

Romuald Szytk

Dług na nieruchomości – nowa forma zabezpieczenia sumy pieniężnej

Wstęp

Projekt Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw: o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks postępowania cywilnego, o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawo o notariacie – kompleksowo reguluje nową instytucję, mianowicie dług na nieruchomości, a ponadto dokonuje zmian i modyfikacji hipoteki, procedury cywilnej, prawa o notariacie i ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych w zakresie dotyczącym proponowanej nowelizacji¹.

Zmiany te, według założeń prawodawcy, mają doprowadzić do sprawnego funkcjonowania instytucji hipoteki poprzez reaktywowanie poprzednich rozwiązań prawnych i wprowadzenie nowych. Zaliczyć do nich należy przywrócenie hipoteki łącznej, nadanie współczesnej treści prawu rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym i hipotece właściciela. Za-

¹ Dług gruntowy występował na terenach Polski na obszarze obowiązywania kodeksu cywilnego niemieckiego. Na mocy dekretu z dnia 10 grudnia 1946 r. o rejestracji i umarzaniu listów hipotecznych, listów długów gruntowych i rentowych, wydanych przed dniem 1 września 1939 r. (Dz.U. Nr 5, poz. 19) podlegały one rejestracji i mogły być umorzone w postępowaniu sądowym. Nie został on przyjęty w nowym prawie rzeczowym – dekretem z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319.

sadnicza reforma dotyczy przede wszystkim rozszerzenia katalogu ograniczonych praw rzeczowych o dług na nieruchomości i list długu na nieruchomości.

Motywy ustawodawcze projektowanych zmian są prezentowane w sposób przejrzysty w uzasadnieniu. Ze zrozumiałych względów nie obejmuje ono całokształtu zagadnień związanych ze zmianą strukturalną zabezpieczenia należności pieniężnej długiem na nieruchomości jako prawem nieakcesoryjnym, właśnie przeżywającym swój renesans w prawie niemieckim. Opracowanie projektu ustawy było poprzedzone skrupulatnymi badaniami empirycznymi współczesnych rozwiązań prawnych w Europie. Bogaty materiał porównawczy przekonał projektodawcę do skorzystania ze sprawdzonych wzorców rozwiązań prawnych obowiązujących w formie listu zastawnego w Szwajcarii i długu gruntowego w Niemczech. Następnie w wyniku dalszej, dogłębnej oceny obu instytucji² wybrano niemieckie rozwiązanie, obowiązujące także na niektórych obszarach Polski do czasu unifikacji prawa rzeczowego. Już wówczas rozważano ewentualne powołanie innego prawa oprócz hipoteki, istniejącego niezależnie od wierzytelności. Odstąpiono jednak od tego poglądu i w projekcie prawa rzeczowego ogłoszonego w 1939 r. nie przewidziano takiego rozwiązania prawnego³. Stanowisko to podlega weryfikacji, jako że niemiecki dług gruntowy stał się podstawową formą zabezpieczenia należności pieniężnych i z powodzeniem konkuruje z hipoteką.

² Szwajcarski list zastawny został przedstawiony w opracowaniu A. F l a t t a z dnia 11 września 1998 r. *Szwajcarski list zastawny*. Jest on uznany za papier wartościowy, dla którego rating nie jest potrzebny. Otmar M. S t ö c k e r w referacie *Nieakcesoryjne gruntowe prawo zastawu. Propozycja dla krajów środkowoeuropejskich* przedstawił podstawowe zasady gruntowego prawa zastawu.

³ J. W a s i l k o w s k i, *Prawa rzeczowe ograniczone (charakterystyka ogólna)*. *Pszczególnie prawa*, Przegląd Notarialny 1947, nr 9-10, s. 183 przedstawił tezę, że ustanowienie hipoteki jako samoistnego obciążenia, niezależnego od istnienia wierzytelności, nie wydaje się możliwe. Wskazał przy tym, iż w art. 199 projektu prawa rzeczowego w redakcji z 1937 r. postanowiono, że „Właściciel nieruchomości i wierzyciel mogą się umówić, że wierzycielowi służyć będzie prawo zaspokojenia jedynie z nieruchomości obciążonej hipoteką”. Przepis ten nie został uwzględniony w projekcie komisji z 1939 r. Przy opracowaniu tych projektów podawano także możliwości przystosowawcze długu gruntowego.

