Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

Studenckie Zeszyty Naukowe
Zeszyt 25 · rok XVII · 2014

Kamil Klamer

HIPOTEKA JAKO INSTYTUCJA ZABEZPIECZAJĄCA INTERESY WIERZYCIELA I JEJ PRZEMIANY W PRAWIE POLSKIM XIX I XX WIEKU

I. Hipoteka – Znaczenie Pojęcia i Jej Istota

Hipoteka definiowana jest jako podstawowa forma zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych na nieruchomości dłużnika. Rozwój tego rodzaju ograniczonego prawa rzeczowego był i jest obecnie długotrwałym procesem polegającym na udoskonaleniu tej instytucji. Celem niniejszego referatu nie jest wskazanie istotnych różnic między hipoteką Królestwa Polskiego a regulacją z 1982 r. a ukazanie jedynie na jakich fundamentach zbudowane jest obecnie funkcjonujące prawo hipoteczne oraz jakie pełni funkcje. Zasady hipoteki zawarte w ustawach z 1818 r. oraz 1825 r. a mianowicie: zasada szczegółowości, jawności, rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, pierwszeństwa wpisu, stały się podstawą na której opierali się ustawodawcy tworzący prawo hipoteczne w XX wieku.

II. Prawo Hipoteczne Królestwa Polskiego

W 1815 roku Konwencja Wiedeńska układając na nowo ład polityczny Europy powołała, z części ziem byłego Księstwa Warszawskiego, Królestwo Polskie. Podstawowym celem powołanego wówczas rządu stało się podniesienie gospodarki z kryzysu oraz ożywienie stosunków kredytowych. Poważnie brano pod uwagę stworzenie rodzimego prawa hipotecznego wzorowanego na doświadczeniach pruskich oraz francuskich. Prace nad zmianą prawa hipotecznego wpisywały się w ogólną reformą prawa cywilnego. Czynnikiem przyspieszającym, a według niektórych autorów (między innymi Jakuba Glassa) decydującym, był zbliżający się termin odnowienia 10-letnich wpisów hipotecznych na podstawie kodeksowego prawa hipotecznego, pod rygorem utraty ważności. Kosztowne i dość kłopotliwe czynności w zakresie wpisów mijały z dniem 1 maja 1818 r. dla byłych pruskich prowincji, a 15 sierpnia 1820 r. dla byłych austriackich pro-

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

wincji Królestwa Polskiego. Prace nad zmianą tytułu XVIII księgi III Kodeksu Napoleona były pierwszym poważnym przedsięwzięciem w czasach świetności tego ustawodawstwa.

Projekt nowego prawa hipotecznego został przygotowany przez Deputację Cywilną dość szybko, a mianowicie w kwietniu 1818 r. W dużej mierze przyczynił się do tego Antoni Wyczechowski. Projekt liczył 169 artykułów podzielonych w 10 działach. Głównymi zasadami jakie brano pod uwagę tworząc projekt były: 1) akty prawne przypisane nieruchomościom miały być rozpatrywane przez sąd, zakwalifikowane do wpisu miały być tylko te, które zatwierdził sąd; 2) wpisy w księgach uznawane były za niewzruszalne, co do osób trzecich, jeżeli w zaufaniu do nich nabyły prawa; 3) z momentem dokonania wpisu prawa nabywano całkowicie i bezwzględnie, dzięki czemu zniknął problem oczekiwania na uzyskanie spokojnego posiadania. Projekt wzorowany był na prawie pruskim, dawnym prawie polskim oraz francuskim. Zawierał jednak wiele unikatowych rozwiązań, a większość postanowień była oryginalnym tworem polskiego ustawodawstwa. Rada Stanu dość szybko przedyskutowała przedłożony projekt poświęcając na to łącznie 6 posiedzeń[1]. Praca Deputacji Cywilnej (twór wydzielony z Komisji Prawodawczej zajmująca się przygotowaniem projektu ustawy hipotecznej) była podzielona na dwie części. Pierwsza stanowiła o rożnych sposobach nabycia własności dóbr nieruchomych i ustalania praw nabytych. Druga cześć prac dotyczyła przywilejów i hipotek[2]. Sejm przyjął projekt 3 kwietnia 1818 r. jako „Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i hipotekach".

