

USTAWA

z dnia

o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

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.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”;

2) w art. 24¹ ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Do ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

2. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu albo w prawo własności domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu staje się hipoteką na nieruchomości.”;

3) w art. 25 w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,”;

4) w art. 65 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przedmiotem hipoteki mogą być także:

- 1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 2) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.”;

5) art. 68 – 70 otrzymują brzmienie:

„Art. 68. 1. Hipoteką można zabezpieczyć jedynie 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 nieprzedawnione odsetki oraz przyznane koszty postępowania.

2. Odsetki, których wysokość została określona w umowie, korzystają z zabezpieczenia hipoteką tylko wtedy, gdy zostały ujawnione 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. Zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej, naruszające 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.”;

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

„4. Jeżeli podział nieruchomości polega na ustanowieniu odrębnej własności lokali lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy ustanawiającej hipotekę, a w braku takich postanowień – stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z własnością wyodrębnionych lokali lub proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości powstałych na skutek podziału.”;

7) po art. 78 dodaje się art. 78¹ w brzmieniu:

„Art. 78¹. 1. Jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło 10 lat a nie powstała wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką, właściciel nieruchomości może żądać od wierzyciela zwolnienia nieruchomości od obciążenia za wynagrodzeniem.

2. W razie odmowy zwolnienia od obciążenia właściciel nieruchomości może złożyć kwotę równą wysokości hipoteki do depozytu sądowego zrzekając się uprawnienia do jej odebrania przed upływem lat dziesięciu. Postanowienie zezwalające na założenie kwoty do depozytu sądowego wraz z pokwitowaniem wpłaty stanowią podstawą do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej.

3. Sąd zezwoli wierzycielowi na odebranie z depozytu kwoty złożonej przez właściciela nieruchomości, jeżeli przedstawi on niebudzący wątpliwości dowód, że powstała wierzytelność, która miała podlegać zabezpieczeniu hipoteką, i że jest ona wymagalna.”;

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

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

9) po art. 102 dodaje się art. 102¹ w brzmieniu:

„Art. 102¹. 1. Hipoteka kaucyjna powstała na podstawie umowy może 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.”;

10) art. 103 otrzymuje brzmienie:

„Art. 103. Hipoteką kaucyjną jest również hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos oraz z dokumentów na okaziciela, chociażby wysokość wierzytelności była z góry ustalona.”;

11) w art. 107 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje ust. 2 w brzmieniu:

„2. Przeniesienie wierzytelności z dokumentu na okaziciela lub dokumentu zbywalnego przez indos następuje wraz z zabezpieczającą tą wierzytelność hipoteką, chyba, że strony postanowiły inaczej. Przepisu art. 245¹ Kodeksu cywilnego nie stosuje się.”;

12) po art. 107 dodaje się art. 107¹ i art. 107² w brzmieniu:

„Art. 107¹. Jeżeli zgodnie z art. 102¹ zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną podlega wiele wierzytelności, hipoteka kaucyjna może zostać przeniesiona tylko wraz z wszystkimi zabezpieczonymi wierzytelnościami.

Art. 107². Jeżeli zgodnie z art. 102¹ zabezpieczeniu hipoteką podlega wiele wierzytelności, hipoteka kaucyjna wygasa z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej.”.

Art. 2.

W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.³⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1025:

a) w § 1:

- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) należności zabezpieczone hipotecznie, zastawem lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczone przez wpisanie do innego rejestru,”,

- pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) należności, które korzystały z ustawowego pierwszeństwa niewymienionego w kategoriach wcześniejszych,”,

b) § 3 otrzymuje brzmienie:

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

2) po art. 1038 dodaje się art. 1038¹ w brzmieniu:

„Art. 1038¹. Jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami hipoteka kaucyjna zabezpiecza wiele wierzytelności, w planie podziału uwzględnia się wierzytelności powstałe do dnia zajęcia nieruchomości. Art. 1038 nie stosuje się.”.

