



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
RM 10-209-08

Druk nr 1562

Warszawa, 29 grudnia 2008 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

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

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

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

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

(-) Donald Tusk

U S T A W A

z dnia

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

Art. 1. W ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) art. 65 otrzymuje brzmienie:

„Art. 65. 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).

2. Przedmiotem hipoteki może być także:

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

3. Hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2.

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

7) art. 68 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

8) po art. 68 dodaje się art. 68¹ – 68⁴ w brzmieniu:

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

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

3. Wierzyciel hipoteczny może podzielić hipotekę. Oświadczenie o podziale hipoteki należy złożyć właścicielowi nieruchomości. Podział hipoteki staje się skuteczny z chwilą wpisu w księdze wieczystej.

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

2. Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

3. 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. W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą.

4. Do ustanowienia hipoteki na rzecz administratora hipoteki nie stosuje się art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.³⁾)

5. W księdze wieczystej jako wierzyciela hipotecznego wpisuje się administratora hipoteki. Na wniosek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, sąd dokonuje zmiany wpisu administratora hipoteki.

6. W razie wygaśnięcia umowy powołującej administratora hipoteki i niepowołania nowego administratora każdy z wierzycieli, których wierzytelności są

objęte zabezpieczeniem, może żądać podziału hipoteki. Przepisy o zniesieniu współwłasności stosuje się odpowiednio.

7. Przepis ust. 6 stosuje się również w braku zgody wszystkich wierzycieli na zmianę administratora hipoteki.

Art. 68³. Można zastąpić zabezpieczoną wierzytelność inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Do zmiany zabezpieczonej wierzytelności stosuje się przepisy o zmianie treści hipoteki. Zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna.

Art. 68⁴. 1. Na zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany zabezpieczonej wierzytelności w drodze czynności prawnej zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości obciążonej wymagana jest zgoda właściciela nieruchomości, jeżeli nie jest on dłużnikiem osobistym. Oświadczenie właściciela nieruchomości powinno być złożone którejkolwiek ze stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Zmiany zabezpieczonej wierzytelności, o których mowa w ust. 1, są bezskuteczne w stosunku do właściciela nieruchomości, dopóki nie wyraził na nie zgody.”;

9) art. 69 otrzymuje brzmienie:

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

10) uchyla się art. 70 i 71;

11) w art. 76:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna). Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża w tym samym zakresie części ułamkowe wszystkich nieruchomości utworzonych przez podział.”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

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

12) art. 77 otrzymuje brzmienie:

„Art. 77. Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Przepisu tego nie stosuje się do roszczeń o świadczenia uboczne.”;

13) w dziale II w rozdziale 1 tytuł oddziału 2 otrzymuje brzmienie:

„Przeniesienie wierzytelności hipotecznej”;

14) w art. 79 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.”;

15) po art. 79 dodaje się art. 79¹ i art. 79² w brzmieniu:

„Art. 79¹. 1. Jeżeli hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących wierzycielowi hipotecznemu, w razie przelewu jednej z nich hipoteka przechodzi na nabywcę proporcjonalnie do wysokości tej wierzytelności w stosunku do sumy wierzytelności zabezpieczonych tą hipoteką, chyba że strony postanowiły inaczej.

2. Jeżeli wierzytelność hipoteczna zostanie przeniesiona bez hipoteki, zbywca powinien zawiadomić o tym właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym.

Art. 79². Jeżeli z określonego we wpisie stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona hipoteką wierzytelność, może powstać nowa wierzytelność, strony mogą postanowić, że przelew wierzytelności hipotecznej nie powoduje przejścia hipoteki na nabywcę.”;

16) uchyla się art. 80 – 82;

17) art. 83 otrzymuje brzmienie:

„Art. 83. Przepisów oddziału niniejszego nie stosuje się do przelewu roszczeń o świadczenia uboczne.”;

18) po art. 83 dodaje się art. 83¹ w brzmieniu:

„Art. 83¹. W razie przeniesienia zabezpieczonej wierzytelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub z dokumentu na okaziciela na nabywcę wierzytelności przechodzi także hipoteka. Jeżeli hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, stosuje się art. 79¹.”;

19) art. 84 otrzymuje brzmienie:

„Art. 84. Hipoteka na nieruchomości obciąża także jej przynależności.”;

20) art. 94 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

22) uchyla się art. 96;

23) po art. 96 dodaje się art. 96¹ w brzmieniu:

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

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

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

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

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

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

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

„Oddział 5

Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym

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

2. Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Art. 101². Przepisy art. 101¹ stosuje się również, gdy opróżniło się miejsce wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Art. 101³. 1. Jeżeli hipoteka wygasła wskutek egzekucji z nieruchomości, właściciel nieruchomości nie może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym.

2. Przy egzekucji z nieruchomości nie uwzględnia się opróżnionych miejsc hipotecznych.

Art. 101⁴. 1. W razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki, właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej.

2. Do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisu uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym potrzebne jest oświadczenie właściciela nieruchomości.

Art. 101⁵. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Art. 101⁶. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie podlega zajęciu. Ustanowienie hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu nie jest dopuszczalne.

Art. 101⁷. Jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot hipoteki łącznej zostanie zwolniona spod obciążenia, właściciel nieruchomości może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym do wysokości sumy hipoteki.

Art. 101⁸. Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Art. 101⁹. Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrzeczone miejsce, z chwilą gdy stało się wolne.

Art. 101¹⁰. Hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece.

Art. 101¹¹. Przepisów niniejszego oddziału nie stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej.”;

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

27) art. 108¹ otrzymuje brzmienie:

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

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

28) art. 110 otrzymuje brzmienie:

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

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

„Art. 110¹. Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.”;

30) uchyla się art. 111 i 112;

31) uchyla się art. 120.

Art. 2. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.⁴⁾) wprowadza się następujące zmiany:

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

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

2) art. 314 otrzymuje brzmienie:

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

Art. 3. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.⁵⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 930 § 3 uzyskuje brzmienie:

„§ 3. Obciążenie przez dłużnika nieruchomości po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie.”;

2) w art. 1025:

a) w § 1:

– pkt 4 i 5 otrzymują brzmienie:

„4) należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim,

5) należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające 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,”

– uchyla się pkt 8,

b) § 3 otrzymuje brzmienie:

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

3) w art. 1026 § 1 otrzymuje brzmienie:

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

4) art. 1036 otrzymuje brzmienie:

„Art. 1036. § 1. W podziale oprócz wierzyciela egzekwującego uczestniczą:

- 1) wierzyciele składający tytuł wykonawczy z dowodem doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty, jeżeli zgłosili się najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości,
- 2) wierzyciele, którzy uzyskali zabezpieczenie powództwa, jeżeli zgłosili się najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości,
- 3) 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,
- 4) pracownicy co do stwierdzonych dokumentem należności za pracę, jeżeli zgłosili swoje roszczenia przed sporządzeniem planu podziału.

§ 2. Jeżeli wierzytelność hipoteczna nie jest stwierdzona tytułem wykonawczym, należność przypadającą wierzycielowi hipotecznemu pozostawia się na rachunku depozytowym sądu.”;

5) art. 1038 otrzymuje brzmienie:

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

§ 2. W przypadku hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności, gdy łączna kwota wierzytelności przewyższa sumę wymienioną we wpisie hipoteki, a wierzyciel nie wskazał do dnia uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, które z wierzytelności i w jakiej wysokości mają zostać zaspokojone, zaspokajają się wszystkie wierzytelności proporcjonalnie do ich wysokości.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z późn. zm.⁶⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 110f dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Obciążenie przez zobowiązanego nieruchomości po jej zajęciu oraz rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym jest nieważne. W razie wpisania hipoteki przymusowej po zajęciu nieruchomości zabezpieczona nią wierzytelność nie

korzysta z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego dla należności zabezpieczonych hipotecznie.”;

2) w art. 115:

a) w § 1:

– pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim;

3) należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające 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;”;

– uchyla się pkt 5,

– pkt 6 otrzymuje brzmienie:

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

b) § 2 otrzymuje brzmienie:

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

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

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

d) § 5 otrzymuje brzmienie:

„§ 5. Należności wymienione w § 1 pkt 2 i 3 zaspokajają się do wysokości kwoty uzyskanej ze sprzedaży rzeczy albo z realizacji prawa zbywalnego obciążonego. Jeżeli uzyskana kwota nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zabezpieczonych należności, należności te zaspokajają się w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu, a jeżeli mają równe pierwszeństwo albo nie stosuje się do nich zasady pierwszeństwa – proporcjonalnie w stosunku, w jakim pozostają do siebie.”;

3) w art. 115c:

a) w § 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) wierzyciele składający tytuł wykonawczy z dowodem doręczenia dłużnikowi wezwania do zapłaty i wierzyciele, którzy uzyskali zabezpieczenie powództwa, jeżeli zgłosili się najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przyznaniu własności nieruchomości;”;

b) dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Jeżeli wierzytelność hipoteczna nie jest stwierdzona tytułem wykonawczym, należność przypadającą wierzycielowi hipotecznemu pozostawia się w depozycie organu egzekucyjnego.”;

4) art. 115e otrzymuje brzmienie:

„Art. 115e. § 1. Jeżeli hipoteka nie jest wyczerpana i może jeszcze służyć zabezpieczeniu wierzyciela, reszta kwoty pozostaje w depozycie organu egzekucyjnego aż do ustania stosunku prawnego uzasadniającego korzystanie z hipoteki.

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

5) w art. 164:

a) w § 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) obciążenie statku morskiego lub statku morskiego w budowie zastawem wpisanym do rejestru okrętowego (hipoteka morska przymusowa);”;

b) § 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„§ 2. Jeżeli organ egzekucyjny nie jest jednocześnie wierzycielem, obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową lub statku morskiego (statku morskiego w budowie) hipoteką morską przymusową dokonuje wierzyciel.

