

Leszek Mazur

Zakres hipoteki przymusowej łącznej (ustawowy sposób kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej a jej zakres)

I. Wprowadzenie

Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 11 maja 2001 r. polegająca, między innymi, na dodaniu art. 111¹ ust. 1, skłania do zastanowienia nad zakresem wyjątków od wyrażonego w tym przepisie zakazu łącznego obciążania hipoteką przymusową kilku nieruchomości¹. Problem wynika z zamieszczenia w tym przepisie, poza dwoma wyjątkami wskazanymi wprost², także klauzuli odsyłającej do przepisów szczególnych, wyrażonej w sformułowaniu: „Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej...” i sprowadza się do tego, czy takie ogólne odesłanie pozwala na znalezienie dalszych wyjątków w ustawach innych niż ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Tak sformułowane zagadnienie to również pytanie o sposób,

¹ Chodzi o zmiany wprowadzone przez art. 1 pkt 21 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 634, 635).

² Łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest dopuszczalne, jeżeli nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

w jaki ustawa winna „stanowić inaczej”. Problem dotyczy sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej jako łącznej w przepisach szczególnych. Ze względu na wyjątkowy charakter art. 111¹ ust.1 powołanej ustawy, bezpośrednio wskazanie dwóch wyjątków w zdaniu trzecim tego przepisu stanowi niewątpliwie istotną wskazówkę co do wykładni przepisów szczególnych. Nie przesądza to jednak zagadnienia, o czym świadczą niektóre poglądy już wypowiedziane w najnowszej literaturze³.

II. Sposoby kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej a jej zakres

Hipoteka przymusowa obciążająca kilka nieruchomości może mieć albo charakter łączny⁴, albo być pozbawiona takiego charakteru⁵. W literaturze zajmowano dotychczas konsekwentnie stanowisko odmawiające takiej hipotece charakteru łącznego, twierdząc, że prawo polskie nie zna innych przypadków hipoteki łącznej, poza przypadkiem określonym w art. 76 ust. 1 ustawy, o ks. wieczyst. i hip., to znaczy związanym z podziałem nieruchomości obciążonej⁶. Sytuacja ta uległa zmianie po nowelizacji wspomnianej ustawy, polegającej na dodaniu ust. 3 i 4 w art. 76 oraz wprowadzeniu nowego przepisu, to jest art. 111¹. Zmiany polegały na przywróceniu

³ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 225, 256 i 271.

⁴ Łączny charakter obciążenia hipotecznego zdefiniowany jest w art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

⁵ Alternatywny do łącznego charakter obciążenia hipotecznego nie ma swojej pozytywnej nazwy. Jego istota polega na obciążeniu osobno każdej z nieruchomości po dokonaniu podziału, czyli innymi słowy repartycji obciążenia, to znaczy wskazaniu w jakiej części wierzytelność ma zostać zabezpieczona na każdej z nieruchomości. Nasuwa się tutaj określenie „obciążenie o charakterze repartycyjnym”, które dotychczas nie było stosowane, ale też hipoteka przymusowa miała, jak dotąd, charakter jednolity, co nie zmuszało do poszukiwania terminów lepiej opisujących jej nowe aspekty.

⁶ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 249; S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa, 2001, s. 291 oraz s. 358; S. Rudnicki, *Nowe przepisy o hipotece ustawowej i zastawie skarbowym*, Przegląd Sądowy 1998, z. 2, s. 6-7; E. Drodz, A. Oleszko, *Hipoteka w praktyce, zagadnienia prawne, orzecznictwo, przepisy*, Poznań-Kluczbork, 1995, s. 77-79. Wyraźnie odmienne stanowisko odnośnie do hipoteki ustawowej, przypisujące jej łączny charakter, zajął J. Pisiński, *Hipoteka ustawowa w ordynacji podatkowej*, Rejent 2000, nr 5, s. 112 przypis nr 22.

instytucji hipoteki łącznej umownej oraz hipoteki przymusowej łącznej⁷. Zakres tej ostatniej w obowiązującym stanie prawnym, czy też w innym ujęciu, zakres wyjątków od zakazu łącznego obciążania hipoteką przymusową kilku nieruchomości, zależy od przyjętego przez ustawodawcę sposobu kwalifikowania takiej hipoteki jako łącznej.

