



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 509**

Warszawa, 15 stycznia 2008 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

**- o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy pana posła Łukasza Zbonikowskiego.

(-) Andrzej Adamczyk; (-) Marek Ast; (-) Barbara Bartuś; (-) Andrzej Bętkowski; (-) Mariusz Błaszczak; (-) Jan Bury s. Antoniego; (-) Aleksander Chłopek; (-) Zbigniew Chmielowiec; (-) Tadeusz Cymański; (-) Witold Czarnecki; (-) Andrzej Mikołaj Dera; (-) Marzenna Drab; (-) Mieczysław Golba; (-) Kazimierz Gołojuch; (-) Wiesław Janczyk; (-) Beata Kempa; (-) Sławomir Kłosowski; (-) Robert Kołakowski; (-) Zbigniew Kozak; (-) Leonard Krasulski; (-) Antoni Macierewicz; (-) Barbara Marianowska; (-) Krzysztof Michałkiewicz; (-) Kazimierz Moskał; (-) Arkadiusz Mularczyk; (-) Stanisław Ożóg; (-) Jacek Pilch; (-) Marek Polak; (-) Piotr Polak; (-) Krzysztof Popiołek; (-) Józef Rojek; (-) Jarosław Stawiarski; (-) Jolanta Szczypińska; (-) Robert Telus; (-) Grzegorz Tobiszowski; (-) Stanisław Zając; (-) Anna Zalewska; (-) Sławomir Zawiślak; (-) Łukasz Zbonikowski; (-) Maria Zuba.

## U S T A W A

z dnia

### **o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>**

Art. 1. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 68-71 otrzymują brzmienie:

„Art. 68. 1. Hipoteką można zabezpieczyć jedynie wynikającą z określonego stosunku prawnego wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą lub warunkową.

2. Hipoteka może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli zabezpieczona wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu.

Art. 69. 1. W granicach przewidzianych w odrębnych przepisach hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz przyznane koszty postępowania.

2. Roszczenie o odsetki, których wysokość została określona w umowie, korzysta z zabezpieczenia

hipoteką tylko wtedy, gdy wysokość odsetek została ujawniona we wpisie hipoteki. Zmiana wysokości odsetek określonych według zmiennej stopy oprocentowania nie wymaga zmiany wpisu w księdze wieczystej, jeżeli we wpisie została określona maksymalna ich wysokość.

Art. 70. Jeżeli zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej naruszają prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym, wymagają zgody osób, którym prawa te przysługują. Nie dotyczy to zmiany terminów płatności, sposobu spełnienia świadczenia oraz wysokości odsetek w granicach maksymalnej wysokości określonej we wpisie hipoteki.

Art. 71. Domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Nie dotyczy to wierzytelności przyszłej i warunkowej.”;

2) w art. 76 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli w umowie ustanawiającej hipotekę określono sposób jej podziału. W braku postanowień umownych nabywca nieruchomości może żądać podziału hipoteki łącznej.”;

3) w art. 80 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

„2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w razie przelewu wierzytelności przyszłej lub warunkowej.”;

4) po art. 99 dodaje się art. 99<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 99<sup>1</sup>. Jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło 10 lat a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może żądać zniesienia hipoteki za wynagrodzeniem.”;

5) w art. 102 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Hipoteka kaucyjna może również zabezpieczać roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.”;

6) po art. 102 dodaje się art. 102<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 102<sup>1</sup>. 1. Hipoteka kaucyjna powstała na podstawie umowy może także zabezpieczać wiele wierzytelności przyszłych o nieustalonej wysokości przysługujących temu samemu wierzycielowi.

2. W umowie ustanawiającej hipotekę kaucyjną należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.

3. Jeżeli zabezpieczone hipoteką kaucyjną wierzytelności wyrażone są w różnych walutach, w umowie ustanawiającej hipotekę kaucyjną należy określić walutę, w której wyrażona będzie hipoteka.”;

7) art. 103 otrzymuje brzmienie:

„Art. 103. Hipoteką kaucyjną jest również hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos oraz z dokumentów na okaziciela,

choćby wysokość wierzytelności była z góry ustalona.”;

8) po art. 107 dodaje się art. 107<sup>1</sup>-107<sup>3</sup> w brzmieniu:

„Art. 107<sup>1</sup>. Jeżeli zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną podlega wiele wierzytelności, wierzytelność może zostać przeniesiona wraz z odpowiednią częścią hipoteki.

Art. 107<sup>2</sup>. Jeżeli zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną podlega wiele wierzytelności, hipoteka wygasa z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej, o ile nie może powstać żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu.

Art. 107<sup>3</sup>. Przepis art. 99<sup>1</sup> stosuje się do hipoteki kaucyjnej zabezpieczającej wiele wierzytelności także wtedy, gdy pomimo upływu 10 lat od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej nie powstała żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką”.

Art. 2. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.<sup>3)</sup>) po art. 1038 dodaje się art. 1038<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 1038<sup>1</sup>. § 1. Jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami hipoteka kaucyjna zabezpiecza wiele wierzytelności, w planie podziału uwzględnia się wierzytelności powstałe do dnia pierwszego zajęcia nieruchomości pozostałego w mocy. Przepisu art. 1038 nie stosuje się.

§ 2. Jeżeli łączna kwota wierzytelności przewyższa sumę wymienioną we wpisie hipoteki a wierzyciel nie wskazał do dnia uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, które z wierzytelności i w jakiej wysokości mają zostać zaspokojone,

zaspokaja się wszystkie wierzytelności proporcjonalnie do ich wysokości”.

Art. 3. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z późn. zm.<sup>4)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 115e dotychczasową treść oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 i § 3 w brzmieniu:

„§ 2. Jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami hipoteka kaucyjna zabezpiecza wiele wierzytelności, przy podziale kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości uwzględnia się wierzytelności powstałe do dnia zajęcia nieruchomości. Przepisu § 1 nie stosuje się.

§ 3. Jeżeli łączna kwota wierzytelności zabezpieczonych jedną hipoteką kaucyjną przewyższa sumę wymienioną we wpisie hipoteki a wierzyciel nie wskazał do dnia przyznania własności, które z wierzytelności i w jakiej wysokości mają zostać zaspokojone, zaspokaja się wszystkie wierzytelności proporcjonalnie do ich wysokości”;

2) w art. 164:

a) w § 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) obciążenie statku morskiego lub statku w budowie zastawem wpisanym do rejestru okrętowego (hipoteka morska przymusowa),”

b) § 2 i § 3 otrzymują brzmienie:

„§ 2. Jeżeli organ egzekucyjny nie jest jednocześnie wierzycielem, obciążenia nieruchomości hipoteką

przymusową lub statku morskiego (statku w budowie) hipoteką morską przymusową dokonuje wierzyciel.”,

„§ 3. Przed skierowaniem wniosku do sądu o ustanowienie hipoteki przymusowej lub do izby morskiej o ustanowienie hipoteki morskiej przymusowej wierzyciel występuje do organu egzekucyjnego o nadanie tytułowi wykonawczemu lub zarządzeniu zabezpieczenia klauzuli o skierowaniu tytułu wykonawczego do egzekucji lub zarządzenia zabezpieczenia do wykonania.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.<sup>5)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 34 w § 4 w pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje pkt 6 w brzmieniu:

„6) statek morski wpisany do rejestru okrętowego i statek w budowie.”;

2) w art. 35 § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej dokonuje właściwy sąd rejonowy a w przypadku hipoteki morskiej przymusowej właściwa izba morska na wniosek organu podatkowego.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.<sup>6)</sup>) w art. 95 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Księgi rachunkowe banków oraz sporządzone na ich podstawie wyciągi i inne oświadczenia podpisane przez osoby

upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i innych rejestrach publicznych.”;

2) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Sporządzone w sposób określony w ust. 1 dokumenty stwierdzające istnienie stosunku prawnego z tytułu czynności bankowej, z której powstała lub powstać może wierzytelność banku, wysokość wierzytelności, zasady oprocentowania oraz warunki spłaty są podstawą wpisu do księgi wieczystej hipoteki ustanowionej na rzecz banku przez dłużnika banku lub osobę trzecią. Jeżeli hipoteka została ustanowiona na nieruchomości nieposiadającej księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.”;

3) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

„5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki, przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności banku, zrzeczenia się przez bank hipoteki oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i wierzytelność zabezpieczoną hipoteką.”.

Art. 6. W ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 11, poz. 74, z późn. zm.<sup>7)</sup>) w art. 26 w ust. 3b w pkt 5 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje pkt 6 w brzmieniu:



„6) statek morski wpisany do rejestru okrętowego i statek w budowie.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.<sup>8)</sup>) w art. 345 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. Jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami hipoteka kaucyjna zabezpiecza wiele wierzytelności, zaspokojeniu podlegają wierzytelności powstałe do dnia ogłoszenia upadłości. Gdyby łączna kwota wierzytelności zabezpieczonych hipoteką przewyższała sumę wymienioną we wpisie hipoteki a wierzyciel nie wskazał w zgłoszeniu wierzytelności, które z wierzytelności i w jakiej wysokości mają zostać zaspokojone, zaspokajają się wszystkie wierzytelności proporcjonalnie do ich wysokości”;

Art. 8. Jeśli do dnia wejścia w życie ustawy istniała hipoteka zabezpieczająca wierzytelność przyszłą lub warunkową i wierzytelność ta nie powstała w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może żądać zniesienia tej hipoteki za wynagrodzeniem.

Art. 9. Ustawa wchodzi w życie po upływie sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia, z wyjątkiem art. 1 pkt 6 i 8, art. 2, art. 3 pkt 1 i art. 7, które wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia.

---

- <sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych, ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze.
- <sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.
- <sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 41, poz. 360, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 1188, Nr 139, poz. 1323, Nr 199, poz. 1939 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 9, poz. 75, Nr 11, poz. 101, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 871, Nr 93, poz. 891, Nr 121, poz. 1264, Nr 162, poz. 1691, Nr 169, poz. 1783, Nr 172, poz. 1804, Nr 204, poz. 2091, Nr 210, poz. 2135, Nr 236, poz. 2356 i Nr 237, poz. 2384, z 2005 r. Nr 13, poz. 98, Nr 22, poz. 185, Nr 86, poz. 732, Nr 122, poz. 1024, Nr 143, poz. 1199, Nr 150, poz. 1239, Nr 167, poz. 1398, Nr 169, poz. 1413 i 1417, Nr 172, poz. 1438, Nr 178, poz. 1478, Nr 183, poz. 1538, Nr 264, poz. 2205 i Nr 267, poz. 2258, z 2006 r. Nr 12, poz. 66, Nr 66, poz. 466 i Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 186, poz. 1379 i Nr 208, poz. 1537 i 1540, Nr 226, poz. 1656 i Nr 235, poz. 1699 oraz z 2007 r. Nr 7, poz. 58, Nr 47, poz. 319, Nr 50, poz. 331, Nr 61, poz. 418, Nr 106, poz. 731, Nr 112, poz. 766 i 769, Nr 115, poz. 794, Nr 121, poz. 831 i Nr 123, poz. 849.
- <sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381 oraz z 2007 r. Nr 89, poz. 589 i Nr 115, poz. 794.
- <sup>5)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 85, poz. 727, Nr 86, poz. 732 i Nr 143, poz. 1199, z 2006 r. Nr 66, poz. 470, Nr 104, poz. 708, Nr 143, poz. 1031, Nr 217, poz. 1590 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 112, poz. 769 i Nr 120, poz. 818.

- <sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538 oraz z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775 oraz z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769.
- <sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 17, poz. 95, Nr 21, poz. 125, Nr 112, poz. 769 i Nr 115, poz. 791 i 792.
- <sup>8)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 217, poz. 2125, z 2004 r. Nr 91, poz. 870 i 871, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546, Nr 173, poz. 1808 i Nr 210, poz. 2135, z 2005 r. Nr 94, poz. 785, Nr 183, poz. 1538 i Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 47, poz. 347, Nr 133, poz. 935 i Nr 157, poz. 1119 oraz z 2007 r. Nr 123, poz. 850.

## UZASADNIENIE

### 1. Cel ustawy

Hipoteka jest w obecnym stanie prawnym jedyną formą zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości. W swoim zasadniczym kształcie regulujące ją przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece (określanej dalej w skrócie jako u.k.w.h.) nie były zmieniane od czasu wejścia ich w życie, tj. od 1 stycznia 1983 r. Oprócz nich obowiązuje wiele uregulowań szczególnych, które w istotny sposób wpływają na ocenę skuteczności tej formy zabezpieczenia wierzytelności, a które nie zawsze są spójne z rozwiązaniami przyjętymi w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Niezależnie od prac nad wprowadzeniem do prawa polskiego nowej instytucji długu gruntowego konieczne stało się więc dokonanie zmian, które usunęłyby najpoważniejsze wątpliwości, jakie pojawiają się w praktyce w związku z wykładnią i stosowaniem przepisów regulujących hipotekę, a także zlikwidowanie niespójności, jakie istnieją między przepisami różnych ustaw. Ponadto od lat w nauce wskazuje się na ograniczenia w stosowaniu tej formy zabezpieczenia, a wynikające z przyjętej zasady akcesoryjności hipoteki, które powodują, że hipoteka postrzegana jest niekiedy jako mało atrakcyjne i skuteczne zabezpieczenie wierzytelności. W związku z tym zgłaszane są różne propozycje, które pozwoliłyby uczynić z hipoteki bardziej elastyczne i lepiej dostosowane do zmienionej sytuacji gospodarczej zabezpieczenie. Na konieczność uczynienia z hipoteki bardziej efektywnego sposobu zabezpieczenia zwrócono także uwagę w raporcie „Wpływ systemu prawa na rynek zabezpieczeń rzeczowych w Polsce”, przygotowanym przez Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju we współpracy z Narodowym Bankiem Polskim (zob. rekomendację nr 3, s. 22 raportu). Niniejszy projekt nie ma jednak na celu gruntownej reformy tej instytucji, lecz przede wszystkim ma służyć uporządkowaniu obowiązujących regulacji i zapewnieniu ich spójności. Tym podyktowane są też pewne zmiany, które proponuje się wprowadzić w odniesieniu do innych form zabezpieczenia wierzytelności.

