



Uwagi szczegółowe do noweli

USTAWA o księgach wieczystych i hipotece

oraz
Ustawa Kodeks postępowania cywilnego
Ustawa Prawo bankowe
Ustawa Prawo upadłościowe i naprawcze

z naniesionymi zmianami wynikającymi z projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw w wersji z 19.08.2008 r. (przekazanej do uzgodnień międzyresortowych)

oraz z uwagami do projektu ustawy przygotowanymi przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego, 05.09.2008 r. oraz 17.09.2008 r. po posiedzeniu Grupy roboczej „Ramy prawne dla kredytu hipotecznego”

UWAGA:

zastawienie uwzględni jedynie najważniejsze zmiany, pomija zmiany o charakterze porządkowym!

USTAWA z dnia 6 lipca 1982 r. **o księgach wieczystych i hipotece**

(Tekst jedn. Dz.U.2001, Nr 124, poz. 1361 ze zm.)

DZIAŁ I

Księgi wieczyste

Rozdział 1

Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

Art. 1. 1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu.

Strona 1 z 33

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa — przepis uchylony

Aaaaaaaa — tekst zmieniany

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 2. Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Art. 3. 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

Art. 4. Przeciwno domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

Art. 5. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Art. 6. 1. Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.

2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

3. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku.

Art. 7. Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa przeciwko:

- 1) prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu,
- 2) prawu dożywocia,
- 3) służebnościom ustanowionym na podstawie decyzji właściwego organu administracji państwowej,
- 4) służebnościom drogi koniecznej albo ustanowionym w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

[Proponujemy ograniczenie wyjątków od działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych poprzez wykreślenie w art. 7 pkt 1-3, a pozostawienie jedynie ustępu 4. Tak szeroki zakres wyjątków nie znajduje uzasadnienia, prowadzi ponadto do powstania istotnych ryzyk w praktyce bankowej.](#)

Sformatowano: Wcięcie: Z
lewej: 0 cm, Pierwszy wiersz:
0 cm

Art. 8. Rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Art. 9. Przepisy art. 5-8 stosuje się także w wypadkach niewymienionych w art. 5 rozporządzeń prawami jawnymi z księgi wieczystej oraz gdy na podstawie wpisanego prawa zostaje spełnione świadczenie na rzecz osoby uprawnionej według treści księgi.

Art. 10. 1. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa – nowe brzmienie



2. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Art. 11. Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze.

Art. 12. 1. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu.

2. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo.

Art. 13. 1. Ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być wpisane w księdze wieczystej, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem dla innego prawa.

2. Zastrzeżenia można dokonać także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo przysługuje.

3. Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 14. Jeżeli przed wpisaniem prawa, dla którego było zastrzeżone pierwszeństwo, zostało wpisane inne prawo, do wpisu prawa z zastrzeżeniem pierwszeństwa nie jest potrzebna zgoda osoby, której to inne prawo przysługuje, chyba że prawo, dla którego zastrzeżono pierwszeństwo, miało być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa.

Art. 15. Przepisy art. 11-14 nie naruszają pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych określonego w przepisach szczególnych.

Art. 16. 1. W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia.

2. W szczególności mogą być ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych,
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. Nr 140, poz. 940, z 1998 r. Nr 107, poz. 669, z 2000 r. Nr 6, poz. 70 i Nr 60, poz. 702 oraz z 2001 r. Nr 15, poz. 148 i Nr 39, poz. 459),
- 6) prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku, o którym mowa w ustawie z dnia 13 lipca 2000 r. o ochronie nabywców prawa korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie w każdym roku oraz o zmianie ustaw Kodeks cywilny, Kodeks wykroczeń i ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 74, poz. 855).

Art. 17. Przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa – nowe brzmienie



Art. 18. Równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo.

Art. 19. 1. Roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie. Jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku.

2. Jeżeli uprawniony wykaże przed upływem roku od dnia wpisu, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego w ust. 1, bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania.

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

Art. 20. 1. Do pierwszeństwa praw osobistych oraz roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych.

2. O pierwszeństwie prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej, rozstrzyga chwila złożenia wniosku o wpis roszczenia.

Art. 21. Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

Art. 22. 1. Ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności.

2. Nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do pierwszeństwa praw i roszczeń, o których mowa w art. 16.

Rozdział 2

Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie

Art. 23. Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych. Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi.

Art. 23a. Sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste współpracują z Szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych w zakresie niezbędnym do realizacji jego zadań ustawowych.

Art. 24. 1. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

2. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w której własność lokali została wyodrębniona, ujawnia się sposób zarządu tą nieruchomością określony w umowie, a w razie nieujawnienia domniemywa się sposób zarządu wynikający z ustawy.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



3. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określa zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz dla nieruchomości, w których wyodrębnienia dokonano.

Art. 24¹. 1. Do ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych, wymienionych w art. 1 ust. 3, stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

2. W razie przekształcenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej w prawo odrębnej własności lokalu albo w prawo własności domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla ograniczonego prawa rzeczowego staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na ograniczonym prawie rzeczowym staje się hipoteką na nieruchomości.

3. Właściciel nieruchomości w wypadkach, o których mowa w ust. 2, jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości.

Art. 25. 1. Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których:

- 1) pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością,
- 2) drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego,
- 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek,
- 4) czwarty przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek.

2. Księga wieczysta dla ograniczonego prawa rzeczowego 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 własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- 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.

3. Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej.

Art. 25¹. 1. Księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone także w systemie informatycznym wprowadzonym w trybie, o którym mowa w ust. 2.

2. Minister Sprawiedliwości może wprowadzić, w drodze rozporządzenia, system informatyczny zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, określając szczegółowy sposób zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, tak aby zachowane zostały wszystkie cechy ksiąg wieczystych prowadzonych w sposób, o którym mowa w art. 25 ust. 1 i 2, sposób przeglądania ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie, oraz wyznaczyć sądy, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym.

Art. 26. 1. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości.

2. Podstawą oznaczenia lokalu w księdze wieczystej jest zaświadczenie o położeniu i powierzchni lokalu, wydane przez spółdzielnię mieszkaniową, a domu jednorodzinnego - zaświadczenie wydane przez spółdzielnię oraz dane katastru nieruchomości.

3. O założeniu księgi wieczystej, o której mowa w art. 24¹, oraz o wpisie hipoteki do tej księgi sąd prowadzący księgę wieczystą zawiadamia spółdzielnię.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa - nowe brzmienie



Art. 27. 1. W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje - na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika - sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości.

2. Sprostowanie, o którym mowa w ust. 1, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości.

3. Do zawiadomienia, o którym mowa w ust. 2, dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne - także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości.

4. Organ prowadzący kataster nieruchomości zapewni nieodpłatnie sądom, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym, bezpośredni dostęp do bazy danych katastru nieruchomości w celu sprawdzenia oznaczenia nieruchomości.

Art. 28. Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej. Do akt tych składa się dokumenty i pisma dotyczące nieruchomości.

Art. 29. Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu - od chwili wszczęcia tego postępowania.

Art. 30. (uchylony).

Art. 31. 1. Wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

2. Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Art. 32. 1. Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa.

2. Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa; jednakże gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa innej jeszcze osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby.

3. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu.

Art. 33. Oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu na niej ograniczonego prawa rzeczowego uważa się za złożone nie tylko wtedy, gdy doszło do wiadomości nabywcy, lecz także gdy zostało złożone w przepisanej formie w sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą. Przepis ten stosuje się odpowiednio do ustępstwa pierwszeństwa.

Art. 34. Wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami.

Art. 35. 1. Właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa —przepis uchylony

Aaaaaaaaa – tekst zmiany

Aaaaaaaaa- nowe brzmienie



2. Jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu.

Art. 36. 1. Sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.

2. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, wzór zawiadomienia, o którym mowa w ust. 1.

3. W razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia.

4. Sąd może wymierzyć opieszalemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości, grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części.

5. Na postanowienie sądu o nałożeniu grzywny przysługuje zażalenie.

Art. 36¹. 1. Księgi wieczyste i akta ksiąg wieczystych przechowywane są w sądzie.

2. Księgi wieczyste nie mogą być wydawane poza budynek sądu rejonowego.

3. Każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu.

4. Akta ksiąg wieczystej może przeglądać, w sposób określony w ust. 3, osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

Art. 36². 1. Odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego.

2. Odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w wypadkach uzasadnionych - również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył.

3. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego.

4. Nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu.

5. Przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do wydawania odpisów ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, o którym mowa w art. 25¹.

Art. 36³. 1. Dla prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, o którym mowa w art. 25¹, Minister Sprawiedliwości tworzy i utrzymuje centralną bazę danych ksiąg wieczystych, stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie.

2. Minister Sprawiedliwości zapewni bezpieczeństwo centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, w szczególności ochronę przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem oraz utratą danych.

3. Sądy rejonowe, które zakładają i prowadzą księgi wieczyste w systemie informatycznym, dokonują czynności związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

Art. 36⁴. 1. Wprowadzając system informatyczny, o którym mowa w art. 25¹, Minister Sprawiedliwości utworzy, w drodze rozporządzenia, Centralną Informację Ksiąg Wieczystych, zwaną dalej "Centralną Informacją", z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym. Rozporządzenie powinno uwzględniać w szczególności zasady funkcjonowania Centralnej Informacji, jej strukturę organizacyjną oraz tryb i rodzaje dokumentów przez nią

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa - nowe brzmienie



wydawanych, mając na uwadze szybkość i powszechność dostępu do ksiąg wieczystych oraz zachowanie zasady jawności ksiąg wieczystych.

2. Centralna Informacja wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym, o którym mowa w art. 25¹, oraz zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej.

3. Minister Sprawiedliwości określa, w drodze rozporządzenia, wzór wniosku o wydanie dokumentów, o których mowa w ust. 2.

4. Odpisy i zaświadczenia, o których mowa w ust. 2, wydawane przez Centralną Informację, mają moc dokumentów wydawanych przez sąd.

5. W razie zaistnienia niemożliwej do usunięcia przeszkody bezpośredniego wglądu do księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, każdy ma prawo do zaznajomienia się z wydrukiem księgi wieczystej.

Art. 36⁵. 1. Centralna Informacja pobiera opłatę od wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej oraz od wniosku o wydanie zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej.

2. Minister Sprawiedliwości, w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw finansów publicznych, określa, w drodze rozporządzenia, wysokość opłat, o których mowa w ust. 1, uwzględniając w szczególności zróżnicowanie opłat od wniosków o uzyskanie poszczególnych dokumentów.

3. Wniosek o wydanie odpisu księgi wieczystej oraz wnioski o wydanie zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej złożony przez sąd, prokuratora lub organ administracji rządowej są wolne od opłat.

4. Centralna Informacja zapewni nieodpłatnie organom prowadzącym kataster nieruchomości bezpośredni dostęp do bazy danych księgi wieczystej w części obejmującej dział pierwszy i drugi, w celu sprawdzenia zgodności danych w katastrze nieruchomości z treścią wpisów w powyższych działach, bez prawa udostępniania danych z tej bazy osobom trzecim.

Art. 37-57. (skreślone).

Art. 58. 1. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określi:

- 1) sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste oraz obszary ich właściwości miejscowej,
- 2) czynności, które przy prowadzeniu i przechowywaniu ksiąg wieczystych mogą spełniać samodzielnie pracownicy sądowi,
- 3) szczegółowy sposób prowadzenia ksiąg wieczystych, wzory ksiąg wieczystych oraz szczegółową treść i sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych.

2. Minister Sprawiedliwości może określić, w drodze rozporządzenia, sposób wykorzystywania programu informatycznego dla celów prowadzenia ksiąg wieczystych, na zasadach, o których mowa w art. 25.

3. Wydając rozporządzenia, o których mowa w ust. 1 i 2, należy brać pod uwagę zasady sprawności, racjonalności i szybkiego działania sądu.

Art. 58¹. 1. W razie powstania stanu zagrożenia zniszczeniem zbioru ksiąg wieczystych w znacznej skali, na skutek zdarzeń o charakterze nadzwyczajnym, treść wpisów w księgach wieczystych podlega utrwaleniu, z zachowaniem wszystkich cech ksiąg wieczystych.

2. Utrwalenie treści wpisów w księgach wieczystych w trybie, o którym mowa w ust. 1, może być przeprowadzane na podstawie zarządzenia Ministra Sprawiedliwości określającego sąd, w którym nastąpiło zdarzenie o charakterze nadzwyczajnym, powodujące powstanie zagrożenia zniszczeniem zbioru ksiąg wieczystych.

3. Minister Sprawiedliwości określi, w drodze rozporządzenia, sposób utrwalania treści wpisów w księgach wieczystych, w sytuacjach, o których mowa w ust. 1, oraz szczegółowy tryb wykonywania czynności z tym związanych, mając na względzie zasady szybkości i doboru technologii stosowanych przy utrwalaniu treści zapewniających wierne ich zachowanie.

Art. 58². 1. Kopia powstała w trybie określonym w art. 58¹ podlega uwierzytelnieniu przez sędziego lub referendarza i ma moc księgi wieczystej.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



2. W razie konieczności dokonania nowego wpisu, w księdze wieczystej, w miejsce której została sporządzona kopia, w trybie określonym w art. 58¹, zaprowadza się, jako jej ciąg dalszy, księgę wieczystą według wzoru określonego w art. 25 ust. 1, z jednoczesnym przeniesieniem do niej wszystkich aktualnych wpisów.

Rozdział 3 (skreślony).

DZIAŁ II

Hipoteka

Rozdział 1

Hipoteka w ogólności

Oddział 1

Przepisy ogólne

Art. 65. 1. *W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności można nieruchomości 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. Część ułamkowa nieruchomości może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela.

2a. (uchylony).

3. Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste. W tym wypadku hipoteka obejmuje również budynki i urządzenia na użytkowanym terenie, stanowiące własność wieczystego użytkownika.

4. Przedmiotem hipoteki mogą być także:

- 1) własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego,*
- 2) spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,*
- 3) prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,*
- 4) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.*

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

Art. 65. 1. *W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości 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).*

Nadal w definicji podkreśla się wymóg „oznaczoności” wierzytelności, a dodany dalszy człon „wynikającej z określonego stosunku prawnego” (art. 65 ust. 1) legislacyjnie może być czytany jako dalsze zawężenie (choć znając historię sporów o hipoteki zabezpieczające wiele wierzytelności z umów bankowych kredytu wiemy i doceniamy, iż jest to wyraz usankcjonowania dotychczas spornych możliwości). Zatem w nowej definicji należałoby już raczej odejść od określenia „oznaczonej”, żeby tym bardziej było jasne , iż nowa hipoteka zabezpiecza każdą wierzytelność, która jest możliwa do zindywidualizowania nawet, jeżeli będzie ona „do kwoty”, a nie „w kwocie”. Wierzytelnością oznaczoną będzie zatem nie tylko konkretny kredyt udzielony danego dnia, w określonej wysokości, ale np. będzie to także kredyt lub pożyczka w rachunku bieżącym, udzielone

Strona 9 z 33

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



do kwoty oraz umowa zlecenia udzielenia gwarancji, z której wierzytelność dla banku (prawo do żądania kwoty wypłaconej przez bank – gwaranta beneficjentowi gwarancji) dopiero powstanie albo nie powstanie, będzie nią również ściśle określony kredyt jeszcze nieudzielony.

