

Aleksandra Dubicka

Dług gruntowy – nowe ograniczone prawo rzeczowe

Wprowadzenie

Sprawnie działający system kredytowy jest jedną z podstawowych zasad gospodarki rynkowej. Jego właściwe funkcjonowanie uwarunkowane jest istnieniem efektywnych instytucji prawnych, zapewniających odpowiedni stopień bezpieczeństwa kredytodawcom. W prawie polskim podstawowym środkiem zabezpieczenia kredytów rzeczowych jest hipoteka. Jednakże instytucja ta nie jest w stanie sprostać potrzebom wyspecjalizowanych technik kredytowania, charakteryzujących się częstymi zmiany podmiotu i przedmiotu wierzytelności. Dodatkowo, ściśle powiązanie hipoteki z zabezpieczaną wierzytelnością, tj. jej akcesoryjność, ogranicza możliwość dostosowania tej instytucji do aktualnych potrzeb rynkowych. Ze względu na instytucjonalne powiązanie hipoteki z zabezpieczaną wierzytelnością nie można nią zabezpieczyć innej wierzytelności lub też na rzecz innego wierzyciela. Jedną hipoteką nie można również zabezpieczać kredytów konsorcjalnych, co w znacznym stopniu utrudnia kredytowanie procesów inwestycyjnych. Inwestorzy wymagają bowiem przede wszystkim elastyczności w zabezpieczaniu różnych wierzytelności wynikających z umowy kredytowej, a tego hipoteka nie zapewnia¹.

¹ Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, www.ms.gov.pl

Przyczyn słabości instytucji hipoteki upatruje się jednak nie tylko w jej akcesoryjnym charakterze, ale także w braku odpowiednich regulacji prawnych. Nieatrakcyjność hipoteki pogłębiają dodatkowo czynniki pozaprawne, m.in. braki personalne w wydziałach wieczystoksięgowych, a także niedostateczna informatyzacja sądownictwa². Konsekwencją wskazanych powyżej wad jest wydłużenie postępowania wieczystoksięgowego oraz jego wysokie koszty.

Z powyższych uwag wynika potrzeba wprowadzenia do polskiego prawa cywilnego nieakcesoryjnej instytucji prawnej, która byłaby niezależna od wierzytelności i pozwalałaby zabezpieczać wierzytelności pieniężne niezależnie od ich istnienia, i bez względu na zmianę osoby właściciela nieruchomości. Instytucją spełniającą takie warunki jest nowe ograniczone prawo rzeczowe, zwane długiem gruntowym. Wprowadzenie tej instytucji do polskiego prawa cywilnego przewiduje opracowany przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw z dnia 15 września 2003 r. (zwany w dalszej części projektem). Projekt ten rozszerza katalog ograniczonych praw rzeczowych zawarty w art. 244 § 1 k.c. o instytucję długu gruntowego. Szczegółowe kwestie dotyczące długu gruntowego zostaną natomiast uregulowane w ustawie o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym (zwanej dalej ustawą)³. Omawianej instytucji poświęcony zostanie nowy dział II¹ tej ustawy, zatytułowany „Dług gruntowy”.

Wartym podkreślenia faktem jest to, że zamierzeniem twórców projektu było, aby dług gruntowy funkcjonował obok, a nie zamiast hipoteki. Doświadczenia krajów europejskich, w których ta forma zabezpieczenia wierzytelności stosowana jest od dawna, wskazują, że w praktyce dług gruntowy wypiera hipotekę. W Niemczech 90% kredytów na nieruchomościach zabezpieczanych jest właśnie długiem gruntowym⁴. Wprowadzenie do polskiego prawa tej instytucji wzorowane jest przede wszystkim na rozwiązaniach niemieckich, nie stanowi jednakże ich dokładnego odzwierciedlenia. Wychodzi bowiem naprzeciw postulatom doktrynalnym,

² J. Pisuliński, *O długu na nieruchomości*, Transformacje Prawa Prywatnego 2001, z. 1, s. 10.

³ Dz.U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147 ze zm.

⁴ W.G., *Nowe, tańsze zabezpieczenie*, Rzeczpospolita z dnia 26.09.2003 r.

wzoruje się również na rozwiązaniach, które wykształciły się w praktyce obrotu prawnego w innych państwach. Warto w tym miejscu wspomnieć, że poza Niemcami podobne instytucje prawne istnieją w Szwajcarii, Lichtensteinie, Turcji, Estonii, Słowenii i na Węgrzech. W pewnym zakresie przewidziane są również w systemach prawnych Austrii oraz państw skandynawskich. Nie są też obce polskiemu ustawodawstwu, ponieważ podobne rozwiązania funkcjonowały aż do czasu ujednoczenia norm prawa rzeczowego w 1947 r.

