

Mgr Maria Kaczorowska
Uniwersytet Wrocławski

Model eurohipoteki w podstawowych wytycznych Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego

Wprowadzenie

Koncepcja wdrożenia jednolitego prawa zastawniczego na nieruchomościach wspólnego dla państw członkowskich Unii Europejskiej – eurohipoteki – stanowi od wielu lat przedmiot badań prowadzonych przez przedstawicieli doktryny, jak również jest uwzględniana w działaniach instytucji wspólnotowych¹, mających na celu stworzenie warunków rozwoju wspólnego rynku kredytów hipotecznych. Impulsem do podjęcia prac przygotowawczych nad projektem eurohipoteki był przedstawiony w 1966 r. przez grupę ekspertów powołaną z inicjatywy Komisji EWG raport „Budowa europejskiego rynku kapitałowego” (tzw. raport Segré’a), zawierający postulat wprowadzenia wspólnego europejskiego prawa zastawniczego na nieruchomości. W efekcie działań podjętych przez różne

¹ Zagadnieniom integracji rynków kredytów hipotecznych w skali Unii Europejskiej, w tym planom wprowadzenia eurohipoteki, poświęcone zostały: *Zielona Księga. Kredyt hipoteczny w UE*, COM(2005) 327 (zob. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2005:0327:FIN:PL:PDF>), rezolucja Parlamentu Europejskiego w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej nr 2006/2012 (INI), wersja ostateczna: A6-0370/2006 (zob. <http://www.europarl.europa.eu/sides/getDoc.do?type=TA&reference=P6-TA-20060487&language=PL&ring=A6-2006-0370>), jak również *Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej*, KOM(2007) 807 (zob. <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2007:0807:FIN:PL:PDF>).

grupy badawcze działające w Europie zostały przedstawione liczne propozycje dotyczące jednolitej eurohipoteki, wśród których można wskazać projekt Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego z 1987 r.², wytyczne i projekt Związku Niemieckich Banków Hipotecyjnych z 1998 r.³ oraz raport grupy dyskusyjnej ds. kredytu hipotecznego (*Forum Group on Mortgage Credit*), przedłożony w 2004 r.⁴

W prace nad przygotowaniem projektu eurohipoteki włączyła się również Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego z siedzibą w Warszawie⁵, prowadząca działalność m.in. o charakterze badawczym, oświatowym i wydawniczym, której celem jest wspieranie kształtowania sprawnego systemu kredytowania hipotecznego w Polsce, z wykorzystaniem różnych form zabezpieczeń na nieruchomościach i różnych sposobów refinansowania. W ramach powołanych z inicjatywy Fundacji grup roboczych opracowywane są propozycje rozwiązań w dziedzinie finansowania hipotecznego, a także dotyczące hipoteki jako środka zabezpieczenia.

Opublikowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego w 2005 r. podstawowe wytyczne w sprawie eurohipoteki (*Basic Guidelines for a Eurohypothec*)⁶ stanowią rezultat warsztatów zorganizowanych z inicjatywy członków grupy badawczej *The Eurohypothec: a common mortgage for Europe* przez Związek Niemieckich Banków Hipotecyjnych,

² Por. np. P. Scalamogna, „*Euroipoteca*”, *lo strumento per armonizzare il mercato ipotecario europeo?*, http://www.notariato.it/News/Relazioni_Pesaro/Scalamogna/OKScalamogna.pdf, s. 8; O. Stöcker, *Die Eurohypothek*, Berlin 1992, s. 229; tenże, *Eurohipoteka – instrument zabezpieczania z szansą na realizację*, http://www.de.ehipoteka.pl/corporate_site/content/download/1958/16227/file/Eurohipoteka_Stoecker.pdf; A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2009, z. 1, s. 212.

³ Zob. H. Wolfsteiner, O. Stöcker, *A non-accessory Security Right over Real Property for Central Europe*, *Notarius International* 2003, nr 1-2, s. 116 i nast.

⁴ *Report by the Forum Group on Mortgage Credit, European Commission: The Integration of the EU Mortgage Credit Market*, 2004, http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf. Por. A. Wudarski, *W poszukiwaniu...*, s. 214-215.

⁵ Zob. <http://www.ehipoteka.pl>.

