



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
DSPA-140 - 111(6)/08

Warszawa, 21 lipca 2008 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Przekazuję przyjęte przez Radę Ministrów stanowisko wobec poselskiego projektu ustawy:

**- o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (druk nr 509).**

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Sprawiedliwości do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

(-) Donald Tusk

## STANOWISKO RZĄDU

wobec poselskiego projekcie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (druk nr 509).

### **I. Uwagi ogólne.**

Projekt ustawy – w założeniu wnioskodawców – ma na celu dokonanie zmian, które usunęłyby najpoważniejsze wątpliwości, jakie pojawiają się w praktyce w związku z wykładnią i stosowaniem przepisów regulujących hipotekę, a także zlikwidowanie niespójności, jakie istnieją między przepisami różnych ustaw.

Istotną zmianą zaproponowaną w projekcie jest wprowadzenie możliwości zabezpieczenia hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej, oraz umożliwienie zwolnienia spod obciążenia nieruchomości, jeśli ustanowiona została na niej hipoteka zabezpieczająca wierzytelność przyszłą, a wierzytelność taka – mimo upływu 10 lat od dnia wpisu hipoteki – nie powstała.

### **II. Uwagi szczegółowe.**

1. Ustosunkowując się do treści projektowanych przepisów od art. 68 do art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zwanej dalej „u.k.w.i h.”, należy stwierdzić, iż podstawowe wynikające z nich zmiany sprowadzają się do sprecyzowania kryteriów rozgraniczenia zastosowania hipoteki zwykłej i kaucyjnej oraz zakresu zabezpieczenia hipoteką odsetek.

Proponowana treść przepisu art. 68 ust. 1 wyraźnie nawiązuje do unormowania zawartego w 193 § 2 prawa rzeczowego, które nie zostało recypowane w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Rozwiązanie, wedle którego dopuszczalne ma być zabezpieczenie hipoteką zwykłą również wierzytelności warunkowej i przyszłej, stanowić będzie ustawowo przewidziany wyjątek od zasady akcesoryjności. Z uwagi na treść art. 102 ust. 1 u.k.w.i h., ograniczać się on będzie do przypadków wierzytelności o ustalonej wysokości. Należy zauważyć, że zabezpieczenie przyszłej wierzytelności o ustalonej wysokości hipoteką kaucyjną trudno pogodzić dziś z konstrukcyjnymi założeniami, na których opiera się ten rodzaj hipoteki. Zgodnie bowiem z art. 102 ust. 1 u.k.w. i h., jest to zabezpieczenie do oznaczonej sumy najwyższej. Ten sposób określenia granic

zabezpieczenia ma uzasadnienie, gdy wysokość wierzytelności hipotecznej nie jest ustalona w chwili ustanawiania zabezpieczenia. W przypadku natomiast wierzytelności o ustalonej wysokości, nawet gdy wierzytelność ta jeszcze nie powstała, nie ma potrzeby sięgania do konstrukcji hipoteki kaucyjnej. Jeżeli akcesoryjność ujmuje się m.in. jako zależność istnienia hipoteki od istnienia zabezpieczanej wierzytelności, to niewątpliwie zabezpieczenie wierzytelności przyszłej stanowi odstępstwo od tej zasady. Zasada ta jest jednak tworem doktrynalnym, zrekonstruowanym na podstawie szczegółowych rozstrzygnięć legislacyjnych. Oczywistym jest, że akcesoryjność hipoteki nie jest wartością samą w sobie. Jest to rozwiązanie, które ma przede wszystkim służyć ochronie interesów właściciela nieruchomości przed utrzymywaniem się obciążenia nieruchomości mimo braku ku temu gospodarczego uzasadnienia. Z tego punktu widzenia nie ma dla właściciela obciążonej nieruchomości znaczenia to, czy hipoteka ma postać hipoteki zwykłej, czy kaucyjnej. Dopuszczenie zabezpieczenia hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych o ustalonej wysokości zapewni wewnętrzną spójność regulacji hipoteki przejawiającą się w tym, że tylko wierzytelności o nieustalonej wysokości zabezpieczane są do oznaczonej sumy najwyższej, co znajduje uzasadnienie w charakterze wierzytelności. Równocześnie zabezpieczenie hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych nie pociąga za sobą żadnych niekorzystnych następstw dla właściciela nieruchomości.

