

Prof. dr hab. Edward Gniewek
Emerytowany profesor zwyczajny
Uniwersytetu Wrocławskiego

Akt notarialny ustanowienia hipoteki pod rządem znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece

I

Po długim okresie *vacationis legis*¹ weszła w życie² ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 131, poz. 1075). Od tego momentu istotnym zmianom uległa konstrukcja hipoteki ustanawianej współcześnie³. Pierwszorzędną zmianę konstrukcyjną stanowi zniesienie podziału na **hipotekę zwykłą** oraz **hipotekę kaucyjną**, dokonane w powiązaniu z przyjęciem **jednolitego modelu hipoteki** opartej na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej⁴. Zauważmy mianowicie, że według współczesnej, uniwersalnej formuły **hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej** (art. 68 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h. w brzmieniu znowelizowanym).

Stosownie do ujednoczonego modelu hipoteki postanowiono obecnie, że hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne, **w tym również wierzytelności przysłe** (art. 68 ust. 1). Generalnie zaś wskazano, że hi-

¹ Po upływie 18 miesięcy od publikacji.

² W dniu 20 lutego 2011 r.

³ W pomijanej tutaj kwestii zasad prawa międzyczasowego odnoszących się do hipotek wcześniej ustanowionych zob. art. 10 ustawy nowelizacyjnej.

⁴ Zob. J. P i s u l i Ń s k i, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2010, s. 20.

potekę ustanawia się w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności **wynikającej z określonego stosunku prawnego** (art. 65 ust. 1).

Równocześnie zaś nastąpiła istotna zmiana dotycząca **zakresu** zabezpieczenia hipotecznego. Mianowicie, współcześnie **hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne**, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej (art. 69).

Dostrzegając dalej idące nowości, zwróćmy uwagę, że obecnie odstąpił ustawodawca od zasady **jedna wierzytelność – jedna hipoteka**. Przyjęto więc w toku nowelizacji, stawiając⁵ na dopuszczalną mnogość zabezpieczanych wierzytelności, że **hipoteka umowna może także zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi** (art. 68¹ ust. 1). W takim układzie mamy zatem do czynienia z **jednością hipoteki** obciążającej tę samą nieruchomości, przy występującej **wielości wierzytelności** w połączeniu z **tożsamością wierzyciela**. Dodajmy, że dopuszczalne jest także ustanowienie hipoteki dla **kilku wierzytelności** wynikających z **jednego stosunku prawnego**⁶ (argument z art. 94).

Jeszcze dalej posunął się ustawodawca w swej współczesnej elastyczności, programując wariant **hipoteki konsorcjalnej**. Postanowił mianowicie, że „w celu zabezpieczenia hipoteką **kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia**, wierzyciele powołują administratora hipoteki. Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia” (art. 68² ust. 1). Mamy tu do czynienia z **jednością hipoteki** obciążającej tę samą nieruchomości, w połączeniu z **wielością wierzycieli** posiadających swe **odrębne wierzytelności**, zjednoczonych jednak tożsamością **przedsięwzięcia wspólnie finansowanego**. Umowę o ustanowienie hipoteki zawiera administrator hipoteki (art. 68² ust. 3 zd. 1). W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić **zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności** oraz **przedsięwzięcie**, którego sfinansowaniu służą (art. 68² ust. 3 zd. 2).

⁵ W imię pożądanej elastyczności.

⁶ Zob. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 181; także s. 195 i nast.

II

Przedstawiona powyżej, a wymagająca jeszcze rozwinięcia, garść uwag wstępnych była przydatna dla dalszych rozważań poświęconych ustanowieniu **hipoteki umownej** w formie **aktu notarialnego**. Podjęcie tematu jest zaś potrzebne dla należytego przygotowania notariuszy w warunkach istotnych zmian ustawodawstwa. Oczywiście nie można też zapominać o możliwości ustanowienia **hipoteki umownej według odrębnego trybu art. 95 prawa bankowego**⁷; za wyjątkiem **hipoteki konsorcjalnej** (zob. art. 68² ust. 4 u.k.w.h.). Toteż zasadniczo dalsze rozważania poświęcone problematyce aktu notarialnego nadają się do odpowiedniego wykorzystania w praktyce bankowej.