Ponadto w odczytywaniu przepisu zgłoszona została wątpliwość, czy nowe brzmienie oznaczać ma, że nową hipoteką nie będzie możliwe tylko zabezpieczenie **wszelkich** kredytów, jakie zostaną udzielone przez bank X (nawet w relacji z tym samym kredytobiorcą).

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).

Opinia: ust. 3 ma istotne znaczenie porządkujące.

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

Art. 66. (skreślony).

Art. 67. Do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

Art. 68. Hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Jeżeli wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu.

[ochrona przed nadzabezpieczeniem; uniezależnienie waluty hipoteki od waluty wierzytelności]

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

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

Zgadając się co do zasady, iż dłużnik powinien mieć możliwość zmniejszenia niewykorzystywanej części obciążenia hipotecznego, pragniemy zwrócić uwagę, iż takie działanie może stać w sprzeczności z zaleceniami nadzoru bankowego. Uchwała Kapitałowa KNB, jak również rekomendacja S, wyraźnie zalecają bankom utrzymywanie „nadzabezpieczenia” w wartości kredytowanej nieruchomości (limity LTV). Nowe roszczenie dłużnika na podstawie omawianego przepisu może być tym bardziej problematyczne, iż pojęcie „nadmiernego” zabezpieczenia jest dość płynne. W uzasadnieniu zwróciliśmy uwagę na wskazanie, iż dotyczyć to może również zwykłych spłat kredytu, a nie tylko pierwotnego nadzabezpieczenia.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Kolejna uwaga dotyczy kwestii kosztów zmiany hipoteki w księdze wieczystej, rozumiemy, iż opłaty ponosiłby wnioskujący – czyli właściciel nieruchomości.

Ponadto szkodliwe dla bezpieczeństwa obrotu wydają się poglądy wyrażone w uzasadnieniu ustawy/ str. 15/, które przesadzają jakoby ustanawiane do tej pory hipoteki kaucyjne mogły być z łatwością unieważniane, z uwagi na fakt istotnie wyższej wartości zarejestrowanej hipoteki w stosunku do udzielonych pod nią kredytów. Ponieważ uzasadnienie ustaw stanowić może asumpt do wykładni prawa, postulujemy pominięcie w nim tego rodzaju kontrowersyjnych i nieopartych orzecznictwem poglądów.

Reasumując powyższe uwagi, wydaje się, iż roszczenie zmniejszenia sumy hipoteki należy ograniczyć jedynie do nadzabezpieczenia wtórnego. Roszczenie przewidziane w projekcie także w przypadku nadzabezpieczenia pierwotnego jest o tyle nieuzasadnione, iż hipoteka ustanawiana jest w drodze umowy, a więc właściciel nieruchomości wyrażając zgodę na obciążenie hipoteczne podejmuje decyzję świadomie i zna wysokość obciążenia. Projektowane roszczenie stwarzałoby ryzyko licznych prób podważania wysokości hipoteki, np. w przypadku, gdy klient „rozmyślił się”.

Proponowaliśmy zatem nowe brzmienie zd. 2 w art. 68:

W przypadku spłaty części zabezpieczonej wierzytelności, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

Usunięto: Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne

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

Usunięto: zd. 2 w ust. 2 powinno ulec wykreśleniu.

Bardzo istotna, ściśle odpowiadająca sytuacji na rynku kredytów walutowych i od dawna postulowana przez Fundację, jest zasada wyrażona w ust 3, umożliwiająca zabezpieczenie wierzytelności wyrażonej w różnych walutach (np. kilka transz kredytu każda w innej walucie lub wierzytelności wielokrotnie przewalutowywanych).

[hipoteka zabezpieczająca wiele wierzytelności tego samego wierzyciela]

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

Na tle treści przepisu art. 65 w powiązaniu z powyższym przepisem, powstaje pytanie jak zabezpieczyć wiele wierzytelności z określonego (jednego) stosunku prawnego, stąd proponujemy korektę treści na następującą:

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

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniany

Aaaaaaaa - nowe brzmienie



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

Analizując ten przepis przyjęliśmy założenie, iż możliwe jest na jego podstawie zabezpieczenie jedną hipoteką wierzytelności ze stosunków kredytowych objętych umową ramową, co w dotychczasowej praktyce nie było jednoznaczne.

Rozumiemy też, że brzmienie przepisu niestety wyklucza możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wszystkich kredytów, jakie zostaną udzielone kredytobiorcy przez bank. Tymczasem warto zaznaczyć, przy tej okazji, iż przyjęcie bardzo szerokich możliwości co do rodzajów wierzytelności - również hipotek generalnych, staje się już w Europie standardem (Hiszpania, Szwecja i Wielka Brytania). Nawet w ostatnim czasie Francja, znana z silnie akcesoryjnej hipoteki zdecydowała wprowadzić konstrukcję hipoteki „recherchable” - która jest w istocie hipoteką generalną – dopuszcza pełen zakres typów zabezpieczanych wierzytelności, a ponadto wierzytelności różnych wierzycieli.

Niecelowe wydaje się ograniczanie możliwości zabezpieczania hipoteką tylko tych stosunków prawnych, które zostały wymienione przy ustanawianiu hipoteki (tak przynajmniej odczytujemy brzmienie przepisu) – postuluje się uwzględnienie również stosunków dodawanych na podstawie aneksu, oczywiście jeżeli nie zmienia się maksymalna kwota hipoteki.

Ponadto w uzasadnieniu do tego przepisu – str. 16 – postulujemy wykreślenie błędnie sformułowanego komentarza do rozważanego w Polsce projektu długu gruntowego – wbrew zamieszczonemu stwierdzeniu – projekt ten nie umożliwiał, by wbrew woli właściciela nieruchomości wierzyciel hipoteczny mógł wykorzystać dług do zaspokojenia innej niż uzgodniona wierzytelności (wszystkie stosunki prawne i wynikające z nich wierzytelności tudzież inne dyspozycje musiały być uwzględnione w sporządzanej z udziałem notariusza umowie zabezpieczającej).

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.

Generalna zasada dotycząca dokumentu stanowiącego podstawę wpisu na podstawie art. 31 Ukwh wymaga formy z podpisem notarialnie poświadczonym, wyjątek dotyczył dokumentów bankowych stanowiących podstawę wpisu w księgach wieczystych na podstawie przepisu szczególnego. Generalna likwidacja wymogu formy szczególnej może zagrażać bezpieczeństwu obrotu (weryfikacja, czy podpisał się uprawniony).

Projektodawca wprowadza wymóg nowych form dla określonych czynności, nie zachowując przy tym konsekwencji (proponuje się zarówno zwykłą formę pisemną, jak i z notarialnie poświadczonym podpisem czy poświadczenie daty pewnej). Wydaje się, iż co do zasady właściwą formą

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniany

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



byłaby forma z notarialnym poświadczeniem podpisu, z wyjątkiem sytuacji objętych art. 95 Prawa bankowego, gdzie należałoby znieść wymóg formy aktu notarialnego także dla ustanowienia hipoteki (co wymagałoby zmiany art. 245 kc).

[administrator hipoteki]

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.

Co do zasady idea wprowadzenia administratora hipoteki zasługuje na uznanie.

Krąg wierzytelności powinien jednak być zdefiniowany płynnie – tylko wtedy będzie możliwe zastosowanie konstrukcji do efektywnego finansowania konsorcjalnego.