Przepisy art. 71 i 80 ust. 2 stanowią konsekwencję zmiany dopuszczającej zabezpieczenie hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych i warunkowych, a proponowane w nich wyłączenie wynikającego z wpisu hipoteki zwykłej domniemania istnienia zabezpieczanej wierzytelności, jak też wyłączenie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie przelewu zabezpieczonych hipoteką zwykłą wierzytelności przyszłych i warunkowych - należy ocenić jako uzasadnione i konieczne.

Kwestią do tej pory nierozstrzygniętą w ustawie o księgach wieczystych i hipotece jest ujawnienie odsetek we wpisie hipoteki. Propozycja zawarta w przepisie art. 69 ust. 2 ma na celu usunięcie pojawiających się w tym zakresie wątpliwości. W odniesieniu do projektowanego przepisu art. 69 u. k. w. i h. należy stwierdzić, iż proponowane w nim zmiany, umożliwiające w istocie zabezpieczenie hipoteką zwykłą wierzytelności o zmiennym oprocentowaniu, stanowią korzystne rozwiązanie dla kredytobiorców, jak też sądów prowadzących księgi wieczyste. W obecnym stanie prawnym stosowano dla tego typu przypadków dwa zabezpieczenia: hipotekę zwykłą zabezpieczającą wierzytelność główną oraz hipotekę kaucyjną dla zabezpieczenia odsetek o zmiennej wysokości. Proponowana zmiana spowoduje obniżenie kosztów ustanawiania

zabezpieczeń, a zarazem skutkować będzie zmniejszeniem zadań sądów dokonujących wpisów hipotek.

Co do unormowania zawartego w projektowanym przepisie art. 70 u. k. w. i h. należy jedynie zauważyć, że przepis ten usunie występujące obecnie wątpliwości co do konieczności uzyskania zgody wymienionych w nim osób na dokonanie zmian sposobu spełnienia świadczenia. Na tle obowiązującego stanu prawnego w doktrynie wypowiedziano w tym względzie różne stanowiska, w szczególności jeżeli chodzi o wymóg zgody osób, którym przysługiwały prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym, na dokonanie takich zmian jak rozłożenie świadczenia na raty czy rezygnacja z rozłożenia na raty, zmiana liczby i wysokości rat.

2. Proponowaną zmianę art. 76 ust. 4 u.k.w. i h. co do zasady należy uznać za właściwą. Jednakże wątpliwości pojawiają się w związku z rozwiązaniem, wedle którego skutkiem braku umownych postanowień określających sposób podziału hipoteki ma być powstanie hipoteki łącznej oraz roszczenia nabywcy nieruchomości o dokonanie podziału hipoteki łącznej realizowanego - w razie odmowy wierzyciela - w drodze powództwa o ukształtowanie. Rozwiązanie to będzie dla nabywcy stwarzać dodatkowe koszty, a postępowanie sądowe może się okazać długotrwałe. Pojawia się też pytanie o kryteria, według których w postępowaniu tym sąd będzie dokonywał podziału hipoteki.

3. Jako pożądane należy ocenić rozwiązanie zawarte w projektowanym przepisie art. 99<sup>1</sup> u.k..w. i h. Wyrazić jednak należy wątpliwość co do tego, w jaki sposób wynagrodzenie za zniesienie hipoteki miałyby być ukształtowane.

