powoli, dochodziło przy tym niekiedy do nieporozumień z Sądem Apelacyjnym, który zwracał Komisji Hipotecznej uwagę, iż do jej ustawowych kompetencji należy jedynie sprawdzenie tytułów własności sporządzonych po 15 sierpnia 1810 r., tj. po wprowadzeniu w Krakowie Kodeksu Napoleona oraz francuskiej hipoteki<sup>85</sup>. Do sporu owego doszło na tle wniosku Komisji o uporządkowanie ksiąg gruntowych z okresu staropolskiego oraz przynależności do Austrii ówczesnej wsi Krowodrza. Tego rodzaju księgom, w procesie regulacji hipoteki, znanie wiary publicznej nadawane było na wniosek Sądu Apelacyjnego przez Senat Rządzący<sup>86</sup>.

Z chwilą upływu określonego w ustawie z 1822 r. półtorarocznego terminu prekluzyjnego, przedłużonego ostatecznie do końca maja 1826 r., zakończony został pierwszy etap częściowego zaprowadzenia nowego porządku hipotecznego. Komisja, w oparciu o zgromadzone dokumenty mogła przystąpić do sporządzania projektów wykazów hipotecznych. Jak już wspomniano, na prośbę zgromadzeń zakonnych, w styczniu 1827 r. Zgromadzenie Reprezentantów ustanowiło dla nich dodatkowy termin prekluzyjny do przedkładania dokumentów. Komisja Hipoteczna, sprzeciwiając się w grudniu 1826 r. planowanej zmianie argumentowała, że dałoby to także innym stronom pretekst do wnoszenia rozmaitych aktów, a to spowodowałoby konieczność rewizji już ułożonych projektów wykazów hipotecznych dla wielu gmin oraz wstrzymanie prac w pozostałych gminach do chwili upływu terminu<sup>87</sup>.

---

<sup>82</sup> Wpisy 792, 817, 818, 821–824, 915, 916, 957, 958, 1010, dotyczące zwrotu dokonanego na podstawie rezolucji Komisji w dniu 26 czerwca 1824 r., *ibidem*.

<sup>83</sup> M.in. wpis nr 13 z dnia 26 IV 1823 r. obejmujący prośbę plebana w Czulicach o prolongatę terminu o 2 tygodnie, *ibidem*.

<sup>84</sup> Raport Komisji Hipotecznej z dnia 13 XII 1826 r., APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

<sup>85</sup> Raport Sądu Apelacyjnego z dnia 16 II 1827 r., APIII, sygn. WMK V 19 B, fasc. 1828.

<sup>86</sup> Por. reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 9 VII 1825 r., nr 2040 DGS, adresowany do Sądu Apelacyjnego, Komisji Hipotecznej oraz konserwatora hipotek przyznający wiarę publiczną księgom gruntowym Chrzanowa oraz Nowej Góry z okresu przed 15 VIII 1810 r., APIII, sygn. WMK V 19 B, fasc. 1828.

