

*Józef Forystek*

## **Waloryzacja przedwojennych zobowiązań pieniężnych a sprawa przeliczania hipotek i kapitałów zakładowych spółek handlowych**

### **Wstęp**

Zarówno sądy wieczystoksięgowe, jak i rejestrowe w swojej codziennej praktyce napotykają problemy związane z prawidłowym przeliczaniem przedwojennych zobowiązań pieniężnych, w tym hipotek oraz kapitałów zakładowych. Zagadnienia te są stosunkowo skomplikowane, a szerszych publikacji na ten temat właściwie brak<sup>1</sup>. Artykuł powinien zatem zaciekawić nie tylko osoby orzekające w sądach wieczystoksięgowych i rejestrowych, ale i inwestorów nabywających nieruchomości obciążone dawnymi hipotekami, a także rzeczoznawców majątkowych sporządzających operaty szacunkowe takich nieruchomości w toku postępowań zabużańskich. Zanim jednak nastąpi przedstawienie właściwego sposobu przeliczania, należy rozstrzygnąć kwestię zasadniczą, a mianowicie, czy dopuszczalna jest waloryzacja takich wierzytelności pieniężnych, a dopiero w dalszej kolejności, czy dotyczy to podkategorii wierzytelności hipotecznych.

---

<sup>1</sup> Zob.: J. Forystek, *Przedwojenne hipoteki a repriwatyżacja*, „Rzeczpospolita” z 11.08.2009 r.; L. Kozirowski, *Ile jest warte przedwojenne 100 złotych*, „Rzeczpospolita” z 20.04.2010 r.; W. Taraszkiewicz, *Polemika: ile jest warte przedwojenne 100 złotych*, „Rzeczpospolita” z 27.04.2010 r. Na szczególną uwagę zasługuje też wyrok SN z 23.02.1922 r., I C. 186/21, w słynnej sprawie Fliederbaum-Kuhnke, dotyczący zagadnienia związanego z przeliczeniem na nową walutę polską i wykreśleniem ustanowionej

## Zasada nominalizmu i walutowości

Roszczenia pieniężne powstałe przed 1.09.1939 r. wyrażane były w walucie przedwojennej, a niekiedy jeszcze w walutach państw zaborczych (rublach carskich, koronach austro-węgierskich lub markach niemieckich) stanowiących środek płatniczy na terenie Polski aż do reformy monetarnej premiera Władysława Grabskiego z 1924 r., w wyniku której złoty polski zastąpił markę polską oraz waluty zaborców. Ponieważ pieniądź w obrocie może reprezentować różną wartość: nominalną, nabywczą lub kursową, dodatkowo zmienną w czasie, toteż pojawił się oczywisty problem związany z określeniem wartości pieniądza w sytuacji, gdy między powstaniem zobowiązania a jego wykonaniem miał miejsce upływ czasu, a w tym okresie nastąpiła zmiana waluty i siły nabywczej pieniądza. Zazwyczaj z uwagi na zjawisko inflacji obserwuje się stały spadek wartości nabywczej pieniądza, a w konsekwencji pojawia się dysproporcja między wartością ekonomiczną pieniądza z chwili powstania i wykonania zobowiązania. Kwestia ta może być rozstrzygnięta według dwóch odmiennych zasad, nominalizmu albo waloryzacji<sup>2</sup>.

W świetle zasady nominalizmu spełnienie świadczenia następuje poprzez zapłatę kwoty nominalnej, niezależnie od zmian siły nabywczej pieniądza pomiędzy datą zaciągnięcia zobowiązania a datą jego spełnienia. Z zasadą nominalizmu ściśle powiązana jest zasada walutowości. Zgodnie z tą drugą zobowiązania pieniężne w danym kraju mogą być wyrażone wyłącznie w walucie danego państwa. W piśmiennictwie podkreśla się, że od czasu zastąpienia waluty kruszcowej walutą papierową nominalizm stanowił fundamentalną zasadę każdego ustroju pieniężnego i zarazem środek ochrony każdej waluty<sup>3</sup>.

---

w 1911 r. przedwojennej hipoteki wyrażonej w rublach – zob. R. J a s t r z ę b s k i, *Między nominalizmem a waloryzacją – judykatura in statu nascendi II Rzeczypospolitej*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2011, z. 1, s. 130-141.

<sup>2</sup> A. S t e l m a c h o w s k i, *Nominalizm pieniężny a waloryzacja*, „Studia Cywilistyczne”, Kraków 1965, t. 6, s. 278 i n. W artykule przedstawiono proces kształtowania się zasad nominalizmu i waloryzacji na przestrzeni kilku wieków.

<sup>3</sup> T. D y b o w s k i, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. III, cz. 1, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. Z. Radwański, Ossolineum, s. 130-132.

Polska po odzyskaniu w 1918 r. niepodległości odziedziczyła po swoich zaborcach różne systemy pieniężne, które należało jak najszybciej uporządkować i ujednoczyć, z czym wiązała się konieczność przeliczenia zobowiązań pieniężnych wyrażonych w różnych walutach zaborców na pieniądź polski oraz jednocześnie poradzenia sobie ze zjawiskiem hiperinflacji z 1923 r.<sup>4</sup> Uzdrowienia finansów państwa dokonano rozporządzeniem Prezydenta RP z 14.05.1924 r. o przerechowaniu zobowiązań prywatnoprawnych<sup>5</sup> przygotowanym przez Fryderyka Zolla i wydanym na podstawie ustawy z 11.01.1924 r. o naprawie Skarbu i reformie walutowej<sup>6</sup>. Od daty jego wejścia w życie (21.05.1924 r.) jednostką płatniczą w Polsce stał się złoty polski. Przy okazji wprowadzono ustawową waloryzację, polegającą na przeliczeniu zdevaluowanych marek polskich (waluta obowiązująca od 1916 r. najpierw na terenie Kongresówki, a następnie od 1920 r. na terenie całej II RP) według parytetu 1.800.000 marek za jednego złotego mającego 30% pokrycie w zapasach kruszczowo-walutowych nowo utworzonego Banku Polskiego<sup>7</sup>, a pozostałych walut według tabeli zawartej w § 2 tegoż rozporządzenia. Kurs złotego stał się stabilny i na rynkach światowych wynosił wówczas 5,18 w stosunku do dolara amerykańskiego.

W ślad za przyjęciem złotego, ustawodawca zdecydował się na wprowadzenie do prawa polskiego zasady nominalizmu, która wyrażona została w art. 210 kodeksu zobowiązań z 1933 r. (dalej: k.z.). W świetle tego przepisu świadczenie pieniężne powinno być spełnione w kwocie nominalnej („według wartości, jaką państwo tym pieniądзом nadaje”), niezależnie od wahań cen, jakie zachodzą pomiędzy datą zaciągnięcia zobowiązania a spełnieniem świadczenia. Zgodnie ze współistniejącą zasadą walutowości, spełnienie świadczenia musiało następować w walucie polskiej, bowiem zgodnie z art. 1 rozporządzenia Prezydenta RP z 12.06.1934 r.

---

<sup>4</sup> P. Zaremba, *Historia dwudziestolecia 1918-1939*, Warszawa 1983, t. II, s. 89, 107. Według tego historyka w maju 1923 za jednego dolara płacono 52 tysiące marek polskich, w listopadzie 5 milionów, a w chwili zamiany na złotego już 9 300 000.

<sup>5</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 1925 r., nr 30, poz. 213. Rozporządzenie to określane było też jako „lex Zoll” – zob. R. Jastrzębski, *Wpływ siły nabywczej pieniądza na wykonanie zobowiązań prywatno-prawnych w II Rzeczypospolitej*, Warszawa 2009, s. 114 i n.

