

USTAWA

z dnia ...

o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw

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.) 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. 16 ust. 2 pkt 2) otrzymuje brzmienie:

„2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych.”;

3) w art. 19 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. W razie wpisu roszczenia przyszłego bieg terminu do wykreślenia takiego roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne.”

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

„Art. 24¹. 1. Do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

2. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości, 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 obciąża nieruchomość.”;

5) w art. 25 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie lokalu lub domu jednorodzinnego oraz oznaczenie nieruchomości, z którą jest związany,
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 3) trzeci jest przeznaczony na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek.”;

6) art. 65 otrzymuje brzmienie:

„Art. 65. 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to,

czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

2. Przedmiotem hipoteki może być także:

- 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

3. Hipoteką można obciążyć również przysługujący współuprawnionemu udział we współwłasności nieruchomości oraz we wspólności praw wymienionych w ust. 2 pkt 1) i 2).

4. Do hipotek określonych w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości.”;

7) art. 68 otrzymuje brzmienie:

„Art. 68. 1. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przysłą.

2. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

3. Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie, co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej.”;

8) po art. 68 dodaje się art. 68¹–68³ w brzmieniu:

„Art. 68¹. 1. Hipoteka umowna może także zabezpieczać wiele wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi.

2. W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem.

3. Wierzyciel hipoteczny może podzielić hipotekę. Oświadczenie wierzyciela wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dokument obejmujący to oświadczenie stanowi podstawę wpisu podziału do księgi wieczystej.

Art. 68². 1. W celu hipotecznego zabezpieczenia wielu wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, wierzyciele mogą powołać administratora hipoteki. Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia.

2. Administrator hipoteki zawiera umowę o ustanowienie hipoteki oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem.

3. Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności i określać zabezpieczone wierzytelności oraz zakres, w jakim korzystają one z zabezpieczenia, jak również przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą zabezpieczone wierzytelności.

4. W księdze wieczystej jako wierzyciela hipotecznego wpisuje się administratora hipoteki. Do wniosku o wpis należy dołączyć umowę powołującą administratora hipoteki.

5. Do ustanowienia hipoteki na rzecz administratora hipoteki nie stosuje się art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe.

6. Jeżeli umowa powołująca administratora hipoteki nie stanowi inaczej, może on za zgodą wierzycieli, którym przysługują zabezpieczone wierzytelności, podzielić

hipotekę. Oświadczenie administratora wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dokumenty obejmujące oświadczenie administratora oraz wierzycieli stanowią podstawę wpisu podziału do księgi wieczystej.

7. Jeżeli umowa powołująca administratora hipoteki nie stanowi inaczej, administrator hipoteki może przenieść przysługujące mu uprawnienia na inną osobę. Przepisy o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej, z wyłączeniem art. 79 ust. 1 zd. 2, stosuje się odpowiednio.

Art. 68³. 1. Zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela wymaga zgody właściciela obciążonej nieruchomości wyrażonej w formie przewidzianej dla ustanowienia hipoteki.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także do zmiany waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz do zmian wierzytelności zwiększających zakres odpowiedzialności właściciela.

3. Zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością oraz zmiany wierzytelności hipotecznej wskazane w ust. 2 stają się skuteczne z chwilą wniesienia do sądu prowadzącego księgę wieczystą wniosku o złożenie dokumentu obejmującego oświadczenie właściciela do akt księgi wieczystej.”;

9) art. 69 otrzymuje brzmienie:

„Art. 69. Hipoteka zabezpiecza także mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.”;

10) uchyla się art. 70 i 71;

11) w art. 76:

a) w ust. 1 dodaje się zdanie drugie w brzmieniu:

„Hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości przekształca się w hipotekę łączną na odpowiednich udziałach we własności nieruchomości powstałych przez podział.”;

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywca wydzielonej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości powstałych wskutek podziału. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie o ustanowienie hipoteki i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.”;

12) w art. 77 zdanie 2 otrzymuje brzmienie:

„Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń ubocznych.”;

13) w dziale II, rozdziale 1, oddziale 2 wprowadza się następujące zmiany:

a) tytuł oddziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Przeniesienie wierzytelności hipotecznej”;

b) przed art. 79 dodaje się art. 78¹ w brzmieniu:

„Art. 78¹. 1. Umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności hipotecznej powinna zostać zawarta w formie pisemnej z datą pewną. To samo dotyczy umowy przenoszącej wierzytelność w wykonaniu uprzednio istniejącego zobowiązania.

2. Przepisu powyższego nie stosuje się do przeniesienia praw z dokumentów zbywalnych przez indos i na okaziciela.”;

14) w art. 79:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 79. 1. W razie przeniesienia wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka. Do przejścia hipoteki nie jest wymagany wpis w księdze wieczystej.”;

b) po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Jeżeli hipoteka zabezpiecza wiele wierzytelności, na nabywcę przechodzi odpowiednia część hipoteki, chyba że strony postanowiły inaczej.

1b. Jeżeli wierzytelność zostanie przeniesiona bez hipoteki, zbywca powinien zawiadomić o tym właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym.”;

15) uchyla się art. 80–83;

16) art. 94 otrzymuje brzmienie:

„Art. 94. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu. Artykuł 99¹ ust. 1 stosuje się odpowiednio”;

17) po art. 94 dodaje się art. 94¹ w brzmieniu:

„Art. 94¹. Hipoteka zabezpieczająca wiele wierzytelności wygasa z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności, jeżeli nie może już powstać żadna wierzytelność ze stosunków prawnych stanowiących źródło pierwotnie zabezpieczonych wierzytelności.”;

18) uchyla się art. 96;

19) przed art. 97 dodaje się art. 96¹ w brzmieniu:

„Art. 96¹. 1. Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką przejdzie na właściciela obciążonej nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, właściciel nabywa również hipotekę.

2. Właściciel nieruchomości nie może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości. Jeżeli właściciel uczestniczy w podziale sumy uzyskanej z egzekucji, przysługująca mu wierzytelność hipoteczna wygasa w odpowiednim zakresie.

3. Przepisy powyższe stosuje się także w przypadku, gdy własność nieruchomości obciążonej hipoteką przejdzie na wierzyciela hipotecznego, a zabezpieczona wierzytelność nadal istnieje.”;

20) po art. 99 dodaje się art. 99¹ w brzmieniu:

„Art. 99¹. 1. Jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło dziesięć lat a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może żądać zniesienia hipoteki za wynagrodzeniem równym jednej dziesiątej sumy hipoteki.

2. Przepis ust. 1 stosuje się do hipoteki zabezpieczającej wiele wierzytelności także wtedy, gdy pomimo upływu 10 lat od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej nie powstała żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką.”;

21) po art. 101 dodaje się oddział 5 w brzmieniu:

„Oddział 5. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym.

Art. 101¹. 1. W razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość.

2. Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, właściciel może rozporządzać miejscem hipotecznym w tej części. Hipoteka pierwotna i hipoteka ustanowiona lub przeniesiona na opróżnione częściowo miejsce mają takie samo pierwszeństwo.

Art. 101². Przepisy artykułu poprzedzającego stosuje się również, gdy opróżniło się miejsce wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Art. 101³. Jeżeli hipoteka wygasła wskutek egzekucji z nieruchomości, właściciel nie może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym.

Art. 101⁴. W razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki, właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej.