<sup>87</sup> Raport Komisji z dnia 5 XII 1826 r., *op.cit.*



Z chwilą ułożenia projektów wykazów hipotecznych rozpoczął się kolejny etap działania Komisji i wprowadzania nowego porządku. Zgodnie z art. 101 prawa hipotecznego z 1822 r., od decyzji wydawanych przez Komisję podczas czynności pierwiastkowego zaprowadzenia hipoteki przysługiwała stronom apelacja do Sądu Apelacyjnego. Początkowo nie ustalono jednak przepisów proceduralnych regulujących zasady wnoszenia i rozpoznawania środków odwoławczych od orzeczeń Komisji. Dopiero w roku 1826, po upływie kilkakrotnie przedłużanego prekluzyjnego terminu ustalania własności, gdy stan zaawansowania prac Komisji nad projektami wykazów był odpowiednio duży, aktualną stała się sprawa przepisów postępowania w sprawach hipotecznych w wyższych instancjach. Po rozwiązaniu reskryptem Senatu Rządzącego z dnia 1 sierpnia 1826 r. senackiego Komitetu Hipotecznego<sup>88</sup>, najmłodszy senator, sprawujący z urzędu opiekę nad małoletnimi oraz instytucjami publicznymi, rozpoczął starania o wspólne z Komisją Hipoteczną, asesorem prawnym Senatu oraz plenipotentem rządowym, ustalenie zasad postępowania odwoławczego<sup>89</sup>. Na wspólnym posiedzeniu z udziałem członków Komisji ustalona została treść projektu *Postępowania w czasie czynionych opozycji przeciwko wykazom hipotecznym stosujące się do wydanych już przepisów prawa, a mianowicie ustawy z roku 1822 o ustaleniu własności dóbr nieruchomości i hipotece*<sup>90</sup>. Obejmujący 17 paragrafów projekt przewidywał zasady rozpoznawania przez Komisję zarzutów podnoszonych przez strony wobec porządku hipotecznego oraz umieszczenia (bądź nie umieszczenia) tytułu własności lub innego prawa rzeczowego. Apelację od wydanych w tym trybie decyzji strony mogły wnieść w terminie 14 dni do Sądu Apelacyjnego. W razie braku zgodności decyzji Komisji oraz wyroku sądowego, stronom służyć miała skarga do Sądu III Instancji. Projekt przesłany został do zaopiniowania i oceny jego zgodności z prawem Sądowi Apelacyjnemu<sup>91</sup>. W wydanej opinii jego prezes zaproponował wprowadzenie przymusu adwokackiego przy wnoszeniu apelacji od decyzji Komisji, dodano także nowy przepis, przyznający stronom, które uzyskały jednobrzmiące decyzje Komisji i wyroki Sądu Apelacyjnego, prawo żądania opinii Wydziału Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego co do możliwości wniesienia skargi kasacyjnej do Sądu III Instancji<sup>92</sup>. Po zaakceptowaniu zmian na posiedzeniu Senatu w dniu 10 XI 1826 r., tekst ustalony zgodnie z uwagami i opinią senatora Hoszowskiego,

---

<sup>88</sup> Nr 3241 Dziennika Głównego Senatu Rządzącego WMK z 1826 r., APIII, sygn. WMK II.

<sup>89</sup> Pismo do Senatu Rządzącego z dnia 18 X 1826 r., APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

<sup>90</sup> Rękopis projektu APIII, sygn. WMK V 19, fasc. 1826.

<sup>91</sup> Reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 20 X 1826, nr 4526 Dziennika Głównego Senatu z 1826 r.

<sup>92</sup> Opinia prezesa J. Nikorowicza z dnia 3 XI 1826 r., APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

przesłany został Sądowi Apelacyjnemu z poleceniem zaznajomienia z jego treścią Trybunału I Instancji, prokuratorów obu sądów oraz adwokatów<sup>93</sup>.

Brak przepisów postępowania odczuwano również w zakresie zasad odbierania i wydawania dokumentów dotyczących różnych instytucji<sup>94</sup>. Dla tego rodzaju podmiotów ustalono także osobny termin zgłaszania praw rzeczowych<sup>95</sup>. Problem ustalania własności instytucji wpłynął na opóźnienie procesu zakładania krakowskiej hipoteki, wobec konieczności uprzedniego uregulowania stanu ich własności w Królestwie Polskim podczas przeprowadzanego tam pierwiastkowego zaprowadzania hipotek<sup>96</sup>.

