

KAZIMIERZ ORZECHOWSKI (Wrocław)

Księgi i akta śląskiej hipoteki jako źródło historyczne i historyczno-prawne

I. Uwagi wstępne. II. Geneza źródła i dotyczące go przepisy prawne.
III. Księgi wieczyste jako zespół źródłowy. IV. Ich treść i możliwości badań
na nich opartych. V. Luki. VI. Uwagi końcowe.

I

Księgi i akta gruntowe nie były dotychczas wykorzystywane jako źródło historyczne. Prace na nich oparte¹ mają z reguły charakter ekonomiczny i posługują się nimi tylko dla uchwycenia faktów współczesnych tym pracom². Co więcej: autorzy zajmujący się zagadnieniami dla których jedynym właściwym źródłem są księgi gruntowe tylko bardzo niechętnie do nich sięgali, zadowalając się informacjami branymi „z drugiej ręki”³. Można by to usprawiedliwiać ogromnymi trudnościami, które piętrzą się przed badaczem pragnącym poznać niezwykle liczne zespoły ksiąg i aktów gruntowych. Niemniej jednak nie zmienia to postaci rzeczy o tyle, że ciekawe te i bardzo cenne zespoły właściwie dotąd nie zostały wykorzystane przez historyka.

Śląskie księgi i akta gruntowe (aktualne, nie mówimy tu o dokumentach z XVIII w. i wcześniejszych, złożonych w archiwach) były przed drugą wojną światową przechowywane w kompetentnych sądach w nienaruszonych na ogół⁴

¹ Np. *Die Vererbung des ländlichen Grundbesitzes im Königreich Preussen*, hrsgb. v. M. Sering, Berlin 1900, gdzie księgi gruntowe zostały wykorzystane, zresztą niejednokrotnie tylko jako źródło pomocnicze. W pełni na materiale ksiąg gruntowych oparta jest praca Meitzen A., *Ermittelungen über die durchschnittliche Höhe der Grundbuchschulden der bäuerlichen Besitzungen in 52 Amtsgerichtsbezirken des Preussischen Staats nach dem Stande des Jahres 1883*, *Beiträge zur landwirtschaftlichen Statistik von Preussen für das Jahr 1884, I Teil*, Berlin 1885.

² W drobnym zakresie i tylko bardzo powierzchownie (celem ilustracji) korzystał ze śląskiej hipoteki Ziekursch J., *Hundert Jahre schlesischer Agrargeschichte...*, Breslau 1927.

³ Np. Bissing W. M., *Der Realkredit der deutschen Landwirtschaft*, Berlin 1930, podobnie Gamp, *Der landwirtschaftliche Kredit und seine Befriedigung*, Berlin 1883.

⁴ Chodzi tu o kompletność formalną, tzn. zachowania ksiąg, których wykazy dotyczą wszystkich hipotecznych pozycji danego miasta czy wsi. Przy tym

kompletach. Niestety jednak ostatnia wojna i w tej dziedzinie dokonała bolesnych spustoszeń. Trudno dziś ocenić ich rozmiar, ponieważ księgi i akta gruntowe nie zostały jeszcze zinwentaryzowane, niemniej jednak straty są niewątpliwie poważne. Poniższe uwagi stawiają sobie zatem cel podwójny: po pierwsze obudzić zainteresowanie wśród badaczy tym niezwykle bogatym, wszechstronnym, dokładnym i obejmującym ogromne tereny źródłem⁵, po drugie mają one za cel spowodować jak najszybsze zabezpieczenie i uporządkowanie zachowanych zespołów przez państwową służbę archiwalną. W tym ostatnim względzie — ponieważ konieczna tu będzie daleko nieraz idąca selekcja akt — pragnęlibyśmy w oparciu o dokładną znajomość tego źródła, nabytą w czasie kilkuletniej nad nim pracy, wysunąć pewne propozycje odnośnie do brakowania i wskazać mu odpowiednie granice.

II

Właściwym przedmiotem naszego zainteresowania są księgi i akta pruskiej hipoteki, zaprowadzone na podstawie ordynacji z 1783 r. i używane bez przerwy aż do drugiej wojny światowej, rzecz jasna z uwzględnieniem zmian, przewidzianych przez ustawy późniejsze. Ponieważ jednak ani instytucja pruskich ksiąg hipotecznych nie jest dziełem końca XVIII wieku, ani też *Allgemeine Hypotheken-Ordnung* z 20 XII 1783 r. nie była czymś zupełnie nowym i ustawą od poprzednich instytucji niezależną⁶, dlatego też interesującego nas źródła nie możemy omawiać w oderwaniu od jego genezy.

Geneza interesującego nas źródła leży w powszechnej zasadzie prawa feudalnego, że przeniesienie własności ziemi może być dokonane tylko w obecności władz i przy ich współudziale. W epoce feudalnej odpowiednie dokumenty (księgi, rejestry, metryki) były przede wszystkim odzwierciedleniem tej zasady w praktyce i zarazem zapewniały w pewnym stopniu jawność stosunków prawno-rzeczowych dotyczących mienia nieruchomego⁷. W sumie zatem średniowieczne odpowiedniki dzisiejszych ksiąg wieczystych służyły przede wszystkim dla utrwalenia⁸ i ujawnienia własności nieruchomości. Celom kredytu służyły one tylko w niewielkiej mierze. Fakt to zro-

należy pamiętać, że w pewnych wypadkach, gdy np. księgi i akta uległy w przeszłości zniszczeniu, nowo założone dokumenty nie zawierają już informacji z czasu sprzed zniszczenia poprzednich ksiąg. Tutaj przy formalnej kompletności ksiąg mamy do czynienia z faktycznym zdekompilowaniem ich treści. Por. np. zarządzenia dotyczące odtworzenia spalonych ksiąg i aktów w Ścinawie (*Ges. Sammlung* 1835, s. 166) i Dobrodzieniu (*ibid.*, 1850, s. 149).

⁵ Hipoteka b. Królestwa Polskiego jest już przedmiotem i podstawą szeroko zakrojonych studiów prowadzonych na UMCS przez zespół pod kierownictwem prof. dra Mazurkiewicza.

⁶ Dernburg H., Hinrichs F., *Das Preussische Hypothekenrecht*, I Abth. Leipzig 1877, s. 18.

⁷ Wasilkowski J., Zagadnienie hipoteki i ksiąg wieczystych w przyszłym polskim prawie cywilnym, *Państwo i Prawo* 1955, s. 601.

⁸ Wpis w księgach służył wówczas jako środek dowodowy.

zumiały w warunkach panującej wówczas formacji, której podstawą — jak wiadomo — była feudalna własność ziemi.

Sytuacja i rola ksiąg ulega zasadniczej zmianie w miarę kształtowania się układu kapitalistycznego. Ważnym jego elementem były stosunki kredytowe, szczególnie zaś kredyt produkcyjny. Zgodnie z powyższym zaznaczył się w tym czasie silny rozwój kredytu zarówno w przemyśle jak w produkcji rolnej, gdzie przybrał postać kredytu hipotecznego. Ten ostatni zaś, jako jeden z najcharakterystyczniejszych elementów układu kapitalistycznego w rolnictwie, rozwinął się najszybciej tam, gdzie w rolnictwie feudalny sposób produkcji był stopniowo zastępowany przez kapitalistyczny, tzn. w krajach o pruskiej drodze rozwoju.

W ten sposób w życiu gospodarczym tych krajów, wówczas jeszcze (XVIII w.) niemal wyłącznie rolniczych, kredyt hipoteczny zaczął odgrywać bardzo istotną rolę. W ślad za tym powstała konieczność wydania odpowiednich przepisów i zreformowania dotychczasowych instytucji (ksiąg) dla potrzeb kredytu realnego. I w tym właśnie leżą początki rozwoju prawa hipotecznego, tu zarazem obserwujemy wykształcanie się ksiąg wieczystych już w nowoczesnym, *par excellence* kapitalistycznym znaczeniu. Środek ich ciężkości (jak sama już nazwa — prawa hipotecznego — wskazuje)⁹, przesunął się teraz w dziedzinę kredytu hipotecznego. Na wpisach dotyczących wierzytelności i ich zabezpieczenia na nieruchomościach spoczął teraz zasadniczy akcent tych ksiąg; zawarte w nich informacje o tytułach własności i prawach ograniczonych na nieruchomościach znalazły się tam tylko o tyle o ile wymagały tego względy kredytu hipotecznego.

Okoliczność, że przepisy prawa hipotecznego przeżyły poważny rozwój jeszcze w epoce feudalnej dowodzi, że kredyt rzeczowy, którego ono dotyczyło znajdował się nie tylko w kręgu ekonomicznych zainteresowań rosnącej burżuazji, ale również, i przede wszystkim, klasy jeszcze będącej u władzy, tzn. wielkich feudalnych właścicieli ziemskich. Nie chodzi tu, rzecz jasna, o klasę tę jako całość, lecz tylko o jej warstwy przejawiające działalność ekonomiczną obiektywnie postępującą. Przede wszystkim bowiem wielcy właściciele przechodzący w swych gospodarstwach rolnych od feudalnego sposobu wytwarzania do kapitalistycznego, dokonywający w związku z tym poważnych inwestycji (nabywanie inwentarza, siły roboczej, nawozów, ulepszonych narzędzi itd.) związanych z uintensywnianiem produkcji, zgłaszały zapotrzebowania na kredyt i z niego korzystali¹⁰. W ten sposób sprawy kredytu hipotecznego w rolnictwie stały się ośrodkiem zainteresowania panującej klasy u schyłku formacji feudalnej. Obserwujemy tu przejaw powoływanej już kilkakrotnie „pruskiej” drogi, w której gospodarcza działalność feudałów przechodziła coraz wyraźniej na pozycje kapitalistyczne.

Księgi wieczyste (w swych pierwotnych formach) były instytucją znacznie wcześniejszą niż przepisy prawne regulujące sprawę kredytu hipotecznego. Ewolucja,

⁹ Por. też: Wasilkowski, *op. cit.*, s. 605, przypis 45.

¹⁰ Mowa tu o kredycie produkcyjnym.

którą przeszły, zanim zaczęły pełnić swe funkcje w ramach stosunków kapitalistycznych, szła dwiema drogami. Jedną z nich cechowała jednolitość przebiegu tak, że w niej kapitalistyczne formy ksiąg wieczystych dadzą się bezpośrednio wywieść z form feudalnych. W drugiej natomiast da się stwierdzić znaczna przerwa w rozwoju, po której (u schyłku feudalizmu) normy prawa hipotecznego i księgi wieczyste pojawiają się niejako *in cruda radice* w postaci zupełnie nowych instytucji. Oba tym ewolucjom poświęcimy teraz nieco uwagi.

I. Krajem, wykazującym nieprzerwaną ewolucję ksiąg wieczystych jest m. in. monarchia habsburska, w której skład wchodzi Śląsk do połowy XVIII w.