Prawo hipotecznie z 1818 r. wprowadziło tzw. przymus hipotecznej regulacji dóbr ziemskich i nieruchomości położonych w miastach wojewódzkich (duża własność). Owa regulacja miała charakter obligatoryjny. Każda nieruchomość musiała mieć urządzoną księgę wieczystą składającą się z trzech części: 1. Wykaz hipoteczny (znajdował się w nim opis nieruchomości, wykazanie właścicieli, ścieśnienia własności, długi obciążające nieruchomość)), 2. Księga umów, 3. Zbiór dokumentów[3].

Ustawę hipoteczną z 1818 roku charakteryzowały zasady charakterystyczne dla nowoczesnych systemów hipotecznych, a mianowicie: jawności, legalności, szczegółowości, pierwszeństwa. Jakub Glass, wybitny cywilista i znawca pra-

[1] W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław : Zakład Narodowy im. Ossolińskich. Wydawnictwo PAN, 1967 s. 59.

[2] W. Nowakowski, *Rys historyczny ustaw hipotecznych z 1818 i 1825r.*, GSW 1888, nr 29, s. 482-483.

[3] A. Korobowicz, W. Witkowski, *Historia ustroju i prawa polskiego (1772-1918),* Warszawa 2009, s.130-131.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

wa hipotecznego, wymienia oprócz zasad głównych dwie inne: wolną inicjatywę stron oraz urzędową formę.

Wiodącą zasadą była jawność hipoteczna. Dzieliła się ona na jawność materialną (istotne znaczenie miały wpisy do księgi hipotecznej; na ich podstawie prawo do nieruchomości można było nabyć, zmienić i wykreślić) oraz jawność formalną, która oznaczała, że każda zainteresowana osoba miała prawo przejrzenia księgi hipotecznej. Jednak w praktyce wszyscy mogli je przeglądać i uzyskiwać odpisy[4]. Prawo hipoteczne z 1818 r. dawało możliwość przeglądania i wypisów właścicielom nieruchomości, wierzycielom i osobom przez nich wskazanym w dowolnym czasie. Pozostałe osoby miały udowodnić interes prawny oraz uzyskać pozwolenia sekretarza, notariusza lub przewodniczącego Wydziału Hipotecznego. Sam proces przeglądania akt następował w obecności sekretarza hipotecznego lub notariusza odpowiadających za stan aktów w księgach[5].

Z zasady jawności wynikała inna zasada polskiej hipoteki, tzn. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z nią treść księgi była wiążąca dla wszystkich osób działających w dobrej wierze, a osoba wpisana do księgi jako nabywca, uważana była za właściciela.

Nie mniej istotne znaczenie miała zasada legalności, zgodnie z którą wpis prawa do ksiąg wymagał zbadania przez wydział hipoteczny (tzw. zwierzchność hipoteczną) właściwego sądu (właściwość określało miejsce położenie nieruchomości) wszelkich dokumentów będących podstawą wpisu do księgi.

Jedną z naczelnych zasad stanowiła zasada szczegółowości. Zgodnie z nią hipoteka mogła być ustanowiona na konkretnej nieruchomości, a nie na całym majątku dłużnika. Stąd wynikał fakt zakładania księgi wieczystej dla każdej nieruchomości. W Królestwie Polskim zasada szczegółowości funkcjonowała w większym zakresie, co do przedmiotu hipoteki, a więc ściśle oznaczonej kwoty wierzytelności, a podmiot hipoteki poprzez brak katastru na wzór pruski i niedokładne pomiary gruntów, nie został w pełni zrealizowany[6].

Ustawa hipoteczna nakazywała wpisywanie każdej hipoteki do ksiąg hipotecznych, dzięki czemu wyeliminowano istniejące w ówczesnym ustawodawstwie francuskim, hipoteki tajne[7]. Prawo hipoteczne opierało się na zasadzie pierwszeństwa, która była uważana za zasadę fundamentalną. Zgodnie z nią wierzyciel, który był wpisany do księgi miał pierwszeństwo w zaspokojeniu wierzytelności przed innymi. W momencie gdy nieruchomość była obciążona więcej niż jedną hipoteką decydowała kolejność wpisu.

[4] W. Wójcikiewicz, *Prawo…, op. cit.,* s. 64.

[5] F. Jeziorański, *Zasady Ustawy hypotecznej polskiej*, GSW 1888, Nr 29, s.488.