Art. 101⁵. Do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisu uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem potrzebne jest pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości.

Art. 101⁶. Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Art. 101⁷. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie podlega zajęciu. Wpis hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu jest niedopuszczalny.

Art. 101⁸. Przy egzekucji z nieruchomości nie uwzględnia się opróżnionych miejsc hipotecznych.

Art. 101⁹. Jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot hipoteki łącznej zostanie zwolniona spod obciążenia, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym do wysokości sumy hipoteki.

Art. 101¹⁰. Właściciel nieruchomości nie może zobowiązać się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Art. 101¹¹. Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrzczone miejsce z chwilą, gdy stało się wolne.

Art. 101¹². Przepisów niniejszego oddziału nie stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej.”;

22) w dziale II uchyla się rozdział 2 „Hipoteka kaucyjna”;

23) art. 108¹ otrzymuje brzmienie:

„Art. 108¹. 1. Do ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej nie jest wymagane udowodnienie istnienia obciążonej wierzytelności.

2. Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, o ile jego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym. W pozostałych przypadkach suma odpowiadająca wysokości hipoteki na wierzytelności hipotecznej powinna być złożona do depozytu sądowego.”;

24) art. 110 otrzymuje brzmienie:

„Art. 110. Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji administracyjnej, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.”;

25) po art. 110 dodaje się art. 110¹ w brzmieniu:

„Art. 110¹. 1. W celu zabezpieczenia wierzytelności z umowy o roboty budowlane wykonawca, podwykonawca lub dalszy podwykonawca może uzyskać hipotekę przymusową na nieruchomości, na której wykonuje roboty, jeżeli właścicielem tej nieruchomości jest inwestor. Hipoteka na rzecz wykonawcy może być wpisana na podstawie pisemnej umowy o roboty budowlane. Hipoteka na rzecz podwykonawcy lub dalszego wykonawcy może być wpisana na podstawie pisemnej zgody inwestora, o której stanowi art. 647¹ kodeksu cywilnego, jeżeli zgoda określa wysokość wierzytelności podwykonawcy lub dalszego podwykonawcy.

2. Podwykonawca lub dalszy podwykonawca może także uzyskać hipotekę przymusową na wierzytelności wykonawcy lub podwykonawcy, z którym zawarł umowę o roboty budowlane, zabezpieczonej hipotecznie na nieruchomości wskazanej w ust. 1. Hipoteka ta może zostać wpisana na podstawie pisemnej umowy, o której stanowi zdanie poprzedzające.”;

26) po art. 110¹ dodaje się art. 110² w brzmieniu:

„Art. 110². Sumę hipoteki przymusowej określa się zgodnie z treścią dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma ta nie może przewyższać zabezpieczonej wierzytelności więcej niż o połowę.”;

27) uchyla się art. 111 i 112;

28) uchyla się art. 120.

Art. 2.

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 307 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Zastaw jest skuteczny wobec wierzycieli zastawcy, jeżeli umowa o ustanowienie zastawu została zawarta na piśmie z datą pewną.”;

2) art. 314 otrzymuje brzmienie:

„Art. 314. Zastaw zabezpiecza także roszczenia o odsetki za trzy ostatnie lata przed zbyciem rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym. Zabezpieczenie obejmuje również przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału oraz inne roszczenia uboczne, w szczególności roszczenie o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz o zwrot nakładów na rzecz.”.

Art. 3.

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

1) w art. 1025:

a) w § 1:

- pkt 4 uchyla się;
- pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) należności zabezpieczone hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystały z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu, ”;

- pkt 8) uchyla się

b) § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. W równym stopniu z należnością ulegają zaspokojeniu odsetki i koszty postępowania. Z pierwszeństwa równego należnościom kategorii piątej korzystają wszystkie roszczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów. Roszczenia uboczne nieobjęte zabezpieczeniem zaspokajają się w kategorii dziesiątej, chyba że [zabezpieczona] należność podlegałaby zaspokojeniu w kategorii wcześniejszej. To samo dotyczy roszczeń o świadczenia należne dożywotnikowi.”

2) w art. 1026 § 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1026. § 1. Jeżeli suma objęta podziałem nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich należności i praw tej samej kategorii, należności zaliczone w artykule poprzedzającym do kategorii piątej będą zaspokojone w kolejności

odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu, inne zaś należności - stosunkowo do wysokości każdej z nich.”;

3) art. 1036 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1036. W podziale oprócz wierzyciela egzekwującego uczestniczą: wierzyciele składający tytuł wykonawczy z dowodem doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty oraz wierzyciele, którzy uzyskali zabezpieczenie powództwa, jeżeli zgłosili się najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, osoby, które przed zajęciem nieruchomości nabyły na niej prawa zgłoszone i udowodnione najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu, pracownicy co do stwierdzonych dokumentem należności za pracę, jeżeli zgłosili swe roszczenia przed sporządzeniem planu podziału. W podziale uczestniczą również osoby, które przed zajęciem nieruchomości nabyły na niej prawa stwierdzone w opisie i oszacowaniu, jednakże wierzyciel hipoteczny powinien wykazać wierzytelność hipoteczną tytułem wykonawczym. Należność przypadającą wierzycielowi hipotecznemu niemającemu jeszcze tytułu wykonawczego pozostawia się na rachunku depozytowym sądu.”;

4) art. 1038 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1038. § 1. Jeżeli hipoteka nie jest wyczerpana i może jeszcze służyć zabezpieczeniu wierzyciela, reszta sumy pozostanie na rachunku depozytowym sądu aż do ustania stosunku prawnego, uzasadniającego korzystanie z hipoteki.

§ 2. W przypadku hipoteki zabezpieczającej wiele wierzytelności, gdy 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. 4.

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.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 115:

a) w § 1:

- pkt 2 uchyla się;
- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) należności zabezpieczone hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystały z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu,”;

- pkt 5 uchyla się;
- pkt 6 otrzymuje brzmienie:

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

b) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Przy podziale kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości lub egzekucji przejętej po wystąpieniu zbiegu egzekucji administracyjnej z sądową, po kosztach egzekucyjnych i kosztach upomnienia zaspokajają się należności alimentacyjne, a następnie należności za pracę za okres 3 miesięcy, do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach, oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu zobowiązanego, a po należnościach zabezpieczonych hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym oraz prawach, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu albo korzystały z ustawowego pierwszeństwa – należności za pracę niezaspokojone w kolejności wcześniejszej.”;

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

„§ 2a. Wraz z należnościami wymienionymi w § 1 pkt 3) zaspokajane są roszczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów.”;

d) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Należności wymienione w § 1 pkt 3 zaspokajają się do wysokości kwoty uzyskanej ze sprzedaży rzeczy. Jeśli kwota uzyskana ze sprzedaży nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zabezpieczonych należności, należności te zaspokajają się w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu, a jeżeli mają równe pierwszeństwo albo nie stosuje się do nich zasady pierwszeństwa – proporcjonalnie w stosunku, w jakim pozostają do siebie.”;

2) w art. 115 c

- w § 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osoby, które przed zajęciem nieruchomości nabyły na niej prawa stwierdzone w protokole opisu i oszacowania wartości nieruchomości lub prawa których zostały zgłoszone i udowodnione najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przyznaniu własności; jednakże wierzyciel hipoteczny powinien wykazać zabezpieczoną wierzytelność tytułem wykonawczym.”;

- dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Należność przypadającą wierzycielowi hipotecznemu niemającemu jeszcze tytułu wykonawczego pozostawia się w depozycie organu egzekucyjnego.”;

3) art. 115e otrzymuje brzmienie:

„Art. 115e. § 1. Jeżeli hipoteka nie jest wyczerpana i może jeszcze służyć zabezpieczeniu wierzyciela, reszta kwoty pozostaje w depozycie organu

egzekucyjnego aż do ustania stosunku prawnego uzasadniającego korzystanie z hipoteki.