## 2. Ogólna charakterystyka proponowanych w projekcie zmian

Zaproponowane w projekcie zmiany przepisów można podzielić na trzy grupy: pierwszą stanowią przepisy, które mają porządkować obecny stan prawny i usunąć istniejące między poszczególnymi regulacjami niespójności (do tej grupy należy zaliczyć proponowane zmiany w art. 1 pkt 3 i pkt 7, art. 3 pkt 2, art. 4, art. 5, art. 6); drugą grupę stanowią przepisy, których celem jest wyjaśnienie wątpliwości powstających na tle wykładni niektórych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w szczególności w zakresie zabezpieczenia hipoteką odsetek oraz rozgraniczenia wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką zwykłą i hipoteką kaucyjną; do trzeciej grupy należy natomiast zaliczyć przepisy, które mają umożliwić zabezpieczenie hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej, oraz umożliwić zwolnienie nieruchomości od obciążenia, jeśli hipoteka zabezpiecza wierzytelność przyszłą, a pomimo upływu 10 lat od jej powstania nie powstała zabezpieczona nią wierzytelność. Ponadto art. 8 i 9 zawierają regulacje przejściowe, konieczne ze względu na wprowadzane zmiany. Wejście w życie większości przepisów nie wymaga dokonania zmian w przepisach wykonawczych, jednakże wprowadzenie nowej odmiany hipoteki kaucyjnej, która pozwalałaby zabezpieczyć wiele wierzytelności przyszłych, spowoduje potrzebę zmiany przepisów regulujących dokonywanie wpisów w księgach wieczystych jak też zmianę oprogramowania służącego do dokonywania wpisów w księgach wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Dlatego też projekt w art. 9 różnicuje termin wejścia w życie poszczególnych przepisów, przewidując, że przepisy wprowadzające hipotekę kaucyjną zabezpieczającą wiele wierzytelności przyszłych wejdą w życie dopiero po roku od dnia ogłoszenia ustawy.

## 3. Zmiany porządkowe

Projektowana zmiana art. 76 ust. 4 u.k.w.h. zmierza do usunięcia zarówno wątpliwości co do jego wykładni, jak i – przede wszystkim – wątpliwości związanych ze zgodnością tego przepisu z Konstytucją (w szczególności z zasadą równości wobec prawa – art. 32 ust. 1 oraz zasadą równej ochrony wszystkich praw majątkowych – art. 64 ust. 2 Konstytucji). W obowiązującym brzmieniu art. 76 ust. 4 u.k.w.h. dotyczy bowiem tylko hipotek ustanowionych w celu zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytu udzielonego na budowę

domów mieszkalnych. Nie obejmuje więc żadnych innych hipotek umownych ani hipotek przymusowych. Celem regulacji zawartej w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. było wyłączenie w przypadku podziału nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi zastosowania - wynikającej z ust. 1 art. 76 u.k.w.h. - reguły, zgodnie z którą w razie podziału nieruchomości (w tym także przez ustanowienie odrębnej własności lokali) obciążająca ją hipoteka przekształca się w hipotekę łączną. Dzięki art. 76 ust. 4 u.k.w.h. nabywcy domów jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych nie są narażeni na obciążenie ich nieruchomości hipoteką łączną, chociaż sami wywiązali się ze swoich zobowiązań wobec zbywcy (np. spółdzielni mieszkaniowej, dewelopera). Uzasadnieniem dla takiego rozwiązania jest obserwacja istniejącej praktyki na rynku nieruchomości – budowa budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych odbywa się w znacznej części ze środków przyszłych nabywców domów jednorodzinnych lub lokali. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych nabywców lokali obciąża ponadto spłata kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę domu (por. art. 18 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Nie byłoby więc usprawiedliwione, aby nabywcy domów jednorodzinnych lub lokali ponosili dodatkowe ryzyko związane z obciążeniem ich nieruchomości hipoteką łączną.

Wskazany cel nie może jednak zostać osiągnięty, jeśli nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym jest obciążona hipoteką umowną zabezpieczającą inną niż kredyt wierzytelność (np. wierzytelność wykonawcy robót budowlanych do dewelopera o zapłatę wynagrodzenia za świadczone usługi), czy hipoteką przymusową (np. z tytułu niezapłaconego przez dewelopera podatku VAT). W tym stanie banki udzielające kredyty na budowę domów mieszkalnych i korzystające z zabezpieczenia hipoteką swoich wierzytelności traktowane są mniej korzystnie niż inni wierzyciele hipoteczni. Co więcej, wykładnia językowa obecnego art. 76 ust. 4 u.k.w.h. prowadzi do wniosku, że przepis ten nie ma zastosowania, jeśli bank, który udzielił kredytu na budowę domu mieszkalnego (niekoniecznie zresztą na tej nieruchomości, która ma zostać obciążona hipoteką), uzyskał na jego zabezpieczenie (np. w związku z wypowiedzeniem umowy kredytu) hipotekę przymusową. Różnicuje się więc sytuację banku w zależności od podstawy przysługującej mu

hipoteki na nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym (jeśli jest to hipoteka umowna, stosuje się art. 76 ust. 4 u.k.w.h., jeśli zaś jest to hipoteka przymusowa – stosuje się w razie podziału nieruchomości art. 76 ust. 1 u.k.w.h.). Takie nierówne traktowanie różnych wierzycieli hipotecznych nie znajduje dostatecznego uzasadnienia w celu, któremu art. 76 ust. 4 u.k.w.h. miał służyć, i może budzić wątpliwości co do jego zgodności z przytoczonymi przepisami Konstytucji. Jest to tym bardziej istotne, że według orzecznictwa SN sankcją za niezamieszczenie w umowie (o której mowa w końcowej części art. 76 ust. 4 u.k.w.h.) postanowień określających sposób podziału hipoteki jest wygaśnięcie hipoteki w odniesieniu do wydzielonych z nieruchomości obciążonej domów jednorodzinnych lub lokali (zob. powołane w opracowaniu M. Plaskacza, Prawne konsekwencje nowej regulacji hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, Prawo Bankowe 2006, nr 6, s. 86 i n., dwa postanowienia SN z 13 stycznia 2005 r., IV CK 426/04 i IV CK 425/04, oraz postanowienie z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04). Projektowana zmiana art. 76 ust. 4 u.k.w.h. ma zatem przede wszystkim zrównać sytuację wszystkich wierzycieli, którym przysługują hipoteki na nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, niezależnie od rodzaju zabezpieczonych nimi wierzytelności, jak i podstawy powstania tych hipotek (obejmuje więc – lege non distinguente – także hipoteki przymusowe). Tylko przez objęcie tą regulacją wszystkich hipotek obciążających dzieloną nieruchomość możliwe jest zrealizowanie celu zamierzonego przez ustawodawcę. Inną konsekwencją zaproponowanej zmiany art. 76 ust. 4 u.k.w.h. ma być usunięcie wątpliwości, o jaką umowę chodzi w zd. drugim obecnego art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Projekt zakłada, że chodzi o umowę ustanawiającą hipotekę lub umowę zmieniającą umowę ustanawiającą hipotekę (wierzyciel hipoteczny powinien mieć bowiem możliwość zapewnienia ochrony swoich interesów przez zamieszczenie w tej umowie postanowienia, określającego zasady podziału przysługującej mu hipoteki). Tak też przyjął SN w postanowieniu SN z 13 kwietnia 2005 r. dokonując wykładni obowiązującego art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Treść postanowienia umownego określającego sposób podziału hipoteki w razie podziału nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym powinna podlegać ujawnieniu w księdze wieczystej (wymaga to zmiany przepisów wykonawczych, regulujących zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, np. w łamie

4 działu IV). Ponadto projektowany nowy art. 76 ust. 4 u.k.w.h. reguluje konsekwencje braku odpowiednich postanowień określających sposób podziału hipoteki (zarówno, gdy w umowie ustanawiającej hipotekę nie zawarto odpowiedniego postanowienia umownego, jak i wtedy, gdy brak takiego postanowienia umownego jest konsekwencją przymusowego charakteru hipoteki, obciążającej nieruchomości), przewidując, że hipoteka w takim wypadku nie ulega podziałowi ani nie wygasa, lecz przekształca się w hipotekę łączną, zaś nabywca lokalu lub nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny uzyskuje roszczenie

o podział powstałej na skutek podziału nieruchomości hipoteki łącznej. Jest to więc roszczenie o ukształtowanie stosunku prawnego. W razie odmowy podziału hipoteki przez wierzyciela nabywca nieruchomości może wytoczyć powództwo, zaś prawomocny wyrok sądu stanowił będzie wówczas podstawę do zmiany wpisu w księdze wieczystej.

Porządkujący charakter ma również zmiana art. 103 u.k.w.h., który stanowi obecnie podstawę zabezpieczenia hipoteką kaucyjną wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos. Te same argumenty, które przemawiają za zabezpieczeniem hipoteką kaucyjną wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos (choćby ich wysokość była ściśle oznaczona), przemawiają za umożliwieniem zabezpieczenia hipoteką kaucyjną także wierzytelności z dokumentów na okaziciela (por. J. Pisuliński, Hipoteka kaucyjna, Kraków 2002, s. 105 i n.). Podobny do proponowanego przepis znajdował się zresztą w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r. (por. art. 244 § 2 tegoż projektu). Rozwiązanie to uzasadnione jest tym, że do przeniesienia tych wierzytelności (zarówno z dokumentów zbywalnych przez indos, jak i na okaziciela) nie stosuje się przepisów o przelewie wierzytelności (por. art. 517 § 1 k.c.), a więc nieadekwatne byłoby również stosowanie do nich przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej, oraz że posiadacz dokumentu, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, korzysta z legitymacji formalnej, w związku z czym nie ma potrzeby rozciągania domniemania wynikającego z wpisu hipoteki w księdze wieczystej na zabezpieczoną nią wierzytelność (wierzyciel hipoteczny w celu wykazania, że jest uprawniony do zaspokojenia z przedmiotu obciążonego hipoteką, musi posiadać dokument, z którego wynika podlegająca zabezpieczeniu wierzytelność). Brak



uregulowania w ustawie o księgach wieczystych i hipotece zabezpieczenia wierzytelności z dokumentów na okaziciela mógł natomiast rodzić wątpliwości, czy takie zabezpieczenie jest w ogóle dopuszczalne. Dlatego konieczne było wyraźne rozstrzygnięcie tej kwestii w ustawie, tym bardziej że ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r., nr 120, poz. 420, ze zm.) dopuszcza zabezpieczenie hipoteką wierzytelności obligatariuszy z obligacji na okaziciela, przy czym na ogół hipoteka taka ma charakter hipoteki kaucyjnej. Warto też zaznaczyć, że również w zagranicznych ustawodawstwach reguluje się zabezpieczenie hipoteką wierzytelności z dokumentów na okaziciela.

Porządkujący charakter ma proponowana zmiana art. 95 prawa bankowego (ustawa z 29 sierpnia 1997 r. tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm, dalej w skrócie pr. bank.). W obecnym brzmieniu art. 95 ust. 1 pr. bank. nie tylko wskazuje, jakie dokumenty wystawione przez bank mają charakter dokumentu urzędowego i mogą stanowić podstawę wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych, ale także określa – w odniesieniu do dokumentów stwierdzających udzielenie kredytu lub pożyczki pieniężnej – ich treść (jest to istotne, gdyż dokumenty te są podstawą ujawnienia zabezpieczonej wierzytelności w księdze wieczystej). Zmiana art. 95 ust. 1 pr. bank. ma uporządkować materię regulowaną w tym przepisie, wskazując na dokumenty, które mają mieć charakter dokumentów urzędowych, oraz sposób ich wystawiania. Zasadniczo zakres dokumentów zaliczonych w art. 95 ust. 1 pr. bank. do dokumentów urzędowych nie ulega zmianie. W nowym brzmieniu tego przepisu, obok ksiąg rachunkowych banku, sporządzonych na ich podstawie wyciągów, wymienione zostały „inne oświadczenia, podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku”. Sformułowanie to nawiązuje do występującego w obecnym brzmieniu art. 95 ust. 1 pr. bank. fragmentu, mówiącego o „wszelkich wystawionych w ten sposób [to znaczy podpisanych przez osoby upoważnione do reprezentowania banku i opatrzonych pieczęcią banku] oświadczeniach”. W nowym ust. 1 pominięto natomiast wzmiankę o kredytach i pożyczkach pieniężnych. Dzięki temu usunięto dotychczasowe wątpliwości z zakresu dokumentów, którym nadaje się moc dokumentów urzędowych i które

związane

mogą stanowić podstawę wpisów w rejestrach publicznych. Do nowego ust. 5 przeniesiona została z ust. 1 wzmianka o zrzeczeniu się prawa. Zrzeczenie się prawa przez bank dotyczy przede wszystkim zrzeczenia się hipoteki, gdyż do jej wykreślenia z księgi wieczystej niezbędny jest odpowiedni dokument, dlatego uzasadnione było przeniesienie wzmianki o zrzeczeniu się do ust. 5. W ust. 5 dodano wzmiankę o hipotece na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, gdyż obecny art. 95 ust. 5 pr. bank. nie wymienia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie jako możliwego przedmiotu hipoteki ustanawianej na rzecz banku. W obowiązującym stanie prawnym prowadzi to do wniosku, że do ustanowienia na rzecz banku hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie (tzw. subintabulatu) art. 95 pr. bank. nie stosuje się. Takie rozwiązanie nie znajduje jednak żadnego uzasadnienia. W szczególności nietrafny jest przywoływany niekiedy argument, że wyłączenie uproszczonego trybu ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej służy ochronie interesów właściciela nieruchomości (por. uchwałę SN z 19 lipca 1996 r., III CZP 82/96, OSN 1996, nr 10, poz. 137). Jak wskazano już w piśmiennictwie (zob. J. Pisuliński, Hipoteka bankowa, w: Encyklopedia prawa bankowego, Warszawa 2001, s. 244-5) kwestia formy ustanowienia subintabulatu nie ma znaczenia dla ochrony interesów właściciela nieruchomości, gdyż obciążenie wierzytelności hipotecznej inną hipoteką (na rzecz banku) nie narusza interesów właściciela nieruchomości obciążonej pierwszą hipoteką (nie zwiększa bowiem w żaden sposób zakresu jego odpowiedzialności z nieruchomości) i dlatego nie wymaga jego zgody. Tym samym dzisiejszy art. 95 ust. 5 pr. bank. w sposób nieuzasadniony zawęża przedmiot hipoteki na rzecz banku, która może zostać ustanowiona w uproszczonym trybie.