§ 3. Przed skierowaniem wniosku do sądu o ustanowienie hipoteki przymusowej lub do izby morskiej o ustanowienie hipoteki morskiej przymusowej wierzyciel występuje do organu egzekucyjnego o nadanie tytułowi wykonawczemu lub zarządzeniu zabezpieczenia klauzuli o skierowaniu tytułu wykonawczego do egzekucji lub zarządzenia zabezpieczenia do wykonania.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.⁷⁾) w art. 7 po ust. 1 dodaje się ust. 1a i 1b w brzmieniu:

„1a. Przed rozpoczęciem emisji obligacji emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki, który wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Administratorem hipoteki może być także bank pełniący funkcję banku reprezentanta. Do administratora hipoteki art. 31 ust. 2 – 5 stosuje się odpowiednio.

1b. Do administratora hipoteki nie stosuje się przepisów art. 68² ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.²⁾).”.

Art. 6. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.³⁾) w art. 95 wprowadza się następujące zmiany:

1) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków i opatrzone pieczęcią banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających

z czynności bankowych oraz ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych.”;

2) ust. 5 otrzymuje brzmienie:

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

Art. 7. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.⁸⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 34 § 4 otrzymuje brzmienie:

„§ 4. Przedmiotem hipoteki przymusowej 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;
- 4) statek morski lub statek morski w budowie wpisane do rejestru okrętowego.”;

2) w art. 35 § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej dokonuje właściwy sąd rejonowy, a w przypadku hipoteki morskiej przymusowej właściwa izba morską na wniosek organu podatkowego.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74, z późn. zm.⁹⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 24 uchyla się ust. 3;

2) w art. 26 ust. 3b otrzymuje brzmienie:

„3b. Przedmiotem hipoteki przymusowej 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;

- 4) statek morski lub statek morski w budowie wpisane do rejestru okrętowego.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.¹⁰⁾) wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w art. 63 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

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

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

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

Art. 10. 1. Do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2, stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym.

2. Do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece w dotychczasowym brzmieniu, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 tej ustawy, które stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. To samo dotyczy hipotek kaucyjnych zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjętych z mocy ustawy hipoteką zwykłą, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy.

Art. 11. Jeżeli 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. 12. Do zastawów powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się dotychczasowe przepisy o formie umowy o ustanowienie zastawu.

Art. 13. 1. Jeżeli postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, do podziału sumy uzyskanej z egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym stosuje się przepisy dotychczasowe.

2. Jeżeli ogłoszono upadłość dłużnika przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, do podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego hipoteką, hipoteką morską, zastawem, zastawem rejestrowym albo zastawem skarbowym stosuje się przepisy dotychczasowe.

Art. 14. Ustawa wchodzi w życie po upływie 18 miesięcy od dnia ogłoszenia.

¹⁾ Niniejszą ustawą zmienia się ustawy: ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawę z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych oraz ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804 oraz z 2008 r. Nr 116, poz. 731.

³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1545 i 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, NR Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401, i NR Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769 oraz z 2008 r. Nr 171, poz. 1056, Nr 192, poz. 1179.

⁴⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191 z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133,

poz. 935 i Nr 164, poz. 1166, z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557 i Nr 181, poz. 1287 oraz z 2008 r. Nr 116, poz. 731 i Nr 163, poz. 1012.

- ⁵⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 73, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 471, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 757, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 271, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 1193 i Nr 122, poz. 1314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 41, poz. 360, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 1188, Nr 139, poz. 1323, Nr 199, poz. 1939 i Nr 228, poz. 2255, z 2004 r. Nr 9, poz. 75, Nr 11, poz. 101, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 871, Nr 93, poz. 891, Nr 121, poz. 1264, Nr 162, poz. 1691, Nr 169, poz. 1783, Nr 172, poz. 1804, Nr 204, poz. 2091, Nr 210, poz. 2135, Nr 236, poz. 2356 i Nr 237, poz. 2384, z 2005 r. Nr 13, poz. 98, Nr 22, poz. 185, Nr 86, poz. 732, Nr 122, poz. 1024, Nr 143, poz. 1199, Nr 150, poz. 1239, Nr 167, poz. 1398, Nr 169, poz. 1413 i 1417, Nr 172, poz. 1438, Nr 178, poz. 1478, Nr 183, poz. 1538, Nr 264, poz. 2205 i Nr 267, poz. 2258, z 2006 r. Nr 12, poz. 66, Nr 66, poz. 466 i Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 186, poz. 1379, Nr 208, poz. 1537 i 1540, Nr 226, poz. 1656 i Nr 235, poz. 1699, z 2007 r. Nr 7, poz. 58, Nr 47, poz. 319, Nr 50, poz. 331, Nr 61, poz. 418, Nr 99, poz. 662, Nr 106, poz. 731, Nr 112, poz. 766 i 769, Nr 115, poz. 794, Nr 121, poz. 831, Nr 123, poz. 849, Nr 176, poz. 1243, Nr 181, poz. 1287, Nr 192, poz. 1378 i Nr 247, poz. 1845 oraz z 2008 r. Nr 59, poz. 367, Nr 96, poz. 609 i 619, Nr 110, poz. 706, Nr 116, poz. 731, Nr 119, poz. 772, Nr 120, poz. 779, Nr 122, poz. 796 i Nr 171, poz. 1056.
- ⁶⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i 711, Nr 133, poz. 935, Nr 157, poz. 1119 i Nr 187, poz. 1381, z 2007 r. Nr 89, poz. 589, Nr 115, poz. 794, Nr 176, poz. 1243 i Nr 192, poz. 1378.
- ⁷⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 216, poz. 1824, z 2003 r. Nr 217, poz. 2124 oraz z 2005 r. Nr 157, poz. 1316, Nr 183, poz. 1538, Nr 184, poz. 1539, Nr 249, poz. 2104.
- ³⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 126, poz. 1070, Nr 141, poz. 1178, Nr 144, poz. 1208, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1385 i 1387 i Nr 241, poz. 2074, z 2003 r. Nr 50, poz. 424, Nr 60, poz. 535, Nr 65, poz. 594, Nr 228, poz. 2260 i Nr 229, poz. 2276, z 2004 r. Nr 64, poz. 594, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808, z 2005 r. Nr 83, poz. 719, Nr 85, poz. 727, Nr 167, poz. 1398 i Nr 183, poz. 1538, z 2006 r. Nr 104, poz. 708, Nr 157, poz. 1119, Nr 190, poz. 1401 i Nr 245, poz. 1775, z 2007 r. Nr 42, poz. 272 i Nr 112, poz. 769 oraz z 2008 r. Nr 171, poz. 1056.
- ⁸⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 85, poz. 727, Nr 86, poz. 732 i Nr 143, poz. 1199, z 2006 r. Nr 66, poz. 470, Nr 104, poz. 708, Nr 143, poz. 1031, Nr 217, poz. 1590 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 112, poz. 769, Nr 120, poz. 818, Nr 192, poz. 1378 i Nr 225, poz. 1671 oraz z 2008 r. Nr 141, poz. 888.
- ⁹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2007 r. Nr 17, poz. 95, Nr 21, poz. 125, Nr 112, poz. 769 i Nr 115, poz. 791, 792 i 793 i Nr 176, poz. 1234 oraz z 2008 r. Nr 63, poz. 394, Nr 67, poz. 411 i Nr 141, poz. 888.
- ¹⁰⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 217, poz. 2125, z 2004 r. Nr 91, poz. 870 i 871, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546, Nr 173, poz. 1808 i Nr 210, poz. 2135, z 2005 r. Nr 94, poz. 785, Nr 183, poz. 1538 i Nr 184, poz. 1539, z 2006 r. Nr 47, poz. 347, Nr 133, poz. 935 i Nr 157, poz. 1119, z 2007 r. Nr 123, poz. 850 i Nr 179, poz. 1279 oraz z 2008 r. Nr 96, poz. 606 i Nr 116, poz. 731.

UZASADNIENIE

1. Cel ustawy

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

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

2. Ogólna charakterystyka proponowanych zmian

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

Wśród zmian o znaczeniu systemowym należy wymienić przede wszystkim odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną. Modyfikacja ta powinna przyczynić się do uproszczenia regulacji hipoteki, a tym samym ułatwić jej stosowanie. Projekt zawiera także propozycje rozwiązań umożliwiających zabezpieczenie jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności tego samego wierzyciela oraz wielu wierzytelności różnych podmiotów, które uczestniczą w finansowaniu wspólnego przedsięwzięcia. Zmiany te powinny przyczynić się do uelastycznienia hipoteki i obniżenia kosztów pozyskania kredytu. Kolejną zasadniczą modyfikacją jest odstąpienie od obowiązującego w Polsce od czasów

powojennej unifikacji prawa cywilnego systemu posuwania się hipotek. W miejsce tego rozwiązania projektuje się wprowadzenie hipoteki właściciela oraz uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Są to instytucje mające na celu ochronę interesów właściciela obciążonej nieruchomości w przypadku skupienia w jednym ręku własności obciążonej nieruchomości i wierzytelności hipotecznej oraz w razie wygaśnięcia hipoteki.

Wśród zmian należących do drugiej grupy należy wymienić w pierwszej kolejności propozycję nowego ujęcia art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Zmiana ta ma wyeliminować kontrowersje związane ze skutkami wyodrębnienia nieruchomości przeznaczonych przede wszystkim na cele mieszkaniowe z nieruchomości obciążonej hipoteką. W obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidziano także kilka zmian terminologicznych zmierzających do uzgodnienia terminologii ustawy z przepisami innych aktów prawnych. Zmiany w przepisach proceduralnych są natomiast w znacznej mierze konsekwencjami rozwiązań przyjętych w projektowanej nowej regulacji hipoteki. W pewnym związku z tymi rozwiązaniami pozostaje również zmiana przepisów o zastawie, m.in. w zakresie formy umowy o jego ustanowienie.

