

Dorota Wiśniewska-Jóźwiak

## Terminologia akt hipotecznych w zakresie własności łódzkich nieruchomości w latach 1826–1865

### 1. Wprowadzenie

W Królestwie Polskim w 1817 r. powołano Komisję Prawodawczą dla opracowania projektów aktów prawnych, które miały zmienić system prawa odziedziczony po czasach Księstwa Warszawskiego. Zmiany w zakresie prawa cywilnego przygotować miała deputacja pod przewodnictwem Antoniego Wyczechowskiego. W pierwszej kolejności opracowany został projekt prawa hipotecznego bazujący na przepisach prawa pruskiego, a w niewielkim zakresie – Kodeksu Napoleona. Większość przyjętych w nim rozwiązań stanowiły opracowania oryginalne<sup>1</sup>, a uchwalony został przez sejm jako *Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i Hypotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego*<sup>2</sup>. Ustawą objęto nieruchomości stanowiące własność prywatną: dobra ziemskie (własność dominialną) oraz nieruchomości miejskie w miastach, które były siedzibą trybunałów cywilnych I instancji<sup>3</sup>. W stosunku do pozostałych nieruchomości do 1825 r. obowiązywały dotychczasowe przepisy prawa hipotecznego.

417

<sup>1</sup> W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. II–IV; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. II, *Polska pod zaborami*, Kraków 2002, s. 52–53.

<sup>2</sup> *Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i Hypotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego z 14 (26) IV 1818 r. (ogłoszone 20 VII 1818 r.)*, „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” 1818, t. V, nr 21.

<sup>3</sup> A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II, s. 131, 133; tenże, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858, s. 140; K. Józefowicz, *Przepisy o hypotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskim obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 80; F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzeniu aktów notaryalnych obowiązujące w Król. Polsk.*, cz. I, *Prawo o przywilejach i hypotekach z roku 1825*, Warszawa 1881, s. 18; F. Zoll, *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich*, cz. I, *Wiadomości wstępne o źródłach prawa*. I. Prawa majątkowe i prawa rzeczowe. II. Rzeczy. III. Posiadanie. IV. Księgi

W odniesieniu do miejskich i wiejskich nieruchomości prywatnych zmiany wprowadziło uchwalone 1 (13) czerwca 1825 r. *Prawo o Przywilejach i Hypotekach*<sup>4</sup>. Tę regulację uzasadniano przede wszystkim faktem, iż nieruchomości nią objęte były bardzo liczne i „znaczną stanowiły część stałego majątku krajowego”<sup>5</sup>. Poza tym miała ona umożliwić właścicielom nieruchomości, przede wszystkim położonych w miastach, zaciąganie kredytów, którymi mogli być zainteresowani w związku z rozwijaniem się przemysłu w Królestwie Polskim<sup>6</sup>.

Zgodnie z treścią art. 12 ustawy z 1825 r., regulacja hipoteczna powyższych nieruchomości miała być objęta uproszczonym, a w konsekwencji tańszym postępowaniem. Uszczegółowienie wprowadzonych w niej zasad miało nastąpić w odrębnym akcie prawnym. Podmiotem legitymowanym do jego wydania została Komisja Rządowa Sprawiedliwości<sup>7</sup>, co Komisja zrealizowała 22 grudnia 1825 r. w postaci instrukcji hipotecznej<sup>8</sup>.

Na podstawie art. 9 tej instrukcji dla powyższych nieruchomości miały być prowadzone nie księgi, lecz akta hipoteczne<sup>9</sup>. Akta te należało zakładać na żądanie podmiotu mającego interes prawny, zatem ustawodawca nie wprowadził obowiązku regulacji hipotecznej<sup>10</sup>.

418

*gruntowe (hipoteczne)*, Warszawa 1920, s. 90–91. Artykuł 162 ustawy hipotecznej z 14 (26) IV 1818 r.: „Przepisy prawa niniejszego ściągaia się tylko do nieruchomości i hypotek ziemskich, tudzież miast w których zasiada Sąd Ziemski”.

<sup>4</sup> *Prawo o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.*, „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” 1825, t. IX, nr 40. Ogłoszone 6 VIII 1825 r. August Heylman wskazał rok 1845, jednak był to z pewnością błąd druku – A. Heylman, *O stosunku...*, s. 131.

