



Druk nr 833

Warszawa, 28 maja 2008 r.

SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Komisja Nadzwyczajna "Przyjazne
Państwo" do spraw związanych z
ograniczeniem biurokracji
NPP-020-20-2008

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu Komisja Nadzwyczajna "Przyjazne Państwo" do spraw związanych z ograniczeniem biurokracji wnosi projekt ustawy:

**-o zmianie ustawy o księgach
wieczystych i hipotece.**

Do reprezentowania stanowiska Komisji w pracach nad projektem ustawy została upoważniona poseł Hanna Zdanowska.

Przewodniczący Komisji

(-) Janusz Palikot

USTAWA
z dnia

o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Art. 1.

W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.¹⁾) po art. 65 dodaje się art. 65a w brzmieniu:

- „Art. 65a. 1. W razie wspólnego udzielenia kredytu, pożyczki pieniężnej, gwarancji bankowej lub akredytywy przez dwóch lub więcej wierzycieli, a także przeniesienia części wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na inną osobę, albo wierzytelności objętej układem w postępowaniu upadłościowym lub naprawczym, jeden z wierzycieli wskazany przez pozostałych wierzycieli lub w układzie, może być upoważniony do zabezpieczenia jedną hipoteką wierzytelności przysługujących jemu i pozostałym wierzycielom i do wykonywania we własnym imieniu, ale na ich rachunek, praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego z umowy lub oświadczenia ustanawiających hipotekę i przepisów prawa (administrator hipoteki).
2. Hipoteka zabezpieczająca wierzytelności z tytułu dłużnych papierów wartościowych emitowanych w serii może być ustanowiona na rzecz wszystkich wierzycieli bez imiennego ich wskazania.
3. W przypadku hipoteki, o której mowa w ust. 2, obowiązkowe jest ustanowienie administratora hipoteki, na podstawie umowy między emitentem i administratorem hipoteki. Administrator hipoteki nie musi być wierzycielem z tytułu dłużnych papierów wartościowych emitowanych w serii.”

Art. 2.

Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.

UZASADNIENIE

1. Wyjaśnienie celu ustawy.

Celem ustawy jest dostosowanie przepisów ustawy do realiów gospodarczych, eliminując ograniczenie możliwości ustanowienia jednej hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności przysługujących kilku wierzycielom. Potrzeby obrotu bankowego przemawiają za tym, aby dopuścić taką możliwość w sytuacji, w której wspólnie kilka podmiotów udziela kredytu lub pożyczki lub, gdy kredyt udzielony przez jeden podmiot stanie się kredytem wspólnym, np. w sytuacji przelewu części wierzytelności. Analogiczna potrzeba umożliwienia jednoczesnego zabezpieczenia wierzytelności kilku podmiotów istniała w przypadku zastawu rejestrowego, w związku z czym w art. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 roku o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów ustawodawca wprowadził odpowiednią regulację w tym zakresie. Ponadto, w przypadku zastawu rejestrowego, instytucja administratora zastawu okazała się być przydatna dla restrukturyzacji zobowiązań w postępowaniu układowym, w związku z tym można spodziewać się, iż tak samo stanie się z administratorem hipoteki. Jeżeli układ z wierzycielami miałby polegać na zabezpieczeniu ich wierzytelności hipoteką na majątku upadłego, celowym byłoby użycie administratora i ustanowienie jednej hipoteki na zabezpieczenie wszystkich wierzytelności objętych układem.

2. Przedstawienie stanu obecnego.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym niedopuszczalne jest ustanowienie jednej hipoteki dla zabezpieczenia więcej niż jednej wierzytelności, bez względu na to, czy wierzytelności te należą do jednego czy do więcej niż jednego podmiotu. Jest to tzw. zasada jedna wierzytelność – jedna hipoteka, która nie jest w ustawie wyrażona wprost; wynika jednak z wykładni jej przepisów, które w większości przewidują możliwość zabezpieczenia hipoteką określonej wierzytelności (w liczbie pojedynczej).

