

# ОЧЕРКИ ПОЛЬСКОЙ ИПОТЕКИ

(Практическое руководство къ изученію дѣйствующаго законодательства  
по ипотека въ Варшавскомъ судебномъ округѣ).

СОСТАВИЛЪ

МИРОВОЙ СУДЬЯ Г. ЛОМЖИ

Князь В. А. ВОЛКОНСКІЙ.

---

ВЪ ДВУХЪ ЧАСТЯХЪ.

---

Изданіе одобренное Министерствомъ Юстиціи.

С. ПЕТЕРБУРГЪ.

ТИПОГРАФІЯ ПРАВИТЕЛЬСТВУЮЩАГО СЕНАТА.

1881.

+

В-5-  
V

**SEP 29 1931**

**Печатано по распоряженію Министра Юстиціи.**

## ВВЕДЕНИЕ.

Польское Ипотечное право входитъ лишь въ курсъ обязательнаго изученія юристовъ Варшавскаго Университета; вотъ почему для остальныхъ нашихъ юристовъ, переходящихъ на службу изъ Россіи въ Царство Польское, мѣстная ипотека представляется дѣломъ совершенно новымъ и незнакомымъ, а между тѣмъ изученіе этого дѣла необходимо, такъ какъ служебная дѣятельность юриста въ Царствѣ Польскомъ болѣе или менѣе связана со знаніемъ польскаго ипотечнаго права.

Хотя польская ипотечная литература имѣетъ своихъ солидныхъ представителей въ лицѣ Дуткевича, Юзефовича, Тырховскаго, Дыдынскаго, Езиоранскаго, Годлевскаго, Гейльмана, Карла Губе (бывшаго писаря земской ипотечной канцеляріи въ Варшавѣ) и Станислава Завацкаго, тѣмъ не менѣе, въ русскомъ переводѣ существуютъ лишь Юзефовичъ, Тырховскій и Дуткевичъ. Первый издалъ въ 1876 году комментарий своего отца подъ названіемъ: *«законы объ ипотекахъ, дѣйствующихъ въ Царствѣ Польскомъ»*; второй въ томъ же году издалъ: *«Обзоръ формъ и образцовъ ипотечныхъ актовъ»*, которое специально назначено для мѣстныхъ нотаріусовъ; третій на польскомъ языкѣ появился въ 1848 году; въ 1888 году лишь переведенъ на русскій языкъ и поступилъ въ продажу въ 1889 году подъ названіемъ: *«Польское Ипотечное право Дуткевича, переведенное съ польскаго, изданное Редакціонной Комисіей по составленію Гражданскаго Уложенія»*. Такимъ образомъ единственными источниками для изученія польскаго ипотечнаго дѣла на русскомъ языкѣ и къ услугамъ русскаго юриста остаются: Юзефовичъ, Дуткевичъ и польскій ипотечный уставъ, помѣщенный въ Гражд. Зак. Ц. П., собранныхъ членомъ Варшав. Судеб. Палаты К. Губе (въ его кодексѣ) и Собраніи Гр. Зак. губерній Ц. П., изданныхъ въ 1870 году типогр. II Отдѣл. Собств. ЕГО ИМПЕР. ВЕЛ. Канцеляріи.

При переводѣ юриста на службу изъ Россіи въ Царство Польское, спѣшное изученіе ипотечнаго дѣла при помощи устава

представляет на первых порах массу неудобствъ, о которыхъ я упомяну ниже; что же касается руководства Юзefовича, то хотя оно и отличается полнотой, а авторъ глубокимъ знаніемъ польскаго ипотечнаго дѣла, тѣмъ не менѣе, тяжелый переводный слогъ не только подрываетъ достоинство упомянутаго руководства, но даже на столько затрудняетъ читающаго, что послѣдній лишь послѣ долгихъ комбинацій въ состояніи уяснить себѣ мысль автора.

