



Z praktyki notarialnej

Dług gruntowy w praktyce notarialnej

Wprowadzenie

Kilkuletnie prace legislacyjne¹ nad reaktywowaniem długu gruntowego zostały zwieńczone projektem o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw w wersji z dnia 16 września 2003 r., opracowanym przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego i przekazanym Ministrowi Sprawiedliwości do dalszego procedowania. Projekt stanowi całościową wersję wraz z opcjami, które mogą być przyjęte jako rozwiązania alternatywne w miejsce projektowanych. Projektodawca *a priori* zakłada dalsze modyfikacje i zachęca do twórczego współuczestnictwa przy tworzeniu tej instytucji prawa cywilnego. Podejmuje również profesjonalnie zorganizowa-

¹ Podstawowe założenia wprowadzenia długu na nieruchomości zostały przedstawione z datą 4 listopada 1998 r. przez A. Drewicz-Tułodziecką. Kolejne trzy opracowania tej samej autorki w dalszym ciągu jako wstępne koncepcje legislacyjne, uwzględniające uwagi i wnioski przekazane w drodze dyskusji, były prezentowane według stanu na dzień 22 kwietnia, 29 maja i 30 września 1999 r. Pierwszy projekt ustawy został opracowany według stanu na m-c listopad 1999 r. W późniejszym okresie powstały dalsze projekty, w których zamieszczono propozycje zmian. Prace robocze były prowadzone przez Zespół Problemowy Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, któremu przewodniczyli na przemian Z. Radwański i S. Rudnicki. W pracach zespołu uczestniczyli sędziowie Sądu Najwyższego, pracownicy nauki, przedstawiciele Ministerstwa Sprawiedliwości oraz inne osoby, w tym także członek Krajowej Rady Notarialnej.

waną publiczną dyskusję nad projektem ustawy, przy udziale podmiotów prawnych i osób fizycznych stykających się z zagadnieniami zabezpieczenia na nieruchomości².

W myśl założeń ustawodawcy, instytucja długu gruntowego ma stanowić integralną część prawa o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym, mimo że dotyczy odrębnej regulacji ustawowej. Wprowadzenie jej do systemu prawa polskiego spowoduje zmiany innych przepisów w celu zsynchronizowania z ogólnym porządkiem prawnym. W ostatnim etapie prac nad projektem ustawy zmieniono jej nazwę z długu na nieruchomości na tradycyjną – dług gruntowy, jako bardziej adekwatną do jego istoty. W ten sposób podkreślono następstwo prawne jego istnienia w polskim ustawodawstwie w okresie międzywojennym na obszarze obowiązywania niemieckiego kodeksu cywilnego (§ 1195-1198 BGB jako *Grundschild*)³. Uznanie go za nowe ograniczone prawo rzeczowe, odrębnie uregulowane (art. 244 § 1 i 2 k.c.), powoduje określone konsekwencje w przedmiocie statusu prawnego. Konieczność zachowania odrębności w stosunku do innych ograniczonych praw, które wygasają w razie konfuzji z prawem własności nieruchomości, spowodowała nowelizację art. 247 k.c. w tym zakresie. Proponowane zmiany w prawie o księgach wieczystych i hipotece mają charakter dostosowawczy do obowiązujących zasad postępowania wieczystoksięgowego. Przewiduje się bowiem możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczenia z tytułu prawa wykupu długu gruntowego przez właściciela nieruchomości

² Projekt ustawy był przedmiotem seminarium w dniu 25 września 2003 r., zorganizowanym w Warszawie przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości. Referaty na nim wygłosili: prof. dr hab. Zbigniew Radwański, przewodniczący Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego na temat projektu ustawy wprowadzającej dług gruntowy na tle reformy prawa cywilnego, Otto S o e r g e l, doradca prawny Związku Niemieckich Banków Hipotecznych – *Zabezpieczenia nieakcesoryjne na nieruchomościach – doświadczenia europejskie*, Kamil Z a r a d k i e w i c z, *Prezentacja projektu ustawy wprowadzającej dług gruntowy do prawa polskiego*, Grażyna K o ł o d z i e j s k a – *Wpis długu gruntowego do księgi wieczystej, forma listowa długu gruntowego – procedura*, Agnieszka D r e w i c z - T u ł o d z i e c k a, Izabela M a k o w s k a – *Wykorzystanie długu gruntowego dla zabezpieczenia kredytowania inwestycji gospodarczych w porównaniu z hipoteką*.