[6] J. Glass , *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, Warszawa-Kraków 1921, s.7.

[7] W. Wójcikiewicz, *Prawo…, op. cit.,* s. 67.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

Wyżej wymienione zasady polskiego prawa hipotecznego stanowiły podstawę do jego ukształtowania. Strony w swoich czynnościach miały wolną wolę do dokonywania czynności, co nie kolidowało z przyjętą zasada legalności. Zasadę wolnej inicjatywy stron oraz brak interwencji z urzędu jest, według Jakuba Glassa, podstawową regułą postępowania cywilnego. Zasada oficjalności, również propagowana przez tego wybitnego cywilistę, opiera się na zasadzie, że podstawą wpisu mogły być wyłącznie akty notarialne.

Prawo hipotecznie z 1818 r. umożliwiło prowadzenie nowoczesnej gospodarki dzięki stworzeniu instytucji umożliwiających funkcjonowanie długoterminowego kredytu rolnego[8]. Jednak pomimo wysokiego poziomu jurydycznego nowego prawa zarówno rząd Królestwa Polskiego jak i ówczesna opozycja zdawali sobie sprawę z tego, iż potrzebne będę dalej idące reformy (udoskonalenie) prawa hipotecznego.

Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego z 1818 r. zostało uzupełnione w 1825 r. i nazywane jest „Prawem o przywilejach i hipotekach". Na mocy nowego aktu zostały uproszczone księgi hipoteczne (nazywane w tym wypadku aktami hipotecznymi)[9]. Rozciągnięto wówczas przepisy hipoteczne na nieruchomości znajdujące się w pozostałych miastach oraz mniejsze nieruchomości ziemskie. Zasadniczą różnicą między ustawą z 1818 r. a 1825 r. był brak przymusu regulacji hipotecznej. Według nowej ustawy zakładanie akt hipotecznych było fakultatywne tzn. zależne od woli właściciela nieruchomości.

Dzięki uzupełnieniu prawa hipotecznego z 1818 r. nowymi przepisami i częściowej zmianie części artykułów, średnia własność ziemska i miejska uzyskała możliwość dopływu kredytów realnych. Zabieg ten umożliwił poprawę stanu ekonomicznego oraz umożliwił rozwój gospodarczy Królestwa Polskiego.

III. Unormowanie Hipoteki w Ustawie z Dnia 6 Lipca 1982 Roku o Księgach Wieczystych i Hipotece W Pierwotnym Brzmieniu

Jeżeli chodzi o rozwój hipoteki w XX wieku to prace nad unifikacją oraz kodyfikacją zostały podjęte w 1929 roku. Projekt ustawy został przygotowany przez podkomisję prawa rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej. Obejmował on w art. 194-274 przepisy o hipotece umieszczone w dziale drugim tytułu piątego „Prawa zastawnicze". Po pierwszym czytaniu projekt został ogłoszony drukiem w 1937 roku, ale wybuch wojny w 1939 uniemożliwił dokończenie prac legislacyjnych i uchwalenie ustawy. Ostateczny tekst został dopracowany w warun-

[8] *Ibidem,* s. 72.
[9] A. Korobowicz, W. Witkowski, *Historia…, op. cit.,* s.132.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

kach konspiracyjnych w 1941 roku. Jednak został on ogłoszony drukiem dopiero w 1993 w czwartym zeszycie Kwartalnika Prawa Prywatnego. Wysiłek Komisji Kodyfikacyjnej nie został jednakże zmarnowany. Jej praca stanowiła punkt wyjścia dla dekretu z 11 października 1946 r. – prawo rzeczowe, zawierającego przepisy o hipotece, który w dużej mierze przejął, z nielicznymi zmianami, projekt Komisji Kodyfikacyjnej.

Przepisy prawa rzeczowego z 1946 roku odnośnie hipoteki zostały utrzymane w mocy przez przepisy wprowadzające kodeks cywilny z 23 kwietnia 1964 roku i obowiązywały aż do 1 stycznia 1983, kiedy to weszła w życie obecnie obowiązująca ustawa o księgach wieczystych i hipotece z 6 lipca 1982 roku. W odróżnieniu od innym ograniczonych praw rzeczowych, hipoteka została uregulowana pozakodeksowo. Jednak dotyczą jej zawarte w kodeksie cywilnym przepisy ogólne dotyczące wszystkich ograniczonych praw rzeczowych, a mianowicie art. 244-251. Pozostałe takie, jak treść, przedmiot czy ustanie hipoteki reguluje ustawa z 1982 roku. Jednakże przedmiotem moich rozważań będzie ustawa w pierwotnym brzmieniu.