<sup>6</sup> Dz.U. nr 4, poz. 28.

<sup>7</sup> P. Zaremba, *Historia...*, s. 106-107; W. Roszkowski, *Historia Polski 1914-2015*, Warszawa 2017, s. 48-49.

o wierzytelnościach w walutach zagranicznych<sup>8</sup>, zwanego „dekretom walutowym”, zastrzeżenie płatności na terenie Polski w walucie obcej było nieważne. Ponieważ jednak w państwach demokratycznych regułą była wymienialność walut, toteż zgodnie z art. 1 „dekretem walutowego” wierzytelność wyrażoną w walucie zagranicznej dłużnik mógł zapłacić pieniędzmi polskimi, chyba że zapłata w pieniądzu zagranicznym była wyraźnie zastrzeżona (ust. 1), przy czym zastrzeżenie takie uważa się za nieistniejące, jeżeli wierzytelność płatna jest na obszarze Państwa Polskiego (ust. 2). W myśl art. 2, jeżeli dłużnik dopuścił się zwłoki, wierzyciel mógł żądać zapłaty, stosownie do swego wyboru, według kursu wypłat bądź w dniu wymagalności, bądź w dniu zapłaty.

### **Przeliczanie przedwojennych zobowiązań pieniężnych, w tym hipotek**

Bezwzględnie obowiązująca do 1990 r. zasada nominalizmu, przy jednoczesnym wyeliminowaniu waloryzacji umownej i sądowej miała zasadniczy wpływ na kwestię przeliczania zobowiązań pieniężnych powstałych przed 30.10.1950 r. Pierwszym aktem prawnym wydanym po zakończeniu wojny, a regulującym kwestię przeliczenia zobowiązań pieniężnych był wspomniany dekret z dnia 27.07.1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu nie umorzonych zobowiązań pieniężnych<sup>9</sup>. Wszelkie zobowiązania pieniężne powstałe przed dniem 6.08.1949 r. (datą wejścia w życie dekretu) z jakiegokolwiek tytułu „publiczno- lub prywatnoprawnego” poddano przepisom tego dekretu. Od tej daty zapłata ich mogła nastąpić, zgodnie z art. 4, wyłącznie w złotych polskich i w kwocie nominalnej. Zgodnie z art. 6 ust. 1 dekretu „w zobowiązaniach wyrażonych w złotych w złocie liczy się jeden nowy złoty za jednego złotego w złocie”, przy czym przelicznik ten sąd obowiązany był uwzględnić „z urzędu” w każdym stanie postępowania (art. 24 dekretu).

Rok później, domykając transformację ustroju monetarnego, ustawodawca ustawą z 28.10.1950 r. o zmianie systemu pieniężnego<sup>10</sup> wprost

---

<sup>8</sup> Dz.U. nr 59, poz. 509.

<sup>9</sup> Dz.U. z 1949 r., nr 45, poz. 332 ze zm.

<sup>10</sup> Dz.U. z 1950 r., nr 50, poz. 459 ze zm.

potwierdził, że „wszelkie zobowiązania prywatnoprawne bez względu na tytuł i czas powstania opiewające na złote dotychczasowe, przelicza się z dniem 30.10.1950 r. z mocy prawa na złote i grosze według stosunku 100 złotych dotychczasowych równe 1 złotemu” (zob. art. 8 ust. 1 tej ustawy). Przykładowo, przedwojenna wierzytelność w kwocie 10 mln złotych w złocie po przeliczeniu wynosiła 100.000 nowych złotych. Regulacja ta znalazła bezpośrednie zastosowanie przy przeliczaniu wysokości kapitału zakładowego przedwojennych spółek handlowych<sup>11</sup>.

Inaczej było w przypadku hipotek, bowiem w § 2 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z 28.10.1950 r. w sprawie określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań<sup>12</sup> wskazano, że powinny być przeliczone w stosunku 100 złotych dotychczasowych równe 3 nowym złotym, co oznacza, że przedwojenna hipoteka w kwocie np. 10 mln złotych w złocie od dnia 30.10.1950 r. stanowiła równowartość 300.000 nowych złotych.

Zasadnicza zmiana nastąpiła jednak po okresie hiperinflacji przełomu lat osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych, dopiero ustawą z dnia 7.07.1994 r. o denominacji złotego<sup>13</sup>, na mocy której z dniem 1.01.1995 r. stare 10 000 złotych (PLZ) zdenominowano do kwoty 1 złoty (1 PLN). Mówiąc potocznie, złoty utracił kolejne cztery zera.

## Hipoteki w obcych walutach

Skoro część hipotek powstała jeszcze przed wprowadzeniem w II RP jednolitej waluty złotowej i opiewała na marki, ruble, korony, toteż dekret z 27.07.1949 r. nie uchylił przepisów rozporządzenia z 14.05.1924 r. – *lex Zoll*. Wartość dolara amerykańskiego na dzień 1.09.1939 r. wynosiła 5,325 ówczesnych złotych<sup>14</sup>. Jeśli hipoteka była wpisana w obcej walucie,

---

<sup>11</sup> SN w uchwale z 21.04.2005 r., III CZP 2/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 43) potwierdził w odniesieniu do rejestrów sądowych, że kapitał akcyjny (obecnie zakładowy) spółki akcyjnej ujawniony w rejestrze przedsiębiorców i wyrażony w przedwojennych złotych polskich podlega przeliczeniu na podstawie art. 8 ust. 1 ustawy z 28.10.1950 r. o zmianie systemu pieniężnego, a następnie przerahowaniu na nowe jednostki pieniężne stosownie do przepisów ustawy z 7.07.1994 r. o denominacji złotego.

<sup>12</sup> Dz.U. z 1950 r., nr 50, poz. 461 i nr 51, poz. 471 ze zm.

<sup>13</sup> Dz.U. z 1994 r., nr 84, poz. 386 ze zm.

<sup>14</sup> Wysokość należności ze zobowiązań pieniężnych wyrażonych w obcej walucie dla zobowiązań powstałych przed 1.09.1939 r. obliczana powinna być w złotych według ostatniego

to należy wziąć pod uwagę art. XLV dekretu z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych<sup>15</sup>, który stanowił, że „hipoteki, długi gruntowe, długi rentowe, ciężary realne i inne obciążenia, wpisane w księgach hipotecznych (gruntowych, wieczystych) w walutach, które w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego<sup>16</sup> nie są prawnym środkiem płatniczym w Polsce, wygasną z upływem lat pięciu od tej chwili i winny być wykreślone z urzędu, jeżeli w ciągu powyższego terminu nie zostaną złożone wnioski o ich przerachowanie na walutę, będącą prawnym środkiem płatniczym w Polsce. Przepisu powyższego nie stosuje się do obciążeń, wpisanych w walutach zagranicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami”.

### **Faktyczne wywłaszczenie wierzycieli**

Należy mieć świadomość, że przeliczenia z lat 1949-1950 przy jednoczesnym wprowadzeniu ze względów ideologicznych bezwzględного nominalizmu doprowadziły do faktycznego wywłaszczenia wierzycieli i były jednym z narzędzi ówczesnej „walki klasowej” i wprowadzania ustroju komunistycznego. Z preambuły do ustawy z 28.10.1950 r. (pkt 2, 3, 4) wynika, że została ona przyjęta w celu „okiełznania i ograniczenia wyzyskiwaczy i elementów spekulacyjnych”, „stworzenia podstawy dla wzrostu oszczędności mas pracujących” oraz „ustalania właściwego i słusznego stosunku pieniądza polskiego do walut państw kapitalistycznych”. Zrównanie jednego dawnego złotego z jednym ówczesnym złotym (a w przypadku hipotek z trzema złotymi) w powiązaniu z zasadą nominalizmu spowodowało znaczny spadek realnej wartości wierzytelności<sup>17</sup>. Nie dość,

---

oficjalnego kursu danej jednostki pieniężnej, notowanego przed dniem 1.09.1939 r. określonego obwieszczeniem Ministra Skarbu z 12.12.1949 r. sprawie wysokości oficjalnych kursów walut obcych i kruszcu, notowanych ostatnio przed 1 IX 1939 r. (MP nr 49A-103, poz. 1207); zob. też uchwałę SN z 21.04.2005 r., III CZP 2/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 43).