³ Bliżej R. S z t y k, *Dług na nieruchomości – nowa forma zabezpieczenia sumy pieniężnej*, Rejent 2000, nr 3, s. 60 i nast.

ści obciążonej, także w zakresie prawa przyszłego i warunkowego (ust. 2 pkt 2a).

Dług gruntowy na równi z hipoteką będzie wpisywany do działu IV księgi wieczystej.

Projekt ustawy zmienia także w istotny sposób prawo o notariacie oraz przepisy wprowadzające kodeks cywilny, kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, ordynację podatkową, ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze. Proponowane zmiany mają zasadnicze znaczenie dla sprawnego funkcjonowania tej instytucji. Dług gruntowy jest przedmiotem licznych publikacji w doktrynie, opracowanych przez autorów krajowych i zagranicznych⁴.

Dług gruntowy

Nieakcesoryjność długu gruntowego zawarta w definicji art. 112¹ ogranicza się do stwierdzenia, że nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby – uprawnionego prawem, na mocy którego może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości oznaczonej sumy pieniężnej, bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami nieruchomości. Rezygnacja z prawa do odsetek od tej sumy według określonej stopy procentowej osłabia realność zabezpieczenia. Przedmiotem długu gruntowego może być na tych samych zasadach udział współwłaściciela nieruchomości i prawo użytkowania wieczyste-

⁴ Patrz G. Bieniek, *W sprawie reformy przepisów kodeksu cywilnego o podmiotowych prawach rzeczowych*, Przegląd Legislacyjny 1997, nr 3, s. 206 i nast.; E. Gniewek, *Katalog praw rzeczowych przyszłej kodyfikacji prawa cywilnego – refleksje wstępne*, Rejent 1998, nr 4, s. 25 i nast.; J. Pisuliński, *O długu na nieruchomości*, Transformacja Prawa Prywatnego 2001, s. 9 i nast.; S. Rudnicki, *Hipoteka, zastaw i przewłaszczenie na zabezpieczenie jako środki zabezpieczenia kredytu długoterminowego według prawa polskiego de lege lata i de lege ferenda*, [w:] *II Kongres Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 273 i nast.; E. Warzocha, *Kierunki zmian w przepisach o hipotece z uwzględnieniem regulacji prawnych w państwach Unii Europejskiej*, Warszawa 1990; O. Stöcker, *Nieakcesoryjne gruntowe prawo zastawu. Propozycja dla krajów środkowoeuropejskich* (niepubl.).

go, obejmującego także budynki lub inne urządzenia znajdujące się na gruncie.

Zaspokojenie uprawnionego z nieruchomości następuje na podstawie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości prowadzona jest egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 112³).

Ustanowienie długu gruntowego następuje w wyniku umowy zawartej na piśmie między właścicielem nieruchomości a uprawnionym. Forma aktu notarialnego potrzebna jest tylko dla oświadczenia właściciela nieruchomości (art. 112⁴ zd. 2). Obowiązek ten wynika również w stosunku do ograniczonych praw rzeczowych z dyspozycji art. 245 § 2 k.c. Do jego powstania niezbędny jest wpis w księdze wieczystej, który ma znaczenie konstytutywne. Nie przewidziano zabezpieczenia tego prawa w razie braku księgi wieczystej przez złożenie dokumentów do zbioru dokumentów. Wpis długu gruntowego w księdze wieczystej obejmuje imię i nazwisko lub firmę uprawnionego, oznaczenie sumy pieniężnej, w której dług gruntowy został wyrażony i termin wygaśnięcia długu gruntowego, jeżeli został zastrzeżony. Notariusz jest obowiązany zamieścić w akcie notarialnym ustanawiającym dług gruntowy wniosek o dokonanie jego wpisu w księdze wieczystej (art. 92 § 4 pr. o not.). W akcie notarialnym o ustanowieniu długu gruntowego będzie obowiązywał podobny układ systematyczny jak przy ustanawianiu ograniczonego prawa rzeczowego. Konieczne będzie opisanie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej oraz zamieszczenie oświadczenia o ustanowieniu długu gruntowego w określonej wysokości wraz z odsetkami zabezpieczającego wszystkie istniejące i przyszłe roszczenia wierzyciela, przysługujące mu wobec właściciela nieruchomości. Może on również zawierać dodatkowe klauzule konieczne do powstania tego prawa, a także inne w zakresie przeniesienia długu gruntowego względnie zasad odszkodowania dla właściciela nieruchomości za szkody spowodowane przez wierzyciela.