<sup>5</sup> A. Heylman, *O stosunku...*, s. 134.

<sup>6</sup> Tamże.

<sup>7</sup> Art. 12 *Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.*: „Kommissya Sprawiedliwości urzędzi co do takich hypotek skrócone i mniej kosztowne postępowanie, wskaże oraz do kogo czynności hypoteczne należeć mają”.

<sup>8</sup> S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. II, Warszawa 1861, s. 128; F. Jeziorański, *Podręcznik dla sądów pokoju Królestwa Polskiego, zawierający wszystkie te postanowienia, które winny się kierować sądy pokoju i istniejące przy Sędziach Pokoju Wydziały hipoteczne, a które nie zostały pomieszczone w „Podręczniku dla sądów gminnych Królestwa Polskiego”*, Warszawa 1878, s. 101.

<sup>9</sup> Art. 9 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1825 r.: „Z protokołem tym Pisarz założy Akta hipoteczne...” Treść powyższego aktu prawnego jest cytowana za S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. II, s. 128–148. Zob. K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869, s. 122; R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem napisał Prof. Antoni Okolski*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1886, nr 39, s. 623–624.

<sup>10</sup> Art. 11 *Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.*: „Do regulacyi nowej hypoteki tych nieruchomości, do których się prawo z dnia 26. Kwietnia 1818 roku dotąd nie rozciągało, nie przeznaczają się ogólnego terminu prekluzyjnego; regulacja każdej szczególnej nieruchomości przedsięwziętą zostanie, gdy o to zaydzie żądanie strony interessowanej”. Tak już K. Hube, *O instytucji...*, s. 132; F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne...*, s. 19; *Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, cz. I, *Zarys*

Nowe przepisy weszły w życie 1 stycznia 1826 r.<sup>11</sup> Na ich podstawie w 1826 r. zaczęto zakładać akta hipoteczne dla położonych w Łodzi nieruchomości. Stosownie wzmianki, z powołaniem się na przepisy ustawy, zamieszczano w protokołach zgłoszenia się do regulacji hipotecznej, jak na przykład w protokole sporządzonym 21 lipca 1826 r. na wniosek Jana Walkowskiego, właściciela nieruchomości nr 48 położonej na Starym Mieście przy ulicy Wolborskiej: „Pan Jan Walkowski [...] pragnie uregulować Hypotekę stosownie do prawa seymowego z dnia 1/13. Czerwca 1825. roku...”<sup>12</sup>

Należy zauważyć, że status łódzkich nieruchomości nie był jednolity z uwagi na przeprowadzaną w Królestwie Polskim akcję osadniczą, mającą na celu wspomoczenie rozwoju przemysłu. Łódź stała się jednym z miast, w których miał się rozwijać przemysł włókienniczy. Rajmund Rembieliński, prezes Komisji Województwa Mazowieckiego, przedstawił taką koncepcję w piśmie z 1 września 1820 r. W przedmiocie zaprowadzenia fabryk sukiennych, skierowanym do Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji<sup>13</sup>. W kolejnym roku komisja rządowa, przychyliając się do stanowiska R. Rembielińskiego, upoważniła go do utworzenia w mieście osady dla rzemieślników<sup>14</sup>.

Na podstawie tego pełnomocnictwa powstała osada sukiennicza określana mianem Nowego Miasta. Była ona położona na południe od Starego Miasta, z Nowym Rynkiem jako centralnym punktem. W latach 1824–1826 była tworzona kolejna osada fabryczna (lniarsko-bawełniana), nazwana Łódką. Natomiast w 1828 r. do tej osady przyłączono wójtostwo Zarzew, określane w późniejszym okresie mianem Ślązaków, ze względu na osiedlanie się na nim płócienników pochodzących ze Śląska. Do kolejnego powiększenia terytorium miasta doszło w 1840 r., gdy przesunięto południowo-zachodnią i północno-wschodnią granicę miasta, na którym to obszarze miała powstać Nowa Dzielnica<sup>15</sup>.

*Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskiem*, oprac. J. Glass, Kraków b.d.w., s. 3.; F. Zoll, *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich*, cz. I, s. 91.