Na ziemiach późniejszego cesarstwa austriackiego instytucja ksiąg wieczystych rozwinęła się z ksiąg sądów poszczególnych księstw. Już prawdopodobnie w XIII, ponad wszelką zaś wątpliwość w XIV wieku, w Czechach i na Morawach obowiązywała zasada, że własność i inne prawa rzeczowe na nieruchomościach mogą zostać nabyte tylko przy równoczesnym wpisaniu odpowiedniego kontraktu do specjalnych publicznych ksiąg (*tabulae terrae*, deski ziemskie, *Landtafel*)¹¹, które prowadzone były przez (szlacheckie) sądy poszczególnych księstw. Wpisy zamieszczane w tablicach ziemskich były nader różnorodne i zawierały obok kontraktów prywatno-prawnych również decyzje i wyroki królewskie, przywileje, uchwały sejmów krajowych itp. Dopiero w wyniku ograniczenia roli stanów poszczególnych księstw (połowa XVII w.) wpisy aktów publiczno-prawnych znikają z tablic i odtąd *Landtafel* przedstawia się już tylko jako szlachecka księga gruntowa¹². Aż do końca XVIII wieku w systemie austriackich tablic ziemskich nie nastąpiły żadne istotne zmiany¹³. Reformę w tej dziedzinie wyraźnie już odpowiadającą wymogom kształtującego się układu kapitalistycznego w rolnictwie wprowadził dopiero patent z 22 IV 1794 r. Nakazywał on w miejsce dotychczasowych chaotycznych i nieprzejrzystych rejestrów (bo do tego koniec końców sprowadzała się *Landtafel*) wprowadzić specjalne księgi główne (*Hauptbücher*), gdzie każda nieruchomość otrzymywała odrębne *folium*. Oznaczenie nieruchomości miało być najściślej związane z ustaleniami józefińskiego katastru podatkowego. Na każdym *folium* w kolejności wpisywano tytuły własności, obciążenia hipoteczne itd.¹⁴.

Ewolucja ksiąg gruntowych, która miała miejsce w Czechach i na Morawach, objęła z terenu Śląska tylko Śląsk Opawski i późniejszy powiat głubecki. W pozostałej części Śląska, która do XIV wieku wchodziła w skład państwa polskiego, ewolucja przebiega identycznie jak w Polsce, z tym jednak, iż była pozbawiona

¹¹ Randa A., *Die geschichtliche Entwicklung des Instituts der öffentlichen Bücher in Oesterreich*, Zeitschrift für das private und öffentliche Recht, VI, Wiedeń 1879, s. 89; nieco odmiennie Kapras, *op. cit.*, s. 65.

¹² Randa, *op. cit.*, s. 93.

¹³ Ibid., s. 97.

¹⁴ Ibid., s. 98.

dwutorowości instytucji w postaci metryki i ksiąg sądów szlacheckich¹⁵. Metryki poszczególnych księstw śląskich pojawiły się w XVI wieku lub może nawet wcześniej i pełniły tu tę samą rolę, co w Czechach i na Morawach *Landtafel*¹⁶. *Landesordnung* dla księstwa opolsko-raciborskiego z 1562 r.¹⁷ nadała wpisom do metryki charakter konstytutywny tak w dziedzinie przeniesienia własności mienia nieruchomości, jak przy ustalaniu hipotek, sporządzaniu testamentów i przy innych umowach powodujących powstanie praw rzeczowych na nieruchomościach. W rezultacie metryki śląskie zbliżyły się bardzo silnie do instytucji czeskich tablic ziemskich. Podkreślał to jeszcze silniej fakt, że przestały one nosić charakter wewnętrznych ksiąg kancelarii książęcych, lecz zostały wprowadzone w istotny związek z sądami ziemskimi, wpisy ich zaś uzyskały cechę publiczności¹⁸. W XVIII w. metryki zostały niemal zupełnie zrównane z tablicami ziemskimi¹⁹.

Przedstawiony system ksiąg publicznych (*Landtafel* i metryki) przetrwał na Śląsku do momentu zajęcia tej dzielnicy przez Fryderyka II i włączenia jej do Prus. Edyktem z 4 VIII 1750 r.²⁰ księgi te zostały zniesione i na ich miejsce wprowadzony system ksiąg wieczystych wytworzony w państwie pruskim w ciągu kilku poprzedzających dziesięcioleci.

Zarówno na Śląsku jak w Czechach, na Morawach i w całej monarchii habsburskiej obok ksiąg, w których dokonywano wpisów dotyczących ziem szlacheckich, również sądy miejskie prowadziły analogiczne rejestry, odgrywające podobną rolę wobec nieruchomości położonych na terenie miast.

II. Drugi rodzaj ewolucji, ewolucję przerwana, obserwujemy na terenie Prus i w ogóle Niemiec poza Austrią. Punkt wyjścia był tu identyczny, mianowicie zasada dokonywania wobec sądu czynności prawnych dotyczących mienia nieruchomości. Podobnie też jak w wypadkach poprzednio opisanych akty te — dla celów dowodowych — rychło znalazły odbicie w księgach prowadzonych przez sądy. Następnie charakter tych wpisów uległ zmianie i ze środka dowodowego na wypadek sporu stał się istotnym czynnikiem danej czynności prawnej. Cechą charakterystyczną tych ksiąg było, w odróżnieniu od dotychczas omówionych, że powstały one tylko na terenie miast nie obejmując terenów wiejskich²¹. Innymi

¹⁵ Kutrzeba S., *Historia źródeł dawnego prawa polskiego*, Lwów 1925, I, s. 112; Kapras J., *Oberschlesische Landbücher. Ein Beitrag zur Geschichte der öffentlichen Bücher*. Zeitschrift des Vereins für Geschichte Schlesiens, t. 42, Wrocław 1908, s. 95 i przypis.

¹⁶ Ibid., s. 95, 97—8.

¹⁷ (Suarez), *Sammlung alter und neuer Schlesischer Provinzial-Gesetze...*, I, Wrocław 1771, s. 365 i nast.

¹⁸ Kapras, *op. cit.*, s. 100.

¹⁹ Ibid., s. 102 i cyt. tam decyzja cesarza Karola VI z 1737 r.

²⁰ Korn, *Sammlung*, V, s. 348.

²¹ Schröder R., Künssberg E., *Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte*, I, Lipsk 1919, s. 767—769.

słowy, na terenach tych księgi sądowe pełniące wówczas funkcję *sui generis* ksiąg wieczystych nie objęły majątków poszczególnych feudałów.

Ewolucji miejskich ksiąg sądowych, które formalnie miały dane po temu by stać się gruntowymi księgami w pełnym znaczeniu tego wyrazu, położyła kres recepcja prawa rzymskiego. System prawa rzymskiego bowiem wymagał dla ustanowienia hipoteki na nieruchomości tylko zwykłej umowy nieograniczonej żadnymi formalnościami i wprowadzał hipoteki generalne i ustawowe. Zasady te, wszedłszy w życie, pociągnęły za sobą likwidację wykształcającej się instytucji ksiąg²². Prowadzone dotychczas księgi utraciły swe znaczenie i spadły do rzędu rejestru czynności dokonywanych przed sądem. Jeżeli zaś nawet prowadzono je gdzieś jeszcze w dawnej postaci, znaczenie ich dla obrotu nieruchomościami stało się znikome wobec przejścia rzymskich form w dziedzinie przenoszenia własności mienia nieruchomego (*traditio* w miejsce dawnego powzdania — *Auflassung*) i obciążania go hipotekami.

Instytucja ksiąg publicznych pojawiła się w Prusach ponownie po dwustu z górą latach (edykt z 1693 r.).

Zanim będzie można przystąpić do dokładniejszego omówienia kolejnych pruskich ustaw hipotecznych jeszcze jeden problem należy teraz rozważyć. Wiadomo bowiem, że recepcja prawa rzymskiego miała miejsce również na terenie monarchii habsburskiej. Dlaczego zatem w Austrii nie wywołała ona analogicznych skutków jak na pozostałych ziemiach Rzeszy Niemieckiej? Dlaczego nie przerwała tu interesującej nas ewolucji i — co więcej — w ogóle w tej dziedzinie nie wywarła widomego wpływu?

Niewątpliwie musi tu uderzyć fakt, że jednolity przebieg ewolucji ksiąg wieczystych występował tam wszędzie, gdzie instytucja ta obejmowała nieruchomości stanowiące feudalną własność klasy panującej. Innymi słowy: tam gdzie w systemie ksiąg publicznych (obojetny tu jest ich rodzaj i charakter) znajdowała odzwierciedlenie i swe dodatkowe utrwalenie feudalna własność ziemi jako podstawa panującego ustroju, tam wszędzie instytucja ksiąg trwała nienaruszona, z biegiem czasu tylko coraz bardziej ulepszając swe formy i przystosowując do zmieniających się okoliczności. Gdzie jednak księgi te nie służyły klasie panującej wystarczyło tak nikłego w samej rzeczy impulsu, jakim była recepcja obcego prawa, aby instytucję ich zlikwidować względnie sprowadzić do zwykłej tylko formalności i pozbawić jakiegokolwiek realnego znaczenia.

Wprawdzie powyższe spostrzeżenie dotyczy tylko szczegółu i mimochodem dotyka problemu recepcji, niemniej jest to szczegół charakterystyczny. Wydaje się że można by tu sugerować uogólnienie tej treści, że recepcja prawa rzymskiego o tyle tylko została realnie przeprowadzona względnie pociągnęła za sobą jakieś

²² Achilles A., *Die Preussischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht vom 5 Mai 1872*, Berlin 1881, s. 27—9; Wasilkowski, *op. cit.*, s. 589—590.

rzeczywiste skutki o ile działała zgodnie z ekonomicznymi i politycznymi zamierzeniami klasy panującej lub co najmniej gdy zamierzeniom tym się nie sprzeciwiała.

*

Najwcześniejszą pruską ustawą dotyczącą ksiąg wieczystych i zawierającą określone przepisy prawa hipotecznego jest edykt z 28 VIII 1693²³. W myśl przepisów jego jednak zakładane księgi miały już być oparte na zupełnie innych zasadach. Ich akcent spoczywał już nie na tytule własności gruntu, lecz na jego hipotecznych obciążeniach. Działał tu niewątpliwie wpływ rozrastających się stosunków kredytowych, istotnej części składowej kapitalistycznego układu. Edykt ten zresztą był jeszcze bardzo nieprecyzyjny i nie przewidywał żadnego formularza dla ksiąg. Niemniej jednak wprowadził on już nieznaną dotychczas zasadę szczegółowości, polecając prowadzenie odrębnych kart dla poszczególnych immobilii, celem wpisywania na nich nazwisk właścicieli i wszelkich hipotecznych obciążeń. Prócz tego przyznawał również wpisom konstytutywne znaczenie. Bez nich ani tytuły własności, ani ustanowione hipoteki nie miały mieć mocy prawnej²⁴. Jako szczegół charakterystyczny należy podkreślić, że edykt z 1693 r. dotyczył tylko rezydencyjnych miast Berlina i Kolonii z ich przedmieściami. Widocznie w nich przede wszystkim ożywił się obrót nieruchomościami i stosunki kredytowe.

Ustawa z 1693 r. nie od razu została wykonana. Dopiero po 1702 r. zaczęto ją realizować, ale prawdopodobnie również w innych miastach, poza Berlinem i Kolonią²⁵. W dwa lata później²⁶ ze względów fiskalnych postanowiono rozciągnąć przepisy edyktu z 1693 r. na wszystkie miasta Prus. Przy tym dla zwiększenia dochodów państwowych król pruski żądał, aby od każdego wpisu prawa własności lub hipoteki osoby zainteresowane wpłacały na rzecz skarbu 20% wartości nieruchomości lub wysokości hipotecznego obciążenia²⁷. Postanowienie to wywołało bardzo gwałtowny i zrozumiały sprzeciw, który w rezultacie udaremnił ów zamiar. Ostatecznie system z 1693 r. (w dawnej postaci) został rozciągnięty na dalsze ziemie królestwa pruskiego w *Landrechcie* Fryderyka Wilhelma I z 1721 r.²⁸, szczególnie zaś w *Hypothec- und Concurs-Ordnung* z 4 II 1722²⁹. Jest to pierwsza ustawa pruska, która wprowadziła jednolity formularz dla ksiąg hipotecznych. Konstytutywne znaczenie wpisów zostało w niej wyraźnie podkreślone (§§ 4—5).

