

ANNA FERMUS–BOBOWIEC

INSTYTUCJE MIEJSKIEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO  
W KRÓLESTWIE POLSKIM  
JAKO PRZYCZYNEK DO DYSKUSJI  
O MODELU ORGANIZACYJNYM KREDYTU HIPOTECZNEGO  
W POLSCE

UWAGI WSTĘPNE

W 2017 r. minęło dwadzieścia lat od uchwalenia w dniu 29 sierpnia 1997 r. ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych<sup>1</sup>, która stworzyła prawne podstawy dla funkcjonowania w III Rzeczypospolitej banków hipotecznych. Rocznicą ta może stać się doskonałą okazją do podsumowań dotyczących rozwoju na ziemiach polskich instytucji długoterminowego kredytu hipotecznego, mających na gruncie polskim, jak podkreślił prof. Marek Wąsowicz, „długą i piękną tradycję”<sup>2</sup>.

Jest ona uwarunkowana faktem, że sam kredyt długoterminowy, oparty o racjonalny system hipoteczny, realizujący zasady jawności i szczegółowości, usankcjonowany został na ziemiach polskich już w konstytucji z 1588 r., która wyprzedziła regulacje innych państw europejskich o ponad dwa wieki<sup>3</sup>. Hipoteka bowiem pełniła (i pełni nadal) kluczową rolę w działalności instytucji kredytu dłu-

---

Dr ANNA FERMUS–BOBOWIEC – adiunkt w Katedrze Historii Państwa i Prawa, Instytut Historii i Teorii Państwa i Prawa, Wydział Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie, Plac Marii Curie Skłodowskiej 5, 20-031 Lublin; e-mail: fermus@wp.pl

<sup>1</sup> Dz. U. Nr 140, poz. 940, aktualnie obowiązuje tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1771 [dalej cyt.: u.l.z.i.b.h.].

<sup>2</sup> A. PIETRASIK, A. LASKOWSKI, *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*, Warszawa: Wydawnictwo Twigger 2001, s. 11.

<sup>3</sup> B. RAKOWIECKI, *Stulecie Ustawy sejmowej Hipotecznej 1818 r.*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 30 (1918), s. 288; O. BALZER, *Hipoteka w dawnym ustawodawstwie polskim*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 29 (1888), s. 480-481; A. GAŚOWSKA, *Bankowość hipoteczna*, Warszawa: Poltext 2000, s. 119.

goterminowego, których funkcjonowanie jest możliwe tylko w realiach dobrze rozwiniętego systemu hipotecznego. Pod tym względem, na szczególną uwagę zasługuje prawo hipoteczne Królestwa Polskiego z 1818 r., uzupełnione w 1825 r.<sup>4</sup>, które reprezentowało wysoki poziom legislacji, co pozwala uznać je za najlepszą w ówczesnej Europie regulację tej dziedziny prawa, stanowiącą chlubę naszej twórczości prawniczej<sup>5</sup>.

Instytucje kredytu długoterminowego będą zatem powstawać w Królestwie Polskim i na ziemiach polskich pod zaborami<sup>6</sup>, począwszy od XIX w., wpisując się w inicjatywy mające zapewnić gospodarcze ocalenie tych ziem i pomyślny byt materialny, pomimo zaistniałych warunków politycznych<sup>7</sup>. Były one obecne w realiach II Rzeczypospolitej, zanikając następnie w okresie Polski Ludowej, gdzie w warunkach gospodarki centralnie sterowanej, zadanie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w tym finansowania budownictwa, przypisano państwu<sup>8</sup>. Przy takim założeniu, instytucje kredytu długoterminowego zostały zlikwidowane w ramach systemowej reformy bankowej<sup>9</sup>.

---

<sup>4</sup> Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII księgi III Kodeksu Cywilnego z dnia 14/26 kwietnia 1818 r., „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” t. V, s. 395-387 (tzw. hipoteka dużej własności), uzupełnione Prawem o przywilejach i hipotekach z dnia 1/13 czerwca 1825 r., „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” t. IX, s. 355-373, które objęło regulacją hipoteczną także własność mniejszą.

<sup>5</sup> W. WÓJCIKIEWICZ, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Wrocław–Warszawa–Kraków: Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1967, s. 63.

<sup>6</sup> Tj. z wykorzystaniem rozwiązań hipotek zaborczych pruskiej i austriackiej – zob. bliżej: K. JÓZEFOWICZ, *Przepisy o hipotekach, czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskim obowiązującego*, Warszawa: Druk Orgelbranda synów 1873, s. 6-28; K. HUBE, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa: Drukarnia Gazety Polskiej 1869, s. 2-40; WÓJCIKIEWICZ, *Prawo hipoteczne*, s. 25-34.

<sup>7</sup> A. KOROBOWICZ, W. WITKOWSKI, *Historia ustroju i prawa polskiego (1772-1918)*, Warszawa: Wolters Kluwer Polska 2012, s. 85-86.

<sup>8</sup> W Polsce Ludowej podstawowym sposobem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych był tzw. kwaterunek. Stanowił on formę przydziału mieszkania decyzją administracyjną, bez udziału właściciela nieruchomości, którego prawo do dysponowania lokalem zostało w tym zakresie wyłączone. Kontrolą administracyjnoprawną objęto także zasady korzystania z lokali mieszkalnych, w tym kształtowania czynszów oraz zapewniono silną ochronę najemcy przed rozwiązaniem stosunku najmu. Same czynsze były prawnie reglamentowane, a ich stawki niemalże symboliczne. Administracyjnoprawne formy rozdziału i korzystania z lokali stały się zatem sposobem rozwiązania problemu mieszkaniowego. Tym samym, rynek kredytów hipotecznych, które finansowałyby nabycie własności nieruchomości, nie istniał. Szerzej por.: A. FERMUS–BOBOWIEC, *Problem „kwaterunku” lokali mieszkalnych w ustawodawstwie i nauce Polski Ludowej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach” 31 (2015), s. 49-70; TAŻ, *Z problematyki najmu lokali mieszkalnych w Polsce Ludowej*, „Z Dziejów Prawa” 7 (15) 2014, s. 257-278.