⁶ *Basic Guidelines for a Eurohypothec. Outcome of the Eurohypothec workshop. November 2004/April 2005*, red. A. Drewicz-Tułodzieckiej, *Mortgage Bulletin* 2005, nr 21, s. 11-22; tekst dostępny także na stronie internetowej www.ehipoteka.pl/corporate_site/content/download/646/2521/file/zeszyt_21.pdf.

które odbyły się w listopadzie 2004 r. i w kwietniu 2005 r. w Berlinie. W spotkaniach uczestniczyli przedstawiciele kilku zespołów naukowych prowadzących prace dotyczące problematyki prawa rzeczowego na poziomie europejskim: grupy *The Eurohypothech*; podgrupy *Collateral* działającej w ramach grupy dyskusyjnej ds. kredytu hipotecznego (*Forum Group*); Europejskiego Instytutu Uniwersyteckiego we Florencji (*European University Institute – EUI*) oraz eksperci przygotowujący projekt *European Land Information Service (EULIS)*⁷. Oprócz tekstu wytycznych (część B) wydana przez Fundację publikacja obejmuje wykaz uczestników berlińskich spotkań (część A), ponadto cztery opracowania poświęcone kolejno: wpływowi nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na transakcje kredytowania hipotecznego⁸, zagadnieniom akcesoryjności i nieakcesoryjności zabezpieczeń⁹, projektowi wprowadzenia do polskiego systemu prawnego instytucji długu gruntowego¹⁰ oraz kwestiom związanym z implementacją eurohipoteki w świetle prawa wspólnotowego¹¹ (część C), a także wybrane fragmenty raportu *Forum Group* dotyczącego integracji rynków kredytów hipotecznych Unii Europejskiej (część D)¹².

Basic Guidelines for a Eurohypothech zawierają postulaty dotyczące wspólnej hipoteki dla Europy jako nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na nieruchomościach, którego wprowadzenie miałyby przyczynić się do wyeliminowania barier ograniczających transgraniczne kredytowanie hipoteczne, wynikających z różnic między systemami prawnymi poszczególnych państw członkowskich UE. Podkreśla się, że ponadnarodowe

⁷ Por. *Basic Guidelines for a Eurohypothech...*, s. 8.

⁸ A. L u c k o w, *Charts on business structures*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypothech...*, s. 24-38.

⁹ O. S t ö c k e r, *The Eurohypothech – Accessoriness as legal dogma?*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypothech...*, s. 39-53.

¹⁰ A. D r e w i c z - T u ł o d z i e c k a, *The position of an owner of real estate, which is encumbered with a non-accessory right to property, based on the example of regulations in Poland*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypothech...*, s. 54-60.

¹¹ C. S c h m i d, *Options under EU Law for the Implementation of a Eurohypothech*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypothech...*, s. 61-68.

¹² *Report by the Forum Group on Mortgage Credit, European Commission: The Integration of the EU Mortgage Credit Market*, 2004. Tekst raportu jest dostępny na stronie internetowej http://ec.europa.eu/internal_market/finances-retail/docs/home-loans/2004-report-integration_en.pdf.

operacje kredytowe obejmują zaledwie 1% transakcji dokonywanych w sektorze kredytów hipotecznych w Europie¹³. Wdrożenie elastycznego środka zabezpieczenia wierzytelności o zasięgu ogólnoeuropejskim ma na celu umożliwienie budowy wspólnego europejskiego rynku finansowania hipotecznego.

W ramach podstawowych wytycznych ujęte zostały modelowe reguły odnoszące się do charakteru prawnego, sposobu powstania, przeniesienia i wygaśnięcia eurohipoteki, a także prawnych aspektów jej stosowania – związanych z wpisem do rejestru oraz postępowaniem egzekucyjnym i upadłościowym. Ponadto przedstawiono potencjalne rozwiązania w zakresie implementacji eurohipoteki do wewnętrznych systemów prawnych krajów członkowskich.

Poniżej zostaną zaprezentowane najważniejsze założenia koncepcji eurohipoteki ujęte w *Basic Guidelines*, z uwzględnieniem systematyki wprowadzonej w opracowaniu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego.

I. Podstawowe cele wprowadzenia eurohipoteki

Zgodnie z założeniami przedstawionymi w części B.I.¹⁴, elastyczne wspólne prawo zastawnicze o charakterze nieakcesoryjnym, dostosowane do aktualnych wymogów finansowania nieruchomości, pozwoliłoby na zniwelowanie przeszkód utrudniających rozwój europejskiego rynku kredytów hipotecznych (pkt 1.2).

Eurohipoteka mogłaby być ustanowiona przed zawarciem umowy kredytu lub przed wypłatą kredytu, co wyłączałoby istnienie ryzyka po stronie banku związanego z brakiem zabezpieczenia. Obciążenie nieruchomości eurohipoteką byłoby zatem możliwe na etapie negocjacji poprzedzających zawarcie umowy kredytu i w ten sposób wypłacenie kredytu następowałoby znacznie szybciej (pkt 1.3.).