²³ *Corpus Constitutionum Marchicarum* (CCM), Th. II, Abth. 2, nr XI, szp. 17—20.

²⁴ *Ibid.*, §§ 2, 3, 5.

²⁵ Por. CCM, II, 2, nr XVI, szp. 23—24 oraz Darnburg-Hinrichs, *op. cit.*, I, s. 7 i przypisy.

²⁶ Edykt z 20 IX 1704, CCM II, 2, nr XXI, szp. 39—42.

²⁷ *Ibid.*, nr XXII, szp. 41—42, patent z 22 XI 1704.

²⁸ *Friedrich Wilhelm's Königes in Preussen verbessertes Landrecht des Königreich Preussen*, Königsberg 1721, szczególnie ks. 4 tyt. VI art. 7 § 1; tyt. V art. 5.

²⁹ CCM II, 2, nr XXXIX, szp. 103—210.

Dalsze przepisy w interesującej nas dziedzinie przyniósł tzw. *Project des Codicis Fridericiani Marchici* czyli *Kammer-Gerichts-Ordnung* z 3 IV 1748³⁰, który obowiązywał rzeczywiście w całym państwie pruskim³¹. Szczególnie istotne były jego przepisy dotyczące kolejności zaspokajania wierzycieli hipotecznych (Th. IV, tit. 9). Kwestia ta w ustawie z 1722 r. była potraktowana niekonsekwentnie i z lukami.

Zajęcie Śląska przez Fryderyka II i konieczność wprowadzenia w tej dzielnicy przepisów hipotecznych na modłę pruską spowodowała, że wszystkie wydane dotychczas przepisy zostały ujęte w jednolitym tekście i opublikowane w dniu 4 VIII 1750 r. jako *Allgemeine Ordnung vor das Souveraine Hertzogthum Schlesien, wonach die Land- und Hypothequen-Bücher über unbewegliche Güther, zur Sicherheit der Eigenthümer und Creditorum, einzurichten sind*³². Ordynacja ta nie była więc czymś nowym. Dosłownie wręcz przejęto do niej wiele przepisów dawnej ustawy z 1722 r.³³ Inne dodano, opierając się na doświadczeniach ostatnich dziesięcioleci.

Ordynacja z 1750 r. została wydana specjalnie dla Śląska, niemniej jednak miała obowiązywać odpowiednio na terenie całych Prus³⁴. Odnośnie do samego Śląska zniósła ona (choć nie *expressis verbis*) dotychczasowe austriackie urządzenia³⁵ i nakazała wszystkim kompetentnym władzom i osobom (*welche bishero das Hypothequen-Wesen, Confirmationes und Consense derer ausgestellten Obligationen und anderer Contracte, wie auch die Eintragung derselben besorget*) założyć specjalne przez ustawę przewidziane księgi gruntowe pod rygorem utraty ich dotychczasowych w tym względzie uprawnień (§ 1). Księgi miały być założone na odpowiednich formularzach i wszędzie jednolicie prowadzone. Dla każdej nieruchomości czy to miejskiej, czy to wiejskiej miano założyć odrębne folium i w jego rubrykach zapisywać następujące informacje (§ 2):

określenie nieruchomości i miejsca jej położenia,

imię i nazwisko właściciela³⁶,

podstawę prawną nabycia własności nieruchomości,

cenę kupna lub wartość szacunkową nieruchomości,

dominia reservata, pacta successoria, fideikomisy, fundacje, renty nie podlegające zniesieniu, ciężary realne,

³⁰ Druk współczesny, Berlin 1748.

³¹ Dernburg-Hinrichs, *op. cit.*, I, s. 11.

³² Korn, *Sammlung*, V, s. 348.

³³ W ten sposób z ustawy z 1722 r. §§ 1—4, 12, 13, 8, 9, 5, 7, 173, 6, 10, 16, 14, 11 odpowiadają (w kolejności) następującym paragrafom śląskiej ordynacji z 1750 r.: 1—4, 6, 7, 14, 15, 16, 17, 24, 28, 29, 33, 34, 40, 41.

³⁴ Dernburg-Hinrichs, *op. cit.*, I, s. 13

³⁵ Wstęp cyt. ordynacji.

³⁶ Ustawa mówi tu wprawdzie o posiadaczu, nie ulega jednak wątpliwości, że chodzi tu o właściciela, choćby nawet podległego tylko lub tego, który nabył grunt obciążony prawem odkupu.

wierzytelności zabezpieczone hipotecznie,
 spłacone długi,
 wzmianki o sprawowanej opiece i udzielonych poręczeniach,
 wygaśnięcia opieki lub poręczeń,
 informacje o innych nieruchomościach tego samego właściciela, położonych
 w zasięgu właściwości sądu prowadzącego odnośną księgę.

Wprawdzie ustawa ta uznała wpis za istotny czynnik powstania prawa własności na mieniu nieruchomym i ustanawiania hipotek (§ 3), niemniej jednak nie przyznawała mu charakteru konstytutywnego. Wpis tytułu własności dokonany w księdze hipotecznej mógł bowiem zostać zaczepiony i uchylony przez osobę mającą „lepsze prawa“ (*ein Dritter, so ein gegründeteres Recht hat*). Dla przeciwdziałania takiej ewentualności cytowany edykt przewidywał nawet specjalne postępowanie (§§ 5, 8, 11).

Onera realia etc., które poza hipotekami miały być wpisywane do ksiąg, określają dokładniej §§ 21—23 omawianej ustawy. I tak istniał bezwzględny obowiązek urwidocznienia w księgach czynszów uiszczanych przez czynszowników-właścicieli podległych (*Erb-Zins-Gelder*), rocznych świadczeń jak i innych czynszów nie podlegających znoszeniu (np. *Jurisdictionszins*) renty i części dochodów świadczonych osobom trzecim³⁷. Podobnie służebności osobiste, jak używanie, użytkowanie lub prawo zamieszkania, o ile odnosiły się do nieruchomości, powinny być do ksiąg wpisane.

Odmienne miała się rzecz ze służebnościami gruntowymi, podatkami, ciężarami chłopskimi, miejskimi daninami kościelnymi. Tych wręcz nie wolno było wpisywać do ksiąg hipotecznych.

W przypadku gdy zmiana osoby właściciela następowała w drodze dziedziczenia *ab intestato*, należało wymienić przy wpisie wszystkich spadkobierców z odpowiednimi informacjami (§ 10). Uregulowano też kwestię podziału masy spadkowej (§ 25).

Ordynacja z 4 VIII 1750 nakazała natychmiastowe założenie nowych ksiąg przez wszystkie powołane do tego władze. Polecenie to jednak nie zostało wykonane³⁸. Jeszcze w 1764 r. w Marchiach przepisy odpowiednie nie zostały wprowadzone w życie³⁹, podobna wiadomość dotycząca księstwa magdeburskiego pochodzi z 1770 r.⁴⁰, dla Prus Wschodnich i Zachodnich z 1773 r.⁴¹, dla innych zaś ziem pruskiego państwa nawet z 1779 r.⁴². Również na Śląsku nie było lepiej. Zachowane

³⁷ W chłopskich księgach gruntowych z reguły panu feudalnemu.

³⁸ Dernburg-Hinrichs, *op. cit.*, I, s. 16 i przypis.

³⁹ Edykt z 4 VIII 1763, § 1, por. *Novum Corpus Constitutionum* (NCC), Th. III, nr LI, s. 255; Rabe C., *Sammlung Preussischer Gesetze und Verordnungen...*, I Bd., 2 Abth., Halle 1820, s. 547 i nast.

⁴⁰ Regl. z 26 V 1770, NCC Th. IV, nr XL, s. 7047; Rabe, *op. cit.*, I Bd. 4 Abth., s. 24 i nast.

⁴¹ Regl. z 13 IX 1773, D, NCC Th. V c, nr XLVIII, s. 1265; Rabe, *op. cit.*, I Bd. V Abth. s. 346—546, szczególnie s. 402 i nast.

⁴² Rabe, *op. cit.*, I Bd 6 Abth. s. 427 i nast.

księgi gruntowe dóbr rycerskich wpisami swymi sięgają wstecz niejednokrotnie zaledwie do lat 70-tych XVIII stulecia⁴³; księgi dotyczące gruntów chłopskich, które były wprowadzone przez sądy patrymonialne, z reguły też nie zawierają wcześniejszych wpisów.

Pewną nowość w systemie śląskich ksiąg gruntowych przyniosła ordynacja górnicza z 5 VI 1769 r.⁴⁴. Przewidziała ona bowiem założenie specjalnych ksiąg górniczych, gdzie miano m. in. wpisywać tytuły własności udziałów (kuksów) i ich hipoteczne obciążenia⁴⁵. Księgi te były prowadzone przez Wyższy Urząd Górniczy.

Istniejące w Prusach księgi wieczyste nie były jednolite, zresztą i samym również w tym względzie wydawanym przepisom daleko było do jednolitości. W miarę rozwoju życia gospodarczego państwo pruskie stanęło wobec potrzeby zunifikowania przepisów prawa hipotecznego. Jest rzeczą charakterystyczną, że spośród wielkich pruskich prac ustawodawczych z końca XVIII w. najprędzej skodyfikowano prawo hipoteczne. Prosty stąd wniosek, że w istniejących podówczas okolicznościach najdotkliwiej musiały dać się odczuć braki w tej właśnie dziedzinie prawa.

Prace nad nową ustawą hipoteczną zostały powierzone Suarezowi, wybitnemu prawnikowi tego czasu. Nie był on jednak w swych projektach w pełni oryginalny, bowiem posługiwał się również wcześniejszymi, które w połowie XVIII wieku wyszły spod pióra Carmera⁴⁶. Prace trwały od 14 IV 1780 do 20 XII 1783. W dniu tym król potwierdził tekst ustawy, która jako *Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Staaten* weszła w życie od 1 VI 1784 r.

Odrębności praw prowincjonalnych zostały w niej o tyle tylko utrzymane o ile chodziło o powstanie, przeniesienie lub zgaśnięcie prawa własności, hipoteki lub innych praw rzeczowych na nieruchomościach.

Ogólnie biorąc nie można uznać ordynacji hipotecznej z 1783 r. za nową z gruntu kodyfikację. Mimo dużego (w porównaniu z ustawą z 1750 r.) uprecyzjowania jej przepisów nie wyszła ona poza ramy udoskonalenia norm dotychczas obowiązujących i nie wprowadziła istotnego przewrotu w pruskim prawie hipotecznym⁴⁷. Zasada specjalności ksiąg wieczystych⁴⁸ została bowiem wprowadzona już w edyktie z 1693 r., zasada publiczności tych ksiąg⁴⁹ również jest wcześniejszej

⁴³ Por. zestawienie w: Ziekursch J., *Hundert Jahre...*, s. 23—26.

⁴⁴ Korn, *Sammlung*, XI, s. 89 i nast.