<sup>9</sup> R. PAPIEŻ, *Bankowość hipoteczna w Polsce*, Kraków: Oficyna Wydawnicza Text 2004, s. 52. Podstawą przeprowadzonej likwidacji były następujące akty normatywne: dekret z dnia 25 października 1948 r. o zasadach i trybie likwidacji niektórych przedsiębiorstw bankowych, Dz. U. Nr 52,

Sięgająca XIX w. tradycja sprawia jednak, że w 1997 r. możemy mówić raczej o przywróceniu w Polsce instytucji kredytu długoterminowego, a nie o ich narodzinach.

Z kolei dwudziesta rocznica uchwalenia ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych zmusza do refleksji nad przyszłością bankowości hipotecznej w Polsce. Ten segment systemu finansowego rozwija się bowiem powoli, a rynek kredytów hipotecznych pozostaje zdominowany przez banki uniwersalne. Od 1 stycznia 1998 r., tj. od wejścia w życie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych (art. 42 u.l.z.i.b.h.), liczba banków hipotecznych oscylowała pomiędzy dwoma a trzema. Dopiero w 2015 r., obok dotychczasowych mBanku Hipotecznego (dawny BRE Bank Hipoteczny), Pekao Banku Hipotecznego (dawny HypoVereinsbank Bank Hipoteczny, a następnie BPH Bank Hipoteczny), powstał PKO Bank Hipoteczny<sup>10</sup>. Ta tendencja uległa pewnej zmianie w ostatnich dwóch latach, kiedy do Komisji Nadzoru Bankowego wpływają kolejne wnioski o utworzenie banków hipotecznych (Raiffeisen Polbank i Getin Noble Bank<sup>11</sup>, ostatnio także ING Bank Śląski<sup>12</sup>), a sprzedaż i emisja listów zastawnych wzrasta. Okazuje się, iż w Polsce jest spory popyt na te instrumenty finansowe. W drugim kwartale 2016 r. nabywcę znalazły polskie listy zastawne za 1,15 mld zł i był to najlepszy kwartał w historii<sup>13</sup>. Czyżby zaczynało się właśnie odrodzenie polskiej bankowości hipotecznej?

---

poz. 410; dekret z dnia 25 października 1948 r. o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego, Dz. U. Nr 52, poz. 411 oraz dekret z dnia 25 października 1948 r. o reformie bankowej, Dz. U. Nr 36, poz. 279.

<sup>10</sup> J. JĘDRZYŃSKI, *Bankowość hipoteczna w Polsce. Czy wreszcie ruszy z miejsca?*, [w:] <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/bankowosc-hipoteczna-w-polsce-czy-wreszcie-ruszy-z-miejsca/3528/> [dostęp: 25.06.2017]. Pierwsze polskie banki hipoteczne, tj.: BRE Bank Hipoteczny (początkowo mający nazwę RHEINHYP-BRE Bank Hipoteczny) i HypoVereinsbank rozpoczęły działalność w 1999 r. W 2001 r. dołączył do nich Śląski Bank Hipoteczny. HypoVereinsbank Bank Hipoteczny był własnością banku BPH PBK, a w procesie połączenia struktur z Bankiem Pekao SA zmienił nazwę i od 31 lipca 2008 r. funkcjonuje jako Pekao Bank Hipoteczny S.A. Właścicielem Śląskiego Banku Hipotecznego (później: ING Banku Hipotecznego S.A.) był ING BSK (później: ING Bank Śląski S.A.). Z kolei ING Bank Hipoteczny S.A. został wchłonięty przez ING Bank Śląski S.A. w dniu 31 października 2011 r. – *Raport z prac Grupy ds. emisji listów zastawnych przez banki*, Urząd Komisji Nadzoru Bankowego 2013, s. 16.

<sup>11</sup> P. SOBOLEWSKI, *To już piąty bank hipoteczny w Polsce*, [w:] <http://www.rp.pl/artukul/1193183-To-juz-piaty-bank-hipoteczny-w-Polsce.html#ap-1> [dostęp: 25.06.2017].

<sup>12</sup> *ING Bank Śląski złożył do KNF wniosek ws. utworzenia banku hipotecznego*, [w:] <http://biznes.onet.pl/gielda/wiadomosci/ing-bank-slaski-zlozyl-do-knf-wniosek-ws-utworzenia-banku-hipotecznego/m3j7ml> [dostęp: 25.06.2017].

<sup>13</sup> M. RUDKE, *Polski rynek listów zastawnych urosnie*, „Rzeczpospolita” 7.11.2016, wyd. el. [w:] <http://www.rp.pl/Wywiady/311079886-Polski-rynek-listow-zastawnych-urosnie.html#ap-1> [dostęp: 25.06.2017].

## 1. INSTYTUCJE KREDYTU DŁUGOTERMINOWEGO NA ZIEMIACH POLSKICH

W Polsce współczesnej kredyty hipoteczne pozostają w zasadzie domeną banków uniwersalnych<sup>14</sup>. W XIX w. natomiast kredyty hipoteczne były sferą aktywności specjalistycznych instytucji kredytu długoterminowego, których cel działalności sprowadzał się do udzielania kredytów zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach. Instytucje te występowały w dwóch modelach organizacyjnych: towarzystw kredytowych oraz banków hipotecznych<sup>15</sup>.

Towarzystwa kredytowe pojawiały się na ziemiach polskich już w pierwszej połowie XIX w., a wzorowane były na powstałym w 1769 r., według koncepcji pruskiego ministra sprawiedliwości barona Johanna von Carmera, Śląskim Ziemstwie Kredytowym (Śląskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie), mającym siedzibę we Wrocławiu i obejmującym zakres swojej działalności całą prowincję śląską<sup>16</sup>.