<sup>15</sup> Dz.U. nr 57, poz. 321 ze zm.

<sup>16</sup> Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319), wszedł w życie 1.01.1947 r.

<sup>17</sup> Z.K. Nowakowski, *Regulacja zobowiązań pieniężnych według dekretu z 27 lipca 1949*, „Przebieg Notarialny” 1949, nr 9-10, s. 229-230; P. Zieliński, *Motywy*

że drastycznie zmalała wartość praw wierzycieli, to jednocześnie niesymetrycznie dłużników prywatnych „korzystających” z rozwiązań dekretowych obciążono podatkiem od wzbogacenia wojennego<sup>18</sup>. Dekretem z 27.07.1949 r. o zmianie dekretu o nadzwyczajnym podatku od wzbogacenia wojennego<sup>19</sup> wprost opodatkowano wzbogacenie będące wynikiem regulacji zobowiązań pieniężnych powstałych przed 31.08.1944 r., a niewygasłych do 30.06.1945 r., a więc wzbogacenie będące wynikiem regulacji zawartej w dekrete z 1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu wysokości nieumorzonych zobowiązań pieniężnych<sup>20</sup>. W tym przypadku pełne uzasadnienie znajduje koncepcja „wywłaszczenia *de facto*” przyjmowana do przypadków, w których ingerencja w sferze prawnie chronionych interesów majątkowych podmiotu następuje bez formalnego pozbawienia uprawnionego samego tytułu prawnego. Tak wydrążone ze swej ekonomicznej istoty wierzytelności, w tym hipoteczne, stały się iluzoryczne i czysto pozorne<sup>21</sup>.

Mimo że dekret z 1949 r. ukształtował stosunki prawne w zakresie nieumorzonych zobowiązań pieniężnych w sposób powszechny, nie różnicując przy tym podmiotów uprawnionych i zobowiązanych, publicznych i prywatnych, to jednak osobami głównie pokrzywdzonymi dokonaną w okresie powojennym zmianą systemu pieniężnego zostali przedwojenni posiadacze środków pieniężnych, właściciele lokat bankowych, nabywcy obligacji emitowanych przez Skarb Państwa II RP czy też wreszcie wierzyciele hipoteczni, a raczej ich spadkobiercy.

Na zmianie systemu pieniężnego w latach 1949-50 i późniejszej denominacji z 1994 r. zyskał zatem głównie Skarb Państwa. Zgodnie z „Wykazem długów i gwarancji finansowych Państwa na dzień 1 kwietnia 1939 r.”<sup>22</sup> suma zobowiązań Skarbu Państwa z tytułu emisji przedwojen-

---

*i założenia prawa o zobowiązaniach pieniężnych*, „Przegląd Notarialny” 1949, nr 9-10, s. 194-195.

<sup>18</sup> Dekret z 13.04.1945 r. o nadzwyczajnym podatku od wzbogacenia wojennego (Dz.U. nr 13, poz. 72); zob. też: T. D y b o w s k i, [w:] *System Prawa...*, s. 134.

<sup>19</sup> Dz.U. nr 45, poz. 333.

<sup>20</sup> Dz.U. nr 45, poz. 332.

<sup>21</sup> Zob. wyrok TK z 19.12.2002 r., K 33/02 (OTK-A 2002, nr 7, poz. 97, pkt III E. 9 uzasadnienia). Koncepcja wywłaszczenia *de facto* powszechnie przyjmowana jest na gruncie orzecznictwa strasburskiego.

<sup>22</sup> MP z 1939 r., nr 122, poz. 288.

nych papierów wartościowych wynosiła według stanu na rok 1939: 1) z tytułu skarbowych papierów wartościowych wyemitowanych na rynek krajowy – 2.018,3 mln zł; 2) z tytułu skarbowych papierów wartościowych wyemitowanych na rynek zagraniczny – 432,6 mln zł. Pamiętać należy, że jednostką monetarną po reformie W. Grabskiego był złoty denominowany w złocie. Prezes Rady Ministrów, odpowiadając na wezwanie Trybunału Konstytucyjnego w sprawie SK 49/05<sup>23</sup>, w piśmie z dnia 11.09.2006 r. wskazał, że dokonując tylko szacunkowego wyliczenia zobowiązań Skarbu Państwa wynikających jedynie z przedwojennych papierów wartościowych, należałoby przyjąć następujące założenia: 1) stan zadłużenia łącznie – 2 450,6 mln zł; 2) odsetki za lata 1945-2006 liczone według oprocentowania ryczałtowego – 4,6% (średnia arytmetyczna oprocentowania poszczególnych emisji obligacji skarbowych) – 7 010,73 mln zł. Pełne zobowiązanie Skarbu Państwa wynosiłoby 9 461,33 mln zł przedwojennych. Gdyby tę wartość zobowiązań Skarbu Państwa przeliczyć w oparciu o ww. przepisy o zmianie systemu monetarnego, to przedwojenne zobowiązanie Skarbu Państwa wynosiłoby w 2006 r. zaledwie 9 460 tys. nowych zł, a gdyby skorzystać z miernika walutowego w postaci dolara amerykańskiego, to zadłużenie Skarbu Państwa z tego tytułu na dzień 14.08.2006 r. przy kursie 1 USD = 3,03 zł wynosiłoby 5 318,7 mln nowych zł.

## **Sprawa ksiąg wieczystych**

Jednym z aktów prawnych tego okresu odnoszącym się wprost do ksiąg wieczystych było rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 3.01.1951 r. w sprawie trybu ujawniania w księgach wieczystych przeliczenia wierzytelności hipotecznych<sup>24</sup>, wydane na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy o zmianie systemu pieniężnego. Zgodnie z nim przeliczenia przedwojennych hipotek dokonywane miały być z urzędu lub na wniosek przy zastosowaniu różnych przeliczników z odwołaniem się do przepisów wcześniejszego rozporządzenia Rady Ministrów z 28.10.1950 r. w spra-

---

<sup>23</sup> Wyrok TK z 24.04.2007 r., SK 49/05 (OTK-A 2007, nr 4 poz. 39); Dz.U. z 2007 r., nr 81, poz. 554.

<sup>24</sup> Dz.U. nr 2, poz. 13.



wie określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań, w zależności od kategorii określonych zobowiązań albo przy przyjęciu parytetu 100:3 w przypadku należności uprzywilejowanych (np. wierzytelności jednostek gospodarki uspołecznionej, ze stosunku pracy i z wkładów oszczędnościowych), albo w stosunku 100:1 w pozostałych przypadkach.