Z wypowiedzi literatury dotyczących stanu prawnego przed wspomnianą nowelizacją, to znaczy uzasadniających nieistnienie hipoteki przymusowej łącznej ze względu na brak wyraźnego przepisu ustawy, można było wnioskować, że nadanie hipotece przymusowej charakteru łącznego musi się odbywać właśnie przez wyraźną kwalifikację w przepisie prawa stanowiącym jej podstawę prawną⁸. Już po wprowadzeniu wyżej wskazanych zmian pojawił się w literaturze pogląd, wskazujący art. 34 ust. 1 ordynacji podatkowej jako przepis szczególny, przewidujący hipotekę przymusową łączną i stanowiący jedyny wyjątek od zakazu wyrażonego w art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip. – wyjątek przewidziany dla zabezpieczania zobowiązań podatkowych⁹. Ponieważ art. 34 ust. 1 ordynacji podatkowej nie kwalifikuje w sposób wyraźny przewidzianej w nim hipoteki przymusowej jako łącznej¹⁰, dlatego należy przypuszczać, że pogląd upatrujący w nim podstawy takiej właśnie hipoteki, oparty jest na założeniu, że ustalenie łącznego charakteru obciążenia może nastąpić w inny sposób niż przez bezpośrednią kwalifikację ustawową.

Przedstawiony pogląd nie został bliżej uzasadniony, ale należy się zgodzić z tym, iż taka alternatywna możliwość rzeczywiście istnieje. Polega ona na

⁷ Zarówno hipoteka umowna łączna, jak i przymusowa łączna były regulowane w dekreście o prawie rzeczowym z dnia 11 października 1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.). Ta pierwsza miała swoją podstawę prawną w art. 201, natomiast druga w art. 246 § 1. Art. 111¹ ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma identyczną treść jak art. 246 § 1 pr. rzecz.

⁸ Patrz przypis nr 6.

⁹ Patrz przypis nr 3.

¹⁰ Artykuł 34 § 1 ordynacji podatkowej ma następujące brzmienie: „Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka na wszystkich nieruchomościach podatnika z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 oraz z tytułu zaległości podatkowych w podatkach stanowiących ich dochód zwana dalej „hipoteką przymusową” (ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, Dz.U. Nr 137, poz. 926 – w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 39, poz. 459).

poszukiwaniu pewnych cech stanu faktycznego objętego hipotezą przepisu przewidującego hipotekę przymusową, pozwalających na ustalenie, że ma ona charakter łączny.

Istotę zagadnienia można sprowadzić do następującego pytania: czy o istnieniu hipoteki przymusowej łącznej przesądza wyraźna kwalifikacja zawarta w dyspozycji danego przepisu ustawy, czy też istnienie pewnych cech stanu faktycznego objętych hipotezą takiego przepisu?

1. Jeżeli uznać, że rozstrzyga o tym wyraźna i bezpośrednia kwalifikacja ustawowa, to zasadnie można mówić o dwóch przypadkach takiej hipoteki, a mianowicie określonych w zdaniu trzecim art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip.

2. Jeżeli natomiast wiązać jej istnienie z występowaniem jakichś szczególnych cech, to istnienie hipoteki o takim charakterze można zakładać, poza wspomnianym art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip., także w art. 34 ust. 1 ordynacji podatkowej, o czym już w literaturze wspomniano, oraz w szeregu innych przepisów ustawowych¹¹.

III. Uzasadnienie bezpośredniego sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej

Za bezpośrednim kwalifikowaniem hipoteki przymusowej łącznej przemawiają, jak się wydaje, dotychczasowe poglądy literatury, która, jak zaznaczono powyżej, na gruncie stanu prawnego obowiązującego przed omawianymi zmianami dość konsekwentnie stała na stanowisku, że żaden z przepisów przewidujących hipoteki przymusowe lub ustawowe nie stanowi podstawy zabezpieczenia o charakterze łącznym, ze względu na brak wyraźnej kwalifikacji ustawowej przypisującej zabezpieczeniu taki właśnie charakter. Sytuacja w tym zakresie nie uległa zmianie, ponieważ również obecnie żaden z przepisów szczególnych przewidujących obciążenie

¹¹ Artykuł 24a ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym, art. 49a ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, art. 26 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych; wszystkie wymienione przepisy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. Nr 39, poz. 459.

hipoteką przymusową kilku lub wszystkich nieruchomości nie kwalifikuje ich wprost jako łączne¹².

Można dodatkowo przedstawić trzy grupy argumentów przemawiających za przyjęciem bezpośredniego sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej przez przepis ustawy. Argumenty te są związane z następującymi aspektami zagadnienia:

- 1) wyjątkowym charakterem przepisu art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip;
- 2) istnieniem pierwowzoru hipoteki przymusowej łącznej w postaci odpowiedzialności solidarnej/solidarności zobowiązań;
- 3) trudnościami interpretacyjnymi związanymi z innym, niż bezpośredni, sposobem ustalania łącznego charakteru hipoteki przymusowej.