W chwili obecnej mamy do czynienia jedynie z projektem ustawy. Można przypuszczać, że najwcześniej w 2005 r. pojawi się możliwość zabezpieczania kredytów długiem gruntowym, gdyż omawiany projekt przewiduje roczne *vacatio legis* dla nowych przepisów.

Definicja, przedmiot i powstanie długu gruntowego

Zgodnie z projektem, dług gruntowy jest nowym ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości, ustanawianym na rzecz oznaczonej osoby, zwanej uprawnionym. Treścią tego prawa jest możliwość dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Dług gruntowy powinien być zawsze wyrażony w oznaczonej sumie pieniężnej (art. 112¹ ustawy). Wcześniejsza wersja projektu wskazywała, że zapłata oznaczonej sumy pieniężnej dotyczy również odsetek, obliczanych według określonej stopy procentowej. Zapis taki nie pojawił się jednak w wersji projektu z dnia 15 września 2003 r. Wydaje się jednak, że niezależnie od faktu uregulowania tej kwestii w ustawie, obowiązek zapłaty odsetek umownych można wywieść z art. 1025 § 3 k.p.c., natomiast w przypadku odsetek kapitałowych można przypuszczać, że ich zapłata, analogicznie jak w przypadku hipoteki, zabezpieczona jest długiem gruntowym tylko wówczas, gdy wynika to wyraźnie z wpisu do księgi wieczystej⁵.

Przedmiotem długu gruntowego może być nie tylko nieruchomości, ale również udział współwłaściciela nieruchomości oraz użytkowanie wieczyste. W tym ostatnim przypadku dług gruntowy obejmuje także budynki i inne urządzenia na gruncie, stanowiące własność wieczystego

⁵ Wyrok SN z dnia 24 listopada 1998 r., OSNC 1999, nr 6, poz. 111.

użytkownika. Do długu gruntowego ustanowionego na udziale we współwłasności oraz na użytkowaniu wieczystym stosuje się, na podstawie art. 112² ust. 3 ustawy, przepisy o długu gruntowym obciążającym nieruchomości.

Zgodnie z art. 112⁴ ust. 1 ustawy, ustanowienie długu gruntowego następuje na podstawie umowy o skutku rozporządzającym (rzeczowym), zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości a uprawnionym z długu. Dla ważności oświadczenia woli właściciela nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego. Wynika to jednak już z art. 245 § 2 k.c.⁶, a więc niepotrzebne wydaje się powtórzenie tej kwestii we wspomnianym wyżej przepisie ustawy. Oświadczenie nabywcy (uprawnionego) może być natomiast, zgodnie z art. 60 k.c., złożone w dowolny sposób, może być ono nawet dorozumiane (*per facta concludentia*). Przepisy projektu przewidują, że również umowa o zmianę treści długu gruntowego powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 112⁷ ustawy).

Do ustanowienia nowego prawa rzeczowego niezbędny jest również wpis do księgi wieczystej, który zgodnie z art. 112⁵ ustawy powinien określać osobę uprawnioną, oznaczenie sumy pieniężnej, w której dług został wyrażony, oraz termin wygaśnięcia długu, jeżeli został zastrzeżony. We wcześniejszej wersji projektu wskazywano również na obowiązek określania stopy procentowej i terminu płatności odsetek w przypadku długu oprocentowanego. Trafnie zaznaczono w piśmiennictwie, że projektowane przepisy ustawy nie wspominają również o miejscu i terminie zapłaty długu gruntowego, co wskazuje na konieczność zastosowania regulacji kodeksu cywilnego (art. 454, 455 i 458 k.c.)⁷.

Celowość utrzymania konstytutywnego charakteru wpisu do księgi wieczystej wynika z konieczności przestrzegania zasady jawności praw rzeczowych na nieruchomości⁸. Wpis do księgi wieczystej jest konieczny również do przeniesienia długu gruntowego na inną osobę, do zmiany treści długu gruntowego oraz zmiany długu gruntowego na hipotekę, hipo-

⁶ Zgodnie z art. 245 § 2 k.c., dotyczącym powstawania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości, forma aktu notarialnego wymagana jest tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo ustanawia.

⁷ B. S w a c z y n a, *Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw: o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks postępowania cywilnego, o listach zastawnych i bankach hipotecznych*, Prawo notariacie, www.krn.org.pl, z dnia 20.02.2004 r.

⁸ J. W a s i l k o w s k i, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 327 i nast.

teki na dług gruntowy, zmiany zwykłego długu gruntowego na listowy i długu listowego na zwykły dług gruntowy. Pominięcie któregokolwiek z obligatoryjnych składników wpisu do księgi wieczystej powoduje ułomność tej czynności prawnej. W przypadku wystąpienia takich braków formalnych, sąd, na podstawie art. 130 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., wezwie stronę do ich uzupełnienia pod rygorem oddalenia wniosku.