Pierwszym ziemstwem kredytowym, wywodzącym się od pruskiej *landschaft* (ziemstwo kredytowe) było, utworzone w 1821 r., Towarzystwo Kredytowe Ziemskie dla Wielkiego Księstwa Poznańskiego; drugim, ale o zasadniczym znaczeniu w dziejach rozwoju kredytu długoterminowego – Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, powstałe w 1825 r. w Królestwie Polskim. Ponadto, w Galicji zorganizowany został w 1841 r. Galicyjski Stanowy Instytut Kredytowy, od 1869 r. funkcjonujący pod nazwą Galicyjskie Towarzystwo Kredytowe Ziemskie<sup>17</sup>.

Model organizacyjny towarzystw kredytowych ziemskich został następnie wykorzystany w powstających na ziemiach polskich, przede wszystkim w Królestwie Polskim, począwszy od 1870 r., towarzystwach kredytowych miejskich. Ja-

---

<sup>14</sup> Z. DOBOSIEWICZ, *Kredyty i gwarancje bankowe*, Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne 2007, s. 119.

<sup>15</sup> M. WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego na ziemiach polskich: rozwiązania rodzime, czy recepcja obcych wzorów?*, [w:] *Wielokulturowość Polskiego Pogranicza. Ludzie – Idee – Prawo*, red. A. Lityński, P. Fiedorczyk, Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku 2003, s. 94.

<sup>16</sup> Tamże, s. 96-97. K. KANIGOWSKI, *Bank hipoteczny a rynek nieruchomości*, Warszawa: Twigger 2001, s. 15-21.

<sup>17</sup> WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego*, s. 97-98; F.A. ZUBELEWICZ, *O papierach publicznych w ogólności ze szczegółowym opisem papierów krajowych, ważniejszych zagranicznych i instytucji, które na ich handel wpływają*, Warszawa: druk przy ul Rymarskiej 1843, s. 399, 294, 199-200. Szerzej na temat Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Królestwie Polskim por.: S. ZALEWSKI, *Ewolucja kredytu długoterminowego ziemskiego w Polsce*, Warszawa: Instytut Wydawniczy „Biblioteka Polska” 1938, s. 35-53.

ko pierwsze, właśnie w 1870 r., powstało Towarzystwo Kredytowe miasta Warszawy<sup>18</sup>. Następne było Towarzystwo Kredytowe miasta Łodzi (1872), a potem utworzone zostały kolejne towarzystwa dla następujących miast: Lublina (1885), Kalisza (1885), Płocka (1886), Piotrkowa (1895), Radomia (1898), Łomży (1898), Kielc (1898), Częstochowy (1898), Siedlec (1898), Suwałk (1899)<sup>19</sup>.

Z kolei w drugiej połowie XIX w., obok towarzystw kredytowych ziemskich (i miejskich), zaczęła się pojawiać druga grupa instytucji kredytu długoterminowego, a mianowicie banki hipoteczne<sup>20</sup>, których powstawanie zapoczątkowane zostało utworzeniem w 1852 r. banku hipotecznego we Francji – *Crédit Foncier de France*, z inicjatywy polskiego emigranta, ekonomisty i prawnika Ludwika Wołowskiego<sup>21</sup>.

Na ziemiach polskich pierwszym bankiem hipotecznym był utworzony w 1867 r. Cesarsko-Królewski Uprzywilejowany Galicyjski Akcyjny Bank Hipoteczny SA. Pod zaborem rosyjskim powstał w 1872 r. Wileński Bank Ziemski SA. Słabiej bankowość hipoteczna rozwijała się w zaborze pruskim, gdyż nie powstały tam banki hipoteczne *sensu stricto*, lecz banki mające szerszy zakres działalności (wszelkie operacje bankowe)<sup>22</sup>.

W okresie zaborów zatem, to właśnie towarzystwa kredytowe ziemskie i miejskie były na ziemiach polskich głównymi instytucjami kredytu długoterminowego, gdyż rozwój banków hipotecznych przypadnie dopiero na czasy II Rzeczypospolitej<sup>23</sup>.

Pełnego obrazu tych instytucji dostarcza Królestwo Polskie, gdzie od 1825 r. funkcjonowało Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, a w latach 1870-1899 powstało dwanaście Towarzystw Kredytowych Miejskich<sup>24</sup>. W instytucjach tych przyjęty został ten sam mechanizm kredytowania, oczywiście różniący się w szczegó-

---

<sup>18</sup> Statut Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy został zatwierdzony przez cesarza w dniu 31 grudnia 1870 r. / 12 stycznia 1870 r., „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” t. LXX, s. 5-61.

<sup>19</sup> Wskazane daty powstania Towarzystw Kredytowych Miejskich są datami zatwierdzenia ich statutów – A. Bardzki, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie, cz. I. Powstanie i rozwój*, Warszawa: Druk Noskowskiego 1912, s. 14, 422, 472, 517, 544, 584, 603, 613, 631, 643, 663.

<sup>20</sup> KANIGOWSKI, *Bank hipoteczny*, s. 39.

<sup>21</sup> WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego*, s. 99; R.W. KASZUBSKI, M. OLSZAK, *Bank hipoteczny. Zagadnienia prawne*, Warszawa: Difin 2000, s. 17.

<sup>22</sup> WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego*, s. 100-101; PIETRASIK, LASKOWSKI, *Historia i współczesność*, s. 156-158.

<sup>23</sup> WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego*, s. 101-102; zob. bliżej: KANIGOWSKI, *Bank hipoteczny*, s. 45-57; PIETRASIK, LASKOWSKI, *Historia i współczesność*, s. 145-172.

<sup>24</sup> Szerzej na temat powstawania w Królestwie Polskim Towarzystw Kredytowych Miejskich por.: A. FERMUS-BOBOWIEC, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina (1885-1915)*, Lublin: Wydawnictwo Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej 2010, s. 29-37.