<sup>11</sup> W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 34.

<sup>12</sup> Archiwum Państwowe w Łodzi [dalej: APŁ], Zespół 94 *Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005)*, sygn. 1/6, protokół zgłoszenia się do regulacji z 21 VII 1826 r., k. 7.

<sup>13</sup> Tamże, s. 83.

<sup>14</sup> Pismo Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji do Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 1 II 1821 r. w sprawie urzędzenia osad sukiennych w m. Dąbiu, Gostyninie, Łodzi, Przedeczcu i Zgierzu. R. Rosin, M. Bandurka, *Łódź 1423–1823–1973. Zarys dziejów i wybór dokumentów*, Łódź 1974, s. 120–122.

<sup>15</sup> H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź b.d.w., s. 89, 137, 169; R. Rosin, M. Bandurka, *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20; A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951, s. 17;

## 2. Terminologia wykazów hipotecznych

W wykazach hipotecznych zamieszczano rozmaite terminy na określenie praw przysługujących do łódzkich nieruchomości. Jednym z nich była „własność”. Została ona użyta w 14 wykazach spośród 104 akt hipotecznych. Termin ten stosowano zarówno w odniesieniu do placów znajdujących się na obszarze Starego Miasta<sup>16</sup>, jak i osady fabrycznej – Nowe Miasto.

Zwykle wpisywano go do działu II, stało się tak na przykład w aktach nieruchomości nr 35 (332)<sup>17</sup>, położonej na obszarze Nowego Miasta, u zbiegu ulic Średniej i Wschodniej. W treści wpisu, dokonanego na mocy orzeczenia Sądu Pokoju Okręgu Zgierskiego Wydział Hipoteczny z 8 (20) stycznia 1859 r., wskazano: „Jakub Böhm jest właścicielem, a to na mocy takiego wywodu: wedle zatwierdzenia Zwierzchności hipotecznej b. Powiatu Zgierskiego z dnia 28 Października (9 Listopada) 1836 r. był uznawany za właściciela Krystyan Kunkel, ten przez akt w dniu 29. Października (10. Listopada) 1840 r. przed Rejentem Stokowskim w Zgierzu zeznany, sprzedał tę nieruchomość Janowi Zawadzkiemu, a ten znowu kontraktem w dniu 25. Stycznia (6. Lutego) 1849 r. przed Rejentem Jarońskim w Zgierzu zdziałanym, zbył ją na własność na początku wymienionemu Jakubowi Böhm...”<sup>18</sup>

Termin ten nie precyzował charakteru prawa własności. Nie jest zatem możliwe określenie na jego podstawie, czy prawo to miało charakter pełnej własności, czy też własności podzielonej.

Podobne wątpliwości rodzi kolejny termin, który został użyty w wykazie hipotecznym wyłącznie jednej nieruchomości, położonej na terenie Nowego Miasta. W dziale II wykazu wskazano: „Jan i Florentyna z Glesmanów Małżonkowie Tietz Prawem własności dziedzicznej z mocy nabycia za pośrednictwem Kontraktu kupna i sprzedaży, przed Leopoldem Fryderykiem de Brixen Regentem Okręgu Zgierskiego w Dniu 7/19. Sierpnia 1845 r. zawartego, którym poprzedni właściciele tej nieruchomości w Dziale I<sup>m</sup> opisaney [...] sprzedali takową...”<sup>19</sup>

Łódź. *Dzieje miasta*, t. I, *Do 1918 r.*, red. B. Baranowski, J. Fijałek, Łódź 1980, s. 156–157, 160–163, 166; J. Śmiałowski, *Cechy rozwoju Łodzi*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni (1974 r.)*, red. W. Michowicz, Łódź 1974, s. 51.

<sup>16</sup> Np. APŁ, Zespół 94 *Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005)*, sygn. 1/79, wykaz hipoteczny, dział II, k. 5.

<sup>17</sup> W nawiasie wpisywano w aktach hipotecznych nową numerację nieruchomości.

<sup>18</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/59, wykaz hipoteczny, dział II, k. 4.

<sup>19</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/45, wykaz hipoteczny, dział II, k. 4.