1. Hipoteka przymusowa łączna określona w art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip. ma charakter wyjątkowy, co wynika z treści przepisu. Narzuca to określoną, tzn. nie rozszerzającą jego wykładnię, a ponadto uprawnia do wyciągnięcia pewnych wniosków także o założeniach towarzyszących tworzeniu przepisu, których celem winno być zachowanie jego wyjątkowego charakteru. Chodzi tu o założenia dotyczące sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej. Tylko założenie, że ustawodawcy chodziło o kwalifikowanie jej w sposób bezpośredni, pozwala na zachowanie wyjątkowego charakteru takiej hipoteki. W przeciwnym razie klauzula odsyłająca do przepisów szczególnych okaże się nie tyle „pomostem” do innych przepisów, od których, jako wyjątkowych, można będzie oczekiwać precyzyjnego kwalifikowania danej hipoteki przymusowej jako łącznej, ale pretekstem pozwalającym domniemywać jej istnienie praktycznie w każdym przypadku przymusowego obciążenia kilku nieruchomości. Takie domniemanie byłoby oczywiście sprzeczne z wyjątkowym charakterem omawianej hipoteki. Ignorowanie wyjątkowego charakteru przepisu, a w konsekwencji regulowanej nim instytucji, prowadziłyby do poszerzania jej zakresu, podważając pierwotne założenia ustawodawcy.

Wykładnia art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip., stojąca na gruncie bezpośredniego kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej przez przepis ustawy, pozwala zachować wewnętrzną spójność przepisów będą-

¹² Por. przepisy wymienione w poprzednim przypisie oraz przypis nr 21.

cych podstawą takich hipotek, ponieważ wtedy, zarówno wyjątki przewidziane w art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip., jak i ewentualnie dalsze, w przepisach szczególnych, formułowane będą w identyczny sposób.

Zagadnienie związku istniejącego pomiędzy zakresem hipoteki przymusowej łącznej a przyjętym sposobem jej kwalifikowania i związana z tym możliwość poszerzania tego zakresu posiada aspekt bardzo praktyczny. Możliwość zabezpieczenia wierzytelności w pełnej wysokości, na kilku lub nawet wszystkich nieruchomościach dłużnika, jest instrumentem niebezpiecznym. Nadmiernie wyczerpuje tzw. „zdolność hipoteczną”¹³ nieruchomości i wręcz automatycznie prowadzi do tzw. nadzabezpieczenia¹⁴. Może stać się groźnym instrumentem w ręku posługujących się nim wierzycieli, zwłaszcza organów podatkowych, których szerokie uprawnienia nie zawsze idą w parze z umiarem w ich wykorzystywaniu. Te aspekty hipoteki przymusowej łącznej, związane z jej dolegliwością dla właściciela obciążonych nieruchomości, upodabniają ją w pewnym stopniu do hipoteki ustawowej, usuniętej z porządku prawnego na skutek powszechnej krytyki ze strony praktyki i nauki prawa¹⁵. Uzasadnia to stosowanie identycznej, jak w przypadku hipoteki ustawowej, to znaczy nie rozszerzającej wykładni regulujących ją przepisów, oraz przyjęcie bezpośredniego sposobu kwalifikowania tej hipoteki jako łącznej przez ustawę, co eliminuje spory interpretacyjne oraz ryzyko poszerzania jej zakresu wbrew intencji ustawodawcy.

2. Hipoteka przymusowa łączna jako rodzaj odpowiedzialności rzeczowej posiada swój pierwowzór w postaci zobowiązań solidarnych regulowanych w prawie cywilnym¹⁶. Przekonuje o tym porównanie treści art. 366 k.c. i art. 76 ust. 2 ustawy o ks. wieczyst. i hip. opisujących „mechanizm” odpowiedzialności osobistej kilku dłużników osobistych i odpowiednio rzeczowej kilku nieruchomości. Przynależność obu instytucji do kategorii

¹³ J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977 s. 770.

¹⁴ S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 224, 228.

¹⁵ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece...*, Warszawa 2002, s. 200.