⁴⁵ Por. cyt. ustawę Cap. VI. Było 7 rodzajów tych ksiąg: *Schürffe-Buch*, *Muth-Verleih- und Bestätigungs-Buch*, *Nachlassungs- und Fristen-Buch*, *Vertrage-Buch*, *Recess-Buch*, *Gegen-Buch* (to była właściwa księga hipoteczna w naszym rozumieniu), *Handlungs-Buch* zwana też *Berg-Protokoll*. Por. też *ibid.*, Cap. LXXXIII.

⁴⁶ Dernburg-Hinrichs, *op. cit.*, I, s. 17 nota 3.

⁴⁷ *Ibid.*, s. 18 i nast.

⁴⁸ Polega ona na tym, że każda nieruchomość jest odrębnie w nich wykazana i wszystkie obciążenia wpisane na danym wykazie odnoszą się do gruntu objętego wykazem.

⁴⁹ Oznacza ona, że wpisy ksiąg (ich treść) są dostępne każdemu, kto ma w tym uzasadniony interes.

daty. Zasada wiary publicznej⁵⁰ też nie doczekała się w Powszechnej Ordynacji Hipotecznej innego sformułowania niż dotychczas. Utrzymano bowiem postanowienie śląskiej ordynacji z 1750 r. pozwalające zaczepić i uchylić wpis tytułu własności uczyniony w księdze hipotecznej⁵¹. Tylko w nielicznych wypadkach (nabytcie w wyniku przymusowej licytacji, upłynięcie prekluzyjnego terminu) wpis tytułu własności był zasadniczo niezaczepialny. Jak widać i tutaj odmówiono wpisowi tytułu własności znaczenia konstytucyjnego⁵².

Nowość w prawie hipotecznym Prus wprowadzona przez ustawę z 1783 r. polegała na wyraźnym i ścisłym sformułowaniu zasady legalności ksiąg. Według niej każdy akt wpisywany do nich zarówno pod formalnym, jak materialnym względem musiał być skontrolowany, sam wpis zaś dokonany w wyniku decyzji sędziego. Również z urzędu sąd winien był dokonywać wpisu tytułu własności, jeżeli zainteresowany nie dopełnił w terminie tego obowiązku.

Zasadniczy postęp osiągnięty w tej ustawie leży jednak gdzie indziej, mianowicie we wprowadzonym przez nią nowym formularzu. Obok karty tytułowej, przeznaczonej na określenie nieruchomości składał się on z trzech rozdziałów czyli „rubryk”. Pierwsza, *Titulus possessionis*, zawierała nazwisko właściciela, tytuł jego własności oraz określenie wartości mienia nieruchomego. Rubryka II zatytułowana: *Onera perpetua und Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition*, mieściła wyszczególnienie stałych obciążeń gruntu, i to w analogiczny sposób jak to przewidywała ustawa z 1750 r.⁵³ W pierwszej kolumnie tej „rubryki” wpisywano wysokość ciężaru (*Quantum*), np. wysokość czynszu, ilość innych świadczeń itp., w drugiej wyszczególnienie ciężaru i jego podstawę prawną. Istotną nowość leżała w trzeciej kolumnie, gdzie miano odnotowywać ewentualne zniesienie wpisanego ciężaru. Na koniec „rubryka” III, *Gerichtlich versicherte Schulden und andere Realverbindlichkeiten*. Tu wpisywano wszelkie wierzytelności zabezpieczone na gruncie z wyszczególnieniem ich kwoty (kolumna pierwsza), tytułu prawnego i innych szczegółów (kolumna druga); kolumna trzecia zawierała wpisy dotyczące cesji wierzytelności, wreszcie ostatnia — wzmianki o spłatach dokonywanych na rzecz hipotecznych wierzycieli. Jako ważny szczegół należy podkreślić, że wszystkie wpisy dotyczące tego samego ciężaru (rubr. II) lub wierzytelności hipotecznej (rubr. III), miały być umieszczane obok wpisu ciężaru lub hipoteki, co gwarantowało zupełną przejrzystość i łatwą czytelność treści ksiąg wieczystych⁵⁴.

⁵⁰ Wynika z niej, że w wypadku sporu wpis w księdze wieczystej stanowi silniejszy od innych dowód istnienia lub nieistnienia określonego prawa rzeczowego.

⁵¹ AHO §§ 92—93.

⁵² Z materiałów kodyfikacyjnych wynika, że Suarez dążył do wzmocnienia roli wpisu w tej dziedzinie, choć co prawda jeszcze nie do nadania mu charakteru prawotwórczego. Odpowiednie postanowienia zostały jednak w toku prac skreślone, por. D e r n b u r g - H i n r i c h s, *op. cit.*, I, s. 18—19, w przypisie.

⁵³ AHO, §§ 47—50.

⁵⁴ W systemie wprowadzonym w 1750 r. wpisy były wprowadzane pogrupowane

Dopiero przejrzystość i czytelność opisanego formularza spowodowała ujednolicenie praktyki hipotecznej w całych Prusach. Nie bez słuszności wydaje się zatem być zdanie, które wypowiedział Dernburg, że w omawianej dziedzinie istota zagadnień jest najściślej spleciona z nadawanymi im formami zewnętrznymi, że dopiero dzięki tym formom nowe zasady [wypływające ze zmienionych stosunków] mogły znaleźć rzeczywiste i pełne zastosowanie⁵⁵.

Ustawodawstwo materialne, w szczególności Powszechne Pruskie Prawo Krajowe z 1794 r. nie przyniosło tu wiele nowego. Zasada publicznej wiary ksiąg wieczystych nadal została niesprecyzowana, zaś wpisy własności nadal nie miały charakteru konstytutywnego⁵⁶. Inaczej jednak już w odniesieniu do hipotek: postanowiono bowiem, że hipoteka może zostać nabyta tylko przez dokonanie odpowiedniego wpisu w księgach wieczystych. W tym wypadku zatem wpisom przyznano charakter prawotwórczy.

Allgemeine Gerichts-Ordnung do interesującej nas dziedziny nie wniosła nic nowego.

Ordynacja z 1783 r. przewidywała założenie ksiąg na terenie Prus w ciągu jednego roku⁵⁷. Zalecenie to nie zostało urzeczywistnione i jeszcze w pierwszej ćwierci XIX w. znaczna część nieruchomości nie posiadała swych hipotecznych wykazów. W rezultacie na nieruchomościach tych nie można było żadnych roszczeń hipotecznie zabezpieczać ze wszystkimi skutkami jakie dawał wpis w księdze hipotecznej. Najważniejszym z nich było zagwarantowanie wcześniejszemu wierzycielowi hipotecznemu lepszych praw do zaspokojenia swych pretensji przy konkursie dłużnika, co przy braku ksiąg gruntowych dla danej miejscowości nie dało się urzeczywistnić. Aby tę trudność usunąć, wydane zostało w dniu 16 VI 1820⁵⁸ rozporządzenie zawieszające moc odnośnych przepisów *Landrechtu* i AGO na tych wszystkich terytoriach, gdzie księgi wieczyste nie zostały jeszcze założone. W tym samym akcie wydano odpowiednie przepisy międzyczasowe, które stworzyły środek zastępczy w miejsce wpisu hipoteki do ksiąg. Środkiem tym było zgłoszenie (celem zarejestrowania) hipoteki we właściwym sądzie i uzyskanie specjalnego zaświadczenia, które w wypadku konkursu dłużnika ustalało kolejność zaspokajania wierzycieli. Przepisy z 16 VI 1820 rozciągnięto następnie⁵⁹ na wszystkie inne nierucho-

rzeczowo, lecz w poszczególnych rubrykach umieszczono je w porządku chronologicznym, co bardzo utrudniało orientację.

⁵⁵ Dernburg-Hinrichs, *op. cit.*, I, s. 20—21.

⁵⁶ Por. np. ALR, I, 2, § 135; 20, §§ 411—412.

⁵⁷ AHO I, §§ 1—2.

⁵⁸ *Verordnung die Erwerbung und Ausübung der Realrechte auf Grundstücke, insbesondere der Hypothekenrechte, bei nicht vollständig eingerichteten Hypothekenwesens betreffend. Vom 16 Juni 1820*, GS 1820, nr 609, s. 106.

⁵⁹ *Deklaration der Verordnung vom 16 Juni 1820 die Erwerbung und Ausübung der Realrechte auf Grundstücke, insbesondere der Hypothekenrechte, bei nicht vollständig eingerichteten Hypothekenwesens betreffend. Vom 28 Juli 1838*, GS 1838, nr 1922, s. 428.

mości pozbawione swych wykazów, niezależnie od tego czy w danym okręgu istniały już księgi wieczyste. Już wcześniej nieco (31 X 1831) zostały uchylone przepisy ordynacji hipotecznej i *Landrechtu* wprowadzające bezwzględny obowiązek uwidoczniania w księgach wieczystych tytułów własności mienia nieruchomego⁶⁰, przepisy te zresztą i tak w praktyce nie były zachowywane⁶¹.

Pierwsza połowa XIX wieku przebiegła w Prusach pod znakiem intensywnego rozwoju układu kapitalistycznego, który między innymi zaznaczył się w niezwykłym ożywieniu cywilnego obrotu nieruchomościami. Fakty te nie mogły pozostać bez wpływu na obowiązujące prawo. W dziedzinie przepisów materialnych sprawa nie była jednak paląca: *Landrecht*, choć w istocie swej feudalny, w drodze praktyki sądowej był dostrajany również do potrzeb rosnących w siłę stosunków kapitalistycznych. Zupełnie inaczej miała się rzecz w dziedzinie przepisów o charakterze proceduralnym. Tutaj dla zmian w drodze praktyki było pole nader znikome i coraz wyraźniej zaznaczała się konieczność przeprowadzenia istotnych reform.

Obok zreformowanego i przyspieszonego znacznie postępowania w sprawach cywilnych, w konkursie i przy egzekucji stało w jaskrawym przeciwieństwie prawo hipoteczne, przestarzałe i pełne przepisów ograniczających kredyt rzeczowy. Początkowo (1853) starano się zaradzić złemu przez uproszczenie systemu wpisów w księgach wieczystych⁶². Była to jednak reforma zbyt nieistotna, aby mogła przynieść w tej sytuacji jakiegokolwiek pozytywne skutki. Toteż w niespełna 10 lat po ostatnio powołanej próbie przystąpiono do szeroko zakrojonych prac kodyfikacyjnych w dziedzinie prawa o księgach wieczystych.

Z koniecznością unowocześnienia systemu ksiąg wieczystych i dostosowania ich do zmienionych stosunków wiązała się ściśle inna jeszcze kwestia, tym razem z zakresu prawa materialnego. Chodziło tu o formę nabycia własności mienia nieruchomego oraz innych praw rzeczowych. Jak wiadomo, *Landrecht* wprowadził tu rzymską zasadę tradycji, aktem publicznym (tzn. wpisowi w księgach publicznych) odmawiając charakteru prawotwórczego. Dlatego też prace kodyfikacyjne rozpoczęte w 1862 r. poszły w dwu kierunkach: zredagowania nowej ustawy o księgach wieczystych i ustalenia zasad nabywania własności na nieruchomościach i obciążania nieruchomości wierzytelnościami. Ich rezultat stanowią cztery ustawy ogłoszone w dniu 5 V 1872:

a) *Gesetz über den Eigentumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbständigen Gerechtigkeiten*⁶³,

⁶⁰ *Allerhöchste Kabinettsorder vom 31 Oktober 1831, über die Verpflichtung der Eigentümer zur Berichtigung des Besitztittels ihrer Grundstücke*, GS 1831, nr 1324, s. 251.