Zastosowane w tym przypadku sformułowanie „**własność dziedziczna**” sygnalizowało najpewniej, iż uprawnienie nie ma charakteru jedynie dożywotniego, choć w przeszłości w taki właśnie sposób wskazywano własność pełną.

W wykazach hipotecznych kolejnych 11 akt użyto terminu „**grunt dziedziczny**”, opisując nieruchomość w dziale I, przykładowo w przypadku placu nr 101 położonego na obszarze Starego Miasta: „Dobra miejskie N<sup>o</sup> 101. Numer Sto ieden Placu przy Ulicy Brzezińskiej w mieście Łodzi na Starym mieście w Powiecie Zgierskim Obwodzie Łęczyckim Woiewodztwie Mazowieckim na Gruncie dziedzicznym stoi 1. Dom drewniany gontami kryty [...] oraz 2. dwa ogrody...”<sup>20</sup>

Zasadniczo takie sformułowanie odnosiło się do nieruchomości znajdujących się terenie Starego Miasta, a także do placów położonych na obszarze łódzkich osad fabrycznych<sup>21</sup>. Podobnie jak w przypadku „własności dziedzicznej” nie precyzowało ono charakteru własności.

W przeciwieństwie do wymienionych wyżej, kolejne trzy powiązane ze sobą terminy – „**grunt wieczysto-czynszowy**”, „**prawo wieczysto-czynszowe**” i „**własność wieczysto-czynszowa**” – można interpretować jako wskazanie własności ograniczonej – własności podzielonej.

Tu jednak nasuwają się wątpliwości. Literatura XIX i początków XX w. wyróżniała następujące rodzaje tej własności: dzierżawa wieczysta, emfiteuza, prawo powierzchni (*ius superficies*), prawo lenne i prawo wieczysto-czynszowe włościan i kolonistów<sup>22</sup>, ale przywołany rodzaj własności podzielonej – prawo wieczysto-czynszowe – literatura odnosiła do stosunków wiejskich<sup>23</sup>. Tymczasem z treści badanych akt hipotecznych wynika, że mamy do czynienia z nieruchomościami miejskimi.

Zatem trzeba się zastanowić, czy zastosowanie tego terminu w łódzkich, a więc miejskich, aktach hipotecznych określa taki rodzaj własności podzielonej. Zwłaszcza, że termin ten odnosił się wyłącznie do nieruchomości położonych w łódzkich osadach fabrycznych, a został wprowadzony do działu I lub II wykazu hipotecznego łącznie aż w 47 aktach

<sup>20</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 6/4, wykaz hipoteczny, dział I, k. 2.

<sup>21</sup> Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, wykaz hipoteczny, dział I, k. 2.

<sup>22</sup> S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 465; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 97; A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1885, s. 230; S. Rundstein, *Prawo powierzchni i budowy dziedziczne na cudzym gruncie*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 26, s. 407.

<sup>23</sup> Kazimierz Mejer określał nawet powyższy stosunek prawny mianem „prawa wieczysto-czynszowego wiejskiego”, K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 79.

hipotecznych<sup>24</sup>. Natomiast nie zastosowano go w ogóle w aktach placów położonych na Starym Mieście.

O pewnej dowolności używanych przez organy hipoteczne sformułowań świadczą treść wykazów dwóch innych akt hipotecznych. Pierwszy przypadek dotyczy nieruchomości nr 40 położonej w osadzie fabrycznej Ślązaki. W dziale II znajduje się wpis dokonany 4 (16) grudnia 1836 r. o następującej treści: „nabył Nieruchomość obecną na własność Dziedziczno czynszową a to odnośnie do ogólnych Dobrodzieystw dla Fabrykatów zagranicznych zapewnionych na mocy Kontraktu w dniu szóstym Czerwca tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego roku między Urzędem municypalnym miasta Łodzi z mocy Reskryptu W<sup>o</sup> Kommissarza Obwodu Łęczyckiego z dnia dwudziestego Lutego roku tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego N 2051. wydanego a to na rozporządzenia Kommissyi Woiewodztwa Mazowieckiego z dnia siedemnastego Listopada tysiąc ośmset trzydziestego drugiego roku N<sup>o</sup> 81286/2285. i Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych Duchownych i Oświecenia Publicznego z daty czternastego tegoż miesiąca i roku N<sup>o</sup> 4339/21852 ugruntowanego w Imieniu Rządu działającym a Karolem Hoffman Właścicielem obecnej Nieruchomości zawartego, potwierdzonego przez Kommissyą Woiewodztwa Mazowieckiego pod dniem trzydziestym pierwszym Sierpnia tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego roku a to na zasadzie Reskryptu Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych z dnia czternastego Listopada tysiąc ośmset trzydziestego drugiego roku N 4339/21852”<sup>25</sup>.