łowych rozwiązaniach, które nie mają wpływu na przyjęty model. Zasadnicza różnica sprowadza się do przyjętej formy instytucjonalnej – Towarzystwo Kredytowe Ziemskie, oferujące kredyt hipoteczny właścicielom ziemskim, obejmowało swoim zasięgiem całe Królestwo Polskie; Towarzystwa Kredytowe Miejskie z kolei tworzone były odrębnie dla poszczególnych miast Królestwa Polskiego<sup>25</sup>.

Model kredytu długoterminowego oferowanego przez towarzystwa kredytowe oparty został na rozwiązaniach pruskiej landszafty. Towarzystwa były bowiem stowarzyszeniami zadłużonych właścicieli ziemskich lub miejskich, których celem było udzielanie długoterminowych pożyczek zabezpieczonych hipoteką i to na pierwszym miejscu hipotecznym. Zabezpieczenie hipoteczne udzielonych przez towarzystwa pożyczek było z kolei podstawą emisyjną listów zastawnych jako papierów wartościowych emitowanych przez towarzystwa, w których udzielana była pożyczka i którymi pożyczkobiorca spłacał swoich dotychczasowych wierzycieli w celu zajęcia pierwszego miejsca hipotecznego przez towarzystwo. W ten sposób dochodziło do oddłużenia nieruchomości – istniejące i zabezpieczone hipotecznie pożyczki zastępowane były pożyczką towarzystwa, która służyła spłacie istniejących wierzytelności. Listy zastawne natomiast, będąc papierami wartościowymi, znajdowały się w obiegu i miały wyznaczoną przez rynek wartość rynkową, wyższą lub niższą od nominału. Towarzystwo przyjmowało od swoich dłużników ratalne spłaty pożyczek wraz z ich oprocentowaniem, a pozyskana gotówka służyła mu do wypłat oprocentowania właścicielom listów zastawnych oraz do wykupu listów według ich wartości nominalnej, stosownie do wartości umorzonych (spłaconych pożyczek)<sup>26</sup>.

## 2. TOWARZYSTWA KREDYTOWE MIEJSKIE NA PRZYKŁADZIE TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO MIASTA LUBLINA

Typową instytucją miejskiego kredytu długoterminowego, reprezentatywną dla towarzystw kredytowych w ogóle, a towarzystw kredytowych miejskich w szczególności, było Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina, którego statut został zatwierdzony przez Ministra Finansów w dniu 25 czerwca / 7 lipca 1885 r.<sup>27</sup> Z jednej

---

<sup>25</sup> PIETRASIK, LASKOWSKI, *Historia i współczesność*, s. 68; WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego*, s. 100.

<sup>26</sup> KANIGOWSKI, *Bank hipoteczny*, s. 21-28, 32-35; A. PIETRASIK, R. RYKOWSKI, *Hipoteczny list zastawny*, Kraków: Kantor Wydawniczy Zakamycze 2000, s. 22-23.

<sup>27</sup> PIETRASIK, LASKOWSKI, *Historia i współczesność*, s. 75.

strony bowiem, przyjęty w nim mechanizm kredytowania wyraźnie nawiązywał do rozwiązań właściwych dla ziemstw kredytowych, w tym Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, z drugiej – statuty Towarzystw Kredytowych Miejskich miały treść niemalże identyczną, różniąc się jedynie w zakresie rozwiązań o marginalnym znaczeniu z punktu widzenia ich statusu prawnego, a wynikających z odmiennych warunków urbanizacyjnych i gospodarczych, w jakich działały<sup>28</sup>.

Towarzystwa kredytowe miejskie powstawały w Królestwie Polskim w celu wydawania pożyczek zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach miejskich. Pożyczki te nie miały przy tym formy gotówkowej, lecz udzielane były w listach zastawnych – papierach wartościowych emitowanych przez te towarzystwa<sup>29</sup>.

Towarzystwa były więc typowymi instytucjami kredytu długoterminowego, udzielanego właścicielom nieruchomości miejskich pod zabezpieczenie hipoteczne na tych nieruchomościach. Realizowały przy tym zadanie oddłużenia właścicieli miejskich poprzez dostarczenie długoterminowego, nisko oprocentowanego kredytu w miejsce dotychczas dostępnych na rynku krótkoterminowych i wysoko oprocentowanych pożyczek. Pożyczką bowiem udzieloną przez towarzystwo musieli oni spłacić dotychczasowych wierzycieli, by wierzytelność towarzystwa z tytułu udzielonej pożyczki mogła zająć pierwsze miejsce hipoteczne, jako bezwzględnie dla niej wymagane przez statut (§ 9, § 28 statutu TKL, s. 233, 235, 243).

Oferta pożyczkowa towarzystw kredytowych miejskich była przy tym bardzo atrakcyjna, o czym świadczyć mogą dane pochodzące z Lublina. Utworzenie Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina przyniosło bowiem spadek oprocentowania kredytu hipotecznego w granicach 40-50%.

Lubelskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie udzielało pożyczek na 35 lat (§ 13 statutu TKL, s. 235), oprocentowanych w skali roku na 6%, a od 1893 r. – na 5% (§ 11 statutu TKL, s. 235)<sup>30</sup>. Natomiast do czasu utworzenia towarzystwa, stopa procentowa kredytu hipotecznego osiągała 10% w skali roku, zaś pożyczki 9% można było wynegocjować dla najlepiej zlokalizowanych nieruchomości<sup>31</sup>.

Na podobnym poziomie zresztą utrzymywało się oprocentowanie pożyczek towarzystw kredytowych w innych miastach Królestwa Polskiego. W Warszawie

---

<sup>28</sup> FERMUS–BOBOWIEC, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina*, s. 35-36.