Ponadto forma aktu notarialnego jest konieczna pod rygorem nieważności czynności prawnej z art. 73 § 2 k.c. w przypadku:

1. Zawarcia umowy o zmianę treści długu gruntowego (112⁷), ale chyba także jej uzupełnienia lub sprostowania (art. 77 § 1 k.c.) oraz rozwiązania za zgodą obu stron umowy o ustanowieniu długu gruntowego

(art. 77 § 3 k.c.). Ustawodawca nie zajął żadnego stanowiska co do formy czynności w razie odstąpienia od niej lub wypowiedzenia. Należy przyjąć, że zgodnie z nowym brzmieniem § 3 art. 77 k.c. powinno być ono stwierdzone tylko pismem.

2. Zawarcia umowy zmiany hipoteki na dług gruntowy lub długu gruntowego na hipotekę (art. 112¹⁵ ust. 1).

3. Zawarcia umowy zmiany długu gruntowego albo hipoteki na listowy dług gruntowy, listowego długu gruntowego na dług gruntowy lub na hipotekę (art. 112²⁵).

Prawodawca nie określa bliżej, w jakiej formie ma być sporządzone zrzeczenie się długu gruntowego, które wymaga uprzedniej zgody właściciela nieruchomości obciążonej. Zrzeczenie staje się skuteczne z chwilą wykreślenia długu gruntowego z księgi wieczystej. Stwierdzono jedynie, że jego wykreślenie z księgi wieczystej następuje na podstawie pisemnego oświadczenia uprawnionego o jego zrzeczeniu się za pisemną zgodą właściciela nieruchomości obciążonej, natomiast w wypadku upływu terminu, na który został dług gruntowy ustanowiony, wykreślenie następuje na podstawie wniosku właściciela nieruchomości obciążonej. Przepisy te nie są wzajemnie skorelowane, skoro w myśl zasady wyrażonej w art. 112¹² zrzeczenie się wymaga również uprzedniej zgody właściciela nieruchomości obciążonej. W wyniku porównania obu przepisów można dojść do wniosku, że zrzeczenie się powinno być sporządzone w formie pisemnej, z podpisem notarialnie poświadczonym. Stanowi także podstawę do jego wykreślenia w księdze wieczystej (art. 31 ust. 1 u.k.w.i h.).

Nie przewidziano również formy czynności obowiązującej przy wykupie długu gruntowego przez właściciela nieruchomości obciążonej po upływie 30 lat od dnia powstania tego prawa, chyba że co innego wynika z umowy zawartej z uprawnionym. Wykreślenie długu gruntowego pozwala właścicielowi na złożenie wniosku o jego wykreślenie z księgi wieczystej albo o ujawnienie siebie w tej księdze wieczystej jako uprawnionego. Uważam, że wykup długu gruntowego powinien być sporządzony w formie szczególnej. Kontrowersje w tym względzie są konsekwencją nieprecyzyjnego sformułowania art. 112⁷ projektu ustawy i propozycji nowelizacji § 2 art. 244 k.c. Pierwszy przepis przewiduje, że umowa zmiany treści długu gruntowego winna być zawarta w formie aktu notarialnego, chociaż sama umowa o jego ustanowienie jedynie w formie

pisemnej (art. 112⁴). Drugi zaś przepis postanawia, że dług gruntowy regulują odrębne przepisy bez odesłania w sprawach nieuregulowanych do zasad przewidzianych w kodeksie cywilnym, a w szczególności aktualnego brzmienia art. 77 k.c. Wykup długu gruntowego zmienia treść umowy w zakresie podmiotu uprawnionego (art. 112¹), a zatem obowiązuje konieczność zachowania formy aktu notarialnego.

Właściciel nieruchomości obciążonej może w umowie zawartej z uprawnionym określić cel ustanowienia lub zakres wykonywania długu gruntowego. Umowa powinna być zawarta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Wywiera ona skutek prawny także względem nabywcy długu gruntowego, jeżeli o tym wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. W razie wykonania zobowiązania wynikającego z tej umowy, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać przeniesienia długu gruntowego na siebie lub wskazaną przez niego osobę trzecią albo wykreślenia go z księgi wieczystej. Umowa ta ma znaczenie dla określenia praw i obowiązków obu stron przy finalizowaniu konkretnych przyszłych umów kredytu lub pożyczek w ramach istniejącego długu gruntowego ujawnionego w księdze wieczystej.

Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, w którym właściciel nieruchomości zobowiązuje się nie dokonać zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem długu gruntowego. Nie można bowiem uzależnić istnienia albo przeniesienia długu gruntowego od innego stosunku prawnego lub od wierzycelności. Nie może być on również ustanowiony, zmieniony bądź przeniesiony pod warunkiem. Można jednak zastrzec w umowie określony termin jego wygaśnięcia. Dług gruntowy nie wygasa na skutek przejścia na właściciela nieruchomości obciążonej lub nabycia przez uprawnionego własności tej nieruchomości.

Przekształcenie długu gruntowego na hipotekę i odwrotnie

Przepisy ustawy zakładają, że w zakresie obciążenia nieruchomości długiem gruntowym do jego ochrony stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące obciążenia nieruchomości hipoteką i jej ochrony. Pomimo różnic, jakie istnieją między tymi instytucjami, wspólne dla nich jest zabezpieczenie na nieruchomości wierzycelności lub dochodzenia zaspokojenia sumy pieniężnej. I ta okoliczność przesądziła o tym, że mogą być wzajemnie przekształcane. Hipoteka może być zmieniona na dług gruntowy przy

odpowiednim zastosowaniu przepisów o jego ustanawianiu. Z kolei dług gruntowy może być zmieniony na hipotekę i wówczas stosuje się również odpowiednie przepisy o ustanowieniu hipoteki, z wyjątkiem art. 95 prawa bankowego, zarówno w przedmiocie dokonania wpisu hipoteki na podstawie dokumentów bankowych, jak również katalogu praw rzeczowych podlegających obciążeniu oraz sposobu jej powstania. Zakres przedmiotowy zabezpieczenia długu gruntowego ze zrozumiałych względów został ograniczony do nieruchomości i udziału w niej oraz prawa użytkowania wieczystego. Umowa o zmianie hipoteki na dług gruntowy albo długu gruntowego na hipotekę, także kaucyjną, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Przekształcenie tych praw nie wymaga zgody osób wpisanych do księgi wieczystej w tej samej lub niższej kolejności, chyba że prawo powstające w wyniku zmiany miało być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa.

Listowy dług gruntowy

Projektodawca nie zdefiniował pojęcia listowego długu gruntowego. Na podstawie analizy zaproponowanego rozwiązania prawnego można uznać, że listowy dług gruntowy jest dokumentem inkorpującym to prawo. Posiada on cechy podobne do papieru wartościowego, jednakże nie podlega przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi. Ma także elementy właściwe dla weksła co do formy (urzędowy druk) i jego sporządzania oraz przeniesienia. Generalnie rzecz biorąc, jest instytucją wysoce sformalizowaną, rządzącą się kazuistycznymi zasadami, których znajomość jest niezbędna w celu poprawności jego sporządzania. Zgodnie z art. 112¹⁶, w umowie o ustanowieniu długu gruntowego można zastrzec, że do powstania tego prawa potrzebne jest wydanie przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości listu długu gruntowego, w którym zostanie wymienione obciążenie tej nieruchomości długiem gruntowym. Sporządzenie jego powoduje, że wpis do księgi wieczystej oprócz danych koniecznych przy wpisie długu gruntowego zawiera oznaczenie długu gruntowego jako listowego długu gruntowego.

Wzór urzędowy formularza oraz parametry listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz karty dodatkowej określi

rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości, które uwzględni trwałość, czytelność i bezpieczeństwo dokumentu. Powinno określić sposób i miejsce zamieszczania na liście długu gruntowego oświadczeń o jego przeniesieniu oraz oświadczeń zawierających zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej, a także dane wymienione w art. 112¹⁸ projektu ustawy i ponadto wynikające z art. 95¹ znowelizowanego prawa o notariacie. Jest on bowiem sporządzany przez notariusza na urzędowym formularzu i w oryginale przesyłany przez niego wraz z wypisem aktu notarialnego sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej celem jego ujawnienia. W tym zakresie ma odpowiednie zastosowanie art. 92 § 4 pr. o not. Nie stosuje przepisów dotyczących sporządzania i wydawania wypisów, odpisów i wyciągów aktów notarialnych (art. 113 pr. o not.).

W razie niezgodności między sporządzonym przez notariusza listem długu gruntowego a umową o jego ustanowieniu, o zmianie jego treści lub o jego zmianie bądź zmianie hipoteki albo długu gruntowego na listowy dług gruntowy – sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą odda wniosek o wpis. Sąd przechowuje list długu gruntowego w aktach księgi wieczystej do chwili jego wydania uprawnionemu po uprawomocnieniu się wpisu. Powstaje on dopiero z chwilą jego wydania uprawnionemu. Wydanie następuje na podstawie protokołu, a sąd z urzędu wpisuje wzmiankę w księdze wieczystej o chwili jego wydania. Wpis wzmianki nie podlega zaskarżeniu. Uprawniony potwierdza jego wydanie własnoręcznym podpisem w protokole.