§ 2. W przypadku hipoteki zabezpieczającej wiele wierzytelności, gdy łączna kwota wierzytelności przewyższa sumę wymienioną we wpisie hipoteki a wierzyciel nie wskazał do dnia, w którym postanowienie o przyznaniu własności stało się ostateczne, które z wierzytelności i w jakiej wysokości mają zostać zaspokojone, zaspokajają się wszystkie wierzytelności proporcjonalnie do ich wysokości.”;

4) 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. 5.

W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.) 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. 6.

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

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Art. 95. 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 w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych.”;

2) uchyla się ust. 3;

3) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do ustanowienia hipoteki na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku z tytułu czynności bankowej wymagane jest złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Dokument obejmujący oświadczenie właściciela stanowi podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie oświadczenia do zbioru dokumentów.”;

4) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

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

Art. 7.

W ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2007 r., Nr 11, poz. 74 z późn. zm.) 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. 8.

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

1) w art. 63 dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) kwota uzyskana z tytułu realizacji zastawu rejestrowego lub hipoteki, jeśli upadły pełnił funkcję administratora zastawu lub hipoteki, w części przypadającej zgodnie z umową powołującą administratora pozostałym wierzycielom, których wierzytelności podlegały zabezpieczeniu zastawem rejestrowym lub hipoteką;”;

2) w art. 345 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„Wraz z wierzytelnością zabezpieczoną hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym oraz zastawem skarbowym zaspokajane są roszczenia uboczne objęte zabezpieczeniem na mocy odrębnych przepisów.”

Art. 9.

1. Przepisy ustawy stosuje się do hipotek istniejących w dniu jej wejścia w życie. Jednakże gdy przed wejściem w życie ustawy wszczęto postępowanie egzekucyjne z przedmiotu hipoteki albo ogłoszono upadłość wierzyciela hipotecznego lub właściciela obciążonej nieruchomości, stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. W przypadku dotychczasowych hipotek zwykłych zabezpieczenie obejmuje wierzytelność główną i roszczenia uboczne do wysokości ujawnionej we wpisie sumy hipoteki zwiększonej o połowę. Zmiana wysokości sumy hipoteki może nastąpić z urzędu. Jeżeli jednak naruszałoby to prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 10.

Jeśli w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy istniała hipoteka zabezpieczająca wierzytelność przyszłą i wierzytelność ta nie powstała w ciągu 5 lat od dnia wejścia w życie ustawy, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może żądać zniesienia tej hipoteki za wynagrodzeniem równym jednej dziesiątej sumy hipoteki.

Art. 11.

Do zastawów powstałych przed dnem wejścia w życie ustawy stosuje się dotychczasowe przepisy o formie umowy o ustanowienie zastawu.

Art. 12.

1. Jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed wejściem w życie niniejszej ustawy, do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym stosuje się przepisy dotychczasowe.
2. Jeżeli ogłoszono upadłość dłużnika przed wejściem w życie niniejszej ustawy, do podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 13.

Ustawa wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia z wyjątkiem art. 1 pkt 26), który wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia.

Uzasadnienie

1. Cel ustawy.

Hipoteka jest w polskim prawie jedynym ustawowo uregulowanym zabezpieczeniem wierzytelności na nieruchomości. Przepisy o hipotece nie ulegały zasadniczym zmianom od wejścia w życie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej cytowana jako u.k.w.h.), tj. od dnia 1 stycznia 1983 r. Jednakże w ciągu dwudziestu pięciu lat obowiązywania ustawy zasadniczo zmieniły się społeczne i gospodarcze warunki, w jakich funkcjonuje hipoteka. Przemiany te sprawiły, że hipoteka w obecnym kształcie w coraz mniejszym stopniu odpowiada potrzebom obrotu.

Podstawowym celem projektowanej ustawy jest zatem wprowadzenie rozwiązań, które sprawią, że hipoteka będzie efektywnym i elastycznym sposobem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. Projekt ma na celu także jednoznaczne uregulowanie kwestii, które wywoływały spory w orzecznictwie i nauce prawa, oraz zharmonizowanie przepisów materialnoprawnych i procesowych. Ponadto w projekcie zawarte są także propozycje zmian zmierzające do ujednoczenia terminologii ustawy oraz jej uaktualnienia w związku ze zmianami wprowadzonymi w innych aktach prawnych.

2. Ogólna charakterystyka proponowanych zmian

Propozycje zawarte w ustawie można podzielić na dwie grupy. Pierwsza z nich obejmuje zasadnicze zmiany odnoszące się do samych podstaw koncepcji hipoteki, której zrąb został ukształtowany przez przepisy zunifikowanego prawa rzeczowego i w niezmienionej postaci przetrwał do dziś. Druga grupa proponowanych zmian ma charakter bardziej techniczny i ma na celu przede wszystkim zapewnienie spójności przepisów dotyczących hipoteki.

Wśród zmian o znaczeniu systemowym należy wymienić przede wszystkim odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną. Modyfikacja ta powinna przyczynić się do uproszczenia regulacji hipoteki, a tym samym ułatwić jej stosowanie. Projekt zawiera także propozycje rozwiązań umożliwiających zabezpieczenie jedną hipoteką wielu wierzytelności tego samego wierzyciela oraz wielu wierzytelności różnych podmiotów, które uczestniczą w finansowaniu wspólnego przedsięwzięcia. Zmiany te powinny przyczynić się do uelastycznienia hipoteki i obniżenia kosztów pozyskania kredytu. Kolejną zasadniczą modyfikacją jest zniesienie konstytutywności wpisu do księgi wieczystej przy przeniesieniu hipoteki, co ułatwi obrót wierzytelnościami hipotecznymi. Projekt zmierza również do odstąpienia od obowiązującego w Polsce od czasów powojennej unifikacji prawa cywilnego systemu posuwania się hipotek. W miejsce tego rozwiązania projektuje się wprowadzenie hipoteki właściciela oraz prawa rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Są to instytucje mające na celu ochronę interesów właściciela obciążonej nieruchomości w przypadku skupienia w jednym ręku własności obciążonej nieruchomości i wierzytelności hipotecznej oraz w razie wygaśnięcia hipoteki.

Wśród zmian należących do drugiej grupy należy wymienić w pierwszej kolejności propozycję nowego ujęcia art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Zmiana ta ma na celu przede wszystkim wyeliminowanie kontrowersji związanych ze skutkami wyodrębnienia nieruchomości przeznaczonych przede wszystkim na cele mieszkaniowe z nieruchomości obciążonej hipoteką. Inną istotną modyfikacją jest przewidziana w projekcie tzw. hipoteka budowlana, która ma ułatwić uzyskanie zabezpieczenia wierzytelności z tytułu umowy o roboty budowlane. W obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidziano także kilka zmian terminologicznych zmierzających do uzgodnienia terminologii ustawy z przepisami innych aktów prawnych. Zmiany w przepisach proceduralnych są natomiast w znacznej

mierze konsekwencjami rozwiązań przyjętych w projektowanej nowej regulacji hipoteki. W pewnym związku z tymi rozwiązaniami pozostaje również zmiana przepisów o zastawie, m.in. w zakresie formy umowy o jego ustanowienie.