Po upływie terminu prekluzyjnego Komisja Hipoteczna zgłosiła Senatowi Rządzącemu szereg zastrzeżeń co do przebiegu procesu organizowania krakowskiej hipoteki<sup>97</sup>. Poza ponowieniem prośby o zwrócenie notariuszom uwagi na konieczność przeglądania wykazów i katastru przed sporządzaniem umów, podniesiono wątpliwość co do zgodności z prawem prowadzenia wykazów hipotecznych według nowych zasad, zarządzanego przez Sąd Apelacyjny. Problem miał duże znaczenie, zaznaczyła się bowiem zasadnicza rozbieżność co do interpretacji przepisów ustawy hipotecznej między Komisją, Sądem Apelacyjnym oraz Senatem Rządzącym. Po upływie terminu prekluzyjnego, z dniem 31 maja 1826 r. Sąd Apelacyjny wydał kolejno dwa rozporządzenia: dla konserwatora hipotek oraz krakowskich notariuszy, zatwierdzone następnie reskryptami Senatu Rządzącego<sup>98</sup>. Sąd uznał w nich, iż z upływem terminu prekluzyjnego wchodzi w życie inne przepisy ustawy z 1822 r., w tym określające sposób prowadzenia nowych ksiąg i wykazów przez urzędującego konserwatora hipotek<sup>99</sup>. Komitet Prawodawczy Zgromadzenia Reprezentantów opiniując prośbę sądu o wprowadzenie ustawy przechodniej do prawa hipotecznego, która wyraźnie rozstrzygnęłaby zasady dokonywania czynności hipotecznych w okresie do pełnego zakończenia urządzania hipoteki<sup>100</sup>, stwierdził wyraźnie, iż rozporządzenia wydane przez Sąd Apelacyjny wydano sprzecznie z prawem, nakazywały bowiem stoso-

<sup>93</sup> Projekt pt. *Forma postępowania w czasie czynionych opozycji naprzeciw wykazom hipotecznym*, APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826; *Extencya do nr 4788 DGS obrad 2453 z r. 1826*, ibidem.

<sup>94</sup> Reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 29 XII 1826 r. *Przepisy względem odbierania dokumentów tyżących się Instytutów i składania takowych w Kommissyi Hipotecznej*.

<sup>95</sup> Reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 1 II 1828 r.

<sup>96</sup> *Protokół oddawczy akt hipotecznych...*, s. 1.

<sup>97</sup> Raport Komisji Hipotecznej z dnia 28 XI 1826 r., APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

<sup>98</sup> Reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 7 VI 1826 r., nr 2259 DGS, APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

<sup>99</sup> Por. także prośbę konserwatora W. Olearskiego do Senatu Rządzącego z 1826 r. o wyjaśnienie do jakich ksiąg: nowych czy starych wciągane mają być czynności dokonane przez strony po upływie terminu, a przed ukończeniem wykazów przez Komisję Hipoteczną, ibidem.

<sup>100</sup> *Proyekt ustawy przechodniej do wprowadzenia w wykonanie nowej ustawy o hipotekach uczynionej*, APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

wanie przepisów nieobowiązujących: poza przepisami określającymi zasady urządzania hipoteki pozostałe, zawarte w ustawie z 1822 r., mogły wejść w życie dopiero po zakończeniu całego procesu, ogłoszonym przez uprawniony organ w Dzienniku Rządowym<sup>101</sup>. Zwrócono także uwagę, iż zastosowanie się do prośby Sądu Apelacyjnego spowodowałoby praktycznie istnienie 2 wykazów: prowadzonego przez Komisję Hipoteczną do 31 maja 1826 r. oraz prowadzonego przez konserwatora hipotek. Przeciwna uchwalaniu ustawy przechodniej była także Komisja Hipoteczna, uznająca, iż wątpliwe zdaniem Sądu sytuacje rozstrzyga wyraźnie obowiązujące prawo, w tym przepisy ustawy hipotecznej, zaprotestowała również przeciwko proponowanemu przez Sąd Apelacyjny przejściowemu wstrzymaniu przyjmowania dokumentów do hipoteki<sup>102</sup>. Komisja, która wciąż nie zakończyła swego zadania, obawiała się, że pełne wejście w życie przepisów przewidujących m.in. obowiązek udziału przy wydawaniu każdej decyzji hipotecznej regenta, znacznie utrudniłoby i przedłużyło jej pracę<sup>103</sup>. Refleksem sprawy były ostre w tonie wystąpienia Senatu Rządzącego do prezesa Sądu Apelacyjnego oraz prokuratora przy tym sędzie, zakazujące na przyszłość wydawania rozporządzeń w sprawach należących do wyłącznej kompetencji organu rządowego<sup>104</sup>.