Dług gruntowy powinien być wyrażony w oznaczonej sumie pieniężnej. Z uwagi na brak szczegółowych wskazówek w przepisach można byłoby wnioskować, że do wierzytelności zabezpieczonej długiem gruntowym stosować należy przepis art. 358 § 1 k.c., statuujący tzw. zasadę nominalizmu. Zgodnie z tą zasadą, zobowiązania pieniężne na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej mogą być wyrażone tylko w walucie polskiej, z zastrzeżeniem ustawowych wyjątków. Przepisy dotyczące długu gruntowego takiego wyjątku nie przewidują, a więc stosowanie zasady nominalizmu wydawałoby się tym bardziej uzasadnione. Podobny problem poruszany był w doktrynie w stosunku do hipotecznego zabezpieczania wierzytelności pieniężnych w walutach obcych. Przeważył pogląd, że możliwe jest dokonanie wpisu hipoteki w walucie obcej, nawet bez potrzeby przeliczania na równowartość w pieniądzu polskim. Wydaje się, że również w przypadku długu gruntowego praktyka pójdzie w podobnym kierunku⁹.

Nieakcesoryjny charakter długu gruntowego

Dług gruntowy jest prawem rzeczowym o charakterze nieakcesoryjnym, co oznacza, że nie istnieje żadne ustawowe powiązanie pomiędzy tym prawem a zabezpieczaną wierzytelnością. W przeciwieństwie do hipoteki¹⁰, w przypadku braku wierzytelności dług gruntowy nie wygasa, ponieważ jest prawem samoistnym, niezwiązanym z wierzytelnością. Dzięki temu długiem gruntowym mogą być zabezpieczane różne zmieniające się

⁹ R. S z t y k, *Dług na nieruchomości – nowa forma zabezpieczenia sumy pieniężnej*, Rejent 2000, nr 3, s. 63.

¹⁰ Szerzej na temat akcesoryjności hipoteki S. R u d n i c k i, *Hipoteka, zastaw i przewłaszczenie na zabezpieczenie jako środki zabezpieczenia kredytu długoterminowego według prawa polskiego de lege ferenda*, [w:] *II Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i Opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999, s. 278 i nast.; S. R u d n i c k i, *Hipoteka na rozdrożu*, Rejent 1998, nr 1, s. 12.

wierzytelności, bez konieczności ustanawiania nowego zabezpieczenia dla każdej z nich. Ograniczeniem jest tutaj wysokość sumy pieniężnej, w której dług gruntowy został wyrażony. Zgodnie z art. 112⁸ ust. 1 ustawy, nie będzie można uzależnić istnienia albo przeniesienia długu gruntowego od innego stosunku prawnego lub wierzytelności. Inny zapis pozbawiałby omawiane ograniczone prawo rzeczowe cechy nieakcesoryjności. Z tych samych względów nie jest również dozwolone ustanowienie, przeniesienie lub zmiana długu gruntowego z zastrzeżeniem warunku (art. 112⁸ ust. 2 ustawy). Nie ma jednak przeszkód, by prawo to było ustanawiane na czas oznaczony (art. 112⁸ ust. 3 ustawy).

Umowa zabezpieczająca

Z uwagi na nieakcesoryjność nowej instytucji powiązanie z wierzytelnością nie wynika z treści tego prawa, jednakże niewątpliwym jest, że pewien związek istnieje. Powiązanie z wierzytelnością może zostać wskazane w umowie obligacyjnej, nazywanej w piśmiennictwie umową zabezpieczającą. Umowa ta jest istotna dla określenia praw i obowiązków obu stron przy finalizowaniu przyszłych pożyczek lub umów kredytu w ramach długu gruntowego, który został wpisany do księgi wieczystej¹¹. Zdaniem J. Gołaczyńskiego, umowa taka nie pozbawia długu gruntowego cechy nieakcesoryjności w stosunku do wierzytelności, którą zabezpiecza¹². Projektowany artykuł 112⁹ ustawy reguluje dopuszczalność i niektóre skutki związane z zawarciem umowy zabezpieczającej, ze względu na to, że postanowienia co do zakresu zabezpieczenia oraz możliwości realizacji długu gruntowego mogą być bardzo zróżnicowane. Projekt nie przesądza w sposób szczegółowy treści takiej umowy. Wskazano jedynie, że umowa zabezpieczająca może określać cel ustanowienia lub zakres wykonywania długu gruntowego. Ustalenia takie są szczególnie istotne w przypadku, gdy wysokość zabezpieczanej wierzytelności będzie niższa niż wartość długu gruntowego. Wówczas umowa zabezpieczająca będzie rozstrzygała, co w razie zaspokojenia stanie się z wartością przewyższającą sumę

¹¹ R. S z t y k, *Dług gruntowy w praktyce notarialnej*, Rejent 2003, nr 12, s. 226.