Ипотечное право Дуткевича, достойно приравненное къ ряду лучшихъ классическихъ произведеній по упомянутой спеціальности, переведено на русскій языкъ чрезвычайно удачно. Знакомство съ нимъ нашихъ русскихъ юристовъ было-бы вполнѣ желательно, тѣмъ не менѣе, это право представляетъ живой интересъ для юриста, болѣе или менѣе опытнаго по ипотечному дѣлу и желающаго спеціально и всесторонне его изучить; русскій же юристъ, поступающій на службу въ Привислянскій край, какъ человѣкъ новый въ ипотечномъ дѣлѣ, на первыхъ порахъ, главнымъ образомъ, нуждается въ современномъ практическомъ пособіи на русскомъ языкѣ, которое могло бы дать ему предварительное и послѣдовательное понятіе о польской ипотекаѣ, ея исторіи, персоналѣ ипотечныхъ учреждений, его правахъ, обязанностяхъ, формахъ и обрядахъ ипотечныхъ дѣйствій съ новѣйшимъ практическимъ примѣненіемъ польскаго ипотечнаго устава въ ипотечныхъ канцеляріяхъ окружныхъ судовъ и правительственныхъ мировыхъ судей Привислянскаго края, съ формой ипотечныхъ книгъ и способомъ ихъ веденія, съ ипотечной таксой 1820 года, повинностями, земельными мѣрами, циркулярами, постановленіями и Указами 19 Февраля (2 Марта) 1864 года, 12 (24) Іюня 1870 года и 28 Октября (9 Ноября) 1866 года, терминами и съ тѣми ст. ст. гражданскихъ законовъ Царства Польскаго, которыя тѣсно связаны съ ипотечнымъ уставомъ \*).

---

*Примѣчаніе.* \*) Съ цѣлью облегченія юриста и въ виду его экономическихъ интересовъ я помѣстилъ въ этомъ руководствѣ всѣ статьи Гражд. Кодекса, тѣсно связанныя съ ипотечнымъ уставомъ, иначе юристъ былъ-бы вынужденъ пріобрѣтать Гр. Кодексъ, стоящій отъ 16-ти до 25-ти рублѣй.

Я полагаю, что нашему юристу предварительно слѣдуетъ дать возможность получить практическое пособіе на русскомъ языкѣ, по крайней мѣрѣ такое пособіе, которое безъ затрудненія можетъ пріобрѣсти въ книжныхъ магазинахъ Привислянскаго края всякій юристъ, свободно владѣющій польскимъ языкомъ, и котораго, къ сожалѣнію, у насъ и по настоящее время не имѣется на русскомъ языкѣ, право же и обязанность знакомства съ Дуткевичемъ слѣдуетъ оставить за юристомъ въ ближайшемъ будущемъ.

Вѣдь не безпричинно-же за самостоятельными практическими руководствами и пособіями признается несомнѣнная польза, а между тѣмъ полное отсутствіе практическихъ руководствъ польскаго ипотечнаго дѣла на русскомъ языкѣ сильно ощущается.

Во всякомъ случаѣ, ипотечное право Дуткевича, впервые появившееся 42 года тому назадъ, какъ бы оно безукоризненно не было, не можетъ собою замѣнить руководства, идущаго объ руку съ практикой по 1890 годъ, на томъ основаніи, что время и экономическія условія края постепенно предъявляютъ свои новыя требованія, которыя, за отсутствіемъ кассационныхъ рѣшеній по ипотечному дѣлу, осуществляются при помощи многолѣтней практики, получившей гражданственность.