¹³ *Basic Guidelines for a Eurohypothe...*, s. 11. Por. *Zielona Księga...*, s. 6. Zob. też B. Lepczyński, *Integracja transgraniczna rynku bankowego w UE*, Bank i Kredyt 2007, nr 5 (dodatek), s. 21-22; S. Nasarre-Aznar, *Looking for a model for a Eurohypothe...*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/Background%20Paper%20Eurohypothe.pdf>, s. 2; P. Scalamogna, „*Euroipoteca*”..., s. 4.

¹⁴ *Basic Guidelines for a Eurohypothe...*, s. 11-13.

W przypadku częściowego lub całkowitego zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej eurohipoteką prawo to mogłoby być ponownie wykorzystane w celu zabezpieczenia kolejnej wierzytelności wynikającej z nowego zobowiązania między tymi samymi stronami, bez konieczności ustanawiania nowej eurohipoteki (pkt 1.4.). W ramach *Basic Guidelines* zakłada się ponadto stosowanie eurohipoteki w celu zabezpieczenia wierzytelności o zmiennej wysokości, jak również przewidziano możliwość wykorzystania eurohipoteki w przypadku nowacji oraz zabezpieczenia eurohipoteką kilku wierzytelności tego samego wierzyciela. Wskazane możliwości wielokrotnego zastosowania eurohipoteki prowadzą do obniżenia kosztów ustanowienia prawa zabezpieczającego (pkt 1.5. – 1.8.).

Ze względu na cechę nieakcesoryjności eurohipoteka mogłaby być przenoszona na nowego wierzyciela w celu zabezpieczenia nowej wierzytelności. Prowadziłyby to do zwiększenia konkurencji między kredytodawcami (pkt 1.9.). Kolejnym skutkiem wprowadzenia eurohipoteki byłoby stworzenie możliwości upowszechnienia nowych metod finansowania przez banki. Dzięki uproszczeniu zasad transferu – instytucje kredytowe mogłyby przenieść kredyty zabezpieczone eurohipoteką między sobą (pkt 1.10. i 1.11.).

Uproszczona procedura wpisu eurohipoteki do księgi wieczystej ma odpowiadać warunkom związanym z prowadzeniem rejestrów nieruchomości w systemie elektronicznym, jakkolwiek zaznaczono, że zastosowanie formy elektronicznej w przypadku wpisu eurohipoteki nie byłoby obligatoryjne. Twórcy *Basic Guidelines* wskazali ponadto, że propagowana idea eurohipoteki uwzględnia tendencje związane z procesem pełnej komputeryzacji obrotu (pkt 1.12.).

II. Wytyczne szczegółowe

W dalszej części *Basic Guidelines* (B.II.)¹⁵ sformułowano szczegółowe wytyczne odnoszące się do istoty eurohipoteki (2), jej ustanawiania (3), przenoszenia (5) i wygaśnięcia (6), a także do umowy zabezpieczającej, określającej warunki zaspokojenia się przez wierzyciela (4).

¹⁵ *Tamże*, s. 13-19.

Zasady

W myśl definicji ujętej w punkcie 2.1., otwierającym część B.II. *Basic Guidelines*, eurohipoteka jest nieakcesoryjnym prawem zastawniczym na nieruchomości, na mocy którego uprawniony może domagać się zapłaty określonej sumy pieniężnej z nieruchomości. Co do zasady eurohipoteka jest stosowana w połączeniu z umową zabezpieczającą (*security agreement*). Umowę zabezpieczającą zdefiniowano jako umowę, która określa zasady, na jakich uprawniony z eurohipoteki może zaspokoić zabezpieczoną wierzytelność. Umowa ta nie jest tożsama z umową kredytu, jakkolwiek obie umowy mogą być objęte tym samym dokumentem (pkt 2.2.). Zgodnie z pkt. 2.3., prawem właściwym w przypadku eurohipoteki, jak i związanej z nią umowy zabezpieczającej, jest prawo państwa członkowskiego UE, w którym znajduje się nieruchomość (*lex rei sitae*).

Ustanowienie eurohipoteki

Eurohipoteka może być ustanowiona jedynie przez właściciela gruntu. Właściciel gruntu nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym wierzyciela (mogą to być dwie różne osoby). W prawie krajowym może zostać wprowadzony wymóg zawarcia umowy między właścicielem i przyszłym uprawnionym z eurohipoteki jako warunek ustanowienia eurohipoteki (pkt 3.1.).

W punkcie 3.2. sformułowano zasady dotyczące rejestracji eurohipoteki. Eurohipoteka powinna być wpisana do właściwego rejestru zgodnie z regulacją prawa krajowego. Rejestracja jest warunkiem skuteczności eurohipoteki względem osób trzecich. Do eurohipoteki stosowane są te same wymogi formalne w odniesieniu do oświadczeń woli stron oraz rejestracji, co w przypadku innych zabezpieczeń na nieruchomościach na gruncie prawa krajowego. Wpis do rejestru powinien zawierać następujące dane:

- wysokość i walutę należnej sumy pieniężnej,
- określenie uprawnionego z eurohipoteki,
- rodzaj eurohipoteki (listowa albo księgową), jeśli dane prawo krajowe przewiduje obie formy,
- wskazanie, czy eurohipoteka podlega, czy nie podlega egzekucji,

– określenie pozostałych obciążonych nieruchomości gruntowych w przypadku eurohipoteki łącznej.

