



**Opinia do ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece
oraz niektórych innych ustaw
(druk nr 593)**

I. Cel i przedmiot ustawy

Przedmiotem nowelizacji jest ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) oraz następujące ustawy:

- 1) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.);
- 3) ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954, z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300, z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74, z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.).

W świetle uzasadnienia, celem opiniowanej ustawy jest wprowadzenie rozwiązań, które spowodują, że hipoteka będzie efektywnym i bardziej elastycznym sposobem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych.

Zmiany zawarte w opiniowanej ustawie mają charakter systemowy i porządkujący.

Najistotniejszą spośród zmian, należących do pierwszej z wymienionych grup, jest zniesienie podziału hipotek na zwykłe i kaucyjne. Proponowane w nowelizacji ujednolicenie instytucji hipoteki polega na uogólnieniu rozwiązań występujących dotychczas przy hipotece

kaucyjnej.

W uzasadnieniu projektu ustawy podkreślono, iż:

- oparcie regulacji hipoteki na modelu dotychczasowej hipoteki kaucyjnej umożliwi jednoznaczne uregulowanie kwestii hipotecznego zabezpieczenia roszczeń o świadczenia uboczne,
- kolejną konsekwencją ujednolicenia regulacji hipoteki jest wyłączenie możliwości nabycia zabezpieczonej wierzytelności w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Do omawianej grupy zmian o charakterze systemowym należy zaliczyć także możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności tego samego wierzyciela (art. 68¹ ustawy) oraz kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, które uczestniczą w finansowaniu wspólnego przedsięwzięcia (art. 68² omawianej ustawy).

W związku z rozwiązaniem przewidzianym w art. 68², ustawa 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. Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia. Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

Pozostałe przewidziane w omawianej ustawie zmiany o charakterze systemowym dotyczą:

- możliwości zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela (art. 68³),
- nowych rozwiązań w zakresie przeniesienia wierzytelności hipotecznej oraz
- nowej instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101¹- 101¹¹).

Występujące zaś w ustawie zmiany określone powyżej jako porządkowe, w świetle uzasadnienia mają na celu jednoznaczne uregulowanie kwestii, które wywoływały spory w orzecznictwie i nauce prawa, oraz zharmonizowanie przepisów materialnoprawnych i procesowych. Ponadto zmierzają do ujednolicenia terminologii ustawy oraz jej uaktualnienia w związku ze zmianami wprowadzonymi w innych aktach prawnych.

Ustawa reguluje również kwestie intertemporalne przewidując, że do hipotek zwykłych powstałych do dnia jej wejścia w życie stosuje się dotychczasowe przepisy. 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 omawianego aktu prawnego. 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 jednorodzinnym, w sytuacji gdy podział nieruchomości miał miejsce już po wejściu w życie omawianej 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 niniejszej 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 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.

W celu zapewnienia uczestnikom obrotu niezbędnego czasu na zapoznanie się z wprowadzanymi zmianami ustawa przewiduje 18-miesięczny okres *vacatio legis*.

II. Przebieg prac legislacyjnych

Sejm uchwalił ustawę na 44. posiedzeniu, w dniu 26 czerwca 2009 r. w oparciu o, rozpatrywane wspólnie trzy projekty ustaw zawarte w drukach sejmowych nr 509 (projekt poselski), 833 (projekt komisyjny), 1562 (projekt rządowy).

W toku prac legislacyjnych w Sejmie ustawą zajmowała się Komisja Sprawiedliwości i Praw Człowieka. W sprawozdaniu z prac Komisji (druk sejmowy nr 2004) znalazł się projekt ustawy, który, zawierał nieliczne zmiany, w stosunku do wersji rządowej.

W trakcie prac sejmowych w szczególności:

- zrezygnowano z wprowadzenia do ustawy, proponowanego w projekcie rządowym, przepisu art. 96¹ o następującym brzmieniu:

"Jeżeli wierzytelność zabezpieczona hipoteką przejdzie na właściciela obciążonej nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, właściciel nabywa również hipotekę.

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.

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

- w porównaniu z propozycją rządową, w art. 99¹ zrezygnowano z określenia wysokości wynagrodzenia (równego jednej dziesiątej sumy hipoteki określonej we wpisie), za którym właściciel nieruchomości może żądać zniesienia hipoteki, w przypadku gdy od dnia wpisu hipoteki upłynęło dziesięć lat, a nie powstała wierzytelność hipoteczna, mogąca nadal powstać,
- wprowadzono również, w stosunku do projektu rządowego zmiany w art. 9, omawianego aktu prawnego, dotyczącym uregulowań ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze.

W drugim czytaniu Sejm na 43. posiedzeniu w dniu 18 czerwca 2009 r. skierował ponownie projekt ustawy do Komisji Sprawiedliwości i Praw Człowieka w celu rozpatrzenia siedmiu poprawek zgłoszonych w drugim czytaniu. Komisja po rozpatrzeniu poprawek wniosła o ich odrzucenie (druk sejmowy nr 2004-A).

W toku trzeciego czytania wszystkie poprawki zostały odrzucone i opiniowana ustawa została uchwalona w brzmieniu zaproponowanym przez Komisję.

III. Uwaga redakcyjna

Uwaga do art. 6

Z uwagi na fakt, iż w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r.-Prawo bankowe wprowadza się zmiany jedynie w jednej jednostce redakcyjnej – art. 95, nie zachodzi potrzeba zamieszczania w art. 6 we wstępie do wyliczenia formuły "wprowadza się następujące zmiany".

Propozycja poprawki:

- w art. 6 we wstępie do wyliczenia skreśla się wyrazy "wprowadza się następujące zmiany".

W pozostałym zakresie opiniowana ustawa nie budzi zastrzeżeń legislacyjnych.

Mirosław Reszczyński

Legislator