Если мнѣ замѣтятъ, что польское ипотечное дѣло въ теченіи 70-ти лѣтъ, со времени изданія ипотечнаго устава, не остановилось на точкѣ замерзанія, а, напротивъ, развивалось, что всѣ тѣ свѣдѣнія по ипотечному законодательству, которыя имѣются въ составленномъ мною руководствѣ, юристъ можетъ почерпнуть изъ ипотечнаго устава и прочихъ дополнительныхъ къ нему указаній, то на это я возражу:

Дѣйствительно, практика, развиваясь съ каждымъ годомъ, ушла далеко, опередивъ законодательство, которое съ 1825 года осталось почти что ни въ чемъ не измѣненнымъ; въ подтвержденіе этого обстоятельства, я соплюсь на II стр. введенія къ ипотечному праву Дуткевича, составленнаго Редакціонной Комисіей по составленію Гражданскаго Уложенія:

« . . . . . Польскій Ипотечный уставъ, хотя изданъ болѣе 70-ти лѣтъ тому назадъ, но съ небольшими лишь измѣненіями продолжаетъ дѣйствовать и по нынѣ. . . . . ».

Я могу согласиться съ тѣмъ, что на русскомъ языкѣ по отношенію къ польскому ипотечному дѣлу имѣется достаточно матеріаловъ, но, къ сожалѣнію, не могу не замѣтить, что они далеко не сгруппированы послѣдовательно въ одно цѣлое и не приведены въ систему, а, напротивъ, разбросаны какъ въ самомъ ипотечномъ уставѣ, такъ и въ отдѣльныхъ приложеніяхъ, дневникахъ, циркулярахъ, постановленіяхъ, указахъ и Гражданскомъ Кодексѣ. Даже для юриста, теоретически и практически знакомаго съ польской ипотекой, приисканіе чего-либо, касающагося послѣдней, соединено бываетъ иногда со значительнымъ трудомъ и потерей времени.

Независимо отъ всего вышеизложеннаго, способъ объясненія статей ипотечныхъ законовъ примѣнительно къ практикѣ, располагая ихъ не въ томъ порядкѣ, въ какомъ мы ихъ находимъ въ уставѣ, а въ зависимости отъ того положенія, которое въ данную минуту послѣдовательно объясняется, самый способъ изложенія, достигающій живаго интереса къ дѣлу, отсутствіе сухости устава, сгруппированность въ одно цѣлое всѣхъ разрозненныхъ матеріаловъ и систематическая послѣдовательность, имѣютъ громадное значеніе въ практическомъ руководствѣ, которое только при сказанныхъ условіяхъ достигаетъ своего истиннаго назначенія.

Все вышеизложенное дало мнѣ мысль на почвѣ практики, послѣдовательности и системы составить *чисто практическое пособие* для ознакомленія съ тѣмъ польскимъ ипотечнымъ дѣломъ, которое, согласуясь съ ипотечнымъ уставомъ и общимъ духомъ существующаго законодательства, но по-часту въ разрѣзъ съ Гражданскимъ Кодексомъ идетъ объ руку съ современной практикой, выработанной и усвоенной ипотечными отдѣленіями Варшавскаго Судебнаго Округа.

Удастся-ли мнѣ достигнуть цѣли,—не знаю. Это обстоятельство, до поры до времени, останется для меня вопросомъ, от-

вѣтъ на который есть дѣло будущаго. Во всякомъ случаѣ, мой скромный трудъ специально назначается для русскаго юриста, переходящаго на службу въ Привислянскій край, лишь съ цѣлью облегчить его первые шаги на поприщѣ ипотечнаго дѣла.

Я вполне убѣжденъ, что предлагаемое мною практическое руководство не чуждо многихъ недостатковъ и далеко не удовлетворяетъ всему тому, о чемъ я только-что трактовалъ, тѣмъ не менѣе, я отнесся-бы съ полною признательностью къ критикѣ и рецензїи, которыя съ большою пользою для дѣла и лично для меня могли-бы обнаружить всѣ недомолвки, пробѣлы и ошибки.

---

Князь Волконскій.



**I ЧАСТЬ**  
**ОЧЕРКОВЪ ПОЛЬСКОЙ ИПОТЕКИ.**



## І-я ЧАСТЬ ИПОТЕЧНЫХЪ ОЧЕРКОВЪ.

### § 1. Различные виды отношеній недвижной собственности и ея собственника къ контрагентамъ послѣдняго, капиталу и третьимъ лицамъ.