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.⁴) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 115:

a) w § 1:

- dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) należności zabezpieczone hipoteką morską,”,

- pkt 3 - 6 otrzymują brzmienie:

„3) należności zabezpieczone hipotecznie, zastawem lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczone przez wpisanie do innego rejestru,

4) należności, do których stosuje się przepisy działu III Ordynacji podatkowej, oraz należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, o ile nie zostały zaspokojone w kolejności wcześniejszej,

5) należności, które korzystają z ustawowego pierwszeństwa niewymienionego w pkt 1a – 4,

6) inne należności i odsetki, z zastrzeżeniem § 2 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 lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczonych przez wpisanie do innego rejestru – należności za pracę niezaspokojone w kolejności wcześniejszej. Wraz z należnością zabezpieczoną hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zabezpieczoną przez wpisanie do innego rejestru zaspokajane są odsetki za ostatnie dwa lata przed przyznaniem własności, przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału oraz inne należności, jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami podlegają zabezpieczeniu hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zabezpieczeniu przez wpisanie do innego rejestru.”;

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

Art. 4.

W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.⁵⁾) uchyla się art. 36.

Art. 5.

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

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Księgi rachunkowe banków, sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz 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 oraz zrzeczenia się przez bank hipoteki.”.

Art. 6.

W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.⁷⁾) w art. 345 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności zabezpieczone hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości, podlegają zaspokojeniu z sumy

uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą. Jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami hipoteka kaucyjna zabezpiecza wiele wierzytelności, zaspokojeniu podlegają wierzytelności powstałe do dnia ogłoszenia upadłości.”;

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 należności, jeżeli zgodnie z odrębnymi przepisami podlegają zabezpieczeniu hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym lub zabezpieczeniu przez wpisanie do innego rejestru.”.

Art. 7.

Do pierwszeństwa hipotek wpisanych w księdze wieczystej przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się dotychczasowy art. 36 ustawy, o której mowa w art. 4.

Art. 8.

Jeżeli przed wejściem w życie niniejszej ustawy nastąpił podział nieruchomości polegający na ustanowieniu odrębnej własności chociażby jednego lokalu lub na wydzieleniu jednej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym, do podziału nieruchomości dokonanego po wejściu w życie ustawy, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności kolejnych lokali lub wydzieleniu własności kolejnych nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, stosuje się art. 76 ust. 4 ustawy, o której mowa w art. 1, w dotychczasowym 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 zabezpieczeniu przez wpisanie do innego rejestru, 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 przez wpisanie do innego rejestru, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 10.

Ustawa wchodzi w życie po upływie sześciu miesięcy od dnia ogłoszenia z wyjątkiem art. 1 pkt 9 i 12, art. 2 pkt 2, art. 3 pkt 2 i art. 6 pkt 1, które wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia.

¹⁾ 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 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze.

²⁾ 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.

³⁾ 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 oraz 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.

⁴⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 133, poz. 935 i Nr 157, poz. 1119.

⁵⁾ 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 oraz z 2006 r. Nr 66, poz. 470, Nr 104, poz. 708 i Nr 143, poz. 1031.

⁶⁾ 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 i Nr 190, poz. 1401.

⁷⁾ 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 oraz z 2006 r. Nr 47, poz. 347, Nr 133, poz. 935 i Nr 157, poz. 1119.

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 trwających 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. Niniejszy projekt nie ma jednak na celu gruntownej reformy tej instytucji, lecz przede wszystkim ma służyć uporządkowaniu obowiązujących regulacji i zapewnić ich spójność. 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 1-4, pkt 6 i pkt 10, art. 2 pkt 1, art. 3 pkt 1, art. 4, art. 5 i art. 6 pkt 2); 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 przeszłą, a pomimo upływu 10 lat od jej powstania nie powstała zabezpieczona nią wierzytelność. Ponadto art. 7 do 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 prowadzenie ksiąg wieczystych jak też zmianę oprogramowania służącego do dokonywania wpisów w księgach wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Dlatego też projekt 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.

Proponowane zmiany przepisów art. 1 ust. 3, art. 24¹ ust. 1 i 2, art. 25 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. są konsekwencją zmian wprowadzonych przez ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 ze zm.). W miejsce istniejących wcześniej trzech praw: własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej nowela do tej ustawy z 19 grudnia 2002 r. wprowadziła jedno prawo: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Wszystkie wymienione spółdzielcze prawa do lokalu i do domu jednorodzinnego istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. zostały uznane za spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu w rozumieniu przepisów rozdziału 2¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zob. art. 10 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. nr 172, poz. 1804). Jednocześnie art. 12 powołanej ustawy z 2 lipca 2004 r. postanowił, że dotychczasowe księgi wieczyste prowadzone dla tych praw stają się księgami wieczystymi dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Wprawdzie art. 11 ustawy z 2 lipca 2004 r. nakazuje – ilekroć w obowiązujących przepisach mowa jest o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej – rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to – właśnie z uwagi na to, że przepis ten znalazł się w ustawie nowelizującej kodeks postępowania cywilnego, a nie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – proponuje się, aby w przepisach ustawy o księgach wieczystych, w których mowa jest o wspomnianych spółdzielczych prawach do lokalu lub domu jednorodzinnego (są to art. 1 ust. 3, art. 24¹, art. 25 ust. 2 pkt 2, art. 65 ust. 4), dokonać zmiany, polegającej na zastąpieniu dotychczasowych trzech praw nowym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Dzięki temu przepisy ustawy o księgach wieczystych staną się bardziej czytelne.