3. Zmiany o charakterze systemowym

Jak już wspomniano, najistotniejszą spośród proponowanych zmian jest zniesienie podziału hipotek na zwykłe i kaucyjne. Proponowane przekształcenie regulacji hipoteki dokonuje się w znacznej mierze przez uogólnienie rozwiązań występujących dotychczas przy hipotece kaucyjnej. Za takim rozwiązaniem przemawia kilka argumentów. Po pierwsze, podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną wiąże się z koniecznością jednoznacznego wyboru postaci hipoteki właściwej dla zabezpieczenia danej wierzytelności. Nie zawsze jest to łatwe, a skutki posłużenia się niewłaściwą w danej sytuacji odmianą hipoteki są bardzo daleko idące – umowa o ustanowienie jest nieważna, a samo zabezpieczenie nie powstaje. Wobec wielu kontrowersji, co do tego, kiedy i która z dwóch postaci hipoteki jest właściwa, wprowadzenie jednej odmiany hipoteki wydaje się najwłaściwszym rozwiązaniem. Po drugie, oparcie regulacji hipoteki na modelu dotychczasowej hipoteki kaucyjnej umożliwiło jednoznaczne uregulowanie kwestii hipotecznego zabezpieczenia roszczeń ubocznych. Zgodnie bowiem z projektowanym art. 69 u.k.w.h. zabezpieczenie obejmuje mieszczące się w sumie hipoteki odsetki i przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki. Ujęcie takie umożliwia zabezpieczenie roszczeń zarówno o odsetki o stałej stopie, jaki o stopie zmiennej, ponieważ hipoteka zabezpiecza wszystkie odsetki, o ile tylko mieszczą się w sumie hipoteki. Zmiana wysokości odsetek po ustanowieniu hipoteki nie stanowi zmiany treści hipoteki i dlatego nie będzie wymagała ujawnienia w księdze wieczystej (choć czasem może wymagać zgody właściciela obciążonej nieruchomości – zob. projektowany art. 68³ ust. 2 u.k.w.h.). Po trzecie, ujednoczenie hipoteki przyczyni się do znacznego uproszczenia jej regulacji. W związku z rezygnacją z podziału na hipotekę kaucyjną i zwykłą ilość przepisów poświęconych hipotece zmniejszy się o ponad dziesięć artykułów. Uproszczenie regulacji powinno z kolei przyczynić się do ułatwienia stosowania przepisów o hipotece. Oparcie koncepcji hipoteki na modelu dawnej hipoteki kaucyjnej wiąże się wprawdzie ze zniesieniem domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności występującego przy hipotece zwykłej (proponowane uchylenie art. 71 u.k.w.h.). Nie jest to jednak zmiana szczególnie dotkliwa z punktu widzenia wierzyciela hipotecznego. Dzięki domniemaniu może on uczestniczyć w podziale sumy uzyskanej z egzekucji bez przedstawienie tytułu wykonawczego, jednak dotyczy to tylko hipoteki zwykłej. Zmiana ta nie ma wielkiego praktycznego znaczenia dla banków, które są najczęściej wierzycielami hipotecznymi, jako że mogą one wystawiać bankowe tytuły egzekucyjne. Również inni wierzyciele mogą uzyskać tytuł wykonawczy bez konieczności prowadzenia procesu przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości, jako że właściciel może poddać się egzekucji w akcie notarialnym (nawet równocześnie z ustanowieniem hipoteki) zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c. Inną konsekwencją proponowanego ujednoczenia regulacji hipoteki jest wyłączenie możliwości nabycia zabezpieczonej wierzytelności w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (wobec proponowanego uchylenia art. 80 u.k.w.h.). I w tym przypadku nie jest to z punktu widzenia praktyki zmiana szczególnie dotkliwa. Przepis art. 80 u.k.w.h. znajduje bowiem zastosowanie bardzo rzadko, a przy tym wyrażona w nim konstrukcja jest sztuczna i wyjątkowo niejasna, co znajdowało wyraz w licznych kontrowersjach doktrynalnych na tym tle. Należy jednak podkreślić, że projektowana zmiana nie wyklucza nabycia w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych hipoteki (która mimo wpisu w księdze wieczystej nie powstała), jeżeli istnieje stosunek prawny, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność.

Wyrazem oparcia projektowanej konstrukcji hipoteki na modelu dotychczasowej hipoteki kaucyjnej jest także art. 68 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h. w proponowanym brzmieniu. Zgodnie z tym postanowieniem hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Suma hipoteki może zatem być wyższa niż zabezpieczona wierzytelność główna. W przypadku hipoteki umownej strony mogą ją określić wedle swojego uznania, tak aby obejmowała także roszczenia o odsetki, koszty postępowania i inne określone roszczenia uboczne. Przy takim ujęciu powstaje jednak ryzyko tzw. nadzabezpieczenia pierwotnego, polegającego na obciążeniu nieruchomości w większym zakresie niż jest to uzasadnione oczekiwanym rozmiarem zabezpieczonej wierzytelności głównej oraz roszczeń ubocznych. Problem ten występuje także obecnie przy hipotece kaucyjnej. W aktualnym stanie prawnym nadzabezpieczenie pierwotne może prowadzić do uznania umowy o ustanowienie hipoteki za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i w konsekwencji powodować jej nieważność (art. 58 § 2 k.c.). W rezultacie wierzyciel pozostaje ogóle bez zabezpieczenia. Jest to dodatkowy czynnik zwiększający ryzyko posługiwania się hipoteką i tym samym obniżający atrakcyjność tego zabezpieczenia. W celu uniknięcia wspomnianych, negatywnych konsekwencji nadzabezpieczenia przewidziano w projektowanym art. 68 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h. rozwiązanie szczególne, wykluczające nieważność umowy w przypadku nadzabezpieczenia. Właściciel obciążonej nieruchomości uzyskuje wówczas roszczenie o zmniejszenie sumy hipoteki. Dzięki temu możliwa jest ochrona interesów właściciela obciążonej nieruchomości bez narażania wierzyciela na ryzyko utraty zabezpieczenia. Omawiany przepis ma zresztą znaczenie ogólniejsze i może być wykorzystany także w razie tzw. nadzabezpieczenia wtórnego, np. w przypadku spłaty części zabezpieczonej wierzytelności.