3. Różnice między dotychczasowym a przewidywanym stanem prawnym.

Konsekwencją wprowadzenia do systemu prawnego proponowanego zapisu, byłoby powstanie możliwości zabezpieczenia wierzytelności kilku podmiotów jedną hipoteką, co obecnie jest niedopuszczalne oraz wprowadzenie instytucji administratora hipoteki, który będzie wykonywał we własnym imieniu, ale na rachunek pozostałych wierzycieli (lub po prostu wierzycieli, w przypadku, o którym mowa w ust. 3), prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego zarówno z umowy lub oświadczenia ustanawiających hipotekę, jak i przepisów prawa, co głównie oznacza możliwość dokonywania w ich imieniu czynności formalnych i proceduralnych związanych z zabezpieczeniem hipotecznym.

4. Oczekiwane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne.

Przyjęcie proponowanego zapisu dostosuje przedmiotowy przepis do realiów gospodarczych, co przełoży się na polepszenie warunków prowadzenia działalności gospodarczej. Postulowana zmiana pozwoli bankom, jak i przedsiębiorcom, na ustanowienie jednej hipoteki dla zabezpieczenia kilku wierzytelności, w sytuacji w której kilka podmiotów wspólnie udziela kredytu lub pożyczki, lub gdy mnogość podmiotów wynika z późniejszego zdarzenia prawnego, np. przelewu wierzytelności. Obecnie w takiej sytuacji konieczne jest ustanowienie kilku hipotek, co determinuje dopełnienie określonych formalności i poniesienie kosztów w odniesieniu do każdej z nich. Ponadto, dalsze czynności odnośnie istniejących hipotek są wykonywane niezależnie w odniesieniu do każdej z nich, co zwiększa czasochłonność i koszty w stosunku do sytuacji, w której administrator hipoteki podjąłby czynności w odniesieniu do jednej hipoteki, zabezpieczającej wierzytelności kilku podmiotów. Dodatkowo, w postępowaniu naprawczym lub układowym ustanowienie jednej hipoteki na rzecz kilku wierzycieli będzie miało charakter porządkujący, co przyniesie korzyści nie tylko wierzycielom, ale również podmiotowi, wobec którego wszczęto postępowanie układowe lub naprawcze. Trzeba podkreślić, iż dostosowanie otoczenia prawnego biznesu do potrzeb przedsiębiorców jest ważne z punktu widzenia warunków rozwoju przedsiębiorczości, bez którego nie ma mowy o rozwoju cywilizacyjnym i podnoszeniu jakości życia.

Projekt nie spowoduje kosztów po stronie budżetu państwa.

5. Ocena zgodności z prawem Unii Europejskiej.

Projekt nie reguluje kwestii objętych zakresem prawa Unii Europejskiej.

Warszawa, 16 czerwca 2008 r.

BAS-WAEM-1534/08

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia
w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej komisyjnego projektu
ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (przedstawiciel
wnioskodawców: poseł Hanna Zdanowska)

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

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt ustawy wprowadza nowy art. 65a do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zmianami). Nowy przepis eliminuje przede wszystkim ograniczenia możliwości ustanowienia jednej hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności przysługujących kilku wierzycielom.

Zgodnie z art. 2 projektu ustawy, ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Materia, której dotyczy projekt pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

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

Projekt nie reguluje kwestii objętych zakresem prawa Unii Europejskiej.

4. Konkluzje

Projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski

Deskryptory bazy Rex: Unia Europejska, projekt ustawy, księgi wieczyste, hipoteka

Warszawa, 16 czerwca 2008 r.

BAS-WAEM-1535/08

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia
w sprawie stwierdzenia, czy komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy
o księgach wieczystych i hipotece (przedstawiciel wnioskodawców:
poseł Hanna Zdanowska) jest projektem ustawy wykonującej prawo
Unii Europejskiej

Projekt ustawy wprowadza nowy art. 65a do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, ze zmianami). Nowy przepis eliminuje przede wszystkim ograniczenia możliwości ustanowienia jednej hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności przysługujących kilku wierzycielom.