Mówimy tutaj o hipotece umownej, a więc ustanawianej poprzez uzgodnione **oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego oraz właściciela obciążonej nieruchomości**. Pamiętamy oczywiście, że **formy aktu notarialnego** wymaga jedynie **oświadczenie właściciela nieruchomości**, który ustanawia hipotekę (zob. art. 245 § 2 zd. 2 k.c.). Natomiast oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego może być złożone w dowolnej formie. Dodajmy, patrząc z perspektywy postępowania wieczystoksięgowego, że do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza **dokument⁸ obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa** (art. 32 ust. 1 u.k.w.h.).

Bez wątpienia mamy tutaj jednak do czynienia z **hipoteką ustanawianą w trybie umownym (hipoteką umowną)**; chociaż z perspektywy formalnej pierwszorzędne znaczenie ma oświadczenie woli właściciela nieruchomości, ustanawiającego hipotekę. Dodajmy, że hipotekę może ustanowić właściciel nieruchomości występujący równocześnie w roli **dłużnika osobistego**, jak też jedynie w roli **dłużnika rzeczowego (hipotecznego)**.

Oczywiście, nic nie stoi na przeszkodzie, by w stosunkach konkretnych obie strony składały swe oświadczenia woli w formie aktu notarialnego, a zdarza się to w praktyce stosownie do okoliczności i zapotrzebowania zainteresowanych. W szczególności zaś obecnie, pod rządem

⁷ Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 665 ze zm.).

⁸ Zasadniczo, w formie aktu notarialnego.

znowelizowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, można się tego spodziewać w przypadkach hipoteki konsorcjalnej, z uwagi na kompetencje⁹ administratora hipoteki. Wszak **administrator hipoteki zawiera umowę o ustanowienie hipoteki** oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem (art. 68² ust. 3 zd. 1). Nie można zatem wyobrazić sobie, by administrator hipoteki zaniechał aktywnego udziału w kształtowaniu umowy hipoteki, można zatem prognozować, że w tej sytuacji raczej oświadczenia woli obu stron będą składane w formie aktu notarialnego.

Generalnie wszakże **najistotniejsze** jest należyte, **poprawne**, wystarczające **ukształtowanie treści oświadczenia woli właściciela nieruchomości**; obojętnie, czy w sporządzonym akcie notarialnym składa swe oświadczenie woli jedynie właściciel nieruchomości, czy też wierzyciel hipoteczny. Przecież to **właściciel nieruchomości** dokonuje **ustanowienia hipoteki**, zatem jego oświadczenie powinno być wystarczająco precyzyjne. Rola drugiej strony, a więc **wierzyciela hipotecznego**, sprowadza się do **oświadczenia woli nabycia hipoteki**¹⁰, ustanawianej przez właściciela nieruchomości. Takie oświadczenie składa wierzyciel hipoteczny, jeżeli uczestniczy w akcie notarialnym ustanowienia hipoteki. Jeżeli zaś notarialne oświadczenie o ustanowieniu hipoteki składa jedynie właściciel obciążonej nieruchomości, następuje również **umowne ustanowienie hipoteki** z uwzględnieniem składanego w dopuszczalnej formie dowolnej oświadczenia woli wierzyciela hipotecznego – także składanego *per facta concludentia*. Notariusze mają zaś do czynienia z wieloma różnorodnymi przejawami woli nabycia hipoteki przez wierzycieli, poczynając od najbardziej otwartego **żądania** ustanowienia hipoteki, potwierdzonego **zobowiązaniem** właściciela nieruchomości¹¹.