Nawiązano do źródeł prawa polskiego i reaktywowano sprawdzone instytucje, nadając im współczesną formę, umiejętnie zsynchronizowaną z ogólnym porządkiem prawnym.

Skorzystano w całej rozciągłości z czynności notarialnej, a w tym sporządzonej w formie aktu notarialnego, przy kształtowaniu wzajemnych stosunków między podmiotami dla skutecznego zabezpieczenia ich wzajemnych praw. Propozycja ta wychodzi naprzeciw aktualnym poglądom europejskim o korzystaniu w większym rozmiarze z formy aktu notarialnego również przy normowaniu rzeczowych stosunków prawnych i ich zabezpieczeniu poprzez poddanie się dobrowolnej egzekucji. W ten sposób osiągnięto zamierzony efekt dostosowania przepisów do prawa obowiązującego w niektórych państwach Unii Europejskiej. Służyć mają one również lepszemu zabezpieczeniu kredytów w obrocie krajowym i międzynarodowym.

Dług na nieruchomości

Proponowany dług na nieruchomości w prawie polskim odbiega nieco od długu gruntowego (*Grundschuld*), uregulowanego w § 1191-1198 BGB⁴. Istota długu gruntowego, w myśl § 1191 BGB, polega na tym, iż istnieje możliwość obciążenia gruntu w ten sposób, że temu, na czym rzecz następuje obciążenie, należy zapłacić z tego gruntu pewną oznaczoną sumę pieniężną. Można je rozszerzyć na obowiązek uiszczenia odsetek oraz na inne świadczenia uboczne. Oznacza to, że dług może być oprocentowany i wówczas stosuje się przepisy o odsetkach od wierzytelności hipotecznych. Od hipoteki różni się tym, że nie jest uwarunkowany istnieniem wierzytelności, chociaż w praktyce jest ona podstawową przesłanką jego ustanowienia. Do długu gruntowego stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece, o ile nie sprzeciwiają się jego istocie. Istnieje możliwość zamiany hipoteki na dług gruntowy, a długu gruntowego na hipotekę. Wymagana jest jednak zgoda pomiędzy właścicielem a wierzycielem i wpis do księgi wieczystej zgodnie z postanowieniem § 1198 BGB. Nie jest natomiast potrzebna zgoda

⁴ Bliższa analiza tych przepisów wskazuje również, że wierzyciel, który jest właścicielem nieruchomości, nie może prowadzić egzekucji celem zaspokojenia swojej należności (§ 1197 BGB).

uprawnionych, mających równy lub niższy stopień wpisu do księgi wieczystej. Zamiana obu instytucji może nastąpić także *ipso iure* wówczas, gdy hipoteka zamienia się na dług gruntowy przy spełnieniu się hipotezy § 1171 ust. 1 BGB. Zamiana długu gruntowego na hipotekę następuje natomiast w razie zaistnienia warunków z § 1163 ust. 1 BGB, czyli w razie następnego powstania wierzytelności lub z chwilą wręczenia listu hipotecznego wierzycielowi, a także w innych przypadkach określonych w § 1173 ust. 2 i § 1182 BGB. W przypadku natomiast gdy wierzytelność, dla której ustanowiono hipotekę, nie powstanie lub stanie się bezprzedmiotowa względnie hipoteka przysługuje wierzycielowi, posiada ona wtedy charakter długu gruntowego (§ 1173 BGB). Spełnienie świadczenia następuje w miejscu, gdzie wydział hipoteczny ma swoją siedzibę, o ile inaczej nie postanowiono (§ 1194 BGB). Przepisy kodeksu cywilnego niemieckiego przewidują również istnienie długu gruntowego dla okaziciela listu i dla właściciela. W pierwszym przypadku wystawia się list długu gruntowego na okaziciela, do którego stosuje się odpowiednie przepisy o zapisach długu, w drugim zaś właściciel nieruchomości składa oświadczenie wobec wydziału hipotecznego, że dług gruntowy ma być dla niego wpisany w księdze wieczystej. Wpis ma znaczenie konstytutywne.

