

JÓZEF MAZURKIEWICZ (Lublin)

UWAGI O ROLI KSIĄG I AKT HIPOTEKI POLSKIEJ Z 1818 I 1825 R¹.

I. Znaczenie ksiąg i akt hipoteki polskiej dla studiów nad przekształcaniem się własności gruntowej w ogólności. II. Własność chłopska, własność dworska, własność w miastach. III. Znaczenie poszczególnych rodzajów ksiąg hipotecznych i części tych ksiąg. IV. Uwagi końcowe.

I

Zmiany społeczno-gospodarcze i polityczne, jakie zachodziły na ziemiach Królestwa Polskiego w pierwszej połowie XIX w., odbijały się wydatnie na istocie i rozwoju własności gruntowej. W starciu starych elementów feudalnych z nowymi kapitalistycznymi elementy feudalne były zmuszone do ustępowania miejsca kapitalistycznym. Tak więc na odcinku prawa własności czasy Księstwa Warszawskiego, a potem Królestwa Kongresowego były okresem stałego rozkładu dawnych form własności feudalnej i powstawania nowych o charakterze kapitalistycznym.

Już konstytucja Księstwa Warszawskiego, konstytucja Królestwa Kongresowego, kodeks Napoleona i francuskie ustawy sądowe wprowadzały zmiany podstawowe w stosunku do niezbyt odległych czasów dawnej Rzeczypospolitej. Proces ten można uważać za zakończony po wydaniu ukazu o uwłaszczeniu włościan w 1864 r.² i ukazu o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach w 1866 r.³ Skutki wywołane zasadniczymi przemianami gospodarczymi i społeczno-politycznymi znalazły w ten sposób swój wyraz w przepisach prawa. Nie można jednak pomijać aktywnej roli, jaką odgrywało francuskie prawo sądowe, a głównie kodeks Napoleona.

¹ Termin hipoteka polska — w treści tego artykułu za Dutkiewiczem, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, 1850, Józefowiczem, *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego obowiązującego w Królestwie Polskim*, 1873. Glassem, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, 1921 oraz zgodnie z utartą na terenie Królestwa Kongresowego terminologią z czasów obowiązywania ustaw hipotecznych z 1818 i 1825 r. jest użyty nie na oznaczenie hipoteki sensu stricto — ale oznacza systemat hipoteczny oparty o przepisy prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. i prawa o przywilejach i hipotekach z 1825 r.

² Dz. Praw, t. 62, s. 5.

³ Dz. Praw, t. 66, s. 27.

Śledzenie tego procesu tylko na podstawie zmian ustawowych nie byłoby wystarczające, gdyż byłoby to raczej badanie skutków niż przyczyn. Poza tym w tym czasie utrzymały się niektóre typy i instytucje prawa własności, wywodzące się z poprzedniej epoki feudalnej, nieznane nowemu, obowiązującemu prawu. I tak, jak wiadomo, utrzymała się np. nieznana kodeksowi Napoleona oraz przeciwna jego duchowi w różnych swoich formach własność podzielona.

Wreszcie przy stosowaniu w życiu nowego prawa, mało znanego wśród szerszych mas społeczeństwa, silniej niż w innych warunkach mogły występować momenty klasowe. Urzędnik w tych warunkach, z zasady związany z klasą rządzącą, tym łatwiej mógł naginać mało znane urządzenia prawne w kierunku interesu klasy rządzącej.

Z tych więc również przyczyn, niezależnie od ogólnych założeń, skomplikowany proces zanikania czynników feudalnych we własności gruntowej i proces kształtowania się nowoczesnej burżuazyjnej własności musi być śledzony na szerokiej podstawie przemian społeczno-gospodarczych i politycznych. Musi więc być uwzględniona jak najszersza podstawa źródłowa badań.