Z regulacją art. 68 ust. 2 i art. 69 u.k.w.h. pozostaje w związku projektowany art. 110² u.k.w.h. Ponieważ hipoteka – w tym także przymusowa – ma zabezpieczać roszczenia uboczne, jeśli mieszczą się one w sumie hipoteki wymienionej we wpisie, należało określić do jakiej wysokości wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej. Przepis art. 110² u.k.w.h. rozróżnia dwa przypadki, w zależności od tego, czy z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej wynika suma, do jakiej hipoteka ta ma zostać wpisana. Pierwszy dotyczy tych sytuacji, gdy suma hipoteki przymusowej określona została w dokumencie, stanowiącym podstawę wpisu. Sytuacja ta ma miejsce przede wszystkim, gdy sąd cywilny wydaje postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia przez wpis hipoteki przymusowej (na podstawie art. 747 pkt 2 k.p.c.) albo gdy zabezpieczenie takie zostaje dokonane przez prokuratora lub sąd karny w związku toczącym się postępowaniem karnym (np. w celu zabezpieczenia grożącej oskarżonemu grzywny). Wierzyciel może żądać wówczas wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z takiego dokumentu (orzeczenia). Druga sytuacja ma miejsce wówczas, gdy dokument stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej stwierdza istnienie zabezpieczonej wierzytelności (chodzi przede wszystkim o orzeczenia sądu, choćby nieprawomocne, oraz decyzje administracyjne, chociażby nieostateczne). W tym przypadku, aby umożliwić wierzycielowi zabezpieczenie także odsetek, które mogą narosnąć po wydaniu wyroku lub decyzji administracyjnej, a jednocześnie zapewnić bezpieczeństwo właścicielowi nieruchomości przed ryzykiem nadmiernego obciążenia jego nieruchomości, należało określić, do jakiej maksymalnie sumy wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej. Zgodnie z propozycją zawartą w art. 110² u.k.w.h. wierzyciel mógłby żądać wpisu hipoteki na sumę nie przekraczającą więcej niż o połowę wysokość wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu

Do zmian o charakterze systemowym należy także zaliczyć nowe rozwiązania zmierzające do ograniczenia zasady szczególowości hipoteki w odniesieniu do zabezpieczonej wierzytelności przez dopuszczenie zabezpieczenia jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności. Pozwala to na obniżenie kosztów ustanowienia zabezpieczenia oraz

zapewnia jego większa elastyczność. Zmiany te zostały wyrażone w projektowanych art. 68¹ oraz 68² u.k.w.h.

W projektowanym art. 68¹ u.k.w.h. zawarto możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności przysługujących tej samej osobie. Nie może to być jednak zabezpieczenie ustanowione dla wszystkich niesprecyzowanych wierzytelności danego podmiotu, gdyż prowadziłoby to do przekształcenia hipoteki w zabezpieczenie generalne. Dlatego w umowie o ustanowienie hipoteki należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem (art. 68¹ ust. 2 u.k.w.h.). Hipoteka służy zatem zabezpieczeniu tylko tych wierzytelności, co do których wyraził na to zgodę właściciel obciążonej nieruchomości. Wierzyciel hipoteczny nie może więc wbrew woli właściciela nieruchomości wykorzystać hipoteki do zaspokojenia innej wierzytelności. Odróżnia to hipotekę w kształcie określonym w art. 68¹ u.k.w.h. od długu gruntowego, którego wprowadzenie do polskiego prawa niedawno rozważano. Projektowane rozwiązanie stanowi rozsądny kompromis między interesami właściciela nieruchomości obciążonej a potrzebą stworzenia elastycznego i łatwego do ustanowienia zabezpieczenia. Dopuszczenie zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności pociągnęło za sobą konieczność odrębnego uregulowania skutków przelewu wierzytelności hipotecznej oraz konsekwencji wygaśnięcia niektórych spośród zabezpieczonych wierzytelności (projektowany art. 79 ust. 1a oraz art. 94¹ u.k.w.h., zob. także projektowany art. 1038 § 2 k.p.c.).

Zgodnie z projektowanym art. 68² u.k.w.h. dopuszczalne będzie zabezpieczenie jedną hipoteką wielu wierzytelności przysługujących różnym osobom. Występuje tutaj jednak ważne ograniczenie – muszą to być wierzytelności służące sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Jest to rozwiązanie umożliwiające dogodne i elastyczne zabezpieczenie wierzytelności uczestników konsorcjum wierzycieli. Z reguły członkami takiego konsorcjum będą zapewne banki. Jednakże proponowane rozwiązanie ma charakter ogólny, nie ogranicza się jedynie do banków. Również inni wierzyciele, którzy zamierzają sfinansować wspólne przedsięwzięcie, będą mogli skorzystać z tej formy zabezpieczenia hipotecznego. Rozwiązanie wyrażone w projektowanym art. 68² u.k.w.h. zakłada powołanie przez uczestników konsorcjum administratora hipoteki, który zawiera z właścicielem nieruchomości umowę o ustanowieniu hipoteki i wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem (projektowany art. 68² ust. 2 u.k.w.h.). Administratorem może być zarówno jeden z uczestników konsorcjum, jak i osoba trzecia (art. 68² ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). Projekt reguluje także skutki ogłoszenia upadłości administratora zastawu lub hipoteki, przyznając wierzycielom, których wierzytelności były zabezpieczone zastawem rejestrowym lub hipoteką prawo żądania wyłączenia z masy upadłości kwot uzyskanych w wyniku realizacji zastawu rejestrowego lub hipoteki przez administratora lub – po ogłoszeniu upadłości – przez syndyka (zob. nowy pkt 5 dodany w art. 63 prawa upadłościowego i naprawczego).

Kolejną zasadniczą zmianą zmierzającą do uelastycznienia hipoteki jest przewidziana w projektowanym art. 68³ ust. 1 u.k.w.h. możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. W obecnym stanie prawnym taki zabieg jest możliwy jedynie w przypadku odnowienia (zob. art. 507 k.c.). Dzięki projektowanemu rozwiązaniu będzie możliwe wielokrotne wykorzystanie tej samej hipoteki, co obniży koszty ustanowienia zabezpieczenia. Ponieważ hipoteka zabezpiecza oznaczoną wierzytelność z określonego stosunku prawnego (art. 65 ust. 1 u.k.w.h. w projektowanym brzmieniu), zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności inną, przysługującą temu samemu wierzycielowi – nawet bez zmiany sumy hipoteki – będzie wiązała się ze zmianą treści hipoteki, co zgodnie z art. 248 § 1 k.c. wymaga zawarcia umowy między wierzycielem hipotecznym a właścicielem obciążonej nieruchomości. Przepis ten nie określa jednak formy

umowy. Dlatego też projektowany art. 68³ ust. 1 u.k.w.h. ustanawia dla oświadczenia właściciela nieruchomości wymóg zachowania takiej samej formy, jaka jest wymagana dla ustanowienia hipoteki. Według zasad ogólnych zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej – a więc także hipoteki – wymaga dokonania wpisu w tej księdze (art. 248 § 1 *in fine* k.c.). Rozwiązanie takie byłoby dla zainteresowanych podmiotów nadmiernie uciążliwe, ponieważ zamierzona przez nie zmiana mogłaby zostać zrealizowana dopiero wraz z dokonaniem wpisu do księgi wieczystej, co nierzadko wiązałoby się z wielotygodniowym oczekiwaniem. Dlatego też w projektowanym art. 68³ ust. 3 u.k.w.h. przyjęto rozwiązanie, w którym konstytutywny wpis w danym przypadku zostaje zastąpiony obowiązkiem złożenia dokumentu obejmującego zgodę właściciela na zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności hipotecznej inną wierzytelnością. Taka zmiana będzie jednak skuteczna dopiero z chwilą wpłynięcia wniosku do sądu prowadzącego księgę wieczystą, który złoży dokument obejmujący oświadczenie właściciela do akt księgi wieczystej. Dzięki temu strony szybko mogą zrealizować zamierzoną zmianę, a w trakcie egzekucji z nieruchomości będzie możliwe ustalenie, jaka wierzytelność jest objęta zabezpieczeniem. Nie narusza to także osób interesów trzecich zainteresowanych stanem prawnym nieruchomości, ponieważ z ich punktu widzenia istotny jest maksymalny zakres obciążenia wyrażony sumą hipoteki, która w rozważanym przypadku pozostaje bez zmian.