Istotne znaczenie dla wierzycieli hipotecznych miała ustawa z 19.04.1969 r. o zmianie ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach<sup>25</sup>, na podstawie której dodano art. 45d<sup>26</sup> przewidujący, że obciążenia hipoteczne ustanowione przed 9.05.1945 r. (zakończeniem drugiej wojny światowej) na terenach państwowych uznaje się za wygasłe, jeżeli dotychczas nie wygasły z mocy przepisów szczególnych (np. na podstawie art. 3 dekretu „o gruntach warszawskich”)<sup>27</sup>. Wierzycielom hipotecznym gruntów upaństwowionych (pamiętać należy, że z dniem 13.04.1950 r. zlikwidowano samorząd terytorialny<sup>28</sup> i wprowadzono zasadę jednolitej własności państwowej w odniesieniu do wszystkich gruntów publicznych) przyznano prawo zgłaszania roszczeń o realizację ich wierzytelności do prezydium powiatowych lub miejskich rad narodowych, przy czym zaznaczono, że wierzytelności te podlegają uprzedniemu przeliczeniu na podstawie dekretu z 27.07.1949 r. o zaciąganiu nowych i określeniu wysokości nie umorzonych zobowiązań pieniężnych oraz ustawy z 28.10.1950 r. o zmianie systemu pieniężnego.

Kolejna regulacja dotycząca starych hipotek miała miejsce w 1986 r. W § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 I 1947 roku oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg<sup>29</sup> ustalono, że pomija się „hipoteki zabezpieczające wierzytelności, które po przeliczeniu na złote stosownie do obowiązującego systemu pieniężnego

---

<sup>25</sup> Dz.U. nr 11, poz. 80.

<sup>26</sup> Ustawa z 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz.U. z 1969 r., nr 22, poz. 159) – dalej: u.g.t.m.o. W tekście jednolitym przepis ten oznaczony został jako art. 48.

<sup>27</sup> Dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279 ze zm.).

<sup>28</sup> Artykuł 32 ust. 1 ustawy z 20.03.1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. nr 14, poz. 130).

<sup>29</sup> Dz.U. nr 28, poz. 141.

nie przewyższają kwoty 3000 zł”, a więc które przed wrześniem 1939 r. wynosiły mniej niż 100.000 przedwojennych złotych.

Istotna zmiana nastąpiła w wykonaniu ustawy denominacyjnej z 1994 r. Na podstawie jej art. 4 ust. 8 zostało wydane rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.09.1994 r. w sprawie trybu przeliczeń na nową jednostkę pieniężną wartości pieniężnych ujętych w księgach wieczystych oraz w rejestrach prowadzonych przez sądy<sup>30</sup>. Według tych przepisów zarówno sądy wieczystoksięgowe, jak i rejestrowe obowiązane były z urzędu dokonać przeliczenia, tak aby cały związany z tym proces zakończył się najpóźniej do 31.12.1996 r. Każdy odpis z księgi wieczystej wydawany po 1.01.1995 r., jak i wypis z rejestru (handlowego) po tym dniu musiał zawierać kwoty po denominacji (zob. § 5 i § 7 ust. 3 rozporządzenia).

W konsekwencji, dokonując przeliczenia takich hipotek, należy w pierwszej kolejności przerachować je zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 28.10.1950 r. w sprawie określenia stosunku przeliczenia niektórych zobowiązań, potem zastosować przepisy o zmianie systemu pieniężnego z lat 1949-1950 i wreszcie o denominacji z 1994 r. Wobec upływu czasu i z uwagi na utratę ekonomicznej wartości takich hipotek praktyczna potrzeba ich przerachowywania praktycznie zanikła<sup>31</sup>. Przykładowo, od 1.01.1995 r. przedwojenna hipoteka w kwocie 10 mln złotych w złocie uległa przeliczeniu na kwotę 30 obecnych złotych (10 000 000 zł : 100 x 3 = 300 000 zł : 10 000). Przeliczenia te mają bezpośrednie zastosowanie przy zakładaniu nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości posiadających urządzone dawne księgi, przepisaniu przedwojennych hipotek do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie elektronicznym.

---

<sup>30</sup> Dz.U. nr 102, poz. 499. Zgodnie z § 5 ust. 1, § 6 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia z dniem 1.01.1989 r. utraciły moc prawną i podlegają zamknięciu z urzędu księgi dawne niezawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po dniu 31.12.1946 r. Księgi te zachowały jednak moc dokumentów urzędowych i podlegały przekazaniu do właściwych archiwów państwowych.

<sup>31</sup> Zob. W. C z a c h ó r s k i, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, red. Z. Resich i in., Warszawa 1972, uwaga nr 4 do art. 358 k.c., s. 857-862.

Ponieważ najniższą jednostką monetarną w Polsce jest jeden grosz, toteż gdy przeliczona zgodnie z powyższymi zasadami kwota podlegająca wpisowi do działu IV księgi wieczystej lub do krajowego rejestru sądowego jest mniejsza niż grosz, należy zastąpić ją pełnym groszem.

Stosunkowo typową sytuacją przed wojną było, że akcje miały wartość nominalną 100 złotych, co oznacza, że dzisiejsza wartość takich akcji wynosi mniej niż jeden grosz, bo zaledwie 0,01 (jedną setną) grosza<sup>32</sup>. W tym przypadku wartość akcji w rejestrze sądowym powinna być „zaokrąglana w górę do nowej wartości wyrażonej w pełnych groszach”<sup>33</sup>.

### **Waloryzacja (ustawowa, umowna i sądowa) jako wyjątek od zasady nominalizmu**

W opozycji do zasady nominalizmu pozostaje zasada waloryzacji, według której przedmiotem świadczenia nie jest suma określonych jednostek pieniężnych, lecz oznaczona wartość ekonomiczna niezmienna w czasie, za to odnoszona do pewnego wskaźnika (miernika wartości w postaci waluty obcej lub kruszca), dzięki któremu zapobiega się zmianie tej wartości w zależności od zmian siły nabywczej pieniądza. Zwykle ustawodawca, decydując o zmianie systemu pieniężnego i tego konsekwencjach, przesądza o jakości i efektach zastosowanego miernika waloryzacji, który przy przerechowaniu należności powinien doprowadzić do zrównoważenia zachwianych interesów stron stosunku zobowiązaniowego (waloryzacja ustawowa)<sup>34</sup>. Prawo polskie oprócz waloryzacji ustawowej przewiduje waloryzację umowną i sądową. Waloryzacja umowna polega na tym, że strony same zabezpieczają się przed skutkami deprecjacji pieniądza, zamieszczając pośród postanowień umownych odpowiednie klauzule waloryzacyjne (kruszcowe lub walutowe). Natomiast sądy waloryzację

---

<sup>32</sup> Witold Taraszkiewicz uważa, że brak jest ciągłości systemu walutowego między II RP a PRL, gdyż nie było wymiany przedwojennych złotych na tzw. moskiewskie złotówki, a obecnie nie ma przeszkód do urealnienia wysokości kapitałów zakładowych przedwojennych spółek, zob. W. Taraszkiewicz, *Polemika: ile jest warte...*

<sup>33</sup> Artykuł 7 ustawy z 7.07.1994 r. o denominacji złotego. Takie oznaczenie wartości nominalnej akcji nie powinno jednak wpływać w żaden sposób na prawa korporacyjne akcjonariuszy posiadających akcje sprzed 30.10.1950 r.