<sup>29</sup> § 1 ustawy Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina z dnia 25 czerwca / 7 lipca 1885 r., „Zbiór Praw. Postanowienia i rozporządzenia rządu w guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące, wydane po zniesieniu w 1871 r. urzędowego wydania Dziennika Praw Królestwa Polskiego” t. XXIX, cz. III, s. 229 [dalej cyt.: statut TKL].

<sup>30</sup> § 11 po zmianie – Sobranie Uzakonięń i Rasporiażenij Prawitielstwa izdawajemoje pri Prawitielstwujuszczem Senatje z 1893 r., Nr 60, cz. 1, st. 525.

<sup>31</sup> W. KARWOWSKI, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina*, [w:] *Dla sierot. Książka zbiorowa wydana staraniem Lubelskiego Towarzystwa Dobroczynności*, Warszawa 1897, s. 80-81.

i w Łodzi pożyczki oprocentowane były już w pierwotnej wersji statutu na poziomie 5% w skali roku, co spowodowało, że te towarzystwa, których pożyczki oprocentowane były wyżej (na poziomie 6%) podjęły działania w kierunku obniżenia oprocentowania. Dotyczyło to m.in. Lublina, Kalisza i Płocka. Po 1896 r. Towarzystwo Warszawskie i Łódzkie obniżyło jeszcze oprocentowanie do 4,5%. Ostatecznie zatem w Królestwie Polskim, oprocentowanie pożyczek towarzystw kredytowych miejskich utrzymywało się na poziomie 5% i 4,5%<sup>32</sup>.

Z kolei wiarytelności Towarzystw Kredytowych Miejskich z tytułu udzielonych pożyczek, zabezpieczone hipotekami na nieruchomościach, stanowiły podstawę emisyjną listów zastawnych, w których te pożyczki były udzielane (§ 35 statutu TKL, s. 247). Listy zastawne były natomiast papierami wartościowymi znajdującymi się w obrocie, tym samym miały określoną wartość nominalną i rynkową<sup>33</sup>. Towarzystwa były zobowiązane wypłacać właścicielom listów określone w nich oprocentowanie i wykupywać je w oznaczonych terminach po cenie nominalnej (§ 32 statutu TKL, s. 245).

Każde towarzystwo było więc z jednej strony pożyczkodawcą – wierzycielem w stosunku do pożyczkobiorców – właścicielami nieruchomości, z drugiej – dłużnikiem w stosunku do właścicieli listów zastawnych z tytułu ucieleśnionego w nim zobowiązania do zapłaty oprocentowania i wykupienia listów według ich wartości nominalnej. Towarzystwo pełniło zatem rolę „pośrednika” przyjmującego spłatę pożyczek wraz z ich oprocentowaniem, skąd z kolei czerpało środki na zaspokojenie właścicieli listów zastawnych<sup>34</sup>.

Tym samym Towarzystwa były instytucjami niedążącymi do zysku samofinansującymi się stowarzyszeniami dłużników, niedysponującymi własnym kapitałem. Cel ich działalności sprowadzał się do oddłużenia własności miejskiej (ziemskiej) i wprowadzenia na rynek kapitału, który umożliwiał dalsze inwestycje.

Rozmiar prowadzonej działalności pożyczkowej świadczy o sukcesie Towarzystw Kredytowych Miejskich, które trafnie zostały określone zwycięskim spisem bankrutów<sup>35</sup>. Najsilniejszą instytucją spośród nich pozostawało Towarzystwo Kredytowe miasta Warszawy, które już w pierwszym roku swojej działalno-

---

<sup>32</sup> A. BARDZKI, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie, cz. II. Ustawa*, Warszawa: Druk Noskowskiego 1911, s. 48.

<sup>33</sup> Wartość nominalna listów zastawnych była tożsama z nominałem listu zastawnego, a wartość realną kształtował rynek, tj. kurs listów zastawnych na Gieldzie Warszawskiej. Na temat wartości nominalnej i giełdowej lubelskich listów zastawnych por.: FERMUS–BOBOWIEC, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina*, s. 251-254.

<sup>34</sup> Tamże, s. 234.

<sup>35</sup> S. BRATKOWSKI, *Zwycięski spis bankrutów*, „Wiedza i Życie” 9 (1996), [w:] <http://archiwum.wiz.pl/1996/96092400.asp> [dostęp: 27.06.2017].



ści (1870/1871 r.) udzieliło pożyczek na sumę 4 138 800 rubli<sup>36</sup>, co wynikało z faktu, że Warszawa była największym ośrodkiem miejskim Królestwa Polskiego<sup>37</sup>. Z kolei w 1914 r., suma nieumorzonych pożyczek osiągnęła w Towarzystwie Warszawskim pułap ok. 149 600 000 rubli, co sprawiało, że absorbowало ono wtedy 65,8% ogółu nieumorzonych pożyczek wszystkich Towarzystw Miejskich<sup>38</sup>. Następne pod względem rozmiaru działalności pożyczkowej jest Towarzystwo Kredytowe miasta Łodzi, stolicy przemysłowej Królestwa Polskiego, gdzie suma pożyczek udzielonych w pierwszym roku istnienia Towarzystwa dochodziła do 1 000 000 rubli, pod koniec XIX w. osiągała 20 000 000 rubli, a w 1914 r. – 45 000 000 rubli. Kolejne miejsce zajmował Piotrków z sumą nieumorzonych pożyczek osiągniętą w 1914 r. blisko 10 000 000 rubli, po nim – Towarzystwo Częstochowskie, w którym rozmiar prowadzonej działalności kredytowej był rezultatem ogólnego rozwoju urbanistycznego miasta, będącego ówczesnie znaczącym ośrodkiem przemysłu i handlu. Kolejne miejsce zajmowało Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina z sumą nieumorzonych pożyczek osiągniętą w 1914 r. ponad 4 000 000 rubli, wyprzedzając tym wynikiem pozostałe Towarzystwa Miejskie: Kaliskie i Płockie, gdzie suma ta dochodziła do 3 000 000 rubli, Łomżyńskie, Radomskie, Siedleckie i Suwalskie, gdzie oscylowała między 1 000 000 rubli a 2 000 0000 rubli oraz Kieleckie, gdzie nie osiągnęła nawet 1 000 000 rubli<sup>39</sup>.