Natomiast jedynie dla porządku warto jeszcze w tym miejscu sugerować notariuszom przydatną ścisłość terminologiczną w zakresie nazewnictwa sporządzanych aktów notarialnych. Wypadałoby mianowicie

⁹ Ale także obowiązki wobec konsorcjantów.

¹⁰ Hipoteki oczekiwanej, uzgodnionej, by nie powiedzieć **wymuszonej**, przed ostatecznym sporządzeniem aktu notarialnego.

¹¹ Zwłaszcza w stosunkach kredytowych.

odróżniać akty dokumentujące **umowę ustanowienia hipoteki**, gdy w sporządzanym akcie notarialnym zawarte są oświadczenia woli obu stron, oraz **oświadczenie o ustanowieniu hipoteki**, gdy składa je wyłącznie właściciel obciążanej nieruchomości.

III

Przechodząc do szczegółów, należy skupić się na poszczególnych elementach **treści** objętego aktem notarialnym **oświadczenia** woli właściciela nieruchomości **o ustanowieniu hipoteki**. W tym zakresie w pierwszym rzędzie niezbędne jest **oznaczenie wierzytelności** zabezpieczanej ustanawianą hipoteką, co wiąże się z **zasadą akcesoryjności**¹² oraz **zasadą szczegółowości**¹³ hipoteki. Tradycyjnie już bowiem¹⁴ podkreśla ustawodawca, że hipotekę ustanawia się **w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności**.

Odrębnie trzeba podkreślić, że według dokonanego w obecnej nowelizacji uzupełnienia normy art. 65 ust. 1 u.k.w.h. niezbędne jest jeszcze równoczesne **określenie stosunku prawnego**, z którego wynika oznaczona wierzytelność. Takie wymaganie funkcjonowało już w dotychczasowym stanie prawnym w sposób ograniczony w odniesieniu do **hipoteki kaucyjnej**¹⁵. Obecnie, wobec przyjęcia jednolitego modelu hipoteki, wzorowanego na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej, możliwe stało się również ujednoczenie zasad oznaczenia zabezpieczonej wierzytelności. Dodajmy, że zastosowany zabieg uściślający był potrzebny, gdy zważywszy, że przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego mogą być również **wierzytelności przyszłe** (art. 68 ust. 1 *in fine*), identyfikowane nie tylko rodzajowo, ale przede wszystkim według ich źródła¹⁶. Można też jeszcze odesłać do znowelizowanej normy art. 94 u.k.w.h., według której wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że **z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające**

¹² Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka...*, s. 65; także J. P i s u l i Ń s k i, [w:] *Hipoteka...*, s. 25-26.

¹³ Por. J. P i s u l i Ń s k i, [w:] *Hipoteka...*, s. 25.

¹⁴ Przed nowelizacją i w obecnym stanie prawnym.

¹⁵ Zob. uchylony art. 102 ust. 2 komentowanej ustawy.

¹⁶ Do zagadnienia wypadnie jeszcze powrócić.

zabezpieczeniu”. Nie można też zapomnieć o nowym, dodanym przepisie art. 94¹, według którego „hipoteka zabezpieczająca kilka wierzytelności wygasa z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności, **jeżeli nie może już powstać żadna wierzytelność ze stosunków prawnych stanowiących źródło pierwotnie zabezpieczonych wierzytelności**”.

Ewidentnie więc generalnie przydatne jest, a przez ustawodawcę wymagane, by określenia przedmiotu zabezpieczania hipotecznego dokonywać poprzez **rodzajowe oznaczenie wierzytelności** oraz wskazanie źródła zobowiązania, a więc **określenie stosunku prawnego**, z którego ta wierzytelność wynika. Nie można bowiem powątpiewać, że ustawodawca posługuje się tu – wprawdzie nieporadnie – raczej pojęciem **zdarzenia prawnego rodzącego stosunek prawny**, z jego elementem w postaci wierzytelności, niż wielce złożonym generalnym pojęciem stosunku prawnego¹⁷ z jego wszystkimi rozbudowanymi elementami.