¹² J. G o ł a c z y ń s k i, *Umowa zabezpieczająca*, [w:] *O źródłach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, Kraków 2000, s. 128.

zabezpieczonej wierzytelności¹³. Dla umowy zabezpieczającej wymagana jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym. Ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu w art. 112⁹ ust. 2 ustawy wskazano, że umowa odnosi skutek również względem nabywcy długu gruntowego, jeżeli nabywca ten o niej wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. W przypadku wykonania zobowiązań wynikających z takiej umowy, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać przeniesienia długu gruntowego na siebie lub wskazaną przez niego osobę trzecią albo wykreślenia go z księgi wieczystej. Ponadto w art. 112¹⁰ ustawy wprowadzono możliwość wykupienia 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. W przypadku wykupienia długu gruntowego właściciel może złożyć wniosek o wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej albo wniosek o ujawnienie siebie w tejże księdze wieczystej jako uprawnionego.

Wygaśnięcie długu gruntowego

Przyjęcie zasady nieakcesoryjności długu gruntowego powoduje, że wygaśnięcie wierzytelności nie będzie oznaczało automatycznie wygaśnięcia długu gruntowego. Prawo to wygasa bowiem na skutek zrzeczenia się przez uprawnionego i wykreślenia go z księgi wieczystej. Spełnione muszą być obie te przesłanki, co więcej, zrzeczenie się długu gruntowego wymaga uprzedniej zgody właściciela obciążonej nieruchomości. Jest to warunek wykreślenia długu z księgi wieczystej bądź przepisania go na rzecz właściciela na jego żądanie (dług gruntowy właściciela)¹⁴. W przypadku natomiast długu listowego konieczne jest również wydanie listu właścicielowi nieruchomości. Wykreślenie z księgi wieczystej następuje na podstawie pisemnego oświadczenia uprawnionego o zrzeczeniu się długu gruntowego, za pisemną zgodą właściciela obciążonej nieruchomości, natomiast w przypadku upływu terminu, na który dług gruntowy został ustanowiony, wykreślenie następuje na podstawie wniosku właściciela nieruchomości (art. 112¹³ ustawy). Prawodawca nie określa formy, w jakiej zrzeczenie się długu gruntowego powinno być sporządzone,

¹³ Jak przypis 1.

¹⁴ R. S z t y k, *Dług na nieruchomości...*, s. 64.

jednakże R. Szytk wskazuje, że powinna to być forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym¹⁵. Wartym zaznaczenia jest również fakt, że dług gruntowy nie wygasa wskutek przejścia na właściciela nieruchomości obciążonej albo nabycia przez uprawnionego własności tej nieruchomości (art. 112¹¹ ustawy).

Zmiana długu gruntowego na hipotekę i hipoteki na dług gruntowy

Przepis art. 112¹⁵ ustawy przewiduje możliwość umownej zmiany długu gruntowego na hipotekę i hipoteki na dług gruntowy. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. W przypadku zmiany, stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu długu gruntowego i hipoteki. Czynności takie nie wymagają zgody uprawnionych, wpisanych do księgi wieczystej w tej samej lub niższej kolejności, chyba że prawo powstające w wyniku zmiany miałoby być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa. Nie będzie możliwa zmiana na dług gruntowy hipotek istniejących w dniu wejścia w życie ustawy (art. 120¹ ustawy).

Zasada pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych

Ta sama rzecz lub prawo może być obciążone jednocześnie kilkoma ograniczonymi prawami rzeczowymi tego samego lub innego rodzaju. W praktyce, w związku z wykonywaniem tych praw, często dochodzi do kolizji. Ograniczone prawa rzeczowe mają bowiem charakter praw bezwzględnych i są skuteczne w zasadzie *erga omnes* także wobec innego uprawnionego z tytułu takiego samego prawa, obciążającego tą samą nieruchomość. Kolizja może polegać na tym, że np. dwa prawa obciążające tą samą rzecz nie mogą być w ogóle wykonywane jednocześnie bądź też nie mogą być w pełni wykonane lub zabezpieczone jednocześnie. W celu uniknięcia kolizji i rozstrzygnięcia spornych kwestii wprowadzono zasadę tzw. pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych¹⁶. Ogólne

¹⁵ R. Szytk, *Dług gruntowy...*, s. 225.