422

Użyty w tym przypadku termin „**własność dziedziczno czynszowa**” stanowi w istocie połączenie pojęć własności dziedzicznej i prawa wieczysto-czynszowego i jako taki był nieznaną literaturze przedmiotu. Podobne wątpliwości budzi klauzula wprowadzona do działu II akt hipotecznych założonych dla nieruchomości nr 22 położonej w osadzie Łódka: „Prawem Wieczysto czynszowej Dzierżawy na mocy Kontraktu na dniu dwudziestym szóstym Kwietnia/ósmym Maja Tysiąc ośmset trzydziestego dziewiątego roku sporządzonego [...] przez który Franciszek Diezner od Urzędu Municypalnego Miasta Łodzi te Nieruchomości takim prawem nabył...”<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Np. w dziale I akt hipotecznych założonych dla nieruchomości nr 193 (712) i 1338 wskazano, że „obie nieruchomości są posiadane prawem wieczysto-czynszowem”, w dziale II zaś właściciela opisano jako „wieczysto-czynszowego”, APŁ, Zespół 94, sygn. 1/93, wykaz hipoteczny, dział I, k. 3; tamże, dział II, k. 5.

<sup>25</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, wykaz hipoteczny, dział II, wpis z 4 (16) XII 1836 r., k. 2 ob.-3.

<sup>26</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

Zastosowany termin również stanowi połączenie pojęć znanych literaturze, to znaczy „prawa wieczysto-czynszowego” i „dzierżawy wieczystej”.

To ostatnie pojęcie także było stosowane przez organy hipoteczne dokonujące wpisów w wykazach hipotecznych łódzkich nieruchomości. Mianowicie użyte zostało w ośmiu aktach hipotecznych, jednak wyłącznie w odniesieniu do praw przysługujących do placów w osadach fabrycznych. Przykład wprowadzenia do wykazu tego terminu stanowi wpis w dziale II wykazu hipotecznego działek nr 25 (589) i 26 (588) znajdujących się na obszarze Łódki: „Frydrych Wilhelm Somerfeld Prawem Wieczystej Dzierżawy na mocy Kontraktów z Urzędem Miejskim Miasta Łodzi zawartych, a mianowicie jednego z dnia szóstego/ośmnastego Kwietnia Tysiąc ósmset trzydziestego dziewiątego roku [...] przez który [...] iako Nabywca praw Gotliba Hausman Nieruchomości N<sup>o</sup> 25. oznaczone otrzymał w Wieczystą Dzierżawę [...] Drugiego zaś z dnia Trzeciego Grudnia Tysiąc ósmset trzydziestego czwartego [...] przez który Tenże Somerfeld Nieruchomości N<sup>o</sup> 26 oznaczone, takimże samym prawem nabył”<sup>27</sup>.

Ostatnimi z użytych w wykazach hipotecznych terminów były „**grunt emfiteutyeczny**” oraz „**prawo emfiteutyeczne**”. Oba zostały zastosowane w aktach hipotecznych placów określanych jako „Bielnik”, położonych w osadzie fabrycznej Łódka. Pierwsze sformułowanie wprowadzono do działu I („N<sup>ro</sup> 230 Dwieście trzydzieści 243 Dwieście czterdzieści trzy 444 Czteryście czterdzieści cztery 445 Czteryście czterdzieści pięć 446 Czteryście czterdzieści sześć 447 Czteryście czterdzieści siedm iedną possessyją formuiące przy Ulicy Bielnik zwaney w mieście Łodzi powiecie Zgierskim Woiewództwie Mazowieckim Na Gruncie Emphiteutyecznym stoiące Domy z wszelkimi zabudowaniami, przyległościami i przynależnościami...”)<sup>28</sup>, natomiast drugie do działu II („Co do gruntu prawem Emfiteutyecznym Budowle zaś existujące lub wystawić się mogące prawem Dziedzicznym Własnością...”)<sup>29</sup> tych samych akt hipotecznych.