Oczywiście w stosunkach konkretnych występuje w praktyce wielka różnorodność zabezpieczanych wierzytelności. Zatem jedynie tytułem przykładu¹⁸ można tu wskazać hipoteczne zabezpieczenia **wierzytelności o spłatę kredytu z nawiązanej konkretnej umowy kredytowej, wierzytelności o zwrot pożyczki z zawartej umowy pożyczki, wierzytelności o zapłatę ceny z zawartej umowy sprzedaży, wierzytelności o wynagrodzenie z zawartej umowy o dzieło czy umowy o roboty budowlane** itp. Należy też uwzględniać **wierzytelności wynikające z pozaumownych źródeł** stosunku zobowiązaniowego; chociażby z **bezpodstawnego wzbogacenia** albo **czynu niedozwolonego**. Nie ma tu bowiem nijakiego skrepowania legislacyjnego, błędem byłoby zaś ograniczenie pojęcia stosunku prawnego w rozumieniu art. 65 ust. 1 *in principio* u.k.w.h. do umownych źródeł zabezpieczanych wierzytelności.

Powracając zaś do sygnalizowanego problemu hipotecznego zabezpieczenia **wierzytelności przyszyłych**, trzeba zwrócić uwagę, że szczególnie w ich przypadku niezbędne jest dosadne określenie **źródła zobowiązania**¹⁹ rodzącego właśnie tę przyszłą wierzytelność. Tutaj przecież niezbędne jest już **dokonane nawiązanie**, w wyniku określonego zda-

¹⁷ Tutaj zobowiązaniowego stosunku cywilnoprawnego.

¹⁸ Wszak *mądrzej głowie dość dwie słowie*.

¹⁹ W sensie **długu**.

rzenia prawnego, **stosunku prawnego** rodzącego **przyszły dług**, zabezpieczany już obecnie ustanawianą hipoteką²⁰. Nie można bowiem ustanawiać hipoteki dla zabezpieczenia dowolnych wierzytelności potencjalnych²¹.

IV

Równie istotnym elementem treści oświadczenia o ustanowieniu hipoteki jest ustalenie **sumy hipoteki**, określającej zakres przyjętego zabezpieczenia. Zatem obok wskazania zabezpieczanej wierzytelności oraz stosunku prawnego, z którego ona wynika, niezbędne jest właśnie określenie w treści aktu notarialnego – dla dochowania zasady szczególowości – owej sumy hipoteki.

We współczesnej wersji legislacyjnej hipoteka zabezpiecza wierzytelność **do oznaczonej sumy pieniężnej** (art. 68 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h. po nowelizacji), nazywanej w dalszych przepisach **sumą hipoteki** (choćby w art. 68 ust. 2 zd. 1). Widać tu zaś wyraźne nawiązanie do poprzedniej odmiany **hipoteki kaucyjnej**, co dobitnie dokumentuje tezę, że współczesny jednolity model hipoteki opracowano, wzorując się na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Przypomnijmy bowiem, że według regulacji prawnej poprzedzającej wejście w życie obecnej nowelizacji hipoteka kaucyjna zabezpieczała wierzytelności **do oznaczonej sumy najwyższej** (zob. uchylony art. 102 ust. 1 u.k.w.h.). Dodajmy, że dotychczasowa hipoteka kaucyjna zabezpieczała **do określonej sumy najwyższej wierzytelności o nieustalonej wysokości**, współcześnie zaś hipoteka zabezpiecza **określoną wierzytelność** (wierzytelności) **do oznaczonej sumy** (bez wskazywania, że jest to **suma najwyższa**).