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.

W związku ze zmianą art. 103 u.k.w.h. pozostaje zmiana art. 107 u.k.w.h. polegająca na dodaniu do niego nowego ust. 2. Celem tego przepisu jest rozstrzygnięcie wątpliwości, czy w przypadku przeniesienia wierzytelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub na okaziciela zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nabywca wierzytelności nabywa również hipotekę oraz czy nabycie to uzależnione jest od wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej. W nowym ust. 2 art. 107 u.k.w.h. proponuje się przyjąć jako zasadę, że nabywca wierzytelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub na okaziciela nabywa (*ex lege*) również zabezpieczającą ją hipotekę kaucyjną, co służyć powinno ułatwieniu obrotu tymi wierzytelnościami (tym bardziej, że zabezpieczenie wierzytelności hipoteką kaucyjną nie jest odnotowywane w dokumencie, z którego wynika wierzytelność). Jednocześnie proponuje się zrezygnować z konieczności wpisu nabywcy wierzytelności w księdze wieczystej (obrot takim wierzytelnościami odbywałby się więc pozaksięgowo). Wprawdzie rozwiązanie to prowadzić może do niezgodności między treścią księgi wieczystej (w której nadal jako wierzyciel hipoteczny będzie figurował zbywca wierzytelności) a rzeczywistym stanem prawnym, lecz nie stwarza to niebezpieczeństwa dla obrotu, gdyż nabywca wierzytelności – jak już wspomniano – aby wykazać swoje uprawnienie do zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki musi dysponować dokumentem, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność. W ten sposób jest w stanie obalić domniemanie, że hipoteka przysługuje osobie wpisanej w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny. Konsekwencją tego rozwiązania będzie jednak to, że gdyby zbywcy wierzytelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub na okaziciela nie przysługiwała hipoteka kaucyjna (np. gdyż umowa przenosząca tą hipotekę była nieważna) i nie był on wpisany w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny, nabywca tej wierzytelności nie będzie korzystał z rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Przepis art. 107 ust. 2 u.k.w.h. nie wyklucza jednak możliwości ujawnienia w księdze wieczystej nabywcy wierzytelności jako nowego wierzyciela hipotecznego, do tego jednak konieczne będzie dołączenie do wniosku o wpis oświadczenia poprzedniego wierzyciela hipotecznego – złożone w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem – zezwalające na wpis nabywcy w księdze wieczystej (art. 31 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 2 u.k.w.h.).

Porządkujący charakter mają zmiany przepisów kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (dalej określana w skrócie jako u.p.e.a.) określających kolejność zaspokajania wierzytelności. Zamieszczenie w 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 o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawa z 6 grudnia 1996 r., Dz. U. nr 149, poz. 703 ze 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) zawsze 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), 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. To samo dotyczy zmiany punktu 3 w art. 115 § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (dalej w skrócie u.p.e.a.). W tym też przepisie dodano nowy pkt 1a, który jest odpowiednikiem art. 1025 § 1 pkt 4 k.p.c. 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 k.p.c.). 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 najniższej 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 (wynoszącego 899,10 zł). 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).

Proponowana zmiana art. 1025 § 3 k.p.c. oraz art. 115 § 2 u.p.e.a. polegająca na dodaniu w tych przepisach, 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 zabezpieczeniu przez wpisanie do innego rejestru, ma na celu dostosowanie tych przepisów 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 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 115 § 1 i 2 u.p.e.a. nie przewidują 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., Dz. U. Nr 137, poz. 887, z późn. zm.) zabezpieczeniu hipoteką przymusową podlegają należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, na które składają się (por. art. 24 ust. 2 tej ustawy) 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 powołanych przepisów, aby usunąć tę niespójność. Do zmiany art. 1025 § 3 k.p.c. i art. 115 § 2 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 zresztą okresu, za jaki one mają przypadać) oraz przyznane koszty postępowania, bez uwzględnienia wspomnianych już innych roszczeń podlegających zabezpieczeniu zastawem lub hipoteką. Dzięki zaproponowanej zmianie 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.