3. Zmiany o charakterze systemowym

Jak już wspomniano, najistotniejszą spośród proponowanych zmian jest zniesienie podziału hipotek na zwykłe i kaucyjne. Proponowane przekształcenie regulacji hipoteki dokonuje się w znacznej mierze przez uogólnienie rozwiązań występujących dotychczas przy hipotece kaucyjnej. Za takim rozwiązaniem przemawia kilka argumentów. Po pierwsze, podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną wiąże się z koniecznością jednoznacznego wyboru postaci hipoteki właściwej dla zabezpieczenia danej wierzytelności. Nie zawsze jest to łatwe, a skutki posłużenia się niewłaściwą w danej sytuacji odmianą hipoteki są bardzo daleko idące – umowa o ustanowienie jest nieważna, a samo zabezpieczenie nie powstaje. Wobec wielu kontrowersji co do tego, kiedy i która z dwóch postaci hipoteki jest właściwa, wprowadzenie jednej odmiany hipoteki wydaje się najwłaściwszym rozwiązaniem. Po drugie, oparcie regulacji hipoteki na modelu dotychczasowej hipoteki kaucyjnej umożliwi jednoznaczne uregulowanie kwestii hipotecznego zabezpieczenia roszczeń o świadczenia uboczne. Zgodnie bowiem z projektowanym art. 69 u.k.w.h. zabezpieczenie obejmuje mieszczące się w sumie hipoteki odsetki i przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki. Ujęcie takie umożliwi zabezpieczenie roszczeń zarówno o odsetki o stałej stopie, jak i o stopie zmiennej,

ponieważ hipoteka zabezpiecza wszystkie odsetki, o ile tylko mieszczą się w sumie hipoteki. Zmiana wysokości odsetek po ustanowieniu hipoteki nie stanowi zmiany treści hipoteki i dlatego nie będzie wymagała ujawnienia w księdze wieczystej (choć czasem może wymagać zgody właściciela obciążonej nieruchomości – zob. projektowany art. 68⁴ ust. 1 u.k.w.h.). Po trzecie, ujednoczenie hipoteki przyczyni się do znacznego uproszczenia jej regulacji. Uproszczenie regulacji powinno zaś przyczynić się do ułatwienia stosowania przepisów o hipotece. Oparcie koncepcji hipoteki na modelu dawnej hipoteki kaucyjnej wiąże się ze zniesieniem domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności występującego przy hipotece zwykłej (proponowane uchylenie art. 71 u.k.w.h.). Jest to spowodowane przede wszystkim tym, że projekt przewiduje, iż hipoteka może zabezpieczać wszelkie wierzytelności pieniężne, zarówno istniejące, jak i przyszłe (w tym także warunkowe), o ustalonej lub nieustalonej wysokości, w złotych i walutach obcych, a ponadto dopuszcza, aby jedna hipoteka mogła zabezpieczać więcej niż jedną wierzytelność (w takiej sytuacji łączna suma zabezpieczonych wierzytelności może ulegać zmianie). Domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności pozostawałoby zatem w wielu przypadkach w wyraźnej sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym.

Rezygnacja z domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności nie powinna być szczególnie dotkliwa z punktu widzenia wierzyciela hipotecznego. Dzięki domniemaniu może on – w dotychczasowym stanie prawnym – uczestniczyć w podziale sumy uzyskanej z egzekucji bez konieczności przedstawienia tytułu wykonawczego, jednak dotyczy to tylko hipoteki zwykłej. Zmiana ta nie ma wielkiego praktycznego znaczenia dla banków, które są najczęściej wierzycielami hipotecznymi, jako że mogą one wystawiać bankowe tytuły egzekucyjne. Również inni wierzyciele mogą uzyskać tytuł wykonawczy bez konieczności prowadzenia procesu przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości, jako że właściciel może poddać się egzekucji w akcie notarialnym (nawet równocześnie z ustanowieniem hipoteki) zgodnie z art. 777 § 1 pkt 6 K.p.c. Inną konsekwencją proponowanego ujednoczenia regulacji hipoteki jest wyłączenie możliwości nabycia zabezpieczonej wierzytelności w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (wobec proponowanego uchylenia art. 80 u.k.w.h.). I w tym przypadku nie jest to z punktu widzenia praktyki zmiana szczególnie dotkliwa. Przepis art. 80 u.k.w.h. znajduje bowiem zastosowanie bardzo rzadko, a przy tym wyrażona w nim konstrukcja jest sztuczna i wyjątkowo niejasna, co znajdowało wyraz w licznych kontrowersjach doktrynalnych na tym tle. Należy jednak podkreślić, że projektowana zmiana nie wyklucza nabycia w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg

wieczystych samej hipoteki (która mimo wpisu w księdze wieczystej nie powstała lub wygasła), jeżeli istnieje stosunek prawny, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność. W związku z uchyleniem art. 80 u.k.w.h. zbędny stał się również art. 112 u.k.w.h., który wyłącza stosowanie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do wierzytelności zabezpieczonych hipoteką przymusową.

Rezygnacja z podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną uzasadnia uchylenie w całości przepisów rozdziału 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 111 tej ustawy, który wskazuje (w sposób niezbyt precyzyjny), kiedy hipoteka przymusowa ma charakter hipoteki kaucyjnej.

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

Z regulacją art. 68 ust. 2 i art. 69 u.k.w.h. pozostaje w związku projektowany art. 110¹ u.k.w.h. Ponieważ hipoteka – w tym także przymusowa – ma zabezpieczać roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli mieszczą się one w sumie hipoteki wymienionej we wpisie, należało określić, do jakiej wysokości wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej. Przepis art. 110¹ u.k.w.h. rozróżnia dwa przypadki, w zależności od tego, czy z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej wynika suma, do jakiej hipoteka ta ma zostać wpisana. Pierwszy dotyczy tych sytuacji, gdy suma hipoteki przymusowej została określona w dokumencie, stanowiącym podstawę wpisu. Sytuacja taka ma miejsce przede wszystkim, gdy sąd cywilny wydaje postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia przez wpis hipoteki przymusowej (na podstawie art. 747 pkt 2 K.p.c.) albo gdy zabezpieczenie takie zostaje dokonane przez prokuratora lub sąd karny w związku z toczącym się postępowaniem karnym (np. w celu zabezpieczenia grożącej oskarżonemu grzywny). Wierzyciel może wówczas żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z takiego dokumentu (orzeczenia). Druga sytuacja ma miejsce wówczas, gdy dokument stanowiący podstawę wpisu hipoteki przymusowej stwierdza istnienie zabezpieczonej wierzytelności (chodzi przede wszystkim o orzeczenia sądu, choćby nieprawomocne, oraz decyzje administracyjne, chociażby nieostateczne), lecz jej wysokość może się zwiększyć. Dotyczy to w szczególności powstania roszczenia o odsetki za kolejny okres, a w mniejszym stopniu zwiększenia się kosztów postępowania (np. w związku z wniesieniem środka zaskarżenia). W tym przypadku, aby umożliwić wierzycielowi zabezpieczenie odsetek, które mogą narosnąć po wydaniu wyroku lub decyzji administracyjnej, a jednocześnie zapewnić bezpieczeństwo właścicielowi nieruchomości przed ryzykiem nadmiernego obciążenia jego nieruchomości, należało określić, do jakiej maksymalnie sumy wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej. Zgodnie z propozycją zawartą w art. 110¹ u.k.w.h. wierzyciel mógłby żądać wpisu hipoteki na sumę nieprzekraczającą więcej niż o połowę wysokość wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne stwierdzonymi w dokumencie, będącym podstawą wpisu hipoteki przymusowej (np. w wyroku sądu lub w decyzji administracyjnej), obliczonej na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

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

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

W projektowanym art. 68¹ u.k.w.h. zawarto możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku (dwóch lub więcej) wierzytelności przysługujących tej samej osobie. Nie może to być jednak zabezpieczenie ustanowione dla wszystkich niesprecyzowanych wierzytelności danego podmiotu, gdyż prowadziłoby to do przekształcenia hipoteki w zabezpieczenie generalne. Dlatego w umowie o ustanowienie hipoteki należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem (art. 68¹ ust. 2 u.k.w.h.). Hipoteka służy zatem zabezpieczeniu tylko tych wierzytelności, co do których wyraził na to zgodę właściciel obciążonej nieruchomości. Wierzyciel hipoteczny nie może więc wbrew woli właściciela nieruchomości wykorzystać hipoteki do zaspokojenia innej wierzytelności. Odróżnia to hipotekę w kształcie określonym w art. 68¹ u.k.w.h. od długu gruntowego, którego wprowadzenie do polskiego prawa niedawno rozważano. Projektowane rozwiązanie stanowi rozsądny kompromis między interesami właściciela nieruchomości obciążonej a potrzebą stworzenia elastycznego i łatwego do ustanowienia zabezpieczenia. Dopuszczenie zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności pociągnęło za sobą konieczność odrębnego uregulowania skutków przelewu wierzytelności hipotecznej oraz konsekwencji wygaśnięcia niektórych spośród zabezpieczonych wierzytelności (projektowany art. 79¹ ust. 1 oraz art. 94¹ u.k.w.h., zob. także projektowany art. 1038 § 2 K.p.c.).