Oczywiście współczesna praktyka notarialna nie musi oglądać się na te zawiłości historyczne. Co ważne, ustawodawca wymaga, by w czynnościach bieżącego obrotu prawnego, ustanawiając hipotekę, określać **sumę hipoteki**, dokonane zaś w tym zakresie ustalenie rodzi w oczach ustawodawcy **odpowiedzialność rzeczową** właściciela nieruchomości właśnie **do tak oznaczonej sumy**²² hipoteki. Ściśle biorąc, w redakcji komentowanego przepisu ustawodawca skupił się na określeniu skutków ustanowionej hipoteki, podkreślając, że hipoteka zabezpiecza wierzytel-

²⁰ Z woli stron, a zwłaszcza właściciela obciążanej nieruchomości.

²¹ Por. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 182.

²² Nie trzeba już podkreślać, że jest ona sumą **najwyższą**.

ność do oznaczonej sumy pieniężnej, bez wątpienia jednak w pierwszym rzędzie niezbędne jest **oznaczenie tej sumy**, a to powinno nastąpić w akcie ustanowienia hipoteki²³.

Kształtowanie **wysokości sumy hipoteki** należy oczywiście do **stron umowy**; chociaż częstokroć, jak wiadomo, formę aktu notarialnego przybiera tylko oświadczenie woli właściciela obciążonej nieruchomości. Rolą notariusza jest zaś przyobleczenie wyrażanej woli stron, a przynajmniej właściciela obciążanej nieruchomości, we właściwą słowną szatę prawną. Sporządzany akt notarialny powinien zatem ujmować oświadczenie woli **ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność (...)** **do kwoty**²⁴ (...). Dodajmy jednak, że nie będzie stanowić błędu prawnego **ustanowienie hipoteki (...)** **w kwocie (...)**, wszak przecież także w takim przypadku zastosowanie znajdzie generalna współczesna zasada, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność **do oznaczonej sumy**; choćby w akcie notarialnym nie zastrzegano tego wyraźnie.

Mówiąc o umownej swobodzie kształtowania w stosunkach konkretnych wysokości sumy hipoteki, trzeba podkreślić, że **może ona odbiegać od wysokości zabezpieczonej wierzytelności**²⁵; może być niższa, gdy obejmuje tylko częściowe zabezpieczenie wierzytelności albo ją przewyższać, gdy uwzględnia się roszczenia o odsetki, o przyznane koszty postępowania oraz roszczenia o inne świadczenia uboczne²⁶.

W związku z tym zauważmy jednak, że według dalszej, szczególnej normy prawnej, „jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest **nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki**” (art. 68 ust. 2 zd. 2). Wszakże niezwłocznie trzeba podkreślić, że na tym tle **ograniczona** jest w istocie **rola notariusza** sporządzającego akt ustanowienia hipoteki. Może jedynie, w imię ochrony słuszych interesów właściciela nieruchomości, uwzględniając regulację art. 80 § 2-3 pr. o not.²⁷ **informować** go²⁸ o dostrzeżonej **nadmiernej dysproporcji**

²³ Pomijamy tu hipotekę przymusową.

²⁴ Nie trzeba wskazywać, że jest to **suma najwyższa**.

²⁵ Por. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 183.

²⁶ O szczegółach później.

²⁷ Ustawa z dnia 14 lutego 1998 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm.).

²⁸ Z pouczeniem o treści obowiązującego prawa.

poniędzy wartością zabezpieczanej wierzytelności a sumą ustanawianej hipoteki, gdy taka rozbieżność występuje już na etapie ustanowienia hipoteki. Nie może zaś odmówić sporządzenia aktu ustanowienia hipoteki, odwołując się do sprzeczności z prawem zamierzonej czynności prawnej²⁹, a zatem jej nieważności³⁰. Przecież właśnie dla należytej w oczach ustawodawcy³¹ ochrony właściciela nieruchomości, niesięgającej³² aż do sankcji nieważności umowy³³, operuje się względnym instrumentem rozszczenia o następcze ukształtowanie nawiązanego stosunku prawnego poprzez zmniejszenie sumy hipoteki.