¹⁶ A. Wąsiewicz, *Prawa rzeczowe ograniczone – charakterystyka ogólna*, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, pod red. J. Ignatowicza, Wrocław-Warszawa 1977, s. 616.

reguły tej zasady określają art. 249-251 k.c., pierwszeństwo praw ujawnionych w księdze wieczystej – art. 11-14 u.k.w.h., a pierwszeństwo w toku egzekucji – art. 1000, 1025, 1026 k.p.c. Podstawową zasadą pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych, wyrażoną w art. 249 § 1 k.c., jest reguła, że prawo powstałe wcześniej ma pierwszeństwo przed prawem powstałym później (*prior tempore, potior iure*). Artykuły 11-14 u.k.w.h., będące przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego, stanowią, że ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej (a więc również dług gruntowy), mają pierwszeństwo przed takimi prawami nie ujawnionymi w księdze. O pierwszeństwie rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu, przy czym prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo. Właściciel, ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być wpisane do księgi wieczystej, może zastrzec dla innego prawa pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem. Istnieje możliwość zmiany pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych na podstawie umowy zawartej między tym, czyje prawo ma pierwszeństwa ustąpić, a tym, czyje prawo ma uzyskać wyższe pierwszeństwo. Umowa taka nie wymaga formy szczególnej, jednakże forma pisemna wymagana jest dla celów dowodowych. Obligatoryjny jest natomiast wpis zmiany pierwszeństwa do księgi wieczystej.

Listowy dług gruntowy

Dług gruntowy może występować zarówno w formie księgowej (wpisanie do księgi wieczystej), jak i w formie listowej. W art. 112¹⁶ ustawy przewidziano, że właściciel nieruchomości w umowie o ustanowienie długu gruntowego może zastrzec, że do powstania tego prawa potrzebne jest wydanie przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości listu długu gruntowego, wskazującego obciążenie tej nieruchomości długiem gruntowym.

List długu gruntowego powinien być sporządzony na urzędowym formularzu, którego wzór i parametry techniczne określi Minister Sprawiedliwości w drodze rozporządzenia. Ponadto, zgodnie z art. 112¹⁸ ustawy, list powinien zawierać następujące elementy: napis „list długu gruntowe-

go”, oznaczenie sądu, który go wydał, miejsce i datę wystawienia, oznaczenie nieruchomości obciążonej według danych z księgi wieczystej, oznaczenie sumy pieniężnej, w której dług gruntowy został wyrażony, oznaczenie uprawnionego oraz termin wygaśnięcia długu gruntowego, jeżeli został zastrzeżony. Dokument powinien zawierać również dane wskazane w projektowanym art. 95² § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie¹⁷: imię i nazwisko notariusza sporządzającego list długu gruntowego lub jego zastępcy, siedzibę kancelarii, podpis właściciela nieruchomości i podpis notariusza.

W drodze rozporządzenia Minister Sprawiedliwości określi również sposób i miejsce zamieszczania na liście długu gruntowego oświadczeń o przeniesieniu listu długu gruntowego oraz oświadczeń wyrażających zgodę na wykreślenie długu gruntowego z księgi wieczystej. Rozwiązanie takie ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa, trwałości i czytelności dokumentu.

Listowy dług gruntowy powstaje z chwilą wydania uprawnionemu przez sąd rejonowy, po uprawomocnieniu się wpisu, dokumentu wcześniej przechowywanego w aktach księgi wieczystej. Pomimo że listy długu gruntowego mają być wydawane przez sądy rejonowe prowadzące księgę wieczystą, to jednak sporządzane będą przez notariusza przygotowującego akt notarialny o ustanowieniu listowego długu gruntowego, zmianie długu gruntowego bez listu na dług listowy, zmianie hipoteki na listowy dług gruntowy albo zmianie treści listowego długu gruntowego. Przyjęcie takiego rozwiązania wymaga poszerzenia katalogu czynności notarialnych. Notariusz będzie zobowiązany (również w przypadku listu zastępczego albo pozbawionego mocy prawnej) przesłać list z urzędu wraz z wypisem aktu notarialnego sądowi prowadzącemu księgę wieczystą dla nieruchomości, celem ujawnienia listowego długu gruntowego w tejże księdze (art. 95¹ pr. o not.). Regulacja taka ma na celu odciążenie sądów wieczystoksięgowych przez zwolnienie ich od obowiązku sporządzania, jak również pozbawiania mocy prawnej listów długu gruntowego, zapewniając jednak kontrolę nad wydawaniem tych dokumentów. Na

¹⁷ Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, Dz.U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408. Artykuł 95² dodany zostanie przez ustawę o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

podstawie art. 112¹⁹ ustawy sąd rejonowy obowiązany jest oddalić wniosek o wpis w przypadku niezgodności między treścią listu długu gruntowego a umową o ustanowienie listowego długu gruntowego, zmianę treści albo zniesienie listowego długu gruntowego, zmianę hipoteki lub długu gruntowego na listowy dług gruntowy. W razie niezgodności treści listu długu gruntowego z treścią księgi wieczystej co do osoby uprawnionej, treść dokumentu rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył dług gruntowy przez czynność prawną z osobą legitymowaną treścią listu długu gruntowego (art. 112²⁴ ustawy). Zastosowanie w tym przypadku mają przepisy art. 169 k.c., zgodnie z którymi do nabycia rzeczy konieczne jest jej wydanie, jak również dobra wiara nabywcy.