Wśród źródeł poważną rolę odgrywają tu księgi hipoteczne wprowadzone w wykonaniu sejmowego prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r.⁴ i prawa o przywilejach i hipotekach z 1825 r.⁵

Księgi hipoteki polskiej 1818 r. były przeznaczone dla dóbr ziemskich i domów w większych miastach, gdzie zasiadały trybunały cywilne (hipoteka wojewódzka, gubernialna), akta zaś hipoteczne prowadzone w wykonaniu prawa z 1825 r. dotyczyły wszelkich innych nieruchomości z zasady mniejszych (hipoteka powiatowa). Księgi i akta hipoteczne stanowią dziś jedyny pełny zbiór podobnego rodzaju ksiąg sądowych za okres ponad 120 lat na terenie Królestwa Kongresowego. Już przez to samo są bardzo ważnym źródłem do badań zmian form i zakresu własności. Fakt, że do ostatnich lat⁶ w księgach tych dokonywano wszelkiego rodzaju czynności hipotecznych spowodował, że poza nadzwyczajnymi wypadkami zniszczenia, dochowała się do dziś prawie w komplecie ogromna ilość tych ksiąg.

Księgi zarówno hipoteki austriackiej, pruskiej, jak i hipoteki francuskiej prowadzone na terenie Królestwa Kongresowego przed rokiem 1818, aczkolwiek dotyczą częściowo tego samego ważnego okresu, nie mają tak

⁴ Dz. Praw, t. 5, s. 295.

⁵ Dz. Praw, t. 9, s. 355.

⁶ Nowe prawo o księgach wieczystych (Dz. Ust. R. P. nr 57/46) weszło w życie, jak wiadomo, z dniem 1 stycznia 1947 r.

istotnego znaczenia jak akta hipoteki polskiej z 1818 r. i 1825 r., gdyż przede wszystkim prowadzono je przez stosunkowo krótki okres; poza tym hipoteka pruska nie obejmowała dużej części Królestwa Kongresowego, hipoteka austriacka obowiązywała tylko w powiecie zamojskim, a hipoteka francuska nie odzwierciedla wpisów i zmian prawa własności.

Prowadzenie oddzielnej księgi dla każdej nieruchomości, gdzie wpisywano umowy i składano wnioski oraz kontrola nie tylko nad długami obciążającymi nieruchomości, ale nad tytułami własności oraz nad wszystkimi rodzajami praw rzeczowych i ścieśnień — nadają księgom hipoteki polskiej specjalnie ważną rolę w interesującej nas dziedzinie.

120-letnia moc obowiązująca, wspomniana już oddzielna księga wieczyście z oddzielnym zbiorem dokumentów i tak długo trwająca ciągłość wpisów ułatwiają dokładne badanie wszelkich zmian, zachodzących w poszczególnych nieruchomościach, a w razie potrzeby i w większych kompleksach tych nieruchomości.

Fakt, iż wpisy w księgach hipotecznych pozostawały nie tylko pod kontrolą władz hipotecznych, ale i pod kontrolą właściciela nieruchomości oraz innych osób zainteresowanych, mających sprzeczne interesy z właścicielem (wierzyciele, posiadacze praw rzeczowych na nieruchomości itd.), powoduje, że księgi hipoteczne polskie są dokumentami o dużej wiarygodności i że są ściśle związane z całokształtem ówczesnych procesów społeczno-gospodarczych. To je wyróżnia z pośród innych dokumentów epoki.

Wreszcie o roli ksiąg hipotecznych dla omawianych badań rozstrzyga ilość i waga materiałów prawno-historycznych w nich zawartych. W księgach hipotecznych znajdujemy dużo materiałów o wielkim znaczeniu dla badań nad różnymi formami własności. Na podstawie tych ksiąg obserwować możemy kształtowanie się, a głównie ostateczne ukształtowanie się własności chłopskiej. To samo tyczy się kapitalistycznej własności dworskiej zarówno przed ukazami uwłaszczeniowymi, jak i w latach ukazów.

Na koniec specjalnie należy podkreślić rolę ksiąg hipotecznych dla studiów nad własnością w miastach. Na terenie większych miast tyczyć się to będzie głównie tzw. jurydyk miejskich. Niezależne od własności w miastach większych odrębnym zagadnieniem jest własność w miastach prywatnych. Miasta te mniejsze od miast dawnych królewskich, ale za to liczne, wymagają oddzielnego traktowania. Materiały z ksiąg i akt hipotecznych pozwalają oświetlić skomplikowaną kwestię w zasadzie niepełnej własności w tych miastach ⁷.