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Opracował: Zespół Prawa Europejskiego
Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych

Michał Królikowski



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI
PROKURATOR GENERALNY

DL-P-II-4105-7/08

Warszawa, dnia 8 lipca 2008r.

Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa Kancelarii
Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Stanisław Żaniszewski

W nawiązaniu do pisma z dnia 25 czerwca 2008 roku, PS-156/08, przy którym przekazany został do zaopiniowania komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

I. Przedmiot projektu ustawy.

Opiniowany projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) zwanej dalej „u.k.w.h.”, w części dotyczącej ograniczonego prawa rzeczowego - hipoteki. Projektowana zmiana polega na dodaniu art. 65¹ wprowadzającego do systemu zabezpieczeń rzeczowych instytucję administratora hipoteki.

II. Uwagi natury ogólnej

Propozycja wprowadzenia administratora hipoteki co do zasady zasługuje na aprobatę. Od lat znane są bowiem problemy z zabezpieczeniem wierzytelności banków z tytułu kredytów konsorcjalnych. Niewątpliwie pożądanym jest także, aby rozwiązania funkcjonujące w zakresie administratora zastawu rejestrowego

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 09-07-2008

i administratora hipoteki były – w miarę możliwości –spójne. Jednakże instytucja ta w kształcie zaproponowanym w projekcie budzi zastrzeżenia i – jak się wydaje – nie załatwia należycie problemu. W szczególności konieczne jest bardziej kompleksowe uregulowanie instytucji administratora hipoteki. Ponadto przedłożony projekt nie uwzględnia odmienności w regulacji hipoteki i zastawu rejestrowego (w sposób mechaniczny przenosi rozwiązania zawarte w art. 4 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149, poz. 703 , z późn. zm.) oraz w projektach zmian tej ustawy (druk sejmowy Nr 219 z 31 stycznia 2008 r. oraz Nr 218 z 2 stycznia 2008 r.), które mogą być źródłem trudności w stosowaniu tej instytucji w praktyce.

III. Istota projektowanej zmiany i uwagi szczegółowe

1. Projektowany art. 65¹ ust. 1 reguluje dwa różne przypadki ustanowienia administratora hipoteki: dla wierzycieli (a w istocie – przede wszystkim dla banków), którzy wspólnie udzielili kredytu lub dokonali innej wymienionej czynności, oraz dla wierzycieli, których wierzytelności objęte zostały układem zawartym w postępowaniu upadłościowym lub naprawczym.

Wątpliwości budzi zezwolenie na ustanowienie administratora hipoteki w tej drugiej sytuacji, gdyż wierzytelności zabezpieczone taką hipoteką (ustanowioną na rzecz administratora) łączy jedynie to, że objęte są układem. Nie muszą być one jednorodne co do swojego charakteru ani jednakowe, jeśli chodzi o wysokość zobowiązania i warunki spłaty. Projekt nie stawia żadnych w zasadzie ograniczeń co do wierzytelności podlegających w ten sposób zabezpieczeniu. Nasuwa się wątpliwość, jakiego rodzaju hipoteką takie wierzytelności miałyby być zabezpieczone (zwykłą czy kaucyjną – na gruncie ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów problem ten nie powstaje, bo jest tylko jeden rodzaj zastawu rejestrowego). Nie wiadomo również, kiedy administrator hipoteki obowiązany byłby podjąć działania zmierzające

do realizacji hipoteki (zasadą jest, że powinno to nastąpić, gdy wierzytelność zabezpieczona stanie się wymagalna – co jednak w przypadku, gdy niektóre tylko wierzytelności zabezpieczone taką hipoteką będą wymagalne, a inne nie?). Jak miałyby być stosowany do takiej hipoteki np. art. 78 u.k.w.h. (nie ma odpowiednika tego przepisu w ustawie o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów)? Można przewidzieć powstanie sporów między poszczególnymi wierzycielami (i ewentualnie właścicielem nieruchomości obciążonej) na tym tle. Taka wyłącznie formalna więź między zabezpieczonymi wierzytelnościami nie powinna być wystarczająca do zabezpieczenia ich jedną hipoteką (w związku z którą powoływany byłby administrator). Oszczędność kosztów związanych z ustanowieniem takiej hipoteki nie może być tu rozstrzygającym argumentem. Gdyby przyjąć proponowane w projekcie rozwiązanie, zasadnym wydaje się pytanie, po co w ogóle wprowadzać w art. 65¹ u.k.w.h. jakiegokolwiek ograniczenia w zakresie zabezpieczonych tą jedną hipoteką wierzytelności, skoro w istocie wystarczające jest porozumienie między poszczególnymi wierzycielami o ich wspólnym zabezpieczeniu jedną hipoteką.