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 zasady 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). 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. (np. w postanowieniu SN z 13 kwietnia 2005 r. przyjęto, że ma to być umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu). Projekt zakłada, że chodzi o 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). 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, przewidując, że hipoteka ulegnie w takiej sytuacji podziałowi stosownie do wielkości udziału w nieruchomości związanego z odrębną własnością lokalu lub powierzchni wydzielonej nieruchomości pod domem jednorodzinnym (należy przy tym zaznaczyć, że co do zasady wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z własnością wyodrębnionego lokalu, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych). Uzasadnieniem dla takiego kryterium jest przede wszystkim łatwość jego zastosowania w toku postępowania wieczystoksięgowego wszczętego w związku z wnioskiem o założenie dla nieruchomości wydzielonej nowej księgi wieczystej. To samo kryterium podziału hipoteki należy zastosować w przypadku, gdy nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym jest obciążona hipoteką przymusową (wówczas bowiem brak jest w ogóle umowy między właścicielem nieruchomości obciążonej a wierzycielem).

Porządkujący charakter ma również proponowana zmiana art. 95 prawa bankowego (dalej w skrócie pr. bank.). Dokonano w szczególności podziału materii regulowanej obecnie w ust. 1 art. 95 pr. bank. pomiędzy proponowany nowy ust. 1, który – tak jak dotąd – nadaje charakter dokumentu urzędowego księgom banku i sporządzonym na ich podstawie dokumentom dotyczącym wierzytelności banku, oraz nowego ust. 5, który odnosić się ma do czynności związanych ze zmianą treści hipoteki, jej przeniesienia i zrzeczenia się. W ust. 1 pominięto wzmiankę o kredytach i pożyczkach pieniężnych. Dzięki temu usunięto dotychczasowe wątpliwości związane z zakresem dokumentów, którym nadaje się moc dokumentów urzędowych i które mogą stanowić podstawę wpisów w rejestrach publicznych. Z kolei w ust. 5 pominięto dotychczasową wzmiankę dotyczącą praw majątkowych, na których można ustanowić – w uproszczonym trybie – hipotekę na rzecz banku. Nie ma bowiem wątpliwości, że art. 95 pr. bank. reguluje ustanowienie hipoteki umownej na rzecz banku. Ponieważ obecny art. 95 ust. 5 pr. bank. nie wymienia wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie jako możliwego przedmiotu hipoteki ustanawianej na rzecz banku, 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 istocie zawęża a nie rozszerza dopuszczalność ustanawiania hipoteki na rzecz banku w uproszczonym trybie. Brak wzmianki o przedmiocie hipoteki bankowej w projektowanym art. 95 ust. 5 pr. bank. oznacza zatem, że do hipoteki tej stosuje się ogólne przepisy o hipotece, a więc art. 65 u.k.w.h. określający prawa, które mogą być przedmiotem hipoteki.

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).