List długu gruntowego podpisuje sędzia lub referendarz sądowy i zamieszcza na nim chwilę wydania uprawnionemu oraz odciska pieczęć sądu. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości określi szczegółowy tryb wydania listu długu gruntowego, wzór protokołu jego wydania, sposób wypełnienia, a także sposób przechowywania listu długu gruntowego i protokołu wydania w aktach księgi wieczystej, przy uwzględnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego.

Przeniesienie listowego długu gruntowego wymaga oświadczenia zbywcy i wydania go nabywcy. Oświadczenie to powinno być opatrzone podpisem notarialnie poświadczonym i umieszczone na odwrotnej stronie listu długu gruntowego. Obowiązuje przy tym domniemanie, że uprawnionym z długu gruntowego jest posiadacz listu długu gruntowego, którego prawo wynika z nieprzerwanego szeregu oświadczeń o przeniesieniu długu

gruntowego. Instytucja ta jest zbliżona do nieprzerwanego szeregu indosów, przewidzianego w art. 16 prawa wekslowego. Jeżeli występują niezgodności między treścią listu długu gruntowego a treścią księgi wieczystej co do osoby uprawnionego, treść listu długu gruntowego rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył dług gruntowy przez czynność prawną z osobą legitymowaną na jego podstawie.

Przekształcenie długu gruntowego albo hipoteki na listowy dług gruntowy

Dług gruntowy albo hipoteka mogą być zmienione na listowy dług gruntowy, który z kolei może być zmieniony na dług gruntowy lub na hipotekę, z odpowiednim zastosowaniem przepisów obowiązujących przy ustanawianiu tych praw. Zmiana treści listowego długu gruntowego wymaga wydania nowego listu długu gruntowego. Umowy zmiany tych praw powinny być sporządzone w formie aktu notarialnego. Przed ich sporządzeniem notariusz pozbawia dotychczasowy list długu gruntowego mocy prawnej. Podstawą wykreślenia jego z księgi wieczystej są pisemne oświadczenia uprawnionego, zamieszczone na nim i złożone za zgodą właściciela nieruchomości obciążonej. W wypadku zaś upływu terminu, na który dług gruntowy został ustanowiony, wykreślenie listowego długu gruntowego następuje na podstawie wniosku właściciela nieruchomości.

Do zaginionych lub uszkodzonych listów długu gruntowego stosuje się przepisy o umarzeniu utraconych dokumentów, z wyjątkiem zaginięcia listu długu gruntowego, do którego nie stosuje się art. 11 dekretu z dnia 10 grudnia 1946 r. o umarzeniu utraconych dokumentów⁵. W tym przypadku wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu zaginionego listu długu gruntowego wraz z wnioskiem osoby wpisanej do księgi wieczystej stanowi podstawę wpisu zmiany listowego długu gruntowego na dług gruntowy. Na sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą dla nieruchomości obciążonej ciąży obowiązek wpisania z urzędu wzmianki o chwili wydania zastępczego listu długu gruntowego. Do jego wydania stosuje się odpowiednie przepisy o przechowywaniu listu długu gruntowego w aktach księgi wieczystej i trybie jego wydania.

⁵ Dz.U. z 1947 r. Nr 5, poz. 20.

Do hipotek powstałych przed wejściem w życie ustawy o długi gruntowym nie stosuje się przepisów o możliwości jej zmiany na dług gruntowy i listowy dług gruntowy, w myśl zasady *lex retro non agit*.