Artykuł 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawiera definicję nawiasową hipoteki: „W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości". Oznacza to że na treść hipoteki składają się dwa uprawnienia wierzyciela hipotecznego a mianowicie: możliwość zaspokojenia roszczenia bez względy na to kto jest właścicielem oraz pierwszeństwo w zaspokojeniu przed wierzycielami osobistymi.

Instytucja hipoteki z 1982 roku opiera się na kilku podstawowych zasadach: szczegółowości, pierwszeństwa, jawności, akcesoryjności i niepodzielności[10].

Zasada szczegółowości może być rozumiana dwojako. Pierwsze znaczenie odnosi się do ścisłego określenia wierzyciela oraz przedmiotu hipoteki. Drugie natomiast polega na tym, że jedna hipoteka zabezpiecza dokładnie jedną wierzytelność tzn. że hipoteka nie obciąża całego majątku dłużnika tylko oznaczoną nieruchomość lub w przypadku hipoteki łącznej – oznaczone nieruchomości (odpowiedzialność dłużnika nie ma charakteru generalnego).

Zasada pierwszeństwa oznacza, że wierzyciel hipoteczny jest w uprzywilejowanej pozycji względem wierzycieli osobistych.

Zasada jawności również rozumiana jest dwojako. W znaczeniu formalnym oznacza, że hipoteka jest prawem jawnym i z tego względu nie może po-

[10] S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności,* Warszawa 2006, s.15-20.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

wstać ani istnieć bez ujawnienia w księdze wieczystej, co oznacza, że każdy może zapoznać się ze stanem prawnym nieruchomości. Natomiast w znaczeniu materialnym to, że hipoteka jest wpisana i wykreślona zgodnie z aktualnym i rzeczywistym stanem prawnym (domniemanie jawności).

Zasada akcesoryjności wyraża się w tym, że hipoteka jest ściśle związana z wierzytelnością, którą zabezpiecza, co oznacza, że jest prawem niesamoistnym, zależnym od istnienia prawa zabezpieczanego. Istotę tej zasady wyraża art. 94 u.k.w.h: „Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej" oraz art. 79, w myśl którego hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. Zasada akcesoryjności ulega wzmocnieniu w art. 77 (Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej). Tego rodzaju zabezpieczenie powoduje, że mimo przedawnienia wierzytelności, wierzyciel hipoteczny będzie mógł dochodzić swoich roszczeń z nieruchomości obciążonej. Akcesoryjność hipoteki i wierzytelności nie może być uchylona wolą stron, gdyż konstrukcja ustawowa hipoteki jest uregulowana przepisami o charakterze *ius cogentis*[11], co wyklucza zastosowanie zasady swobody umów. Wyjątkiem od zasady akcesoryjności jest natomiast hipoteka kaucyjna, uregulowana w rozdziale II ustawy (aktualnie nie występuje, gdyż rozdział II został uchylony nowelizacją ustawy z 2009 r.), która umożliwiała zabezpieczenie hipoteką wierzytelności przyszłych. Co charakterystyczne, do momentu powstania wierzytelności hipoteka kaucyjna była prawem samoistnym, istniejącym bez wierzytelności. Z kolei wierzytelność zabezpieczona hipoteką kaucyjną mogła być przeniesiona bez hipoteki. Poniekąd zasadę akcesoryjności postrzega się jako przeszkodę uniemożliwiającą korzystanie z tradycyjnej instytucji jaką jest hipoteka przy zabezpieczaniu wierzytelności wynikających z różnych, mniej lub bardziej skomplikowanych, form kredytowania, które charakteryzują się dynamiką w zmianach odnośnie wierzytelności oraz wierzycieli w ramach stosunku kredytowego.

Ostatnią zasadą jest niepodzielność hipoteki. Oznacza to, że hipoteka obejmuje oprócz nieruchomości także jej przynależności i utrzymuje się na całości aż do całkowitego wygaśnięcia zabezpieczanej wierzytelności. Konsekwencją takiego stanu jest fakt, iż w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka obciąża wszystkie części utworzone przez podział o czym mówi art. 76 ust.1: w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). W tym momencie hipoteka przybiera postać hipoteki łącznej.