⁷ A. W. Wieniediktow, *Państwowa własność socjalistyczna* (tłum. polskie)

II

Rola ksiąg hipotecznych w studiach nad kształtowaniem się poszczególnych typów własności w okresie formowania się kapitalizmu nie jest jednakowa. Księgi te dostarczają nam danych o różnej wartości.

Własność chłopska, a szczególnie jej powstanie, znajduje odbicie we wszystkich księgach hipotecznych, założonych w wykonaniu prawa 1818 r. Na podstawie tych ksiąg ustalać można ostateczne ukształtowanie się tej własności w poszczególnych miejscowościach i to zarówno pod względem treści, jak i zakresu przestrzennego. Tyczy się to głównie lat ukazów uwłaszczeniowych. Księgi hipoteczne zawierają dokładne dane na temat ilości gruntu ornego, lasów, pastwisk i nieużytków, jakie przeszły w poszczególnych wsiach na własność chłopów. Pozwalają one również na ustalanie wielkości poszczególnych osad włościańskich.

W księgach hipotecznych znajdujemy dokładne informacje o obciążeniach serwitutowych na korzyść gruntów nowowydzielonych na własność chłopów.

Dalej, niemal wyłącznie na podstawie ksiąg hipotecznych odnośnych dóbr, można ustalać tytuły własności poszczególnych uwłaszczonych chłopów, gdyż, jak wiadomo, w Królestwie Kongresowym nie było przymusu regulacji hipotek małej własności i z tej przyczyny tylko niektóre osady ukazowe posiadały własną księgę hipoteczną.

Poza tym w niektórych księgach hipotecznych spotykamy dołączone do ksiąg szczególnie ważne dla badacza dokumenty, związane z toczącymi się sporami między właścicielami dóbr a wierzycielami lub z licytacją Dokumentami takimi są opisy dóbr sporządzone przez komorników sądowych, a ustalające dokładnie obowiązki pańszczyźniane ludności wiejskiej, ilość posiadanej ziemi oraz często charakter posiadania poszczególnych chłopów. Wagę tych dokumentów szczególnie podnosi fakt, że są one sporządzane przed ukazami uwłaszczeniowymi, nieraz jeszcze na początku XIX w. i stąd dostarczają one materiałów do okresu przeduwłaszczeniowego.

Przekształcanie się feudalnej własności dworskiej we własność kapitalistyczną znajduje odbicie w księgach hipotecznych, tak jak kształtowanie się własności chłopskiej, przy czym proces ten dla własności dworskiej daje się śledzić o wiele dokładniej, gdyż księgi hipoteczne z 1818 r. są księgami wieczystymi tej właśnie własności.

s. 121 podnosi, iż problem niepełnej własności i w literaturze radzieckiej „nie został jeszcze dostatecznie wyjaśniony“, zaś na s. 223 podkreśla różnorodność „masy wieczysto-dziedzicznych dzierżycieli-czynszowników, którzy siedzieli zarówno na gruntach wiejskich, jak i miejskich“.

Z ksiąg tych czerpać możemy dane, dotyczące kwestii stopniowego przekształcania się feudalnej własności dworskiej oraz stopniowego tracenia przez nią uprawnień dominialnych, kwestii wielkości tej własności, zmniejszania się obszarów dworskich na skutek ukazów uwłaszczeniowych i układów serwitutowych itd.

Klasowy charakter urzędów hipotecznych uwydatnia się tu szczególnie w ujęciu samych nazw dóbr, gdzie mówi się np. w dziale I wykazu hipotecznego, iż dobra X składają się z miasta tegoż nazwiska i wsi (następuje wyliczenie) bez zaznaczenia w dziale III tegoż wykazu (ściśnienia własności) uprawnień mieszkańców miasta, którzy przecież posiadali co najmniej własność niepełną.