Wątpliwości interpretacyjne doprowadziły do dalszych nieporozumień między Komisją a Sądem Apelacyjnym. Jego prezes w raporcie z 1 maja 1827 r. zaproponował stworzenie wspólnej komisji z udziałem 1 senatora, 1 sędziego apelacyjnego oraz 1 komisarza hipotecznego, a także zastępcy regenta hipotek oraz 1 pisarza aktowego (notariusza) dla wyjaśnienia rozbieżności oraz stworzenia dokładnych zasad postępowania hipotecznego, które przybrałyby później formę wyjaśnienia lub uzupełnienia ustawy z 1822 r.<sup>105</sup>

Wymiana opinii między członkami Komisji, Sądem Apelacyjnym a Senatem Rządzącym ułatwiła ustalenie najbardziej spornych kwestii, umożliwiając tym samym przystąpienie do podejmowania decyzji co do sporządzonych już projektów wykazów hipotecznych. W okresie od 1 maja 1827 do 19 maja 1828 Komisja Hipoteczna w składzie F. Piekarski, W. Książarski, A. Kalinka, w obecności aktuariusza, a w niektórych wypadkach także regenta akt hipotecznych K. Bogackiego, rozpoznawała na kolejnych sesjach opozycje wniesione przeciwko wpisom do układanych przez nią wykazów hipotecznych oraz zatwierdzała niezakwestionowane przez strony pozycje.

<sup>101</sup> Opinia Komitetu Prawodawczego z dnia 18 listopada 1826 r., *ibidem*.

<sup>102</sup> Raport Komisji Hipotecznej z posiedzenia z udziałem zastępcy regenta hipotecznego w dniu 13 XII 1826 r., *ibidem*.

<sup>103</sup> Por. m.in. reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 7 czerwca 1826 r. *względem wpisywania do nowej księgi czynności po terminie prekluzyjnym, przed ukończeniem jednakże wykazów hipotecznych nastąpionych*.

<sup>104</sup> Reskrypty Senatu Rządzącego z dnia 15 XII 1826 r., *ibidem*.

<sup>105</sup> Pismo prezesa Sądu Apelacyjnego z dnia 1 V 1827 r., APIII, sygn. WMK V 19 A, fasc. 1826.

Działalność Komisji w tym czasie dokumentują jej sentencjonarze. Do osobnej księgi wpisywane były decyzje, wydane w I instancji na sesjach poświęconych nieruchomościom w gminach okręgowych<sup>106</sup>, zaś osobno dokumentowano przebieg posiedzeń dotyczących nieruchomości położonych w gminach miejskich samego Krakowa<sup>107</sup>. Sprawy wykazów nieruchomości okręgowych rozpoznawane były na 26 sesjach, odbytych w okresie od 1 maja 1827 r. do 6 lutego 1828 r. Łącznie rozpatrzono wówczas 877 spraw, w większości wypadków dokonując zatwierdzenia wpisów, co do których nie wniesiono sprzeciwu (opozycji). Tylko w 3 posiedzeniach brał udział K. Bogacki, jako regent akt hipotecznych, kilka razy nieobecnego członka Komisji zastępował J. Mączyński<sup>108</sup>. Część z wymienionych sesji poświęcona była nieruchomościom miejskim, które rozpoznawano na 21 posiedzeniach, odbytych w okresie od 1 maja 1827 r. do 19 maja 1828 r., i co do których wydano decyzje w 196 sprawach<sup>109</sup>.