⁶¹ *Dernburg-Hinrichs, op. cit.*, I, s. 38.

⁶² *Gesetz, betreffend einige Abänderungen der Hypotheken-Ordnung vom 20 XII 1783. Vom 24 Mai 1853*, GS 1853, nr 3804, s. 521.

⁶³ GS 1872, nr 8034, s. 433.

b) *Grundbuch-Ordnung* ⁶⁴,

c) *Gesetz über die Form der Verträge, durch welche Grundstücke zerteilt werden* ⁶⁵,

d) *Gesetz betreffend die Stempelabgaben von gewissen, bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen* ⁶⁶.

W interesującej nas dziedzinie podstawowe znaczenie mają tylko dwie pierwsze ustawy. Jedna z nich, o nabyciu własności na nieruchomościach etc., stanowi nowelę do ALR. Zrywa ona z dotychczasową romanistyczną zasadą, że dla nabycia własności konieczne jest objęcie jej przedmiotu w posiadanie (*traditio*) i przewidyuje nabycie własności na nieruchomościach wyłącznie na podstawie wpisu w księdze wieczystej dokonanego w wyniku wzdania (*Auflassung*) ⁶⁷. Dokonane tu zatem zostało ściśle odgraniczenie czynności prawnej o charakterze obligatoryjnym od rzeczowo-prawnej ⁶⁸. Nie treść umowy, lecz jej skutek jest podstawą dokonania wpisu w księdze wieczystej i przejścia własności ⁶⁹. W ten sposób wpisom tytułu własności w księgach wieczystych nadano konstytutywny charakter (§ 4), i wykluczono zasiedzenie na niekorzyść wpisanego właściciela (§ 7). Analogicznie również inne prawa rzeczowe na nieruchomościach opierające się na tytule prywatno-prawnym dla uzyskania skuteczności wobec osób trzecich wymagały wpisu w księgach wieczystych (§ 12). W odniesieniu do hipoteki wpis w księdze wieczystej — tak jak przy własności — był wręcz koniecznym warunkiem jej powstania (§ 18).

Ustawa o księgach wieczystych przyniosła również zasadnicze zmiany. Najważniejsza z nich polegała na wprowadzeniu bardzo ścisłych związków między katastrzem gruntowym i księgami wieczystymi. Odtąd podstawą założenia folium w księdze miało być wyciąg z katastru, a wszelkie zmiany w powierzchni gruntów i osobie ich właścicieli miały być równolegle odnotowywane w księgach gruntowych i katastrze ⁷⁰. Znalazło to odzwierciedlenie w formularzach ksiąg w postaci dokładnego wykazu nieru-

⁶⁴ Ibid., nr 8035, s. 446.

⁶⁵ Ibid., nr 8036, s. 508.

⁶⁶ Ibid., nr 8037, s. 509.

⁶⁷ § 1. W motywach ustawy wzdanie zostało określone następująco: *Die Auflassung ist die Willenserklärung der Parteien über den Eigentumsübergang, und die Eintragung befestigende gerichtliche Form für diese Erklärung*. Por. Werner F. *Die preussischen Grundbuch- und Hypothekengesetze vom 5 Mai 1872 nebst Materialien*, Berlin 1872, II, s. 15.

⁶⁸ Orzeczenie Najwyższego Trybunału w Berlinie z 19 I 1878, *Entscheidungen...*, Bd. 81, s. 211.

⁶⁹ Achilles, op. cit., s. 76 w komentarzu.

⁷⁰ § 1 cyt. ust. oraz Achilles, op. cit., s. 328 i n. (komentarz). Por. też *Allg. Verf. vom 18 XI 1876 betreffend die Zurückführung des Grundbuches auf die Steuerbücher* (Just. Min. Blatt 1876, s. 222); *Allg. Verf. vom 5 VI 1877, betreffend die Erhaltung der Uebereinstimmung zwischen den Grundbüchern und den Steuerkatalogen* (ibid., 1877, s. 103) oraz *Allg. Verf. vom 11 X 1877, betreffend die Herbeiführung der Uebereinstimmung zwischen den Grundbüchern und den Steuerbüchern hinsichtlich der im Besitze mehrerer Eigenthümer befindlichen Gebäude* (ibid., 1877, s. 213).

chomości (*Bestandsverzeichniss*) z rubrykami dla odnotowywania wszelkich zmian powierzchni. Zastosowanie w nich pomiary metrycznej i oznaczeń katastralnych było gwarancją, że oba dokumenty (księga wieczysta i kataster) będą ze sobą ściśle korespondowały. Dalsza istotna zmiana mieściła się w przepisie (§ 5), który polecał na wspólnym folium umieszczać wpisy dotyczące wszystkich gruntów tego samego właściciela, o ile nie były one położone w okręgu innego urzędu hipotecznego⁷¹. Postanowienie to pozwoliło zerwać z dotychczasową praktyką zakładania nowych wykazów dla każdego niemal skrawka ziemi odkupionego od większej całości. Przyspieszono znacznie i skrócono całe postępowanie wiążące się z dokonywaniem wpisów. Zarzucono zasadę legalności. Zmieniono dotychczasową terminologię⁷².

Dalsze przepisy prawa o księgach wieczystych zostały wydane w związku ze zredagowaniem i wejściem w życie nowego niemieckiego kodeksu cywilnego (BGB). Odnosna ustawa z 24 III 1897⁷³, opublikowana w dn. 20 V 1898 miała wejść w życie równocześnie z BGB i szeregiem innych ustaw w dniu 1 stycznia 1900 r.⁷⁴. W odróżnieniu od dotychczas omówionych była to ustawa obowiązująca na terenie całej Rzeszy. Podkreślała ona raz jeszcze zasadę, iż wpisy w księgach wieczystych mają być dokonywane tylko na wnioszek zainteresowanych. Postanowienie z roku 1872 o wpisywaniu na wspólne folium wszystkich gruntów będących własnością danego podmiotu zostało tu nieco ograniczone względami przejrzystości i czytelności ksiąg (§ 4). Zarządzenie wprowadzające tę ustawę na terenie Prus⁷⁵ podkreśliło też jeszcze raz związki ksiąg wieczystych z katastrem gruntowym (art. 2). W sumie biorąc ordynacja hipoteczna z 1898 r. nie wprowadziła zasadniczych zmian w interesującej nas dziedzinie⁷⁶. Dokonane w niej ujednolicenie przepisów prawa hipotecznego na terenie całej Rzeszy było tylko powierzchowne. Na treść ustawodawstw krajowych (*Landesgesetzgebung* w odróżnieniu od *Reichsgesetzgebung*) wpływała ona tylko o tyle o ile było to konieczne dla stworzenia odpowiednich form dla materialnego prawa rzeczowego wprowadzonego przez BGB⁷⁷. W zestawieniu z pruską ordynacją z 1872 r. jako korzystną różnicę należy podkreślić zarzucenie w niej poprzedniej kazuistyki i zastąpienie jej w wielu wypadkach ogólnymi zasadami⁷⁸.

⁷¹ Ibid., ust. 2. Urzędy hipoteczne były to władze kompetentne dla prowadzenia ksiąg gruntowych, przy poszczególnych sądach istniejące. Zniesiono je w 1878 r. oddając sprawy hipoteczne wprost sądom powiatowym, następnie jednak instytucję tę ponownie przywrócono.

⁷² Achilles, op. cit., s. 328 i powołane tam wypowiedzi.

⁷³ *Grundbuchordnung*. RGBl 1898, nr 2490, s. 754.

⁷⁴ Por. *Bekanntmachung der Texte verschiedener Reichsgesetze in der vom 1 Januar 1900 geltenden Fassung*. Vom 20 Mai 1898, RGBl 1898, nr 2490, s. 369.

⁷⁵ *Verordnung betreffend das Grundbuchwesen*. GS 1899, nr 10138, s. 519.

⁷⁶ Fischer O., — Fischer N., *Grundbuchordnung für das Deutsche Reich nebst den preussischen Ausführungsbestimmungen*, 9 Ausg., Berlin 1927, s. 18.

⁷⁷ Ibid., s. 16.

⁷⁸ Ibid., s. 18.

Równocześnie zmieniono dotychczas używane formularze ksiąg wieczystych. Rozporządzenie ministra sprawiedliwości z 20 XI 1899⁷⁹ wprowadziło nowe wzory, które w Prusach i na Śląsku miały zastosowanie aż do drugiej wojny światowej. Rozbudowano też w nich spis gruntów objętych przez wykaz hipoteczny.

Pewne nieznaczące zmiany zostały wprowadzone w prawie hipotecznym Niemiec przez ustawy z 14 VII 1905⁸⁰ i z 15 I 1919⁸¹.

III

Księgi wieczyste zawierają zaledwie lakoniczne wzmianki o czynnościach prawnych stwarzających lub likwidujących określone prawa rzeczowe na nieruchomościach. Ustawa hipoteczna z 1783 r. poleciła jednak obok wpisywania regestrów do ksiąg wciąganie również *in extenso* odnośnych dokumentów do specjalnych ksiąg ingrossacyjnych (§§ 65—67). Prócz tego zaś dla każdego folium księgi wieczystej miano jeszcze w myśl przepisów tej ordynacji prowadzić tekę aktów gruntowych (*Grundakten*) i zamieszczać w nich odpisy poszczególnych dokumentów (§ 68). Bez względu na obowiązek gromadzenia aktów gruntowych dla poszczególnych foliów ciążył nie na wszystkich sądach i nie w odniesieniu do wszystkich nieruchomości. Konkretnie np. sądy niższe (patrymonialne) mogły odnośne dokumenty przechowywać łącznie bez rozbicia na poszczególne nieruchomości (§ 69). Następnie przestano prowadzić księgi ingrossacji i utrzymano tylko akta gruntowe. W zachowanych zespołach są one z reguły uporządkowane według kolejności wykazów, również w odniesieniu do gruntów chłopskich, których sprawy hipoteczne były prowadzone przez kompetentne sądy niższe. Zespoły akt gruntowych stanowią w ten sposób źródło ciągłe i treściowo jednolite poczynawszy od końca XVIII w. aż do końca drugiej wojny światowej.

Z kolei powstaje pytanie, jakiego rodzaju zespół stanowią księgi wieczyste? Czy częste zmiany ich formularzy nie spowodowały tak dużych między nimi rozbieżności, iż ich ciągłość i jednolitość jako źródła uległa zerwaniu?

Jak wiadomo, pierwszy formularz dla ksiąg wieczystych został wprowadzony w ordynacji z 1722 r. W 1742 r. formularz ten został wprowadzony również na Śląsku⁸². Następny schemat, przewidziany przez śląską ordynację z 1750 r., od dotychczasowego różnił się tylko w nieistotnych szczegółach. Zasadniczą zmianę formularza wprowadziła dopiero ordynacja z 1783 r. Mimo jednak istotnych bardzo różnic w jego układzie cytowana ostatnio ustawa nie wymagała bezwzględnie zakładania nowych ksiąg według wprowadzonego w niej systemu. Tylko wówczas, gdy

⁷⁹ *Justiz-Ministerial-Blatt* 1899, s. 349.

⁸⁰ *Gesetz, betreffend Aenderung der Grundbuchordnung, vom 14 Juli 1905*, RGBl 1905, nr 3156, s. 707.

⁸¹ *Verordnung über das Erbbaurecht. Vom 15 I 1919*, RGBl 1919, nr 6554, s. 72.