Do zmian służących uporządkowaniu obowiązującego stanu prawnego należy zaliczyć także proponowane uchylenie art. 36 ordynacji podatkowej. Przepis ten – prócz stwierdzenia, że hipoteka przymusowa zabezpieczająca zobowiązania podatkowe jest skuteczna wobec każdego właściciela nieruchomości (co jest zbyteczne, gdyż wynika to już charakteru hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego – por. art. 65 ust. 1 u.k.w.h.) – wprowadza szczególne – w stosunku do regulacji zawartej w art. 11-14 u.k.w.h. – pierwszeństwo tych hipotek (a także - na mocy odesłania w przepisach ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych – hipotek przymusowych zabezpieczających zapłatę składek na ubezpieczenie społeczne) przed innymi hipotekami (ale nie przed innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, wpisanymi w księdze wieczystej). Przepis ten miał pewne uzasadnienie, gdy hipoteka zabezpieczająca zobowiązania podatkowe (zapłatę składek na ubezpieczenie społeczne) miała charakter hipoteki ustawowej. Wprawdzie organ podatkowy (ZUS) musiał w terminie miesięcznym złożyć wniosek o wpis takiej hipoteki w księdze wieczystej, jednak w okresie między powstaniem tej hipoteki a złożeniem wniosku o jej wpis mogły zostać wpisane hipoteki na rzecz innych podmiotów, co powodowałoby, że miałyby one pierwszeństwo przed hipoteką zabezpieczającą zobowiązanie podatkowe (w starszej literaturze – sprzed wejścia w życie ordynacji podatkowej – wyrażany był co prawda pogląd, że hipoteka ustawowa zabezpieczająca zobowiązania podatkowe korzysta ze szczególnego pierwszeństwa, lecz nie miał on dostatecznego uzasadnienia w ówczesnym stanie prawnym). Zmiana charakteru hipoteki zabezpieczającej zobowiązania podatkowe (zapłatę składek na ubezpieczenie społeczne) z hipoteki ustawowej na hipotekę przymusową, powstającą dopiero z chwilą wpisu w księdze wieczystej, spowodował, że brak jest aktualnie uzasadnienia dla szczególnego pierwszeństwa tego rodzaju hipotek. Ponadto za uchyleniem art. 36 ordynacji podatkowej przemawiają trudności, jakie wywołuje stosowanie tego przepisu. Prowadzi on bowiem niekiedy do niedających się usunąć sprzeczności, co ilustruje następujący przykład: nieruchomość należąca do podatnika jest obciążona hipoteką na rzecz spółki A oraz na rzecz banku B (zabezpieczającą udzielony podatnikowi kredyt); po wpisaniu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa (reprezentowanego przez naczelnika urzędu

skarbowego C) na zabezpieczenie zobowiązania podatkowego hipoteka ta powinna mieć – zgodnie z art. 36 § 1 ordynacji podatkowej – pierwszeństwo przed wpisaną wcześniej hipoteką na rzecz spółki A, ale jednocześnie – ze względu na uregulowanie w art. 36 § 2 ordynacji podatkowej – powinna ustępować pierwszeństwa wpisanej wcześniej hipotece na rzecz banku B. Wpisanie hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa (organu podatkowego C) nie może jednak zmieniać pierwszeństwa między hipotekami na rzecz spółki A i banku B. Tym samym art. 36 ordynacji podatkowej nie może być w tej sytuacji zastosowany, a do określenia pierwszeństwa hipoteki na rzecz spółki A, banku B i Skarbu Państwa (organu podatkowego C) należałoby stosować ogólne przepisy dotyczące pierwszeństwa praw wpisanych w księdze wieczystej (art. 12 ust. 1 u.k.w.h.). Tym samym hipoteka na rzecz Skarbu Państwa (organu podatkowego C) nie uzyska pierwszeństwa przed dwoma, wpisanymi wcześniej w księdze wieczystej, hipotekami. Gdyby w podanym przykładzie hipoteka na rzecz banku B była wpisana jako pierwsza w księdze wieczystej, a hipoteka na rzecz spółki A jako druga, wówczas art. 36 ordynacji podatkowej mógłby znaleźć zastosowanie (kolejność hipotek byłaby wówczas następująca: hipoteka na rzecz banku B, jako pierwsza, hipoteka przymusowa na rzecz Skarbu Państwa – organu podatkowego C, jako druga i hipoteka na rzecz spółki A, jako trzecia). Przypadkowa zatem okoliczność (wpisanie po hipotece przysługującej spółce A hipoteki na rzecz banku B, zabezpieczającej udzielony kredyt) pozbawia Skarb Państwa (ZUS) korzyści z przyznanego szczególnego pierwszeństwa. Ten przykład pokazuje zatem wyraźnie, że rozwiązanie wprowadzone w art. 36 ordynacji podatkowej prowadzi tylko do niepotrzebnej komplikacji i niespójności systemu prawnego. Korzyści z istnienia tego przepisu nie są więc wielkie dla Skarbu Państwa (ZUS).

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 powołaną tam niepublikowane postanowienie SN z 12 marca 2003 r., III CKN 1026/00). 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 ujawniana 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. powołana 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.). Ponieważ jednak z obecnego art. 115 u.p.e.a. nie wynika jasno, czy wraz z należnością główną podlegają zaspokojeniu w tej samej kolejności również odsetki i przyznane koszty postępowania (zob. J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 94 i n.), dlatego w art. 115 § 2 u.p.e.a. proponuje się kwestię tą wyraźnie przesądzić na wzór art. 1025 § 3 k.p.c.
- 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 umożliwi 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 umowę, 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 nieznannej wysokości, np. roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej nienależyтым 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, 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 (w tym warunkowe). Dzięki tej zmianie możliwe będzie zabezpieczenie hipoteką zwykłą również wierzytelności przyszłych (w tym 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 nieustalonej 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).