Warto zauważyć, iż instytucja administratora hipoteki w zaproponowanym kształcie będzie służyć głównie zabezpieczaniu kredytów konsorcjalnych. Wydaje się, że wzorem ustawy z 26 czerwca 2008 r. o zmianie ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów oraz innych ustaw, postulować należałoby wprowadzenie obowiązku ustanowienia administratora hipotek dla zabezpieczenia hipoteką roszczeń posiadaczy dłużnych papierów wartościowych emitowanych w serii. Obecnie art.7 ustawy o obligacjach przewiduje zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy. Brak jest takiej możliwości dla posiadaczy innych dłużnych papierów wartościowych. Konstrukcyjnie ustanowienie hipoteki na podstawie art.7 ustawy o obligacjach także budzi wątpliwości - hipoteka ta bowiem - jak wydawać się może na podstawie brzmienia przepisu - ustanawiana jest w drodze jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości. Wydaje się, że interesy posiadaczy dłużnych papierów wartościowych zabezpieczonych hipoteką powinien reprezentować obowiązkowo administrator hipoteki ustanowiony w drodze umowy z emitentem papierów wartościowych, który także byłby stroną umowy o ustanowienie hipoteki działając we własnym imieniu ale na rachunek posiadaczy dłużnych papierów wartościowych emitowanych w serii.

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.

Przy tym przepisie powstaje refleksja, czy generalnie w obrocie poprzestać na zwykłej formie pisemnej, to jest kontrowersyjne. Banki wystawiają dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej i ponoszą za to odpowiedzialność. U innych podmiotów, jak się wydaje, nie ma podstaw do rezygnacji z formy szczególnej.

Należałoby wyraźnie wskazać strony umowy powołującej administratora hipoteki; jeśli są to wierzyciele hipoteczni, to także przeniesienie uprawnień administratora hipoteki - art. 68(2) ust.7 powinno być

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa –przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



uzależnione od zgody wierzycieli hipotecznych. Tryb wyrażenia takiej zgody określałaby umowa powołująca administratora hipoteki; w braku umowy, konieczna byłaby jednogłośnie. W razie niemożności uzyskania zgody, administrator hipoteki mógłby zrzec się swoich uprawnień.

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.

Wydaje się, że nie ma powodu wyłączenia zastosowania art. 95 Prawa bankowego, gdy wyłączenie banki są wierzycielami hipotecznymi i administratorem hipoteki.

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.

Administrator powinien wykonywać wszelkie uprawnienia wierzyciela hipotecznego. Jeśli w rozumieniu mocodawców działał na ich szkodę, w grę wejdzie odpowiedzialność odszkodowawcza. Przepis spowoduje piętrzenie dokumentów skoro potrzebne jest zarówno oświadczenie administratora jak i wierzycieli hipotecznych (tych może być wielu, co wówczas gdy jedni się zgodzą a inni nie). Uwaga co do formy jak powyżej.

Czy sama zgoda wierzycieli hipotecznych na podział hipoteki przez administratora hipoteki ma wystarczyć? Wydaje się, że podział mógłby dokonać administrator hipoteki tylko w oparciu o umowę pomiędzy wierzycielami hipotecznymi. Wierzyciele powinni porozumieć się, co do sposobu podziału hipoteki; zgoda na podział, bez określenia przez samych zainteresowanych sposobu podziału hipoteki nie może być wystarczająca.

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.

Dodanie przepisu ma bardzo duże znaczenie dla praktyki i odpowiada wymaganiom rynku.

Skoro wymagamy tej samej formy, to przepis nie wprowadzi pożądanej elastyczności zabezpieczenia. W obrocie pozabankowym konieczna będzie forma notarialna, tak samo jak przy ustanowieniu hipoteki,

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniany

Aaaaaaaa – nowe brzmienie



tymczasem wydaje się, że wystarczające bezpieczeństwo obrotu gwarantuje podpis notarialnie poświadczony.

Nie jest jasne, kiedy taka zgoda mogłaby być wyrażona. Wydaje się, że zastąpienie oznacza, że zastępowana wierzytelność nie może zostać zaspokojona - zaspokojenie bowiem wierzytelności skutkować będzie wygaśnięciem hipoteki (art. 94), a wtedy dotychczasowy wierzyciel mógłby ustanowić hipotekę tylko po rozporządzeniu przez właściciela nieruchomości opróżnionym miejscem (art.101¹ i następne). Zastępowana wierzytelność musi zatem istnieć w momencie zastąpienia jej przez inną wierzytelność. Czy taka jest intencja autorów zmiany?

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.

Regulacja zawarta w ust. 2 i 3 może zniweczyć próby uelastyczenia zabezpieczenia, gdyż pomimo rozluźnienia związku pomiędzy walutą hipoteki a walutą wierzytelności wymagana jest zgoda właściciela na zmianę waluty. Wydaje się, że zgoda powinna dotyczyć wyłącznie tych zdarzeń, które spowodują zwiększenie kwoty samej hipoteki.

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

[zakres zabezpieczenia roszczeń ubocznych]

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.**

~~**Art. 70.** Zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej, naruszające prawa obciążające nieruchomość z pierwszeństwem równym lub niższym, wymagają zgody osób, którym prawa te przysługują. Nie dotyczy to zmiany terminów płatności.~~

~~**Art. 71.** Domniemanie istnienia prawa wynikające z wpisu hipoteki obejmuje, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką.~~

Uchylenie domniemanie osłabia pozycję wierzyciela hipotecznego w polskim systemie. Obszerny komentarz i prośba o rozważenia alternatywnych rozwiązań zawarta została w części ogólnej uwag do noweli.

Art. 72. Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki.

Art. 73. Właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może, niezależnie od zarzutów, które mu przysługują osobiście przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, podnosić zarzuty przysługujące dłużnikowi oraz te, których dłużnik zrzekł się po ustanowieniu hipoteki.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa –przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Art. 74. Wierzyciel hipoteczny może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości obciążonej hipoteką, bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego.

Art. 75. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

[hipoteka łączna]

Art. 76. 1. W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). **Hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości przekształca się w hipotekę łączną na odpowiednich udziałach we własności nieruchomości powstałych przez podział.**

Przepis sankcjonuje rozwiązanie doktrynalnego problemu, które jest kompletnie bezużyteczne z punktu widzenia wierzyciela hipotecznego. Przy takim przekształceniu egzekucja z takiej hipoteki jest niemal niemożliwa. Rozwiązanie to narusza prawa współudziałowców, którzy na ustanowienie hipoteki na udziale nie muszą wyrażać zgody, a po podziale sami są hipoteką dotknięci.

2. Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

3. W celu zabezpieczenia tej samej wiarygodności można, w drodze czynności prawnej, obciążyć więcej niż jedną nieruchomość (hipoteka łączna umowna).

Wydaje się, iż przy okazji tak kompleksowej nowelizacji celowa byłaby zmiana art. 76 ust. 3 i doprecyzowanie istniejących kontrowersji na jego tle (np. moment powstania hipoteki łącznej, przesądzenie, czy hipoteka łączna to jedno czy wiele praw itd.)

4. Do hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony na budowę domów mieszkalnych, jeżeli podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, przepisu ust. 1 nie stosuje się. W takim wypadku hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy.

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.

Redakcja przepisu jest zdecydowanie najlepszą z dotychczasowych propozycji dotyczących ust. 4. [Jednak nadal na jego tle pojawiają się wątpliwości interpretacyjne.](#)

[Celowe byłoby przesądzenie, iż umowa o podział hipoteki może być zawarta w każdym czasie, a nie tylko w momencie ustanowienia hipoteki.](#)

[Wierzyciele bankowi odczytują ust. 4 w ten sposób, iż po podziale nieruchomości/ wyodrębnieniu lokalu powstaje ex lege hipoteka łączna, którą sąd wieczystoksięgowy przenosi w pełnej wysokości do nowo założonej księgi wieczystej \(lokalowej\). Nabywcy przysługuje roszczenie](#)

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



o podział hipoteki. Aby jednak wyeliminować potencjalne inne rozmienienie nowego zapisu proponujemy dodanie po słowach: „nabywca wydzielonej nieruchomości” sformułowania „obciążonej zgodnie z ust. 1”.