Przedstawiona charakterystyka długu gruntowego obrazuje, na ile definicja długu na nieruchomości jako nowe ograniczone prawo rzeczowe, określona w art. 112¹, wykazuje podobieństwo, a na ile różni się od niego. Przewiduje ona, że nieruchomość można obciążyć długiem na rzecz określonej osoby (uprawnionego), która może żądać zaspokojenia z nieruchomości przez zapłatę oznaczonej sumy pieniężnej, niezależnie od istnienia wierzytelności i od zmian w osobie właściciela, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Zapłata oznaczonej sumy pieniężnej dotyczy także odsetek według określonej stopy procentowej. Jest to zatem nowe ograniczone prawo rzeczowe, uregulowane tym przepisem i wymienione w katalogu ograniczonych praw rzeczowych w art. 244 k.c. Odmienne uregulowano w art. 247 k.c. jego wygaśnięcie w razie konfuzji z prawem własności nieruchomości. Postanowiono, że wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej, jeżeli przepis szczególnie nie stanowi inaczej.

Dług na nieruchomości posiada cechy prawa zastawniczego. Istnieje niezależnie od wiarygodności i zmian w osobie właściciela nieruchomości. W ten sposób daje możliwość szerszego zaspokojenia się uprawnionego, a w tym właściciela nieruchomości. Powstaje podobnie jak hipoteka przez wpis do księgi wieczystej, mający znaczenie prawotwórcze.

Ustanowienie długu następuje poprzez oświadczenie właściciela nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego. Ustawodawca nie określa charakteru nieruchomości, w związku z tym należy przyjąć, że będą nimi nieruchomości wymienione w art. 46 k.c., a także prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i znajdujące się na niej budynki jako odrębne nieruchomości oraz lokale mieszkalne i użytkowe. Dług można również ustanowić na części ułamkowej nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela.

Do wpisu długu na nieruchomości obowiązują zasady przewidziane w art. 32 i nast. ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁵. Ponadto, zgodnie z ust. 3 art. 112² projektu ustawy, wpis do księgi wieczystej powinien określać osobę uprawnioną, sumę pieniężną, do wysokości której zostaje obciążona nieruchomość, termin płatności długu, jeżeli został ustalony, a w przypadku oprocentowanego długu stopę procentową i termin płatności odsetek. W drodze wykładni *a contrario* przyjąć należy, że sam akt notarialny powinien zawierać przynajmniej te elementy, które są składnikiem wpisu do księgi wieczystej, a nadto inne, wynikające z prawa o notariacie. Na pewno należy opisać nieruchomość i inne składniki obowiązujące przy ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, a także określone w art. 92 prawa o notariacie. Niezamieszczenie któregokolwiek ze składników oświadczenia woli podlegającego obligatoryjnemu ujawnieniu w księdze wieczystej powoduje ułomność tej czynności prawnej, na którą powinien zwrócić uwagę sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym i wezwać o usunięcie przeszkody do wpisu. Sanowanie czynności nastąpi przez sporządzenie uzupełniającego oświadczenia, zawierającego brakujący składnik oświadczenia woli. W akcie notarialnym należy także zamieścić wniosek o dokonanie wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

⁵ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm. Zagadnienie to bliżej omawia S. R u d n i c k i, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 122.

Suma pieniężna, do wysokości której zostaje obciążona nieruchomość, może być wyrażona także w walucie obcej. Nie uchybia to zasadzie nominalizmu, przewidzianej w art. 358 § 1 k.c. W myśl tej zasady, zobowiązania pieniężne mogą być wyrażone w pieniądzu polskim, z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie. Problem ten był sygnalizowany przy zabezpieczaniu wierzytelności pieniężnych w walucie obcej przy ustanawianiu hipoteki. Przeważał pogląd, że zarówno dyspozycja art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak również art. 99 prawa bankowego i wreszcie art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych przesądzają o możliwości dokonania wpisu hipoteki na sumę pieniężną w walucie obcej, nawet bez potrzeby przeliczania jej równowartości w pieniądzu polskim⁶. Zasada ta obowiązuje również w stosunku do długu na nieruchomości. Oznacza to, że można sumę pieniężną wyrażać zarówno w walucie obcej, jak i w pieniądzu polskim. Uprawnionym z długu na nieruchomości może być także właściciel obciążonej nieruchomości (dług na nieruchomości właściciela). Wówczas stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece właściciela i prawie rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Zgodnie z art. 112⁴, dług na nieruchomości wygasa wskutek zrzeczenia się przez uprawnionego i wy-