Sporządzenie i pozbawienie mocy prawnej listu długu gruntowego

Sporządzenie listu długu gruntowego i pozbawienie go mocy prawnej zaliczono do czynności notarialnych dokonywanych przez notariusza (art. 79 pkt 1a pr. o not.). W dodanym rozdziale 3¹ pr. o not. precyzyjnie określono obowiązki notariusza. Postanowiono, że jeżeli akt notarialny ustanawia dług gruntowy z zastrzeżeniem wydania listu długu gruntowego, zmienia dług gruntowy na listowy dług gruntowy, dokonuje zmiany hipoteki na listowy dług gruntowy albo zmiany treści listowego długu gruntowego – notariusz sporządza na urzędowym formularzu list długu gruntowego. Cięży na nim nadto obowiązek przesłania (oryginału, ponieważ sporządzony jest w jednym egzemplarzu) tego listu z urzędu, wraz z wypisem aktu notarialnego zawierającego wniosek o jego wpis w księdze wieczystej, sądowi właściwemu do jej prowadzenia. Natomiast gdy akt notarialny odnosi się do zmiany treści listowego długu gruntowego, zmiany listowego długu gruntowego na dług gruntowy albo listowego długu gruntowego na hipotekę – notariusz przesyła z urzędu wypis aktu notarialnego właściwemu sądowi do prowadzenia księgi wieczystej, a nadto załącza pozbawiony mocy prawnej list długu gruntowego. W myśl art. 95² pr. o not., list długu gruntowego oprócz wymaganych i opisanych danych zawiera:

- 1) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii (ale nie adres kancelarii), a jeżeli list sporządził zastępca notariusza, także jego imię i nazwisko,
- 2) podpis właściciela nieruchomości,
- 3) podpis notariusza względnie jego zastępcy.

List długu gruntowego podpisuje właściciel nieruchomości w obecności notariusza, identycznie jak w pozostałych przypadkach określonych w prawie o notariacie. Sporządzany jest on przez notariusza w jednym egzemplarzu.

W przypadku gdy przy kolejnym przeniesieniu listowego długu gruntowego zabraknie miejsca na odwrotnej stronie na zamieszczenie oświad-

czenia zbywcy o przeniesieniu prawa, notariusz dołącza kolejne nowe karty, które powinny być ponumerowane, parafowane i połączone (art. 93 pr. o not.).

Pozbawienie listu długu gruntowego mocy prawnej – zastępczy list

Istotne *novum* w praktyce notarialnej stanowi pozbawienie listu długu gruntowego mocy prawnej. Następuje to wówczas, gdy dokonywana jest zmiana treści listowego długu gruntowego, zmiana listowego długu gruntowego na dług gruntowy oraz zmiana listowego długu gruntowego na hipotekę. Pozbawienie mocy prawnej listu długu gruntowego polega na przekreśleniu przez notariusza dotychczasowej treści dokumentu oraz miejsca przeznaczonego na oświadczenia zbywcy o jego przeniesieniu i nacięcia poprzecznego w połowie karty listu długu gruntowego oraz kart dodatkowych. Na żądanie uprawnionego notariusz sporządza zastępczy list długu gruntowego w miejsce zaginionego lub uszkodzonego na podstawie wypisu prawomocnego postanowienia sądu o jego umorzeniu. Na zastępczym liście długu gruntowego notariusz zamieszcza adnotację o jego sporządzeniu w miejsce dokumentu zniszczonego lub uszkodzonego i napis „Zastępczy list długu gruntowego”. Następnie notariusz przesyła z urzędu do sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczystą nieruchomości obciążonej zastępczy list długu gruntowego wraz z wypisem prawomocnego postanowienia o umorzeniu listu długu gruntowego, z zachowaniem przepisów przewidzianych w art. 92 § 4 pr. o not.

Sposób pozbawienia mocy prawnej listu długu gruntowego określi w drodze rozporządzenia Minister Sprawiedliwości przy zapewnieniu trwałości, czytelności i bezpieczeństwa dokumentu.

Dług gruntowy i list długu gruntowego w postępowaniu cywilnym

W projekcie ustawy przewidziano zmiany przepisów kodeksu postępowania cywilnego wielokierunkowe i dostosowujące obie instytucje do ogólnych zasad postępowania. Polegają one na:

1. Określeniu zasad ustalania wartości długu gruntowego w postępowaniu cywilnym. Zgodnie z § 2 art. 24 k.p.c., w sprawach o dług gruntowy

wartość przedmiotu sporu stanowi suma, w której dług gruntowy został wyrażony.

2. Sprecyzowaniu zakresu odpowiedzialności pozwanego z tytułu długu gruntowego. W myśl § 2 art. 319 k.p.c., w sprawach o zastaw, hipotekę i dług gruntowy, sąd, uwzględniając powództwo, nakazuje pozwanemu znoszenie zaspokojenia z rzeczy obciążonej.

3. Nadaniu listowi długu gruntowego i wypisowi prawomocnego orzeczenia o wpisie długu gruntowego znaczenia tytułów egzekucyjnych przez dodanie pkt 6 i 7 do § 1 art. 777 k.p.c.