W każdej księdze znajdujemy wreszcie wykazy i obliczenia odszkodowań likwidacyjnych, wypłacanych dworowi w związku z uwłaszczeniem włościan i wzmianki o ewentualnych odszkodowaniach w związku z ukazem o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach, należących do objętych księgą hipoteczną dóbr.

W końcu z ksiąg tych czerpać można niejednokrotnie dane pozwalające na ustalenie, w jakim stopniu zniesienie świadczeń feudalnych powodowało likwidację tych folwarków, które nie mogły utrzymać się przy nowych kapitalistycznych formach produkcji.

Własność miejska w większych miastach (w zasadzie ongiś królewskich) ustala się jako własność kapitalistyczna już w końcu istnienia dawnej Rzeczypospolitej⁸. Jednak w omawianych księgach hipotecznych możemy znaleźć sporo materiału na jej temat, zwłaszcza w odniesieniu do tzw. jurydyk miejskich względnie gruntów pojurydycznych.

Jak wiadomo, zniesienie jurydyk w Konstytucji 3 maja dotyczyło jedynie zniesienia ich odrębności sądowo-administracyjnej. Natomiast utrzymały się wszelkie obowiązki na rzecz panów jurydyk w postaci czynszów i ewentualnej robocizny jeszcze w XIX stuleciu⁹, uzyskując swe formalne stwierdzenie w księgach hipotecznych. Można więc stwierdzić w tych księgach, że posiadacze placów i gruntów w dawnych jurydykach zostali wpisani jako właściciele niepełni z różnymi ograniczeniami. Wpisano ich mianowicie jako właścicieli na gruntach czynszowych, jako właścicieli emfiteutycznych itp. Zresztą dodać należy, iż w niektórych wypadkach osoby te figurują w księgach hipotecznych jako pełni właściciele.

⁸ Prawo o miastach z 1791 r. w art. 1 stanowiło, że „...ziemię w miastach przez nich (mieszczan) osiadłą, ich domy, wsie i terytoria ...własnością ich dziedziczną przyznajemy...“.

⁹ Wyżej wymienione prawo o miastach w art. 3 zastrzegło „...czynsze i dochody jakiegokolwiek natury dla właścicieli tychże gruntów jurydyk...“.

W samej już nomenklaturze mamy obfity materiał do wniosku o płynności terminów prawnych dla określenia tego typu własności. Płynność ta wynika między innymi z braku dokładnego rozgraniczenia¹⁰, w praktyce aktowej dawnej Polski oraz w czasach porozbiorowych między wiecznym czynszowaniem emfiteuzą i własnością powierzchni jako formami własności podzielonej.

Ciekawy objaw wpływu zmiany stosunków¹¹ społeczno-gospodarczych na normy prawne i ich stosowanie obserwować możemy około lat pięćdziesiątych ubiegłego stulecia. Z niektórych ksiąg widać, że po pierwiastkowej regulacji hipoteki na podstawie dalszego kurczenia się bazy feudalnej tracą na znaczeniu tak czynsze, jak i tym więcej robocizna zastrzeżona *domino directo*. Zobowiązani do robocizny i czynszów występują przeciwko tym ciężarom, odmawiając świadczeń. W konsekwencji tego z czasem (około połowy XIX w.) w wypadku pierwiastkowej regulacji hipotecznej (z jakichś przyczyn spóźnionej) pomija się zastrzeżenie o gruncie emfiteutycznym lub czynszowym oraz pomija się wpis czynszu i robocizny, mimo że w przepisach prawa nie zaszła żadna zmiana.

Wreszcie ukaz o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach powoduje wykreślenie wszystkich ograniczeń własności na gruntach pojurydycznych, o których była mowa wyżej.

Na zakończenie: własność miejska w byłych miastach prywatnych. Jej charakter i przekształcenia bodajże najwięcej znajdują oświetlenia w księgach hipotecznych i to tak w księgach hipotecznych dóbr, do których miasta należały, jak i w aktach hipotecznych powiatowych, sporządzanych zresztą najczęściej dla nieruchomości miejskich w tych miastach.