Zgodnie z projektowanym art. 68² u.k.w.h. dopuszczalne będzie zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym osobom. Występuje tutaj jednak ważne ograniczenie – muszą to być wierzytelności służące sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Jest to rozwiązanie umożliwiające dogodne i elastyczne zabezpieczenie wierzytelności uczestników konsorcjum wierzycieli. Z reguły członkami takiego konsorcjum będą zapewne banki. Jednakże proponowane rozwiązanie ma charakter ogólny, nie ogranicza się jedynie do banków. Również inni wierzyciele, którzy zamierzają sfinansować wspólne przedsięwzięcie, będą mogli skorzystać z tej formy zabezpieczenia hipotecznego. Rozwiązanie wyrażone w projektowanym art. 68² u.k.w.h. zakłada powołanie przez uczestników konsorcjum administratora hipoteki, który zawiera z właścicielem nieruchomości umowę o ustanowienie hipoteki i wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem (projektowany art. 68² ust. 2 u.k.w.h.). Projekt zakłada, że administrator hipoteki jako wierzyciel hipoteczny będzie uprawniony do wytoczenia

powództwa przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości w celu uzyskania tytułu wykonawczego i będzie prowadził egzekucję z nieruchomości w celu zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności. Dlatego projekt nie przewiduje żadnych zmian przepisów o postępowaniu sądowym, w tym o postępowaniu egzekucyjnym. W toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego prowadzonego przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości administrator hipoteki będzie miał więc status strony postępowania. Administratorem hipoteki może być zarówno jeden z wierzycieli, których wierzytelności podlegają zabezpieczeniu (uczestników konsorcjum), jak i osoba trzecia (art. 68² ust. 1 zd. drugie u.k.w.h.). Wierzyciele, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, mogą w każdym czasie dokonać zmiany wpisu administratora hipoteki w księdze wieczystej i powołać na jego miejsce inną osobę (nie ma to wpływu na uprawnienia administratora względem wierzycieli, wynikające z umowy powołującej go do pełnienia tej funkcji, np. roszczenie o zapłatę wynagrodzenia czy o odszkodowanie). Gdyby nie udało się uzyskać zgody wszystkich wierzycieli na zmianę administratora albo gdyby wygasła umowa powołująca administratora (np. na skutek jej rozwiązania, śmierci administratora), projekt przewiduje, że każdy z wierzycieli będzie mógł żądać podziału hipoteki w postępowaniu nieprocesowym (w którym sąd będzie stosował odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności). W wyniku takiego podziału powstaną hipoteki zabezpieczające poszczególne wierzytelności, objęte dotąd zabezpieczeniem jedną hipoteką ustanowioną na rzecz administratora. Suma tych hipotek nie może być wyższa niż suma hipoteki ustanowionej na rzecz administratora. Będą one korzystać z pierwszeństwa, które przysługiwało hipotece ustanowionej na rzecz administratora.

Na nieco odmiennych zasadach została uregulowana instytucja administratora hipoteki w ustawie o obligacjach. W tym przypadku umowę z administratorem hipoteki zawiera emitent obligacji jeszcze przed rozpoczęciem emisji obligacji. Administrator hipoteki jest w tym przypadku także zastępcą pośrednim obligatariuszy, których wierzytelności z tytułu obligacji zostały zabezpieczone hipoteką. Takim administratorem może być także bank pełniący funkcję banku-reprezentanta w rozumieniu art. 30 ustawy o obligacjach. W celu zapewnienia należytej ochrony interesów obligatariusza projekt zakłada, że do administratora hipoteki stosuje się odpowiednio przepisy art. 31 ust. 2 – 5 ustawy o obligacjach. Z uwagi na możliwą dużą liczbę obligatariuszy, którzy mogą nawet nie być zidentyfikowani (w przypadku emisji obligacji na okaziciela), oraz istniejące już w ustawie o obligacjach uregulowania dotyczące ustanowienia hipoteki (następuje to w drodze jednostronnej

czynności prawnej emitenta) stosowanie do administratora hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z obligacji przepisów o administratorze hipoteki, zawartych w art. 68² u.k.w.h., byłoby albo bezprzedmiotowe (jak np. art. 68² ust. 1 u.k.w.h.) albo niewłaściwe lub znacznie utrudnione (zwłaszcza art. 68² ust. 5 – 7 u.k.w.h.). Dlatego projekt wyłącza stosowanie art. 68² u.k.w.h. do administratora hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z obligacji.

Projekt reguluje także skutki ogłoszenia upadłości administratora zastawu rejestrowego lub hipoteki (brak było dotąd takiej regulacji w odniesieniu do administratora zastawu rejestrowego), przyznając wierzycielom, których wierzytelności były zabezpieczone zastawem rejestrowym lub hipoteką, prawo żądania wyłączenia z masy upadłości kwot uzyskanych w wyniku realizacji zastawu rejestrowego lub hipoteki przez administratora lub – po ogłoszeniu upadłości – przez syndyka (zob. nowy pkt 5 dodany w art. 63 Prawa upadłościowego i naprawczego).

Kolejną zasadniczą zmianą zmierzającą do uelastycznienia hipoteki jest przewidziana w projektowanym art. 68³ u.k.w.h. możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela (dopuszczał to także dekret o prawie rzeczowym z 1946 r. – por. art. 195). W obecnym stanie prawnym taki zabieg jest możliwy jedynie w przypadku odnowienia (zob. art. 507 K.c.). Dzięki projektowanemu rozwiązaniu będzie możliwe wielokrotne wykorzystanie tej samej hipoteki, co obniży koszty ustanowienia zabezpieczenia. Ponieważ hipoteka zabezpiecza oznaczoną wierzytelność wynikającą z określonego stosunku prawnego (art. 65 ust. 1 u.k.w.h. w projektowanym brzmieniu), zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności inną, przysługującą temu samemu wierzycielowi – w granicach sumy hipoteki określonej we wpisie – będzie wiązało się ze zmianą treści hipoteki, co zgodnie z art. 248 § 1 K.c. wymaga zawarcia umowy między wierzycielem hipotecznym a właścicielem obciążonej nieruchomości. Według zasad ogólnych zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej – a więc także hipoteki – wymaga dokonania wpisu w tej księdze (art. 248 § 1 in fine K.c.). Zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności inną, jeżeli nie łączy się z podwyższeniem sumy hipoteki określonej we wpisie, nie wymaga zgody innych osób, którym przysługują na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od hipoteki. Ponieważ jest to nowe uregulowanie, aby usnąć ewentualne wątpliwości – wzorem art. 195 Prawa rzeczowego z 1946 r. – art. 68³ zd. trzecie u.k.w.h. stanowi, że na zastąpienie wierzytelności hipotecznej inną wierzytelnością tego samego wierzyciela nie jest potrzebna zgoda osób, którym

przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od hipoteki (oczywiście gdy nie ulega jednocześnie zmianie wysokość sumy hipoteki).

Odmienne rozwiązanie niż w przypadku zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną przyjęto w art. 68⁴ u.k.w.h. w odniesieniu do innych zmian dotyczących treści zabezpieczonej wierzytelności. Strony stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, mogą bowiem dokonywać zmian dotyczących tej wierzytelności, które mogą jednak godzić w interesy właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym. Dotyczy to zmiany waluty zabezpieczonej wierzytelności (bez zmiany waluty hipoteki), gdyż może ona prowadzić – na skutek ruchu kursów walut obcych – do zwiększenia wysokości wierzytelności hipotecznej oraz innych zmian zwiększających zakres odpowiedzialności właściciela (np. podwyższenia odsetek czy podwyższenia wysokości wierzytelności, tzw. kapitału). Z tego powodu w projekcie przewidziano w tych przypadkach wymóg zgody właściciela obciążonej nieruchomości (por. także art. 879 § 2 K.c. dotyczący poręczenia). Ponieważ zmiany te nie stanowią zmiany treści hipoteki, nie ma tutaj zastosowania art. 248 § 1 K.c. in fine, z którego wynika wymóg konstytutywnego wpisu wspomnianych zmian do księgi wieczystej. Na mocy projektowanego art. 68⁴ u.k.w.h. do skuteczności tych zmian będzie wymagana pisemna zgoda właściciela nieruchomości. Do chwili udzielenia takiej zgody zmiany te nie będą skuteczne wobec właściciela nieruchomości, niebędącego dłużnikiem osobistym. Gdyby zmiana waluty zabezpieczonej wierzytelności lub inne zmiany dotyczące treści tej wierzytelności miały być połączone ze zmienioną wysokością sumy hipoteki, to do skuteczności takiej zmiany nadal byłoby konieczne zawarcie umowy zmieniającej treść hipoteki oraz dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 248 § 2 K.c. zmiana wierzytelności hipotecznej połączona z podwyższeniem sumy hipoteki określonej we wpisie wymaga także zgody innych osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od hipoteki.

Do istotnych zmian należy także zaliczyć projektowane rozwiązania w zakresie przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Zmianie ulega tytuł oddziału obejmującego przepisy dotyczące tej problematyki. W projekcie proponuje się zastąpienie tytułu „przelew wierzytelności hipotecznej” nowym „przeniesienie wierzytelności hipotecznej”. Jest to związane z tym, że przepisy tego oddziału regulowałyby także inne niż przelew postacię przejścia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności z jednego podmiotu na drugi w drodze umowy. W praktyce może chodzić przede wszystkim o indos, jako sposób przeniesienia wierzytelności z papierów wartościowych na zlecenie, które także mogą być zabezpieczone

hipoteką. W nowym brzmieniu art. 79 ust. 1 u.k.w.h. ma przesądzić sporną dotychczas kwestię, czy w celu przeniesienia wraz z zabezpieczoną wierzytelnością hipoteki strony muszą zawrzeć osobną – oprócz umowy przelewu – umowę przenoszącą hipotekę. W projektowanym brzmieniu zmiana podmiotu hipoteki jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Jako zasadę utrzymano jednak konstytutywność wpisu. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej wraz z hipoteką będzie zatem skuteczne co do zasady – tak jak dotąd – dopiero od chwili wpisu nabywcy wierzytelności w księdze wieczystej. Aby uzyskać wpis w księdze wieczystej, umowa przenosząca zabezpieczoną wierzytelność będzie wymagała zachowania dla oświadczenia zbywcy (dotychczasowego wierzyciela hipotecznego) formy pisemnej z notarialnie poświadczonym podpisem lub uzyskania w takiej formie zgody zbywcy na wpisanie nabywcy jako nowego wierzyciela hipotecznego (art. 32 ust. 2 u.k.w.h.). Od zasady konstytutywnego wpisu nabywcy wierzytelności projekt przewiduje wyjątek odnoszący się do przeniesienia wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos lub na okaziciela (wynikający z art. 83¹ u.k.w.h.). Jest on uzasadniony obawą przed utrudnieniem obrotu takimi wierzytelnościami, tym bardziej że nie odnotowuje się w ich treści, że są one zabezpieczone hipoteką. Także jednak w tym przypadku przyjęto, że przeniesienie takiej wierzytelności co do zasady prowadzi z mocy prawa do nabycia zabezpieczającej ją hipoteki.

W przyszłości, w celu ułatwienia obrotu wierzytelnościami hipotecznymi, planuje się wprowadzenie instytucji listów hipotecznych, które – jako papiery wartościowe inkorporujące hipotekę i zabezpieczoną nią wierzytelność – mogłyby być przenoszone pozaksięgowo.