⁸² Korn, *Sammlung*, I 1742, s. 517; dokładniejsze przepisy dopiero w ordynacji z 1750 r.

formularze starych ksiąg były zupełnie nieodpowiednie i nie dało się w nich zawrzeć wpisów o treści przewidzianej przez nową ordynację, należało założyć nowe księgi (§§ 24—25).

Stosowany na Śląsku formularz został widocznie uznany za nieodpowiedni, skoro zachowane księgi z przełomu XVIII i XIX wieku najczęściej są prowadzone według wzorów z 1783 r. Rzecz jasna i tu mamy wiele wyjątków (np. z Dolnego Śląska).

Kolejną zmianę w układzie ksiąg wieczystych przyniosła ustawa z 1872 r. wprowadzając (obok innych szczegółów jak np. kolejna numeracja wpisów) do każdego folium szczegółowy spis części danej nieruchomości, gdzie również miano odnotowywać wszelkie zachodzące zmiany powierzchni. Innowacja ta nie spowodowała jednak konieczności zakładania nowych ksiąg. W myśl zarządzenia ministra sprawiedliwości z 2 IX 1872⁸³ bowiem, ów *Bestandsverzeichnis* należało założyć na kartach tytułowych starych wykazów, o ile tylko można go tam było pomieścić⁸⁴. W przeciwnym razie umieszczano w księdze przed kartą tytułową wykazu specjalną wkłejkę.

Ostatnia wreszcie zmiana formularza miała miejsce w 1899 r. Wprowadziła ona obok rejestru części składowych nieruchomości również rejestr praw rzeczowych wiążących się z własnością tej nieruchomości (I. *Verzeichnis der Grundstücke*. II. *Verzeichnis der mit dem Eigentume verbundenen Rechte*). Po obu tych spisach szły w dawnej kolejności trzy działy księgi wieczystej dotyczące tytułu własności, obciążeń gruntu i ograniczeń jego własności oraz hipotek. Również i w tym wypadku nie nakazano likwidacji dawnych ksiąg. W zasadzie dopiero gdy brak było miejsca dla wpisów na starym formularzu, dawny wykaz zamykano i kontynuowano wpisy w dalszych tomach już według nowych wzorów. Była to wprawdzie praktyka powszechna, lecz nie wolna od wyjątków. Oto bowiem na przykład w powiecie głubczyckim większość dotychczasowych ksiąg zamknięto i wszystkie ich folia przeniesiono na nowe formularze⁸⁵.

Sumujemy: mimo szeregu zmian formularza księgi wieczyste, tak jak akty gruntowe stanowią zespół źródłowy ciągły, zwarty i jednolity.

Po przejęciu Ziemi Zachodnich przez Polską Rzeczpospolitą Ludową dotychczasowe niemieckie księgi wieczyste pozostały nadal aktualnym dokumentem publicznym na terenach zamieszkałych przez zwarte grupy ludności polskiej. Inaczej było w powiatach zamieszkałych przez Niemców, którzy następnie zostali objęci repatriacją. Tutaj dawne księgi i akta gruntowe nie były już w ogóle podstawą urzędowania. Zostały one — przeważnie nieuporządkowane — złożone w archiwach właściwych sądów, gdzie znajdują się do dzisiaj⁸⁶. W ten sposób na terenach zasiedlonych

⁸³ *Just. Min. Blatt* 1872, s. 178.

⁸⁴ W księgach wieczystych G. Śląska praktyka ta miała powszechne zastosowanie.

⁸⁵ Nie wiadomo gdzie obecnie znajdują się stare księgi wieczyste tego powiatu.

⁸⁶ Dopiero w ciągu pierwszych miesięcy 1955 dały się zauważyć wysiłki państw-

dziś przez ludność polską repatriowaną z Ukrainy Zachodniej, Białorusi itd.⁸⁷ nie istnieją żadne związki między dawną pruską hipoteką i nowymi polskimi księgami założonymi na podstawie rozporządzenia ministra sprawiedliwości o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych z 26 XI 1946⁸⁸.

Odmienne przedstawia się ta rzecz — jak już wspomniano — na terenach zamieszkałych przez polską ludność autochtoniczną (np. Górny Śląsk). Tutaj jeszcze po zakończeniu działań wojennych nadal dawne księgi były prowadzone aż po dzień 31 XII 1946. Następnie zaś przy okazji złożenia przez zainteresowaną osobę wniosku o dokonanie wpisu w księgach wieczystych dotychczasowy wykaz hipoteczny zamykano i zaprowadzano dla danej nieruchomości osobną księgę według wzorów przewidzianych w rozp. z 29 XI 1946⁸⁹. Odpowiednia notatka w starym wykazie odsyła do nowo założonej księgi.

IV

Księgi i akta hipoteczne stanowią źródło niezwykle cenne i wszechstronne, tym zaś cenniejsze, że obejmują długi przeciąg czasu i zachowały się na ogół w dużych kompletach.

Zasięg czasowy tego źródła obejmuje bez mała ostatnich lat sto pięćdziesiąt. Terytorialnie źródło nasze obejmuje wszystkie ziemie, które do 1939 r. były objęte granicami Rzeszy, oraz ziemie b. zaboru pruskiego.

Zespoły ksiąg i akt gruntowych przechowywane w niemieckich sądach niejednokrotnie w czasie wojny uległy zniszczeniu i nie dadzą się już odtworzyć. Inaczej ma się rzecz, gdy tylko księgi zostały spalone. Zachowane akta pozwalają dokładnie zrekonstruować treść poszczególnych wykazów hipotecznych. Jest to praca żmudna bardzo, lecz wykonalna.

Na treść ksiąg i akt gruntowych składają się informacje o powierzchni gospodarstw i jej zmianach, o cenie płaconej za grunty, o ich właścicielach. W tym ostatnim wypadku znajdujemy w księgach wiele wiadomości również o pozostałych członkach rodziny — o żonie (ponieważ na Śląsku panowała wspólność majątkowa małżonków) i dzieciach. Wiele materiału szczególnie interesującego dla historyka znajdujemy w kontraktach kupna-sprzedaży, testamentach, intercyzach przedślubnych, zeznaniach składanych przed sądem itd. — wszystkie one są przechowywane w aktach gruntowych.

Wpisy działu drugiego (ciężary i ograniczenia) mimo iż ustawy nie przewidywały obowiązku uwidocznienia obciążeń gruntów chłopskich na rzecz pana feudalnego,

wowej służby archiwalnej mające na celu przejęcie tych cennych dokumentów do Archiwów Państwowych.

⁸⁷ Np. Dolny Śląsk.

⁸⁸ DzURP 1946, nr 66, poz. 366.

⁸⁹ Por. rozp. Ministra Sprawiedliwości z dn. 29 XI 1946 o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946, DzURP 1946, nr 66, poz. 367.

zawierają jednak w tym względzie bogate i wiarygodne informacje. Znajdujemy tam również wiele wiadomości dotyczących instytucji wymowy (wycug, *Auszug*).

Wreszcie dział trzeci: tu mieści się kompletny materiał dotyczący hipotecznego zadłużenia nieruchomości i wszelkie informacje odnośnie do spłaty długów przez właściciela nieruchomości.

Nie tylko jako zespół samodzielny księgi i akta gruntowe mają duże znaczenie. Ponieważ znajdujemy w nich teksty umów zawieranych z chłopami w trakcie realizacji pruskiej reformy rolnej, lub co najmniej wzmianki o nich, księgi i akta gruntowe stanowią doskonałe uzupełnienie akt Komsji Generalnej, władzy powołanej dla przeprowadzenia uwłaszczenia⁹⁰. Po drugie, szczegółowe informacje dotyczące powierzchni poszczególnych nieruchomości z wyszczególnieniem wszelkich ich zmian i przytoczeniem oznaczeń katastralnych parcel zawarte we wszystkich wykazach hipotecznych mogą stanowić zasadniczą pomoc przy odtwarzaniu zniszczonych rejestrów katastralnych.

Księgi i akta gruntowe dają szerokie możliwości badawcze i to zarówno w dziedzinie historii prawa, jak gospodarczej, historii kultury materialnej a także w dziedzinie geografii historycznej i językoznawstwa.

Teksty umów zawarte w aktach gruntowych pozwalają na studia nad istotą chłopskiej własności podległej (*Erbzins, niederschlesisches Eigentumsrecht*) i dziedzicznej dzierżawy (*Erbpacht*) w końcu XVIII wieku oraz nad ich przemianami w pierwszej połowie wieku ubiegłego.

Analogiczne akta dotyczące dóbr rycerskich mogą stanowić źródłową podstawę studiów nad istotą i zmianami feudalnej własności ziemi u schyłku epoki feudalnej.

Miejskie księgi hipoteczne umożliwiają tego rodzaju badania w odniesieniu do własności miejskiej i jej feudalnych obciążeń.

Na podstawie samych tylko ksiąg gruntowych można opracować geografie chłopskiej własności podległej i nanieść ją na mapę, co dopiero dałoby właściwy obraz stosunków własnościowych na wsi.

Ciekawe, wszechstronne i obfite materiały znajdujemy w omawianym źródle odnośnie do chłopskich zwyczajów spadkowych. Umożliwiają one badania nad przekształceniami chłopskich zwyczajów spadkowych (podział, przekazywania gospodarstw w całości, formy pokrewne).

Podobne badania umożliwiają wobec własności szlacheckiej zachowane akta dóbr rycerskich.

Również ciekawe, choć może mniej obfite informacje znajdujemy tam dla chłopskiego, miejskiego i szlacheckiego majątkowego prawa małżeńskiego.

Z problematyki pozaprawnej na podstawie omawianego źródła można by badać następujące problemy:

Rozdrabnianie gruntów chłopskich (zasadniczy i bardzo charakterystyczny element rozwarstwiania wsi).

⁹⁰ Zespół akt Komisji Generalnej w niektórych partiach jest zdekompletowany.

Geografia ciężarów chłopskich w końcu XVIII i pocz. XIX w. (to przy wykorzystaniu również akt Komisji Generalnej).

Zadłużenie własności chłopskiej, szlacheckiej i mieszczańskiej.

Rozwój wielkiej własności ziemskiej w drugiej połowie XVIII i w XIX wieku.

Rozwój własności górniczej (na podstawie ksiąg górniczych, zachowanych niestety fragmentarycznie)⁹¹.

Symbioza własności górniczej i wielkiej własności ziemskiej jako ważny problem procesu „wrastania” wielkiej własności feudalnej w kapitalistyczną własność przemysłową.

Liczne w aktach gruntowych dóbr rycerskich taksy ziemskich kas kredytowych⁹² pozwalają na studia nad ustrojem gospodarki rolnej wielkiej własności i stosowanym tam sposobem produkcji.

Wpisy w księgach i dokumenty zawarte w aktach dają też wiele materiału do studium nad miarami powierzchni na Śląsku w końcu XVIII i w XIX wieku.

Dzięki wpisywaniu cen przy każdej alienacji, księgi dają sposobność do rozważań nad zmiennością cen ziemi.

Na terenach, gdzie księgi i akta hipoteczne wykazują ciągłość od ostatniej ćwierci XVIII w. aż do chwili obecnej, można by na ich podstawie opracować kapitalny problem i o podstawowym politycznym znaczeniu, mianowicie zagadnienie przekształceń ustroju rolnego w schyłkowym okresie feudalizmu (do 1848) i w epoce kapitalistycznej. W ramach tak pomyślanej pracy (gdzie też musiano by uwzględnić problem zadłużenia własności rolniczej) znalazłoby się miejsce dla przeprowadzenia obserwacji o wpływie wojen na ustrój rolny.