Księgi hipoteczne pozwalają ustalić liczne odmiany i odchylenia własności podzielonej i własność pełną w miastach prywatnych oraz pozwalają zrozumieć wiele kwestii, związanych z tą własnością powstałą na skutek długotrwałego procesu historycznego dotąd niedostatecznie wyjaśnionego¹².

Wyjaśnienie tego zagadnienia jest utrudnione ze względu na niedokładność w stosowaniu nazw poszczególnych typów własności podzielonej, na fakt, że dziedzice regulowali hipotecznie własność dóbr, do których należały miasta bez żadnych ścieśnień własności na rzecz miast oraz ze względu na to, że mieszczanie ze swej strony często robili to samo odnośnie

¹⁰ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, 1936, s. 140.

¹¹ Por. poglądy Fr. Engelsa na prawo cywilne w *Ludwiku Feuerbachu*, 1948, s. 71.

¹² Uwagi niniejsze opierają się głównie na materiałach z ksiąg hipotecznych w województwie lubelskim.

do swych nieruchomości w hipotece powiatowej, nie wpisując też żadnych ścieśnień własności na korzyść dziedziców.

Szczególnie co do własności w miastach prywatnych można zauważyć w księgach hipotecznych, porównując treść ksiąg hipoteki wojewódzkiej z aktami hipoteki powiatowej, jak wielką rolę nawet jeszcze w pierwszej połowie XIX w. obok prawa odgrywał faktyczny układ stosunków między zainteresowanymi, to co Wieniediktow nazywa „realnym układem sił klasowych“.

III

Księgi hipoteki wojewódzkiej (gubernialnej) zawierają materiał wszechstronniejszy i obfitszy niż akta hipoteki powiatowej ze względu na swą objętość, ilość wpisów i wielkość nieruchomości, do której się odnosili.

Wśród ksiąg i akt hipoteki polskiej wyróżnić trzeba najpierw tzw. księgi zreponowane tj. te, które zostały wycofane z urzędowania i straciły przez to charakter aktualnych ksiąg hipotecznych. Treść ich prawnie aktualna została przepisana do ksiąg nowych. Księgi zreponowane zawierają najdawniejsze materiały prawno-historyczne takie, jakich już nie znajdziemy w księgach i aktach nowszych tych samych nieruchomości.

Oprócz tego na podstawie porównania treści ksiąg zreponowanych i treści ksiąg nowozałożonych można ustalić zmiany w poszczególnych sformułowaniach prawnych własności, które wprowadzono przy przenoszeniu treści dawnych zapisów do nowych ksiąg. Zmiany te nie byłyby wprowadzone, gdyby nie powstała potrzeba założenia nowych ksiąg. Zachodziło to nieraz około połowy XIX stulecia w księgach hipotecznych gruntów pojurydycznych i wtedy pomijano czynsze oraz robocizny; w tym samym mniej więcej czasie pomijano podobne ciężary w aktach hipotecznych gruntów miejskich w miastach prywatnych.

Każda księga hipoteczna, jak wiadomo, składała się z wykazu hipotecznego, księgi umów i zbioru dokumentów. W aktach hipotecznych hipoteki powiatowej zamiast księgi umów występują oddzielnie sporządzone i doszywane do wykazu hipotecznego protokoły czynności itp. dokumenty. Każda z tych części księgi odgrywa swoją rolę. Wykaz hipoteczny, ukazując w skróceniu treść księgi, informuje w swym dziale I o zmianach w obszarze poszczególnych nieruchomości oraz o formie i zakresie własności. Z treści I działu wykazu dają się nieraz też ustalić ciężary dominialne ponoszone przez inne poza ludnością chłopską grupy ludności gospodarczo zależnej (np. mieszkańców miast prywatnych).

W dziale II wykazu hipotecznego przy wymienianiu właścicieli niejednokrotnie podawano także bliższe określenie formy własności. W dziale III

zapisywano ograniczenia własności, między innymi dzierżawy wieczyste itp., co jak już o tym wyżej wspomniano, odnośnie do dóbr ziemskich zdarzało się tylko wyjątkowo.