Z treści przytoczonych klauzul wynika, że prawo do gruntu miało charakter emfiteuzy. Natomiast nie odnosiło się ono do jednej z działek wchodzących w skład Bielnika (oznaczonej nr 444), w stosunku do której użyto terminu „własność wieczysto-czynszowa”<sup>30</sup>.

<sup>27</sup> APŁ, Zespól 94, sygn. 1/29, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

<sup>28</sup> APŁ, Zespól 94, sygn. 1/19, wykaz hipoteczny, dział I, k. 2.

<sup>29</sup> Tamże, wykaz hipoteczny, dział II, k. 4.

<sup>30</sup> Tamże, dział II, k. 13.

### 3. Terminologia protokołów hipotecznych

Taką samą różnorodność terminologii można obserwować w protokołach znajdujących się w badanych aktach hipotecznych. W nich również stosowano sformułowania nie pozwalające sprecyzować charakteru prawa do nieruchomości, takie jak: „**prawo dziedziczne**” (w pięciu aktach hipotecznych wyłącznie nieruchomości staromiejskich)<sup>31</sup> oraz „**własność**” (łącznie w 18 aktach, w tym prawie połowa dotyczyła nieruchomości z osad fabrycznych)<sup>32</sup>.

Nowym pojęciem, nieznanym zastosowania w wykazach hipotecznych, które również nie określało przysługującego prawa do nieruchomości, było „**prawo wieczyste**”. Zostało ono użyte w protokole zgłoszenia do regulacji z 17 (29) stycznia 1842 r., dotyczącym działki położonej w osadzie fabrycznej Łódka<sup>33</sup>.

Na objęcie nieruchomości własnością podzieloną wskazywały dwa terminy stosowane także w wykazach hipotecznych: „**własność wieczysto-czynszowa**” i „**własność czynszowa**”. Oba występowały w aktach hipotecznych wyłącznie w przypadku osad fabrycznych. Pierwszy z nich został użyty aż w 39<sup>34</sup>, drugi zaś w dwu<sup>35</sup>, na łączną liczbę 104 akt hipotecznych. Jednak żaden z nich nie precyzował rodzaju własności.

424

W przeciwieństwie do nich sformułowanie „**dzierżawa wieczysta**”, wprowadzane także do wykazów hipotecznych, wyraźnie wskazywało rodzaj przyznanego prawa. Również to pojęcie odnoszono tylko do działek gruntu znajdujących się na obszarze osad fabrycznych. Jednak zostało ono użyte w protokołach zaledwie czterech akt hipotecznych<sup>36</sup>.

Bazujące na nim pojęcie „**wieczysto czynszowej dzierżawy**” także zostało zastosowane w czterech aktach hipotecznych (np. „Kontrakt w tymże

<sup>31</sup> Np. nieruchomości nr 120 (52) ul. Zachodnia: „stawający oświadczył, że regulująca się nieruchomość [...] jak przekonywa składające się tu A. Świadcstwo Magistratu miasta Łodzi z dnia 27 Czerwca/9. Lipca r. b. N<sup>o</sup> 4688. posiadana jest prawem dziedzicznym”, APŁ, Zespół 94, sygn. 1/79, protokół regulacji hipotecznej z 24 VII (5 VIII) 1862 r., k. 2.

<sup>32</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 6/48, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 13 (25) V 1859 r., k. 2 ob.-3.

<sup>33</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 3/13, protokół zgłoszenia się do regulacji z 17 (29) I 1842 r., s. 42.

<sup>34</sup> Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 6/69, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 3 (15) XII 1862 r., k. 2.

<sup>35</sup> Np. „August Saenger powyższy komparent od Urzędu Miejskiego Miasta Łodzi w Imieniu Rządu działającego kupił na własność czynszową Nieruchomości w Osadzie Tkackiej Łódka pod N 23. położone...”, APŁ, Zespół 94, sygn. 1/27, protokół pierwiastkowej regulacji z 25 III (6 IV) 1840 r., s. 49–50.