4. Ustaleniu trybu nadawania klauzuli wykonalności długowi gruntowemu. Stosownie do § 3 art. 778 k.p.c., na podstawie tytułu egzekucyjnego dotyczącego wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie albo długu gruntowego, sąd nada klauzulę wykonalności przeciwko każdemu, kto po ujawnieniu prawa w księdze wieczystej został wpisany jako właściciel nieruchomości obciążonej. W tym przypadku egzekucja może być skierowana wyłącznie do tej nieruchomości, co należy zaznaczyć w klauzuli.

5. Określeniu postępowania egzekucyjnego wobec długu gruntowego. Postanowiono, że do zajęcia długu gruntowego, w tym długu gruntowego wpisanego na rzecz właściciela nieruchomości, stosuje się odpowiednie przepisy o zajęciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 912¹ k.p.c.). Komornik w celu zajęcia prawa wynikającego z listu długu gruntowego, oprócz zawiadomień niezbędnych do zajęcia wierzytelności osobistej, odbiera list dłużnikowi i składa go do depozytu sądowego. Zajęcie następuje z chwilą spisania przez komornika protokołu potwierdzającego odebranie listu (art. 912³ k.p.c.).

6. Ustaleniu pozycji prawnej listu długu gruntowego w obwieszczeniu o licytacji. Zgodnie z art. 953 § 1 pkt 8 k.p.c., komornik ogłasza licytację przez publiczne obwieszczenie, które zawiera między innymi wyjaśnienie, że prawa wynikające z listu długu gruntowego nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli uprawnieni nie złożą dokumentów najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem licytacji.

7. Uwzględnieniu listu długu gruntowego przy opisie i szacowaniu zajętej nieruchomości. W myśl art. 943 § 1 pkt 3 k.p.c., przy wniosku

o dokonanie opisu i szacowanie wierzyciel powinien w razie egzekucji listowego długu gruntowego złożyć ten list.

8. Określeniu zachowania się długu gruntowego podczas licytacji. Według art. 984 § 1 k.p.c., jeżeli także na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, prawo przejęcia nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej niż 2/3 części sumy oszacowania przez wierzyciela egzekwującego, wierzyciela hipotecznego, uprawnionego z długu gruntowego obciążającego egzekwowaną nieruchomość oraz przez współwłaścicieli.

9. Na określeniu pozycji prawnej długu gruntowego z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości (art. 1000 § 3 k.p.c.).

10. Ustaleniu zachowania się długu gruntowego i listu długu gruntowego w zakresie obciążenia nieruchomości. Postanowiono, że wykreślenie wszystkich hipotek oraz długów gruntowych obciążających nieruchomość następuje na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności, jeżeli stwierdzono w nim zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką. Wykreśla się także prawa z listów długu gruntowego, jeżeli uprawnieni nie złożyli tych listów najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem licytacji i nie są one uwzględnione w dalszym toku egzekucji (art. 1003 § 2 i 3 k.p.c.).

11. Stwierdzeniu, że przy sporządzaniu planu podziałów sumy nie uwzględnia się długu gruntowego właściciela nieruchomości (art. 1023 § 3 k.p.c.)

12. Na zakwalifikowaniu długu gruntowego na piątej pozycji, na równi z należnościami zabezpieczonymi hipotecznie lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczonym przez wpisanie do innego rejestru, przy podziale sumy uzyskanej z egzekucji (art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.).

Dług gruntowy w prawie upadłościowym i naprawczym

Nowelizacja prawa upadłościowego i naprawczego⁶ dotyczy tych wszystkich przypadków, gdy obciążenia długiem gruntowym nieruchomości wpływają na tok postępowania upadłościowego. I tak, stosownie

⁶ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz.U. Nr 60, poz. 535.

do art. 13 ust. 2 pr. upadł. i napr., sąd może oddalić wniosek o ogłoszenie upadłości w razie stwierdzenia, że majątek dłużnika jest obciążony hipoteką, długiem gruntowym, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym w takim stopniu, że pozostały jego majątek nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania. Z kolei wedle art. 81 ust. 1, po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości prawem zastawu, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym ani dokonać wpisu w księdze wieczystej lub rejestrze celem zabezpieczenia wierzytelności, chociażby powstały one przed ogłoszeniem upadłości, jak również wpisu długu gruntowego. Przepis ten nie ma zastosowania, jeżeli wniosek o wpis hipoteki lub długu gruntowego został złożony w sądzie co najmniej 6 miesięcy przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. W pozostałych przypadkach długowi gruntowemu przypisuje się takie samo znaczenie jak hipotece i innym prawom zabezpieczającym wierzytelności.

