

KANCELARIA SENATU  
BIURO ANALIZ I DOKUMENTACJI  
Dział Analiz i Opracowań Tematycznych

**Opinia prawna do ustawy o zmianie  
ustawy o księgach wieczystych i hipotece  
oraz niektórych innych ustaw**

**OPINIE I EKSPERTYZY**

**OE-108**

LIPIEC 2009

Materiał przygotowany przez Dział Analiz i Opracowań Tematycznych Biura Analiz i Dokumentacji.  
Biuro zamawia opinie, analizy i ekspertyzy dotyczące poszczególnych projektów ustaw sporządzone  
przez specjalistów reprezentujących różne punkty widzenia.  
Wyrażone w materiale opinie odzwierciedlają jedynie poglądy autorów.

©Copyright by Kancelaria Senatu, Warszawa 2009

Redakcja techniczna:  
Robert Stawicki

Biuro Analiz i Dokumentacji Kancelarii Senatu  
Dyrektor – Agata Karwowska-Sokołowska – tel. 022 694 94 32, fax 022 694 94 28,  
e-mail: [sokolows@nw.senat.gov.pl](mailto:sokolows@nw.senat.gov.pl)  
Wicedyrektor – Ewa Nawrocka – tel. 022 694 98 53,  
e-mail: [nawrocka@nw.senat.gov.pl](mailto:nawrocka@nw.senat.gov.pl)  
Dział Analiz i Opracowań Tematycznych tel. 022 694 98 04

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

**Uwagi ogólne**

1. Twórcy ustawy błędnie przyjęli, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece powinna być traktowana jako odrębna gałąź prawa, w następstwie czego niektóre pojęcia z całego systemu prawa przenieśli do opiniowanej ustawy, czyniąc ją zbyt obszerną.

Dla przykładu można przytoczyć zakres obciążenia hipotecznego, z pominięciem art. 47, 51 i 52 Kodeksu cywilnego (określanego w dalszej części opinii jako "kc"). Jeśli jest obciążona nieruchomość, to obciążenie obejmuje części składowe w rozumieniu art. 48 i 50 kc, a czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek do części składowych np. służebności gruntowych i przynależności.

Brak jest podstaw do tworzenia ustawy jako odrębnej gałęzi prawa, gdyż dług wierzytelności i odpowiedzialności w ujęciu ustawy należą ze swej natury do prawa cywilnego i dlatego do ustawy nie powinno wprowadzać się własnego rozumienia pojęć, które wynikają z systemu prawa.

Dla przykładu patrz art. 19 ust. 3 ustawy (ilekroć w niniejszej opinii występują odesłania do artykułów ustawy, odnoszą się one do nowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece), według którego przedawnienie liczy się od dnia wymagalności roszczenia, choć jest to zasadą powszechnie obowiązującą w prawie cywilnym.

2. Pominięcie pogłębionej analizy obowiązujących aktualnie przepisów podważa częściowo zasadność ustawy, bowiem znajomość systemu prawa i możliwości stosowania przelewu i zwolnienia z długu wyłączałaby czynienie powtórzeń zawartych w innych ustawach. Przelew wierzytelności i zwolnienia z długu powodują automatycznie zmianę pierwszeństwa obciążeń. Ta zasada wynika bezspornie z algorytmu czynności prawnych, czyniąc zmiany wprowadzone po art. 101 mało znaczącymi. Jednocześnie są to zmiany zbyt sformalizowane, wpływające jedynie na objętość ustawy.

3. Należy zawsze pamiętać przy projektowaniu nowych ustaw lub nowelizujących obowiązujące, że istotne znaczenie ma relacja zachodząca pomiędzy stanowieniem prawa a jego stosowaniem. Na tym odcinku nie występowały trudności w stosowaniu prawa o zmianie pierwszeństwa obciążeń i brak sygnalizacji w tym obszarze podważa celowość regulacji o opróżnionym miejscu hipotecznym (art. 101<sup>1</sup>–101<sup>11</sup>).

Wprawdzie w art. 249 kc określono pojęcie pierwszeństwa i przepis ten dopuszcza regulację w sposób odmienny niż zostało to w nim określone lecz ustawa nie wprowadza zmian w stosunku do art. 249 i 250 kc.

4. Wielkość kapitału o funkcji kredytowej i obrót nim oraz zabezpieczenie wiarytelności przez obciążenie nieruchomości hipoteką, w porównaniu do ilości ogólnego obrotu nieruchomościami, kształtuje się na niskim poziomie. Dlatego rozwiązania przyjęte w ustawie nie zmieniają zaistniałego stanu w takim stopniu, by nastąpiło uaktywnienie kredytowania i obrotu hipotecznego. Przepisy opiniowanej ustawy nie wpłyną na pozytywne przemiany w tym zakresie.

## **II. Uwagi szczegółowe**

1. Zmieniono art. 16 ust. 2 pkt 2 dotyczący tego, jakie roszczenia mogą być ujawnione w księdze wieczystej. Z dotychczasowego przepisu zostały wykreślone roszczenia warunkowe. Jeżeli prawo dopuszcza powstanie roszczeń warunkowych, nic nie stoi na przeszkodzie, aby obok roszczeń przyszłych zamieścić roszczenia warunkowe. Gdyby nie było tej proponowanej zmiany, nic nie stoi na przeszkodzie, aby ujawnić roszczenie przyszłe o charakterze warunkowym. Dlatego proponowane nowe brzmienie art. 16 ust. 2 pkt 2 jest bezprzedmiotowe.