Wątpliwości budzi zastosowane kryterium podziału hipoteki w przypadku skorzystania przez nabywcę z roszczenia (proporcjonalnie do wartości nowo powstałych nieruchomości). Niejasna jest procedura ustalania wartości nieruchomości (jak ją ustalić, kto powinien tego dokonać, by była miarodajna dla sądu wieczystoksięgowego). Dlatego proponujemy zastąpienie użytego kryterium kryterium powierzchniowym, którym posługuje się ustawa o własności lokali (wysokość hipoteki pomnożona przez udział danego lokalu w nieruchomości wspólnej.). Wydaje się, iż jest to kryterium najbardziej obiektywne.

W konsekwencji proponujemy następujące brzmienie ust. 4:

4. W razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, nabywca wydzielonej nieruchomości, obciążonej zgodnie z ust. 1, może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do udziału nieruchomości powstałej wskutek podziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli jednak sposób podziału hipoteki został określony w umowie z wierzycielem i ujawniony w księdze wieczystej, podział następuje stosownie do postanowień umowy.

Usunięto: wartości nieruchomości

Usunięto: ych

Usunięto: o ustanowienie hipoteki

Art. 77. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. *Przepisu tego nie stosuje się do roszczenia o odsetki. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń ubocznych.*

Art. 78. 1. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego.

2. Jeżeli wymagalność wierzytelności hipotecznej zależy od wypowiedzenia przez dłużnika, właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym może dokonać wypowiedzenia ze skutkiem co do hipoteki.

3. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, jest skuteczne, chociażby wierzyciel wiedział, że osoba wpisana w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości nie jest właścicielem.

Oddział 2

Przelew wierzytelności hipotecznej

Przeniesienie wierzytelności hipotecznej

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.

Data pewna nie zabezpiecza obrotu w tym samym aspekcie co forma z podpisem notarialnie poświadczonym, która gwarantuje, że osoba podpisana na dokumencie to właśnie uprawniony. W obrocie bankowym zwykła forma pisemna uzupełniona jest przez dokument urzędowy

Strona 17 z 33

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniany

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



wydany w trybie art. 95 Prawa bankowego, za którego wydanie bank ponosi odpowiedzialność (w tym majątkową).

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

[przeniesienie wierzytelności hipotecznej]

Art. 79. 1. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej.

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

Odnośnie tej zasady obszerny komentarz i konstruktywne propozycje (hipoteka listowa) zamieszczone zostały w ogólnej części uwag.

Wydaje się, że, jak dotychczas, zmiana wierzyciela powinna być jednak ujawniona w księdze wieczystej. W przeciwnym razie jest to zaprzeczenie zasadzie, iż wszystko, co dotyczy spraw prawnych nieruchomości, musi być ujawnione w księdze wieczystej. Oczywiście wyjątki mogą być prawem przewidziane np. hipoteka listowa. Ale wówczas w księdze wieczystej należałoby zaznaczyć charakter takiej hipoteki, a z przepisów wynikałoby, że zmiana wierzyciela hipotecznego nie jest ujawniana.

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.

2. Hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza.

Brzmienie ust. 2 art. 79 należałoby być może dostosować do zmienionej definicji z art. 68 i 68¹, żeby nie powstała wątpliwość, że wierzytelności przyszłe powstające na podstawie określonych stosunków prawnych mogą być wraz z nimi przenoszone.

Art. 80. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej nabywca może, jeżeli chodzi o zaspokojenie z nieruchomości obciążonej, powołać się na przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych również w odniesieniu do wierzytelności zabezpieczonej oraz w odniesieniu do zarzutów przeciwko wierzytelności, które mogły być podniesione przeciwko zbywcy.

Art. 81. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej właściciel nieruchomości obciążonej, który dokonał zapłaty do rąk zbywcy, nie może powołać się wobec nabywcy na brak zawiadomienia o przelewie. Jednakże zapłata odsetek do rąk zbywcy zwalnia właściciela, jeżeli nie otrzymał zawiadomienia o przelewie od zbywcy lub nabywcy albo nie został zawiadomiony przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą.

Art. 82. Właściciel nieruchomości obciążonej nie może powołać się wobec nabywcy wierzytelności hipotecznej na zapłatę odsetek dokonaną do rąk zbywcy za więcej niż jeden pełny okres płatności, chyba że zapłata była ujawniona w księdze wieczystej albo że nabywca o niej wiedział w chwili przelewu.

Art. 83. Przepisów oddziału niniejszego nie stosuje się do przelewu rozszerezenia o zaległe odsetki od wierzytelności hipotecznej.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Oddział 3

Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki

Art. 84. Hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza.

Art. 85. 1. Części składowe nieruchomości są objęte hipoteką również po ich odłączeniu, dopóki pozostają na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną.

2. Hipoteka nie obejmuje odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy, oraz tych, które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, jeżeli użytkowanie lub służebność ma pierwszeństwo przed hipoteką.

Art. 86. Rzeczy, które wskutek zbycia przestały być przynależnościami, są objęte hipoteką do czasu pozostawania ich na nieruchomości, chyba że zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia została stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną.

Art. 87. Do chwili zajęcia nieruchomości wierzyciel hipoteczny nie może sprzeciwić się usunięciu jej części składowych lub przynależności, jeżeli właściciel nie narusza przez to zasad prawidłowej gospodarki.

Art. 88. 1. Hipoteka obejmuje roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy, jednakże do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego właściciel może czynsz pobierać.

2. W razie zajęcia nieruchomości zapłata czynszu, dokonana z góry więcej niż za jeden pełny okres płatności przypadającej po zajęciu, nie ma skutku względem wierzyciela hipotecznego, chyba że została ujawniona w księdze wieczystej przed wpisem hipoteki. Przepisy te stosuje się odpowiednio do rozporządzenia roszczeniem o czynsz.

Art. 89. 1. Jeżeli nieruchomość obciążona hipoteką lub jej część składowa jest ubezpieczona, zakład ubezpieczeń może bez zgody wierzyciela hipotecznego zapłacić ubezpieczającemu odszkodowanie w celu pokrycia poniesionych przez niego wydatków na przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego. W wypadku takim zapłata odszkodowania może być dokonywana w ratach płatnych w miarę przywracania nieruchomości do stanu poprzedniego.

2. Zapłata odszkodowania ubezpieczającemu na inne cele niż przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego może nastąpić tylko za zgodą wierzyciela hipotecznego.

Art. 90. W razie sprzedaży części nieruchomości obciążonej hipoteką sprzedawca lub kupujący mogą żądać, aby wierzyciel zwolnił tę część od obciążenia, jeżeli jest ona stosunkowo nieznaczna, a wartość pozostałej części nieruchomości zapewnia wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie. Na żądanie wierzycieli kwota uzyskana ze sprzedaży powinna im być wypłacona według pierwszeństwa służących im hipotek.

Art. 91. Jeżeli właściciel lub osoba trzecia oddziałuje na nieruchomość w taki sposób, że może to pociągnąć za sobą zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki, wierzyciel może żądać zaniechania tych działań.

Art. 92. Jeżeli na skutek okoliczności, za które właściciel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki, wierzyciel może wyznaczyć właścicielowi odpowiedni termin do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego albo do ustanowienia

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wierzyciel może żądać niezwłocznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej.

Art. 93. Jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości naruszające bezpieczeństwo hipoteki nastąpiło na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, hipoteka obejmuje przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody.