Недвижимая собственность \*) (П. *nieruchomość*), (Ф. *immeuble*) можетъ принадлежать всецѣло одному собственнику, который не имѣетъ долговъ, владѣетъ ею съ правомъ отчужденія и извлекаетъ изъ нея всѣ выгоды самъ и для себя. Такое самостоятельное и чистое положеніе собственника и частной собственности составляетъ рѣдкое явленіе, въ особенности въ Царствѣ Польскомъ, гдѣ на каждомъ шагу недвижимая собственность обременена сервитутнымъ правомъ (сервитутъ, П. *ślužebność*, — повинность 45 ст. И. У. 1818 г. 7. ст. 637 — 710, Бод. Нап. (Губе изд. 1877 г.) одного имѣнія въ пользу другаго). См. 191 стр. II ч. Очерковъ.

Въ большинствѣ случаевъ владѣніе и распоряженіе недвижимою собственностью и ея выгодами бываютъ ограничены правами постороннихъ лицъ помимо правъ собственника, и, если послѣдній не капиталистъ, то для развитія своего, собственность нуждается въ кредитѣ.

Въ свою очередь, капиталъ при оборотѣ безъ риска, можетъ быть сравнительно вѣрно и выгодно обезпеченъ лишь на недвижной собственности, какъ главнѣйшей части народнаго богатства.

Если собственникъ недвижимости кредитуетъ, то образуется долгъ, который устанавливаетъ межъ собственникомъ и его кредиторомъ отношеніе *чисто долговое*. Помимо долговаго отношенія, межъ тѣмъ-же собственникомъ и его контрагентами могутъ установиться отношенія, которыя имѣютъ своимъ послѣдствіемъ:

#### 1) *Переходъ* права собственности (П. *przejście prawa własności*)

---

\*) *Примѣчаніе*: Буквы П. Ф. Л., помѣщенные передъ каждымъ терминомъ, означаютъ: Польскій, Французскій, Латинскій термины.

на недвижимое имущество, какъ то: купля, продажа, дареніе, за-  
мѣна (мѣна);

Ст. 43 И. Уст. 1818 г.

Ст. 44 Ип Уст. 1818 г.

2) *Ограниченіе* того же права собственности (П. ścieśnienie),  
и обремененіе этого права (П. obciążenie).

3) *Уступка и переуступка* (П. ustąpienie i cessya) нѣкоторыхъ правъ  
и капиталовъ контрагентами собственника третьимъ лицамъ.

Уступка и переуступка правъ и капиталовъ составляетъ  
предметъ ипотечныхъ сдѣлокъ.

43 ст. И. У. 1818 г.

Подъ выраженіемъ *ограниченія* собственности на недви-  
жимое имущество подразумѣвается всякое стѣсненіе, которому под-  
вергается собственникъ въ отношеніи распоряженія имѣніемъ,  
какъ-то: а) срочная аренда, б) вѣчная или безсрочная аренда,  
в) условіе о выкупѣ имѣнія, г) преимущество въ правѣ на по-  
купку, е) заставъ, ф) ограниченіе собственника въ пользованіи  
лѣсами, г) пользовладѣніе (Л. usufructus), h) личное пользованіе, i)  
право жительства, j) право добыванія глины, угля, торфа, руды,  
к) право полученія опредѣленныхъ суммъ на прожитокъ, l) право  
полученія платежей за имѣніе, проданное (Ф. à fonds perdu), m.)

45 ст. И. У. 1818 г.

право на обратное полученіе подареннаго, n) сервитуты, т. е.  
повинности одного имѣнія въ пользу другаго.

44 ст. И. У. 1818 г.

*Изъ обремененію* права собственности на недвижимое имѣніе  
относятся: а) вѣчныя обремененія, т. е. постоянныя денежныя  
взносы, данины и постоянныя обязательства, вытекающія изъ  
особыхъ правооснованій, б) ипотеки, которыми обезпечиваются  
долги, значащіеся въ IV Отдѣлѣ Ипотечнаго Указателя. Всѣ  
отдѣльные случаи перехода права собственности, ограниченій и  
обремененій будутъ въ подробности рассмотрѣны во II части  
Очерковъ.

