



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
V kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-111-07

Druk nr 2137

Warszawa, 29 sierpnia 2007 r.

Pan
Ludwik Dorn
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

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

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Sprawiedliwości.

(-) Jarosław Kaczyński

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz 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) 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. 99¹ w brzmieniu:

„Art. 99¹. 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. 102¹ w brzmieniu:

„Art. 102¹. 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, chociażby wysokość wierzytelności była z góry ustalona.”;

8) po art. 107 dodaje się art. 107¹-107³ w brzmieniu:

„Art. 107¹. Jeżeli zabezpieczeniu hipoteką kaucyjną podlega wiele wierzytelności, wierzytelność może zostać przeniesiona wraz z odpowiednią częścią hipoteki.

Art. 107². 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. 107³. Przepis art. 99¹ 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.³⁾) po art. 1038 dodaje się art. 1038¹ w brzmieniu:

„Art. 1038¹. § 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, zaspokajają 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.⁴⁾) 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, zaspokajają 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.⁵⁾) 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.⁶⁾) 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 użytkownika 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.⁷⁾) 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.⁸⁾) 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 po-

wstać, 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.

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 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych, 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, 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.

- ⁴⁾ 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.
- 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, 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.
- 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, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775 oraz z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769.
- ⁷⁾ 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.
- ⁸⁾ 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 obowiązują-

cym 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 umowne-

go 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 nieruchomość), 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 wy-

stawionych 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 związane z zakresem dokumentów, którym nadaje się moc dokumentów urzędowych i które 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 ją 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 poddyktowana 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 wątpli-

wości 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 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 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 tą 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

przrzeczonej, którego wysokość określona została w umowie przedwstępnej, ale także wierzytelność przyszła o nieznanym 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 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).

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) zabezpieczającą 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 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. 99¹ 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. 99¹ 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 nieru-

chomości 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. 102¹, art. 107¹, art. 107², art. 107³ u.k.w.h. oraz będące konsekwencją tych przepisów – nowy art. 1038¹ k.p.c., nowy § 2 i 3 w art. 115e u.p.e.a., nowy ust. 2¹ 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. 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 musiałyby prowadzić do pozbawienia takiej wierzytelności zabezpieczenia.

Z uwagi na zasadę szczegółowości 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. Oznaczenie podlegających zabezpieczeniu tą hipoteką wierzytelności powinno następować w taki sam sposób, jak obecnie oznacza się wierzytelność przysługującą, 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. 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 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. 102¹ u.k.w.h., nie określała, czy wraz z nimi przechodzi na nabywcę również zabezpieczającą 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. 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 podlegających 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.

Projektowany art. 107³ u.k.w.h. umożliwia – podobnie jak w art. 99¹ 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. 107² u.k.w.h. w sytuacji, o której mowa w art. 107³ 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 pro-

jektowanego art. 107³ u.k.w.h., są identyczne, jak wskazane już w odniesieniu do art. 99¹ 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. 1038¹ 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. 102¹ u.k.w.h.). Przepisy te nie miałyby więc zastosowania w odniesieniu do „normalnej” hipoteki kaucyjnej. W projektowanych art. 1038¹ § 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. 1038¹ 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. 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 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. 1038¹ § 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. 2¹ w zdaniu 1 nawiązuje do rozwiązania przyjętego w przypadku egzekucji z nieruchomości obciążonej hipoteką kaucyjną, zabezpieczającą wiele wierzytelności (stanowi odpowiednik

art. 1038¹ § 1 k.p.c. i art. 115e § 2 u.p.e.a.). Natomiast zd. 2 nowego art. 345 ust. 2¹ u.p.n. nawiązuje do uregulowania w art. 1038¹ § 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. 99¹ 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).

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 za-

bezpieczenia 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

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 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.

Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Projektowana ustawa nie ma wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

Konsultacje społeczne

Projekt został 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, Pre-

zesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Krajowej Radzie Spółdzielczej, Prezydentowi Ogólnopolskiej Federacji Stowarzyszeń Syndyków i Likwidatorów w Warszawie, Prezydentowi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczników 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 Centere Club oraz Prezydentowi Konfederacji Pracodawców Polskich.

W wyniku konsultacji społecznych przedstawione zostały opinie przez: Krajową Radę Sądownictwa, Krajową Radę Radców Prawnych, Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego Rzeczypospolitej Polskiej, Krajową Radę Komorniczą, PKPP Lewiatan - które uwag do projektu nie zgłosiły.

Związek Banków Polskich, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Krajowa Izba Gospodarcza oraz Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP wyraziły generalnie pozytywną oceną projektu.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego oceniła niniejszy projekt jako „słuszną reformę” w kierunku uelastyczniania zabezpieczenia na nieruchomości. Wyraziła jednakże żal, iż dotyczy ona jedynie wąskiego kręgu zagadnień. W swym stanowisku przedstawiła szereg uwag i propozycji szczegółowych w odniesieniu do przedłożonego projektu ustawy, które w części zostały uwzględnione. W pozostałej części, jako wykraczające poza zakres regulacji nie zostały uwzględnione.

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

Żaden podmiot nie zgłosił zainteresowania pracami nad projektem ustawy.

Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.



URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU

Ewa Ośniecka - Tamecka

Min.EOT/1744/2007/DP/mw

Warszawa, 18.04.2007 r.

Pani
Jolanta Rusiniak
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Panią Ewę Ośniecką-Tamecką, działającą z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej

Szanowna Pani Minister,

W związku z przedłożonym projektem ustawy (pismo nr RM-10-111-07), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem,

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Zbigniew Ziobro
Minister Sprawiedliwości

GABINET
SEKRETARZA RADY MINISTRÓW

2007-07-19

.....dn.