Należy podkreślić, że możliwość zabezpieczenia hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych (w tym warunkowych) prowadzić będzie do osłabienia funkcji księgi wieczystej. W szczególności z wpisu hipoteki zabezpieczającej taką wierzytelność nie będzie można wnosić o istnieniu zabezpieczonej wierzytelności (por. art. 71 i art. 80 u.k.w.h., które w odniesieniu do takiej wierzytelności nie będą mieć zastosowania).

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) zabezpieczającą wierzytelność przyszlą (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 ziszczyć 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. 78¹ 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. 78¹ 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. 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 – zwolnienia od obciążenia (zrzeczenia się przez wierzyciela przysługującej mu hipoteki) w zamian za odpowiednie wynagrodzenie (zob. podobne rozwiązanie w art. 294 k.c. dotyczące zniesienia służebności). Jeśli strony nie będą w stanie ustalić wynagrodzenia dla wierzyciela hipotecznego, właściciel nieruchomości będzie mógł złożyć sumę – odpowiadającą kwocie hipoteki – do depozytu sądowego a następnie – na podstawie zezwolenia sądu na złożenie

kwoty do depozytu oraz pokwitowania jej wpłaty – żądać wykreślenia hipoteki. Wierzyciel hipoteczny, jeśli powstanie zabezpieczona hipoteką wierzytelność i stanie się wymagalna, będzie mógł odebrać z depozytu złożoną kwotę na podstawie zezwolenia sądu (sąd będzie musiał stwierdzić, czy rzeczywiście chodzi o zabezpieczoną hipoteką wierzytelność i czy jest ona wymagalna). Jeśli w ciągu 10 lat od dnia złożenia do depozytu wierzyciel hipoteczny nie odbierze złożonej do depozytu kwoty, właściciel nieruchomości będzie mógł ją odebrać z depozytu. Nieco podobne do projektowanego rozwiązanie zawarte było w dekreście o prawie rzeczowym z 1946 r. Przepis art. 225 pr. rzecz. regulował jednak wypadek umorzenia hipoteki przez sąd, gdy osoba lub miejsce zamieszkania wierzyciela hipotecznego nie były znane a wierzytelność zabezpieczona była już wymagalna. Wprowadzenie takiego przepisu nie wydaje się jednak konieczne, gdyż właściciel nieruchomości obciążonej może w takiej sytuacji złożyć kwotę, odpowiadającą zabezpieczonej wierzytelności, do depozytu sądowego (argument z art. 518 § 1 pkt 1 i § 2 w zw. z art. 467 pkt 1 k.c.) i żądać wykreślenia hipoteki w związku z wygaśnięciem zabezpieczonej wierzytelności na skutek spełnienia świadczenia (art. 94 u.k.w.h.).

Drugim nowym rozwiązaniem jest stworzenie możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej. Tej instytucji dotyczą projektowane art. 102¹, art. 107¹, art. 107² u.k.w.h. oraz będące konsekwencją tych przepisów – nowy art. 1038¹ k.p.c., nowy § 2 w art. 115e u.p.e.a., nowe zdanie 2 w art. 345 ust. 1 prawa upadłościowego i naprawczego.

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 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 nieustalanej 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.

Wybór hipoteki kaucyjnej w celu zabezpieczenia wielu wierzytelności przyszłych podyktowany jest tym, że w przypadku tej hipoteki nie ma zastosowanie 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 podlegają 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. obecny 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. 102¹ 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 musiałby prowadzić do pozbawienia takiej wierzytelności zabezpieczenia.

Z uwagi na zasadę szczególności hipoteki (w odniesieniu do zabezpieczonej wierzytelności) projektowany art. 102¹ 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.