Projekt dopuszcza dwa wyjątki od zasady, że wraz z zabezpieczoną wierzytelnością przechodzi na nabywcę zabezpieczająca ją hipoteka. Pierwszy wyjątek dotyczy przypadku, gdy hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi (art. 79¹ ust. 1 u.k.w.h.). Projekt zakłada, że przelew jednej z zabezpieczonych wierzytelności powoduje przejście w części na nabywcę także hipoteki. Strony mogą jednak postanowić, że na nabywcę wierzytelności nie przejdzie hipoteka, która będzie zabezpieczała nadal pozostałe wierzytelności przysługujące zbywcy. W celu ochrony interesów właściciela nieruchomości, w szczególności gdy nie jest on dłużnikiem osobistym, nałożono wówczas na wierzyciela hipotecznego, który przeniósł wierzytelność hipoteczną bez hipoteki, obowiązek poinformowania o tym właściciela nieruchomości (art. 79¹ ust. 2 u.k.w.h.). Drugi wyjątek przewidziano w sytuacji, gdy ze stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, może powstać nowa wierzytelność, która będzie również podlegać

zabezpieczeniu zgodnie z treścią umowy ustanawiającej hipotekę (np. gdy strony łączy umowa o kredyt odnawialny w rachunku bieżącym, z której roszczenie o spłatę kredytu podlega zabezpieczeniu hipotecznemu). W razie przelewu wierzytelności hipotecznej zbywca może być zainteresowany zachowaniem hipoteki w celu zabezpieczenia nowej wierzytelności, która może powstać z tego stosunku prawnego. Dlatego projekt zezwala, aby strony w umowie przelewu wyłączyły przejście hipoteki na nabywcę wierzytelności hipotecznej (art. 79² u.k.w.h.).

Przepisy o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej nie będą miały zastosowania do przeniesienia roszczeń o świadczenia uboczne zabezpieczone hipoteką (art. 83 u.k.w.h.). Przeniesienie takiego roszczenia (np. o zapłatę odsetek) samodzielnie spowoduje, że nie będzie ono korzystało z zabezpieczenia hipoteką.

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

Po części podobną funkcję – w zakresie wyłączenia posuwania się hipotek (i innych praw ciążących na nieruchomości) – pełni projektowana instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101¹ – 101¹¹ u.k.w.h.). Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym należy widzieć jako przejaw elastyczności prawa własności. Skoro bowiem wygasło istniejące obciążenie, właściciel nieruchomości powinien móc rozporządzić swoim prawem własności, np. przez ustanowienie w miejsce wygasłej hipoteki nowej. Natomiast w obecnym stanie prawnym w razie wygaśnięcia hipoteki prawa o niższym pierwszeństwie „awansują”, a nowe obciążenie ma zawsze niższe pierwszeństwo. Tym samym podmioty posuwających się praw uzyskują korzyść wskutek zdarzenia, którego nie brały pod uwagę przy ustalaniu z właścicielem warunków ustanowienia obciążenia (np. przy określaniu wysokości odsetek w związku

z pierwszeństwem oferowanego zabezpieczenia) bez żadnej rekompensaty na rzecz właściciela. Takim konsekwencjom ma przeciwdziałać projektowana instytucja. Po wygaśnięciu hipoteki właściciel będzie mógł na miejscu wygasłego prawa ustanowić nową hipotekę o dotychczasowym pierwszeństwie, uzyskując lepsze warunki, niż gdyby mógł dać zabezpieczenie o najniższym pierwszeństwie (może to mieć znaczenie w przypadku kredytu udzielanego przez bank hipoteczny, jeżeli wierzytelność hipoteczna miałaby zostać wpisana do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych). Właściciel będzie mógł także – na mocy porozumienia z innym wierzycielem hipotecznym – przenieść którąś z hipotek o niższym pierwszeństwie na opróżnione miejsce. Także i w tym przypadku właściciel będzie miał możliwość uzyskania odpowiednich korzyści w zamian za zmniejszenie ryzyka po stronie wierzyciela, którego hipoteka zostanie przeniesiona na wyższe miejsce. Należy podkreślić, że zgodnie z projektowanym art. 101¹ ust. 1 zd. drugie u.k.w.h. uprawnienie do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce dotyczy „którejkolwiek z hipotek obciążających nieruchomości”, a więc zarówno hipoteki umownej, jak i przymusowej. Z rozwiązaniem tym harmonizuje regulacja zawarta w projektowanym art. 101⁶ zd. drugie u.k.w.h., według którego „ustanowienie hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu hipotecznym jest niedopuszczalne”. Przytoczone postanowienie wyłącza bowiem jedynie pierwotne wpisanie hipoteki przymusowej na żądanie wierzyciela na opróżnionym miejscu. Nie wyklucza natomiast przeniesienia już istniejącej hipoteki przymusowej na opróżnione miejsce hipoteczne w sposób określony w art. 101¹ ust. 1 zd. drugie u.k.w.h.

Projektowana instytucja nawiązuje do rozwiązań spotykanych w innych systemach. W szczególności dotyczy to szwajcarskiego systemu stałych miejsc hipotecznych oraz austriackiego prawa rozporządzania hipoteką. Jest to jednak ujęcie oryginalne, niedające się sprowadzić do żadnego z wymienionych rozwiązań, łączące zalety obydwu. Projektowane przepisy są wzorowane w większości na przepisach zawartych w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r., przygotowanym przez Komisję Kodyfikacyjną RP, oraz w projekcie przygotowanym przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego, ogłoszonym w 2000 r.

Umożliwienie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, a więc ustanowienie na tym miejscu nowej hipoteki lub przeniesienie innej hipoteki, z niższym pierwszeństwem, nie będzie zagrażało interesom innych wierzycieli hipotecznych, gdyż wysokość nowej hipoteki lub hipoteki przeniesionej na miejsce wygasłej nie może być wyższa niż kwota wygasłej hipoteki. Gdyby miało być inaczej, wówczas konieczna byłaby na

to zgoda wszystkich osób, którym przysługują na nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki.

W związku z proponowaną instytucją rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym pozostają projektowane zmiany art. 930 § 3 K.p.c. i nowy § 3 w art. 110f. Ich celem jest uniknięcie wątpliwości, czy rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym przez właściciela stanowi obciążenie nieruchomości, a ponadto ma służyć rozwiązaniu problemu hipotek przymusowych wpisanych po zajęciu nieruchomości. Wpis takiej hipoteki nie stanowi obciążenia, o którym mowa w obecnym art. 930 § 3 K.p.c. Zgodnie z orzecnictwem SN do wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową wpisaną po zajęciu nieruchomości nie stosuje się art. 1025 § 1 pkt 5 K.p.c., a więc nie korzysta ona z pierwszeństwa zaspokojenia przewidzianego w tym przepisie (por. uchwałę SN z dnia 7.12.2006 r., III CZP 108/06, OSN 2007, nr 9, poz. 134). Wprawdzie orzeczenie to spotkało się z różną oceną w nauce, jednak pogląd w nim wyrażony zasługuje na aprobatę. Aby uniknąć na przyszłość dalszych wątpliwości, konieczne stało się rozstrzygnięcie tego problemu przez zmianę art. 930 § 3 K.c.

Konsekwencją wprowadzenia instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym jest także zmiana art. 84 u.k.w.h. Wprowadzenie tej instytucji skutkuje nieaktualnością wyrażonej w obecnym brzmieniu art. 84 u.k.w.h. zasady *pignoris est causa indivisa* rozumianej jako obciążenie hipoteką nieruchomości do sumy hipoteki wyrażonej we wpisie bez względu na zmiany w wysokości wierzytelności.

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

4. Zmiany porządkowe

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

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

Szczególne znaczenie mają projektowane zmiany art. 76 ust. 1 u.k.w.h., które dotyczą kwestii budzących kontrowersje zarówno w orzecznictwie, jak i w piśmiennictwie. W art. 76 ust. 1 u.k.w.h. proponuje się dodanie zdania drugiego, które rozwiązuje problem losów hipoteki na udziale we współwłasności nieruchomości w przypadku podziału nieruchomości, nawiązując w tym zakresie do stanowiska wyrażonego w uchwale SN z dnia 20 marca 2003 r., III CZP 1/03, OSN 2004, nr 1, poz. 3 (zob. też cytowane w tym orzeczeniu wcześniejsze rozstrzygnięcia). Zgodnie z projektowanym przepisem hipoteka ta przekształca się w hipotekę na udziałach we własności wszystkich powstałych przez podział nieruchomości. Rozwiązanie to pozwala na pewne uniezależnienie losów hipoteki od decyzji współwłaścicieli, na którą wierzyciel hipoteczny nie ma wpływu. Wprawdzie takie rozwiązanie może wydawać się niekiedy nieatrakcyjne dla wierzyciela hipotecznego, jednakże zapobiega wygaśnięciu jego hipoteki, gdyby współwłaścicielowi udziału obciążonego hipoteką nie została przyznana w wyniku zniesienia współwłasności jakakolwiek nieruchomość. W skrajnych wypadkach taki współwłaściciel może być nawet pozbawiony spłat (np. w związku z rozliczeniami pobranych pożytków i poniesionych nakładów), które mogłyby zostać obciążone np. ustawowym prawem zastawu na rzecz wierzyciela hipotecznego (podobnie jak jest to w wypadku wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego, por. art. 101 u.k.w.h.). Z kolei interesy współwłaścicieli, których udziały nie były obciążone, są chronione przez odpowiednie ukształtowanie spłat lub dopłat w umowie o zniesienie współwłasności albo w postanowieniu sądu o zniesieniu współwłasności. Proponowane rozwiązanie stanowi zatem kompromis między interesami wierzyciela hipotecznego i współwłaścicieli.