Oddział 4

Wygaśnięcie hipoteki

Art. 94. *Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.*

[wygaśnięcie wierzytelności]

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.**

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.**

Art. 95. W razie wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej hipoteka wygasa po upływie lat dziesięciu.

~~**Art. 96.** Skuteczność zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności wymaga wykreślenia hipoteki.~~

[hipoteka właściciela]

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.

Art. 97. Jeżeli dłużnikowi osobistemu, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, przysługuje roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości obciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka obciążająca dotychczas tę nieruchomość jako łączna przechodzi na uprawnionego do zwrotu, aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką dłużnika osobistego.

Art. 98. **1. Gdy na skutek zaspokojenia wierzyciela z jednej z nieruchomości obciążonych łącznie jej właściciel uzyskał roszczenie zwrotne względem właściciela nieruchomości współobciążonej albo względem jego poprzednika prawnego, hipoteka obciążająca dotychczas tę nieruchomość jako łączna przechodzi na uprawnionego do zwrotu, aż do wysokości przysługującego mu roszczenia. Jednakże gdy wierzyciel został zaspokojony tylko w części, przysługuje mu co do pozostałej części pierwszeństwo przed hipoteką uzyskaną przez uprawnionego do zwrotu.**

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



2. Jeżeli w chwili przejścia hipoteki na uprawnionego do zwrotu ciężar na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym z hipoteką łączną lub z niższym, prawom tym służy pierwszeństwo przed hipoteką uzyskaną przez uprawnionego do zwrotu.

Art. 99. 1. Gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest wymagalna, a wierzyciel dopuszcza się zwłoki albo też zaspokojenie go napotyka trudności, hipoteka wygasa, jeżeli właściciel nieruchomości złoży zabezpieczoną kwotę do depozytu sądowego, zrzekając się uprawnienia do odebrania jej z powrotem.

2. Wykreślenie hipoteki następuje na wniosek właściciela nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o zezwoleniu na złożenie do depozytu sądowego oraz dowodu wpłaty zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego ze zrzeczeniem się odebrania jej z powrotem.

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.

Proponuje się rezygnację z wprowadzania powyższych zasad: dla obrotu będzie to miało marginalne znaczenie, rozwiązania są sprzeczne z trendami ochrony konsumenta, a zaproponowane cezury czasowe czy kwotowe trudno odnieść do doświadczeń z praktyki zarówno polskiej jak i zagranicznej.

Ponadto praktycy bankowi podnoszą, że przepis ten stanowi zagrożenie dla hipotek zabezpieczających roszczenie gwaranta o zwrot przez zleceniodawcę sumy wypłaconej przez gwaranta beneficjentowi. W praktyce występują gwarancje udzielane na okresy dłuższe niż 10 lat stanowiące zabezpieczenie długoletnich umów najmu lub dzierżawy. Ponadto z przepisu nie wynika, jakie będą losy zapłaconego przez właściciela nieruchomości wynagrodzenia, w przypadku wygaśnięcia gwarancji po okresie jej ważności, w sytuacji, w której beneficjent nie skorzystał z gwarancji. Uwaga odnosi się także do akredytyw standby.

Art. 100. W razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej.

Art. 101. Wierzycielom hipotecznym użytkownika wieczystego, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkownika wieczystego, przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki albo inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości.

[rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym]

Oddział 5. Rozporządzenie 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

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomości.

Wprowadzenie możliwości opróżnionego miejsca hipotecznego jest instytucją pożądaną – daje szereg nowych możliwości właścicielom nieruchomości. Bliższej uwagi wymaga ocena pozycji wierzycieli z niższym pierwszeństwem.

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.

Doprecyzowania wymagają sformułowanie użyte w ust. 2 „hipoteka wygasła tylko częściowo”. Jest to nowe pojęcie, które nie pojawiało się do tej pory ani w doktrynie, ani orzecznictwie i z tego względu nie jest dostatecznie jasne.

Sformatowano: Czcionka: Nie Pogrubienie

Sformatowano: Czcionka: Nie Pogrubienie

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 każdorazowo 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.

Usunięto: Nie jest jasne funkcjonowanie w praktyce tego zapisu. Czy aby nie narusza on pozycji wierzyciela hipotecznego poprzez umożliwienie „wyprowadzenia” części wartości nieruchomości (zwolniona od zajęcia) – przejęcie dla właściciela. W świetle zaproponowanego art. 101(8) – wydaje się to być wykluczone, jednak ta ważna kwestia wymaga jeszcze doprecyzowania.¶

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 nierozporządzenia 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 przyrządzone miejsce z chwilą, gdy stało się wolne.

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

Rozdział 2

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Hipoteka kaucyjna

~~Art. 102. 1. Wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką do oznaczonej sumy najwyższej (hipoteka kaucyjna).~~

~~2. Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.~~

~~Art. 103. Hipoteką kaucyjną jest również hipoteka, która zabezpiecza wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos, chociażby wysokość wierzytelności była z góry ustalona.~~

~~Art. 104. Hipoteka kaucyjna zabezpiecza odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki.~~

~~Art. 105. Wierzyciel nie może powołać się na wpis hipoteki kaucyjnej w celu udowodnienia wierzytelności zabezpieczonej.~~

~~Art. 106. Do wypowiedzenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o wypowiedzeniu wierzytelności hipotecznej.~~

~~Art. 107. Do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosuje się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej. Jednakże gdy wraz z wierzytelnością ma być przeniesiona także hipoteka, do przelewu niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.~~

~~Art. 108. Hipoteka kaucyjna może być zmieniona na hipotekę zwykłą, a hipoteka zwykła na kaucyjną. Do zmiany stosuje się odpowiednio przepisy o zmianie treści hipoteki. Zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna. Zmiana hipoteki kaucyjnej na zwykłą nie wpływa na zakres zabezpieczenia odsetek i kosztów postępowania.~~

Rozdział 2¹

Hipoteka na wierzytelności hipotecznej

~~Art. 108¹. Spłata wierzytelności hipotecznej obciążonej hipoteką może być dokonana do wysokości tej hipoteki tylko do rąk wierzyciela, któremu ona przysługuje, chociażby jego wierzytelność nie była jeszcze wymagalna; jeżeli hipoteka na wierzytelności hipotecznej jest kaucyjna, suma odpowiadająca jej wysokości powinna być złożona do depozytu sądowego.~~

~~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.~~

~~Art. 108². Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej oraz obciążona wierzytelność hipoteczna są już wymagalne, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, może żądać zapłaty wprost od dłużnika wierzytelności obciążonej; może również dochodzić zaspokojenia z nieruchomości.~~

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa – nowe brzmienie



Art. 108³. Jeżeli właściciel nieruchomości dokonał zapłaty do rąk wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na wierzytelności hipotecznej, hipoteka na nieruchomości wygasa aż do wysokości sumy uiszczonej przez właściciela.

Art. 108⁴. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności hipotecznej może być przedmiotem dalszych hipotek.

Art. 108⁵. W wypadkach nieobjętych przepisami działu niniejszego stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej przepisy o zastawie na wierzytelności.

Rozdział 3

Hipoteka przymusowa

Art. 109. 1. Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa).

2. Jeżeli nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, hipoteka przymusowa może być ustanowiona w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych.

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

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.**

[hipoteka zabezpieczająca wierzytelności z umowy o roboty budowlane]

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.”;

Wprowadzona nowelizacją nowa konstrukcja hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z umowy o roboty budowlane („hipoteka budowlana”) oznacza niezrozumiałe uprzywilejowanie określonej grupy występującej w obrocie gospodarczym, podobnie jak Ustawa o gwarancji zapłaty za roboty budowlane. Należy rozważyć skreślenie przepisu w całości.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Możliwość uzyskania hipoteki przymusowej powinna być dla wszystkich podmiotów na równych zasadach i możliwość taka istnieje.