<sup>34</sup> W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2002, s. 82.

sądową, o ile jest dopuszczalna w danym systemie prawnym, stosują w sytuacji wystąpienia zjawiska hiperinflacji. W okresie II RP i bezpośrednio po zakończeniu wojny sądy orzekały o waloryzacji w oparciu o zasadę *ex aequo et bono* nakazującą wykonywanie zobowiązań „w sposób odpowiadający wymaganiom dobrej wiary i zwyczajom uczciwego obrotu” (art. 189 k.z.) oraz odwołując się do zasady *rebus sic stantibus* wyrażonej w art. 269 k.z. Możliwość waloryzacji wyeliminowano dekretem z 27.07.1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu nie umorzonych zobowiązań pieniężnych<sup>35</sup>. Ustanowił on bezwzględną zasadę nominalizmu i tym samym położył kres wszelkiej waloryzacji świadczeń pieniężnych. Zgodnie z art. 5 ust. 1 tego dekretu „zmiana siły nabywczej pieniądza w czasie pomiędzy powstaniem zobowiązania a jego wymagalnością lub wykonaniem nie stanowi podstawy do zmiany wysokości świadczenia albo sposobu wykonania lub rozwiązania umowy”. Jednocześnie nominalizm został ściśle powiązany z zasadą walutowości, zgodnie z którą zobowiązania pieniężne na obszarze państwa polskiego mogły być zaciągane i płatne tylko w walucie polskiej (art. 1 dekretu). Obie uzupełniające się zasady zostały później powtórzone w kodeksie cywilnym, odpowiednio w art. 358 § 1 k.c. (zasada walutowości) i art. 358 § 2 k.c. (zasada nominalizmu).

Dopiero w wyniku transformacji ustrojowej, przy okazji wielkiej nowelizacji kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny<sup>36</sup> dopuszczono na nowo waloryzację umowną (art. 358<sup>1</sup> § 2 k.c.) i sądową (art. 358<sup>1</sup> § 2 k.c.), tej ostatniej jednak nie można stosować do zobowiązań pieniężnych powstałych przed 30.10.1950 r.<sup>37</sup>, o czym szerzej poniżej. Ograniczenia wynikające z zasady walutowości utrzymano aż do 24.01.2009 r.<sup>38</sup>

---

<sup>35</sup> Dz.U. nr 45, poz. 332 ze zm.

<sup>36</sup> Dz.U. nr 55, poz. 321 (dalej też: nowela lipcowa).

<sup>37</sup> Artykuł 12 ust. 1 noweli lipcowej.

<sup>38</sup> Zasada walutowości obowiązywała w Polsce aż do 24.01.2009 r., kiedy to na mocy art. 1 ustawy z 23.10.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – Prawo dewizowe (Dz.U. nr 228, poz. 1506) zmieniono brzmienie art. 358 k.c. Odnośnie do zagadnień związanych ze współistnieniem zasad walutowości i waloryzacji zob. J.P. Naworski, *Kilka uwag na temat zasady walutowości w świetle nowego prawa dewizowego*, „Palestra” 1999, nr 9-10, s. 33-43.

## **Ochrona wierzytelności hipotecznych przed przedawnieniem a zakaz ich waloryzacji**

Ustanowienie hipoteki ma umożliwić wierzycielowi dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości i w ten sposób zapobiec ujemnym skutkom związanym ze zmianą właściciela obciążonej nieruchomości. Hipoteka jest prawem rzeczowym ze wszystkimi tego konsekwencjami. Powstaje nie wskutek samego oświadczenia o jej ustanowieniu, ale dopiero z chwilą formalnego wpisu do właściwej księgi wieczystej o charakterze konstytutywnym (art. 67 u.k.w.h.<sup>39</sup>). Hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i musi być wyrażona w oznaczonej sumie pieniężnej (art. 68 u.k.w.h.). Z założenia ma zabezpieczać interesy wierzycieli oraz służyć zasadzie ochrony bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego. Dlatego też kwestia górnej wysokości „oznaczonej sumy pieniężnej”, którą zabezpiecza, ma ogromne znaczenie, tak dla wierzyciela, jak i dłużnika rzeczowego, a również dla potencjalnego nabywcy nieruchomości czy też kolejnego wierzyciela hipotecznego. Wszyscy oni muszą mieć pewność, do jakiej kwoty właściciel odpowiada z przedmiotu hipoteki. Wyjątkiem zabezpieczającym wierzytelności o wysokości nieustalonej, ale zawsze do „oznaczonej sumy najwyższej” jest hipoteka kaucyjna (art. 102 u.k.w.h.).

Istotnym zagadnieniem jest kwestia dalszego istnienia bądź nie wierzytelności hipotecznych powstałych wskutek wpisania hipotek do ówczesnych ksiąg wieczystych przed 1.09.1939 r. Prawo polskie nie przewiduje samoistnego wygaśnięcia hipoteki. Co prawda, wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką powoduje wygaśnięcie hipoteki (art. 94 u.k.w.h.), ale zawsze ma to charakter wtórny (akcesoryjny) do wierzytelności głównej. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 30.04.1993 r., I ACr 305/93<sup>40</sup>, istota zagadnienia nie leży w tym, że hipoteka jako „prawo rzeczowe ograniczone” nie ulega przedawnieniu, lecz w tym, że wierzytelności hipoteczne będące zwykłym „prawem obligacyjnym” jako takie przedawniają się na zasadach ogólnych. Przedaw-

---

<sup>39</sup> Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. nr 19, poz. 147 ze zm.) – dalej: u.k.w.h.

<sup>40</sup> OSA 1994, nr 1, poz. 2 oraz LEX nr 5600.

nienie wierzytelności hipotecznej „nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej” (art. 77 u.k.w.h.). W rezultacie właścicielowi przedmiotu hipoteki nie przysługuje zarzut przedawnienia jako skuteczny środek obrony przeciwko powództwu wierzyciela hipotecznego<sup>41</sup>. Może jednak mieć miejsce taka sytuacja, że wierzytelność główna uległa przedawnieniu wobec dłużnika osobistego, ale jako wierzytelność zabezpieczona hipoteką będzie mogła być dochodzona w stosunku do dłużnika rzeczowego, czyli właściciela obciążonej nieruchomości. Tak więc niewykreślone hipoteki przedwojenne zabezpieczające wierzytelności, które dotychczas nie wygasły, nadal istnieją, nawet jeśli wierzytelności te przedawniły się.

Artykuł 12 ust. 2 ustawy nowelizującej kodeks cywilny wyraża ogólną zasadę, że klauzula *rebus sic stantibus* nie ma zastosowania do wierzytelności powstałych przed 30.10.1950 r. Pod pojęciem wierzytelności, w myśl zasady *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*, należy rozumieć wszystkie wierzytelności pieniężne, w tym wierzytelności hipoteczne. Nie podlegają zatem waloryzacji hipoteki dawne, o ile wierzytelności nimi zabezpieczone powstały przed 30.10.1950 r.<sup>42</sup> Warto zauważyć, że jest to data zbieżna z dniem wejścia w życie ustawy z 18.07.1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego<sup>43</sup> oraz dekretu z 1949 r. o zaciąganiu nowych i określaniu nie umorzonych zobowiązań pieniężnych. Orzeczoną wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 24.04.2007 r., SK 49/05, niezgodność art. 12 ust. 1 ustawy z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny z Konstytucją RP nie otwarła możliwości sądowej waloryzacji świadczeń pieniężnych w zakresie, w jakim ich wartość uległa obniżeniu wyłącznie wskutek działalności legislacyjnej państwa. Sądowa waloryzacja została dopuszczona jedynie w wąskim zakresie, w jakim wartość świadczenia pieniężnego wynikająca z tych przepisów uległa dodatkowemu obniżeniu wyłącznie wskutek zjawisk inflacyjnych<sup>44</sup>.

---

<sup>41</sup> Ł. Przyborski, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, komentarz do art. 77, s. 888, nb. 2.

<sup>42</sup> Stanowisko takie zajął SA w Gdańsku we wskazanym już wyroku z 30.04.1993 r., I ACr 305/93 oraz SA w Warszawie w wyroku z 8.07.2005 r., I ACa 1041/04.

<sup>43</sup> Dz.U. nr 34, poz. 311.