4. Zupełnie nowymi rozwiązaniami są przepisy normujące hipotekę kaucyjną na zabezpieczenie więcej niż jednej wierzytelności przyszłej. Wypada się zgodzić, że projektowane w tym zakresie przepisy sankcjonują w pewnym sensie występującą już praktykę orzecniczą, która w kontekście obowiązujących obecnie uregulowań może nasuwać wątpliwości. W uzasadnieniu projektu ustawy szczegółowo odniesiono się do argumentacji przemawiającej za wprowadzeniem tego typu rozwiązań. Proponowane rozwiązania należy ocenić jako zmierzające do uatrakcyjnienia hipoteki jako zabezpieczenia rzeczowego. Zastrzeżenia budzi jednak brzmienie projektowanego art. 102<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h., które ogranicza możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną tylko wielu wierzytelności o nieoznaczonej wysokości. Zasadnie można przecież przyjąć, że wysokość niektórych z wierzytelności zabezpieczonych taką hipoteką z czasem zostanie ustalona, a więc hipoteka kaucyjna będzie

(choć nie od samego początku) zabezpieczała zarówno wierzytelności o ustalonej, jak i nieustalonej wysokości.

5. Wątpliwości budzi projektowany art. 95 prawa bankowego. Wydaje się, że zakres zastosowania art. 95 ust. 1 powinien być ograniczony jedynie do wierzytelności wynikających z czynności bankowych i ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń. Również zastrzeżenie budzi użyte w tym przepisie sformułowanie "inne oświadczenia". Nie jest ono dość precyzyjne, a z uwagi na fakt, że wymieniony przepis stanowi *lex specialis* względem art. 245 § 1 k.c. wątpliwości w tym zakresie wydają się uzasadnione. Zastrzeżenia budzi również tak obecne, jak i proponowane brzmienie art. 95 ust. 3 prawa bankowego. Możliwe są tu dwa rozwiązania: albo wskazanie wyraźnie w tym przepisie, co powinno zawierać zaświadczenie banku, w szczególności co do rodzaju i wysokości hipoteki, albo też należałoby przesądzić, że pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku (por. art. 95 ust. 4 prawa bankowego) jest wystarczającą podstawą wpisu takiej hipoteki. Obecnie może dziwić, dlaczego takie oświadczenie nie może być podstawą wpisu, a może nią być zaświadczenie wystawione przez bank (a więc przez wierzyciela).

6. Należy podkreślić, że proponowana nowelizacja spowoduje konieczność zmian w przepisach wykonawczych. Modyfikacja niektórych z nich w oczywisty sposób wiąże się z powstaniem skutków finansowych, dotyczy to w szczególności zmiany istniejącego oprogramowania Nowej Księgi Wieczystej.

7. Rozważenia wymaga potrzeba zamieszczenia w projekcie przepisu międzyczasowego odnoszącego się do proponowanej zmiany art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Jest to kwestia skomplikowana z uwagi na możliwość sukcesywnego wyodrębniania własności lokali.

### **III. Konkluzja**

**Po rozważeniu powyższych argumentów Rada Ministrów co do zasady akceptuje kierunek zmian zaproponowanych w poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw.**

**Poselski projekt ustawy zmierza w kierunku unowocześnienia hipoteki, jednakże nie usuwa wielu wątpliwości i niespójności występujących w przepisach o księgach wieczystych i hipotece oraz nie rozwiązuje takich problemów, jak chociażby zabezpieczenie hipoteczne kredytów konsorcjalnych.**

**Zauważenia wymaga, iż sejmowa Komisja Nadzwyczajna „Przyjazne Państwo” przygotowała projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (B-31), który przewiduje wprowadzenie instytucji administratora hipoteki.**

**Działająca przy Ministrze Sprawiedliwości Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego prowadzi prace nad przygotowaniem kompleksowej nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zmierzające do unowocześnienia tej instytucji i jej dostosowania do wymogów obrotu cywilnoprawnego. Zakres projektowanych zmian - z uwagi na cel nowelizacji – jest szeroki i obejmuje m.in. zagadnienia regulowane w projekcie poselskim oraz rozwiązania dotyczące instytucji administratora hipoteki.**

**Projekt takiej ustawy ma być przedłożony Radzie Ministrów do rozpatrzenia w IV kwartale br.**

**Wskazane byłoby zatem – celem dokonania spójnej reformy prawa zabezpieczeń rzeczowych - łączne rozpoznanie przez Sejm wszystkich wyżej wymienionych projektów.**