¹⁶ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 251-252.

zabezpieczeń w szerokim tego słowa znaczeniu, uprawnia do porównywania sposobów ustalania solidarności zobowiązań, i odpowiednio, łącznego charakteru obciążeń hipotecznych. Sposób regulacji tak zasadniczego zagadnienia, jak „solidarność” zobowiązań, może być przydatny dla ustalenia sposobu, jakiego użył lub powinien użyć ustawodawca w przypadku hipoteki przymusowej łącznej. W literaturze prawa cywilnego podkreśla się, że „...o istnieniu lub braku solidarności przesądza wyraźnie ustawa lub wola stron, a nie pewne cechy, jakim powinno odpowiadać zobowiązanie albo jego elementy”¹⁷. Zgodnie z art. 369 k.c. solidarność wynika z ustawy lub umowy. To „wynikanie” z ustawy oznacza najczęściej¹⁸ dosłowną kwalifikację danego zobowiązania jako solidarne, co widać na przykładzie licznych przepisów¹⁹. Byłoby nieuzasadnionym brakiem konsekwencji posługiwanie się przez ustawodawcę dwoma różnymi sposobami kwalifikowania do regulowania bardzo podobnych instytucji należących do tej samej gałęzi prawa.

Identycznie jak w prawie cywilnym ujmowana jest solidarność w prawie podatkowym²⁰. Odwołanie się do przykładu prawa podatkowego jest uzasadnione tym, że hipoteka przymusowa jest ważnym instrumentem zabezpieczania zobowiązań podatkowych oraz dlatego, że właśnie art. 34 ust. 1 ordynacji podatkowej, to znaczy przepis szeroko rozumianego prawa podatkowego, został wskazany jako podstawa hipoteki przymusowej łącznej²¹.

¹⁷ E. Łętowska, *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, *Prawo zobowiązań, część ogólna*, Ossolineum 1981, s. 314-315.

¹⁸ Dosłowna kwalifikacja oznacza, że kodeks cywilny statuuje wprost solidarność. Czasem jednak kodeks mówi o odpowiedzialności „jak” solidarna. Por. E. Łętowska, *System...*, s. 316.

¹⁹ Art. 289 § 2 k.c., art. 370 k.c., art. 380 § 2 k.c., art. 441 § 1 k.c., art. 614 k.c., art. 717 k.c., art. 738 k.c., art. 745 k.c., art. 789 § 2 i § 3 k.c., art. 823 § 1 k.c., art. 840 § 2 k.c., art. 843 k.c., art. 910 § 2 k.c., art. 1034 § 1 k.c., art. 1055 k.c., art. 769 § 2 k.p.c.,

²⁰ R. Maśtałski, J. Zubrzycki, *Ordynacja Podatkowa, Komentarz*, s. 82 oraz art. 5 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, Dz.U. z 1997 r. Nr 16, poz. 89; art. 5 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz.U. Nr 86, poz. 959; art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, Dz.U. z 1994 r. Nr 94, poz. 431; art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Dz.U. z 1991 r. Nr 9, poz. 31.

²¹ Patrz przypis nr 3.

Podobieństwo instytucji hipoteki łącznej i zobowiązań solidarnych przemawia za przyjęciem takiego samego sposobu ich kwalifikowania przez ustawę.

3. Kwalifikowanie hipoteki przymusowej łącznej w sposób pośredni, tzn. poprzez ustalanie pewnych cech stanu faktycznego objętego hipotezą danego przepisu, może okazać się zagadnieniem skomplikowanym i prowadzącym do trudności interpretacyjnych. Nie jest bowiem łatwo wskazać, jakie cechy stanu faktycznego mają przesądzać o tym, że przewidziana w danym przepisie hipoteka przymusowa ma charakter łączny. Jak trudne jest to zadanie można przekonać się zestawiając i porównując hipotezy przepisów, których dyspozycje przewidują obciążenie hipoteką przymusową kilku albo wszystkich nieruchomości²². Hipotezy porównywanych przepisów obejmują bardzo różne stany faktyczne. Wyróżnienie wspólnych cech, które mogłyby wskazywać na łączny charakter regulowanych hipotek, jest praktycznie niemożliwe. Być może takie cechy istnieją, lecz jeżeli mają one

²² Art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece: „Wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa)”;

art. 34 § 1 ordynacji podatkowej: „Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka na wszystkich nieruchomościach podatnika z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 1 pkt 2 oraz z tytułu zaległości podatkowych w podatkach stanowiących ich dochód zwana dalej „hipoteką przymusową”;

Art. 24 a ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym: „1. Skarbowi Państwa przysługuje hipoteka przymusowa z tytułu warunkowych wierzytelności wynikających z wypłacenia zaliczki naliczonego podatku.