Ponadto zasadnicze wątpliwości w kontekście zasady pewności obrotu budzi podstawa wpisu „budowlanej” hipoteki przymusowej w postaci jedynie pisemnej umowy o roboty budowlane. Powinien zostać przynajmniej dochowany wymóg z art. 31 ust.1 ukwh .

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.

~~Art. 111. Hipoteka przymusowa wpisana na podstawie nieprawomocnego orzeczenia, tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora albo nieostatecznej decyzji jest hipoteką kaucyjną.~~

Art. 111¹. 1. Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

2. Podział zabezpieczenia między poszczególne nieruchomości zależy od uznania wierzyciela.

~~Art. 112. W razie przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową albo w razie innego rozporządzenia taką wierzytelnością nie stosuje się przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.~~

DZIAŁ III

Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe

Art. 113. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122 i z 1982 r. Nr 11, poz. 81) wprowadza się następujące zmiany: (zmiany pominięte).

Art. 114. Księgi wieczyste istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stają się księgami wieczystymi w rozumieniu tej ustawy.

Art. 115. Skutki wpisów, które zostały dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, a które według tej ustawy nie są dopuszczalne, podlegają przepisom dotychczasowym.

Art. 116. 1. Postępowanie wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy toczy się według przepisów tej ustawy.

2. Czynności dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy są skuteczne, jeżeli nie naruszyły przepisów dotychczasowych.

Art. 117. Treść hipotek istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy oraz hipotek wpisanych po tym dniu na podstawie tytułów dotychczasowych powstałych przed dniem wejścia w życie tej ustawy oraz ich przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa albo zniesienie podlega przepisom tej ustawy, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Art. 118. Przepisy niniejszej ustawy o zakresie obciążenia hipoteką oraz o ochronie hipoteki stosuje się także do hipotek, długów gruntowych i długów rentowych istniejących w dniu wejścia w życie tej ustawy.

Art. 119. Listy hipoteczne, a także listy długów gruntowych i rentowych w rozumieniu kodeksu cywilnego niemieckiego, wydane przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe, pozostają w mocy, jeżeli zostały zarejestrowane w trybie przewidzianym w dekreście z dnia 10 grudnia 1946 r. o rejestracji i umarzaniu listów hipotecznych, listów długów gruntowych i rentowych, wydanych przed dniem 1 września 1939 r. (Dz. U. z 1947 r. Nr 5, poz. 19).

Art. 120. ~~Do hipoteki zabezpieczającej w rozumieniu kodeksu cywilnego niemieckiego stosuje się, od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, przepisy tej ustawy o hipotece kaucyjnej.~~

Art. 121. Na obszarze byłej mocy obowiązującej prawa o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. - prawa, które nie mogły być wpisane do księgi wieczystej ze względu na brak zgody wierzycieli hipotecznych, lecz zostały ujawnione przez zastrzeżenia, mogą być wpisane bez tej zgody z pierwszeństwem wynikającym z zastrzeżenia ujawnionego w księdze dotychczasowej.

Art. 122. Jeżeli ograniczenie możliwości rozporządzenia nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, jest nadal wpisane w księdze wieczystej, wykreślenie jego może nastąpić z urzędu.

Art. 123. 1. Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się we właściwych sądach rejonowych, do czasu założenia ksiąg, zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Jednakże złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy przepis szczególny na to zezwala.

2. Do ustroju zbioru dokumentów oraz do postępowania o złożenie dokumentów do zbioru stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 działu I.

3. Złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, chyba że przepis szczególny dotyczący rękojmi stanowi inaczej.

Art. 124. 1. Zbiory dokumentów istniejące w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy stają się zbiorami dokumentów w rozumieniu tej ustawy. Przepis art. 114 stosuje się odpowiednio.

2. Złożenie dokumentów do zbioru może nastąpić tylko wtedy, gdy dokument określony w art. 123 ust. 1 ma być złożony do zbioru już istniejącego. Jeżeli do zbioru ma być złożony dokument dotyczący prawa własności albo brak jest zbioru, zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu do zbioru traktuje się jak zgłoszenie wniosku o założenie księgi wieczystej.

3. W postępowaniu o złożenie dokumentu do zbioru wszczętym przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się odpowiednio przepisy art. 116.

[...]

USTAWA z dnia 17 listopada 1964 r.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa —przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



KODEKS POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

WYCIĄG

[kolejność zaspokojenia]

Art. 1025. § 1. Z kwoty uzyskanej z egzekucji zaspokajają się w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucyjne,
- 2) należności alimentacyjne,
- 3) należności za pracę za okres 3 miesięcy do wysokości najniższego 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 dłużnika,
- ~~4) należności wynikające z wierzytelności zabezpieczonych hipoteką morską,~~
- 5) **należności zabezpieczone hipotecznie lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczone przez wpisanie do innego rejestru,**
- 5) należności zabezpieczone hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystają 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,**
- 6) należności za pracę niezaspokojone w kolejności trzeciej,
- 7) należności, do których stosuje się przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926 i Nr 160, poz. 1083, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 11, poz. 95 i Nr 92, poz. 1062, z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, Nr 116, poz. 1216, Nr 120, poz. 1268 i Nr 122, poz. 1315 oraz z 2001 r. Nr 16, poz. 166, Nr 39, poz. 459, Nr 42, poz. 475 i Nr 110, poz. 1189), o ile nie zostały zaspokojone w kolejności piątej,
- 8) ~~należności zabezpieczone prawem zastawu lub które korzystają z ustawowego pierwszeństwa niewymienionego w kolejnościach wcześniejszych,~~
- 9) należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję,
- 10) inne należności.

§ 2. Po zaspokojeniu wszystkich należności ulegają zaspokojeniu kary pieniężne oraz grzywny sądowe i administracyjne.

§ 3. *W równym stopniu z należnością ulegają zaspokojeniu odsetki i koszty postępowania. Jednakże z pierwszeństwa równego z należnościami czwartej, piątej i ósmej kategorii korzystają odsetki tylko za ostatnie dwa lata przed przysądzeniem własności, a koszty postępowania w wysokości nie przekraczającej dziesiątej części kapitału. Pozostałe odsetki i koszty zaspokajają się w kategorii dziesiątej. To samo dotyczy świadczeń należnych dożywotnikowi.*

§ 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.

§ 4. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wierzytelność spółdzielni mieszkaniowej z tytułu nie wniesionego wkładu budowlanego związana z tym prawem ulega zaspokojeniu przed należnością zabezpieczoną na tym prawie hipotecznie.

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*

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



czwartej, piątej i ósmej będą zaspokojone w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu, inne zaś należności - stosunkowo do wysokości każdej z nich.

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.

§ 2. Wydzieloną wierzycielowi sumę zalicza się przede wszystkim na koszty postępowania, następnie na odsetki, a w końcu na sumę dłużną.

[...]

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 stwierdzone w opisie i oszacowaniu lub 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.*

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.

[...]

Art. 1038. *Jeżeli hipoteka kaucyjna 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 kaucyjnej.*

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.

USTAWA z dnia 29 sierpnia 1997 r.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



Prawo bankowe

WYCIĄG

[hipoteka bankowa]

Art. 95. 1. *Księgi rachunkowe banków, wyciągi z tych ksiąg podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku oraz wszelkie wystawione w ten sposób oświadczenia zawierające zobowiązania, zwolnienie z zobowiązań, zrzeczenie się praw lub pokwitowanie odbioru należności oraz stwierdzające udzielenie kredytu, pożyczki pieniężnej, ich wysokość, zasady oprocentowania, warunki spłaty, przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką lub zastawem rejestrowym, mają moc prawną dokumentów urzędowych oraz stanowią podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych i rejestrach publicznych.*

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.*

Zmiana oceniana jest jako zdecydowana poprawa treści obecnego ust 1.