Oczywiście, strony stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, mogą także dokonywać innych zmian dotyczących tej wierzytelności, które nie stanowią jednak zmiany treści hipoteki. W niektórych przypadkach zmiany takie mogą jednak godzić w interesy właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym. Dotyczy to zmiany waluty zabezpieczonej wierzytelności bez zmiany waluty hipoteki oraz zmian zwiększających zakres odpowiedzialności właściciela (np. podwyższenie odsetek, czy podwyższenie wierzytelności głównej). Z tego względu w projekcie przewidziano także w tych przypadkach wymóg zgody właściciela obciążonej nieruchomości. Ponieważ zmiany te nie stanowią zmiany treści hipoteki, nie znalazłby tutaj zastosowania art. 248 § 1 k.c. *in fine*, z którego wynikałby wymóg konstytutywnego wpisu wspomnianych zmian do księgi wieczystej. Jednakże na mocy projektowanego art. 68³ ust. 3 u.k.w.h. będzie obowiązywał wymóg konstytutywnego wniesienia do sądu prowadzącego księgę wieczystą wniosku o złożenie dokumentu obejmującego zgodę właściciela. Zapewni to możliwość oznaczenia zabezpieczonej wierzytelności w trakcie egzekucji z przedmiotu hipoteki.

Do zmian szczególnie istotnych, dotyczących fundamentów regulacji hipoteki, należy zaliczyć także projektowane rozwiązania w zakresie przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Zmianie ulega już sam tytuł oddziału obejmującego przepisy dotyczące tej problematyki. W projekcie proponuje się zastąpienie tytułu „przelew wierzytelności hipotecznej” nowym „przeniesienie wierzytelności hipotecznej”. Celem tej zmiany (oraz zmiany terminologii przepisów w obrębie tego oddziału) jest nadanie postanowieniom zawartym w tym dziale ogólniejszego znaczenia obejmującego także inne niż przelew postacię przejścia wierzytelności z jednego podmiotu na drugi w drodze umowy. W praktyce może chodzić przede wszystkim o indos, jako sposób przeniesienia wierzytelności z papierów wartościowych na zlecenie, które także mogą być zabezpieczone hipoteką. Zgodnie z art. 79 ust. 1 u.k.w.h. w projektowanym brzmieniu zmiana podmiotu hipoteki jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Nie zachodzi tutaj zatem przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego i nie znajduje zastosowania art. 245¹ k.c. Już na tej podstawie można by wnioskować, że wpis przeniesienia wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej nie jest konstytutywny. Ponieważ jednak zgodnie z kilkudziesięcioletnią tradycją legislacyjną i ukształtowaną przez nią praktyką wpis dotychczas był konstytutywny, zaproponowano – w celu wyeliminowania jakichkolwiek wątpliwości w tej kwestii – wyraźne

wyłącznie wymogu wpisu przeniesienia wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej (projektowany art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.). Rezygnacja z konstytutywnego wpisu przeniesienia wierzytelności hipotecznej ułatwi obrót tymi wierzytelnościami. Z kolei nabywca wierzytelności zainteresowany ochroną w ramach rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych może uzależnić zawarcie umowy o przeniesienie takiej wierzytelności od ujawnienia zbywcy w księdze wieczystej jako uprawnionego z hipoteki. Pozaksięgowy obrót wierzytelnościami hipotecznymi nie stanowi także zagrożenia dla osób trzecich zainteresowanych stanem prawnym obciążonej nieruchomości, ponieważ z ich punktu widzenia wystarczająca jest informacja o zakresie obciążenia nieruchomości, nie ma zaś większego znaczenia, kto jest aktualnie podmiotem hipoteki. Rezygnacja z konstytutywności wpisu do księgi wieczystej przeniesienia wierzytelności hipotecznej pociąga za sobą konieczność określenia formy umowy o przeniesienie hipoteki. W projektowanym art. 78¹ u.k.w.h. przewidziano formę pisemną z datą pewną, co umożliwi ustalenie zarówno osoby aktualnego wierzyciela hipotecznego, jak i chwili nabycia wierzytelności hipotecznej. Wyjątek przewidziano jedynie dla umów przenoszących wierzytelności z papierów wartościowych zbywalnych przez indos lub na okaziciela w celu ułatwienia obrotu tymi wierzytelnościami. Nabywca wierzytelności hipotecznej i – w konsekwencji – samej hipoteki będzie mógł uzyskać wpis w księdze wieczystej, jeśli uzyska od zbywcy wierzytelności zgodę na wpis wymaganą przez art. 32 ust. 2 u.k.w.h. w formie pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem.

W celu ochrony interesów właściciela nieruchomości, w szczególności gdy nie jest on dłużnikiem osobistym, nałożono na wierzyciela hipotecznego, który przeniósł wierzytelność hipoteczną bez hipoteki (co jest możliwe, gdy hipoteka zabezpiecza wiele wierzytelności), obowiązek poinformowania o tym właściciela (art. 79 ust. 1b u.k.w.h.).

Kolejną zmianą o charakterze systemowym jest wprowadzenie hipoteki właściciela w przypadku, gdy dojdzie do skupienia w jednym ręku wierzytelności hipotecznej oraz własności obciążonej nieruchomości bez wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności (ma to miejsce przede wszystkim w razie wstąpienia właściciela nieruchomości, niebędącego dłużnikiem osobistym, w prawa zaspokojonego wierzyciela, por. art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). W obecnym stanie prawnym hipoteka wobec konsolidacji własności i ograniczonego prawa rzeczowego wygasa (art. 247 k.c.). Dzięki rozwiązaniu zaproponowanemu w art. 96¹ u.k.w.h. hipoteka nie wygaśnie a właściciel będzie mógł przenieść zabezpieczoną wierzytelność wraz z hipoteką o dotychczasowym pierwszeństwie na inną osobę. Ponadto, właściciel nieruchomości, w razie egzekucji z obciążonej nieruchomości wszczętej przez inną osobę, będzie jako uprzywilejowany wierzyciel uczestniczył w podziale sumy uzyskanej z egzekucji.

Po części podobną funkcję – w zakresie wyłączenia posuwania się hipotek (i innych praw ciążących na nieruchomości) – pełni projektowana instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101¹ – 101¹² u.k.w.h.). W obecnym stanie prawnym w razie wygaśnięcia hipoteki prawa o niższym pierwszeństwie „awansują”, a nowe obciążenie będzie miało niższe pierwszeństwo. Tym samym podmioty posuwających się praw uzyskują korzyść wskutek zdarzenia, którego nie brały od uwagę przy ustalaniu z właścicielem warunków ustanowienia obciążenia (np. przy określaniu wysokości odsetek w związku z pierwszeństwem oferowanego zabezpieczenia) bez żadnej rekompensaty na rzecz właściciela. Takim niesprawiedliwym konsekwencjom ma przeciwdziałać projektowana instytucja. Po wygaśnięciu hipoteki właściciel będzie mógł na miejscu wygasłego prawa ustanowić nową hipotekę o dotychczasowym pierwszeństwie uzyskując lepsze warunki, niż gdyby mógł dać zabezpieczenie o najniższym pierwszeństwie (może to mieć znaczenie w przypadku kredytu udzielanego przez bank hipoteczny, jeśli wierzytelność hipoteczna miałaby zostać wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych). Właściciel będzie

mógł także – na mocy porozumienia z uprawnionym – przenieść którąś z hipotek o niższym pierwszeństwie na opróżnione miejsce. Także i w tym przypadku właściciel będzie miał możliwość uzyskania odpowiednich korzyści w zamian za zmniejszenie ryzyka po stronie wierzyciela, którego hipoteka zostanie przeniesiona na wyższe miejsce. Projektowana instytucja nawiązuje do rozwiązań spotykanych w innych systemach prawnych. W szczególności dotyczy to szwajcarskiego systemu stałych miejsc hipotecznych oraz austriackiego prawa rozporządzania hipoteką. Jest to jednak ujęcie oryginalne nie dające się sprowadzić do żadnego z wymienionych rozwiązań, łączące zalety obydwu.