Dług gruntowy jest uwzględniany w postępowaniu układowym. Układ nie narusza praw wierzyciela wynikających również z długu gruntowego (art. 291), jeżeli były one ustanowione na mieniu osoby trzeciej. Nie narusza on także praw wynikających z długu gruntowego ustanowionych na mieniu upadłego, chyba że uprawniony wyraził zgodę na objęcie zabezpieczonych wierzytelności układem.

Przy podziale sumy uzyskanej ze zbycia rzeczy i praw obciążonych, między innymi długiem gruntowym, uwzględnia się zaspokojenie wierzycieli, których wierzytelności były zabezpieczone na zbytych rzeczach lub prawach, z zachowaniem przepisów ustawy (art. 336).

Dług gruntowy a przepisy podatkowe

Dług gruntowy jest uznany w przepisach podatkowych jako przedmiot zobowiązania podatkowego. Nadano mu takie samo znaczenie podatkowe jak hipotece i innym obciążeniom dla zabezpieczenia wierzytelności na prawach rzeczowych. Zmiany zostały zaproponowane w następujących przepisach:

1. W ordynacji podatkowej⁷ poprzez nadanie nowego brzmienia art. 36 i uznania także długu gruntowego obok hipoteki jako przedmiotu hipoteki

⁷ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, Dz.U. Nr 37, poz. 926 ze zm.

przymusowej. Hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec kaźdoczesnego wlaściciela jej przedmiotu i przysługuje jej pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami dla zabezpieczenia innych naleźności oraz długami gruntowymi. Przepis ten nie ma zastosowania, jeźeli przedmiot hipoteki przymusowej jest obciężony hipoteką ustanowioną dla zaspokojenia naleźności z tytułu kredytu bankowego lub długiem gruntowym, z którego uprawnionym jest bank udzielający kredytu wlaścicielowi nieruchomości. Wówczas o pierwszeństwie zaspokojenia rozstrzyga kolejność wniosków o dokonanie wpisów.

2. W ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych⁸ nadano nowe brzmienie art. 16 ust. 2b pkt 2, stwierdzając, że przedmiotem hipoteki lub długu gruntowego mogą być odpowiednio nieruchomości: użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Obciążenia te nie uważa się za koszty uzyskania przychodów przy obliczaniu podatku dochodowego.

3. W ustawie o podatku od czynności cywilnoprawnych⁹ uznano dług gruntowy jako przedmiot opodatkowania (nowe brzmienie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. h). Podstawę opodatkowania przy ustanawianiu długu gruntowego stanowi jego wartość (art. 6 ust. 1 pkt 11), zaś stawka podatku od ustanowienia długu gruntowego wynosi 19 zł (art. 7 ust. 1 pkt 7 lit. b).

Należy także odnotować, że w art. 2 pkt 2 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych¹⁰ przy zdefiniowaniu pojęć ustawowych przyjęto, że przez zabezpieczenie hipoteką należy rozumieć hipotekę lub dług gruntowy, ustanowione na rzecz banku hipotecznego na prawie własności nieruchomości i prawie użytkowania wieczystego gruntu, położonych na obszarze kraju.

Wprowadzenie długu gruntowego do polskiego systemu prawnego, jako równolegle działającego obok tradycyjnej i bardziej czytelnej hipoteki,

⁸ Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zm.

⁹ Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz.U. Nr 86, poz. 959.

¹⁰ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz.U. Nr 140, poz. 940.

będzie uzależnione od przebiegu dalszego procesu legislacyjnego. Należy oczekiwać, że zostaną wniesione do projektu ustawy zmiany w zakresie doprecyzowania względnie zdefiniowania długu gruntowego oraz listu długu gruntowego, stanowiącego trudną w odbiorze instytucję, niezwykle skomplikowaną prawnie i faktycznie. Uwaga ta odnosi się również do konieczności prawidłowego określenia form czynności prawnych dotyczących przekształceń praw objętych ustawą. Konieczne wydaje się wprowadzenie słowniczka pojęć prawnych występujących w ustawie, celem uniknięcia kontrowersji w zakresie wykładni poszczególnych jej przepisów. Idealnym rozwiązaniem byłoby mimo wszystko, opracowanie nowego projektu prawa o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowego, w którym w większym rozmiarze można byłoby przedstawić lub zdefiniować trudne instytucje i zdarzenia związane w szczególności z listem długu gruntowego, rezygnując z przewidzianych rozporządzeń wykonawczych.

Romuald Sztyk