<sup>36</sup> Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/51, protokół pierwiastkowej regulacji z 18 (30) V 1853 r., k. 3 ob.



Biurze na d. 26 Kwietnia/8 Maja 1839. sporządzony a pod d. 10/22 Czerwca 1839. przez Rząd Guberni Mazowieckiej zatwierdzony; mocą którego Stawający jako wchodzący w prawa Alojzego Diesner tę Nieruchomość w wieczysto czynszową dzierżawę nabył...")<sup>37</sup>. Podobnie jak w przypadku poprzedniego terminu, odnosiło się ono wyłącznie do osad fabrycznych.

Ostatnim z używanych terminów było określenie wskazujące na przyznanie uprawnionemu **emfiteuzy**. W protokole pierwiastkowej regulacji nieruchomości nr 23 położonej w osadzie Łódka przy ul. Piotrkowskiej zastrzeżono: „Przed wszystkim Stawający Właściciel na za pytanie oświadczył iż jak się ze złożonych już dokumentów wykazuje z posiadłości tej która emfiteutyczną tylko jest possessyą Czysz roczny w każdym roku po Zp 10. Domini Directo czyli do Kassy Miasta Łodzi wnosić...”<sup>38</sup> Z klauzuli tej wynika, że regulowana nieruchomość była objęta w całości emfiteuzą.

Natomiast w przypadku tak zwanego Bielnika (także znajdującego się na terenie Łódki) opisano prawo w następujący sposób: „co do gruntu prawem Emfiteutycznym Budowle zaś exystujące lub stawić się mogące prawem Dziedzicznym Własności...”<sup>39</sup> Na podstawie tej klauzuli stwierdzić można, że odmienne prawo przysługiwało w odniesieniu do gruntu, a inne w zakresie wzniesionych na nim budynków. Grunt miał być objęty emfiteuzą, budowle zaś – pełną własnością.

## 4. Chaos pojęciowy

Zwykle terminologia stosowana w protokole i wykazie hipotecznym tej samej nieruchomości była identyczna, jak w przypadku akt hipotecznych założonych dla nieruchomości położonej przy ul. Piotrkowskiej, w których konsekwentnie posługiwano się pojęciem „własności”<sup>40</sup>. Ewentualnie zdarzało się zamienne stosowanie niesprzecznych ze sobą określeń, takich jak np. „grunt dziedziczny”<sup>41</sup> i „właściciel”<sup>42</sup>.

<sup>37</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, protokół pierwiastkowej regulacji z 25 III (6 IV) 1840 r., s. 41.

<sup>38</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/27, protokół pierwiastkowej regulacji z 25 III (6 IV) 1840 r., s. 51.

<sup>39</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, protokół pierwiastkowej regulacji z 3 IV 1829 r., k. 16 ob.

<sup>40</sup> Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/14, wykaz hipoteczny, dział II, k. 2 ob.; tamże, protokół zgłoszenia się do regulacji z 8 I 1827 r., k. 5; tamże, protokół pierwiastkowej regulacji z 13 X 1827 r., k. 6; tamże, protokół regulacji hipotecznej z 27 XI (9 XII) 1839 r., k. 31 ob.

<sup>41</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 6/2, wykaz hipoteczny, dział I, k. 1.

<sup>42</sup> Tamże, protokół pierwiastkowej regulacji z 17 I 1827 r., k. 8-8 ob.

Jednak w przypadku nieruchomości położonych na terytorium łódzkich osad fabrycznych zdarzało się zamienne używanie pojęć, w zakresie których mogą pojawiać się wątpliwości interpretacyjne dotyczące charakteru przyznanego prawa. Na przykład w aktach hipotecznych działki gruntu nr 33 (581) ul. Piotrkowska, położonej w osadzie Łódka, w dziale II posłużono się terminem „prawo wieczysto-czynszowe”<sup>43</sup>, a w dziale III – sformułowaniem „prawo wieczystej dzierżawy”<sup>44</sup>. Należy zauważyć, że oba te wpisy zostały dokonane na podstawie decyzji Zwierzchności Hipotecznej Powiatu Zgierskiego z 3 (15) kwietnia 1840 r. Natomiast protokół pierwiastkowej regulacji z 21 marca (2 kwietnia) 1840 r. (na podstawie którego zwierzchność hipoteczna wydała decyzję) posługiwał się jeszcze innym terminem „własności wieczysto czynszowej”<sup>45</sup>.