Niezwykle bogaty materiał toponomastyczny i onomastyczny, jak również liczne teksty polskie z XVIII i XIX wieku kryjące się w aktach gruntowych stanowią bogate, a dotąd zupełnie nie brane pod uwagę źródło dla prac lingwistycznych. Ich walor podnosi jeszcze fakt ścisłego oznaczenia tych źródeł pod względem miejsca i czasu.

Powyższe wyliczenie jest tylko pobieżne i przykładowe. Służyć ma jedynie zainteresowaniu szerszych kół tym ciekawym i wszechstronnym źródłem, jakim są księgi i akta gruntowe.

⁹¹ Kompetentne sądy są na ogół w posiadaniu kompletów tych ksiąg. Niemniej są to już dokumenty silnie zdefektowane. Gdy bowiem sądy przejęły te księgi od dotychczas dla nich właściwych Urzędów Górniczych, wszystkie nieaktualne (zamknięte) wykazy kopalń zostały usunięte. Miało to również miejsce w wypadku, gdy kilka przedtem odrębnych kopalń „skonsolidowano”.

⁹² Wobec zupełnego niemal braku archiwaliów podworskich, szczególnie mniejszych majątków szlacheckich, akta gruntowe dóbr rycerskich zachowane w wielotomowych zespołach mają wartość wprost nieoszacowaną, stanowią bowiem (mimo że jednostronny) niemniej wierny odpowiednik zaginionych bezpowrotnie akt majątków szlacheckich. Sięgają one niejednokrotnie głęboko w wiek XVII.

V

Ostatnią sprawą, którą w niniejszym szkicu pragniemy poruszyć, jest kwestia luk i błędów naszego źródła. Szczegółowiej omówimy tu tylko trzy, mianowicie (a) fakt, że księgi gruntowe nie obejmują wszystkich gruntów na danym terenie, (b) że wpisy kolejnych tytułów własności wykazują niejednokrotnie istotne luki oraz (c) że zawarte w nich dane o powierzchni nie zawsze są wiarygodne.

a. Ordynacja z 4 VIII 1750 przewidywała założenie ksiąg gruntowych dla wszelkich nieruchomości podległych jurysdykcji rejencji (*Ober-Amts-Regierung*), sądów księstw, miejskich i patrymonialnych⁹³, co sprowadzało się do dóbr rycerskich oraz gruntów chłopskich i nieruchomości miejskich. Ordynacja hipoteczna z 1783 r.⁹⁴ pozornie szerzej regulowała tę kwestię postanawiając, że księgi muszą w każdym okręgu objąć wszystkie nieruchomości, które mogą stanowić odrębny przedmiot posiadania, mogą być zbywane i obciążane⁹⁵. Obok alodialnych dóbr rycerskich, ziem chłopskich i nieruchomości miejskich zaliczono tu również lenna, fideikomisy, majoryaty, senioraty, majątki kościoła, klasztorów i kameralne majątki miejskie⁹⁶. Nadal zupełnie wyłączone były domeny państwowe⁹⁷, wszystkie ziemie wspólnie przez gminy wiejskie użytkowane (pastwiska etc.) a także ziemie nie stanowiące podległej⁹⁸ własności chłopskiej. Co do gruntów ostatnio wspomnianych uważano,

⁹³ § 2 ust. 1 cyt. ust.

⁹⁴ AHO I, § 6.

⁹⁵ Ibid., § 7.

⁹⁶ Por. też reskr. z 5 XI 1777, gdzie postanowiono, że dla domen nie ma się zakładać ksiąg gruntowych, Rabe, op. cit., I Bd. 6 Abth., s. 259.

⁹⁷ Dernburg-Hinrichs, op. cit., I, s. 27 — najoczywiściej niesłusznie — mówi tu o „pełnej“ własności chłopskiej.

⁹⁸ AHO I, § 49 mówiąc o ciężarach, które należy wpisywać w drugim dziale ksiąg wymienia m. in. *Erbzins- und Erbpachts-Gelder*. Wynika stąd, że nie tylko stanowiące własność podległą dziedziczne oczynszowanie (*Erbzins*, *niederschlesisches Eigenthumsrecht*) uzasadniało otwarcie specjalnego wykazu hipotecznego dla chłopskiego gruntu, ale również dziedziczna dzierżawa (*Erbpacht*) uznana przez ALR za prawo na rzeczy cudzej, nie za własność podległą. Z powyższego wynika jasno, że względem, który uzasadniał założenie wykazu dla ziem chłopskich był nie formalistycznie ujmowany fakt własności (pełnej czy podległej) lecz praktycznie istniejące możliwości rozporządzenia nieruchomością przez jej posiadacza. W tym zaś zakresie *Erbpacht* był silnie zbliżony do *Erbzins*, nie wykazując w zestawieniu z nim żadnych istotnych różnic, por. Koch C. F., *Lehrbuch des Preussischen gemeinen Privatrechts*, Bd. I, Berlin 1845, s. 520. O *Erbpacht* jako podstawie wpisania tytułu własności w księgach wieczystych por. Koch C. F., *Das Recht und Hypothekewesen der Preussischen Domainen, mit Berücksichtigung der Dogmen- und Domainen-Verwaltungs-Geschichte*, Breslau 1838, s. 219. Co do motywów ordynacji z 1783 r., w których *expressis verbis* wyłączone z ksiąg gruntowych ziemie będące przedmiotem chłopskiego lassyckiego posiadania por. Dernburg-Hinrichs, op. cit., I, s. 27 w przypisie.

iz są one już reprezentowane w wykazie hipotecznym odnośnego majątku rycerskiego ⁹⁹.

Zaledwie minęło kilka lat od opublikowania powszechnej ordynacji hipotecznej, gdy zasięg gruntów objętych wpisami w księgach wieczystych został ponownie zwiększony. Mianowicie reskryptem z 6 III oraz 29 V 1789 r.¹⁰⁰ a także z 24 XII 1792 r.¹⁰¹ nieruchomości należące do kościołów, szkół, charytatywnych instytucji oraz kamedrańskie majątki miejskie zostały wyłączone z zasięgu ksiąg gruntowych. Wnioski właścicieli takich gruntów w przedmiocie wpisania ich tytułu własności i założenia dla nich wykazów miały być bezskuteczne. Tylko w wypadku sprzedaży takiej nieruchomości w ręce prywatne miało być dla niej założone folium i jako pierwszy wpisany w nim tytuł pozbywcy (Kościoła, miasta itp.) ¹⁰².

W początkach XIX w. pewnej zmianie uległa sytuacja domen państwowych. Mianowicie w związku z wysokimi kontrybucjami wojennymi na rzecz zwycięskiej Francji ¹⁰³ powstała konieczność zaciągnięcia pożyczek i zabezpieczenia ich na nieruchomościach należących do państwa ¹⁰⁴. W tym celu reskryptem z dn. 26 I 1809 ¹⁰⁵ nakazano rejencjom (*Ober-Amts-Regierung*) jak najszybsze zaprowadzenie ksiąg hipotecznych w domenach, oraz objęcie majątków państwowych systemem ziemskich kas kredytowych (*Landschaft*) ¹⁰⁶. Następnie również i lasy państwowe zostały objęte specjalnymi księgami. To wszystko nie na długo jednak. Już bowiem w 1832 i 1835 roku zarządzone, że wszystkie wykazy hipoteczne dotyczące domen i lasów, na których nie ciąży hipoteki lub inne prawa rzeczowe osób trzecich mają zostać zamknięte i na przyszłość wyłączone z ksiąg ¹⁰⁷. Przy pracach nad tekstem ordynacji hipotecznej z 1872 r. postulowano objęcie księgami gruntowymi wszystkich nieruchomości fiskusa, kościołów, szkół, gmin i terenów zajętych na potrzeby kolei żelaznej ¹⁰⁸. Projekt ten został udaremniony wskutek zdecydowanego oporu ze strony Izby Panów w sejmie pruskim ¹⁰⁹. Sytuacja w zasadzie pozostała bez

⁹⁹ Było to możliwe dzięki temu, że powierzchnia gruntów pańskich ich części i przynależności nie były określone w księgach. Oznaczenie nieruchomości było tam tylko zupełnie ogólne i miało tylko orientacyjne znaczenie.

¹⁰⁰ R a b e, op. cit., Bd. I, 7 Abth., s. 771, 763.

¹⁰¹ Ibid., Bd. II, s. 376.

¹⁰² Ibid., s. 377, ad 4.

¹⁰³ Wynosiły one 159 milionów franków i dotyczyły prowincji pruskich na zachód od Wisły, por. Treitschke H., *Deutsche Geschichte im neunzehnten Jahrhundert*, I Bd., Leipzig 1879, s. 248.

¹⁰⁴ K o c h, *Das Recht...*, s. 220—221 oraz reskr. z 27 XII 1808 (do kanclerza v. Schrötter), ibid., s. 266.

¹⁰⁵ Ibid., zał. VI, 1, s. 263.

¹⁰⁶ Ibid., zał. VI, 2, s. 265.

¹⁰⁷ Ibid., zał. XLVII, 1—3, s. 362—386.

¹⁰⁸ Kolej nie były jeszcze wówczas w Prusach upaństwowione.

¹⁰⁹ Ciekawe uzasadnienie tego sprzeciwu por. Achilles, op. cit., s. 331 w komentarzu oraz sprawozdanie odnośnej komisji w Landtagu w: Werner, op. cit., Bd. II, s. 162.

zmiany¹¹⁰, z tym jednak, że założenie wykazu hipotecznego dla wymienionych nieruchomości miało nie tylko (jak dotychczas) następować przy alienacji gruntu lub jego hipotecznym obciążeniu, lecz również na wniosek stron¹¹¹.

Ustawa o księgach wieczystych z 1897 r. nie wniosła tu nic nowego¹¹².

Obok gruntów nie objętych księgami wieczystymi na podstawie specjalnego przepisu ustawy istniało jeszcze wiele nieruchomości nie uwidoczniionych w księgach, które winny były do nich być wciągnięte. Po stwierdzeniu istnienia takich obiektów księgi wieczyste „uzupełniano“. Rzecz jasna, sprostowania te w postaci zakładania nowych foliów lub likwidowania takich, które istniały tylko formalnie, nie odpowiadając w rzeczywistości żadnemu realowi¹¹³ dotyczyły z reguły drobnych nieruchomości. Jak jednak wiele tego rodzaju nieścisłości było w księgach, dowodzi fakt, że odpowiednie korektury i uzupełnienia przeprowadzono jeszcze w latach 80-tych ubiegłego stulecia, czyli niemal w wiek po opublikowaniu powszechnej ordynacji hipotecznej¹¹⁴.

Możliwości uzupełnienia omówionych dotychczas luk naszego źródła, dają w pełni i w bardzo dokładnym sposobie mapy i rejestry katastru gruntowego, o ile się zachowały. Dla pierwszej połowy XIX wieku nieocenione usługi mogą tu oddać rejestry komisyjnych pomiarów obszaru poszczególnych wsi z bardzo szczegółowymi zestawieniami. Zachowały się one bardzo licznie w aktach b. Komisji Generalnej dla Śląska.

b. Mimo wprowadzenia przez ordynację z 1783 r. ustawowego obowiązku uwidoczniania w księgach wieczystych tytułu własności na nieruchomościach oraz powierzenia kompetentnym sądom kontroli odnośnie do wykonywania wpisów¹¹⁵ obowiązek ten niejednokrotnie był zaniedbywany. Ponieważ zaś sądy nie wykonywały również nadzoru nałożonego na nie w tej dziedzinie, odpowiednie przepisy przestano respektować i wspomniany obowiązek zawieszono¹¹⁶. Dopiero z wejściem w życie ustawy z 1872 r., która wpisom tytułu własności nadała charakter konstytutywny, znikają luki wśród wpisów tytułu własności.