W sumie Komisja odbyła wówczas 34 sesje. Po ostatniej w dniu 19 maja 1828 r., wobec doręczenia stronom wszystkich decyzji, które ponadto znajdowały się w aktach oddanych regentowi, Komisja uznała dalsze prowadzenie sentencjonarza za zbędne.

Wyroki hipoteczne Sądu Apelacyjnego zasługujące na osobną analizę, w większości wypadków utrzymywały w mocy decyzje Komisji<sup>110</sup>. Brak materiałów archiwalnych nie pozwala stwierdzić czy i w jakim stopniu korzystano z możliwości skargi do Sądu III Instancji oraz zasięgnięcia opinii Wydziału Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego.

Po częściowym wykonaniu przez komisję powierzonego jej zadania, Senat polecił reskryptem z dnia 19 grudnia 1829 r., by sędzia sądu apelacyjnego Gołuchowski wraz z sędzią Trybunału I instancji Krzyżanowskim, rozpoczęli w wolnych od obowiązków sądowych chwilach przejmowanie ksiąg od komisji i przekazywanie ich powołanemu w 1826 r. regentowi hipoteki, K. Bogackiemu<sup>111</sup>. 18 stycznia 1830 r. w biurze Komisji przy ul. Kanoniczej w obecności regenta hipoteki, komisarzy delegowanych przez Senat, członków Komisji (z wyjątkiem chorego F. Piekarskiego) oraz dyrektora jej kancelarii i aktuarusza przystąpiono do wykonania polecenia Senatu<sup>112</sup>.

<sup>106</sup> *Sentencyonarz Kommissyi Hyppoteczney od 1 maia 1827*, APII, sygn. HKr 359.

<sup>107</sup> *Sentencyonarz Kommissyi Hyppoteczney od 1 maia 1827 do 19 maia 1828*, APII, sygn. HKr 360.

<sup>108</sup> Por. m.in. sesje nr 8 w dniu 13 VI 1827; 9 VIII 1827; 17–19, w dniach 16 i 23 XI 1827 r. oraz 7 XII 1827 r., APII, sygn. HKr 359.

<sup>109</sup> APII, sygn. HKr 360.

<sup>110</sup> Por. m.in. wyroki hipoteczne 1828–1839, APIII, sygn. WMK XIX 61.

<sup>111</sup> Dz. Rząd. WMK 1829, nr 5656 DGS.; K. Bogacki pełnił funkcję regenta hipoteki od 1826 r., gdy do dymisji podał się dotychczasowy konserwator hipotek, powołany w oparciu o przepisy poprzednio obowiązujące w 1820 r., notariusz W. Olearski, Dz. Rząd. WMK 1820, nr 44, 1826, nr 14.

<sup>112</sup> *Protokół oddawczy...*

Podczas kolejnych 20 spotkań odbytych w okresie od 18 stycznia 1830 r. do 11 czerwca 1830 r., Komisja przekazała K. Bogackiemu nowe księgi wykazów hipotecznych dla siedemnastu gmin okręgu oraz jedenastu gmin miejskich wraz z dotyczącymi ich aktami regulacji w postaci m.in. sporządzonych przez nią protokołów regulacyjnych, katastru wszystkich gmin, a także księgi ingrosacyjne, obejmujące prawa własności i inne rzeczowe nie znajdujące się w archiwum hipotecznym<sup>113</sup>. Księgi wykazów hipotecznych zostały przez komisję potwierdzone i zamknięte, a dla dalszych czynności założone zostały nowe księgi.

Jak podkreślił podczas ostatniego dnia przekazywania akt regentowi senacki komisarz Gołuchowski, dobrodziejstwo przepisów ustawy z 1822 r. pozwoliło na odejście od sytuacji, w której każda gmina miała własne akta przed innym urzędem, niezależnie od osobnych ksiąg grodzkich, ziemskich, radzieckich, wciąż odczuwanej dokuczliwie wobec niedostatków poprzedniej regulacji francuskiej<sup>114</sup>.