2. Przepisowi art. 19 ust. 3 nadano nowe brzmienie, które pokrywa się z obowiązującą treścią przepisu, zatem zmiana jest bezprzedmiotowa.

3. W związku z nadaniem nowego brzmienia art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i 2 dotychczasowej ustawy, proponowana nowela nie wprowadza żadnych zmian merytorycznych. Jest to tylko zmiana techniki legislacyjnej i nie może ona przy identyczności merytorycznej obu przepisów, to jest dotychczasowego i objętego nowelą prowadzić do zmian, gdyż w rzeczywistości jest to zmiana myląca.

4. Zmiana art. 25 ust. 2 jest zmianą pustą, bo bez względu na to czy księga wieczysta jest prowadzona dla wykazania prawa własności, spółdzielczego prawa do lokalu, użytkowania wieczystego, bądź ograniczonych praw rzeczowych, to zawsze księga wieczysta ma 4 działy i nie ma potrzeby powtarzania wpisów w każdym z tych działów. Konstrukcja księgi wieczystej jest utrwalona i dokonuje się w niej wpisów zawsze o tej samej treści, bez względu na to dla jakich celów została założona księga wieczysta

5. Art. 36 ust. 1 nadano nowe brzmienie polegające na tym, że oprócz organów administracji rządowej, jednostek samorządu terytorialnego nałożono na notariuszy sporządzających akty poświadczenia dziedziczenia obowiązek zawiadomienia sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela.

Przepis jest zbędny, gdyż według art. 35 obowiązującej ustawy właściciel nieruchomości obowiązany jest do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Nałożenie tego samego obowiązku na właściciela czy współwłaściciela i notariusza jest zbędnym dublowaniem tego samego obowiązku.

6. Kolejną uwagę należy podnieść w odniesieniu do art. 65 ustawy. Przepis ust. 1 jest zbędny, gdyż w zakresie odpowiedzialności rozróżnia się odpowiedzialność rzeczową i osobistą. Jeżeli wierzytelność jest zabezpieczona ustanowieniem hipoteki obciążającej nieruchomość, odpowiedzialność idzie za rzeczą niezależnie od tego, kto jest właścicielem nieruchomości i z pierwszeństwem zaspokojenia przed wierzycielami osobistymi, których roszczenia nie zostały ujawnione w księdze wieczystej.

Przepis art. 65 ust. 1 został powtórzony w opiniowanej ustawie bez jakiegokolwiek potrzeby. Art. 65 ust. 2 ustawy jest powtórzeniem dotychczasowych przepisów ust. 3, 4 i 5.

7. Uwagi do art. 68 ustawy. Przepis w nowym brzmieniu jest tylko częściowo nowością normatywną, gdyż według obowiązującego prawa i w ustawie w sposób tożsamy określono, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną. Nowością jest wprowadzenie do treści art. 68 regulacji, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność przyszłą. Ustęp 2 art. 68 opiniowanej ustawy powinien ulec skorygowaniu poprzez nadanie mu nowej treści: „hipoteka zabezpiecza wierzytelność przyszłą oznaczoną kwotowo do górnej wysokości ustaloną zgodnym oświadczeniem woli dłużnika i wierzyciela”. Właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipotecznej, gdy wykaze w tym przedmiocie własny interes prawny.

Przepisy regulujące obrót hipoteczny są przepisami *iuris cogentis* i muszą być formułowane jasno i stanowczo, czego brakuje w ustawie. Należy ją uzupełnić zgłoszonymi uwagami.

8. Zastrzeżenia do art. 68 ustawy. W tym przepisie określono przesłanki powołania administratora hipoteki. Jest to rozwiązanie zasadne, ale pominięto przepis określający, kto może zostać administratorem hipotek. Najważniejszy problem w tym przedmiocie dotyczy nieuregulowania kwestii kompetencji administratora hipoteki, czyli braku określenia jakie czynności faktyczne i prawne wchodzi w zakres administrowania. Pominięcie tych kwestii czyni art. 68<sup>2</sup> ustawy mało użytecznym, po prostu niesfunkcjonalnym.

9. Nowe brzmienie art. 69 ustawy sprowadza się do rozszerzenia hipotecznego zabezpieczenia o inne świadczenia uboczne, jeśli zostały wymienione w podstawie wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Przepis ten zawiera postulat precyzyjnego określenia roszczeń objętych zabezpieczeniem hipotecznym.

10. Nadanie art. 76 ust. 1 i 4 nowego brzmienia jest w pełni zasadne.

11. Art. 77 ustawy ma identyczną treść z obowiązującym przepisem.

12. Przepisy dotyczące rozporządzeń opróżnionym miejscem hipotecznym są przepisami przyszłościowymi, kiedy uaktywnią się zasoby kapitałowe w naszym kraju i uaktywnią się inwestycje o charakterze agresywnym gospodarczo.

13. Do dalszych przepisów projektu brak uwag.