<sup>44</sup> Zob. wyrok z 5.02.2009 r., I CSK 331/08 (LEX nr 500171). W krytycznej glosie do tego wyroku Agnieszka Zielińska wyraziła pogląd, że „stworzenie określonego środo-

Sąd Najwyższy uznał, że wskazany wyrok Trybunału Konstytucyjnego nie może znaleźć zastosowania w stosunku do wierzytelności pieniężnych sprzed 30.10.1950 r., albowiem moc obowiązująca przepisów powszechnie obowiązujących zmieniających system pieniężny w latach 1949-50 wyczerpana została wskutek jednorazowego ich zastosowania, które miało miejsce przed wejściem w życie obecnej Konstytucji RP z 1997 r. Zdaniem Sądu Najwyższego skutku związanego ze zmianami legislacyjnymi, będącymi wyrazem woli ustawodawcy, nie można modyfikować następczo przez zastosowanie waloryzacji sądowej<sup>45</sup>, bowiem przepisy prawa nie mogą stanowić zdarzenia wymienionego w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.

Podobne stanowisko zaprezentował później Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z 6.11.2008 r., P 5/07<sup>46</sup>, umarzając postępowanie w sprawie pytania prawnego Sądu Najwyższego dotyczącego niekonstytucyjności ww. dekretu z 1949 r. i ustawy z 1950 r. W konsekwencji, Sąd Najwyższy w sprawach dotyczących waloryzacji przedwojennych zobowiązań pieniężnych prezentuje jednolite stanowisko potwierdzające niedopuszczalność waloryzacji takich wierzytelności. Wykluczono więc także waloryzację wierzytelności hipotecznych, i to mimo że do hipotek nie mają zastosowania przepisy o przedawnieniu (art. 77 u.k.w.h.). Tożsama argumentacja została przedstawiona w wyrokach SN: z 8.01.2009 r., I CSK 482/08<sup>47</sup> (dotyczącym roszczenia właściciela wkładu w CHF na przedwojennej książeczce walutowej), z 5.02.2009, I CSK 331/08, z 5.09.2008 r., I CSK 41/08<sup>48</sup>, z 24.03.2011 r., I CSK 458/10<sup>49</sup> i w postanowieniu z 22.10.2009 r., III CZP 75/09<sup>50</sup> (dotyczącym roszczeń właścicieli starych obligacji skarbowych).

---

wiska prawnego może być uznane za zdarzenie wymienione w art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.” – zob. A. Zielińska, *Wartość ekonomiczna obligacji wyemitowanych przed wybuchem II wojny światowej. Głosa do wyroku SN z 5.2.2009, I CSK 331/08*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 8, s. 448-452.

<sup>45</sup> Zob. też J. Polkowski, *Niekonstytucyjność prawa i jej skutki cywilnoprawne*, Warszawa 2019, s. 136-137, 392-394.

<sup>46</sup> OTK-A 2008, nr 9, poz. 163.

<sup>47</sup> OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 95.

<sup>48</sup> OSNC-ZD 2009, nr 4, poz. 89.

<sup>49</sup> LEX nr 964454.

<sup>50</sup> LEX nr 532090.

Zabezpieczenie hipoteczne, jakkolwiek chroni wierzyciela przed przedawnieniem, to jednak wobec wyraźnego sprecyzowania zakresu i charakteru tej ochrony wierzyciel rzeczowy może realizować hipotekę wyłącznie w kwocie nominalnej i to nawet w sytuacji, gdy wierzytelność ta utraciła jakąkolwiek realną wartość ekonomiczną. Z zasady pewności obrotu gospodarczego, w tym obrotu nieruchomościami, wynika, że kolejny nabywca obciążonej hipoteką nieruchomości zabezpieczającą przedwojenną wierzytelnością, niebędący dłużnikiem osobistym, nie może być narażony na procesy o waloryzację hipoteki. Powinien jedynie liczyć się z koniecznością zaspokojenia wierzyciela do jej nominalnej wysokości (zgodnie z zasadą nominalizmu), bowiem hipoteka zabezpiecza wierzytelność zawsze do ściśle oznaczonej sumy pieniężnej (art. 68 u.k.w.h.). Według dominującego w literaturze stanowiska niedopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie klauzul waloryzacyjnych, które pozwalałyby na zwiększenie zakresu hipoteki<sup>51</sup>. Odmienny i odosobniony pogląd wyraził jedynie Zdzisław Gawlik<sup>52</sup>. W konsekwencji, wobec zakazu stosowania art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., rygorystyczna zasada nominalizmu w odniesieniu do przedwojennych wierzytelności hipotecznych ma nadal pełne zastosowanie, co potwierdzone zostało we wskazanym powyżej orzecznictwie.

### **Utrata bytu prawnego przez wierzyciela hipotecznego**

Śmierć osoby fizycznej będącej wierzycielem nie powoduje wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej, ponieważ w miejsce osoby zmarłej wstępują jej spadkobiercy ustawowi lub testamentowi, a w ich braku – albo

---

<sup>51</sup> J. Piśuliński, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 583; T. Mróz, *Hipoteka a zasada walutowości i problem klauzul waloryzacyjnych*, „Radca Prawny” 1999, nr 4, s. 59 in.; E. Drozd, A. Oleszko, *Hipoteka w praktyce. Zagadnienia prawne, orzecznictwo, przepisy*, Poznań-Kluczbork 1995, s. 40; S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993, s. 199.

<sup>52</sup> Z. Gawlik, *Pytania i odpowiedzi*, „Rejent” 1992, nr 7-8, s. 122. Autor ten twierdzi, że konfliktowi interesów między właścicielem obciążonej nieruchomości i wierzycielem hipotecznym spowodowanej zmianą siły nabywczej pieniądza w okresie między ustanowieniem hipoteki a wykonaniem zobowiązania może zapobiec jedynie zamieszczenie



gmina ostatniego miejsca zamieszkania spadkodawcy, albo Skarb Państwa (art. 922 i art. 935 k.c.).

Inaczej przedstawia się sytuacja w przypadku osób prawnych wpisanych do rejestru (np. banków, spółek akcyjnych, sp. z o.o., fundacji i stowarzyszeń). Co dzieje się z hipoteką, gdy wierzyciel hipoteczny utraci byt prawny wskutek wykreślenia z rejestru albo gdy osoba prawna w terminie do 31.12.2015 r. nie zostanie przerejestrowana z RHB do KRS<sup>53</sup>. W takim przypadku wierzytelność hipoteczna wygasa, a w konsekwencji również i hipoteka (art. 94 u.k.w.h.), a wystarczającym do wykreślenia hipoteki dokumentem powinno być zaświadczenie potwierdzające, że spółka nie została przerejestrowana do KRS we wskazanym terminie albo że wcześniej została wykreślona z RHB.

Część banków udzielających kredyty hipoteczne została zlikwidowana w okresie tuż powojennym. Zasady przejmowania wierzytelności i zobowiązań likwidowanych przedsiębiorstw bankowych zostały unormowane w art. 19 ustawy z 25.10.1948 r. o zasadach i trybie likwidacji niektórych przedsiębiorstw bankowych<sup>54</sup>. Po wojnie działalność bankową mogły prowadzić tylko cztery banki, tj. Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), Bank Polski, Bank Polska Kasa Opieki i Bank Handlowy<sup>55</sup>. Warto

---

w umowie o ustanowieniu hipoteki klauzuli waloryzacyjnej. Swoją koncepcję opiera na przepisach kodeksu cywilnego i zasadzie swobody umów, pozostawiając na uboczu przepisy o hipotece.

<sup>53</sup> Zob. ustawę z 28.11.2014 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2014 r., poz. 1924), nowelizującą art. 9 ustawy z 20.08.1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. nr 121, poz. 770 ze zm.). Na jej podstawie spółki, które nie złożyły wniosku o wpis do KRS do 31.12.2015 r., uznano za wykreślone z rejestru z dniem 1.01.2016 r. i w ten sposób pozbawione osobowości prawnej.