Choć proces zakładania krakowskiej hipoteki trwał wiele lat, dorobek Komisji Hipotecznej z pewnością wart jest przypomnienia. Dzięki jej staraniom udało się ustalić stan własności nieruchomości, objętych prawem hipotecznym, zaś zakończona 11 czerwca 1830 r. regulacja pozwoliła na unormowanie 3050 spornych spraw zarówno w samym Krakowie, jak i jego okręgu<sup>115</sup>. Senat Rządzący z dumą ogłosił w reskrypcie z dnia 8 lipca 1830 r. zakończenie dzieła regulacji hipotek, zaś przepisy ustawy z 1822 r. mogły być w pełni stosowane. Regent hipotek, któremu powierzono na jej podstawie prowadzenie nowych ksiąg hipotecznych, w uzupełnieniu dzieła Komisji jeszcze przez kilka miesięcy wydawał stronom podlegające zwrotowi dokumenty<sup>116</sup>.

Zagadnienia związane z kolejnym etapem obowiązywania ustawy hipotecznej z 1822 r., prowadzeniem nowych ksiąg hipotecznych, praktycznym stosowaniem prawa z 1822 r., a także kolejnymi, istotnymi jego nowelizacjami w 1838 oraz 1844 r. zasługują na odrębne opracowanie, jako znacznie wykraczające poza problematykę regulacji hipoteki krakowskiej i działalności Komisji Hipotecznej.

---

<sup>113</sup> Przekazano także tzw. *fasc ykuły czwarte*, zawierające wybrane dokumenty, zespół rozporządzeń Senatu oraz postanowień komisji włościąńskiej oraz tzw. *summariusze* z nieodebranymi przez strony dokumentami i pismami, M. Fierich, *op.cit.*, s.493.

<sup>114</sup> *Protokół oddawczy...*, s. 56–57.

<sup>115</sup> W. M. Bartel, *op.cit.*, s. 103.

<sup>116</sup> Por. m.in. reskrypt Senatu Rządzącego z dnia 3 XI 1830 r. oraz 23 XI 1830 r.

## DE L'HISTOIRE DU DROIT DE L'HYPOTHÈQUE DANS LA RÉPUBLIQUE DE CRACOVIE

### Résumé

En 1822, l'Assemblée Législative des Représentants de la République de Cracovie a voté la loi sur l'hypothèque, qui remplaça les règlements hypothécaires du Code de Napoleon qui était la source du droit civil dans ce pays depuis l'an 1809. Ayant suivie la législation du Royaume de Pologne, la loi cracovienne sur l'hypothèque a introduit des solutions originales qui correspondaient aux besoins locaux. C'était la ci-nommée Commission Hypothécaire de la République de Cracovie sous la direction de François Piekarski qui s'occupait la tâche de faire entrer cette loi à la pratique. Malgré qu'il existe la riche documentation conservée aujourd'hui aux Archives d'Etat, l'activité de la Commission Hypothécaire est mal connue dans l'histoire du droit. Dans les années 1822–1830, après avoir établi l'état de la propriété et d'autres droits réels, cette Commission a préparé les listes des hypothèques qui grevaient sur toutes les immobiliers soumis à la loi de 1822. La longue période de la régulation de l'hypothèque résulta de la nécessité de l'harmonisation de la loi cracovienne avec la loi sur l'hypothèque publiée en 1818 dans le Royaume de Pologne, et aussi parcequ'au départ il n'y avait pas des règlements exécutoires. En 1830, après avoir fini sa tâche, la Commission a remis les listes au «regent des hypothèques» – l'office crée par la loi de 1822 – à qui on a confié la gestion des livres hypothécaires. Malgré les evenements postérieurs comme la chute de la République de Cracovie et l'entrée en vigueur du Code Civile d'Autriche en 1852 et de la loi générale sur les livres fonciers de 1871, le dernier livre hypothécaire de Cracovie rédigé selon la loi de 1822 n'a été clôturé qu'en 1882.