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. 102¹ 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. 107¹ u.k.w.h. ma stanowić uzupełnienie dla regulacji art. 107 u.k.w.h. Jeżeli wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka kaucyjna zabezpieczająca wiele wierzytelności, chciałby ją przenieść, może to zrobić tylko wtedy, gdyby dokonał przelewu wszystkich wierzytelności zabezpieczonych tą hipoteką (oczywiście przelew musiałby nastąpić na rzecz tego samego nabywcy). W razie przelewu jednej lub niektórych wierzytelności objętych zabezpieczeniem jako zasadę należy natomiast przyjąć, że na nabywcę (lub nabywców) wierzytelności nie przechodzi zabezpieczająca te wierzytelności hipoteka kaucyjna (przysługuje ona nadal zbywcy) zgodnie z obecnym art. 107 zd. 1 u.k.w.h. (i projektowanym art. 107 ust. 1 u.k.w.h.). Dotyczy to także wypadku, gdyby nabywcą takich wierzytelności była jedna osoba. W takim wypadku wierzytelność, będąca przedmiotem przelewu, przestaje być zabezpieczona hipotecznie. Jeśli w ten sposób zostaną przelane wszystkie zabezpieczone (jedną) hipoteką kaucyjną wierzytelności, hipoteka kaucyjna – zgodnie z zasadą akcesoryjności – wygaśnie.

Z projektowanego art. 107¹ u.k.w.h. nie należy jednak wysuwać wniosku, że nie byłoby w ogóle możliwe, aby w przypadku przeniesienia jednej lub niektórych wierzytelności na jedną osobę nie mogła przejść na nią także zabezpieczająca tę (lub te) wierzytelności hipoteka kaucyjna. Wtedy jednak zbywca musiałby zastrzec w umowie przelewu, że pozostałe, przysługujące mu wierzytelności, które podlegały zgodnie z wpisem zabezpieczeniu taką hipoteką, przestają być zabezpieczone. Innymi słowy zbywca musiałby się „zrzec” zabezpieczenia hipotecznego w stosunku do pozostałych wierzytelności (niebędących przedmiotem przelewu).

Rozwiązanie zaproponowane w art. 107² 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 polegających zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną, o której mowa w art. 102¹ u.k.w.h., istnieje (względnie jeszcze nie powstała, lecz może powstać), hipoteka ta trwa nadal, pomimo wygaśnięcia pozostałych zabezpieczonych nią wierzytelności.

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. 1038¹ k.p.c. i jego odpowiednik – art. 115e ust. 2 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. 102¹ u.k.w.h.). Przepisy te nie miałyby więc zastosowania w odniesieniu do „normalnej” hipoteki kaucyjnej. W projektowanych art. 1038¹ k.p.c. i art. 115e ust. 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. 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 ust. 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 ust. 1 art. 115e) w stosunku do hipoteki kaucyjnej, o której mowa w art. 102¹ 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 przepis ten 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.).

Dodane w art. 345 ust. 1 zdanie 2 nawiązuje do rozwiązania przyjętego w przypadku egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną, zabezpieczającą wiele wierzytelności. Proponowany przepis stanowi odpowiednik art. 1038¹ k.p.c. i art. 115e ust. 2 u.p.e.a.

6. Przepisy przejściowe.

W projekcie przyjęto jako zasadę, że wprowadzone przez ustawę zmiany przepisów stosuje się jedynie na przyszłość. Dlatego też uchylene art. 36 ordynacji podatkowej, przyznającej hipotekom przymusowym zabezpieczającym zobowiązania podatkowe (zapłatę składek na ubezpieczenie społeczne) szczególne pierwszeństwo, nie powinno pozbawiać tego pierwszeństwa hipotek, które powstały (a zatem w stosunku do których został złożony wniosek o ich wpis – zob. art. 29 u.k.w.h.) przed wejściem w życie ustawy (art. 7 projektu). Podobnie wprowadzone w ustawie 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 (art. 9 ust. 1 projektu). Tą samą zasadę przyjęto w odniesieniu do podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu hipoteki, jeśli do ogłoszenia upadłości doszło przed wejściem w życie ustawy (art. 9 ust. 2 projektu). Nie ma też znaczenia, że dopiero po wejściu w życie ustawy doszło do zmiany postanowienia o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu na postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku dłużnika, gdyż decydująca jest jedynie data ogłoszenia upadłości (zob. art. 52 prawa upadłościowego i naprawczego).