Basic Guidelines wyróżniają w punkcie 3.3. dwa typy eurohipoteki, które mogą być uregulowane w prawie krajowym: eurohipoteka w formie listowej (*letter right*) i księgowej (*non-certificated right, non-letter right*). O zastosowaniu jednej z powyższych form eurohipoteki decyduje wybór stron. Jak wskazano w punkcie 3.2., wpis w rejestrze powinien określać typ zarejestrowanego prawa.

Zgodnie z pkt 3.4. uprawniony z tytułu eurohipoteki może żądać zapłaty kwoty głównej, zgodnie z wpisem w rejestrze (mamy tu bowiem do czynienia z zabezpieczeniem wierzytelności o zapłatę sumy pieniężnej). W przypadku eurohipoteki ma zastosowanie waluta któregośkolwiek z państw członkowskich UE. Prawo krajowe może również przewidywać wyrażenie zobowiązania w innej walucie. Zastrzeżono ponadto, że z tytułu eurohipoteki nie należą się odsetki. Powstanie, przeniesienie i istnienie eurohipoteki, a także wykonanie wynikających z niej praw jest niezależne od istnienia zabezpieczonych wierzytelności. Jednakże, jeżeli eurohipoteka jest wykorzystywana do celów zabezpieczenia, właściciel może sprzeciwić się wykonaniu przez uprawnionego praw z eurohipoteki, które nie zostały mu przyznane na mocy umowy zabezpieczającej.

Pkt 3.5. precyzuje zagadnienie przedmiotu eurohipoteki. W myśl tych założeń obciążeniu eurohipoteką podlega grunt położony w którymkolwiek państwie członkowskim Unii Europejskiej. Prawo właściwe określa, w jakim zakresie grunt, jak i budynki będące przedmiotem własności niezależnie od gruntu, a także inne prawa zastawnicze na gruncie mogą być przedmiotem eurohipoteki (w przypadku obciążenia prawa zastawniczego będzie to sub-eurohipoteka). W prawie krajowym powinna być również przewidziana możliwość obciążenia jedną eurohipoteką części gruntu położonych na obszarze danego państwa członkowskiego (eurohipoteka łączna – *joint or multi-parcel Eurohypothec*). Istnieje ponadto możliwość zabezpieczenia kilkoma eurohipotekami w różnych państwach członkowskich jednej lub kilku wierzytelności na mocy jednej umowy zabezpieczającej (*transnational Eurohypothec*). Zakres eurohipoteki jest taki sam jak w przypadku innych praw zastawniczych na gruncie w prawie krajowym, o ile obejmują one własność i wynikające z niej pożytki.

W odniesieniu do statusu uprawnionego z eurohipoteki (pkt 3.6.) przyjęto, że prawo krajowe może dopuszczać możliwość ustanowienia eurohipoteki przez właściciela na swoją rzecz (tzw. eurohipoteka właściciela – *owner's Eurohypothec*). W takiej sytuacji właściciel gruntu, który ustanowił eurohipotekę, pozostaje uprawnionym nawet po przeniesieniu własności. Ponadto przewiduje się, że uprawnionymi mogą być wszystkie osoby fizyczne i/lub jednostki organizacyjne. W przypadku jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, prawo krajowe może zastrzegać, że dla ważności rejestracji konieczny będzie dodatkowo wpis w rejestrze przedstawiciela danej jednostki, dostarczającego informacji i uprawnionego do składania oświadczeń.

Umowa zabezpieczająca

W myśl definicji zawartej w punkcie 4.1. umowa zabezpieczająca jest umową, na mocy której właściciel udziela zabezpieczenia w formie eurohipoteki na rzecz (przyszłego) uprawnionego. Pod pojęciem zabezpieczonej wierzytelności należy rozumieć wierzytelności zabezpieczone przez umowę zabezpieczającą i będące podstawą uprawnienia do zaspokojenia się przez wierzyciela.

Eurohipoteka może być stosowana w celu zabezpieczenia transgranicznych kredytów, jak również, w zależności od woli stron, kredytów udzielanych w obrębie jednego państwa. Zakłada się ponadto, że umowa zabezpieczająca nie podlega przepisom prawa regulującym umowy kredytu. Prawem właściwym dla umowy zabezpieczającej jest prawo państwa członkowskiego, w którym położona jest nieruchomości (*lex rei sitae*).