Zmiana ust. 3 art. 95 pr. bank. polega na podkreśleniu, że wystawione przez bank zaświadczenie, określające stosunek prawny, z którego może powstać zabezpieczona hipoteką wierzytelność, może być podstawą wpisu takiej hipoteki na rzecz banku. Jest to istotne, gdyż umożliwia ustanawianie w uproszczonym trybie hipoteki na rzecz banku w celu zabezpieczenia nią wierzytelności przyszłej (w tym warunkowej). Zmiana ta koresponduje też z proponowanym wprowadzeniem możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną wielu wierzytelności przyszłych, co w praktyce bankowej może mieć

znaczenie w szczególności w przypadku zabezpieczenia wierzytelności z tytułu kredytów udzielanych kredytobiorcy w ramach tzw. generalnej umowy kredytowej (linii kredytowej). Jednocześnie przepis ten określa treść dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki (do tej pory regulował tą kwestię art. 95 ust. 1 pr. bank., ograniczając się jedynie do dokumentów stwierdzających udzielenie kredytu i pożyczki pieniężnej, choć hipoteka ustanowiona na rzecz banku mogła zabezpieczać również inne jeszcze wierzytelności banku).

Usunięciu istniejących wątpliwości służy zmiana art. 34 § 4 ordynacji podatkowej (ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r., tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm., określana dalej w skrócie jako o.p.) oraz zmiana art. 26 ust. 3b ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych (ustawa z 13 października 1998 r., tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74, z późn. zm., określanej dalej w skrócie jako s.u.s.), będącego odpowiednikiem art. 34 § 4 o.p. W aktualnym brzmieniu powołane przepisy nie wspominają bowiem o możliwości obciążenia hipoteką morską statków wpisanych do rejestru okrętowego i statków w budowie w celu zabezpieczenia zobowiązań podatkowych i składek na ubezpieczenie społeczne. Z kolei z art. 41 § 2 o.p. wynika, że nie można obciążyć statku wpisanego do rejestru okrętowego zastawem skarbowym. Dodanie w art. 34 § 4 o.p. i w art. 26 ust. 3b s.u.s. nowego punktu 6 ma umożliwić ustanowienie na statku wpisanym do rejestru okrętowego i statku w budowie hipoteki morskiej przymusowej. Natomiast zmiana art. 35 § 3 o.p. (który ma zastosowanie również do hipotek ustanawianych na zabezpieczenie składek na ubezpieczenie społeczne) jest konsekwencją zmiany art. 34 § 4 o.p., wskazując właściwy organ (izbę morską) dokonujący wpisu hipoteki morskiej przymusowej.

Zmiana art. 164 § 1-3 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r., tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z późn. zm., dalej określana w skrócie jako u.p.e.a.) jest podyktowana podobnymi względami co zmiana art. 34 § 4 i art. 35 § 3 o.p. Wprawdzie w aktualnym stanie prawnym w art. 164 § 1 pkt 3 u.p.e.a. mowa jest o ustanowieniu zabezpieczenia przez obciążenie statku morskiego zastawem wpisanym do rejestru okrętowego (a więc hipoteką morską), pomijając zresztą statek w budowie, lecz dalsze przepisy § 2 i 3 art. 164 u.p.e.a. odnoszą się już wyraźnie tylko do ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości (innych prawach,

wymienionych w art. 65 ust. 3 i 4 u.k.w.h.). Rodzi to wątpliwość co do dopuszczalności ich analogicznego stosowania do hipoteki morskiej przymusowej. Zmiany art. 164 § 2 i 3 u.p.e.a. mają usunąć tę wątpliwość, wskazując kto i jakie powinien podjąć czynności w celu ustanowienia hipoteki morskiej przymusowej.

#### 4. Zmiany mające usunąć wątpliwości w stosowaniu niektórych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece

W projekcie proponuje się wprowadzenie kilku zmian, które mają usunąć istniejące w praktyce wątpliwości przy stosowaniu niektórych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. O wątpliwościach związanych z wykładnią art. 76 ust. 4 u.k.w.h. była już mowa, dlatego poniżej omówione zostaną projektowane zmiany przepisów odnoszących się do zakresu zabezpieczenia hipoteką odsetek oraz do rozgraniczenia między hipoteką zwykłą a hipoteką kaucyjną. Chodzi mianowicie o zmiany przepisów art. 68, art. 69, art. 70 i art. 102 u.k.w.h.

Zakres zabezpieczenia hipoteką odsetek stał się przedmiotem kilku wypowiedzi w piśmiennictwie (zob. zwłaszcza T. Czech, Zabezpieczenie odsetek od wierzytelności hipotecznej, Rejent 2003, nr 4, s. 27 i n. oraz W. Sługiewicz, Hipoteczne zabezpieczenie odsetek umownych, Przegląd Sądowy 2003, nr 5, s. 24 i n.), jak też rozstrzygnięć Sądu Najwyższego (z ostatnich orzeczeń por. w szczególności uchwałę SN z 20 maja 2005 r., III CZP 24/05, Monitor Prawniczy 2006, nr 19, s. 1045 oraz powołane tam niepublikowane postanowienie SN z 12 marca 2003 r., III CKN 1026/03). Powodem wątpliwości z jednej strony jest odesłanie do odrębnych przepisów zawarte w art. 69 u.k.w.h., z drugiej zaś nierozstrzygnięty w ustawie problem wpisu odsetek w księdze wieczystej. Wprawdzie z § 46 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. nr 102, poz. 1122 ze zm.) można wyprowadzić wniosek, że we wpisie hipoteki ujawnia się wysokość odsetek umownych (nie podlegają ujawnieniu odsetki ustawowe, które korzystają z zabezpieczenia hipoteką niezależnie od wpisu w księdze wieczystej), jednakże nie jest już jasne, co oznacza zastrzeżenie zawarte w § 46 ust. 1 pkt 7 cytowanego rozporządzenia, zgodnie z którym w łamie 7 działu IV księgi

wieczystej nie wpisuje się zmiany oprocentowania według zmiennej stopy oprocentowania. Zmiana wysokości odsetek umownych może być bowiem skutkiem wykonania – przyznanego w umowie wierzycielowi (np. bankowi) – uprawnienia do zmiany oprocentowania w razie zaistnienia określonych okoliczności (por. art. 76 pkt 1 pr. bank.), jak też zmiany wskaźnika (np. stawki LIBOR lub WIBOR), w odniesieniu do którego określona została wysokość odsetek (taka zmiana następuje więc automatycznie, bez potrzeby składania jakiegokolwiek oświadczenia woli). Jeśli taka zmiana wysokości odsetek, zwłaszcza gdy dochodzi do ich podwyższenia, nie zostanie ujawniona we wpisie w księdze wieczystej, grozi to tym, że inni wierzyciele (w tym wierzyciele, którym przysługują hipoteki z pierwszeństwem równym lub niższym) nie będą wiedzieć, jaki jest aktualny zakres obciążenia nieruchomości. Pojawia się również problem skuteczności takiej zmiany w stosunku do właściciela nieruchomości, niebędącego dłużnikiem osobistym, oraz uzyskania zgody innych wierzycieli hipotecznych na taką zmianę (zob. art. 70 u.k.w.h.). W związku z tymi wątpliwościami w projekcie proponuje się następujące rozwiązanie:

- pozostawić bez zmian dotychczasową treść art. 69 u.k.w.h., która stanowić ma nowy ust. 1; za pozostawieniem odesłania do przepisów odrębnych przemawia argument, że taką samą technikę ustawodawczą zastosowano w art. 314 k.c., zaś zgodnie ze zdecydowanym dominującym w piśmiennictwie poglądem (zob. przykładowo J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, Warszawa 2005, s. 561) i w orzecznictwie (zob. powołaną uchwałę SN z 20 maja 2005 r.), przez odrębne przepisy należy rozumieć przepisy o postępowaniu egzekucyjnym sądowym (art. 1025 § 3 k.p.c.) i administracyjnym (art. 115 u.p.e.a.).
- dodać w art. 69 u.k.w.h. nowy ust. 2; przepis ten wprowadza obowiązek (zgodnie zresztą z dotychczas przyjmowanym w orzecznictwie SN poglądem, zob. uchwałę SN z 24 listopada 1998 r., I CKN 864/98, OSN 1999, nr 6, poz. 111) ujawnienia we wpisie wysokości odsetek umownych (w tym także – lege non distinguenete – odsetek za opóźnienie, jeśli strony w umowie określiły ich wysokość). Nie podlegałyby natomiast wpisowi w księdze wieczystej – tak jak dotąd – odsetki ustawowe za opóźnienie (z obowiązkiem ich zapłaty przez dłużnika zabezpieczonej wysokości musi się liczyć każdy, a ich wysokość jest

znana, gdyż wynika z rozporządzenia Rady Ministrów). W przypadku odsetek, których wysokość zostaje określona według zmiennej stopy oprocentowania, projekt umożliwia ujawnienie w księdze wieczystej wysokości maksymalnych odsetek. Dzięki proponowanej zmianie możliwe będzie zabezpieczenie odsetek umownych określonych według zmiennej stopy oprocentowania hipoteką zwykłą (orzecznictwo wymagało dotąd ustanawiania dla takich odsetek osobnej hipoteki kaucyjnej, zob. powołane wcześniej postanowienie SN z 12 marca 2003 r.), a także zwolnienie wierzyciela z obowiązku zmiany wpisu w księdze wieczystej w razie zmiany wysokości odsetek (jeśli zmiana ta mieści się w określonych we wpisie granicach; zmiana odsetek powyżej górnej granicy określonej we wpisie wymagałaby dla swojej skuteczności zmiany wpisu). Rozwiązanie to uwzględnia jednocześnie interesy właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym jak i innych wierzycieli hipotecznych, gdyż określona zostanie w ten sposób górna granica odpowiedzialności z nieruchomości za odsetki zabezpieczone hipoteką. Dlatego też proponuje się zmienić również art. 70 u.k.w.h. przez dodanie w nim zastrzeżenia, że zmiana wysokości odsetek umownych dokonana w granicach określonych we wpisie w księdze wieczystej nie będzie wymagała zgody innych wierzycieli hipotecznych.

- pozostawić bez zmian zakres zabezpieczenia odsetek hipoteką kaucyjną – zgodnie z art. 104 u.k.w.h. odsetki (umowne i ustawowe) podlegać będą zabezpieczeniu, jeśli mieszczą się w najwyższej sumie określonej we wpisie hipoteki; jednocześnie jednak do odsetek umownych zabezpieczonych hipoteką kaucyjną będzie miał zastosowanie art. 69 ust. 2 u.k.w.h., a zatem wysokość tych odsetek musi być ujawniona w księdze wieczystej (w przeciwnym wypadku zabezpieczeniu podlegać będą jedynie odsetki ustawowe za opóźnienie).

W związku ze wspomnianą już zmianą art. 70 u.k.w.h. należy podkreślić, że projekt proponuje również, aby zgody innych wierzycieli hipotecznych, którym przysługują hipoteki z pierwszeństwem równym lub niższym, nie wymagała zmiana sposobu wykonania zabezpieczonej hipoteką wierzytelności. Chodzi zwłaszcza o takie zmiany dotyczące sposobu spełnienia świadczenia, jak rozłożenie należnej sumy na raty czy zmiana liczby i wysokości poszczególnych

rat (częste szczególnie w przypadku kredytów bankowych). Na gruncie obecnego brzmienia art. 70 u.k.w.h., który nie wymaga zgody wymienionych wierzycieli hipotecznych jedynie w przypadku zmiany terminów płatności, mogą się pojawić wątpliwości, czy zmiany te naruszają prawa wspomnianych wierzycieli hipotecznych, a więc czy wymagają ich zgody. Projektowane rozwiązanie nie tylko usuwa tę wątpliwość, lecz także ułatwia zmianę sposobu wykonania zabezpieczonej wierzytelności, co powinno czynić hipotekę jeszcze bardziej atrakcyjnym zabezpieczeniem dla wierzycieli.

W praktyce istotną trudność sprawia rozgraniczenie sytuacji, w których wierzytelność pieniężna powinna być zabezpieczona hipoteką zwykłą, a sytuacjami, w których wierzytelność należy zabezpieczyć hipoteką kaucyjną. Na gruncie obecnego brzmienia art. 102 u.k.w.h. nie jest zwłaszcza jasne, czy kryterium rozgraniczenia jest to, czy wysokość zabezpieczonej wierzytelności jest ściśle oznaczona (wtedy powinna zostać ustanowiona hipoteka zwykła), czy także to, czy wierzytelność taka istnieje czy dopiero może powstać w przyszłości (np. gdy umowa, z której ma wynikać wierzytelność, została zawarta pod warunkiem zawieszającym). Jak łatwo zauważyć, kryteria te krzyżują się (możliwa jest wierzytelność przyszła o oznaczonej ściśle wysokości, np. roszczenie o zwrot podwójnego zadatku lub roszczenie z umowy przyrzeczonej, którego wysokość określona została w umowie przedwstępnej, ale także wierzytelność przyszła o nieznanej wysokości, np. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej nienależytym wykonaniem zobowiązania, jeśli jeszcze nie nadszedł termin spełnienia świadczenia). Aktualnie jedynie w art. 102 ust. 2 u.k.w.h. mowa jest o wierzytelnościach, które mogą powstać z określonego stosunku prawnego, co może sugerować, że wierzytelności przyszłe mogą być zabezpieczone jedynie hipoteką kaucyjną (przy czym należy pamiętać, że potrzeba zabezpieczenia wierzytelności jest szczególnie ważna w chwili zawierania umowy, a więc często jeszcze przed powstaniem wierzytelności np. przed wypłatą kredytu). Ponieważ ustanowienie hipoteki dla wierzytelności, która może powstać dopiero w przyszłości, stanowi przełamanie zasady akcesoryjności hipoteki, dlatego możliwość taka powinna wynikać z wyraźnego przepisu ustawy (por. art. 306 § 2 k.c.). Niestety w ustawie o księgach wieczystych i hipotece nie znalazł się

odpowiednik art. 193 § 2 pr. rzecz. z 1946 r. Proponuje się zatem w projekcie, aby dotychczasową treść art. 68 u.k.w.h. podzielić na dwa ustępy:

- ustęp pierwszy art. 68 u.k.w.h. ma określać, jakie wierzytelności podlegają zabezpieczeniu hipoteką; tak jak dotąd, hipoteka (każda) mogłaby zabezpieczać tylko wierzytelności pieniężne wynikające z określonego stosunku prawnego, a ponadto w przepisie tym wyraźnie byłoby zastrzeżone (na wzór art. 306 § 2 k.c., czy art. 193 § 2 pr. rzecz. z 1946 r.), że mogą to być również wierzytelności przyszłe lub warunkowe. Dzięki tej zmianie możliwe będzie zabezpieczenie hipoteką zwykłą również wierzytelności przyszłych lub warunkowych, jeśli ich wysokość jest oznaczona;
- ustęp drugi stanowił będzie odpowiednik dzisiejszego zd. 2 art. 68 u.k.w.h.