2. Do hipoteki przymusowej, o której mowa w ust. 1, stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. Nr 137, poz. 926 i Nr 160, poz. 1083, z 1998 r. ze zmianami”;

art. 49a ust. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych: „Należności z tytułu wpłat, o których mowa w art. 49 ust. 1, są zabezpieczane hipoteką przymusową na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Podstawą ustanowienia hipoteki jest doręczona decyzja określająca wysokość należności z tytułu wpłat, o których mowa w art. 49 ust. 1.”;

art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych: „Należności z tytułu składek są zabezpieczane hipoteką przymusową na wszystkich nieruchomościach dłużnika. Podstawą ustanowienia hipoteki jest doręczona decyzja określająca wysokość należności z tytułu składek”.

tak subtelny charakter, że trudno je wskazać, to praktyczny walor takiego sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej jest mocno dyskusyjny. Rozwiązanie, z którym wiąże się konieczność przyjmowania pewnych założeń co do wspomnianych cech stanu faktycznego objętych hipotezą danego przepisu i przesądzających o kwalifikowaniu hipoteki jako łącznej, musi, jak się wydaje, prowadzić do skomplikowanych rozważań na temat „istoty” czy „natury” takich cech, z niejasnymi perspektywami uzyskania praktycznych rezultatów.

Kwalifikowanie hipoteki przymusowej łącznej w sposób pośredni byłoby próbą zastosowania formuły, której ustawodawca nie zastosował nawet w odniesieniu do hipoteki umownej, zarówno pod rządami dekretu o prawie rzeczowym, jak i w obecnie obowiązującej ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Zarówno art. 201 prawa rzeczowego, jak i art. 76 ust. 1 i ust. 3 ustawy o ks. wieczyst. i hip. bezpośrednio kwalifikują hipotekę łączną i hipotekę łączną umowną. Oznacza to, że zasadą jest łączny charakter obciążenia hipotecznego w sytuacjach opisanych w tych przepisach, i to bez szczególnego zastrzeżenia umownego co do łącznego charakteru takiego obciążenia. Takie umowne zastrzeżenie dotyczące repartycji zabezpieczenia jest natomiast konieczne celem wykluczenia łącznego charakteru obciążenia w opisanej sytuacji, tzn. zabezpieczenia tej samej wierzytelności na kilku nieruchomościach²³. Zabezpieczenie pozbawione charakteru łącznego na skutek repartycji jest wyjątkiem od zasady.

Dokładnie odwrotna formuła winna obowiązywać w przypadku hipoteki przymusowej. W tym bowiem wypadku zasadą jest właśnie repartycyjny charakter zabezpieczenia, ze względu na treść art. 109 ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip.²⁴, natomiast wyjątkiem jego charakter łączny, którego praktycznie rzecz biorąc, nie da się ustalać na podstawie jakichś cech, gdyż znalezienie wspólnej formuły łączącej wyjątki, ze względu na ich naturę nie wydaje się możliwe. Oznacza to konieczność bezpośredniego wskazania łącznego charakteru hipoteki przymusowej przez wyraźny przepis ustawy.

²³ Taką tezę formułowano w odniesieniu do art. 201 prawa rzeczowego, por. *Prawo cywilne z orzecznictwem, literaturą i przepisami związkowymi*, pod redakcją W. Świącickiego, Warszawa, 1958, t. II, s. 235, teza 1c do art. 201. Teza ta jest, jak się wydaje, nadal aktualna, pomimo niewielkich różnic w redakcji przepisów.

²⁴ Można w takiej sytuacji mówić o zasadzie, ponieważ art. 109 ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip. zawiera definicję legalną hipoteki przymusowej.

Taka wyraźna kwalifikacja, wskazująca na wyjątek od zasady, jest odpowiednikiem zastrzeżenia umownego, o którym mowa powyżej w odniesieniu do hipoteki umownej.

IV. Wnioski

Zakres wyjątków od wyrażonego w art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip. zakazu łącznego obciążania hipoteką przymusową kilku nieruchomości, czyli innymi słowy, zakres hipoteki przymusowej łącznej, zależy od przyjętego przez ustawodawcę sposobu kwalifikowania takiej hipoteki jako łącznej. Analiza obowiązującego stanu prawnego upoważnia do twierdzenia, że ustawodawca, wprowadzając taką hipotekę we wspomnianym przepisie, stanął na stanowisku, że o jej istnieniu decyduje wyraźna kwalifikacja zawarta w dyspozycji przepisu stanowiącego jej podstawę, a nie istnienie określonych cech stanu faktycznego objętego hipoteką takiego przepisu. W obowiązującym stanie prawnym zakres hipoteki przymusowej łącznej jest ograniczony do dwóch przypadków, określonych w zdaniu trzecim art. 111¹ ust. 1 ustawy o ks. wieczyst. i hip. Hipoteki takiej nie przewidują inne przepisy, w szczególności art. 34 ust. 1 ordynacji podatkowej, wbrew odmiennemu pogładowi zaprezentowanemu w literaturze.