<sup>54</sup> Dz.U. nr 52, poz. 410.

<sup>55</sup> Artykuł 20 dekretu z dnia 25.10.1948 r. o reformie bankowej (Dz.U. nr 52, poz. 412); Początkowo zadania Banku Handlowego miał przejąć nowo tworzony Bank Handlu Zagranicznego, ostatecznie jednak do likwidacji Banku Handlowego nie doszło, albowiem ustawą z 22.03.1951 r. (Dz.U. nr 18, poz. 143) nadano z mocą wsteczną przepisowi art. 20 dekretu o reformie bankowej brzmienie, zgodnie z którym do istniejących banków mogących wykonywać czynności bankowe został zaliczony także Bank Handlowy. W tekście jednolitym (Dz.U. z 1951 r., nr 36, poz. 279 ze zm.) przepis ten oznaczono jako art. 18.

odnotować, że dekretem z tej samej daty o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego<sup>56</sup> zlikwidowano podmioty obsługujące kredyty długoterminowe, tj. szesnaście różnego rodzaju towarzystw kredytowych<sup>57</sup>. Ich likwidatorem ustanowiono BGK, który zobowiązany został do przechowywania w swoich archiwach dokumentacji zlikwidowanych instytucji kredytowych.

### **Dokumenty stanowiące podstawę wykreślenia przedwojennych hipotek**

Wykreślenie hipoteki może mieć miejsce dopiero jako ostatni akt jej wygaśnięcia. Dłużnik, który twierdzi, że wierzytelność zabezpieczona hipoteką wygasła z różnych przyczyn, w tym wskutek zapłaty, powinien przedstawić odpowiedni dowód z dokumentu, w postaci np. zaświadczenia banku lub organu administracji państwowej lub powitowania z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). W celu wykreślenia hipotek bankowych powstałych przed wojną najlepiej uzyskać stosowne zaświadczenie zezwalające na ich wykreślenie pochodzące albo od wskazanych banków, które przetrwały okres PRL-u i nadal prowadzą działalność, albo od BGK w przypadku pozostałych zlikwidowanych banków<sup>58</sup>. Odnośnie do wierzytelności skarbowych wynikających z innych tytułów (np. zaległości podatkowych, powojennych remontów), odpowiednio od naczelnika właściwego Urzędu Skarbowego, Ministra Finansów albo od starostwa. W przypadku odmowy wydania odpowiedniego zaświadczenia wierzyciel dopuszcza się zwłoki, a właściciel nieruchomości może złożyć zabezpieczoną kwotę (przeliczoną i w kwocie nominalnej) do depozytu sądowego. Po jej zdeponowaniu dłużnik rzeczowy, na podstawie art. 99 ust. 2 u.k.w.h., może sam złożyć wniosek o wykreślenie

---

<sup>56</sup> Dz.U. z 1948 r., nr 52, poz. 411.

<sup>57</sup> Stanowiących odpowiedniki obecnych banków hipotecznych; zob. ustawę z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. nr 140, poz. 940).

<sup>58</sup> Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy z 14.03.2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego (tekst jedn.: Dz.U. z 2018 r., poz. 1543) do zadań BGK należy wykonywanie czynności należących do zlikwidowanych po wojnie instytucji kredytowych.

hipoteki, załączając prawomocne postanowienie sądu o zezwoleniu na złożenie kwoty do depozytu sądowego wraz z dowodem wpłaty zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego i wyraźnym oświadczeniem o zrzeczeniu się odebrania jej z powrotem.

### **Specyfika hipotek na gruntach warszawskich**

Kwestia obciążeń hipotecznych na gruntach warszawskich jest wysoce skomplikowana. Została unormowana w art. 3 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy<sup>59</sup> jedynie w sposób formalny. W świetle tego przepisu odpowiedzialność gminy m.st. Warszawy za istniejące w dniu wejścia w życie dekretu (21.11.1945 r.) obciążenia hipoteczne miała zostać uregulowana odrębnymi przepisami, co nigdy nie nastąpiło. Do czasu wydania takich przepisów wierzyciel hipoteczny nie mógł jednak dochodzić swych należności od gminy. Zgodnie z art. XL dekretu z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych<sup>60</sup> do hipotek istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego (1.01.1947 r.) stosuje się przepisy tegoż prawa o zakresie obciążenia hipoteką oraz o ochronie hipotek. Dekret o gruntach warszawskich wszedł w życie 21.11.1945 r., podczas gdy prawo rzeczowe, jak już wspomniano, dopiero z dniem 1.01.1947 r.

Niekiedy wyrażano błędny pogląd, jakoby hipoteka ujawniona w księdze wieczystej nieruchomości warszawskiej objętej działaniem dekretu, zgodnie z art. 102 pr. rzecz.<sup>61</sup> mogła stanowić podstawę decyzji o odmowie przyznania prawa własności czasowej. Zgodnie z tym przepisem, „jeżeli nieruchomość jest obciążona prawami osób trzecich, przeniesienie własności z zastrzeżeniem powrotu na rzecz zbywcy nie jest dopuszczalne”. Artykuł ten nie mógł jednak stanowić przeszkody do ustanowienia prawa własności czasowej, mimo że „własność czasowa”, zgodnie z nowo wprowadzonym art. 100 § 1 pr. rzecz., definiowana była jako własność nieruchomości oddanej przez Skarb Państwa albo przez związek samorządu terytorialnego lub inną osobę prawną prawa publicznego z zastrze-

---

<sup>59</sup> Dz.U. nr 50, poz. 279 ze zm.

<sup>60</sup> Zob. przypis 15.

<sup>61</sup> Dz.U. z 1946 r., nr 57, poz. 319 ze zm.

żeniem, że z upływem oznaczonego terminu własność powróci samym przez się prawem do zbywcy (z zastrzeżeniem powrotu)<sup>62</sup>.

Wątpliwości związane z właściwym rozumieniem art. 102 pr. rzecz. wyjaśnione zostały w piśmiennictwie. Zgodnie z poglądem Jana Wasilkowskiego, członka Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego opracowującej w okresie przedwojennym projekt prawa rzeczowego, „obciążenia skomunalizowanych gruntów wymienione w art. 3 dekretu z dnia 25.10.1945 r. nie mogą być uważane za »prawa osób trzecich« w rozumieniu art. 102 prawa rzeczowego”. Jak wskazał ten autor, „bezpośredni stosunek uprawnionego do rzeczy [...], stanowiący znamię praw rzeczowych, został zastąpiony przez nieokreślony na razie stosunek do gminy m.st. Warszawy. Jest bowiem oczywiste, że wykonanie uprawnień odpowiadających treści dotychczasowych obciążeń stało się z dniem 21.11.1945 r. niedopuszczalne. W szczególności dotychczasowy wierzyciel hipoteczny nie może dochodzić zaspokojenia z gruntu, którego własność przeszła na gminę (prowadziłoby to bowiem do »reprywatyzacji« gruntu wbrew przepisowi art. 1 dekretu)<sup>63</sup>. Tym samym, art. 102 prawa rzecz. nie mógł stanowić przeszkody do ustanowienia prawa własności czasowej w okresie jego obowiązywania, co również potwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 4.06.2009 r., III CZP 28/09.