W związku ze zmianą art. 68 u.k.w.h., który jest przepisem ogólnym, nie ma już potrzeby, aby w art. 102 ust. 2 u.k.w.h. wspominać, że hipoteka kaucyjna może zabezpieczać także wierzytelności mogące powstać z określonego stosunku prawnego.

Proponowane zmiany wprowadzają więc jasne kryterium rozgraniczenia hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej – co do zasady hipoteka kaucyjna ma służyć (podobnie jak w wielu obcych ustawodawstwach) zabezpieczeniu wierzytelności o nieustalanej lub zmiennej wysokości. Wyjątkowo tylko hipoteka kaucyjna będzie mogła zabezpieczać wierzytelności o oznaczonej ściśle wysokości – chodzić będzie o wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos lub z dokumentów na okaziciela (zob. wcześniejsze uwagi). Ponadto – tak jak dotąd – hipoteka kaucyjna zabezpieczała będzie roszczenia nieobjęte z mocy ustawy zabezpieczeniem hipoteką zwykłą (np. roszczenie o odsetki za okres przekraczający 2 lata od dnia przysądzenia lub przyznania własności, koszty postępowania przekraczające 1/10 kapitału).

W związku ze zmianą art. 68 ust. 1 u.k.w.h., pozwalającą na zabezpieczenie hipoteką zwykłą również wierzytelności przyszłych i warunkowych, pozostaje proponowana zmiana art. 71 i art. 80 u.k.w.h. W razie ustanowienia hipoteki zwykłej w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej z wpisu hipoteki zabezpieczającej taką wierzytelność nie można bowiem wnosić o



istnieniu zabezpieczonej wierzytelności. Dlatego w art. 71 u.k.w.h. proponuje się dodać zdanie drugie, wyłączające rozciągnięcie domniemania wynikającego z wpisu hipoteki zwykłej na zabezpieczoną tą hipoteką wierzytelność przyszłą lub warunkową. Konsekwencją proponowanej zmiany art. 71 u.k.w.h. jest z kolei zmiana art. 80 u.k.w.h., polegająca na dodaniu nowego ust. 2. W odniesieniu do przelewu zabezpieczonych hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych i warunkowych wyłączone będzie stosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Skoro z wpisu hipoteki zwykłej w księdze wieczystej nie wynika domniemanie istnienia zabezpieczonej nią wierzytelności przyszłej lub warunkowej, to nabywca takiej wierzytelności nie powinien korzystać z ochrony przewidzianej przez przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do nabywanej wierzytelności przyszłej lub warunkowej (dopuszczalność przelewu wierzytelności przyszłej lub warunkowej potwierdził SN w uchwale z 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSN 1998, nr 2, poz. 22).

#### 5. Nowe rozwiązania proponowane w projekcie

Projekt zawiera dwa nowe rozwiązania odnoszące się do hipoteki. Pierwsze polega na wprowadzeniu możliwości zwolnienia spod obciążenia nieruchomości, jeśli ustanowiona została na niej hipoteka (zwykła lub kaucyjna) zabezpieczająca wierzytelność przyszłą (w tym warunkową), a wierzytelność taka - mimo upływu 10 lat od dnia wpisu hipoteki – nie powstała (choć może powstać). Jeżeli bowiem wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może powstać (np. dlatego, że została rozwiązana umowa, z której miała powstać ta wierzytelność, albo nie może się ziścić warunek zawieszający, od którego uzależnione było powstanie wierzytelności), wówczas hipoteka wygasa z mocy samego prawa (jest to konsekwencja akcesoryjnego charakteru hipoteki) i powinna zostać wykreślona z księgi wieczystej (za zgodą wierzyciela hipotecznego, a gdyby ten nie chciał udzielić takiej zgody – na podstawie wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym). W takiej sytuacji projektowany art. 99<sup>1</sup> u.k.w.h. nie miałby zastosowania.

Istnienie hipoteki na nieruchomości prowadzi do znacznych niedogodności dla właściciela nieruchomości, gdyż może utrudniać mu jej zbycie a także zmniejsza jego zdolność kredytową, ponieważ bank może się nie zgodzić na udzielenie

kredytu zabezpieczonego hipoteką wpisaną na dalszym (np. drugim) miejscu w księdze wieczystej albo będzie żądał innego, dodatkowego zabezpieczenia. Projektowany art. 99<sup>1</sup> u.k.w.h. stara się zatem pogodzić sprzeczne interesy właściciela nieruchomości, który jest zainteresowany w zwolnieniu spod obciążenia nieruchomości, i interesy wierzyciela hipotecznego, który nie chce utracić udzielonego mu zabezpieczenia (skoro zabezpieczona wierzytelność może jeszcze powstać). Projekt zakłada zatem, że właściciel nieruchomości obciążonej może żądać – po upływie 10 lat od wpisania hipoteki, jeśli nie powstała (lecz może nadal powstać) zabezpieczona nią wierzytelność – zniesienia hipoteki w zamian za odpowiednie wynagrodzenie. Przysługuje mu zatem roszczenie o ukształtowanie stosunku prawnego. Projektowany przepis nawiązuje do podobnego rozwiązania przyjętego w art. 294 k.c., dotyczącym zniesienia służebności za wynagrodzeniem. Jeśli strony nie będą w stanie dojść do porozumienia, właściciel nieruchomości będzie mógł więc wytoczyć powództwo przeciwko wierzycielowi hipotecznemu o zniesienie hipoteki za ustalonym przez sąd wynagrodzeniem. Projekt nie określa okoliczności, które sąd winien uwzględnić ustalając stosowne wynagrodzenie dla wierzyciela. Przykładowo jedynie można wskazać, że sąd powinien mieć na uwadze możliwą wysokość zabezpieczonej wierzytelności przyszłej lub warunkowej, wartość nieruchomości obciążonej w stosunku do wysokości hipoteki oraz istnienie innych hipotek o pierwszeństwie wyższym lub równym z hipoteką, której zniesienia żąda właściciel.

Drugim nowym rozwiązaniem jest stworzenie możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej. Tej instytucji dotyczą projektowane art. 102<sup>1</sup>, art. 107<sup>1</sup>, art. 107<sup>2</sup>, art. 107<sup>3</sup> u.k.w.h. oraz będące konsekwencją tych przepisów – nowy art. 1038<sup>1</sup> k.p.c., nowy § 2 i 3 w art. 115e u.p.e.a., nowy ust. 2<sup>1</sup> w art. 345 u.p.n.

W obowiązującym stanie prawnym problematyczne jest ustanowienie jednej hipoteki w celu zabezpieczenia wielu wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi (np. gdy bank, w ramach łączącej go z kredytobiorcą tzw. generalnej umowy kredytowej, mającej charakter umowy ramowej, udziela kolejnych kredytów). Praktyka próbuje wykorzystywać do tego celu hipotekę kaucyjną. Argumentuje się, że skoro wierzytelności zabezpieczone hipoteką

kaucyjną wynikają z umów zawartych w wykonaniu umowy ramowej, to spełniona jest przesłanka z art. 102 ust. 2 u.k.w.h. (w obecnym brzmieniu), w którym mowa jest o zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną „wierzytelności mogących powstać z określonego stosunku prawnego”. Ta praktyka budzi uzasadnione wątpliwości, po pierwsze dlatego, że podlegające zabezpieczeniu wierzytelności wynikają z (różnych) umów wykonawczych, a nie z umowy ramowej (ta co najwyżej może przybrać postać umowy przedwstępnej, zobowiązującej jedną lub obie strony do zawarcia w przyszłości określonych umów), po drugie, z błędnej wykładni art. 102 ust. 2 u.k.w.h., który nie wprowadza wyjątku od zasady „jedna wierzytelność – jedna hipoteka”, lecz stanowi uszczegółowienie normy wyrażonej w ust. 1 tegoż przepisu.

Projekt zmierza zatem – w pewnym sensie – do usankcjonowania dotychczasowej (nieprawidłowej!) praktyki a tym samym do ułatwienia obrotu, gdyż już w chwili zawierania umowy ramowej (np. tzw. generalnej umowy kredytowej) możliwe będzie ustanowienie dla wszystkich wierzytelności (pieniężnych), które powstaną w wykonaniu takiej umowy ramowej, jednego zabezpieczenia w postaci hipoteki kaucyjnej. Zmniejszy to nie tylko koszty transakcji (nie będzie potrzeby ustanawiania dla każdej wierzytelności wynikającej z umów wykonawczych osobnej hipoteki), lecz także przyspieszy obrót (np. z wypłatą kredytu udzielonego w wykonaniu tzw. generalnej umowy kredytowej nie trzeba będzie czekać aż do chwili wpisu zabezpieczającej zwrot tego kredytu hipoteki). Proponowana zmiana, wprowadzająca wyjątek od zasady jedna wierzytelność - jedna hipoteka, powinna przyczynić się do zwiększenia atrakcyjności hipoteki jako zabezpieczenia wierzytelności. Jednocześnie jednak ustawa ogranicza możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności tylko do wierzytelności przyszłych. Uznano bowiem, że w wypadku wierzytelności już istniejących nie ma żadnych przeszkód w ich zabezpieczeniu przez ustanowienie odpowiedniej hipoteki (zwykłej lub kaucyjnej). Za ograniczeniem rodzaju wierzytelności podlegających zabezpieczeniu tylko do wierzytelności przyszłych o nieustalonej wysokości (w chwili ustanawiania hipoteki) przemawia argument, że najczęściej wysokość wierzytelności podlegających zabezpieczeniu taką hipoteką (np. wynikających z przyszłych umów, zawieranych w wykonaniu umowy ramowej) nie będzie – w chwili ustanawiania hipoteki (zbieżnej najczęściej

z chwilą zawierania umowy ramowej) – znana. Ponadto gdyby możliwe było zabezpieczenie jedną hipoteką kaucyjną wszelkich wierzytelności przyszłych (o nieoznaczonej jak i oznaczonej wysokości), przekreśliłoby to cel ustawy, jakim jest jasne rozgraniczenie hipoteki zwykłej od kaucyjnej.

Wybór hipoteki kaucyjnej w celu zabezpieczenia wielu wierzytelności przyszłych podyktowany jest tym, że w przypadku tej hipoteki nie ma zastosowania domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności (por. art. 105 u.k.w.h.), co w razie wielości wierzytelności stwarzałoby zagrożenie dla interesów właściciela obciążonej nieruchomości, jak i innych wierzycieli. Hipoteka kaucyjna wyznacza także górną granicę odpowiedzialności właściciela nieruchomości. Z uwagi na możliwe zmiany ilości i wysokości zabezpieczonych wierzytelności zapewnione jest więc bezpieczeństwo obrotu, gdyż niezależnie od tego, ile i w jakiej wysokości wierzytelności podlegać będzie zabezpieczeniu taką hipoteką, przypadająca na te wierzytelności kwota w planie podziału sumy uzyskanej z egzekucji (sumy uzyskanej ze sprzedaży w postępowaniu upadłościowym) nieruchomości będzie zawsze znana (określona). Jest to najważniejszy argument przemawiający za wyborem hipoteki kaucyjnej dla zabezpieczenia wielu wierzytelności. Ponadto przepisy o hipotece kaucyjnej – rozluźniając związek między hipoteką i zabezpieczoną wierzytelnością (w drodze wyjątku od zasady akcesoryjności) – pozwalają przenosić zabezpieczoną wierzytelność bez przeniesienia zabezpieczającej ją hipoteki (por. art. 107 zd. 1 u.k.w.h.), co jest szczególnie ważne w przypadku, gdyby poszczególne wierzytelności zabezpieczone jedną hipoteką kaucyjną zostały przelane na różne osoby. Nie bez znaczenia jest też wyłączenie stosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w odniesieniu do zabezpieczonej hipoteką kaucyjną wierzytelności, co eliminuje ryzyko zwielokrotnienia odpowiedzialności właściciela obciążonej nieruchomości w razie przelewu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną.

Zasadą jest, że hipoteka może przysługiwać tylko wierzycielowi zabezpieczonej wierzytelności. Projekt nie wprowadza odstępstwa od tej zasady, co podkreśla zastrzeżenie w proponowanym art. 102<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h., że zabezpieczone wierzytelności mają przysługiwać temu samemu wierzycielowi. Ponieważ chodzi o nową instytucję, brak takiego zastrzeżenia mógłby rodzić wątpliwości, co do

intencji ustawodawcy. Natomiast bez znaczenia jest, czy wszystkie wierzytelności podlegające zabezpieczeniu przysługują wierzycielowi w stosunku do tego samego dłużnika, czy w stosunku do różnych dłużników (w tym drugim wypadku pojawia się jedynie problem, w jaki sposób oznaczyć te wierzytelności, aby treść księgi wieczystej nie stawała się nieczytelna). Gdyby wprowadzić zasadę, że hipoteka kaucyjna może zabezpieczać wiele wierzytelności, które przysługują temu samemu wierzycielowi jedynie przeciwko temu samemu dłużnikowi, ograniczałoby to możliwość zmiany dłużnika lub przystąpienia do długu, gdyż czynności te musiałyby prowadzić do pozbawienia takiej wierzytelności zabezpieczenia.