⁶ Analiza pozytywnych norm prawnych potwierdza tę zasadę, i tak art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece postanawia, że hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej. Z kolei art. 99 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, Dz.U. Nr 140, poz. 939 z późn. zm., przewiduje, że banki mogą na podstawie upoważnienia prezesa NBP wykonywać określone czynności obrotu dewizowego, a w tym udzielać i zaciągać kredyty i pożyczki w walutach obcych. Natomiast art. 20 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz.U. Nr 140, poz. 940 z późn. zm., stwierdza, że w razie wyrażenia wierzytelności banku hipotecznego w walucie obcej, wpis hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność następuje w księdze wieczystej w tej samej walucie. Pełną aprobatę tego stanowiska prezentują A. Drewnicki i O. M. Stöcker, [w:] *Komentarzu do ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, Warszawa 2000, s. 143. Taki sam pogląd głoszą E. Drozd i A. Oleszko, *Hipoteka w praktyce, zagadnienia prawne, orzecznictwo, przepisy*, Poznań-Kluczbork 1995, s. 47. T. Mróz, *Hipoteka a zasada walutowości i problem klauzul waloryzacyjnych*, Radca Prawny 1999, nr 4, s. 61 podziela to stanowisko. Należy przy tym odnotować, że § 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 kwietnia 1924 r. o wierzytelnościach w walutach obcych i złotych w złocie, hipotecznie zabezpieczonych (Dz.U. RP poz. 385/36), przewidywał zawieranie umów w tych walutach i ich zabezpieczenie w walucie obcej.

kreślenia z księgi wieczystej. Muszą być zatem spełnione obie przesłanki. Oświadczenie o zrzeczeniu się długu powinno być złożone właścicielowi obciążonej nieruchomości na piśmie z poświadczonym notarialnie podpisem. Jest ono podstawą wykreślenia długu z księgi wieczystej albo przepisania go na żądanie właściciela na jego rzecz. Staje się wówczas długiem na nieruchomości właściciela. Natomiast przy długu listowym, uprawniony jest obowiązany zwrócić go właścicielowi nieruchomości. Przepisy przewidują przemiennność hipoteki w dług na nieruchomości i *vice versa*. Do zamiany tych praw stosują się odpowiednio przepisy o ich ustanowieniu. W związku z tym, w myśl art. 112⁵, przy zamianie hipoteki na dług na nieruchomości obowiązuje konieczność złożenia oświadczenia właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego i dokonanie jego wpisu do księgi wieczystej. Natomiast przy zamianie długu na nieruchomości na hipotekę musi być złożone oświadczenie w takiej samej formie, jak jej ustanowienie. Projektodawca przewidział, że nie wymaga się zgody uprawnionych, wpisanych do księgi wieczystej, w tej samej lub niższej kolejności, z wyjątkiem, gdy prawo powstające w wyniku zmiany miało być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa. W wyniku umowy zawartej na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi pomiędzy właścicielem nieruchomości a uprawnionym z długu, uprawnienia wynikające z długu na nieruchomości mogą być ograniczone. Umowa powinna określać cel zabezpieczenia, wymagania, których spełnienie uprawnia właściciela obciążonej nieruchomości do żądania dokonania przez uprawnionego wykreślenia długu z księgi wieczystej lub przeniesienia praw z niego. Ponadto powinna przewidywać osobę uprawnionego do otrzymania nadwyżki z sumy uzyskanej w wyniku egzekucji z nieruchomości, przekraczającej wysokość roszczenia z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Ograniczenia wynikające z tej umowy powinny być ujawnione w księdze wieczystej.