## ZAKOŃCZENIE

Współcześnie, towarzystwa kredytowe mają wyłącznie znaczenie historyczne. O ile kontynuowały one swoją działalność jeszcze w okresie II Rzeczypospolitej, to w ramach przeprowadzonej w 1948 r. systemowej reformy bankowej zniknęły na zawsze z polskich realiów<sup>40</sup>. W III Rzeczypospolitej, w oparciu o ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, restytuowano natomiast instytucje długoterminowego kredytu hipotecznego, ale w prawnej formule bankowości hipotecznej.

---

<sup>36</sup> S. PIĘTKA, I. ZAWADZKI, *Towarzystwo Kredytowe M. Warszawy i jego rola w zabudowie i rozwoju stolicy w ciągu 60-ciu lat*, Warszawa: Druk L. Bruś 1931, s. 16.

<sup>37</sup> J. RUTKOWSKI, *Historia gospodarcza Polski*, t. II: *Czasy porozbiorowe do 1918 roku*, Poznań: Księgarnia Akademicka 1950, s. 232.

<sup>38</sup> *Dzieje gospodarcze Polski porozbiorowej*, t. I, dzieło zbiorowe pod kierunkiem S.A. Kempnera, Warszawa: Druk K. Kowalewskiego 1920, s. 223.

<sup>39</sup> Tamże, s. 222.

<sup>40</sup> PAPIEŻ, *Bankowość hipoteczna*, s. 50, 52.

W przeciwieństwie do towarzystw kredytowych, które były stowarzyszeniami dłużników, niedysponującymi własnym kapitałem i którym przyświecał cel odciążenia własności, banki, jako „organizacje wierzycielskie”, mają swój kapitał, z którego udzielają długoterminowych, hipotecznie zabezpieczonych kredytów, nie w listach zastawnych, lecz w gotówce. Emisja zaś listów zastawnych, opartych na tych hipotekach, służyła refinansowaniu działalności kredytowej banku<sup>41</sup>. Specjalizacja banku hipotecznego powoduje, iż podejmowane przez niego czynności bankowe ograniczone zostają w zasadzie do udzielania zabezpieczonych hipotecznie kredytów i emisji listów zastawnych celem pozyskania środków pieniężnych dla finansowania działalności kredytowej<sup>42</sup>.

Model kredytowania oferowany przez funkcjonujące w Polsce banki hipoteczne okazał się jednak mało konkurencyjny<sup>43</sup>. Obecnie funkcjonują trzy banki hipoteczne: PKO Bank Hipoteczny, mBank Hipoteczny i Pekao Bank Hipoteczny, ale do Komisji Nadzoru Bankowego wpływają kolejne wnioski o utworzenie banku hipotecznego, co wskazuje na wyraźne ożywienie tego sektora bankowości<sup>44</sup>. Emitowane przez nie listy zastawne miały dotąd symboliczny udział w wartości udzielanych w Polsce kredytów mieszkaniowych. Przyczyny tego stanu rzeczy należy upatrywać w bezkonkurencyjnej ofercie banków komercyjnych (uniwersalnych) w zakresie kredytów hipotecznych oraz w restrykcyjnych zasadach bezpieczeństwa procesu finansowania rynku nieruchomości, obowiązujących w bankach hipotecznych. Wynikają one stąd, że listy zastawne, których zabezpieczeniem są wierzytelności banku hipotecznego z tytułu udzielonych kredytów hipotecznych, muszą mieć zapewniony optymalny poziom bezpieczeństwa. Stąd udzielanie kredytów przez banki hipoteczne do około 70% wartości nieruchomości, zresztą bardzo konserwatywnie wycenianej, podczas gdy oferta banków uniwersalnych przewidywała kredytowanie przekraczające nawet o 20% wartość nieruchomości. Wykluczało to jednocześnie banki hipoteczne z finansowania nieruchomości w budowie oraz lokali spółdzielczych<sup>45</sup>.

Obecnie banki udzielają coraz mniej kredytów mieszkaniowych, a banki hipoteczne zaczynają poszukiwać swojego miejsca na rynku finansowym. Tworzone przez banki uniwersalne, stają się wyspecjalizowanym segmentem oferującym kredyty hipoteczne, według prognoz zdecydowanie tańsze od kredytów banków uniwersalnych. Ponadto, wzrasta wyraźnie emisja listów zastawnych. Rok 2016

---

<sup>41</sup> KANIGOWSKI, Bank hipoteczny, s. 40-41.

<sup>42</sup> PAPIEŻ, *Bankowość hipoteczna*, s. 72.

<sup>43</sup> *Raport z prac*, s.16.

<sup>44</sup> Por. uwagi wstępne niniejszego artykułu.

<sup>45</sup> *Raport z prac*, s. 16-17.

był rekordowym rokiem bankowości hipotecznej z punktu widzenia emisji listów zastawnych. Już w połowie roku odnotowano poziom emisji wynoszący 1,53 mld zł, czyli więcej niż w całym 2015 r. (1,48 mld zł)<sup>46</sup>. Najbardziej aktywnym emitentem listów zastawnych jest PKO Bank Hipoteczny, który pod względem emisji listów zastawnych zajmuje na polskim rynku pozycję lidera. Na koniec marca 2017 r. wartość wyemitowanych i pozostających w obrocie listów zastawnych tego banku wyniosła 5,36 mld zł<sup>47</sup>.