Z uwagi na zasadę szczegółowości hipoteki (w odniesieniu do zabezpieczonej wierzytelności) projektowany art. 102<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h. wymaga oznaczenia podlegających zabezpieczeniu wierzytelności przez wskazanie stosunków prawnych, z których mogą one powstać. Oznaczenie tych stosunków prawnych ma przeciwdziałać przekształceniu takiej hipoteki w zabezpieczenie generalne – wszystkich wierzytelności, jakie mogą w przyszłości kiedykolwiek przysługiwać wierzycielowi w stosunku do określonej osoby względnie osób. Oznaczenie podlegających zabezpieczeniu tą hipoteką wierzytelności powinno następować w taki sam sposób, jak obecnie oznacza się wierzytelność przyszłą, gdy ma ona zostać zabezpieczona hipoteką kaucyjną na podstawie art. 102 ust. 2 u.k.w.h.

Jeżeli wierzytelności zabezpieczone jedną hipoteką kaucyjną są wyrażone w różnych walutach, konieczne jest, by w umowie ustanawiającej hipotekę kaucyjną określono jej wysokość w jednej walucie (art. 102<sup>1</sup> ust. 3 u.k.w.h.). Walutą, w której ma być określona wysokość hipoteki, może być również złoty (choćby żadna z wierzytelności zabezpieczonych nie była wyrażona w złotych). W tym wypadku nie ma zastosowania art. 68 ust. 2 u.k.w.h., statuujący zasadę, że waluta hipoteki powinna odpowiadać walucie, w której wyrażona jest zabezpieczona wierzytelność. Gdyby jednak wszystkie wierzytelności podlegające zabezpieczeniu jedną hipoteką kaucyjną wyrażone były w tej samej walucie (np. w złotych), wówczas należałoby stosować art. 68 ust. 2 u.k.w.h.

Z kolei proponowany art. 107<sup>1</sup> u.k.w.h. ma stanowić uzupełnienie regulacji art. 107 u.k.w.h. Przepis ten przesądza, że wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka

kaucyjna zabezpieczająca wiele wierzytelności, może dokonać przelewu jednej lub niektórych wierzytelności objętych zabezpieczeniem wraz z zabezpieczającą je hipoteką, przy czym musi dokonać podziału tej hipoteki. W umowie między zbywcą i nabywcą wierzytelności określona powinna zatem zostać wysokość hipoteki, która będzie przysługiwała nabywcy w celu zabezpieczenia wierzytelności będącej przedmiotem przelewu, oraz nowa wysokość hipoteki, która będzie zabezpieczała pozostałe wierzytelności przysługujące w dalszym ciągu zbywcy (łączna kwota obydwu hipotek powinna się równać wysokości najwyższej sumy zabezpieczenia ujawnionej dotychczas we wpisie hipoteki, która uległa podziałowi). Obydwie hipoteki będą miały to samo pierwszeństwo. Gdyby natomiast umowa przelewu jednej lub więcej spośród wierzytelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną, o której mowa w art. 102<sup>1</sup> u.k.w.h., nie określała, czy wraz z nimi przechodzi na nabywcę również zabezpieczająca je hipoteka, wówczas należałoby – zgodnie z art. 107 u.k.w.h. – przyjąć, że na nabywcę wierzytelności nie przechodzi zabezpieczająca te wierzytelności hipoteka kaucyjna (przysługuje ona nadal zbywcy). W takim wypadku wierzytelność lub wierzytelności, będące przedmiotem przelewu, przestaną być zabezpieczone hipotecznie. Jeśli w ten sposób zostałyby przelane wszystkie zabezpieczone (jedną) hipoteką kaucyjną wierzytelności, hipoteka kaucyjna – zgodnie z zasadą akcesoryjności – wygaśnie.

Rozwiązanie zaproponowane w art. 107<sup>2</sup> u.k.w.h. jest konsekwencją akcesoryjnego charakteru hipoteki kaucyjnej. Istnienie takiej hipoteki w sytuacji, gdy nie istnieje już żadna z podlegających zabezpieczeniu wierzytelności (ani żadna nowa wierzytelność nie może już powstać), byłoby nieuzasadnione. Z przepisu tego jednak wynika, że tak długo, jak długo chociażby jedna z wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną, o której mowa w art. 102<sup>1</sup> u.k.w.h., istnieje (względnie jeszcze nie powstała, lecz może powstać), hipoteka ta trwa nadal, pomimo wygaśnięcia pozostałych zabezpieczonych nią wierzytelności.

Projektowany art. 107<sup>3</sup> u.k.w.h. umożliwi – podobnie jak w art. 99<sup>1</sup> u.k.w.h. – żądanie przez właściciela nieruchomości zniesienia hipoteki kaucyjnej, jeśli od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej upłynęło 10 lat i nie powstała w tym czasie żadna wierzytelność, która podlegałaby zabezpieczeniu tą hipoteką. W

przeciwieństwie do art. 107<sup>2</sup> u.k.w.h. w sytuacji, o której mowa w art. 107<sup>3</sup> u.k.w.h. wciąż jednak możliwe jest powstanie nowej wierzytelności, która zgodnie z umową ustanawiającą hipotekę mogłaby podlegać zabezpieczeniu. Racje, które przemawiają za wprowadzeniem projektowanego art. 107<sup>3</sup> u.k.w.h., są identyczne, jak wskazane już w odniesieniu do art. 99<sup>1</sup> u.k.w.h.

W wypadku, gdy hipoteka kaucyjna może zabezpieczać wiele wierzytelności, konieczne jest ustalenie, które z wierzytelności objętych zabezpieczeniem podlegać będą zaspokojeniu z sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości obciążonej tą hipoteką, a więc które z wierzytelności hipotecznych należy uwzględnić w planie podziału. Problem ten rozstrzygają projektowane dwa nowe przepisy: art. 1038<sup>1</sup> k.p.c. i jego odpowiednik – art. 115e § 2 i 3 u.p.e.a. Obydwa przepisy powinny mieć zastosowanie zarówno wtedy, gdy egzekucja z nieruchomości prowadzona byłaby na wniosek innego wierzyciela niż wierzyciel hipoteczny, jak i gdy została wszczęta na wniosek samego wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka kaucyjna (o której mowa w art. 102<sup>1</sup> u.k.w.h.). Przepisy te nie miałyby więc zastosowania w odniesieniu do „normalnej” hipoteki kaucyjnej. W projektowanych art. 1038<sup>1</sup> § 1 k.p.c. i art. 115e § 2 u.p.e.a. proponuje się przyjąć zasadę, że uwzględniane będą tylko te wierzytelności, podlegające zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną, które powstały do dnia zajęcia obciążonej hipoteką nieruchomości. Ponieważ po dokonaniu zajęcia nieruchomości może dojść do ponownego jej zajęcia na rzecz innego wierzyciela, dlatego projektowany art. 1038<sup>1</sup> k.p.c. rozstrzyga, że dla określenia wierzytelności, podlegających zaspokojeniu, decydująca jest chwila pierwszego zajęcia, które utrzymane zostało w mocy. Ma to znaczenie, gdyby postępowanie egzekucyjne wszczęte na wniosek jednego z wierzycieli, na rzecz którego nieruchomość została zajęta, zostało umorzone (zgodnie z art. 826 k.p.c. podlegają wówczas uchyleniu skutki dokonanych czynności egzekucyjnych, a więc i skutki zajęcia), lecz egzekucja z nieruchomości była nadal kontynuowana w związku z zajęciem dokonanym na rzecz innego wierzyciela. Gdyby suma wierzytelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną, powstałych do dnia zajęcia, była niższa niż najwyższa suma zabezpieczenia, pozostała kwota przypadająca na taką hipotekę, po zaspokojeniu tych wierzytelności, podlegałaby podziałowi między innych wierzycieli uczestniczących w egzekucji lub przekazana powinna

być dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości. Byłby to więc wyjątek od zasady wyrażonej w art. 1038 k.p.c. i art. 115e u.p.e.a. (nowym § 1 art. 115e u.p.e.a.), zgodnie z którą jeśli hipoteka kaucyjna nie jest wyczerpana i może służyć zabezpieczeniu wierzyciela, reszta przypadającej na nią sumy uzyskanej z egzekucyjnej sprzedaży obciążonej nieruchomości składa się do depozytu sądowego, aż do ustania stosunku prawnego, z którego może powstać wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką. Za wyłączeniem stosowania art. 1038 k.p.c. i art. 115e u.p.e.a. (nowego § 1 art. 115e u.p.e.a.) w stosunku do hipoteki kaucyjnej, o której mowa w art. 102<sup>1</sup> u.k.w.h., przemawia argument, że możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności mogących powstać w przyszłości stanowi rozwiązanie wyjątkowe, które nie powinno prowadzić do nadmiernego uprzywilejowania wierzyciela hipotecznego kosztem innych wierzycieli właściciela nieruchomości oraz samego właściciela. Ponadto przepisy te eliminują niebezpieczeństwo zwiększenia zakresu obciążenia nieruchomości po jej zajęciu przez ustanowienie dalszych wierzytelności, które podlegałyby zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną i które zaspokajane byłyby w ramach sumy przyznanej w planie podziału na należności zabezpieczone tą hipoteką. Jest to więc zgodne z zasadą, że nie uwzględnia się obciążeń dokonanych przez dłużnika po zajęciu nieruchomości (por. art. 930 § 3 k.p.c. ).

Z kolei projektowany art. 1038<sup>1</sup> § 2 k.p.c. i art. 115e § 3 u.p.e.a. regulują sytuację, gdy łączna kwota wszystkich wierzytelności, podlegających zabezpieczeniu jedną hipoteką kaucyjną, przekracza najwyższą sumę zabezpieczenia, określoną we wpisie hipoteki. Przyjmuje się, że wierzyciel hipoteczny może wskazać, które wierzytelności i w jakiej wysokości mają zostać zaspokojone z sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu hipoteki. Jeśli wierzyciel nie złoży takiego oświadczenia do dnia uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności (w przypadku sądowego postępowania egzekucyjnego) lub do dnia przyznania własności (w postępowaniu egzekucyjnym w administracji), powołane przepisy nakazują zaspokoić wszystkie podlegające zabezpieczeniu (i powstałe do dnia zajęcia) wierzytelności proporcjonalnie do ich wysokości.

Dodany w art. 345 u.p.n. nowy ust. 2<sup>1</sup> w zdaniu 1 nawiązuje do rozwiązania przyjętego w przypadku egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną, zabezpieczającą wiele wierzytelności (stanowi odpowiednik



art. 1038<sup>1</sup> § 1 k.p.c. i art. 115e § 2 u.p.e.a.). Natomiast zd. 2 nowego art. 345 ust. 2<sup>1</sup> u.p.n. nawiązuje do uregulowania w art. 1038<sup>1</sup> § 2 k.p.c. i art. 115e § 3 u.p.e.a.

## 6. Przepisy przejściowe

Wprowadzone przez ustawę zmiany przepisów będą miały zastosowanie w zasadzie jedynie na przyszłość.

W art. 8 przewidziano możliwość żądania przez właściciela nieruchomości zniesienia istniejącej w dniu wejścia w życie ustawy hipoteki, jeśli zabezpieczała ona wierzytelność przyszłą lub warunkową i pomimo upływu 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy wierzytelność taka nie powstała, lecz nadal może powstać. Jest to uzasadnione tym, by wierzyciele, którym przysługują hipoteki zabezpieczające wierzytelność przyszłą lub warunkową, nie zostali zaskoczeni możliwością ich zniesienia zaraz po wejściu w życie ustawy. Tym samym art. 99<sup>1</sup> u.k.w.h. stosować się będzie do hipotek powstałych dopiero po wejściu w życie ustawy.

Natomiast nie przewiduje się żadnego przepisu intertemporalnego w odniesieniu do art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Zgodnie z zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy przepis ten stosować się więc będzie w razie podziału dotychczasowej nieruchomości obciążonej hipoteką, dokonywanego po wejściu w życie ustawy. Bez znaczenia będzie przy tym, czy obciążająca dzieloną nieruchomość hipoteka powstała przed wejściem w życie ustawy, czy po wejściu w życie ustawy (zob. uzasadnienie postanowienia SN z 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04).

### Wpływ na finanse publiczne

Projektowane zmiany będą wymagały poniesienia przez budżet państwa wydatków związanych z wdrożeniem zmian w oprogramowaniu służącemu do dokonywania wpisów w księgach wieczystych w systemie informatycznym. Zaprojektowanie oraz wykonanie zmian w systemie Nowej Księgi Wieczystej szacuje się na łączną kwotę ok. 200 000 zł. Wskazana kwota 200 tys. zł powinna zostać zabezpieczona w budżecie państwa, w części 15 „Sądy powszechne” i części 37 „Sprawiedliwość” na 2009 rok.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Warszawa, 22 stycznia 2008 r.

BAS-WAEM-116/08

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia prawna**  
**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Łukasz Zbonikowski)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M.P. z 2002 r. Nr 23, poz. 398, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Przedstawiony projekt ustawy przewiduje zmianę ustaw: z dnia 6 listopada 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zmianami), z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zmianami), z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 299, poz. 1954, ze zmianami), z dnia 29 sierpnia 1977 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zmianami), z dnia 29 sierpnia 1977 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, ze zmianami), z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74, ze zmianami) oraz z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, ze zmianami). Proponowane zmiany dotyczą m.in.: zabezpieczenia hipoteką roszczenia o odsetki, zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłych lub warunkowych, prawa nabywcy nieruchomości do żądania podziału hipoteki łącznej, rozgraniczenia wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką zwykłą i hipoteką kaucyjną, możliwości zabezpieczenia hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej, uprawnienia właściciela nieruchomości do zgłoszenia żądania zniesienia hipoteki za wynagrodzeniem, możliwości ustanowienia hipoteki morskiej przymusowej.

Projekt zawiera przepis przejściowy. Proponowana ustawa ma wejść w życie po upływie sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia.

## **2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem ustawy**

Kwestie stanowiące przedmiot projektu ustawy nie są regulowane prawem Unii Europejskiej.

## **3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Prawo Unii Europejskiej nie reguluje kwestii zawartych w przepisach opiniowanego projektu.

## **4. Konkluzja**

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

*Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

Warszawa, 22 stycznia 2008 r.