Przeniesienie listowego długu gruntowego wymaga wydania dokumentu i oświadczenia zbywcy o przeniesieniu tego prawa. Oświadczenie takie powinno być złożone na odwrotnej stronie listu lub na załączonej do niego karcie dodatkowej i potwierdzone podpisem notarialnie poświadczonym. Nie jest konieczne każdorazowe ujawnianie tych czynności w księdze wieczystej, jednakże posiadacz listu może żądać ujawnienia siebie w tejże księdze. Wprowadzono również domniemanie, że uprawnionym z długu gruntowego jest posiadacz listu długu gruntowego, którego prawo wynika z nieprzerwanego szeregu oświadczeń o przeniesieniu długu gruntowego. Wydaje się, że rozwiązanie takie ma na celu zapobieżenie niejasnościom, które mogą wyniknąć w przypadku rozbieżności pomiędzy treścią listu długu gruntowego a treścią księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 112²⁷ ustawy, w razie zniszczenia, zaginięcia lub uszkodzenia listu długu gruntowego stosuje się przepisy dekretu o umarzeniu utraconych dokumentów¹⁸, z zastrzeżeniem jednak, że w razie zaginięcia listu długu gruntowego odstępuje się od zasady wydawania dokumentu zastępczego. W takim przypadku wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu zaginionego listu długu gruntowego wraz z wnioskiem uprawnionego, którym jest osoba wpisana do księgi wieczystej, stanowią podstawę wpisu zmiany listowego długu gruntowego na dług gruntowy bez listu, natomiast w miejsce zniszczonego lub uszkodzonego listu długu gruntowego notariusz na żądanie uprawnionego sporządza zastępczy dokument na podstawie prawomocnego postanowienia o umorzeniu listu

¹⁸ Dz.U. z 1947 r. Nr 5, poz. 20.

długu gruntowego. Na nowym dokumencie zamieszcza adnotację o sporządzeniu go w miejsce dokumentu zniszczonego lub uszkodzonego oraz napis: „zastępczy list długu gruntowego”.

Konstrukcja listu długu gruntowego ma za zadanie w znacznej mierze ułatwić obrót inkorporowanych w nim praw rzeczowych bez konieczności każdorazowego wpisu do księgi wieczystej. R. Szytk wskazuje, że list długu gruntowego ma charakter zbliżony do papierów wartościowych, w szczególności zauważa w omawianym dokumencie cechy weksla¹⁹. Dodatkowo za stanowiskiem takim przemawiać może m.in. wprowadzenie zasady, że w przypadku niezgodności treści listu długu gruntowego z treścią księgi wieczystej co do osoby uprawnionej, treść dokumentu rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył dług gruntowy przez czynność prawną z osobą legitymowaną treścią listu (art. 112²⁴ ustawy). Odmienne stanowisko prezentuje P. Machnikowski, twierdząc, że brak jest wskazania, iż charakter dokumentu pozwala na stosowanie przepisów kodeksu cywilnego, dotyczących papierów wartościowych²⁰.

Ochrona długu gruntowego

Zgodnie z przepisem art. 112¹⁴ ustawy, do ochrony długu gruntowego stosuje się przepisy dotyczące ochrony hipoteki. Przepisy art. 91-93 u.k.w.h. są przepisami szczególnymi w stosunku do art. 251 k.c., dotyczącego ochrony ograniczonych praw rzeczowych.

Na podstawie art. 91 u.k.w.h. uprawnionemu z długu gruntowego przysługuje roszczenie negatoryjne o zaniechanie działań zagrażających bezpieczeństwu długu gruntowego. Roszczenie może być skierowane zarówno przeciwko właścicielowi nieruchomości, jak i przeciwko osobie trzeciej, oddziałującej na nieruchomość w sposób, który może powodować zmniejszenie jej wartości. Ustawa nie wskazuje, jakie oddziaływanie na nieruchomość może spowodować zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu długu gruntowego. Wydaje się, że kwestia ta wymaga udowodnienia przez uprawnionego żądającego zaniechania tych działań. Roszczenie o zaniechanie działań ma charakter prewencyjny

¹⁹ R. Szytk, *Dług na nieruchomości*, s. 66.

²⁰ P. Machnikowski, *Perspektywa wprowadzenia do prawa polskiego papierów wartościowych inkorporujących ograniczone prawa rzeczowe*, Radca Prawny 2000, nr 5, s. 80-81.

i powstaje z chwilą powstania zagrożenia. Istotną przesłanką jest fakt, że zagrożenie nie musi mieć cech bezprawności. Legitymacja czynna przysługuje uprawnionemu z długu gruntowego, legitymacja bierna zaś każdemu, kto oddziałuje na nieruchomość w sposób wskazany w art. 91 u.k.w.h.²¹ Roszczenie negatoryjne uprawnionego z długu gruntowego dochodzone jest w procesie. Sądem właściwym jest sąd miejsca położenia nieruchomości (art. 38 § 1 k.p.c.), a o właściwości rzeczowej rozstrzyga wartość przedmiotu sporu, którą w sprawach o dług gruntowy stanowi suma, w jakiej dług gruntowy został wyrażony (art. 24 § 2 k.p.c.)²².