Metoda uzupełnienia brakujących wpisów przedstawia się następująco: W myśl przepisów powszechnej ordynacji hipotecznej z 1783 r. przy wpisywaniu właściciela na nowootwarte folium, jeżeli nabył on własność w sposób pochodny, należało tam wpisać również jego poprzednika¹¹⁷. Postanowienie to miało na celu ujawnić obie strony kontraktu, z którego płynął tytuł własności aktualnego posiadacza. Analogiczne zastosowanie tego przepisu w wypadku gdy folium już istniało, lecz brak

¹¹⁰ *Grundbuch-Ordnung* z 1872, § 1.

¹¹¹ *Ibid.*, § 2 oraz *Achilles*, op. cit., s. 331 w komentarzu.

¹¹² Por. § 90 ustawy z 24 III 1897 oraz § 1 rozp. z 13 XI 1899.

¹¹³ Notatki ów fakt stwierdzające często spotykamy w księgach.

¹¹⁴ *Dernburg-Hinrichs*, op. cit., I, s. 34 i nast.

¹¹⁵ AHO I, §§ 49—54.

¹¹⁶ *Dernburg-Hinrichs*, op. cit., I, s. 52.

¹¹⁷ AHO IV, §§ 29—30.

w nim było wpisu jednego właściciela, powodowało, że już następny wpis w pewnej mierze uzupełniał istniejącą lukę, właśnie przez wzmiankę o obu stronach zawierających umowę.

Powyższe przepisy zostały uchylone rozporządzeniem z 9 V 1839¹¹⁸. Nie pozabawia nas to jednak jeszcze możliwości odtworzenia treści brakującego wpisu. Mianowicie w imię zasady legalności, która w tym czasie obowiązywała jeszcze w pruskim prawie hipotecznym, w rubryce *titulus possessionis* bardzo dokładnie oznaczano umowę stanowiącą prawną podstawę wpisu i określano jej kontrahentów. Zresztą wszelkie w tym względzie wątpliwości rozstrzyga z reguły tekst jednostronnego kontraktu, przechowywany w aktach gruntowych.

Podobnego rodzaju są luki wynikłe z niewpisania w księdze częściowej alienacji gruntu względnie dokupienia pewnych nieruchomości i połączenia ich z istniejącym już folium¹¹⁹. We wszystkich takich wypadkach wpis powinien być podwójny: raz w postaci „odpisania“ sprzedanego areału, drugi raz jako jego dopisanie do nowego folium lub jako pierwszy wpis na folium nowootwartym. Z reguły w każdym z tych wpisów, prócz daty i wymienienia rodzaju umowy, która zmianę spowodowała, podana jest proveniencja dołączonego areału wzgl. informacja o osobie, która nabyła grunt od folium odpisywany. Ponieważ zaś doświadczenie uczy, że każda częściowa alienacja — mimo występujących tu luk — ma swój ślad co najmniej w jednym wpisie zaopatrzonym w „proveniencyjną notatkę“, zatem uzupełnienie tego rodzaju luk naszego źródła staje się po prostu kwestią skontrolowania wszystkich owych notatek występujących w danym zespole ksiąg wieczystych.

c. Ostatnim brakiem naszego źródła, który tu pragniemy omówić jest niedokładność podawanych w nim wymiarów powierzchni poszczególnych parcel czy gospodarstw. Niedokładności te są skutkiem kilkakrotnej zmiany stosowanego systemu miar. Początkowo w śląskich księgach gruntowych przeważają określenia areału w wysiewie i to głównie w miarach śląskich, czasem też w bytomskich, raciborskich, opolskich — wielkich i małych. Później spotykamy się z wysiewem w pruskich półkorcach, które wreszcie¹²⁰ ustępują miejsca pomiarze morgowej pruskiej¹²¹ lub przedtem jeszcze śląskiej¹²². Z miarami metrycznymi mamy do czynienia dopiero po wejściu w życie ordynacji hipotecznej z 1872 r. Powierzchnia nieruchomości podawana jest odtąd¹²³ według danych katastralnych, choć i teraz nie zawsze wolna jest od nieścisłości.

¹¹⁸ *Allerhöchste Kabinettsorder vom 9 Mai 1839, betreffend das Verfahren bei der Regulierung des Hypothekenwesens*, GS 1839, nr 2010, s. 163.

¹¹⁹ Powszechna była tu praktyka odmienna, że dla gruntu odsprzedanego od całości zakładano odrębny wykaz hipoteczny (powodowały to różnice w wysokości i rodzaju obciążeń hipotecznych).

¹²⁰ Mniej więcej przełom pierwszej i drugiej ćwierci XIX wieku.

¹²¹ 1 mórg pruski wynosił 25 a 53 m².

¹²² 1 mórg śląski wynosił 2,19 morgów pruskich (magdeburskich) czyli 55 a 91 m².

¹²³ Uzgadnianie danych ksiąg wieczystych z ustaleniami katastru gruntowego było dokonywane z urzędu. Realizowano je sukcesywnie (por. *Ausf. Verordn. vom*

Sprowadzenie wszystkich posiadanych miar powierzchni gospodarstw do systemu metrycznego jest wykonalne mimo dużej różnorodności stosowanych miar. Decyduje o tym sporadycznie pojawiająca się praktyka podawania areałów w dwu różnych systemach miar¹²⁴. To pozwala łatwo znaleźć współczynniki przeliczeń starszych jednostek do miar metrycznych.

Dokładność pomiarów jest naturalnie bardzo różnorodna. Od niewątpliwie bardzo ścisłych z czasu po 1872 r. im bardziej cofamy się wstecz, tym bardziej dokładność pomiarów maleje¹²⁵. Przeliczenia dokonywane przez autora niniejszych uwag w odniesieniu do czasu przed 1872 r. i porównanie ich z niewątpliwymi danymi przejętymi do ksiąg z katastru gruntowego dały obraz dosyć różnorodny: obok wypadków pokrycia się wyników obliczeń z danymi katastru¹²⁶ stwierdzono tu różnice idące czasem nawet dość daleko w kierunku nadmiaru i niedomiaru. Niewątpliwym postulatem w tym względzie byłoby ustalenie zakresu i kierunku przeciętnego błędu¹²⁷ z uwzględnieniem zmienności tego błędu w czasie.

VI

Ponieważ w chwili obecnej staje się aktualna kwestia przejęcia poniemieckich ksiąg i aktów gruntowych przez państwową służbę archiwalną, celowe może będzie wypowiedzieć kilka sugestii w przedmiocie brakowania tych zespołów. Tu zdaniem naszym trzymać by się należało następujących zasad:

1) zachować bezwzględnie wszystkie księgi gruntowe zarówno rustykalne, dóbr rycerskich i górnicze,

2) zachować w całości akta gruntowe dóbr rycerskich,

3) tak samo w całości zachować akta gruntowe ziem chłopskich, jeżeli księgi hipoteczne danego powiatu uległy zniszczeniu,

4) z pozostałych, innych zespołów akt gruntowych gruntów chłopskich zachować posyty sięgające do 1850 wzgl. 1875 r.

KATEDRA HISTORII PAŃSTWA
I PRAWA POLSKIEGO U. B. B. WE WROCŁAWIU

2 IX 1872 zu § 4 der Grundbuchordnung vom 5 V 1872, Just. Min. Bl. 1872, s. 178, art. 7) i praca ta zajęła w przybliżeniu okres od 1872 do 1882 r.

¹²⁴ Widocznie w praktyce sądowej najrozmaitsze, często o lokalnym tylko znaczeniu, systemy miar musiały już wtedy być zawadą i utrudniać urządowanie. Stąd też te podwójne określenia.

¹²⁵ Jest to zrozumiałe gdy uwzględnić, że w tym czasie ustawa w ogóle nie domagała się ścisłego oznaczania powierzchni nieruchomości. Jeżeli zaś nawet dokonywano pomiarów i wpisywano je w księgach wieczystych, to przeprowadzali je ludzie zupełnie pozbawieni odpowiednich kwalifikacji, np. we wsi sołtys z ławnikami.

¹²⁶ Były to wypadki raczej rzadkie.

¹²⁷ Rzecz jasna przy użyciu ścisłych statystycznych metod.

Kazimierz Orzechowski (Wrocław)

REGISTRES ET ACTES HYPOTHÉCAIRES SILÉSIENS
EN TANT QUE SOURCE HISTORIQUE ET JURIDIQUE

Résumé

L'origine des registres et actes hypothécaires doit être cherchée dans le principe du droit féodal exigeant la participation de l'autorité à tout acte de transfert de la propriété d'un immeuble. C'est ainsi que les actes et registres féodaux, répondant aux registres actuels des hypothèques, contribuaient en premier lieu à rendre stable la propriété de la terre. Le rôle de ces registres se modifie à mesure que se développe le capitalisme: en effet, ils commencent à servir aux besoins du crédit immobilier.

L'évolution des registres des hypothèques, à partir des formes féodales jusqu'aux formes capitalistes, accuse ou bien un aspect continu, ou bien demeure interrompue pendant une longue période. Le premier cas est à signaler, entre autres, en Bohême, en Moravie (en général dans la monarchie des Habsbourg) et en Silésie. Le deuxième peut être constaté en Prusse (à part la Silésie) et dans toute l'Allemagne, outre l'Autriche: l'adoption du droit romain a été ici la cause de cette interruption. Du fait que l'introduction du droit romain a eu lieu aussi en Autriche, et d'autre part de la circonstance que les registres autrichiens (contrairement aux registres sur le reste du territoire du Reich) se rapportaient aux terres de nobles — il faut inférer que l'adoption du droit romain a exercé une influence dans la question qui nous intéresse, uniquement dans les cas où cela ne s'opposait point aux intérêts de la classe dominante. Il semble que nous pouvons attribuer à cette observation un caractère d'ordre général.

L'examen des prescriptions relatives aux registres des hypothèques au cours des XVIII^e, XIX^e et XX^e siècles, mène à la conclusion que la source mentionnée — indépendamment des changements introduits par la loi, ainsi que des modifications apportées aux formulaires employés dans les registres — constitue un tout continu et homogène permettant des recherches sur une vaste échelle et variées, ayant trait aux 150 dernières années (histoire du droit, histoire économique et de culture matérielle, linguistique).

Cette source accuse des lacunes de trois genres: les registres concernant les propriétés foncières n'embrassent pas, pendant un certain temps, toutes les terres d'une région donnée, pas tous les titres de propriété ont été réellement inscrits sur ces registres, et d'autre part les données quant à la superficie, comprises dans les registres et actes hypothécaires, ne sont pas toujours dignes de foi. Ces lacunes se laissent compléter au moyen de la confrontation des inscriptions particulières sur ces registres, ainsi que grâce à la possibilité de se servir d'actes cadastraux de la deuxième moitié du XIX^e siècle, bien conservés en général, et de registres que contiennent les actes de la Commission Générale de Silésie.