2. Zastrzeżenia budzi także art. 65¹ ust. 2 u.k.w.h., gdyż nie uwzględnia przepisów ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.), która wyraźnie zezwala na ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego (w praktyce jest to w zasadzie zawsze hipoteka kaucyjna) wszystkich wierzytelności z tytułu obligacji określonej emisji (vide art. 7 ustawy o obligacjach). Ustawa o obligacjach wyraźnie też stanowi, że w księdze wieczystej nie oznacza się imiennie obligatariuszy. Podobnego do art. 7 ustawy o obligacjach przepisu nie ma w odniesieniu do możliwości zabezpieczenia wierzytelności z obligacji zastawem rejestrowym, dlatego konieczne było wprowadzenie do ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów nowego art. 4 ust. 2. Mechaniczne przenoszenie rozwiązania zawartego w ustawie o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów do ustawy o księgach

wieczystych i hipotece nie jest uzasadnione. Projektowany art. 65¹ ust. 2 u.k.w.h. – ze względu na uregulowanie art. 7 ustawy o obligacjach – jest po prostu zbędny.

3. Podobne zastrzeżenia budzi art. 65¹ ust. 3 u.k.w.h. Samo wprowadzenie obowiązku ustanowienia administratora hipoteki w przypadku zabezpieczenia nią wierzytelności obligatariuszy należy ocenić pozytywnie. Jednakże przepis ten powinien raczej znaleźć się w ustawie o obligacjach, w której reguluje się ustanowienie hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności z obligacji. Mógłby to być np. nowy art. 7 ust. 1¹ ustawy o obligacjach.

Podkreślenia wymaga, iż przedłożony projekt nie reguluje kilku istotnych kwestii.

W szczególności projekt nie rozstrzyga:

- czy umowa o ustanowienie administratora hipoteki powinna być dołączona do wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej? (wydaje się to konieczne, a to powoduje, że potrzebne jest określenie niezbędnej treści tej umowy);
- czy w umowie ustanawiającej administratora hipoteki powinny być określone wierzytelności podlegające zabezpieczeniu hipoteką? (z uwagi na różne traktowanie wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo i niezabezpieczonych np. w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym wydaje się niezbędne – ze względu także na bezpieczeństwo obrotu – aby można było łatwo ustalić, czy dana wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką ustanowioną na rzecz administratora; ponadto zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej wymagają zgody innych osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym – por. art. 70 u.k.w.h.);
- czy wierzytelności zabezpieczone hipoteką ustanowioną na rzecz administratora powinny być ujawniane we wpisie w księdze wieczystej (zasadą jest, że wpis hipoteki obejmuje również określone informacje o zabezpieczonej wierzytelności – por. § 46 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, z późn. zm.), oraz § 52

pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 162, poz. 1575, z późn. zm.); jeśli te wierzytelności miałyby być ujawniane w księdze wieczystej (co wydaje się z różnych powodów pożądane), to konieczna byłaby zmiana przepisów powołanych rozporządzeń regulujących zasady prowadzenia ksiąg wieczystych, a w odniesieniu do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie komputerowym konieczna byłaby także zmiana oprogramowania, co wiązałoby się z wydatkami z budżetu Ministerstwa Sprawiedliwości, a ponadto wymagałoby określenia odpowiednio długiego *vacatio legis* w celu zlecenia przygotowania takiego oprogramowania i jego przetestowania;

- jeśli wierzytelności podlegające zabezpieczeniu hipoteką ustanowioną na rzecz administratora wyrażone byłyby w różnych walutach, to w jakiej walucie powinna być wyrażona hipoteka (por. art. 68 u.k.w.h.)?;
- czy z wpisem w księdze wieczystej hipoteki ustanowionej na rzecz administratora hipoteki związane byłoby domniemanie istnienia zabezpieczonych wierzytelności (art. 71 u.k.w.h.) i czy w razie przelewu takich wierzytelności na korzyść nabywcy działałaby rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 80 u.k.w.h.)?