Uzupełnieniem roszczenia negatoryjnego jest przyznanie uprawnionemu z długu prawa żądania od właściciela nieruchomości przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego bądź ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia. Z tym środkiem ochrony mamy do czynienia w przypadku, gdy już nastąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości w stopniu naruszającym bezpieczeństwo długu gruntowego na skutek szkodliwego oddziaływania na nieruchomość w sposób bezpośredni bądź pośredni. Za taki stan rzeczy odpowiada właściciel nieruchomości, jeżeli można mu przypisać winę, choćby w postaci niedbalstwa²³. Wybór żądania należy do uprawnionego, który ponadto wyznacza termin do jego spełnienia. Po bezskutecznym upływie tego terminu uprawniony może żądać niezwłocznego zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. W przypadku natomiast, gdy zmniejszenie wartości nieruchomości nastąpiło na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, uprawniony nie ma roszczenia przeciwko właścicielowi nieruchomości, ale dług gruntowy obejmuje roszczenie o naprawienie szkody, przysługujące właścicielowi (art. 93 u.k.w.h.).

Zmiany w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości

Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego instytucji długu gruntowego wymaga równoczesnego dostosowania przepisów z zakresu

²¹ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 333.

²² Artykuł 24 § 2 k.p.c. dodany zostanie przez ustawę o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

²³ K. Piascki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1995, s. 176.

postępowania egzekucyjnego. W art. 112³ ustawy wyrażono ogólną zasadę, że zaspokojenie uprawnionego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że egzekucja z nieruchomości prowadzona jest przez administracyjny organ egzekucyjny. Rozwiązanie takie zapewnia sądową kontrolę nad realizacją prawa rzeczowego na nieruchomości. Do katalogu tytułów egzekucyjnych, zawartego w art. 777 § 1 k.p.c., dodano dwa nowe – list długu gruntowego i wypis prawomocnego orzeczenia o wpisie długu gruntowego, co ma na celu usprawnienie dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości. Na podstawie tytułu egzekucyjnego dotyczącego długu gruntowego sąd nada klauzulę wykonalności przeciwko każdemu, kto po ujawnieniu prawa w księdze wieczystej został wpisany jako właściciel nieruchomości obciążonej, przy czym egzekucję można kierować wyłącznie do tej nieruchomości (778 § 3 k.p.c.). Dodane art. 912¹-912² k.p.c. regulują kwestię zajęcia długu gruntowego. W takim przypadku stosuje się przepisy o zajęciu wierzytelności hipotecznej, natomiast w celu zajęcia prawa wynikającego z listu długu gruntowego komornik powinien odebrać list dłużnikowi i złożyć go do depozytu sądowego. Zmiany w przepisach o egzekucji z nieruchomości dotyczą również obowiązku dołączenia do wniosku o dokonanie opisu i oszacowanie listu długu gruntowego w przypadku egzekucji listowego długu gruntowego. Poprzez nowelizację art. 984 § 1 k.p.c. określono uprawnienia przy postępowaniu licytacyjnym. Istotne znaczenie ma zmiana art. 1025 k.p.c., który dotyczy kolejności zaspokojenia z kwoty uzyskanej z egzekucji. Należności uprawnionego z długu gruntowego na nieruchomości zostały umieszczone na równi z należnościami zabezpieczonymi hipotecznie, zastawem rejestrowym albo przez wpis do innego rejestru.

Znaczenie nowej instytucji prawa cywilnego

Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego instytucji długu gruntowego ma znaczenie przede wszystkim dla obrotu gospodarczego. Niewątpliwie wartą podkreślenia zaletą długu gruntowego jest jego większa elastyczność w zabezpieczaniu wierzytelności w porównaniu ze stosowaną powszechnie hipoteką.

1. Dług gruntowy można ustanowić przed powstaniem wierzytelności

Dług gruntowy można ustanowić jeszcze przed powstaniem wierzytelności, co znacznie przyspiesza procedurę uzyskania kredytu, a dla banku nie bez znaczenia pozostaje fakt, że nie ponosi ryzyka wypłaty kredytu przed uzyskaniem zabezpieczenia. Dla wpisu długu gruntowego do księgi wieczystej nie jest bowiem wymagane wykazywanie istnienia wierzytelności. Dług gruntowy można zaoferować jako zabezpieczenie już w momencie prowadzenia rozmów z bankiem i podpisania umowy kredytowej. Gdyby w analogicznej sytuacji posłużyć się hipoteką i w momencie prowadzenia rozmów z bankiem rozpocząć procedurę wpisu hipoteki do księgi wieczystej, która trwa w Polsce średnio około 2 miesięcy, bank zażądałby ubezpieczenia kredytu do czasu wpisu, co łączy się z dodatkowymi kosztami. W przypadku długu gruntowego ustanowionego wcześniej, zabezpieczenie można zaoferować od razu, co obniża koszty kredytu i pozwala skrócić czas niezbędny na uzyskanie wpisu do księgi wieczystej.