[11] S. Rudnicki, *Hipoteka…,* Warszawa 2006, s. 18

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

Przedmiotem zabezpieczenia zwykłą hipoteką umowną jest zgodnie z art. 65 ust.1 oznaczona wierzytelność, jako prawo majątkowe o charakterze cywilno – prawnym, oraz roszczenia o odsetki i przyznane koszty postępowania. Słowo „oznaczona" ma ten sens, że określa ściśle wysokość wierzytelności, jej rodzaj i treść. Hipoteka umowna, której dotyczy artykuł 65, może byś ustanowiona dla zabezpieczenia aktualnie istniejącej wierzytelności. Z tego wynika, że niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki dla zabezpieczenia różnych wierzytelności wynikających z różnych umów kredytowych[12].

Przedmiotem zabezpieczenia hipoteką mogą być tylko wierzytelności pieniężne, co oznacza, że hipoteka musi być wyrażona w oznaczonej sumie pieniężnej[13] o czym mówi art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wierzyciel hipoteczny może zaspokoić się z nieruchomości jedynie według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 75 u.k.w.h). Z artykułu tego wynika, że niedopuszczalne jest zabezpieczenie hipoteką wierzytelności, której nie można dochodzić.

Ustawa z 1982 roku nie przejęła unormowania zawartego w art.193 § 2 prawa rzeczowego z 1946 roku[14], według którego hipoteka zwykła mogła zabezpieczać zarówno wierzytelność przyszłą, jak i warunkową. Przyjęto wówczas, że dopuszczenie ustanowienia hipoteki pod warunkiem zawieszającym jest ustawowym odstępstwem od zasady akcesoryjności. Owego odstępstwa nie przewiduje u.k.w.h z 1982 roku.

Artykuł 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 1982 r. (w pierwotnym brzmieniu) stanowi, że przedmiotem hipoteki mogą być nieruchomości (art.65 ust.1) i prawa majątkowe w postaci: udziału w prawie własności (części ułamkowych nieruchomości – art.65 ust.2) oraz użytkowanie wieczyste (art.65 ust.3).

Nieruchomościami zgodnie z art. 46 § 1 k.c są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane, tzw. nieruchomości budynkowe lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Owe nieruchomości budynkowe, stanowiące na mocy przepisów szczególnych odrębny od gruntu przedmiot własności, nie mogą być przedmiotem hipoteki, jeżeli ich status prawny został tak ukształtowany, że odrębna własność budynku nie jest prawem samoistnym, lecz związanym z prawem do gruntu (akcesoryjnym)[15]. Chodzi tu głównie o budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego przez użytkow-

[12] S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s.247-248.

[13] S. Rudnicki, *Hipoteka… ,* Warszawa 2006, s.23.

[14] Dekret z dnia 11 października 1946 r. (Dz. U. Nr 57, poz. 319)

[15] S. Rudnicki, *Hipoteka…,* Warszawa 2006, s.34.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

nika wieczystego. Przysługująca mu odrębna własność budynków jest prawem ograniczonym w czasie, wygasa wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego. Dlatego przedmiotem hipoteki może być tylko użytkowanie wieczyste, mające nadrzędny charakter w stosunku do budynków. Obciążenie użytkowania wieczystego hipoteką może nastąpić w momencie powstania użytkowania wieczystego, czyli po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej- art.67 ust.1 u.k.w.h z 1982 r., chyba że hipoteka powstaje z mocy prawa, wówczas zgodnie z art.67 ust.2, przepisu zawartego w art.67 ust.1 nie stosuje się. Wpis ma charakter konstytutywny.

Hipoteka ustanawiana jest poprzez zawarcie umowy, między wierzycielem i właścicielem nieruchomości, do której stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące przeniesienia własności art.245 § 1 k.c, z wyjątkiem przepisu odnoszącego się do formy aktu notarialnego, gdyż jest ona potrzebna jedynie do samego oświadczenia właściciela o ustanowieniu hipoteki[16]. Ustanowienie hipoteki jest czynnością prawną rozporządzającą i przyczynową (przyczyną jest przysporzenie wierzycielowi korzyści majątkowej w postaci ustanowienia zabezpieczenia jego wierzytelności na rzeczy cudzej). Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno zawierać przedmiot zabezpieczenia, dokładne oznaczenie wierzytelności oraz roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną.