BAS-WAEM-117/08

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

### **Opinia prawna**

**w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy poselski projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Łukasz Zbonikowski) jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

Przedstawiony projekt ustawy przewiduje zmianę ustaw: z dnia 6 listopada 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zmianami), z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, ze zmianami), z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 299, poz. 1954, ze zmianami), z dnia 29 sierpnia 1977 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, ze zmianami), z dnia 29 sierpnia 1977 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, ze zmianami), z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74, ze zmianami) oraz z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, ze zmianami). Proponowane zmiany dotyczą m.in.: zabezpieczenia hipoteką roszczenia o odsetki, zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłych lub warunkowych, prawa nabywcy nieruchomości do żądania podziału hipoteki łącznej, rozgraniczenia wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką zwykłą i hipoteką kaucyjną, możliwości zabezpieczenia hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej, uprawnienia właściciela nieruchomości do zgłoszenia żądania zniesienia hipoteki za wynagrodzeniem, możliwości ustanowienia hipoteki morskiej przymusowej.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw **nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.**

*Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

*Deskryptory bazy REX: hipoteka, księgi wieczyste, projekt ustawy, Unia Europejska, wierzytelność*

Warszawa, 14 lutego 2008 r.

GP-NZ-PS-070-1/08/ 312 /2008

**Pan**

**Lech Czapla**

**Zastępca Szefa**

**Kancelarii Sejmu**

*Stanisław Paweł Murstka,*

W nawiązaniu do pisma z dnia 30 stycznia 2008 r. (znak PS-34/08, PS-35/08) dotyczącego *poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw* przedstawiam następujące stanowisko Narodowego Banku Polskiego.

W art. 2 projektu, przewidującym zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego, proponujemy dodanie zmian dotyczących art. 1025 i art. 1026 tego Kodeksu, w następującym brzmieniu:

„1) w art. 1025:

a) w § 1:

- pkt 4 uchyla się,

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) należności zabezpieczone hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym,”,

- pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) należności, które korzystały z ustawowego pierwszeństwa

**WYDZIAŁ PREZYDIALNY** wymienionego w kategoriach wcześniejszych, oraz prawa, które

L.dz. .... ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej

Data wpływu *18.02.08* .....

*poprawki egz. wpływ 13.02.08*

wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu”,

b) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. W równym stopniu z należnością ulegają zaspokojeniu odsetki i koszty postępowania. Jednakże z pierwszeństwa równego z należnościami piątej kategorii korzystają odsetki za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części , kapitału oraz inne roszczenia, jeżeli podlegają zabezpieczeniu hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym. Pozostałe odsetki i koszty zaspokajają się w kategorii dziesiątej. To samo dotyczy świadczeń należnych dożywotnikowi.”;

2) w art. 1026 § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Jeżeli suma objęta podziałem nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności i praw tej samej kategorii, należności zaliczone w artykule poprzedzającym do kategorii piątej i ósmej będą zaspokajane w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu, inne zaś należności – stosunkowo do wysokości każdej z nich.”.

W art. 3 projektu, przewidującym zmiany w ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z późn. zm.), proponujemy dodanie zmian dotyczących art. 115 tej ustawy, w następującym brzmieniu:

„1) w art. 115:

a) w § 1:

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:



„3) należności zabezpieczone hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym,”

- pkt 5 i 6 otrzymują brzmienie:

„5) należności, które korzystają z ustawowego pierwszeństwa niewymienionego w pkt. 2 – 4, oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu”

6) inne należności i odsetki, z zastrzeżeniem § 2a i 3.”

b) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Przy podziale kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości lub egzekucji przejętej po wystąpieniu zbiegu egzekucji administracyjnej z sądową, po kosztach egzekucyjnych i kosztach upomnienia zaspokajają się należności alimentacyjne, a następnie należności za pracę za okres 3 miesięcy, do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach, oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu zobowiązanego, a po należnościach zabezpieczonych hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym – należności za pracę niezaspokojone w kolejności wcześniejszej.”

c) po § 2 dodaje się § 2a w brzmieniu:

„2a. Wraz z należnością zabezpieczoną hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym zaspokajane są odsetki za ostatnie dwa lata przed przyznaniem własności, przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału oraz inne roszczenia, jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami podlegają zabezpieczeniu hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym.”

W art. 4 projektu, przewidującym zmiany w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.), proponujemy dodanie zmiany dotyczącej art. 36 tej ustawy, w następującym brzmieniu:

„3) art. 36 uchyla się.”.

W art. 7 projektu, przewidującym zmiany w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.), proponujemy dodać zmianę dotyczącą art. 345 ust. 3 tej ustawy, w następującym brzmieniu:

„2) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Wraz z wierzytelnościami zaspokajane są odsetki za dwa ostatnie lata przed sprzedażą przedmiotu obciążonego, przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału oraz inne roszczenia, jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami podlegają zabezpieczeniu hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym.”.

W art. 8 projektu wyraz „Jeśli” proponujemy zastąpić wyrazem „Jeżeli”.

Po art. 8 projektu proponujemy dotychczasowy art. 9 oznaczyć jako art. 10 i dodać nowy art. 9 w brzmieniu:

„Art. 9. 1. Jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed wejściem w życie niniejszej ustawy, do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Jeżeli ogłoszono upadłość dłużnika przed wejściem w życie niniejszej ustawy, do podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym, stosuje się przepisy dotychczasowe.”.

## Uzasadnienie przedstawionych propozycji

Zaproponowane zmiany przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (kpc) oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (u.p.e.a.), określających w szczególności kolejność zaspokajania wierzytelności, mają charakter porządkujący ze względów systemowych.

Zamieszczenie w obecnym art. 1025 § 1 pkt 8 k.p.c. wierzytelności zabezpieczonych zastawem zwykłym (art. 306 k.c.) prowadziło do niespójności między przepisami prawa materialnego (przede wszystkim kodeksu cywilnego) a przepisami proceduralnymi. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego zastaw zwykły może mieć bowiem pierwszeństwo przed powstałym później zastawem rejestrowym lub zastawem skarbowym (taki sam wniosek wynika także z art. 15 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149, poz. 703, z późn. zm.). Tymczasem na skutek umieszczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawem zwykłym w art. 1025 § 1 k.p.c. dopiero w kategorii 8 wierzytelności zabezpieczone innego rodzaju zastawem (zastawem rejestrowym lub zastawem skarbowym) korzystają z pierwszeństwa zaspokojenia przed wierzytelnościami zabezpieczonymi zastawem zwykłym. Ponadto rozwiązanie to prowadzi do dyskryminacji zastawu finansowego, regulowanego przepisami ustawy z dnia 2 kwietnia 2004 r. o niektórych zabezpieczeniach finansowych (Dz. U. Nr 91, poz. 871, z późn. zm.), który stanowi odmianę zastawu zwykłego. Ma to szczególne znaczenie zwłaszcza w wypadku skierowania do przedmiotu tego zabezpieczenia egzekucji przez innego wierzyciela zastawcy. Przesunięcie zastawu zwykłego do kategorii 5 ma zatem służyć uzgodnieniu pierwszeństwa materialnoprawnego z pierwszeństwem zaspokojenia wierzytelności w postępowaniu egzekucyjnym.

Jednocześnie z przesunięciem do kategorii piątej wierzytelności zabezpieczonych zastawem konieczne jest uchylenie pkt 4 w art. 1025 § 1 kpc, który odnosi się do wierzytelności zabezpieczonych hipoteką morską, a ściślej zastawem na statku wpisanym do rejestru okrętowego lub statku w budowie – zob. art. 76 § 1 i art. 82 § 1 ustawy z dnia 18 września 2001 r. – Kodeks morski (Dz. U. Nr 138, poz. 1545, z późn. zm.). Umieszczenie w art. 1025 § 1 kpc wierzytelności zabezpieczonych hipoteką morską przed wierzytelnościami zabezpieczonymi zastawem powodowało niezgodność z przepisami Kodeksu morskiego, a w szczególności z art. 90 § 1, który przewiduje, że uprzywilejowanym wierzytelnościom zabezpieczonym na statku ustawowym prawem zastawu (tzw. przywileje na statku), wymienionym w art. 91 Kodeksu morskiego, przysługuje pierwszeństwo przed

innymi wierzytelnościami, choćby zabezpieczonymi zastawem wynikającym z umowy lub orzeczenia sądu. Z powołanego art. 90 § 1 Kodeksu morskiego wynika zatem materialnoprawne pierwszeństwo przywilejów na statku, przed wierzytelnościami zabezpieczonymi hipoteką morską, tymczasem w świetle obowiązującego art. 1025 § 1 kpc przywileje na statku zaspokajane są dopiero w kategorii ósmej, a więc po wierzytelnościach zabezpieczonych hipoteką morską 8 zaliczonymi do kategorii czwartej).

Nowelizując kpc w 2001 r. i nadając nowe brzmienie art. 1025 § 1 kpc pominięto w kategorii ósmej „prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu”. Są to, np. służebności i prawo użytkowania obciążające nieruchomość, które wygasają – co do zasady – z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, jeśli nie przysługuje im pierwszeństwo przed obciążającymi tą nieruchomość hipotekami (art. 1000 § 1 w zw. z § 3 kpc). Prawa te były poprzednio zaliczone do tej samej kategorii co należności korzystające z ustawowego pierwszeństwa (por. art. 1026 § 1 pkt 6 kpc w pierwotnym brzmieniu), a które są obecnie wymienione w art. 1025 § 1 pkt 8 kpc. W aktualnym stanie prawnym „prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu” nie są zaliczone do żadnej z kategorii należności uprzywilejowanych, dlatego też należy dodać je do należności wymienionych w art. 1025 § 1 pkt 8 kpc.

Zmiana art. 1025 § 1 pkt 5 i 8 kpc oraz uchylenie art. 1025 § 1 pkt 4 kpc powoduje konieczność zmiany również art. 1026 § 1 kpc (który w swojej treści odwołuje się do uchylanego pkt. 4 w art. 1025 § 1 kpc).

Tymi samymi powodami, co w przypadku art. 1025 kpc, podyktowane są proponowane zmiany do art. 115 § 1 pkt 3 i 5 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (u.p.e.a.). Uzasadnione jest to tym, by kolejność zaspokajania wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w postępowaniu egzekucyjnym w administracji była taka sama jak kolejność zaspokajania wierzytelności w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Ma to szczególne znaczenie w razie zbiegu egzekucji administracyjnej i sądowej do tego samego przedmiotu obciążonego (art. 773 kpc). Decyzja sądu o powierzeniu prowadzenia egzekucji administracyjnemu organowi egzekucyjnemu lub komornikowi nie powinna bowiem prowadzić do zmiany kolejności zaspokajania wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo. Z tego też powodu proponuje się dostosować treść art. 115 § 2 u.p.e.a. przez ograniczenie wysokości wierzytelności za pracę korzystających z pierwszeństwa zaspokojenia do

trzykrotności minimalnego miesięcznego wynagrodzenia określonego w odrębnych przepisach (a mianowicie w ustawie z dnia 10 października 2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę, Dz. U. Nr 200, poz. 1679) zamiast sztywnego ograniczenia kwotowego. Obowiązujący obecnie art. 115 § 2 u.p.e.a. określa górną granicę zaspokojenia wierzytelności ze stosunku pracy jako trzykrotność kwoty 760 zł, która nie odpowiada wysokości najniższego minimalnego wynagrodzenia za pracę. Powoduje to, że pracownicy w toku egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez administracyjny organ egzekucyjny mogą dostać mniej, niż w przypadku egzekucji prowadzonej przez komornika. Zmiana art. 115 § 2 u.p.e.a. zmierza zatem do uzgodnienia jego treści z art. 1025 § 1 pkt 3 k.p.c. Istniejące dotychczas zróżnicowanie zakresu zaspokajania wierzytelności ze stosunku pracy nie ma uzasadnienia i rodzi wątpliwość czy art. 115 § 2 u.p.e.a. (w zestawieniu z art. 1025 k.p.c.) nie narusza konstytucyjnej zasady równości wobec prawa i równej ochrony praw majątkowych (art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP).

Proponowana zmiana art. 1025 § 3 k.p.c., polegająca na dodaniu, że na równi z wierzytelnością zabezpieczoną hipoteką lub zastawem – oprócz odsetek i przyznanych kosztów postępowania – zaspokajane są także inne należności, jeżeli podlegają zabezpieczeniu hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym, ma na celu dostosowanie tego przepisu do przepisów prawa materialnego, które określają zakres zabezpieczenia hipoteką i zastawem. W szczególności art. 314 k.c. (który ma zastosowanie do wszystkich rodzajów zastawu, w tym także zastawu rejestrowego) stanowi, że zabezpieczeniu zastawem podlegają także roszczenia związane z wierzytelnością zabezpieczoną, w tym roszczenia o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i o zwrot nakładów na rzecz. Obecnie obowiązujący art. 1025 kpc w § 1 i 3 nie przewiduje jednak zaspokojenia tych roszczeń wraz z wierzytelnością zabezpieczoną zastawem. Podobnie rzecz się przedstawia z zabezpieczeniem należności niemających charakteru cywilnoprawnego hipoteką przymusową. Przykładowo, zgodnie z przepisami ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych (ustawa z 13 października 1998 r., tj. Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74, z późn. zm.) zabezpieczeniu hipoteką przymusową podlegają należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, na które składają się m.in. tzw. opłata prolongacyjna (ustalana w razie odroczenia zapłaty składek lub rozłożenia ich na raty) i tzw. opłata dodatkowa (ustalana w razie zwłoki w zapłacie składek). Wymienione przepisy o postępowaniu egzekucyjnym (zarówno sądowym, jak i administracyjnym) nie przewidują jednak zaspokajania innych prócz odsetek i kosztów postępowania należności

ubocznych. Konieczna jest zatem zmiana powołanego art. 1025 § 3 kpc, aby usunąć tę niespójność.