Wprowadzenie instytucji długu gruntowego najprawdopodobniej zwiększy również konkurencję między bankami. Dla banków ten rodzaj zabezpieczenia będzie korzystny, gdyż łatwiej im będzie sprzedać tego typu wierzytelności, a w konsekwencji w Polsce rozwinie się wtórny rynek hipoteczny. Istotny jest również fakt, że dług gruntowy ułatwi finansowanie inwestycji przez konsorcja bankowe²⁴.

2. Dług gruntowy nie jest związany z zabezpieczoną wierzytelnością

Hipoteka jest ściśle związana z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Nie należy ona do praw mających zastosowanie w takich procedurach kredytowych, które dopuszczają zmiany podmiotowe i przedmiotowe wierzytelności w ramach już ustanowionego konkretnego zabezpieczenia. Zależność hipoteki od zabezpieczonej wierzytelności sprawia, że w ramach hipoteki zmiany są niedopuszczalne. Nie jest więc możliwe zabezpieczenie jedną hipoteką kredytu na zakup lokalu, a potem dodatkowo kredytu na rozpoczęcie działalności gospodarczej. Dług gruntowy nato-

²⁴ M. Wielgo, *Nowe zabezpieczenie kredytów*, www.gazeta.pl z dnia 25.09.2003 r.

miast umożliwia tego typu operację. Raz wpisany do księgi wieczystej może zabezpieczać różne kredyty udzielane przez różne banki. Ponadto, gdy obecnie ktoś chce wziąć w innym banku kredyt na korzystniejszych warunkach (niższe oprocentowanie, dogodniejsze warunki), by spłacić nim stary, musi liczyć się z kosztami wykreślenia hipoteki i wpisania nowej. Przy hipotece powstaje bowiem problem i dla banku, i dla klienta, gdyż trudności przeniesienia zadłużenia na inny bank wynikają z konieczności ujawnienia nowego banku w księdze wieczystej jako nowego uprawnionego do zabezpieczenia, i pociągają za sobą dodatkowe koszty. W przypadku długu gruntowego łatwiej i taniej będzie można zmienić bank, co niewątpliwie ułatwi życie przede wszystkim inwestorom i pozwoli im szybciej pozyskiwać środki na inwestycje. Z drugiej jednak strony, wskazuje się w literaturze, że banki będą zmierzały do związania właścicieli obciążonych nieruchomości z bankiem, na rzecz którego ustanowiony został dług gruntowy²⁵.

3. Wygaśnięcie wierzytelności nie powoduje wygaśnięcia długu gruntowego

Wygaśnięcie wierzytelności nie pociąga za sobą wygaśnięcia długu gruntowego, co ma miejsce w przypadku hipoteki. Mimo wygaśnięcia wierzytelności, która została zabezpieczona długiem gruntowym, nie wygasa on i można nim zabezpieczyć kolejną wierzytelność. Ponadto, gdy zmienia się wierzytelność, dług gruntowy istnieje, nadal ją zabezpiecza, oczywiście do wysokości sumy, w której został wyrażony. Dług gruntowy funkcjonuje nawet wtedy, gdy wierzytelność będzie sprzedawana.

Wprowadzenie do prawa polskiego konstrukcji długu gruntowego ma na celu przede wszystkim usprawnienie funkcjonowania systemów kredytowych poprzez rozszerzenie możliwości zabezpieczania wierzytelności. Konstrukcja długu gruntowego pozwala bowiem w zasadzie na nieograniczone modyfikacje zabezpieczonej wierzytelności, dynamiczne zmiany konstrukcji kredytowych w ramach raz ustanowionego zabezpieczenia oraz łatwiejszą zmianę kredytodawcy²⁶. Istotnym pozostaje

²⁵ J. Pisuliński, *op. cit.*, s. 26.

²⁶ Uzasadnienie potrzeby wprowadzenia długu gruntowego do polskiego prawa, opracowanie Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, www.fukrehip.pl, z dnia 20.02.2004 r.

również fakt wprowadzenia takich samych środków ochrony nowego prawa rzeczowego, jak w przypadku hipoteki. Dług gruntowy wydaje się być dobrym rozwiązaniem dla tych wszystkich, którzy w przyszłości będą chcieli zabezpieczać kredyty, wykorzystując nową instytucję. Większa w porównaniu z hipoteką elastyczność i niższe koszty zabezpieczenia świadczą o atrakcyjności długu gruntowego, niemniej jednak nie należy zapominać, że dopiero praktyka pokaże, jak nowa konstrukcja będzie funkcjonowała na gruncie prawa polskiego.