Miejmy nadzieję, że bankowość hipoteczna wraca do łask. Z perspektywy historycznej wydaje się, iż banki hipoteczne przywrócone w 1997 r. zupełnie nie przystawały do rzeczywistych potrzeb rynku. Zapomniano o prostej zależności, najpierw o rozpoznaniu potrzeb, a następnie o ewentualnym stworzeniu instytucji, która by je zaspokajała, tak jak to uczyniono w XIX w., dostrzegając potrzebę oddłużenia własności za pośrednictwem towarzystw kredytowych. W III Rzeczpospolitej chodziło natomiast o napędzenie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, poprzez tanie kredyty hipoteczne przyznawane na nieruchomości w budowie, gdzie nie było miejsca dla banków hipotecznych z ich ostrożnościowymi procedurami kredytowymi.

## BIBLIOGRAFIA

### ŹRÓDŁA PRAWA

- Dekret z dnia 25 października 1948 r. o reformie bankowej, Dz. U. Nr 36, poz. 279.  
Dekret z dnia 25 października 1948 r. o zasadach i trybie likwidacji niektórych przedsiębiorstw bankowych, Dz. U. Nr 52, poz. 410.  
Dekret z dnia 25 października 1948 r. o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego, Dz. U. Nr 52, poz. 411.  
Prawo o przywilejach i hipotekach z dnia 1/13 czerwca 1825 r., „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” t. IX, s. 355-373.  
Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach w miejsce tytułu XVIII księgi III Kodeksu Cywilnego z dnia 14/26 kwietnia 1818 r., „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” t. V, s. 395-387.  
Statut Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina z dnia 25 czerwca / 7 lipca 1885 r., „Zbiór Praw. Postanowienia i rozporządzenia rządu w guberniach Królestwa Polskiego obowiązujące, wydane po zniesieniu w 1871 r. urzędowego wydania Dziennika Praw Królestwa Polskiego” t. XXIX, cz. III, s. 227-301.

---

<sup>46</sup> M. RUDKE, *Rekordowy rok polskich banków hipotecznych*, „Rzeczpospolita” 30.06.2016, wyd. el. [w:] <http://www.rp.pl/article/20160630/EKO/306309858> [dostęp: 29.06.2017].

<sup>47</sup> *PKO Bank Hipoteczny liderem rynku listów zastawnych w Polsce*, [w:] <http://www.pkobh.pl/o-banku/aktualnosci/pko-bank-hipoteczny-liderem-rynku-listow-zastawnych-w-polsce/> [dostęp: 29.06.2017].

- Statut Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy został zatwierdzony przez cesarza w dniu 31 grudnia 1869 r. / 12 stycznia 1870 r., „Dziennik Praw Królestwa Polskiego” t. LXX, s. 5-61.
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz. U. z 2016 r., poz. 1771.
- Zmiana statutu Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina, Sobranije Uzakonienij i Rasporiazenij Prawitielstwa izdawajemoje pri Prawitielstwujuszczem Senatje z 1893 r., Nr 60, cz. 1, st. 525.

## LITERATURA

- BALZER Oswald: Hipoteka w dawnym ustawodawstwie polskim, *Gazeta Sądowa Warszawska* 29 (1888), s. 475-481.
- BARZKI Artur: Towarzystwa Kredytowe Miejskie, cz. I. Powstanie i rozwój, Warszawa: Druk Noskowskiego 1912.
- BARZKI Artur: Towarzystwa Kredytowe Miejskie, cz. II. Ustawa, Warszawa: Druk Noskowskiego 1911.
- BRATKOWSKI Stefan: Zwycięski spisek bankrutów, *Wiedza i Życie* 9 (1996), [w:] <http://archiwum.wiz.pl/1996/96092400.asp> [dostęp: 27.06.2017].
- DOBOSIEWICZ Zbigniew: Kredyty i gwarancje bankowe, Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne 2007.
- Dzieje gospodarcze Polski porozbiorowej, t. I, dzieło zbiorowe pod kierunkiem S.A. Kempnera, Warszawa: Druk K. Kowalewskiego 1920.
- FERMUS–BOBOWIEC Anna: Problem „kwaterunku” lokali mieszkalnych w ustawodawstwie i nauce Polski Ludowej, *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Przyrodniczo-Humanistycznego w Siedlcach* 31 (2015), s. 49-70.
- FERMUS–BOBOWIEC Anna: Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina (1885-1915), Lublin: Wydawnictwo Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej 2010.
- FERMUS–BOBOWIEC Anna: Z problematyki najmu lokali mieszkalnych w Polsce Ludowej, *Z Dziejów Prawa* 7 (15) 2014, s. 257-278.
- GĄSOWSKA Agnieszka: Bankowość hipoteczna, Warszawa: Poltext 2000.
- HUBE Karol: O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim, Warszawa: Drukarnia Gazy Polskiej 1869.
- ING Bank Śląski złożył do KNF wnioski ws. utworzenia banku hipotecznego, [w:] <http://biznes.onet.pl/gielda/wiadomosci/ing-bank-slaski-zlozyl-do-knf-wnioski-ws-utworzenia-banku-hipotecznego/m3j7ml> [dostęp: 25.06.2017].
- JĘDRZYŃSKI Jarosław: Bankowość hipoteczna w Polsce. Czy wreszcie ruszy z miejsca?, [w:] <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/bankowosc-hipoteczna-w-polsce-czy-wreszcie-ruszy-z-miejsca/3528/> [dostęp: 25.06.2017].
- JÓZEFOWICZ Ksawery: Przepisy o hipotekach, czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskim obowiązującego, Warszawa: Druk Orgelbranda synów 1873.
- KANIGOWSKI Krzysztof: Bank hipoteczny a rynek nieruchomości, Warszawa: Twigger 2001.
- KARWOWSKI Władysław: Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina, [w:] Dla sierot. Książka zbiorowa wydana staraniem Lubelskiego Towarzystwa Dobroczynności, Warszawa 1897, s. 80-81.
- KASZUBSKI Remigiusz W., OLSZAK Marcin: Bank hipoteczny. Zagadnienia prawne, Warszawa: Difin 2000.