## § 2. Ненормальность этихъ отношеній при отсутствіи гласности и ипотеки.

Какъ долговыя, такъ и прочія вышеперечисленныя отноше-  
нія имѣютъ вліяніе на доходность и чистую цѣнность недви-  
мой собственности. Меньше долговъ,—больше чистая стоимость  
имѣнія или дома. Меньше ограниченій и обремененій на недви-

жимой собственности,—больше ея чистая доходность, а следовательно, и чистая ея стоимость. Мы видимъ, что стоимость городскихъ домовъ годами повышается и вновь понижается, что стоимость морга (Прим. № 7, на 198 стр. II части Очерковъ въ Приложеніи) земли въ имѣніяхъ здѣшней мѣстности возвысилась до 125 рублей и за послѣдніе годы упала на 65 рублей. Конечно, это ненормальное колебаніе цѣны недвижимой собственности имѣетъ тоже не малое вліяніе на ея оцѣнку. При отсутствіи гласности (Ф. publicité) (П. jawność) не легко частному лицу собственными средствами узнать долги, лежащіе на недвижимой собственности, и постороннія права, обременяющія и ограничивающія ту же собственность; узнать чистую стоимость дома или имѣнія является дѣломъ почти что невозможнымъ, а разъ нѣтъ этой возможности, положеніе капиталиста, какъ кредитора, является крайне шаткимъ, неопредѣленнымъ и негарантированнымъ, и ему остается, или, закрывши глаза, пускаться въ оборотъ свой капиталъ при условіи доброй вѣры къ лицу, владѣющему недвижимою собственностью, или вовсе не довѣрять собственнику своего капитала, а въ послѣднемъ случаѣ собственность для своего улучшенія и развитія будетъ лишена кредита. Что же касается развитія всевозможныхъ сдѣлокъ, служащихъ источникомъ мелкаго кредита и относящихся къ той же недвижимой собственности межъ кредиторомъ или контрагентомъ собственника и третьими лицами, то при упомянутыхъ условіяхъ и отсутствіи гласности, сдѣлки эти являются крайне рискованными, а слѣдовательно, и немыслимыми.

### § 3. Тѣ же отношенія при наличности гласности (П. jawność) и ипотеки.

Хотя добрая вѣра въ отношеніяхъ недвижимой собственности и ея собственника къ контрагентамъ послѣдняго, капиталу и третьимъ лицамъ играетъ немалую роль, тѣмъ не менѣе необходимо, чтобы положеніе каждой единичной недвижимой собственности въ данную минуту было гласно и спеціально извѣстно всякому интересующемуся лицу путемъ понудительнаго и офиціально-законнаго способа, опредѣляющаго не только объемъ вещнаго права, принадлежащаго каждому контрагенту и кредитору собственника въ имуществѣ послѣдняго, но и порядокъ удов-

летворенія долга, лежащаго на томъ-же имуществѣ; только при этомъ условіи можно ожидать надежности сдѣлокъ и обязательствъ и развитія кредита, а капиталъ можетъ быть безъ риска помѣщенъ подъ обезпеченіе недвижимой собственности.

Гласный и спеціальный контроль надъ долгомъ и вообще надъ всѣмъ тѣмъ, что можетъ имѣть вліяніе на ограниченіе и обремененіе недвижимой собственности, есть обязанность правительственнаго учрежденія, руководствующагося спеціальными для того законами. Только это учрежденіе путемъ оглашенія всѣхъ обязательствъ, существующихъ межъ собственникомъ и его кредиторами и контрагентами и послѣднихъ съ третьими лицами, 20 ст. И. У. 1818 г. придавая этимъ обязательствамъ силу общественнаго довѣрія на основаніи положительныхъ данныхъ, почерпнутыхъ изъ публичныхъ книгъ и официальныхъ документовъ, имѣетъ возможность 39, 66 ст. И. У. 1818 г. дать точное свѣдѣніе относительно оцѣнки и положенія каждой отдѣльной недвижимой собственности во всякую минуту, обнаруживая не только всякій долгъ, ограниченіе и обремененіе, лежащія на недвижимости въ данный моментъ, но опредѣляя и старшинство права и удовлетворенія.