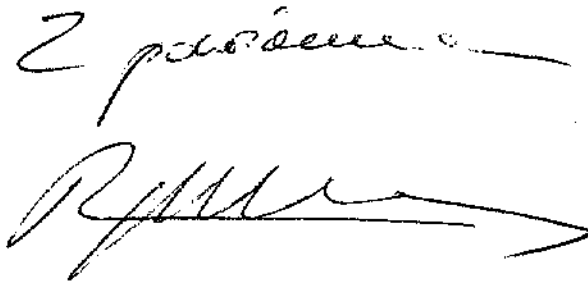
Odpowiednikiem art. 1025 § 3 kpc w postępowaniu egzekucyjnym w administracji jest projektowany nowy § 2a w art. 115 u.p.e.a. Jego wprowadzenie uzasadnione jest uzgodnieniem zakresu i kolejności zaspokojenia należności zabezpieczonych rzeczowo w obydwu postępowaniach egzekucyjnych. W obecnym stanie prawnym brak odpowiednika art. 1025 § 3 kpc w ustawie o postępowaniu egzekucyjnym w administracji stwarza uzasadnione wątpliwości, co do zakresu roszczeń podlegających zaspokojeniu w tej samej kolejności, co należności zabezpieczone hipoteką i zastawem. Z uwagi na wspomnianą już możliwość zbiegu egzekucji administracyjnej i sądowej do tego samego przedmiotu przekazanie prowadzenia egzekucji administracyjnemu organowi egzekucyjnemu nie powinno wpływać na zakres i kolejność zaspokojenia roszczeń o świadczenia uboczne zabezpieczonych hipoteką i zastawem.

Do zmienionego art. 1025 § 3 k.p.c. i nowego art. 115 § 2a u.p.e.a. nawiązuje także projektowana zmiana art. 345 ust. 3 Prawa upadłościowego i naprawczego, który określa zakres zaspokajania roszczeń związanych z wierzytelnością zabezpieczoną zastawem lub hipoteką. Obecnie przepis ten mówi jedynie o zaspokojeniu roszczeń o odsetki (nie określając okresu, za jaki one mają przypadać) oraz przyznane koszty postępowania, bez uwzględnienia wspomnianych już innych roszczeń podlegających zabezpieczeniu zastawem lub hipoteką. Dzięki zaproponowanym zmianom zakres zaspokojenia roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką będzie identyczny niezależnie od tego, czy zaspokojenie wierzyciela następować będzie w toku prowadzonej egzekucji (sądowej lub administracyjnej), czy w ramach postępowania upadłościowego.

Uchylenie art. 36 Ordynacji podatkowej jest zmianą służącą uporządkowaniu obowiązującego systemu prawnego. Wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26.11.2007 r. (sygn. akt P 24/06) art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej – w zakresie, w jakim przyznawał pierwszeństwo zaspokojenia hipotekom przymusowym Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego zabezpieczającym zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności – uznany został za niezgodny z art. 32 Konstytucji RP. Z dniem 3.12.2007 r., tj. z dniem ogłoszenia wyroku TK w Dzienniku Ustaw, wspomniany art. 36 § 1 Ordynacji

podatkowej przestał obowiązywać w zakresie wskazanym w tym wyroku. Przepis § 2 tego artykułu stanowił o wyjątku od § 1.

Proponowane zmiany przepisów dotyczących kolejności zaspokajania poszczególnych wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo (a więc zmiany w art. 1025 k.p.c. i art. 115 u.p.e.a.) należy stosować do postępowań wszczynanych po wejściu w życie ustawy. Jeśli zatem postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed wejściem w życie ustawy, do podziału sumy uzyskanej z egzekucji stosuje się art. 1025 k.p.c. i art. 115 u.p.e.a. w dotychczasowym brzmieniu (zob. proponowany art. 9 ust. 1 projektu). Tą samą zasadę należy przyjąć w odniesieniu do podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego, jeśli do ogłoszenia upadłości doszło przed wejściem w życie ustawy (zob. proponowany art. 9 ust. 2 projektu).

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, appearing to be official or legal signatures.



PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 17 marca 2008 r.

BSA I - 021- 14/08

Pan  
Lech CZAPLA  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 30 stycznia 2008 r., Ps-34/08 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do **poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw.**

Z wyrazami szacunku

Prof. dr hab. Lech GARDOCKI

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz .....  
Data wpływu 18-03-2008





**SĄD NAJWYŻSZY**  
**BIURO STUDIÓW I ANALIZ**  
Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 17 marca 2008 r.

BSA I-021-14/08

### **U w a g i**

#### **do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw**

##### **Do pkt. 1)**

Proponowana redakcja art. 68 jest niewątpliwie bardziej poprawna, aniżeli dotychczasowa. Jeżeli jednak w ust. 1 art. 68 wskazuje się na możliwość zabezpieczenia wierzytelności warunkowej, to konsekwentnie należałoby rozważyć rozszerzenie tego zapisu ze wskazaniem na ustanowienie hipoteki z zastrzeżeniem terminu, stosownie do treści art. 245 § 2 k.c.

W redakcji art. 70 zbędne wydaje się użycie wyrażenia „Jeżeli”. Poprawniej byłoby: „Zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej ...”.

##### **Do art. 4.**

Obok proponowanych zmian w Ordynacji podatkowej celowe wydaje się rozważenie także zmiany jej § 8 art. 70. Według tego przepisu nie ulegają przedawnieniu zobowiązania podatkowe zabezpieczone hipoteką lub zastawem rejestrowym, tyle tylko, że po upływie terminu przedawnienia zobowiązania te mogą być egzekwowane z przedmiotu hipoteki lub zastawu.

Taka regulacja przeczy ogólnej zasadzie wyrażonej w art. 94 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, w myśl której hipoteka, ze względu na jej akcesoryjność, wygasa wraz z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Jeżeli do tego dodać, że przedawnienie zobowiązań podatkowych w ogóle traktowane jest jako równoznaczne z ich wygaśnięciem, co odpowiada skutkom upływu terminu zawitego (prekluzji) na gruncie cywilnym, to brak uzasadnionych racji, które przemawiałyby za utrzymaniem rygoryzmu ustanowionym w powołanym przepisie. Zwraca uwagę, że przedawnione zobowiązanie podatkowe wyłącza możliwość wydania decyzji, o której mowa w art. 21 § 1 pkt 2 Ordynacji, podobnie jak wyłączone jest ustalenie należności podatkowej po upływie terminu przedawnienia liczonego od zdarzenia, z którym ustawa podatkowa wiąże powstanie

takiego zobowiązania (art. 21 § 1 pkt 1 Ordynacji podatkowej). Omawiany przepis tymczasem czyni wierzytelność podatkową już istniejącą i zabezpieczoną hipoteką nieprzedawnialną. Z kolei szczególny charakter tego przepisu usuwa możliwość powołania się przez dłużnika rzeczowego na ochronę przewidzianą w prawie cywilnym. Daleko idąca restrykcyjność wskazanego uregulowania zdaje się przerastać potrzeby ochrony interesu Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Godzi też w zasadę równości podmiotów, co sprawia, że jego konstytucyjność jest wątpliwa.



KRAJOWA RADA NOTARIALNA  
WARSZAWA

Warszawa, dnia 18.03.2008 r.

L.dz. 05/19/08

Szanowny Pan  
Lech CZAPLA  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu

W odpowiedzi na pismo z dnia 30 stycznia 2008 r. (PS-34/08) w sprawie zaopiniowania projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw uprzejmie informuję, że Krajowa Rada Notarialna w uchwale Nr VI/24/2008 z dnia 10 marca 2008 r. wydała opinię o tym projekcie.

Z wyrazami szacunku i poważania

Prezes  
Krajowej Rady Notarialnej  
*Jacek Wojdyło*  
Jacek Wojdyło

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz. ....

Data wpływu 20.03.08

**UCHWAŁA Nr VI/24/2008**  
**Krajowej Rady Notarialnej**  
**z dnia 10 marca 2008 r.**

**w sprawie opinii o projekcie**  
**ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece**  
**oraz o zmianie niektórych innych ustaw**

Na podstawie art. 40 § 1 pkt 2 lit. „b” i 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.) Krajowa Rada Notarialna opiniując projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nadesłany przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu z dnia 30 stycznia 2008 r. PS-34/08, uchwała co następuje:

**§ 1.**

Projektowana ustawa przyczyni się do uporządkowania wielu trudnych problemów związanych ze stosowaniem przepisów o hipotece. Ze szczególną radością należy podkreślić przywrócenie mocy obowiązującej dawnego art. 193 §2 prawa rzeczowego.

Podobnie uporządkowanie norm z zakresu podziału hipoteki (art. 76 ust. 4) spotka się z życzliwym przyjęciem przez praktyków.

**§ 2.**

Jednakże – zdaniem Krajowej Rady Notarialnej – niesłusznym jest pominięcie w projekcie ustawy *kilku kolejnych, niezbędnych* zmian ustawodawczych, które umożliwią wyeliminowanie obserwowanych, niekorzystnych dla obywateli regulacji skutkujących niekiedy poważnymi konsekwencjami praktycznymi.

**§ 3.**

Krajowa Rada Notarialna proponuje:

- 1) w art. 2 projektowanej ustawy, przed pkt 1 dodać nowy pkt 1 w brzmieniu:  
„1) w art. 626<sup>5</sup> dotychczasową treść oznacza się jako §1, po którym dodaje się §2 w brzmieniu:  
„§ 2. W innych przypadkach sąd rejonowy zawiadamia o cofnięciu wniosku osobę, na której rzecz wpis ma nastąpić, i osobę, której prawo

ma być wpisem dotknięte. Osoba zainteresowana może w terminie czternastu dni żądać dokonania wpisu. Po bezskutecznym upływie tego terminu sąd umarza postępowanie.”

2) w art. 2 po pkt 1 dodaje się pkt 2 w brzmieniu:

„2) w art. 626<sup>7</sup> §3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku, a jeżeli od postanowienia sądu pierwszej instancji została wniesiona apelacja - po bezskutecznym upływie terminu do wniesienia skargi kasacyjnej, po odrzuceniu skargi kasacyjnej lub odmowie jej przyjęcia, a także po oddaleniu przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej.”

3) w art. 2 po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

3) w art. 626<sup>8</sup> skreśla się §5

4) w art. 2 po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

4) art. 626<sup>9</sup> otrzymuje brzmienie:

„Art. 626<sup>9</sup> §1. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw do jego dokonania.

§2. W razie istnienia przeszkody do wpisu sąd rejonowy może wyznaczyć wnioskodawcy odpowiedni termin do jej usunięcia. Z ważnych powodów termin ten może być przedłużony. Po bezskutecznym upływie terminu sąd oddala wniosek o wpis.”

5) w art. 2 pkt 1 i 2 oznacza się jako pkt 5 i 6

6) w art. 5 po pkt 2 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

3) ust.4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości, będącego dłużnikiem banku, oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jednakże pełnomocnictwo do złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku powinno być udzielone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym.”

7) w art. 5 pkt 3 oznacza się jako pkt 4.

## UZASADNIENIE

1. Krajowa Rada Notarialna musi zwrócić uwagę na fakt, że brak w kodeksie postępowania cywilnego odpowiednika dawnego ust. 2 art. 42 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece stał się dla banków źródłem olbrzymich i – co najważniejsze – nieuzasadnionych społecznie dodatkowych dochodów.

Kredytobiorca lub inny dłużnik banku zmuszony jest do tego, aby ubezpieczał kredyt na czas od złożenia oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, aż po dzień uprawomocnienia się wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Pominięcie w k.p.c. ust. 2 art. 42 powołanej ustawy spowodowało, że klient banku płaci jednocześnie odsetki od udzielonego kredytu i kwotę ubezpieczenia kredytu. A dzieje się tak tylko dlatego, że dłużnik banku może – hipotetycznie – cofnąć wniosek o wpis hipoteki.

W ostatnich miesiącach doszło nawet do tego, że banki nie wyrażają zgody na ustanowienie hipoteki w tym samym akcie notarialnym, na podstawie którego dłużnik banku nabywa nieruchomości. Chodzi tu o uniemożliwienie złożenia wniosku w trybie art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania cywilnego. Jak wyjaśnił dyrektor jednego z oddziałów banku (z niebywałą wprost „szczerością”) chodzi o to, że notariusz składa wniosek szybko. Podczas, gdy sam zainteresowany zwleka zwykle ze złożeniem wniosku (z powodu braku czasu, nieznamomości procedury, obawy przed koniecznością stania w długiej kolejce, czy z powodu innych sytuacji osobistych albo rodzinnych). Ta przewlekłość powoduje, że ubezpieczenie kredytu trwa dłużej, a więc i dodatkowy zysk banku jest większy.

Ustawodawca nie może tolerować takiej, trwającej od 2001 roku praktyki.

2. Likwidacja kasacji i wprowadzenie skargi kasacyjnej stworzyło sytuację, w której orzeczenie sądu II instancji stanowi samoistną przesłankę wykreślenia wzmianki o wniosku. Oznacza to, że – w pewnych sytuacjach – wpis w księdze wieczystej (nieprawidłowy) mógłby korzystać z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zanim sprawę rozpozna Sąd Najwyższy w toku postępowania kasacyjnego. Taka sytuacja na tle art.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest właściwa. Bezpieczeństwo obrotu wymaga, aby wzmiankę wykreślać dopiero po definitywnym wyczerpaniu drogi sądowej.

3. Obecnie istniejący art. 626<sup>8</sup> §5 jest w sposób rażący sprzeczny z art.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dane ewidencyjne, dotyczące danej

nieruchomości, nie mogą być w żadnym wypadku ważniejsze niż ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Paragraf 5 art. 626<sup>8</sup> jest sprzeczny z samą istotą ksiąg wieczystych i celami, dla których księgi wieczyste są prowadzone. Jeżeli przyznać temu przepisowi priorytet w stosunku do art. 1 powołanej ustawy to może się okazać, że księgi wieczyste są w ogóle zbędne i wystarczającym będzie prowadzenie ewidencji gruntów.

Stan, w którym istnieje pełna zgodność danych ujawnionych w dziale I-O księgi wieczystej z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów jest stanem ze wszech miar pożądanym. Jednakże w przypadku rozbieżności tych danych należy dążyć do ich uzgodnienia, a nie doprowadzać świadomie do sytuacji, w której stan prawny nieruchomości ujawniony np. w dziale II księgi wieczystej jest sprzeczny z rzeczywistym (tj. prawnorzeczowym) stanem prawnym tylko z tego powodu, że uległ zmianie numer obrębu ewidencyjnego działki.

4. Analogiczne uzasadnienie musi być przywołane w zakresie proponowanej zmiany art. 626<sup>9</sup>.

Istotą księgi wieczystej (celem jej istnienia) jest rejestrowanie stanu prawnego nieruchomości. Stan prawny, ujawniony w księdze wieczystej musi być zgodny ze stanem prawnym wynikającym z przepisów prawa rzeczowego. Ustawodawca nie może tolerować istnienia żadnych przepisów, które świadomie dążą do rozerwania tej jedności i to jeszcze z tak nieistotnego powodu jak np. zmiana numeru działki w ewidencji gruntów.