## 5. Podsumowanie

426

Badane protokoły zgłoszenia się do regulacji hipotecznej, protokoły pierwiastkowej regulacji oraz protokoły regulacji hipotecznej, a także wpisy w wykazach hipotecznych były dokonywane przez te same organy hipoteczne. Wszystkie analizowane akta hipoteczne zakładano dla łódzkich nieruchomości położonych na terenie Starego Miasta albo osad fabrycznych. Stąd zdumiewająca jest różnorodność stosowanej terminologii.

O ile w przypadku nieruchomości staromiejskich posługiwano się zwykle ogólnymi sformułowaniami, takimi jak na przykład „własność”, o tyle w przypadku placów z obszaru osad fabrycznych brak takiej prawidłowości. Organy hipoteczne używały na określenie prawa do nieruchomości różnorodnych terminów, stosując niekiedy różne zamienniki.

## Bibliografia

### Źródła

- Archiwum Państwowe w Łodzi, Zespół 94 *Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005)*, sygn. 1/6, 1/12, 1/14, 1/19, 1/24, 1/26, 1/27, 1/29, 1/35, 1/45, 1/51, 1/59, 1/79, 1/93, 3/13, 6/2, 6/4, 6/48, 6/69.
- Prawo o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.*, „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” 1825, t. IX, nr 40.

<sup>43</sup> APŁ, Zespół 94, sygn. 1/35, wykaz hipoteczny, dział II, s. 7.

<sup>44</sup> Tamże, wykaz hipoteczny, dział II, s. 17–18.

<sup>45</sup> Tamże, protokół pierwiastkowej regulacji z 21 III (2 IV) 1840 r., s. 54.

*Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i Hypotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego z 14 (26) IV 1818 r. (ogłoszone 20 VII 1818 r.), „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” 1818, t. V, nr 21.*

### **Opracowania**

- Dinter H. S., *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź b.d.w.
- Dutkiewicz W., *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1850.
- Heylman A., *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II.
- Heylman A., *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858.
- Hube K., *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869.
- Institucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, cz. I, *Zarys Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskiem*, oprac. J. Glass, Kraków b.d.w.
- Jeziorański F., *Podręcznik dla sądów pokoju Królestwa Polskiego, zawierający wszystkie te postanowienia, które winny się kierować sądy pokoju i istniejące przy Sędziach Pokoju Wydziały hipoteczne, a które nie zostały pomieszczone w „Podręczniku dla sądów gminnych Królestwa Polskiego”*, Warszawa 1878.
- Jeziorański F., *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzaniu aktów notaryalnych obowiązujące w Król. Polsk., cz. I, Prawo o przywilejach i hipotekach z roku 1825*, Warszawa 1881.
- Józefowicz K., *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873.
- Łódź. *Dzieje miasta*, t. I, *Do 1918 r.*, red. B. Baranowski, J. Fijałek, Łódź 1980.
- Mejer K., *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873.
- Okolski A., *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1885.
- Płaza S., *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. II, *Polska pod zaborami*, Kraków 2002.
- Rosin R., Bandurka M., *Łódź 1423–1823–1973. Zarys dziejów i wybór dokumentów*, Łódź 1974.
- Rundstein S., *Prawo powierzchni i budowy dziedziczne na cudzym gruncie*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 26.
- Rynkowska A., *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951.
- Śmiałowski J., *Cechy rozwoju Łodzi*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni (1974 r.)*, red. W. Michowicz, Łódź 1974.
- Wierzchlejski R., *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem napisał Prof. Antoni Okolski*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1886, nr 39.
- Wołowski J. K., *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868.
- Zawadzki S., *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860; t. II, Warszawa 1861.
- Zoll F., *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich*, cz. I, *Wiadomości wstępne o źródłach prawa. I. Prawa majątkowe i prawa rzeczowe. II. Rzeczy. III. Posiadanie. IV. Księgi gruntowe (hipoteczne)*, Warszawa 1920.