List długu na nieruchomości

Projektodawca w art. 112² ust. 2 przewidział, że właściciel nieruchomości może zastrzec, że ustanowienie długu na nieruchomości wymaga sporządzenia przez notariusza dokumentu w formie aktu notarialnego, stwierdzającego ustanowienie długu na nieruchomości (list długu). Jest to odrębna

czynność notarialna, sporządzona samodzielnie w formie aktu notarialnego i zawierająca:

- 1) oznaczenie obciążonej nieruchomości w oparciu o dane wynikające z księgi wieczystej,
- 2) napis: „list długu na nieruchomości”,
- 3) sumę pieniężną, do wysokości której zostaje obciążona nieruchomość,
- 4) oznaczenie osoby uprawnionej z długu na nieruchomości,
- 5) termin płatności długu na nieruchomości, o ile został ustalony,
- 6) w przypadku oprocentowanego długu, stopę procentową i termin płatności,
- 7) datę wystawienia.

Również przy liście długu na nieruchomości obowiązują identyczne zasady z prawa o notariacie, jak przy ustanowieniu długu na nieruchomości. Katalog składników listu długu posiada charakter obligatoryjny i fakultatywny, w zależności od żądania składającego oświadczenie. List długu wydaje się właścicielowi nieruchomości, zaś w przypadku gdy dług obciąża kilka nieruchomości – właścicielowi wskazanemu przez właścicieli pozostałych nieruchomości. W razie gdy dług na nieruchomości obciąża kilka nieruchomości łącznie, sporządza się jeden list, w którym zostają oznaczone wszystkie nieruchomości i umieszczony napis: „dług na nieruchomości łącznej”. Podział tego długu przez uprawnionego pomiędzy obciążone nieruchomości, stanowiące własność różnych właścicieli, wymaga sporządzenia listu długu dla każdej z tych nieruchomości i wpisu w księdze wieczystej. List długu sporządza notariusz na opisanych zasadach, na żądanie uprawnionego i wydaje mu za zwrotem listu długu łącznego. Okoliczność ta powinna być stwierdzona w liście długu, natomiast sam list długu łącznego złożony do depozytu, zgodnie z zasadami prawa o notariacie. Przewiduje się, że przeniesienie długu listowego może nastąpić po dokonaniu w księdze wieczystej wpisu ujawniającego list długu na nieruchomości. Przeniesienie nie może być dokonane pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu. Wymaga jednak wydania listu długu. Oświadczenie zbywcy o przeniesieniu powinno być napisane na liście długu lub na złączonej z nim karcie dodatkowej i podpisane przez zbywcę. Posiadacz listu długu może żądać ujawnienia siebie w księdze wieczystej. Podobnie jak dług na nieruchomości, który może być zamieniony na hipotekę i odwrotnie, i listowy dług na nieruchomości

mości może być zamieniony na dług na nieruchomości bez listu na podstawie oświadczenia właściciela nieruchomości, za zgodą uprawnionego z listu długu i za jego zwrotem właścicielowi. Do dokonania zamiany niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, mający charakter prawotwórczy. W tym przypadku przepisy o ustanowieniu długu na nieruchomości stosuje się odpowiednio. I odwrotnie, dług na nieruchomości bez listu może być zamieniony na dług listowy w oparciu o oświadczenie właściciela nieruchomości, za zgodą uprawnionego. Identycznie jak w pierwszym przypadku, do dokonania zamiany niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Do pozostałych spraw nie uregulowanych, dotyczących listu długu na nieruchomości, stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece, z wyjątkiem tych, które odnoszą się do zależności hipoteki od wierzytelności. Przepisy regulują również sytuacje zaginięcia lub zniszczenia listu długu na nieruchomości i wykonanie tych czynności powierzają notariuszowi. W myśl art. 112¹³, w razie zaginięcia lub zniszczenia listu długu na nieruchomości notariusz sporządza na wniosek uprawnionego zastępczy list długu na nieruchomości w miejsce zaginionego lub zniszczonego. W przypadku uszkodzenia listu notariusz może wystawić na wniosek uprawnionego zastępczy list, za zwrotem listu uszkodzonego. W opisanych sytuacjach na akcie notarialnym listu długu na nieruchomości znajdującym się u notariusza na przechowaniu, zamieszcza on adnotację o sporządzeniu zastępczego listu długu na nieruchomości albo wystawieniu nowego w miejsce uszkodzonego. Na liście zastępczym zamieszcza adnotację o sporządzeniu go w miejsce zaginionego, zniszczonego lub uszkodzonego, zaś na liście uszkodzonym napis o utracie jego mocy prawnej. W przypadku odnalezienia listu zaginionego, list zastępczy traci moc prawną. Przedstawiona charakterystyka listu długu na nieruchomości pozwala uznać, iż jest on dokumentem o charakterze zbliżonym do papieru wartościowego, jednakże nie podlegającym przepisom o publicznym obrocie papierami wartościowymi. Posiada także cechy weksla, jak na przykład obowiązek umieszczania odpowiednich oznaczeń i czynienia adnotacji o jego przeniesieniu, połączonym z wydaniem. Domniemywać można, że projektodawca uznał, iż charakter dokumentu zostanie zdefiniowany w doktrynie i orzecznictwie z chwilą wejścia w życie projektowanej ustawy.