W księdze umów, uzasadniającej i uzupełniającej treść wykazu hipotecznego, podkreślić trzeba znaczenie protokołu pierwiastkowej regulacji hipotecznej. Zgodnie z art. 29 prawa z 1818 r. właściciel nieruchomości i inni zainteresowani winni się byli zgłosić przed władzą hipoteczną, podać swe prawa do nieruchomości oraz złożyć właściwe dokumenty¹³. Dlatego to protokół zawiera wnioski zainteresowanych wraz z uzasadnieniem.

Znaczenie tych protokołów polega na tym, że znaleźć w nich można wiele wiadomości o poglądach stron zainteresowanych na zakres i ścieśnienia własności, na uprawnienia dziedziców itp. Poglądy te, formułowane przez zainteresowanych, a często przez ich zastępców prawnych względnie przedstawicieli Prokuraturii Generalnej Królestwa Polskiego, są szczególnie interesujące, o ile pochodziły od właścicieli dóbr i przedstawicieli ludności od nich zależnej. Z protokołów tych widać, jak inaczej patrzyli na swoje wzajemne obowiązki np. dziedzice i mieszkańcy miast prywatnych. Wyjątkowo w księgach umów spotkać można układy zawierane z dziedzicami na podstawie reform Wielopolskiego.

Znaczenie zbioru dokumentów wypływa z faktu, że zbiór ten zawiera akta w oryginałach lub urzędowych odpisach, uzasadniające treść wykazu hipotecznego, względnie akta tylko załączone do umów nawet nie zatwierdzonych, sporządzonych w księdze wieczystej. Nieraz są to dokumenty dotyczące się stosunków w dawnej Rzeczypospolitej szlacheckiej, oświetlające genezę interesującego nas zagadnienia, nieraz zaginione przywileje lokacyjne miast, układy między miastami a dziedzicami w oryginałach, wyroki z interesującymi uzasadnieniami z procesów między dziedzicami i miastami itp. Niektóre z nich są rzeczowymi unikatami.

W każdym zbiorze dokumentów znaleźć można tabele likwidacyjne miast prywatnych i wsi, należących do odnośnych dóbr wraz z załącznikami.

IV.

Z rozważań powyższych przeprowadzonych na tle cech charakterystycznych ksiąg i akt hipoteki z 1818 i 1825 r. oraz na tle ich treści zdaje się wynikać wyraźnie znaczenie tych ksiąg jako ważnego źródła do studiów nad przekształcaniem się własności gruntowej w Królestwie Kongresowym

¹³ Np. protokół pierwiastkowej regulacji dóbr Ratoszyn odnośnie do miasta Chodla w powiecie lubelskim i dóbr Kurów w powiecie puławskim odnośnie do miasta Kurowa.

w okresie formującego się kapitalizmu. Silnie uwydatniający się społeczno-gospodarczy aspekt tych ksiąg nie pomniejsza momentów prawno-historycznych, ale raczej mocniej wiąże je z życiem ówczesnym. To byłoby stwierdzenie podstawowe.

Należy jednak podnieść i pewne zastrzeżenia. Przede wszystkim zastrzeżenie pierwsze. Przy korzystaniu z omawianych ksiąg hipotecznych nie można zapominać, iż treść ich, jak to już było akcentowane, czasem może nie odzwierciedlać pełnego obrazu rzeczywistych stosunków, dotyczących się przekształcania się własności gruntowej z powodu mocniejszej pozycji klasowej głównego zainteresowanego treścią ksiąg, tj. szlachty-ziemian. Duże znaczenie ma też fakt, iż większość tych, którzy stosowali prawo hipoteczne, była w pierwszej połowie XIX w. klasowo związana ze szlachtą-ziemianami.

Po drugie, prawo hipoteczne polskie pozwalało uważać każdego nie zgłaszającego się w terminie ze swoimi prawami do hipoteki za jakby zrzekającego się prawa rzeczowego przy zachowaniu prawa osobistego.

Po trzecie, z istoty urządzeń hipotecznych z 1818 i 1825 r. wynikało, iż wszelkie czynności hipoteczne były wykonywane na wniosek zainteresowanych. Brak więc wpisu mógł być wynikiem braku wniosku i nie zawsze można to traktować jako nieistnienie prawa.