W takim przypadku utrzymywanie kosztownego systemu ksiąg wieczystych nie ma żadnego sensu i należy wprowadzić w Polsce – jakże często proponowany w prasie – model anglosaski lub francuski.

Sąd wieczystoksięgowy ma podjąć wszelkie starania w kierunku zapewnienia tej jedności. I istnienie procesowej zasady braku aktywności sądu na rzecz pełnej aktywności uczestników postępowania, nie może mieć w postępowaniu wieczystoksięgowym żadnego zastosowania. Głównie z tego powodu, że proces toczy się w interesie stron. Natomiast czuwanie nad zgodnością danych ujawnionych w księdze wieczystej z rzeczywistymi danymi leży nie tylko w interesie samego właściciela, czy jego na przykład wierzyciela. Ale w o wiele większym stopniu w interesie Państwa i całego społeczeństwa.

W historii naszego Państwa aż nazbyt dobrze pamiętamy okres, w którym stany prawne nieruchomości ujawnione w większości ksiąg wieczystych nie odpowiadały stanowi prawnorzeczowemu. Musiało to się skończyć interwencją ustawodawcy. A i dziś większość nieuzasadnionych roszczeń państw trzecich

opiera się na tym, że księgi wieczyste nie uwzględniają prawnorzeczowego stanu własności. Wszelkie hamulce utrudniające doprowadzenie do zgodności stanu prawnorzeczowego ze stanem „księgowym” muszą być wyeliminowane w interesie samego Państwa i jego obywateli i to bez względu np. na rozbieżności dotyczące numerów ewidencyjnych.

5. Życie aż nazbyt boleśnie pokazało ( a wystarczy tylko lektura kilku pism lub obejrzenie kilku programów np. Elżbiety Jaworowicz), że liberalizacja art. 95 Prawa bankowego skończyła się wieloma nieszczęściami. Oszuści, mający „znajomych” w bankach, wielokrotnie już obciążali hipotekami nieruchomości osób, które nigdy żadnych długów nie zaciągały, ani nie brały żadnych kredytów. Nieuczciwi pracownicy banków (o czym może nas przekonać lektura artykułów prasowych lub powołane programy Pani Jaworowicz) mogli dojść do wniosku, że ryzyko utraty 3 – miesięcznego wynagrodzenia przez pracownika banku jest niczym wobec perspektywy pobrania wielomilionowego kredytu.

Jeżeli osoba właściciela i osoba dłużnik banku to ta sama osoba, to oczywiście ryzyko oszustwa jest mniejsze. Dana osoba musi się udać osobiście do banku i tam złożyć oświadczenie o ustanowieniu hipoteki.

Jednakże w każdym innym wypadku gwarancje bezpieczeństwa muszą być szersze. Stąd koniecznym jest pilna nowelizacja art. 95 ust. 4 Prawa bankowego.

Biorąc powyższe pod uwagę Krajowa Rada Notarialna podjęła uchwałę jak wyżej.



Prezes  
Krajowej Rady Notarialnej

*Jacek Wojdyła*  
Jacek Wojdyła

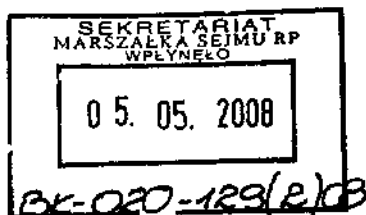




RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

DL-P-II-072-10/08

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2008 r.



Pan

Bronisław Komorowski

Marszałek Sejmu

Rzeczypospolitej Polskiej

Nawiązując do pisma Sekretarza Stanu, Szefa Gabinetu Politycznego Prezesa Rady Ministrów - Pana Stanisława Nowaka z dnia 13 marca 2008 r., DSPA - 4406 - 91/08, uprzejmie przedstawiam opinię Ministra Sprawiedliwości o poselskim *projekcie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw* (przedstawiciel wnioskodawców - poseł Łukasz Zbonikowski).

#### I. Uwagi ogólne.

1. Przedłożony projekt poselski zawiera takie same propozycje zmian, jakie były objęte rządowym projektem zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece wniesionym do Sejmu V kadencji (vide druk sejmowy nr 2137 z 29 sierpnia 2007 r.). Projekt rządowy nie został wówczas uchwalony z uwagi na skrócenie kadencji Parlamentu.

Trzeba podkreślić, że zarówno ówczesny projekt rządowy, jak i obecny projekt poselski stanowią jedynie drobny krok w kierunku unowocześnienia hipoteki. Projekt ten – jak piszą sami wnioskodawcy – nie ma na celu gruntownej reformy instytucji hipoteki, lecz

przede wszystkim ma służyć uporządkowaniu obowiązujących regulacji i zapewnieniu ich spójności.

## II. Uwagi szczegółowe.

1. Ustosunkowując się do treści projektowanych przepisów od art. 68 do art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zwanej dalej „u.k.w.i h.”, należy stwierdzić, iż podstawowe wynikające z nich zmiany prowadzą się do sprecyzowania kryteriów rozgraniczenia zastosowania hipoteki zwykłej i kaucyjnej oraz zakresu zabezpieczenia hipoteką odsetek.

Proponowana treść przepisu art. 68 ust. 1 wyraźnie nawiązuje do unormowania zawartego w 193 § 2 prawa rzeczowego, które nie zostało recypowane w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Rozwiązanie, wedle którego dopuszczalne ma być zabezpieczenie hipoteką zwykłą również wierzytelności warunkowej i przyszłej, stanowić będzie ustawowo przewidziany wyjątek od zasady akcesoryjności. Z uwagi na treść art. 102 ust. 1 u.k.w.i h., ograniczać się on będzie do przypadków wierzytelności o ustalonej wysokości. Należy zauważyć, że zabezpieczenie przyszłej wierzytelności o ustalonej wysokości hipoteką kaucyjną trudno pogodzić dziś z konstrukcyjnymi założeniami, na których opiera się ten rodzaj hipoteki. Zgodnie bowiem z art. 102 ust. 1 u.k.w. i h., jest to zabezpieczenie do oznaczonej sumy najwyższej. Ten sposób określenia granic zabezpieczenia ma uzasadnienie, gdy wysokość wierzytelności hipotecznej nie jest ustalona w chwili ustanawiania zabezpieczenia. W przypadku natomiast wierzytelności o ustalonej wysokości, nawet gdy wierzytelność ta jeszcze nie powstała, nie ma potrzeby sięgania do konstrukcji hipoteki kaucyjnej. Jeżeli akcesoryjność ujmuje się m.in. jako zależność istnienia hipoteki od istnienia zabezpieczanej wierzytelności, to niewątpliwie zabezpieczenie wierzytelności przyszłej stanowi odstępstwo od tej zasady. Zasada ta jest jednak tworem doktrynalnym, zrekonstruowanym na podstawie szczegółowych rozstrzygnięć legislacyjnych. Oczywistym jest, że akcesoryjność hipoteki nie jest wartością samą w sobie. Jest to rozwiązanie, które ma

przede wszystkim służyć ochronie interesów właściciela nieruchomości przed utrzymywaniem się obciążenia nieruchomości mimo braku ku temu gospodarczego uzasadnienia. Z tego punktu widzenia nie ma dla właściciela obciążonej nieruchomości znaczenia to, czy hipoteka ma postać hipoteki zwykłej, czy kaucyjnej. Dopuszczenie zabezpieczenia hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych o ustalonej wysokości zapewni wewnętrzną spójność regulacji hipoteki przejawiającą się w tym, że tylko wierzytelności o nieustalonej wysokości zabezpieczane są do oznaczonej sumy najwyższej, co znajduje uzasadnienie w charakterze wierzytelności. Równocześnie zabezpieczenie hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych nie pociąga za sobą żadnych niekorzystnych następstw dla właściciela nieruchomości.

Przepisy art. 71 i 80 ust. 2 stanowią konsekwencję zmiany dopuszczającej zabezpieczenie hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych i warunkowych, a proponowane w nich wyłączenie wynikającego z wpisu hipoteki zwykłej domniemania istnienia zabezpieczanej wierzytelności, jak też wyłączenie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie przelewu zabezpieczonych hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych i warunkowych - należy ocenić jako uzasadnione i konieczne.

Kwestią do tej pory nierozstrzygniętą w ustawie o księgach wieczystych i hipotece jest ujawnienie odsetek we wpisie hipoteki. Propozycja zawarta w przepisie art. 69 ust. 2 ma na celu usunięcie pojawiających się w tym zakresie wątpliwości. W odniesieniu do projektowanego przepisu art. 69 u. k. w. i h. należy stwierdzić, iż proponowane w nim zmiany, umożliwiające w istocie zabezpieczenie hipoteką zwykłą wierzytelności o zmiennym oprocentowaniu, stanowią korzystne rozwiązanie dla kredytobiorców, jak też sądów prowadzących księgi wieczyste. W obecnym stanie prawnym stosowano dla tego typu przypadków dwa zabezpieczenia: hipotekę zwykłą zabezpieczającą wierzytelność główną oraz hipotekę kaucyjną dla zabezpieczenia odsetek o zmiennej wysokości. Proponowana zmiana spowoduje obniżenie kosztów ustanawiania zabezpieczeń, a zarazem skutkować będzie zmniejszeniem zadań sądów dokonujących wpisów hipotek.

Co do unormowania zawartego w projektowanym przepisie art. 70 u. k. w. i h. należy jedynie zauważyć, że przepis ten usunie występujące obecnie wątpliwości co do konieczności uzyskania zgody wymienionych w nim osób na dokonanie zmian sposobu spełnienia

świadczenia. Na tle obowiązującego stanu prawnego w doktrynie wypowiedziano w tym względzie różne stanowiska, w szczególności jeżeli chodzi o wymóg zgody osób, którym przysługiwały prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym, na dokonanie takich zmian jak rozłożenie świadczenia na raty czy rezygnacja z rozłożenia na raty, zmiana liczby i wysokości rat.

2. Proponowaną zmianę art. 76 ust. 4 u.k.w. i h. co do zasady należy uznać za właściwą. Jednakże wątpliwości pojawiają się w związku z rozwiązaniem, wedle którego skutkiem braku umownych postanowień określających sposób podziału hipoteki ma być powstanie hipoteki łącznej oraz roszczenia nabywcy nieruchomości o dokonanie podziału hipoteki łącznej realizowanego - w razie odmowy wierzyciela - w drodze powództwa o ukształtowanie. Rozwiązanie to będzie dla nabywcy stwarzać dodatkowe koszty, a postępowanie sądowe może się okazać długotrwałe. Pojawia się też pytanie o kryteria, według których w postępowaniu tym sąd będzie dokonywał podziału hipoteki.

3. Jako pożądane należy ocenić rozwiązanie zawarte w projektowanym przepisie art. 99<sup>1</sup> u.k.w. i h. Wyrazić jednak należy wątpliwość co do tego, w jaki sposób wynagrodzenie za zniesienie hipoteki miałyby być ukształtowane.

4. Zupełnie nowymi rozwiązaniami są przepisy normujące hipotekę kaucyjną na zabezpieczenie więcej niż jednej wierzytelności przyszłej. Wypada się zgodzić, że projektowane w tym zakresie przepisy sankcjonują w pewnym sensie występującą już praktykę orzecniczą, która w kontekście obowiązujących obecnie uregulowań może nasuwać wątpliwości. W uzasadnieniu projektu ustawy szczegółowo odniesiono się do argumentacji przemawiającej za wprowadzeniem tego typu rozwiązań. Proponowane rozwiązania należy ocenić jako zmierzające do uatrakcyjnienia hipoteki jako zabezpieczenia rzeczowego. Zastrzeżenia budzi jednak brzmienie projektowanego art. 102<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h., które ogranicza możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną tylko wielu wierzytelności o nieoznaczonej wysokości. Zasadnie można przecież przyjąć, że wysokość niektórych z wierzytelności zabezpieczonych taką hipoteką z czasem zostanie ustalona, a więc hipoteka kaucyjna będzie (choć nie od samego początku) zabezpieczała zarówno wierzytelności o ustalonej, jak i nieustalonej wysokości.

5. Wątpliwości budzi projektowany art. 95 prawa bankowego. Wydaje się, że zakres zastosowania art. 95 ust. 1 powinien być ograniczony jedynie do wierzytelności wynikających z czynności bankowych i ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń. Również zastrzeżenie budzi użyte w tym przepisie sformułowanie "inne oświadczenia". Nie jest ono dość precyzyjne, a z uwagi na fakt, że wymieniony przepis stanowi *lex specialis* względem art. 245 § 1 k.c. wątpliwości w tym zakresie wydają się uzasadnione. Zastrzeżenia budzi również tak obecne, jak i proponowane brzmienie art. 95 ust. 3 prawa bankowego. Możliwe są tu dwa rozwiązania: albo wskazanie wyraźnie w tym przepisie, co powinno zawierać zaświadczenie banku, w szczególności co do rodzaju i wysokości hipoteki, albo też należałoby przesądzić, że pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku (por. art. 95 ust. 4 prawa bankowego) jest wystarczającą podstawą wpisu takiej hipoteki. Obecnie może dziwić, dlaczego takie oświadczenie nie może być podstawą wpisu, a może nią być zaświadczenie wystawione przez bank (a więc przez wierzyciela).

6. Należy podkreślić, że proponowana nowelizacja spowoduje konieczność zmian w przepisach wykonawczych. Modyfikacja niektórych z nich w oczywisty sposób wiąże się z powstaniem skutków finansowych, dotyczy to w szczególności zmiany istniejącego oprogramowania Nowej Księgi Wieczystej.

7. Rozważenia wymaga potrzeba zamieszczenia w projekcie przepisu międzyczasowego odnoszącego się do proponowanej zmiany art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Jest to kwestia skomplikowana z uwagi na możliwość sukcesywnego wyodrębniania własności lokali.

III. Reasumując, co do zasady, opiniowany projekt ustawy zasługuje na pozytywną ocenę, z zastrzeżeniem wyżej wymienionych uwag szczegółowych.

Do wiadomości:

Pan

Sławomir Nowak

Sekretarz Stanu

Szef Gabinetu Politycznego

Prezesa Rady Ministrów

z upoważnienia  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

*Marian Cichosz*  
SEKRETARZ STANU