2. Czynność bankowa lub czynność zabezpieczająca wierzytelność banku stwierdzona dokumentem, o którym mowa w ust. 1, ma datę pewną od daty tego dokumentu.

~~3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.~~

~~4. Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.~~

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.

O ile ust. 1 tego artykułu jest jasny i popierany, to skreślenie ust. 3 i zmiana ust. 4 nastrocza istotnych problemów z jego zrozumieniem. Mając na uwadze burzliwą już historię legislacji i interpretacji tego przepisu, należy tu zapewnić szczególną transparentność nowego brzmienia, ponieważ artykuł ten jest jednym z podstawowo wykorzystywanych w praktyce bankowej.

Nie jest jasne, co wynika z proponowanego zapisu – czy podstawą wpisu hipoteki będzie teraz wyłącznie oświadczenie właściciela nieruchomości (innego uprawnionego) bez konieczności składania w sądzie dokumentu

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



wystawionego przez bank na podstawie art. 95 ust. 1, czy także ten dokument.

Jeżeli oświadczenie właściciela stanowiłoby samodzielną podstawę wpisu, to każdy każdemu może taką hipotekę wpisać na rzecz banku (brak dokumentu bankowego a wniosek może złożyć osoba która podpisała oświadczenie – sąd nie zweryfikuje podpisu).

Zachodzi sprzeczność pomiędzy ustępami 1 i 4 w nowym brzmieniu. Na podstawie ust.1 banki wystawiały np. dokumenty stanowiące podstawę wykreślenia hipoteki, np. o spłacie długu bez konieczności poświadczania podpisów notarialnie, czy o przeniesieniu na bank wierzitelności hipotecznej. W ust. 4 zdanie 1 po wyrazie "wierzitelności" powinno być "wobec" lub " w stosunku". Wierzitelność nie należy do dłużnika, lecz do banku.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzitelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

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

W art. 95 ust.5 po wyrazie lokalu można postulować także dodanie po przecinku słów "a także udział we współwłasności nieruchomości lub wspólnym prawie użytkowania wieczystego, lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu". Art. 95 dla uniknięcia wątpliwości mógłby także wymienić udział we wspólnym prawie.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniany

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



USTAWA
z dnia 28 lutego 2003 r.
Prawo upadłościowe i naprawcze

WYCIĄG

[wyłączenie z masy upadłości]

Art. 63. Nie wchodzi do masy upadłości:

- 1) mienie, które jest wyłączone od egzekucji według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego;
- 2) wynagrodzenie za pracę upadłego w części niepodlegającej zajęciu;
- 3) mienie wyłączone uchwałą zgromadzenia wierzycieli;
- 4) nieściągalne wierzytelności oraz niezbywalne ruchomości wyłączone przez sędziego-komisarza.

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;

Proponujemy doprecyzowanie art. 81 Prawa upadłościowego zgodnie z niedawnym orzeczeniem Sądu Najwyższego, w którym sąd uznał, iż dotyczy on przypadku, gdy wniosek o wpis hipoteki został złożony w sądzie wcześniej niż w ciągu sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. Wpisanie hipoteki łącznej, powstałej z mocy prawa na skutek podziału obciążonej nieruchomości, do nowej księgi wieczystej założonej dla części obciążonej nieruchomości nie jest "dokonaniem wpisu dotyczącego składnika masy upadłości w celu zabezpieczenia wierzytelności", o którym mowa w art. 81 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze, ponieważ zabezpieczenie tej wierzytelności przez wpis hipoteki następuje już wcześniej, przed ogłoszeniem upadłości. Ujawnienie hipoteki łącznej nie stanowi zmiany hipoteki istniejącej dotychczas, lecz jedynie jej przekształcenie, polegające na prawnym przystosowaniu dokonanego już zabezpieczenia do sytuacji, jaka powstała na skutek podziału nieruchomości obciążonej.

[...]

Art. 345. 1. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

2. Wierzytelności, o których mowa w ust. 1, są zaspokajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa.

3. Wraz z wierzytelnościami zaspokajane są odsetki objęte zabezpieczeniami, o których mowa w ust. 1, oraz koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału.

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

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa—przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie

Pozostałe przepisy ustawy nowelizującej:

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.

Zasadnicze zastrzeżenia budzi regulacja ust. 1, w którym przewiduje się stosowanie przepisów nowej ustawy do hipotek istniejących przed jej wejściem w życie. Dla bezpieczeństwa ustanowionych już zabezpieczeń, rozwiązanie to wydaje się być niebezpieczne.

Również zasady dostosowania hipotek zwykłych do nowych zasad, o czym mówi ust. 2 mogą spowodować chaos w stosunkach kredytowych i w procedurach (kto i na jakich zasadach powinien działać z urzędu?). Naruszona byłaby zasada *lex retro non agit*. No i wreszcie może istotnie krzywdzić właścicieli nieruchomości w wyniku nieprzewidzianego zwiększenia sum obciążeń.

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

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. 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.

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniający

Aaaaaaaa- nowe brzmienie



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.

Ze względu na kompleksowość nowelizacji, która dotyka bardzo dużej części uczestników obrotu gospodarczego i niesie ze sobą także konieczność przebudowania systemu informatycznego ksiąg wieczystych, roczny termin *vacatio legis* wydaje się niewystarczający.

Uwaga do uzasadnienia:

Uzasadnienie projektu w pkt. 6 Ocena skutków regulacji / wpływ na finanse publiczne pomija wpływ projektowanych na przepisy na dochody budżetowe z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych za ustanowienie hipoteki. Być może należałoby także przeanalizować, czy obecna regulacja w ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych dostosowana będzie do nowej konstrukcji hipoteki. Fundacja podtrzymuje swój zgłaszany już wcześniej postulat zastąpienia obowiązujących obecnie dwóch różnych stawek podatku jedną stawką ryczałtową, niezależną od kwoty wierzytelności i rodzaju hipoteki.

Sformatowano: Czcionka: Pogrubienie

Sformatowano: Wcięcie: Z lewej: 0 cm, Pierwszy wiersz: 0,1 cm

Uwaga dotycząca prawomocności wpisu w księdze wieczystej:

Dla uczestników obrotu bardzo pomocne byłoby zamieszczanie (z urzędu) na odpisach ksiąg wieczystych, informacji czy dany odpis jest prawomocny czy nie. Być może wymagałoby to dokonania zmian w Kodeksie postępowania cywilnego, ale obecna dogłębna nowelizacja hipoteki, przy której zmieniane jest kilka aktów prawnych, w tym właśnie kpc, byłaby dobrą okazją do tego.

Sformatowano: Wcięcie: Z lewej: 0 cm, Pierwszy wiersz: 0,1 cm

Sformatowano: Czcionka: Pogrubienie

Usunięto: ¶

Usunięto:

Usunięto: ¶

Sporządzono:
5 września i 17 września 2008 r. (po posiedzeniu Grupy roboczej „Ramy prawne dla kredytu hipotecznego”).

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
Agnieszka Tułodziecka
Aleksandra Gregorowicz

Usunięto: 2008 r.

Usunięto: (z późniejszymi uzupełnieniami)

W konsultacji z Grupą Roboczą „Ramy prawne dla kredytu hipotecznego” przy Fundacji: szczególne podziękowania za czas poświęcony na konsultację i zgłoszone uwagi kierujemy dla Przewodniczącej Grupy – p. Izabeli Makowskiej oraz p. Sławomira Pawlaka i p. Izabeli Heropolitańskiej

Objaśnienie oznaczeń:

Aaaaaaa – przepis uchylony

Aaaaaaaa – tekst zmieniany

Aaaaaaaa- nowe brzmienie