Nie mniej kontrowersyjna jest aktualna regulacja zawarta w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. W projekcie proponuje się ochronę nabywców nieruchomości służących przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych przez przyznanie im roszczenia o podział hipoteki

łącznej w stosunku do wartości nabytych nieruchomości (dotyczy to także obciążających nieruchomości hipotek przymusowych). Jedynie w przypadku, gdy w umowie o ustanowienie hipoteki (lub późniejszej umowie ją zmieniającej) został przewidziany i ujawniony w księdze wieczystej sposób podziału hipoteki, nie powstaje hipoteka łączna, a podział hipoteki następuje stosownie do postanowień umowy z mocy samego prawa z chwilą podziału nieruchomości (zob. postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 2005 r., IV CK 469/04, niepublikowane). Rozwiązanie to zapewnia dostateczną ochronę nabywcom nieruchomości wydzielanych z obciążonego przedmiotu, a zarazem umożliwia dostosowanie sposobu podziału do indywidualnych potrzeb właściciela obciążonej nieruchomości wyjściowej oraz interesów wierzyciela hipotecznego. Jednocześnie rozwiązanie to usuwa zarzut nierównego traktowania hipotek zabezpieczających spłatę kredytu udzielonego na budowę domu mieszkalnego, gdyż obowiązujący art. 76 ust. 4 u.k.w.h. nie ma zastosowania do innych hipotek obciążających nieruchomości (hipoteki te przekształcają się w hipotekę łączną).

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

rejestrowym). Należało zatem określić rodzaj i wysokość roszczeń ubocznych podlegających zabezpieczeniu zastawem.

Innym istotnym celem zmian w przepisach proceduralnych jest ujednoczenie sposobu i ukształtowanie zgodnie z regułami prawa materialnego kolejności zaspokajania należności zabezpieczonych rzeczowo. W tym zakresie należy zwrócić uwagę przede wszystkim na przesunięcie należności zabezpieczonych zastawem według Kodeksu cywilnego do kategorii, w której znajdują się inne należności zabezpieczone rzeczowo. W obecnie obowiązującym stanie prawnym należności zabezpieczone zastawem są zaspokajane w niższej kategorii, co pozostaje w sprzeczności z materialnoprawnymi regułami określającymi pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych (zastaw według Kodeksu cywilnego może bowiem korzystać z pierwszeństwa przed zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym; ponadto tzw. przywileje morskie, będące w istocie ustawowym prawem zastawu na statku, korzystają z pierwszeństwa przed innymi wierzytelnościami, w tym także zabezpieczonymi hipoteką morską, zob. art. 90 Kodeksu morskiego). Konsekwencją wspomnianych zmian dotyczących kolejności zaspokajania należności zastawniczych jest wprowadzenie do art. 307 K.c. wymogu formy pisemnej z datą pewną dla umowy o ustanowienie zastawu. Skoro w egzekucji zastaw ma konkurować z innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi na zasadzie pierwszeństwa, to niezbędne jest stworzenie mechanizmu umożliwiającego ustalenie, kiedy doszło do ustanowienia zastawu. W przeciwnym razie nieformalnie ustanawiany zastaw ręczny mógłby stanowić pole do nadużyć podczas podziału sumy uzyskanej z egzekucji.

Pozostawienie uprzywilejowania hipoteki morskiej w przepisach o podziale sumy uzyskanej z egzekucji nie łamie zasad materialnoprawnego pierwszeństwa, gdyż hipoteka morska co do zasady nie może konkurować z innymi zabezpieczeniami rzeczowymi (zastawem rejestrowym, hipoteką i zastawem skarbowym; co do tego ostatniego wprawdzie istnieją pewne kontrowersje, ale po proponowanej zmianie art. 34 § 4 Ordynacji podatkowej i art. 26 ust. 3b ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych nie powinno być już wątpliwości, że statki morskie i statki morskie w budowie wpisane do rejestru okrętowego nie mogą być obciążone zastawem skarbowym, lecz tylko hipoteką przymusową morską).

Uchylenie art. 24 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych jest uzasadnione tym, że przepis ten wprowadza wyjątek od zasady wyrażonej w art. 115 § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, zgodnie z którym należności, do których stosuje się przepisy działu III Ordynacji podatkowej, oraz należności

z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne są zaspokajane w czwartej kolejności, o ile nie zostały zaspokojone w trzeciej kolejności. Natomiast art. 24 ust. 3 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych stanowi, że należności z tytułu składek podlegają zaspokojeniu w drodze postępowania egzekucyjnego w administracji przed innymi wierzytelnościami, z wyjątkiem kosztów egzekucyjnych, należności za pracę, należności alimentacyjnych oraz rent z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci, jak również kosztów ostatniej choroby i kosztów pogrzebu dłużnika, w wysokości odpowiadającej miejscowym zwyczajom. Wynikający z art. 24 ust. 3 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych wyjątek pozostaje w sprzeczności z zasadami równości i niedyskryminacji wynikającymi z Konstytucji. Bezzasadne jest uprzywilejowanie jednej kategorii należności, tj. składek na ubezpieczenie społeczne, przed innymi należnościami, w tym także zabezpieczonymi rzeczowo.

Należy także wspomnieć o propozycji zmiany art. 95 ustawy – Prawo bankowe. W projektowanym art. 95 ust. 1 ustawy – Prawo bankowe ograniczono kompetencję banków do wystawiania dokumentów urzędowych tylko do wierzytelności wynikających z czynności bankowych i do ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń. Nie kwestionując faktu, że banki – jak się powszechnie przyjmuje – są instytucjami zaufania publicznego, nie można zapominać, że dokonują one także innych czynności, które nie są zaliczane do czynności bankowych. Poza zakresem czynności bankowych brak jest uzasadnienia do odmiennego traktowania banków w porównaniu do innych uczestników obrotu. Innymi słowy chodzi o wyznaczenie granic, w których dokumenty bankowe – ze względu na ich szczególne znaczenie – powinny być uznawane za dokumenty urzędowe. Zmiana art. 95 ust. 1 ustawy – Prawo bankowe odpowiada postulatowi zgłaszanemu w piśmiennictwie (por. krytykę tego uregulowania A. Janiak, *Przywileje bankowe w prawie polskim*, Zakamycze 2003, s. 145 i n. i tam powołane inne wypowiedzi m.in. Z. Leońskiego, A. Szpunara). Należy zwrócić uwagę, że dokumenty wystawiane przez banki w związku z czynnościami bankowymi, dotyczą nie tylko sytuacji klienta, lecz także samego banku. W przeciwieństwie do innych osób wykonujących funkcje publiczne, np. notariuszy, nie istnieją zaś ustawowe gwarancje bezstronności przy dokonywaniu takich czynności. Tymczasem – z punktu widzenia mocy dowodowej – taką samą wartość ma dokument sporządzony przez notariusza i przez bank. Konsekwencje zakwalifikowania dokumentów wystawianych przez bank jako dokumentów urzędowych wykraczają zresztą poza prawo cywilne (np. w prawie karnym istnieje grupa przestępstw przeciwko wiarygodności dokumentów urzędowych – por. art. 270 K.k. i n.).

Dlatego za zasadne uznano ograniczenie wspomnianego przywileju banku do wystawiania dokumentów urzędowych związanych z dokonywanymi czynnościami bankowymi.

Natomiast projektowana zmiana art. 95 ust. 5 Prawa bankowego służy objęciu szczególnymi zasadami ustanawiania hipoteki na rzecz banku także subintabulatu, który był dotychczas bez dostatecznego uzasadnienia pominięty w tym przepisie. Jednocześnie projekt przewiduje (por. art. 68² ust. 4 u.k.w.h.), że uproszczony sposób ustanowienia hipoteki na rzecz banku nie będzie mógł być stosowany w przypadku hipoteki ustanowionej na rzecz administratora hipoteki, gdyby był nim bank. Uzasadniając projektowaną zmianę, należy podkreślić dwie kwestie. Po pierwsze, projektowana instytucja administratora hipoteki odnosi się do udzielania kredytów konsorcjalnych. Nie są to czynności tak częste, jak inne czynności bankowe (np. standardowe umowy o kredyt). W przypadku zabezpieczenia spłaty standardowo udzielanych kredytów chodzi o czynności dokonywane każdego dnia dziesiątki lub setki razy w każdym banku, konieczność sporządzenia aktu ustanowienia hipoteki przez notariusza byłaby kłopotliwa dla klientów banku. W przypadku znacznie rzadszych w praktyce czynności, jakimi są umowy o kredyt konsorcjalny, ustanowienie hipoteki w drodze aktu notarialnego nie stanowi specjalnego utrudnienia dla klienta (są to umowy zawierane często w wyniku długich negocjacji, szczególnie skomplikowane – ewentualne opóźnienie wywołane koniecznością sporządzenia aktu notarialnego dla ustanowienia hipoteki nie odgrywa istotnej roli, podobnie jak i koszty związane z dokonaniem takiej czynności, biorąc pod uwagę bardzo dużą wysokość zaciąganego kredytu). Zresztą takim czynnościom towarzyszą często inne, które również wymagają udziału notariusza (np. umowa przeniesienia udziałów w spółce z o.o. – zgodnie z art. 180 ustawy – Kodeks spółek handlowych, umowa taka wymaga notarialnego poświadczenia podpisów). Po drugie, instytucja administratora hipoteki jest nową instytucją, nieznaną wcześniej. Udział notariusza zapewnia właścicielowi nieruchomości, ustanawiającemu hipotekę, odpowiednią poradę. Właściciel może bowiem uzyskać wyjaśnienia skomplikowanej niekiedy konstrukcji takiej umowy od notariusza. Chodzi o to, aby właściciel dokonał takiej czynności z odpowiednim rozeznanem i namysłem. Taka hipoteka istotnie różni się bowiem od hipoteki zwykle ustanawianej w obrocie. Udział notariusza zapewnia zatem bezpieczeństwo właścicielowi nieruchomości, ale także bankowi, ponieważ gwarantuje prawidłowość sporządzenia oświadczenia o ustanowieniu tej hipoteki. Zwłaszcza w początkowym okresie po wejściu w życie projektowanej ustawy może mieć to szczególne znaczenie.

Projektowany nowy art. 108¹ ust. 1 u.k.w.h. ma usunąć istniejące wątpliwości, co do dopuszczalności ustanowienia hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną.