Pkt 4.2. poświęcony jest zagadnieniom formy i treści umowy zabezpieczającej. Przewidziano w nim, że każde nabycie eurohipoteki jako zabezpieczenia przez osobę niebędącą właścicielem obciążonej nieruchomości, wymaga zawarcia umowy zabezpieczającej.

Umowa zabezpieczająca powinna przyjąć formę wymaganą przez prawo krajowe, z zastrzeżeniem, że nieważne są umowy w formie ustnej. Właściciel jest uprawniony do otrzymania egzemplarza umowy w formie pisemnej, jednak nie jest konieczny w tym zakresie wpis do rejestru gruntów. Umowa zabezpieczająca powinna zawierać co najmniej następujące postanowienia:

- oznaczenie stron i datę zawarcia umowy,
- określenie eurohipoteki (możliwe jest wykorzystanie jednej umowy zabezpieczającej dla kilku ustanowionych eurohipotek lub dla eurohipoteki łącznej),
- określenie wierzytelności obejmowanych zabezpieczeniem,
- warunki zwolnienia nieruchomości spod obciążenia eurohipoteką (wykupu eurohipoteki),
- warunki egzekucji eurohipoteki w granicach prawa, według właściwości.

Basic Guidelines przewidują zakaz stosowania w umowie zabezpieczającej klauzuli dotyczącej ograniczeń w zakresie sprzedaży nieruchomości jako całości oraz klauzuli przepadku (*voie parée, forfeiture clause*). Dodatkowo zastrzeżono, że bez zgody uprawnionego z eurohipoteki wyrażonej w formie przewidzianej przez prawo krajowe, właściciel obciążonej nieruchomości nie może ustanowić kolejnego zabezpieczenia, które wpływałoby na eurohipotekę, z tym że nie dotyczy to zabezpieczeń ustępujących pierwszeństwa.

W razie braku ważnej umowy zabezpieczającej lub zaspokojenia wszystkich zabezpieczonych wierzytelności, udzielający zabezpieczenia jest uprawniony do żądania zwolnienia nieruchomości spod obciążenia eurohipoteką (pkt 4.3.). Może on określić sposób zwolnienia – przez umorzenie, przeniesienie eurohipoteki na udzielającego zabezpieczenia lub, według swojego uznania, na osobę trzecią. Udzielający zabezpieczenia może również przenieść prawo do zwolnienia spod obciążenia eurohipoteką na osobę trzecią. W odniesieniu do eurohipoteki w formie listowej prawo to obejmuje również uprawnienie do otrzymania dokumentu. W przypadku nadzabezpieczenia udzielający zabezpieczenia może, na własny koszt, wnieść o częściową adaptację zabezpieczenia poprzez zmniejszenie kwoty lub częściowe zwolnienie spod obciążenia eurohipoteką. Na mocy umowy zabezpieczającej uprawnionemu z tytułu różnych eurohipotek może przysługiwać prawo do określenia, z jakich nieruchomości będzie prowadzona egzekucja. Egzekucja z poszczególnych nieruchomości może przebiegać łącznie lub oddzielnie. W razie naruszenia umowy zabezpieczającej przez uprawnionego właściciela gruntu jest uprawniony do odszkodowania według prawa właściwego.

Przeniesienie eurohipoteki

W zakresie przeniesienia eurohipoteki sformułowano odmienne reguły odnoszące się do zabezpieczenia w formie księgowej (pkt 5.1.) i listowej (pkt 5.2.). Przeniesienie eurohipoteki księgowej odnosi skutek względem osób trzecich dopiero po wpisie do rejestru. Rejestracja przeniesienia wymaga zgody wpisanego poprzednio uprawnionego z eurohipoteki. Prawo krajowe może przewidywać wymóg zawarcia umowy między poprzednim i nowym uprawnionym z eurohipoteki jako warunek przeniesienia. W przypadku eurohipoteki listowej przeniesienie podlega prawu państwa, w którym położony jest grunt. Przeniesienie jest skuteczne pod warunkiem przekazania dokumentu nowemu uprawnionemu z eurohipoteki.

Do oświadczeń woli stron, rejestracji i przeniesienia dokumentu powinny być stosowane te same wymogi formalne, co w przypadku hipotek unormowanych w prawie krajowym (pkt 5.3.).

Pkt 5.4. porusza kwestię ochrony nabywcy w dobrej wierze. Zgodnie z przedstawionymi tam założeniami każdy, kto – w myśl prawa krajowego – nabywa w dobrej wierze, podlega ochronie

– tak, jakby osoba wpisana w rejestrze była rzeczywistym wierzycielem hipotecznym;

– w przypadku zabezpieczenia w formie listowej – również tak, jakby posiadacz eurohipoteki listowej był rzeczywistym uprawnionym, pod warunkiem, że wykaże on swoje uprawnienie na podstawie nieprzerwanego ciągu przeniesień.