Такое учрежденіе гласнаго и спеціальнаго контроля надъ долгами, ограниченіями, обремененіями и т. д. принято называть «ипотекой», въ смыслѣ совокупности цѣлой системы гласнаго обезпеченія вещныхъ правъ, но строго юридически и согласно 47 ст. И. У. 1818 г. 47 ст. Ипотечн. Устава 1818 года ипотека есть вещное право на недвижимостяхъ, коими обезпечено удовлетвореніе записанныхъ или привилегированныхъ обязательствъ (См. стр. 18 и 20 I ч. Очерковъ §§ 7 и 8). Слово «ипотека» производится отъ греческаго глагола «ὑποτίθημι»,—«подкладывать».

#### § 4. Нѣсколько словъ по поводу исторіи ипотеки вообще и исторіи польской ипотеки въ частности.

Исторія ипотеки не сложна: съ отдаленнѣйшихъ временъ собственность, какъ средство существованія, пользовалась особенной заботой человѣчества, для котораго общительность всегда была насущной потребностью; послѣдняя развивала межъ людьми отношенія, выразившіяся въ обязательствахъ, какъ личныхъ,

такъ и имущественныхъ, но такъ какъ согласно «Сопову» изданіе 1889 года: «*Ипотека по Римскому праву и по новѣйшимъ законодательствамъ*», люди не всегда въ состояніи исполнить свои обязательства при установленіи послѣднихъ, то они должны были додуматься до способа обезпеченія этихъ обязательствъ. Первобытные способы обезпеченія состояли въ доброй вѣрѣ, клятвѣ и поручительствѣ другихъ лицъ; эти примитивные способы ручательства за исполненіе обѣщаннаго, удовлетворяли тогда невыскалительнымъ потребностямъ общества, но по мѣрѣ развитія гражданственности и проявленія частнаго эгоизма, сдѣлки, основанныя на доброй вѣрѣ, стали не надежны; понадобились болѣе энергичныя мѣры для исполненія обѣщаннаго, — и вотъ явился залогъ, сначала въ грубой и неудобной формѣ, на основаніи котораго вещь переходила въ собственность кредитора, въ случаѣ неисполненія обязательства, принятаго на себя залогодателемъ; мало-по-малу такого рода залогъ измѣнился въ другіе типы залога, болѣе снисходительные, при которыхъ вещь оставалась въ собственности должника, терявшаго лишь право на пользованіе выгодами заложенной вещи (*L. pignus, fiducia*); но когда и эта форма залога перестала удовлетворять нуждамъ и потребностямъ общества, когда одну и ту же вещь въ качествѣ удовлетворенія невозможно было отдать двумъ или тремъ кредиторамъ, тогда у Римлянъ, одаренныхъ преимуществомъ духовнаго уразумѣнія практическихъ потребностей человѣка, вызвана была къ жизни *ипотека*, по которой одна и таже вещь, въ качествѣ обезпеченія, могла быть предоставлена нѣсколькимъ контрагентамъ.

Позднѣйшія ипотечныя системы, какъ предполагають, выработались изъ Римскаго залоговаго права, распавшись въ разные типы (Примѣчаніе № 1, на 195 стр. II части Очерковъ).

Польская ипотека относится къ Германскому типу, Прусской системѣ. Она выработалась изъ Польскаго Заставнаго права, подъ вліяніемъ Прусскихъ и Французскихъ ипотечныхъ законодательствъ. Началомъ ея считается 1588 годъ.

## § 5. Ипотечныя Уставы и обязательныя законоположенія, входящія въ составъ Польскаго Ипотечнаго Права.

Спеціальныя законы, которыми руководствуются ипотечныя