Na marginesie należy zauważyć, że umożliwienie zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności różnych wierzycieli zmniejszy liczbę ustanawianych hipotek, a z tym wiążą się konsekwencje finansowe dla budżetu, w szczególności z uwagi na opodatkowanie ustanowienia hipoteki podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Trzeba też uwzględnić mniejsze dochody z tytułu opłat od wniosków o wpis w księdze wieczystej. Obecnie jednakże nie jest możliwe wyliczenie szacunkowych skutków finansowych dla budżetu państwa w związku z ewentualnym uchwaleniem zamierzonej regulacji.

Na obecnym etapie nie można ocenić, w jakim stopniu wykorzystana będzie w przyszłości możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności przysługujących różnym wierzycielom. Można jedynie przypuszczać, że występować będzie zainteresowanie takim rozwiązaniem i to nie tylko w przypadku zabezpieczania kredytów konsorcjalnych. Od lat zgłaszane są bowiem postulaty w tej dziedzinie, tak przez doktrynę, jak i środowisko bankowe. Jednakże skala zainteresowania tym rozwiązaniem jest w istocie wypadkową wielu okoliczności. Z oczywistych względów, związanych z konstrukcją prawną administratora hipoteki, proponowane rozwiązanie spowodowałoby zmniejszenie wpływu wniosków o wpis hipotek. Należy bowiem zauważyć, że obecnie - ze względu na zasadę szczególności hipoteki - może ona zabezpieczać jedną oznaczoną wierzytelność. Każdy z wierzycieli zamierzających uzyskać zabezpieczenie rzeczowe w postaci hipoteki zmuszony jest w związku z tym osobno zabezpieczać swoje wierzytelności.

Nadmienić też należy, że ze względu na sposób ewidencjonowania wniosków o wpis rejestrowanych w dzienniku „Kw”, nie ma obecnie możliwości wskazania, ile wniosków o wpis hipoteki wpłynęło i zostało załatwionych w okresie sprawozdawczym przez sądy prowadzące księgi wieczyste.

W związku z powyższym nie jest możliwe oszacowanie skutków finansowych związanych ze zmianą liczby wpisywanych hipotek, w razie wejścia w życie projektowanej ustawy.

Należy zauważyć, iż stosownie do przepisów ustawy z dnia 9 września 2000r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 450, z późn. zm.) podstawę opodatkowania przy ustanowieniu hipoteki stanowi kwota zabezpieczonej wierzytelności. Stawka podatku jest uzależniona od rodzaju wierzytelności i wynosi 0,1 % kwoty wierzytelności w przypadku zabezpieczania wierzytelności istniejących, zaś 19 zł w przypadku zabezpieczania wierzytelności o wysokości nieustalonej. Wobec powyższego wprowadzenie hipoteki zabezpieczającej

wiele wierzytelności istniejących nie powinno spowodować obniżenia dochodów z tytułu podatku od czynności cywilnoprawnych, albowiem podstawą opodatkowania będzie suma kwot zabezpieczonych wierzytelności. Można założyć, iż nastąpiłby spadek dochodów budżetu państwa w sytuacji zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności o wysokości nieustalonej, jednakże skala tego zjawiska, z powodów, o których była mowa wyżej, jest trudna do oszacowania.