Zastrzeżono, że nie ma to wpływu na zarzuty właściciela (omówione w punkcie 5.6.).

W punkcie 5.5. stwierdza się, że przeniesienie eurohipoteki nie może być uzależniane od przeniesienia zabezpieczonej wierzytelności.

Prawo krajowe może przewidywać, że: albo umowa zabezpieczająca w najnowszej wersji jest wiążąca wobec każdego przyszłego uprawnionego z eurohipoteki i osób trzecich, dopóki udzielający zabezpieczenia nie jest uprawnionym, albo poprzedni uprawniony z eurohipoteki jest odpowiedzialny za wszystkie szkody poniesione przez właściciela, jeżeli przenosi on eurohipotekę bez związania cesjonariusza umową zabezpieczającą. Jeżeli uprawniony z eurohipoteki przenosi ją na osobę trzecią, powinien poinformować ją o umowie zabezpieczającej. Jeżeli nie została zawarta kolejna umowa, obowiązek ten może być spełniony przez przekazanie

oryginalnych dokumentów osobie trzeciej. Uprawnienie właściciela do zwolnienia spod obciążenia eurohipoteką nie podlega żadnym ograniczeniom czasowym, dopóki eurohipoteka jest wpisana w rejestrze (pkt 5.6.).

Wygaśnięcie eurohipoteki

Zgodnie z pkt. 6.1. eurohipoteka wygasa z momentem wykreślenia z właściwego rejestru krajowego za zgodą uprawnionego i właściciela. Do wygaśnięcia eurohipoteki nie dochodzi natomiast wskutek zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności. Wyłączony jest ponadto skutek w postaci przedawnienia (pkt 6.2.). Jeżeli wierzytelności zostały w całości zaspokojone, właściciel może domagać się zwolnienia spod obciążenia eurohipoteką albo przeniesienia jej na niego lub inną wskazaną osobę. Umowa zabezpieczająca może określać inne przypadki umożliwiające żądanie przez właściciela zwolnienia albo przeniesienia eurohipoteki (pkt 6.3.). W punkcie 6.4. przewidziano, że jeżeli uprawniony z eurohipoteki jest nieznan lub nie można nawiązać z nim kontaktu albo jeżeli dokument eurohipoteki w formie listowej został zgubiony, stosuje się procedurę przewidzianą na gruncie prawa krajowego dla zniesienia zabezpieczeń rzeczowych.

III. Ramy prawne funkcjonowania eurohipoteki

Podstawowe wytyczne określają również zasady i wymogi, jakim w myśl założeń idei eurohipoteki powinny czynić zadość regulacje krajowe państw członkowskich w zakresie procedury wpisu w rejestrze, postępowania egzekucyjnego i upadłościowego oraz kosztów związanych z zabezpieczaniem wierzytelności eurohipoteką (część B.III.)¹⁶.

Wpis w rejestrze

Jak podkreślono, przejrzyste zasady ujawniania prawa własności i zabezpieczeń rzeczowych na nieruchomościach we właściwym krajowym rejestrze gruntów (księdze wieczystej) oraz określania ich pierwszeństwa stanowią warunek prawidłowego funkcjonowania eurohipoteki. Dla osią-

¹⁶ *Tamże*, s. 19-22.

gnięcia powyższego celu wymagane jest zapewnienie prowadzenia ksiąg wieczystych zgodnie z określonymi standardami.

W myśl założeń sformułowanych w *Basic Guidelines* księgi wieczyste zawierają informacje o wszystkich nieruchomościach podlegających zbyciu. Warunkiem skuteczności wobec osób trzecich wszelkich zabezpieczeń na nieruchomościach i innych obciążeniach gruntu, niezależnie od ich natury, jest ich wpis do rejestru właściwego według prawa krajowego (*opposability*). Umieszczone w rejestrze informacje dotyczące praw na nieruchomości powinny być przejrzyste i zrozumiałe, co wyklucza potrzebę dodatkowego badania dokumentów w obrębie lub poza rejestrem (pkt 7.1.).

W prawie krajowym pierwszeństwo zabezpieczeń na gruncie może być uzależnione albo od momentu wpisu do rejestru, albo od momentu złożenia wniosku o wpis. W odniesieniu do drugiego przypadku, państwo członkowskie powinno zapewnić, że wpisy w rejestrze dokonywane są zgodnie z kolejnością składania wniosków, a także zapewnić ochronę dobrej wiary. W ramach postępowania egzekucyjnego i upadłościowego kolejność zaspokojenia wyznacza pierwszeństwo praw wynikające z wpisów w rejestrze (pkt 7.2.).