Momenty te nabierają tym wyraźniejszego znaczenia, jeśli się weźmie pod uwagę brak przymusu regulacji hipotek dla mniejszej własności oraz małą w pierwszej połowie XIX w. znajomość nowego prawa hipotecznego wśród klas uciskanych. Wskutek tego wiele praw rzeczowych specjalnie tej grupy ludności nie wciągnięto do ksiąg hipotecznych. Niezależnie zaś od tego wielka ilość nieruchomości nie posiadała swych ksiąg hipotecznych i przekształcanie się własności na tym odcinku jesteśmy zmuszeni oceniać tylko według treści wpisów hipotecznych w księgach wielkiej własności, z którą były one związane.

JÓZEF MAZURKIEWICZ (Lublin)

DU RÔLE DES REGISTRES DES HYPOTHÈQUES ET ACTES HYPOTHÉCAIRES POLONAIS DE 1818 ET 1825

Résumé

I — Les changements de caractère socialo-économique et politique survenant au Royaume du Congrès influaient, à l'époque du capitalisme naissant, sur la modification des formes de la propriété foncière. La législation — en particulier celle relative aux tribunaux — basée sur le modèle français, jouait un rôle actif dans ce processus. Celui-ci, s'étant manifesté au début du XIX siècle, prit fin dans les années des ukases abolissant le servage (1864, 1866).

L'observation de la transformation de la propriété foncière, uniquement en relation avec les modifications législatives, ne suffit guère. Il faut se servir des sources les plus variées, et surtout de celles représentant les conditions effectives existant alors. Parmi les sources de ce genre, un rôle important doit être attribué aux registres des hypothèques et actes hypothécaires de 1818 et 1825, vu: le nombre considérable de ces registres conservés, la continuité des inscriptions pendant une période de 120 ans, le caractère spécial des registres, les distinguant des autres systèmes hypothécaires par la teneur de leurs inscriptions, ainsi que leur relation étroite avec les conditions de vie de l'époque. Les registres de 1818 (de voievodie) concernaient la grande propriété foncière et les villes plus importantes, tandis que les actes hypothécaires de 1825 (registres des hypothèques de district) avaient trait à la petite propriété.

II — En ce qui concerne la propriété paysanne, ces registres nous permettent d'examiner surtout sa formation définitive après les ukases d'affranchissement, ainsi que son aspect et son étendue. Cela a trait également à la propriété seigneuriale — bien que sa transformation en propriété capitaliste soit observée déjà avant les ukases — à la disparition des reliquats de la propriété féodale dans les villes plus importantes, ainsi qu'à la suppression définitive des traits féodaux de la propriété dans les villes (en principe petites) appartenant à des particuliers.

III — Les registres des hypothèques de voievodie contiennent, bien entendu, plus de matériaux que les registres de district. Les registres qualifiés „hors d'usage“ sont aussi importants. On peut trouver dans les parties particulières des registres des hypothèques les données suivantes: 1) dans les états hypothécaires — des données, confirmées officiellement, quant aux changements relatifs à la propriété, 2) dans les registres des hypothèques conventionnelles — en particulier au protocole de la régularisation hypothécaire primitive — des énonciations, souvent dignes d'attention, de la part des intéressés, surtout quant au caractère de la propriété divise, 3) dans les recueils des documents — des pièces, parfois uniques, concernant les rapports entre seigneurs et paysans, entre propriétaires et villes, des jugements importants etc.

IV — L'importance des registres des hypothèques, en tant que source de connaissance des changements susmentionnés, est évidente. Néanmoins, il ne faut pas renoncer à toute réserve en se servant de ses registres. En effet, la position prépondérante de la noblesse terrienne faisait que les registres des hypothèques ne reflétaient pas pleinement le processus de la transformation de la propriété foncière. D'autre part, l'absence de contrainte à la régularisation des hypothèques sur les propriétés plus petites, l'exigence d'une demande de l'intéressé à chaque inscription etc. — empêchaient l'inscription sur les registres des droits réels de la population plus pauvre.