Jeszcze bardziej kontrowersyjnym zagadnieniem jest kwestia hipotek na budynkach istniejących w chwili wejścia w życie „dekretu warszaw-

---

<sup>62</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 1969 r., nr 22, poz. 159 ze zm. Zgodnie z art. XXXIX § 1 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe dotychczasowe „prawo zabudowy” zastąpiono „własnością czasową”, a w § 2 tego przepisu wprost potwierdzono, że od dnia wejścia w życie prawa rzeczowego, przez przyznanie prawa zabudowy lub prawa dzierżawy wieczystej należy rozumieć „przeniesienie własności gruntu za opłatą symboliczną, z zastrzeżeniem powrotu własności na rzecz gminy m.st. Warszawy”, czyli zastąpiono te dekretowe pojęcia „własnością czasową” określoną w art. 100 § 1 pr. rzecz. Na mocy art. 46 ustawy z dnia 14.07.1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (tekst jedn.: Dz.U. z 1969 r., nr 22, poz. 159) utracił moc dział IV pr. rzecz. (art. 100-112), a następnie z mocy art. 41 tej ustawy i rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26.01.1962 r. w sprawie zmiany niektórych praw do gruntu na prawo wieczystego użytkowania lub użytkowania (Dz.U. nr 15, poz. 67), „własność czasowa” została przekształcona z dniem 22.10.1961 r. w „użytkowanie wieczyste”. Zob. też J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, 1963, s. 154.

<sup>63</sup> J. Wasilkowski, *Zarys prawa...*, s. 154.

skiego” (21.11.1945 r.), które nie przechodziły na własność gminy z uwagi na brzmienie art. 5 i art. 8 dekretu<sup>64</sup>, i jako wyjątek od zasady *superficies solo cedit* stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności prywatnej.

Stanowisko prezentowane w piśmiennictwie z lat 40-tych potwierdził Wojewódzki Sąd Apelacyjny w Warszawie, uznając, że przepis art. 7 ust. 2 dekretu warszawskiego odczytywać należy jako regulację szczególną do art. 102 prawa rzecz., zwłaszcza że ustawodawca, wprowadzając ten przepis, miał na myśli zobowiązania zaciągnięte przez poprzedników właścicieli nieruchomości przejętych na własność gminy w trybie dekretu warszawskiego<sup>65</sup>. Podsumowując, wszelkie hipoteki przedwojenne obciążające grunty warszawskie (tak niezabudowane, jak i zabudowane budynkami „piątkowymi”) przejęte na podstawie dekretu Bieruta wygasły, co pośrednio wynika z art. 3 tego dekretu, zgodnie z którym to gmina m.st. Warszawy (obecnie Skarb Państwa), jako nabywca własności takich gruntów, przejęła na siebie odpowiedzialność wobec wierzycieli hipotecznych.

## Wnioski

Reasumując, powstałe przed wojną hipoteki dotychczas niewygasłe i niewykreślone, czyli opiewające na wartość wyższą niż 100 000 zł przedwojennych i na nieruchomościach skarbowych, powinny być prze-

---

<sup>64</sup> Według art. XXXIX § 3 przepisów wprowadzających prawo rzeczowe budynki, które w myśl art. 5 dekretu warszawskiego stanowią własność dotychczasowych właścicieli, uważane są za odrębne nieruchomości. Dla takich budynków można było i nadal można zakładać i prowadzić odrębne księgi wieczyste, a to w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3.05.1948 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m.st. Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. z 1948 r., nr 27, poz. 187). Z poglądem Jana Wasilkowskiego o wygaśnięciu hipotek na gruntach warszawskich nie zgadzał się Stanisław Garlicki, według którego budynki „piątkowe” pozostają obciążone hipoteką, bowiem hipoteka wskutek wejścia w życie „dekretu warszawskiego” i złożenia wniosku dekretowego przez właściciela przekształciła się na mocy art. 201 pr. rzecz. w hipotekę łączną obciążającą zarówno grunt, jak i budynek stanowiący odrębną własność (zob. S. G a r l i c k i, *Odpowiedzialność hipoteczna na obszarze m.st. Warszawy*, „Przegląd Notarialny” 1947, t. II, s. 515-516).

<sup>65</sup> Zob. wyrok WSA w sprawie I SA/Wa 271/10 (LEX nr 737586). Pogląd ten podzielił też SA w Warszawie w wyroku z 14.06.2004 r., I ACa 1707/03 (LEX nr 1642134).

liczone według wzoru ( $X \text{ zł} : 100 \times 3 = Y \text{ zł} : 10\,000 = Z$ ), gdzie X oznacza przedwojenną wartość nominalną hipoteki w złotych, Y złote powojenne, a Z – złote po denominacji. Z kolei kapitały zakładowe oraz akcje i udziały należy przerachować zgodnie z formułą ( $X \text{ zł} : 100 = Y \text{ zł} : 10\,000 = Z$ ). Jeśli tak wyliczona kwota jest niższa niż 1 gr, to wówczas podlega zaokrągleniu w górę do pełnego grosza, czyli najniższej jednostki pieniężnej w Polsce. Nie jest dopuszczalna ich waloryzacja.

Wydaje się, że powyższe zasady przeliczeń mają także odpowiednie zastosowanie przy sporządzaniu przez rzeczoznawców majątkowych operatów szacunkowych w szeroko rozumianych sprawach reprivatyzacyjnych (odszkodowawczych i zabużańskich), gdy przy ustalaniu historycznego stanu nieruchomości rzeczoznawcy obowiązani są uwzględnić przedwojenne obciążenia hipoteczne. Niekiedy takie właśnie wytyczne zawierają postanowienia wojewodów wydawane na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy zabużańskiej z 2005 r.<sup>66</sup>

W celu zapewnienia zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należałoby postulować ustawową regulację ostatecznie porządkującą sprawę przedwojennych hipotek. *De lege ferenda* można by liczyć na wprowadzenie regulacji przejściowej i epizodycznej, podobnej do tej, jaka miała miejsce w odniesieniu do nieprowadzących działalności gospodarczej przedwojennych spółek prawa handlowego<sup>67</sup>, a służącej wyeliminowaniu wpisów hipotek niemających żadnej wartości ekonomicznej i stanowiących wręcz iluzoryczne zabezpieczenie. Wykreślenia przedwojennych hipotek powinny następować z urzędu.

## Abstract

The article concerns legal problems connected with two-time change of monetary system in Poland after the Second World War, firstly between

---

<sup>66</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2017 r., poz. 2097.

<sup>67</sup> Ustawa z 28.11.2014 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2014 r., poz. 1924), nowelizująca art. 9 ustawy z 20.08.1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. nr 121, poz. 770 ze zm.). Na jej podstawie spółki, które nie złożyły wniosku o wpis do KRS do 31.12.2015 r., uznano za wykreślone z rejestru z dniem 1.01.2016 r.

1949 and 1950, and secondly in 1994. As a result of these changes pre-war monetary claims lost any economic value. Pre-war zlotys had been recalculated in a 1:1 ratio, and subsequently they were recalculated according to parity 100 pre-war zlotys to 1 post-war zloty. In turn, as a result of denomination in 1994, 10.000 old zlotys (PLZ) were recalculated to 1 zloty (PLN). Due to these processes, pre-war zloty lost six zeros. According to the jurisprudence of the Constitutional Tribunal and the Supreme Court, it is inadmissible to index monetary claims, including mortgages established before October 30<sup>th</sup> 1950, in the light of the regulations of 1949 and 1950, which introduced to Polish legal system the principle of nominalism and the principle of currency for nearly 40 years period.

**Słowa kluczowe:**

hipoteka, waloryzacja, zasada nominalizmu, przedwojenne hipoteki, systemy monetarne w Polsce, dekret warszawski, grunty warszawskie

mortgage, indexation, principle of nominalism, pre-war mortgages, monetary systems in Poland, „Warsaw (Bierut) Decree”, Warsaw lands

*Dr Józef Forystek – adwokat (Kraków-Warszawa).*