



PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 28 lipca 2008 r.

BSA I - 021- 93/08

Pan
Lech CZAPLA
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 czerwca 2008 r., Ps-156/08 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do *komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece.*

Z poważaniem

wz.

Janusz GODYŃ
Prezes Sądu Najwyższego
Izba Wojskowa



SĄD NAJWYŻSZY
BIURO STUDIÓW I ANALIZ
Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 25 lipca 2008 r.

BSA I-021-93/08

U w a g i

do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece

W aktualnym kształcie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361), art. 65 tej ustawy definiuje hipotekę jako prawo obciążające nieruchomości, względnie jej część ułamkową, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności. Tak określone zabezpieczenie służy wierzycielowi przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (użytkownikowi wieczystemu) z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi.

W obowiązującym porządku prawnym hipoteka jest jednym ze sposobów zabezpieczenia wierzytelności. Przykładowo choćby wskazać należy na szeroko stosowane w praktyce zabezpieczenie przez przewłaszczenie, wywiedzione z zasady swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.), czy zastaw rejestrowy, ustanowiony ustawą z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz. U. Nr 149, poz. 703 ze zm.). To drugie zwłaszcza ma szeroki zasięg zarówno podmiotowy jak i przedmiotowy, co nasuwa zasadnicze pytanie, czy celowe jest powoływanie do życia nowego sposobu zabezpieczenia – w proponowanej postaci. Doniosłość takiego zabezpieczenia wydaje się być wątpliwa. Wszak każdy spośród wielu wierzycieli w aktualnym stanie prawnym władny jest zabezpieczyć hipotecznie własną wierzytelność nie uciekając się do poszukiwania rozwiązań uwarunkowanych interesem pozostałych wierzycieli. Sam mechanizm zabezpieczenia w takim przypadku jest prosty, wystarczy wzgląd na treść stosunku cywilnoprawnego wiążącego wierzyciela i dłużnika. W przypadku wielości wierzycieli natomiast zachodziłaby konieczność równoległego ukształtowania wzajemnych relacji między nimi. Wiąże się z tym określony stopień uciążliwości, który może odstręczać od wyboru korzystania z tego rodzaju zabezpieczenia, zwłaszcza w perspektywie wzajemnych rozliczeń w następstwie ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

Należy wreszcie zauważyć, że proponowany sposób zabezpieczenia może się spotkać z oporem ze strony potencjalnych dłużników, skoro pozbawia ich możliwości ułożenia się z każdym z wierzycieli stosownie do treści stosunku wewnętrznego między nimi.

W świetle tych uwag nie ma dostatecznych racji, aby upatrywać w zamierzonej zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece efektywnych skutków w zakresie działalności gospodarczej.

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Skierowano do druku 4 września 2008 r.

Cena 0,18 zł + 22% VAT