- KOROBOWICZ Artur, WITKOWSKI Wojciech: Historia ustroju i prawa polskiego (1772-1918), Warszawa: Wolters Kluwer Polska 2012.
- PAPIEŻ Renata: Bankowość hipoteczna w Polsce, Kraków: Oficyna Wydawnicza Text 2004.
- PIETRASIK Adam, LASKOWSKI Andrzej: Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce, Warszawa: Wydawnictwo Twigger 2001.
- PIETRASIK Adam, RYKOWSKI Robert: Hipoteczny list zastawny, Kraków: Kantor Wydawniczy Zakamycze 2000.
- PIĘTKA S., ZAWADZKI I.: Towarzystwo Kredytowe M. Warszawy i jego rola w zabudowie i rozwoju stolicy w ciągu 60-ciu lat, Warszawa: Druk L. Bruś 1931.
- PKO Bank Hipoteczny liderem rynku listów zastawnych w Polsce, [w:] <http://www.pkobh.pl/o-banku/aktualnosci/pko-bank-hipoteczny-liderem-rynku-listow-zastawnych-w-polsce/> [dostęp: 29.06.2017].
- RAKOWIECKI Bronisław: Stulecie Ustawy sejmowej Hipotecznej 1818 r., *Gazeta Sądowa Warszawska* 30 (1918), s. 287-288.
- Raport z prac Grupy ds. emisji listów zastawnych przez banki, Urząd Komisji Nadzoru Bankowego 2013.
- RUDKE Maciej: Polski rynek listów zastawnych urosnie, *Rzeczpospolita* 7.11.2016, wyd. el. [w:] <http://www.rp.pl/Wywiady/311079886-Polski-rynek-listow-zastawnych-urosnie.html#ap-1> [dostęp: 25.06.2017].
- RUDKE Maciej: Rekordowy rok polskich banków hipotecznych, *Rzeczpospolita* 30.06.2016, wyd. el. [w:] <http://www.rp.pl/article/20160630/EKO/306309858> [dostęp: 29.06.2017].
- RUTKOWSKI Jan: Historia gospodarcza Polski, t. II: Czasy porozbiorowe do 1918 roku, Poznań: Księgarnia Akademicka 1950.
- SOBOLEWSKI Piotr: To już piąty bank hipoteczny w Polsce, [w:] <http://www.rp.pl/arttykul/1193183-To-juz-piaty-bank-hipoteczny-w-Polsce.html#ap-1> [dostęp: 25.06.2017].
- WĄSOWICZ Marek: Instytucje kredytu długoterminowego na ziemiach polskich: rozwiązania rodzime, czy recepcja obcych wzorów?, [w:] *Wielokulturowość Polskiego Pogranicza. Ludzie – Idee – Prawo*, red. A. Lityński, P. Fiedorczyk, Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku 2003, s. 93-103.
- WÓJCIKIEWICZ Włodzimierz: Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego, Wrocław–Warszawa–Kraków: Zakład Narodowy im. Ossolińskich 1967.
- ZALEWSKI Stanisław: Ewolucja kredytu długoterminowego ziemskiego w Polsce, Warszawa: Instytut Wydawniczy „Biblioteka Polska” 1938.
- ZUBELEWICZ Floryan A.: O papierach publicznych w ogólności ze szczegółowym opisem papierów krajowych, ważniejszych zagranicznych i instytucji, które na ich handel wpływają, Warszawa: druk przy ul. Rymarskiej 1843.

INSTYTUCJE MIEJSKIEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W KRÓLESTWIE POLSKIM  
JAKO PRZYCZYNEK DO DYSKUSJI  
O MODELU ORGANIZACYJNYM KREDYTU HIPOTECZNEGO W POLSCE

Streszczenie

W artykule przedstawiony został prawny mechanizm działania Towarzystw Kredytowych Miejskich w Królestwie Polskim, będących instytucjami miejskiego kredytu hipotecznego. Autorka uczyniła to na przykładzie Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina, formułując przy tym wnioski

ogólne co do modelu kredytu hipotecznego, oferowanego przez towarzystwa kredytowe. Towarzystwa Kredytowe były bowiem ówczesnie najpopularniejszym modelem organizacyjnym kredytu hipotecznego, nie tylko miejskiego (Towarzystwa Kredytowe Miejskie), ale i ziemskiego (Towarzystwo Kredytowe Ziemskie).

W opracowaniu autorka zaprezentowała także inne niż towarzystwa kredytowe instytucje kredytu długoterminowego na ziemiach polskich, poszukując korzeni bankowości hipotecznej. W ten sposób poczynioną analizę, poprzez jej prawnohistoryczną perspektywę, uznała za przyczynek do dyskusji dotyczącej kredytu hipotecznego i miejsca współczesnej bankowości hipotecznej w Polsce.

**Słowa kluczowe:** hipoteka; kredyt hipoteczny; towarzystwo kredytowe; bank hipoteczny; Królestwo Polskie

INSTITUTIONS OF THE URBAN MORTGAGE LOAN IN THE POLISH KINGDOM  
AS A CONTRIBUTION TO THE DISCUSSION  
ON THE ORGANISATIONAL MODEL OF MORTGAGE LOAN IN POLAND

S u m m a r y

The article presents the legal mechanism of operation of Urban Loan Societies in the Polish Kingdom, which were the institutions of urban mortgage loan. The author discusses the issue on the basis of the Loan Society of Lublin and formulates general conclusions about the model of mortgage loan offered by loan societies. At that time, a loan society was the most popular organisational model of mortgage loan, not only urban (Urban Loan Societies) but also landed (Landed Loan Society).

Furthermore, the author presents also other institutions of long-term loan in the Polish territories, apart from loan societies, looking for the roots of mortgage banking. This analysis, with its legal and historical perspective, is considered by the author to be a contribution to the discussion on mortgage loan and the status of contemporary mortgage banking in Poland.

**Key words:** mortgage; mortgage loan; loan society; mortgage bank; Polish Kingdom