Ponieważ projekt rezygnuje z domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności, sąd dokonujący wpisu subintabulatu mógłby żądać wykazania przez wnioskodawcę, że istnieje wierzytelność hipoteczna, na której ma zostać ustanowiona nowa hipoteka (bez przedmiotu hipoteka nie może bowiem powstać, a więc nie powinna być także wpisana do księgi wieczystej). W świetle projektowanego art. 108¹ ust. 1 u.k.w.h. nie będzie podstaw do takiego żądania. Z kolei nowy ust. 2 tego artykułu jest konsekwencją rezygnacji z podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną.

Porządkowy charakter mają wreszcie zmiany terminologiczne, dostosowujące przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Ordynacja podatkowa oraz ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych do zmian wynikających z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która reguluje obecnie jedynie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W art. 25 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. pozostawiono wzmiankę o domu jednorodzinnym, ponieważ nieruchomość zabudowana takim domem może być przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 2 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Inna zmiana polega na rezygnacji z używanego w ustawie o księgach wieczystych i hipotece określenia roszczenia (wierzytelności) „przyszłe i warunkowe” (por. art. 16 ust. 2 pkt. 2 i art. 68 ust. 1). Roszczenie warunkowe, jeżeli jest zależne od warunku zawieszającego, jest roszczeniem przyszłym, zaś jeżeli jest zależne od warunku rozwiązującego – jest roszczeniem istniejącym. Używane w ustawie określenie może być zaś mylące, gdyż w istocie chodzi tylko o roszczenia zależne od warunku zawieszającego. Dlatego w nowym brzmieniu art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. wspomina tylko o roszczeniu przyszłym, co nie wyklucza, aby również roszczenia zależne od warunku zawieszającego mogły być ujawnione przez wpis w księdze wieczystej. Dopuszczalność wpisu roszczenia zależnego od warunku rozwiązującego nie może bowiem budzić wątpliwości. Z podobnych przyczyn projekt nie wspomina także o roszczeniach warunkowych w art. 68 ust. 1 u.k.w.h. Nie oznacza to jednak wcale, że wierzytelności warunkowe nie mogą być zabezpieczone hipotecznie.

5. Przepisy przejściowe

W związku z rezygnacją z podziału hipoteki na hipotekę zwykłą i kaucyjną projekt przewiduje, że do hipotek zwykłych powstałych do dnia wejścia w życie ustawy stosuje się dotychczasowe przepisy. Chodzi przede wszystkim o przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, takie jak np. uchylone art. 70, art. 71, art. 80 – 82. Będą do nich mieć zastosowanie również dotychczasowe przepisy określające zakres zabezpieczenia roszczeń o świadczenia

uboczne. Wyjątek uczyniono dla nowego art. 76 ust. 1 i 4 u.k.w.h. W szczególności wyłączenie stosowania tego ostatniego przepisu do hipotek zwykłych obciążających nieruchomości, w której została ustanowiona odrębna własność lokali lub z której została wydzielona nieruchomość zabudowana domem jednorodzinny, w sytuacji gdy podział nieruchomości miał miejsce już po wejściu w życie projektowanej ustawy, godziłoby w interesy nabywców takich nieruchomości lokalowych lub zabudowanych domami jednorodzinnymi. Prowadziłoby ponadto do nierównego traktowania takich nabywców w zależności od tego, czy dzielona nieruchomość była obciążona hipoteką zwykłą czy kaucyjną, choćby hipoteki te powstały przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy.

Natomiast z uwagi na podobieństwo kształtu projektowanej jednolitej hipoteki do hipoteki kaucyjnej, do powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy hipotek kaucyjnych będą miały w zasadzie zastosowanie nowe przepisy. Wyłączono jednak stosowanie przepisów nowej ustawy do hipotek kaucyjnych, które służą zabezpieczeniu roszczeń o świadczenia uboczne (przede wszystkim odsetki i koszty), które nie są objęte z mocy prawa zabezpieczeniem hipoteką zwykłą. Do hipotek kaucyjnych, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, nie będą miały także zastosowania przepisy o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Jest to spowodowane podnoszonymi w trakcie konsultacji wątpliwościami, czy dopuszczenie możliwości rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przez właściciela nieruchomości nie naruszałoby praw osób, którym przysługują na tej nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki.

Aby wykluczyć wątpliwości, projekt wyraźnie postanawia, że do zastawów według Kodeksu cywilnego ustanowionych przed dniem wejścia w życie projektowanej ustawy stosuje się dotychczasowe przepisy. Oznacza to, że do takich zastawów nie będzie miał zastosowania przepis wymagający zachowania formy pisemnej z datą pewną. Wprawdzie brak obowiązku zachowania szczególnej formy dla ustanowienia zastawu w obowiązującym stanie prawnym może rodzić próby nadużyć ze strony nieuczciwych zastawników przez wykazywanie, że zastaw został ustanowiony przed dniem wejścia w życie ustawy, tym niemniej niebezpieczeństwo to będzie zmniejszało się wraz z upływem czasu. Ponadto trzeba pamiętać, że zastawnik musi wykazać w inny sposób, że doszło do skutecznego ustanowienia zastawu przed zajęciem rzeczy ruchomej. Przyjęcie jedynie w odniesieniu do tej kategorii wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo odmiennych zasad zaspokajania w toku postępowania egzekucyjnego mogłoby natomiast rodzić zarzut nierównego traktowania, a poza tym prowadziłoby do dodatkowego skomplikowania postępowania egzekucyjnego.

6. Wejście w życie ustawy

Z uwagi na bardzo daleko idące zmiany wprowadzane do konstrukcji hipoteki oraz konieczność dostosowania do nich przepisów wykonawczych do ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulujących dokonywanie wpisów do ksiąg wieczystych, projekt przewiduje 18-miesięczny okres *vacatio legis*. Zapewni to także uczestnikom obrotu niezbędny czas na zapoznanie się z projektowanymi zmianami.

OCENA SKUTKÓW REGULACJI

1. Podmioty, na które oddziałuje akt normatywny

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

Projektowana ustawa ma na celu uczynić z hipoteki bardziej efektywny i elastyczny sposób zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych. Zaproponowane zmiany powinny zmniejszyć ryzyko prawne związane ze stosowaniem tej formy zabezpieczenia wierzytelności a także – w niektórych przypadkach – koszty ustanowienia zabezpieczenia.

2. Wpływ na finanse publiczne

Projektowane zmiany niosą ze sobą konieczność poniesienia przez budżet państwa kosztów ich wprowadzenia. Niemniej ich oszacowanie jest trudne. Dotyczy to w szczególności niełatwej do oszacowania liczby spraw, które po wejściu w życie ustawy mogą wpłynąć do sądów wieczystoksięgowych, ewentualnie innych sądów (np. w sprawach o obniżenie wysokości hipoteki). Z jednej strony projekt może spowodować zmniejszenie liczby wniosków wpływających do sądów wieczystoksięgowych i mniejszej liczby spraw rozpoznawanych przez te sądy (np. z uwagi na możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką większej liczby wierzytelności, możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wszystkich roszczeń ubocznych, bez konieczności ustanawiania dwóch hipotek – hipoteki zwykłej na zabezpieczenie kapitału i hipoteki kaucyjnej na zabezpieczenie odsetek o zmiennej stopie oprocentowania; brak konieczności dokonywania zmiany ujawnionej we wpisie wysokości oprocentowania zabezpieczonej wierzytelności może także zmniejszyć liczbę wniosków o zmianę wpisu itd.). Z drugiej strony mogą się jednak pojawić w sądach nowe kategorie spraw (np. o zniesienie hipoteki, jeżeli nie powstała zabezpieczona wierzytelność, o podział hipoteki w związku z podziałem nieruchomości obciążonej). Wydaje się, że projektowane zmiany nie będą skutkować zwiększeniem wpływu spraw w stopniu wymagającym zwiększenia liczby etatów w pierwszym roku obowiązywania nowych rozwiązań. Ocena skutków nowych rozwiązań w tej płaszczyźnie będzie mogła nastąpić zatem w perspektywie późniejszej, po analizie danych statystycznych sądów z okresu po wejściu w życie proponowanych unormowań. Zmniejszenie liczby spraw w sądach (zwłaszcza wieczystoksięgowych) może spowodować zmniejszenie wpływów z tytułu opłat sądowych. Z kolei pojawienie się nowych

spraw może prowadzić do zwiększenia wpływów z tytułu opłat, ale jednocześnie zwiększenie wydatków ze względu na ewentualną konieczność utworzenia dodatkowych etatów orzeczniczych oraz urzędniczych.

Inne koszty, które będą spowodowane wejściem w życie ustawy, to koszty przygotowania zmiany oprogramowania informatycznego i jego wdrożenia w sądach, prowadzących elektroniczne księgi wieczyste. Na obecnym etapie prac nad projektem ustawy nie można określić zakresu zmian, które będą musiały zostać dokonane m.in. w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych, a tym samym nie można przewidzieć zakresu modyfikacji, które ostatecznie staną się konieczne w systemie informatycznym Nowa Księga Wieczysta (NKW). Wprowadzenie projektowanych zmian do systemu będzie wymagać przeprowadzenia wielu konsultacji z twórcami systemu oraz jego użytkownikami (kadrą orzecniczą) celem określenia zakresu ingerencji i zmian w dotychczasowym systemie. Zdając sobie sprawę z zakresu prac koniecznych do wdrożenia projektowanej regulacji, projekt przewiduje 18-miesięczny okres *vacatio legis*.

3. Wpływ na rynek pracy

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

4. Wpływ na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość

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

5. Wpływ na sytuację i rozwój regionalny

Projektowana ustawa nie ma wpływu na sytuację i rozwój regionalny.