W celu ochrony interesów właściciela nieruchomości na wypadek, gdy zabezpieczona hipoteką wierzytelność nie powstała, lecz może powstać, przewidziano w projekcie roszczenie o zniesienie hipoteki za wynagrodzeniem, jeśli od wpisu hipoteki upłynęło 10 lat (w przypadku hipotek istniejących w chwili wejścia w życie ustawy termin ten został skrócony do lat 5). Jeśli hipoteka zabezpieczałaby wiele wierzytelności, termin 10 letni liczy się od chwili wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej. Istnienie takich hipotek obniża bowiem zdolność kredytową właściciela nieruchomości obciążonej a także wartość nieruchomości. Możliwość żądania zniesienia hipoteki otwiera także przed właścicielem możliwość ustanowienia na jej miejsce nowej hipoteki zgodnie z projektowanym art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h.

4. Zmiany porządkowe.

Projekt ustawy przewiduje także szereg zmian szczegółowych, które dotyczą różnych kwestii.

Część postanowień projektu, które można zaliczyć do tej grupy, ma na celu uporządkowanie terminologii ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dotyczy to propozycji zmiany art. 1 ust. 3, 16 ust. 2 pkt 2, 19 ust. 3, 24¹ ust. 1 i 2, 25 ust. 2 i 65 u.k.w.h. Podobny charakter ma część zmian przepisów procesowych.

Szczególne znaczenie mają projektowane zmiany art. 76 ust. u.k.w.h., które dotyczą kwestii budzących kontrowersje zarówno w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie. W art. 76 ust. 1 u.k.w.h. proponuje się dodanie zdania drugiego, które rozwiązuje problem losów hipoteki na udziale we współwłasności nieruchomości w przypadku podziału nieruchomości, nawiązując w tym zakresie do stanowiska wyrażonego w uchwale SN z 20 marca 2003 r., III CZP 1/03, OSN 2004, nr 1, poz. 3 (zob. też cytowane w tym orzeczeniu wcześniejsze rozstrzygnięcia). Zgodnie z projektowanym przepisem hipoteka ta przekształca się w hipotekę na udziałach we własności wszystkich powstałych przez podział nieruchomości. Rozwiązanie to pozwala na pewne uniezależnienie losów hipoteki od decyzji współwłaścicieli, na którą wierzyciel hipoteczny nie ma wpływu. Z kolei interesy współwłaścicieli, którzy udziały nie były obciążone, są chronieni przez odpowiednie ukształtowanie spłat lub dopłat w umowie o zniesienie współwłasności albo w postanowieniu sądu o zniesieniu współwłasności. Proponowane rozwiązanie stanowi zatem kompromis między interesami wierzyciela hipotecznego i współwłaścicieli. Nie mniej kontrowersyjna jest aktualna regulacja zawarta w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. W projekcie proponuje się ochronę nabywców nieruchomości służących przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przez przyznanie im roszczenia o podział hipoteki łącznej w stosunku do wartości nabytych nieruchomości (dotyczy to także obciążających nieruchomości hipotek przymusowych). Jedynie w przypadku, gdy w umowie o ustanowienie hipoteki (lub późniejszej umowie ją zmieniającej) został przewidziany i ujawniony w księdze wieczystej sposób podział hipoteki, nie powstaje hipoteka łączna, a podział hipoteki następuje stosownie do postanowień umowy z mocy samego prawa z chwilą podziału nieruchomości. Rozwiązanie to zapewnia dostateczną ochronę nabywcom nieruchomości wydzielanych z obciążonego przedmiotu, a zarazem umożliwia dostosowanie

sposobu podziału do indywidualnych potrzeb właściciela obciążonej nieruchomości wyjściowej oraz interesów wierzyciela hipotecznego. Jednocześnie rozwiązanie to usuwa zarzut nierównego traktowania hipotek zabezpieczających spłatę kredytu udzielonego na budowę domu mieszkalnego, gdyż obowiązujący art. 76 ust. 4 u.k.w.h. nie ma zastosowania do innych hipotek, obciążających nieruchomości (hipoteki te przekształcają się w hipotekę łączną).

W projekcie ujęto także propozycję uregulowania hipoteki przymusowej zabezpieczającej wierzytelności z tytułu robót budowlanych. Jest to rozwiązanie mające na celu ułatwienie wykonawcy (w tym także generalnemu wykonawcy) oraz podwykonawcom uzyskania zabezpieczenia ich wierzytelności z tytułu robót budowlanych na nieruchomości, na której roboty te są wykonywane, zwiększając jej wartość. Obecnie wierzyciele ci mogą uzyskać hipotekę przymusową na nieruchomości inwestora, jeśli dysponują tytułem wykonawczym stwierdzającym ich wierzytelność w stosunku do inwestora lub jeśli sąd - w toku postępowania – wyda na ich rzecz postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia (zob. art. 747 pkt 2 k.p.c.). Dzięki proponowanemu w projekcie art. 110¹ u.k.w.h. możliwe będzie uzyskanie hipoteki przymusowej jeszcze zanim roszczenie wykonawcy lub podwykonawcy do inwestora powstanie i stanie się wymagalne, dzięki czemu taka hipoteka przymusowa będzie uzyskiwała pierwszeństwo przed kolejnymi hipotekami, które mogą zostać wpisane na tej nieruchomości.

Do zmian o charakterze porządkowym należy także zaliczyć modyfikacje przepisów kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz prawa upadłościowego i naprawczego. Zmiany te mają m.in. na celu ujednoczenie sposobu zaspokajania roszczeń ubocznych objętych zabezpieczeniami rzeczowymi (obecnie zakres zaspokojenia roszczeń ubocznych w postępowaniu egzekucyjnym sądowym i administracyjnym jest zróżnicowany a na dodatek regulacje te są niezharmonizowane z przepisami prawa materialnego, prowadząc do sprzeczności z przepisami kodeksu cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece i kodeksu morskiego). W związku z tym problemem pozostają także projektowane zmiany art. 69 u.k.w.h. i art. 314 k.c., które mają na celu przeniesienie do prawa materialnego i ujednoczenie zakresu zabezpieczenia roszczeń o świadczenia uboczne. Różnice w uregulowaniu zakresu zabezpieczenia zastawem i hipoteką roszczeń ubocznych wynikają nie tylko z różnic konstrukcyjnych obu zabezpieczeń (ustanowienie zastawu wymaga – w przypadku zastawu na rzeczach ruchomych według kodeksu cywilnego – wydania rzeczy zastawnikowi, który ma obowiązek pieczy nad nią, w związku z może ponieść nakłady na rzecz), lecz także stąd, że przez określenie sumy hipoteki zostaje wyznaczona granica odpowiedzialności właściciela rzeczy, natomiast w przypadku zastawu granicę tę wyznacza w zasadzie wartość rzeczy zastawionej. Rodzi to niepewność co do zakresu obciążenia na rzecz każdego z wierzycieli, gdy ta sama rzecz ruchoma obciążona jest dwoma lub więcej zastawami (np. zastawem według kodeksu cywilnego i zastawem rejestrowym). Należało zatem określić rodzaj i wysokość roszczeń ubocznych, podlegających zabezpieczeniu zastawem.