Egzekucja z aktu notarialnego

Projekt ustawy został opracowany z wielką starannością i w trosce o uregulowanie innych instytucji, dotyczących materii proponowanej regulacji ustawowej. Powyższe stwierdzenie odnosi się także do egzekucji z aktu notarialnego. Jednoznacznie postanowiono w art. 75 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, że właściciel nieruchomości może w akcie notarialnym poddać się egzekucji o zapłatę sumy pieniężnej do określonej według innego niż pieniąż miernika wartości. Zastrzegł jednak, że suma ta nie może przekraczać wysokości zabezpieczonej hipoteką wierzytelności albo określonej jej części. Nadto rozszerzył zakres aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego poprzez dodanie w art. 777 § 1 k.p.c. punktów 6 i 7 w brzmieniu:

„6) akt notarialny, w którym właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką lub długiem na nieruchomości poddał się egzekucji z tej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzyciela lub uprawnionego z długu na nieruchomości do wysokości sumy wpisanej w księdze wieczystej wraz z odsetkami,

7) list długu na nieruchomości”.

Przewidziano również zmiany w postępowaniu egzekucyjnym, które określają pozycję aktu notarialnego jako tytułu egzekucyjnego, tryb postępowania zabezpieczającego i egzekucyjnego długu na nieruchomości i listu długu na nieruchomości. Proponuje się dodanie art. 786¹ k.p.c. przewidującego, że jeżeli tytułem egzekucyjnym jest akt notarialny, w którym właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką lub długiem na nieruchomości poddał się egzekucji z nieruchomości albo gdy tytułem egzekucyjnym jest list długu na nieruchomości, to sąd nada klauzulę wykonalności po dostarczeniu przez wierzyciela dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem poświadczonym urzędowo, stwierdzającym wezwanie właściciela nieruchomości do zapłaty w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. Zakłada się odrębne uregulowanie zajęcia prawa długu na nieruchomości poprzez dodanie art. 897¹ k.p.c. Komornik w postępowaniu zabezpieczającym przesyła sądowi prowadzącemu księgi wieczyste wnioski o dokonaniu wpisu o zajęciu, załączając do wniosku zawiadomienie oraz wezwanie dłużnika i właściciela nieruchomości. Natomiast zajęcie uprawnienia związanego z listem długu na nieruchomości następuje na zasadach określonych w art.

901 k.p.c. Zaspokojenie wierzyciela jest dokonywane na opisanych wyżej zasadach. Poprzez nowelizację art. 982 § 1 i art. 984 § 1 określa się uprawnienia przy postępowaniu licytacyjnym osób, na rzecz których obciążono egzekwowaną nieruchomością długiem na nieruchomości. Pozostałe zmiany mają charakter redakcyjny, z wyjątkiem określenia kolejności zaspokojenia należności przypadających od dłużnika. Należności uprawnionego z długu na nieruchomości zostały umieszczone w kolejności po hipotekach w art. 1025 § 1 pkt 6 k.p.c. Nowe rozwiązanie przewiduje się w art. 1040¹ i postanawia się, że sumę wydzieloną na zaspokojenie uprawnionego z listu długu na nieruchomości umieszcza się w depozycie sądowym, jeżeli posiadacz listu nie został ujawniony w księdze wieczystej i nie przystąpił do egzekucji.