Przedłożony projekt nie rozwiązuje wielu istotnych problemów, jakie łączą się z ustanowieniem jednej hipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności różnych wierzycieli. Przykładowo można wskazać następujące zagadnienia:

- jaki jest status innych wierzycieli, których wierzytelności zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na rzecz administratora, w toku postępowania egzekucyjnego – czy uczestnikiem postępowania egzekucyjnego jest tylko administrator hipoteki, czy także ci wierzyciele (np. czy mogą wnieść zarzuty na plan podziału – por. art. 1027 k.p.c.); w jaki sposób powinny być wykazane zabezpieczone taką hipoteką wierzytelności w celu podziału kwoty uzyskanej z egzekucji (por. art. 1036, art. 1038 k.p.c.)?
- jaki jest status wierzycieli, których wierzytelności zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na rzecz administratora, w toku postępowania upadłościowego, jeśli została ogłoszona upadłość właściciela obciążonej hipoteką nieruchomości? Czy np. powinni oni dokonać zgłoszenia swoich wierzytelności sędziemu komisarzowi?
- jaka jest sytuacja wierzycieli, których wierzytelności zabezpieczone są hipoteką ustanowioną na rzecz administratora, w razie ogłoszenia upadłości administratora hipoteki? Czy w takim wypadku syndyk wykonuje uprawnienia przysługujące wierzycielowi hipotecznemu (upadłemu administratorowi)? Czy pozostali wierzyciele mogą żądać wyłączenia z masy upadłości kwot uzyskanych

z egzekucji z obciążonej hipoteką nieruchomości, czy też przysługuje im jakieś pierwszeństwo w zaspokojeniu ich wierzytelności z masy upadłości?

- jeśli administratorem hipoteki jest bank, a hipoteka zabezpiecza wierzytelności innych banków, to czy bank – administrator może wystawić bankowy tytuł egzekucyjny w celu dochodzenia przymusowego zaspokojenia z przedmiotu hipoteki? Ponieważ w obowiązującym stanie prawnym wydaje się, że taki bank nie mógłby wystawić bankowego tytułu egzekucyjnego (por. art. 96 ust. 1 prawa bankowego, który wymaga, aby bankowy tytuł egzekucyjny wystawiony był na podstawie ksiąg banku, który wystawia ten tytuł), to czy nie byłoby celowe wprowadzenie takiej możliwości.

Konkluzja

Kierunek zmian zaproponowanych w komisyjnym projekcie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece co do zasady zasługuje na akceptację.

Podkreślenia jednakże wymaga, że projektowana nowelizacja wywołuje dalej idące skutki niż przewidują jej twórcy i dlatego powinna być powiązana ze zmianą również innych przepisów, zarówno samej ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i ustaw o postępowaniu egzekucyjnym (sądowym i administracyjnym) oraz upadłościowym, bez których stosowanie instytucji administratora hipoteki powodować może wiele trudności w praktyce. Dlatego pożądana byłaby bardziej kompleksowa regulacja. Działająca przy Ministrze Sprawiedliwości Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego podjęła prace nad przygotowaniem dużej nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zmierzającej do unowocześnienia tej instytucji. Jednym z planowanych zagadnień, które miałyby być objęte przygotowywanym projektem, jest problem zabezpieczenia hipotecznego więcej niż jednej wierzytelności (a więc

także administratora hipoteki). Projekt takiej ustawy ma zostać opracowany i przedłożony Radzie Ministrów do rozpatrzenia w IV kwartale br. Wskazane byłoby zatem łączne rozpoznanie przez Sejm opiniowanego projektu komisyjnego oraz projektu, który zostanie przygotowany przez Rząd.

Z wypracowaniami szacunkowymi

Zbigniew Cwiakalski

Zbigniew Cwiakalski

Warszawa, 11 lipca 2008 r.

GP-NZ-PS-070-1/08/ 1380/2008

Pan

Lech Czapla

Zastępca Szefa

Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie,

W nawiązaniu do pisma z dnia 25 czerwca 2008 r. (znak PS-156/08) przekazującego w załączeniu *komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece* uprzejmie informuję, że Narodowy Bank Polski nie zgłasza uwag do powyższego dokumentu.

Z powrotem



WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu *14-07-2008*



KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 3989/OBSiL/2008

Warszawa, dnia 14 lipca 2008 r.