Również w związku ze zmianą art. 76 ust. 4 u.k.w.h. przyjęto jako zasadę, że przepis ten w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą stosuje się do podziału nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym dokonanego po wejściu w życie ustawy (art. 8 projektu). Jeśli więc przed wejściem w życie ustawy z nieruchomości obciążonej hipoteką, zabezpieczającą kredyt na budowę domu mieszkalnego, rozpoczęto sukcesywne wyodrębnianie na własność lokali, to – w odniesieniu do tej hipoteki – skutki podziału należy oceniać zgodnie z art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu. Podobnie rzecz się przedstawia, jeśli np. spółdzielnia mieszkaniowa rozpoczęła przed wejściem w życie ustawy przenosić na członków spółdzielni prawo własności nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi, wydzielonych z nieruchomości, która jest obciążona hipoteką

zabezpieczającą kredyt udzielony na budowę tych domów. Także wówczas stosować należy art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w dotychczasowym brzmieniu.

7. Ocena skutków regulacji.

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny.

Proponowane w projekcie ustawy przepisy dotyczą bezpośrednio instytucji kredytowych i kredytobiorców.

Projektowana ustawa ma na celu uczynić z hipoteki bardziej efektywny i elastyczny sposób zabezpieczenia wierzytelności. Zaproponowane zmiany powinny zmniejszyć ryzyko prawne związane ze stosowaniem tej formy zabezpieczenia wierzytelności a także – w niektórych przypadkach – koszty ustanowienia zabezpieczenia (chodzi zwłaszcza o proponowaną możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną wielu wierzytelności przyszłych).

Wpływ na finanse publiczne

Uchylenie art. 36 ordynacji podatkowej, przyznającego szczególne pierwszeństwo hipotekom przymusowym zabezpieczającym zobowiązania podatkowe, może spowodować, że w dalszej perspektywie mogą nieznacznie zmniejszyć się kwoty uzyskiwane przez budżet państwa w toku egzekucji prowadzonej z przedmiotu obciążonego hipoteką. Jeśli jednak organy podatkowe będą odpowiednio wcześniej składały wnioski o wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej, utrata szczególnego pierwszeństwa nie powinna mieć wpływu na szanse zaspokojenia z obciążonego przedmiotu. Należy zwrócić także uwagę, że takie szczególne pierwszeństwo (w stosunku do innych zastawów) nie zostało przyznane w ordynacji podatkowej zastawowi skarbowemu. Uporządkowanie stanu prawnego i usunięcie istniejących niespójności jest cenną wartością, a przy tym pośrednio powoduje, że zmniejszają się wydatki związane z obsługą prawną organów skarbowych (zmniejsza m.in. liczbę przypadków, gdy trzeba korzystać z opinii prawnych).

Projektowane zmiany będą wymagały także 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 tyś. zł zostanie zabezpieczona w budżecie państwa, w części 15 „Sądy powszechne” i części 37 „Sprawiedliwość” na 2008 rok.

Wpływ na rynek pracy

Wejście w życie projektowanej ustawy nie będzie miało wpływu na rynek pracy.

Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość

Projektowana ustawa nie będzie miała bezpośredniego wpływu na konkurencyjność gospodarki. Pośrednio jednak, dzięki zwiększeniu efektywności zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności i zmniejszenia jego kosztów, może spowodować, że przedsiębiorcy będą mogli łatwiej uzyskać kredyt oraz nie będą zmuszeni do stosowania innych form zabezpieczenia (np. przez przewłaszczenie na zabezpieczenie), których skutki mogą być często niekorzystne nie tylko dla nich samych, ale także dla innych wierzycieli.

Wpływu na sytuację i rozwój regionalny

Projektowana ustawa nie ma wpływu na sytuację i rozwój regionalny

Konsultacje społeczne

Projekt zostanie przedłożony do zaopiniowania Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego, Krajowej Radzie Sądownictwa, Krajowej Radzie Radców Prawnych, Naczelnej Radzie Adwokackiej, Krajowej Radzie Notarialnej, Krajowej Radzie Komorniczej, Prezesowi Narodowego Banku Polskiego, Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Krajowej Radzie Spółdzielczej, Prezydentowi Ogólnopolskiej Federacji Stowarzyszeń Syndyków i Likwidatorów w Warszawie, Prezydentowi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Prezesowi Krajowej Izby Gospodarczej, Prezesowi Związku Banków Polskich, Prezesowi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Prezydentowi Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych Lewiatan, Prezesowi Związku Rzemiosła Polskiego, Prezesowi Business Centre Club oraz Prezydentowi Konfederacji Pracodawców Polskich.

Projektowana regulacja zostanie również zamieszczona na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005r. o działalności lobbingowej w procesie stanowienia prawa (Dz.U. Nr 169, poz. 1414).