6. Konsultacje społeczne

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

W toku konsultacji społecznych opinie przedstawili: Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, Narodowy Bank Polski, Związek Banków Polskich, Krajowa Izba Radców Prawnych, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Krajowa Izba Gospodarcza, Krajowa Rada Komornicza, Konfederacja Pracodawców Polskich, Ogólnopolska Federacja Stowarzyszeń Syndyków i Likwidatorów, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

Narodowy Bank Polski w swoim stanowisku z dnia 4 września 2008 r. odniósł się pozytywnie do projektowanej regulacji. Większość zgłoszonych uwag zasługiwała na uwzględnienie, stąd dokonano – zgodnie ze zgłoszonymi uwagami – korekty tekstu projektowanej ustawy.

Również Związek Banków Polskich pozytywnie ocenił projekt regulacji. Zdaniem ZBP – na szczególną aprobatę zasługuje odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną, co istotnie powinno przyczynić się do uproszczenia i ułatwienia stosowania tego instrumentu w praktyce. Na aprobatę – zdaniem ZBP – zasługuje uwzględnienie postulowanego od dawna wprowadzenia do systemu prawa instytucji administratora hipoteki. Niezależnie od kierunkowej, pozytywnej oceny projektowanej regulacji, ZBP zgłosił szereg uwag szczegółowych. Część zgłoszonych uwag zasługiwała na uwzględnienie, stąd dokonano stosownej korekty projektu. Nie podzielono uwagi, co do konieczności dodania w art. 68 u.k.w.h. wzmianki o wierzytelnościach z dokumentów zbywalnych przez indos (art. 1 pkt 7 projektu). Projekt celowo nie wymienia innych wierzytelności niż wierzytelności przyszłe, bo w ich przypadku – z uwagi na zasadę akcesoryjności – powstałaby wątpliwość, co do dopuszczalności ustanowienia hipoteki. Jeśliby wymienić inne wierzytelności, jak np.

z dokumentu zbywalnego przez indos, powstawałaby kolejna wątpliwość, czy można zabezpieczyć hipoteką wierzytelności z dokumentów na okaziciela. Również nie zasługuje na uwzględnienie propozycja skreślenia z projektowanego art. 79¹ ust. 2 u.k.w.h. (art. 15 projektu) słów „niebędącego dłużnikiem osobistym”. Projektowany przepis celowo został ograniczony do właściciela niebędącego dłużnikiem osobistym. Jeżeli bowiem właściciel nieruchomości jest jednocześnie dłużnikiem osobistym, jest on chroniony w razie przelewu wierzytelności przez przepisy Kodeksu cywilnego (vide zwłaszcza art. 512 K.c.). Zapłata do rąk cedenta spowoduje wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej, a w konsekwencji – także hipoteki. Również nie można podzielić wątpliwości ZBP wobec proponowanej zmiany art. 95 ust. 1 Prawa bankowego i ograniczenia przewidzianego w nim przywileju jedynie do dokumentów wystawianych przez bank w związku z dokonywaniem czynności bankowych i ustanawianiem na rzecz banku zabezpieczeń wierzytelności wynikających z czynności bankowych. Argumentacji, przedstawionej przez ZBP, nie można uznać za trafną. W piśmie ZBP podano przykłady czynności wymienionych w art. 6 ust. 1 pkt 4 Prawa bankowego (przypadki *datio in solutum*). W przypadku takich czynności odnoszących się do rzeczy ruchomych albo nie jest potrzebne zachowanie żadnej szczególnej formy (dla umowy przenoszącej własność rzeczy ruchomej na bank w celu zwolnienia się z długu – argument *a contrario* z art. 158 K.c.), albo wymagana jest jedynie zwykła forma pisemna (jak w art. 25 ust. 1 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, gdy chodzi o świadczenie banku jako zastawnika o przejęciu na własność przedmiotu zastawu; dokonanie wykreślenia wpisu zastawu rejestrowego z rejestru zastawów na wniosek zastawnika, tj. banku, nie wymaga przedłożenia dokumentu urzędowego, a gdyby wniosek o wykreślenie zastawu z rejestru złożył zastawca – wystarczy pisemne oświadczenie zastawnika o wyrażeniu zgody na takie wykreślenie – por. art. 19 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów). W przypadku przeniesienia własności nieruchomości na rzecz banku (w celu zwolnienia się przez dłużnika ze zobowiązania) jest konieczne zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, i to w tym akcie notarialnym musi znaleźć się wniosek o zmianę wpisu w dziale II księgi wieczystej (przez wpisanie banku jako nowego właściciela nieruchomości). Obydwa zatem podane przykłady czynności nie wymagają wystawiania żadnych dokumentów urzędowych przez bank.

Biuro Studiów i Analiz Sądu Najwyższego w swoim stanowisku z dnia 16 września 2008 r., podnosząc szczegółowe, krytyczne uwagi do projektowanej regulacji wskazało, że nie umniejszają one wartości projektu we wszystkich systemowych rozwiązaniach upraszczających powstanie i funkcjonowanie zabezpieczenia hipoteką.

Krajowa Rada Komornicza w opinii z dnia 2 września 2008 r. co do zasady zaaprobowała wprowadzenie zmian do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W swoim stanowisku zgłosiła szereg uwag krytycznych, w tym do projektowanej instytucji „rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym”. Inne uwagi jak np. propozycja nadania, wolnego od wątpliwości interpretacyjnych, nowego brzmienia projektowanego art. 1036 K.p.c. zostały uwzględnione.

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, zgłaszając w swoim stanowisku szereg uwag krytycznych wskazała, że projektowana regulacja jest najdalej idącą wizją kompleksowej reformy hipoteki z wyraźnie widoczną intencją dostosowania jej do aktualnych potrzeb rynku. Szereg zgłoszonych uwag, uznając ich zasadność, zostało w projektowanej regulacji uwzględnionych.

Projekt zaopiniowała również Konfederacja Pracodawców Polskich. W stanowisku z dnia 10 września 2008 r. KPP pozytywnie zaopiniowała większość zaproponowanych rozwiązań wskazując, że projektowane zmiany pozwolą na obniżenie kosztów ustanawiania zabezpieczenia oraz zapewnią większą jego elastyczność. W uwagach krytycznych wskazała na wątpliwości jakie rodzi projektowana zmiana art. 95 ustawy – Prawo bankowe. Wątpliwości tych nie podzielono. W tej części pozostają aktualne wyjaśnienia do uwag zgłoszonych przez Związek Banków Polskich. Ogólnopolska Federacja Stowarzyszeń Syndyków i Likwidatorów pozytywnie oceniła projektowaną regulację. W opinii z dnia 10 września 2008 r. wskazała na potrzebę dokonania szerszej zmiany w Prawie upadłościowym i naprawczym (art. 345) niż zakłada projektowana regulacja.


W toku prac nad ustawą rozważano wprowadzenie instytucji hipoteki przymusowej, która mogłaby być wpisana na żądanie przedsiębiorcy budowlanego (wykonawcy lub podwykonawcy) bez potrzeby uzyskiwania w tym celu tytułu wykonawczego lub postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia (tzw. hipoteka budowlana, znana niektórym zagranicznym ustawodawstwom). W toku konsultacji społecznych instytucja ta została poddana bardzo ostrej krytyce. Wskazać trzeba, że Sąd Najwyższy w przedstawionej opinii podniósł, iż przepisy chroniące grupę przedsiębiorców niewyróżniających się właściwościami zasługującymi na odrębne unormowanie, powodują nierówność wobec prawa. Nie wiadomo, dlaczego zarówno inwestorzy, jak i dostawcy towarów, energii, wody itd. oraz wykonawcy w innym zakresie (np. projektanci zieleni) mają znaleźć się w gorszym położeniu od przedsiębiorców zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na pełnieniu funkcji „generalnego wykonawcy” i łańcucha coraz drobniejszych podwykonawców.

Ostatecznie zrezygnowano z wprowadzania takiej hipoteki z kilku powodów. Po pierwsze, zwiększenie obciążeń hipotecznych nieruchomości mogłoby utrudniać ogłoszenie upadłości inwestora ze względu na regulację art. 13 ust. 2 Prawa upadłościowego i naprawczego, co zagrażałoby interesom innych wierzycieli inwestora. Jest to istotne zwłaszcza w obliczu możliwego kryzysu na rynku budownictwa mieszkaniowego. Po drugie, istnienie licznych hipotek na rzecz przedsiębiorców budowlanych mogłoby utrudnić uzyskanie finansowania inwestycji, gdyż banki znacznie ostrożniej udzielałyby kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach, na których są prowadzone prace budowlane. Po trzecie, istnienie licznych hipotek zniechęcałoby do nabywania lokali. Trzeba przy tym pamiętać, że większość z oddawanych obecnie lokali jest budowanych za pieniądze przyszłych nabywców tych lokali. Po czwarte, nie ma żadnych przeszkód, aby wykonawca lub podwykonawca uzależnił zawarcie umowy o roboty budowlane od ustanowienia odpowiedniego zabezpieczenia, w tym hipotecznego, przez inwestora. Wykonawca lub podwykonawca może także żądać – wytaczając powództwo przeciwko inwestorowi – zabezpieczenia powództwa przez obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową (art. 747 pkt 2 K.p.c.). Po piąte, takie uregulowanie preferowałoby partykularne interesy jednej grupy przedsiębiorców, zaś inne grupy (np. dostawcy gazu, energii elektrycznej czy wody do nieruchomości) nie miałyby możliwości żądania takiego zabezpieczenia.

Projektowana regulacja została również zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości), zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414). W trybie i na zasadach powołanej ustawy zainteresowania pracami nad tym projektem nie zgłoszono.

7. Zgodność z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.


URZĄD
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ
SEKRETARZ STANU
Mikołaj Dowgielewicz

Min.MD/193/08/DP/ma

Warszawa, dnia 3 grudnia 2008 r.

Pan Maciej Berek
Sekretarz Rady Ministrów

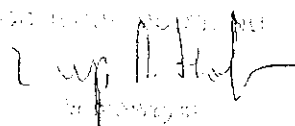
Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (nowy tekst) sporządzona na podstawie art. 9 pkt 3 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. Nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej Mikołaja Dowgielewicza

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z projektem ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (nowy tekst), pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Z poważaniem,


 Maciej Berek

Do uprzejmej wiadomości:

Pan Zbigniew Wrona
 Podsekretarz Stanu
 Ministerstwo Sprawiedliwości