W myśl pkt. 7.3. informacje zawarte w rejestrze powinny być dostępne dla każdego, kto mógłby mieć w tym interes, w każdym państwie członkowskim UE. W razie podania błędnej informacji przewidziane jest odszkodowanie (pkt 7.4.). W poszczególnych państwach członkowskich mogą być wprowadzone elektroniczne certyfikaty eurohipoteki, przenoszone w systemie elektronicznym, co nie wpływa na konieczność ich uwierzytelnienia w formie elektronicznej.

Egzekucja

Jak wskazano w *Basic Guidelines*, jakość zabezpieczenia wierzytelności zależy od skuteczności egzekucji. Gwarancją skuteczności eurohipoteki mają być zasady określone w pkt. 8.1. – 8.6.

Wykonanie eurohipoteki powinno być uregulowane w każdym z państw członkowskich UE w taki sposób, by nawet w przypadku wykorzystania przez właściciela i/lub dłużnika wszelkich środków prawnych przewidzianych w ramach zwykłej procedury oraz wyczerpania terminów, postępowanie egzekucyjne mogło być przeprowadzone, a uzyskane środki

pieniężne wypłacone uprawnionemu z tytułu eurohipoteki w ciągu 12 miesięcy od złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji (pkt 8.1.).

Zgodnie z pkt. 8.2. precyzującym zagadnienie ciężaru dowodu, prawo powinno umożliwiać wszczęcie i prowadzenie postępowania egzekucyjnego przez uprawnionego bez konieczności wykazania przed sądem istnienia stosunku prawnego, a tylko na podstawie faktu posiadania eurohipoteki. Procedura powinna przewidywać prawo właściciela do zgłoszenia zarzutów wynikających z umowy kredytu lub z umowy zabezpieczającej. Jeżeli właściciel kwestionuje wysokość lub istnienie długu, ciężar dowodu spoczywa na uprawnionym z eurohipoteki.

W pkt. 8.3. wskazano, że postępowanie egzekucyjne powinno toczyć się przed organem sądowym lub powinna istnieć możliwość odwołania się do organu sądowego.

W ramach postępowania egzekucyjnego ochroną objęte są wszelkie prawa podlegające zaspokojeniu z pierwszeństwem przed wierzytelnością zgłoszoną we wniosku o egzekucję. Regulacja krajowa może przewidywać, że albo środki uzyskane ze sprzedaży powinny być przeznaczone na zaspokojenie wszystkich praw z pierwszeństwem przed wierzytelnością objętą wnioskiem, albo prawa te mają istnieć nadal. W obu przypadkach prawa o równej pozycji lub podlegające zaspokojeniu w dalszej kolejności, jak również prawo wierzyciela żądającego egzekucji podlegają zniesieniu w wyniku egzekucji.

Każdy wierzyciel, który utraciłby przysługujące mu prawo w wyniku sprzedaży lub aukcji, powinien być uprawniony do wstąpienia w miejsce uprawnionego z tytułu eurohipoteki wierzyciela wnoszącego o przeprowadzenie sprzedaży lub aukcji. Wstąpienie odbywa się poprzez zapłatę uprawnionemu z eurohipoteki sumy, którą ten zamierza uzyskać ze sprzedaży lub aukcji (pkt 8.4.).

W myśl pkt. 8.5. prawo krajowe powinno przewidywać możliwość ustanowienia przez właściciela wraz z eurohipoteką tytułu uprawniającego do egzekucji przeciw niemu osobiście. Jeżeli nie zastrzeżono inaczej w umowie, wierzyciel nie może dochodzić w postępowaniu egzekucyjnym podwójnej zapłaty z dwóch tytułów, a tylko zapłaty do wysokości należności zabezpieczonej eurohipoteką.

Jak wskazano w punkcie 8.6., prawem właściwym dla postępowania egzekucyjnego jest prawo państwa siedziby organu orzekającego (*lex fori*).

Postępowanie upadłościowe

Zgodnie z pkt. 9.1., eurohipoteka ma gwarantować uprawnionemu pełne zaspokojenie również w przypadku upadłości właściciela. Nie jest dopuszczalna zmiana kolejności zaspokojenia na niekorzyść uprawnionego z eurohipoteki, z wyjątkiem wydatków związanych z prowadzeniem postępowania upadłościowego.

W razie upadłości właściciela egzekucja w odniesieniu do eurohipoteki powinna być prowadzona niezależnie od wszczęcia postępowania upadłościowego, a zatem wszczęcie postępowania upadłościowego nie może zakłócać lub wstrzymywać egzekucji. Odroczenie egzekucji możliwe jest jedynie na mocy decyzji organu sądowego lub organu kontrolowanego przez organ sądowy. Okres odroczenia nie powinien w żadnym razie przekraczać 1 roku (pkt 9.2.).