Innym istotnym celem zmian w przepisach proceduralnych jest ujednoczenie sposobu i ukształtowanie zgodnie z regułami prawa materialnego kolejności zaspokajania należności zabezpieczonych rzeczowo. W tym zakresie należy zwrócić uwagę przede wszystkim na przesunięcie należności zabezpieczonych zastawem według kodeksu cywilnego do kategorii, w której znajdują się inne należności zabezpieczone rzeczowo. W obecnie obowiązującym stanie prawnym należności zabezpieczone zastawem są zaspokajane w niższej kategorii, co pozostaje w sprzeczności z materialnoprawnymi regułami określającymi pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych (zastaw według kodeksu cywilnego może bowiem korzystać z pierwszeństwa przed zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym; ponadto tzw.

przywileje morskie, będące w istocie ustawowym prawem zastawu na statku, korzystają z pierwszeństwa przed innymi wierzytelnościami, w tym także zabezpieczonymi hipoteką morską, zob. art. 90 kodeksu morskiego). Konsekwencją wspomnianych zmian dotyczących kolejności zaspokajania należności zastawniczych jest wprowadzenie do art. 307 k.c. wymogu formy pisemnej z datą pewną dla umowy o ustanowienie zastawu. Skoro w egzekucji zastaw ma konkurować z innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na zasadzie pierwszeństwa, to niezbędne jest stworzenie mechanizmu umożliwiającego ustalenie, kiedy doszło do ustanowienia zastawu. W przeciwnym razie nieformalnie ustanawiany zastaw ręczny mógłby stanowić pole do nadużyć podczas podziału sumy uzyskanej z egzekucji.

Należy także wspomnieć o propozycji zmiany art. 95 prawa bankowego. W projektowanym art. 95 ust. 1 prawa bankowego ograniczono kompetencję banków do wystawiania dokumentów urzędowych tylko do wierzytelności wynikających z czynności bankowych i do ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń. Brak bowiem jakiegokolwiek aksjologicznego uzasadnienia do tak szerokiego zakreszenia wspomnianej kompetencji, jak w obecnym stanie prawnym. Przepis art. 95 ust. 4 prawa bankowego w projektowanym brzmieniu ma natomiast na celu powiązanie podstawy wpisu hipoteki z oświadczeniem właściciela obciążonej nieruchomości, co służyłoby ochronie interesów właściciela, które w przypadku ustanawiania hipoteki są szczególnie zagrożone. Obecnie podstawą wpisu jest bowiem dokument pochodzący od wierzyciela. Propozycja uchylenia art. 95 ust. 3 prawa bankowego jest konsekwencją nadania dokumentowi obejmującemu oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki waloru podstawy wpisu do księgi wieczystej (przepis ten będzie zatem wyjątkiem od zasady, że wpis wymaga przedłożenia dokumentu z notarialnie poświadczonym podpisem). Natomiast projektowana zmiana art. 95 ust. 5 prawa bankowego służy objęciu szczególnymi zasadami ustanawiania hipoteki na rzecz banku także subintabulatu, który był dotychczas bez dostatecznego uzasadnienia w pominięty w tym przepisie. Jednocześnie projekt przewiduje (por. art. 68¹ ust. 5 u.k.w.h.), że uproszczony sposób ustanowienia hipoteki na rzecz banku nie będzie mógł być stosowany w przypadku hipoteki ustanowionej na rzecz administratora hipoteki (gdyby był nim bank).

5. Wejście w życie ustawy

Z uwagi na bardzo daleko idące zmiany wprowadzane do konstrukcji hipoteki oraz konieczność dostosowania do nich przepisów wykonawczych do ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulujących dokonywanie wpisów do ksiąg wieczystych, projekt przewiduje roczny okres *vacatio legis*. Zapewni to także uczestnikom obrotu niezbędny czas na zapoznanie się z projektowanymi zmianami. Jedynie w odniesieniu do proponowanego art. 110¹ u.k.w.h. przewidziano krótki okres *vacatio legis* wynoszący jedynie 14 dni od dnia ogłoszenia ustawy. Jest to podyktowane chęcią wzmocnienia pozycji uczestników procesu budowlanego m.in. w związku z przygotowaniem obiektów na EURO 2012.

6. Ocena skutków regulacji.

Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny.

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

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.

Wpływ na finanse publiczne

Projektowane zmiany niosą ze sobą konieczność poniesienia przez budżet państwa kosztów wprowadzenia proponowanych zmian. Niemniej ich oszacowanie jest trudne. Dotyczy to w szczególności niełatwej do oszacowania liczby spraw, które po wejściu w życie ustawy wpłynąć mogą do sądów wieczystoksięgowych, ewentualnie innych sądów (np. w sprawach o obniżenie wysokości hipoteki). Z jednej bowiem strony projekt może spowodować zmniejszenie liczby wniosków wpływających do sądów wieczystoksięgowych i mniejszej liczby spraw rozpoznawanych przez te sądy (np. z uwagi na możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką większej liczby wierzytelności, możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wszystkich roszczeń ubocznych, bez konieczności ustanawiania dwóch hipotek – hipoteki zwykłej na zabezpieczenie kapitału i hipoteki kaucyjnej na zabezpieczenie odsetek o zmiennej stopie oprocentowania; brak konieczności dokonywania zmiany ujawnionej we wpisie wysokości oprocentowania zabezpieczonej wierzytelności może także zmniejszyć liczbę wniosków o zmianę wpisu, podobnie brak konieczności ujawnienia w księdze wieczystej nabywcy wierzytelności hipotecznej itd.). Z drugiej strony mogą się jednak pojawić w sądach nowe kategorie spraw (np. o zniesienie hipoteki, jeśli nie powstała zabezpieczona wierzytelność, o podział hipoteki w związku z podziałem nieruchomości obciążonej). Zmniejszenie liczby spraw w sądach (zwłaszcza wieczystoksięgowych) może spowodować zmniejszenie wpływów z tytułu opłat sądowych. Z kolei pojawienie się nowych spraw może prowadzić do zwiększenia wpływów z tytułu opłat, ale jednocześnie zwiększenie wydatków ze względu na ewentualną konieczność zatrudnienia w niektórych sądach nowych sędziów czy pracowników administracyjnych. Inne koszty, które wejście w życie ustawy będzie powodować, to koszty przygotowania zmiany oprogramowania informatycznego i jego wdrożenia w sądach, prowadzących elektroniczne księgi wieczyste (w tym również kosztów przeszkolenia sędziów, referendarzy oraz pozostałych pracowników administracji sądowej).

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 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, Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, 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 Business Centre Club oraz Prezydentowi Konfederacji Pracodawców Polskich.

Projektowana regulacja została również zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (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).

Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.