Nowelizacja prawa o notariacie

Projekt ustawy podejmuje również problem usprawnienia obrotu cywilnego międzynarodowego. Z dotychczasowych doświadczeń wynika, że w niektórych państwach honorowane są jedynie oryginały aktów notarialnych, a nie ich wypisy. Okoliczność ta sprawia, że strony pomimo sporządzenia wymaganej czynności w przepisanej formie w Polsce, nie mogą uzyskać zamierzonego celu. Czynności te nie są uznawane i trzeba je ponowić przed sądem tego państwa. Wychodząc naprzeciw usprawnieniu międzynarodowego obrotu cywilnego i nadaniu skuteczności czynnościom notarialnym, projektodawca podejmuje trud w zakresie i tej regulacji prawnej. Przewiduje nowelizację art. 91 prawa o notariacie i stworzenie możliwości sporządzenia na użytek proponowanych regulacji prawnych, jak również obrotu prawnego z zagranicą, dwóch jednobrzmiących oryginałów, mających jednakową moc prawną. Wówczas na oryginale aktu notarialnego, pozostającym na przechowaniu u notariusza, zamieszcza się adnotację o wydaniu drugiego oryginału określonej stronie. Natomiast w razie zaginięcia lub jego utraty notariusz może na wniosek strony wydać jej, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, kolejny oryginał. Proponowane rozwiązanie stanowi istotne *novum* w polskim prawie o notariacie. Spotykamy się z nim w rozwiązaniach prawnych innych państw. Przewiduje się w tym postępowaniu właściwość miejscową, zakładając, że sporządza je notariusz przechowujący akty notarialne. Okres ich przechowy-

wania przez notariusza jest krótki. Obecnie są one przekazywane na przechowanie do archiwum ksiąg wieczystych miejscowego sądu wieczystoksięgowego. Tej okoliczności nie uwzględniła projekt ustawy. Przyjąć można jednak, że czynność ta może być dokonywana przez każdego notariusza, niekoniecznie przez tego, u którego przechowywane są akty notarialne.

Zmiany w hipotece

W projekcie ustawy przedstawiono szereg zmian instytucjonalnych w zakresie przepisów o funkcjonowaniu hipoteki. W wyniku nowelizacji art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przywrócono umowną hipotekę łączną⁷, postanawiając, iż w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności można w drodze czynności prawnej obciążyć kilka nieruchomości. Utrzymano przepis, że w razie podziału nieruchomości, hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość staje się hipoteką łączną, obciążającą wszystkie nieruchomości powstałe przez podział, chyba że przepisy stanowią inaczej. Zaproponowano również zmianę art. 90, rozszerzając jego stosowanie do zbycia części nieruchomości pod każdym tytułem w miejsce jej sprzedaży. W wyniku tej zmiany art. 90 ust. 1 otrzymał brzmienie, iż w razie zbycia części nieruchomości obciążonej hipoteką, zbywca lub nabywca mogą żądać, aby wierzyciel zwolnił tę część od obciążenia, jeżeli jest ona stosunkowo nieznaczna, a wartość pozostałej części nieruchomości zapewnia wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie. Zbywca lub nabywca części nieruchomości obciążonej hipoteką może zatem dochodzić wykonania tego obowiązku przez wierzyciela w drodze postępowania sądowego na zasadach ogólnych. Muszą być jednak spełnione dwie przesłanki. Pierwsza, że część zwolniona od obciążenia musi być stosunkowo nieznaczna. Ocena ta musi być obiektywna. Druga, że wartość pozostałej części nieruchomości daje wierzycielowi dostateczne zabezpieczenie. Inaczej będzie w razie sprzedaży części nieruchomości, kwota uzyskana ze

⁷ Obowiązywała ona pod rządem art. 201 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319. Została bliżej przedstawiona m.in. w pracy zbiorowej pod redakcją Witolda Świącieckiego, *Prawo cywilne z orzecnictwem, literaturą i przepisami związkowymi*, t. 2, Warszawa 1958, s. 235 i nast.

sprzedaży powinna być wypłacona wierzycielom na ich żądanie, według pierwszeństwa służących im hipotek.