Koszty

W przypadku eurohipoteki mają zastosowanie te same podatki i opłaty obowiązujące na gruncie prawa krajowego, które dotyczą innych zabezpieczeń na nieruchomościach. Różnicowanie pod względem fiskalnym pozycji kredytodawców krajowych i zagranicznych jest sprzeczne z prawem europejskim.

W celu uniknięcia podwójnego opodatkowania w różnych państwach, państwa członkowskie UE powinny pobierać podatek od ustanowienia zabezpieczenia, nie natomiast od umowy kredytu. Ponadto podatek powinien być naliczony na podstawie zabezpieczonej sumy (wpisanej w rejestrze).

Od umów zabezpieczających nie powinny być pobierane żadne podatki ani opłaty.

IV. Implementacja

Jak wskazano w części B.IV. *Basic Guidelines*¹⁷, instytucja eurohipoteki może być wprowadzona do krajowych porządków prawnych na mocy rozporządzenia wspólnotowego – jako kolejny (wówczas 26., a obecnie 28.) reżim prawny, który funkcjonowałby obok wewnętrznych regulacji zabezpieczeń rzeczowych. Istnieje również możliwość wyko-

¹⁷ *Tamże*, s. 22.

rzystania dyrektywy – jej implementacja polegałaby na modyfikacji jednego z istniejących w prawie krajowym środków zabezpieczenia lub wdrożeniu nowego typu hipoteki¹⁸.

Zastrzeża się ponadto, że określenie „eurohipoteka” może być stosowane tylko w odniesieniu do zabezpieczeń na nieruchomościach spełniających wymogi dotyczące wspólnego instrumentu europejskiego.

Podsumowanie

Wytyczne dotyczące eurohipoteki opublikowane przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego zawierają opracowane w sposób kompleksowy modelowe reguły określające konstrukcję i zakres zastosowania przyszłego jednolitego prawa zastawniczego na nieruchomościach. Potwierdzeniem znaczenia *Basic Guidelines for a Eurohypothec* dla wypracowania wspólnego europejskiego środka zabezpieczenia kredytów jest fakt, że stanowią one punkt odniesienia dla Komisji Europejskiej w ramach analizy wpływu eurohipoteki na usprawnienie funkcjonowania wspólnego rynku, co znalazło swoje odzwierciedlenie w Zielonej Księdze kredytu hipotecznego¹⁹. W literaturze przedmiotu podkreśla się także, że ujęty w podstawowych wytycznych model eurohipoteki odpowiada koncepcji zarysowanej przez kolejne zespoły badawcze zgłaszające wcześniej różne projekty regulacji wspólnego prawa zabezpieczającego w trakcie prac przygotowawczych, jak również uwzględnia postulaty sformułowane w Białej Księdze z 2007 r. dotyczącej integracji rynków kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej²⁰.

Zaprezentowany powyżej projekt eurohipoteki jest podstawą dalszej pogłębionej analizy problematyki zabezpieczeń kredytów w skali Unii Europejskiej w aspekcie efektywności proponowanych rozwiązań i faktycznych korzyści, jakie mogą one przynieść uczestnikom obrotu. W tym kontekście uwzględnienia wymagają sygnalizowane w piśmiennictwie

¹⁸ Zob. C. Schmid, *Options under EU Law...* .

¹⁹ *Zielona Księga...*, s. 15.

²⁰ Por. C.U. Schmid, C. Hertel, H. Wicke, *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report*, <http://www.eui.eu/Documents/DepartmentsCentres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/RealPropertyProject/GeneralReport.pdf>, s. 102.

wątpliwości związane z planami wprowadzenia jednolitej nieakcesoryjnej eurohipoteki, odnoszące się m.in. do jej charakteru prawnego, kwestii ochrony konsumenta, pewności stanu prawnego nieruchomości wynikającego z wpisów w rejestrach nieruchomości w poszczególnych państwach członkowskich, a ponadto kompetencji ustawodawczych organów wspólnotowych w zakresie prawa rzeczowego²¹.

²¹ Por. np. B. von Loenen, H. Ploeger, S. Nasarre-Aznar, *EuroTitle: Land Registry Standard*, GIM International 2005, t. XIX, nr 12, s. 2-3; S. Nasarre-Aznar, *Eurohypotheec & Eurotrust. Two instruments for a true European mortgage market after the EC White Paper 2007 on the Integration of EU Mortgage Credit Markets*, ZERP – Diskussionspapier 2008, nr 7, s. 20-21; Tenže, *Response to European Commission Green Paper on the Mortgage Credit Market 19-7-2005*, http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/comments/priv-es_nasarre_aznar-en.pdf, s. 2 i nast.; A. Wudarski, *W poszukiwaniu...*, s. 220.