Szanowny Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Ps-156/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. komisyjnego projektu ustawy o księgach wieczystych i hipotece - uprzejmie zawiadamiam, że Krajowa Rada Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

z wyrazami szacunku

Sekretarz
Krajowej Rady Radców Prawnych

Ewa Stompor-Nowicka
Ewa Stompor-Nowicka

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 21.07.2008



PRZEWODNICZĄCY
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA
Nr KRS-020-59/1-08

Dot. PS-156/08

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Pan Lech CZAPLA
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu RP

Janina Anna Hymel

W załączeniu uprzejmie przesyłam opinię Krajowej Rady Sądownictwa z dnia 15 lipca 2008 r. w przedmiocie komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Z poważaniem,

Wiceprzewodniczący
Krajowej Rady Sądownictwa
Ryszard Peł
sędzia Ryszard Peł

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 22-07-2008

OPINIA
KRAJOWEJ RADY SĄDOWNICTWA

z dnia 15 lipca 2008 r.

**w przedmiocie komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy
o księgach wieczystych i hipotece**

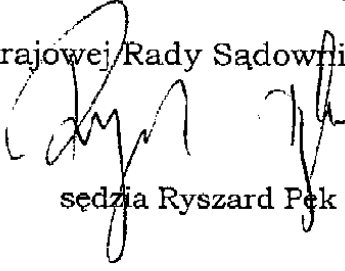
Krajowa Rada Sądownictwa, po zapoznaniu się z treścią przedstawionego projektu, opiniuje go negatywnie.

Proponowana zmiana pozostaje w sprzeczności z akcesoryjnością hipoteki tzn. związania tej formy zabezpieczenia z wierzytelnością, którą zabezpiecza oraz zasadą stosowania „przesuwania hipotek do przodu”.

Dodatkowo Krajowa Rada Sądownictwa wskazuje na możliwe trudności jakie mogą powstać na gruncie egzekucji wierzytelności objętych jednym wpisem.

Wiceprzewodniczący

Krajowej Rady Sądownictwa


sędzia Ryszard Pęk

BIURO
Krajowej Rady Sądownictwa

Za zgodność z oryginałem

DYREKTOR
Wydziału Organizacyjnego i Kadr
Biura Krajowej Rady Sądownictwa


Marian Szkodziński



KRAJOWA RADA NOTARIALNA
WARSZAWA

Warszawa, dnia 22.07.2008 r.

L.dz. 05/94/08

Szanowny Pan
Lech CZAPLA
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze

Odpowiadając na Pana pismo z dnia 25 czerwca 2008 r. (PS-156/08), w sprawie zaopiniowania komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, uprzejmie informuję, że Krajowa Rada Notarialna w uchwale nr VI/53/2008 z dnia 5 lipca 2008 r. wydała opinię o tym projekcie.

Z wyrazami szacunku i poważania

Zalączę:
Uchwałę Nr VI/53/2008

Wiceprezes
Krajowej Rady Notarialnej
Andrzej Urbanik

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 23-07-2008...

KANCELARIA SEJMU Wydział Podawczy
23.07.2008
WPLYNĘŁO
Zal. Nr.

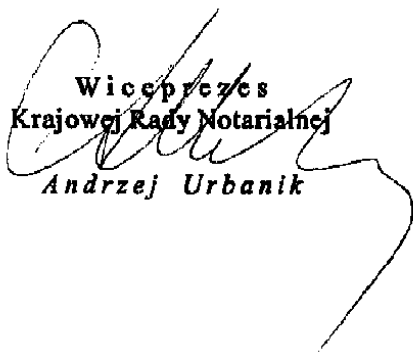
UCHWAŁA Nr VI/53/2008
Krajowej Rady Notarialnej
z dnia 5 lipca 2008 r.

w sprawie opinii o projekcie ustawy
o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

Na podstawie art. 40 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.) Krajowa Rada Notarialna uchwala co następuje:

Krajowa Rada Notarialna nie wnosi uwag do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, nadesłanego przy piśmie Zastępcy Szefa Kancelarii Sejmu (PS-156/08) z dnia 25 czerwca 2008 r.




Wiceprezes
Krajowej Rady Notarialnej
Andrzej Urbanik