Zasadnicza zmiana przepisów o hipotece następuje w wyniku zaproponowania nowych instytucji, jakimi są prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i hipoteka właściciela. Tym zagadnieniom poświęcono oddział piąty ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przez właściciela nieruchomości powstaje w razie wygaśnięcia hipoteki oraz wtedy, gdy wierzytelność, dla której jest ustanowiona, nie powstała. Przysługuje ono właścicielowi nieruchomości, który może nim w tych granicach rozporządzać. Dysponowanie tym prawem może polegać na ustanowieniu na tym miejscu nowej hipoteki albo przeniesieniu na to miejsce, za zgodą uprawnionego, którejkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Niezależnie od tego właściciel może rozporządzać miejscem opróżnionym wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę. Prawo to przechodzi na każdorazowego właściciela nieruchomości, natomiast przy egzekucji nieruchomości nie uwzględnia się opróżnionych miejsc hipotecznych. Instytucja ta inaczej zachowuje się w przypadku hipoteki łącznej. Właściciel może rozporządzać każdym z miejsc opróżnionych przez tę hipotekę. W razie wygaśnięcia hipoteki łącznej, właściciel może w tych granicach oznaczyć z góry wysokość opróżnionych miejsc hipotecznych na poszczególnych nieruchomościach. Należy jeszcze podkreślić, że w razie gdy wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, zrzekł się hipoteki na jednej z nieruchomości obciążonych, właściciel nie może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym na przedstawionych zasadach. Są to podstawowe zasady działania tej instytucji, posiadającej niezaprzeczone walory w przedmiocie swobody dysponowania przez właściciela nieruchomości opróżnionym miejscem hipotecznym. Stwarzają one korzystniejsze warunki zaciągania kredytów i zabezpieczenia hipotecznego, jako że właściciel może, między innymi, w tym miejscu ustanowić nową hipotekę.

W art. 109¹ zaproponowano nowe rozwiązanie prawne w przedmiocie hipoteki przymusowej. Z brzmienia tego przepisu wynika, że jest dopuszczalne łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową, jeżeli ustawa tak stanowi albo jeżeli nieruchomości te są już obciążone hipoteką łączną lub stanowią własność dłużników solidarnych.

Wnioski

Analizowany projekt ustawy koncentruje swoją uwagę przede wszystkim na współczesnym zabezpieczeniu kredytów, pożyczek i innych należności pieniężnych, przy wykorzystaniu doświadczeń prawa krajowego i zagranicznego. Nowa instytucja prawa rzeczowego, jaką jest dług na nieruchomości i list długu na nieruchomości w przedstawionym oryginalnym rozwiązaniu, mieści się w ogólnym porządku prawnym. Została ona odpowiednio zmodyfikowana w stosunku do niemieckiego długu gruntowego i umiejętnie adaptowana do obowiązujących przepisów. Projektodawca, realizując tę zasadę, znowelizował inne przepisy, a w niektórych sytuacjach dokonał tego w rozmiarze większym niż wymagania reformy instytucji prawa rzeczowego. Inicjatywa ta zasługuje na podkreślenie, jako że przedstawiając zmiany przepisów dotyczących pozycji prawnej aktu notarialnego i przypisania zasadniczej roli notariuszowi w realizacji postanowień ustawy, nadał jej charakter nowoczesnego rozwiązania prawnego. Wprowadzenie w życie projektowanej ustawy wymaga dalszego toku prac legislacyjnych. Sądzić należy, że projekt ten spotka się z pozytywną oceną i zrozumieniem u legislatorów.

Pełny tekst przygotowanego przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego projektu ustawy z dnia o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw: o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks postępowania cywilnego, o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawo o notariacie wraz z uzasadnieniem – w załączeniu na stronach 243-259.