Oprócz hipoteki zwykłej występuje również w ustawie tzw. hipoteka łączna. Różni się ona od zwykłej tym, że obciąża ona w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności więcej niż jedną nieruchomość tego samego właściciela (art.76 ust.1 u.k.w.h.). W związku z tym wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna.

Szczególnym rodzajem hipoteki, nie występującym w obecnym stanie prawnym ale wartym uwagi jest hipoteka kaucyjna, przewidziana w ustawie o księgach wieczystych i hipotece z 1982 r. w art. 102-108 (uchylone w 2009 r.). W odróżnieniu od hipoteki zwykłej, która zabezpiecza ściśle określoną , konkretną wierzytelność pochodzącą z określonego stosunku prawnego i obecnie istniejącą, przedmiotem hipoteki kaucyjnej mogą być wierzytelności: istniejące, ale o nieustalonej wysokości (art.102 u.k.w.h) np. z umów o kredyt odnawialny; mogące powstać w przyszłości z określonego stosunku prawnego (art.102 ust.2 u.k.w.h) np. zobowiązanie, którego wynikiem jest zawarcie umowy o kredyt; z dokumentów zbywalnych przez indos-papierów wartościowych na zlecenie (art.103 u.k.w.h)[17].

Podstawową przyczyną wygaśnięcia hipoteki jest wygaśnięcie wierzytelności, którą zabezpiecza (wyjątki: art.97 i 98 u.k.w.h). Jest to następstwo akceso-

[16] S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych…*, s. 259.
[17] S. Rudnicki, *Hipoteka…*, s.114-122.

Pobrane z czasopisma Studenckie Zeszyty Naukowe **http://szn.umcs.pl**
Data: 11/11/2026 16:51:48

ryjności hipoteki. Może to nastąpić przez działanie samego dłużnika np. zapłata, przez spełnienie innego świadczenia za zgodą wierzyciela, działanie wierzyciela np. zwolnienie z długu; wygaśniecie użytkowania wieczystego czy przez konfuzję tzn. przejście zabezpieczonej wierzytelności na właściciela nieruchomości obciążonej jak również w przypadku egzekucji z nieruchomości obciążonej. W momencie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel powinien wykonać wszelkie czynności, które umożliwiają wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, inaczej powstaje niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze, a stanem rzeczywistym.

IV. Uwagi Końcowe

Hipoteka podobnie jak w czasach Królestwa Polskiego tak i w XX wieku służyła zabezpieczeniu wierzytelności pieniężnych. Instytucja ta ułatwiała (również po dzień dzisiejszy ułatwia) rozwój gospodarczy oraz wzrost ekonomiczny dzięki możliwości zaciągnięcia kredytu hipotecznego. W XIX w. udzielanie kredytu zabezpieczanego hipoteką stało się narzędziem uzależnienia przemysłu i rolnictwa od kapitału finansowego. Celem niniejszej pracy było pokazanie hipoteki jako instytucji, która w dużej mierze opiera się na niezmienionych zasadach. Kolejni twórcy prawa hipotecznego sięgają do tradycji i bazują na osiągnięciach prawodawstwa Królestwa Polskiego, które okazały się na tyle nowoczesne, że znalazły swoje odzwierciedlenie w późniejszych pracach kodyfikacyjnych nad reformą polskiego prawa hipotecznego. Hipoteka stanowi aktualnie najbezpieczniejsze i najczęściej stosowane zabezpieczenie jednej bądź też kilku wierzytelności.

MORTGAGE AS AN INSTITUTION PROTECTING CREDITOR'S INTERESTS AND ITS TRANSFORMATION IN POLISH LAW DURING THE 19TH AND 20TH CENTURY

The aim of the discussion will be show on what foundations built is now functioning mortgage right and what is their function. The evolution of this type of limited property rights has been and it is currently long process consisting in improving this institution. The rules contained in the mortgage statutes of 1818 and 1825 became the basis on which the legislature resisted creating the mortgage right in the twentieth century. Mortgage in the times of the Polish Kingdom and in the twentieth century was for secure cash receivables. This institution facilitated (including the present day it facilitate) economic evolution and economic growth. Mortgage is currently the safest and most commonly used right to protect one or several liabilities.