W każdym razie, powtórzmy to jeszcze raz, notariusz nie musi hamować się przed sporządzeniem aktu ustanowienia hipoteki z tej przyczyny, że w realiach konkretnej sprawy zachodzi stwierdzane lub podejrzewane **nadzabezpieczenie**. Nie mamy tu bowiem do czynienia ze sprzecznością czynności prawnej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (w rozumieniu art. 58 § 1 k.c.). Dla uzupełnienia trzeba wspomnieć, że według współczesnych poglądów doktryny, głoszonych po obecnej nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece „nadzabezpieczenie pierwotne może prowadzić do uznania umowy o ustanowienie hipoteki za **sprzeczną z zasadami współzycia społecznego**, a zatem **nieważną** (art. 58 §2 k.c.)”³⁴. Można wszakże podważać trafność takiej tezy, przede wszystkim zaś, patrząc pod kątem praktyki notarialnej, trzeba dodatkowo zwrócić uwagę, że **notariusz** sporządzający akt ustanowienia hipoteki³⁵ **nie ma jurysdykcyjnej kompetencji** oceny, że dokonywana czynność prawna jest **sprzeczną z zasadami współzycia społecznego**. Notariusz powinien odmówić sporządzenia aktu dokumentującego czynność prawną sprzeczną z prawem, byłoby zaś przesadą

²⁹ Odwołując się do normy art. 81 pr. o not.

³⁰ Por. odpowiednio B. Jelonek - J arco, J. Z a w a d z k a, *Praktyczne problemy nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (część I)*, Rejent 2010, nr 9, s. 34 i nast.; L. P r z y b o r o w s k i, [w:] *Hipoteka...*, s. 189 i nast.

³¹ Powątpiewam, czy koniecznej.

³² I słusznie.

³³ Co zresztą nie miało miejsca w poprzednim stanie prawnym.

³⁴ Por. B. J e l o n e k - J a r c o, B. Z a w a d z k a, *Praktyczne problemy... (część I)*..., s. 35; także L. P r z y b o r o w s k i, [w:] *Hipoteka...*, s. 189-190.

³⁵ Oraz każdy inny akt notarialny.

obarczanie go obowiązkiem oceny dokonywanej czynności prawnej z perspektywy zgodności z zasadami współżycia społecznego. Z pewnością zaś trzeba to wykluczyć w przypadku czynności ustanowienia hipoteki, gdy sam ustawodawca zastosował własne, wystarczające³⁶ instrumenty ochrony właściciela nieruchomości, dalekie od sięgania po sankcję nieważności.

Tytułem dygresji trzeba wspomnieć, że ustawodawca nie wymaga, dla identyfikacji zabezpieczonej wierzytelności, określenia jej wysokości, natomiast konieczne jest – dla ukształtowania stosunku hipoteki – określenie sumy hipoteki, wskazującej z perspektywy ilościowej zakres zabezpieczenia hipotecznego.

V

Z myślą o praktyce notarialnej trzeba zwrócić intensywną uwagę na znowelizowane brzmienie art. 69 u.k.w.h., według którego „hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej.”

Zauważmy, że nastąpiła tu godna aprobaty istotna zmiana regulacji prawnej, porządkująca dotychczasowy bałagan legislacyjny, możliwa dzięki przyjęciu obecnego jednolitego modelu hipoteki. Zwróćmy uwagę, że obecnie bez potrzeby szczegółowych dyspozycji umownych, a zwłaszcza bez potrzeby ich ujawniania w księdze wieczystej przy okazji wpisu hipoteki³⁷, **w granicach sumy hipoteki**, ustanowioną hipoteką objęte są roszczenia o **odsetki**, zarówno **ustawowe**, jak też **umowne**³⁸, oraz roszczenia o **przyznane koszty postępowania**. Niezbędne jest natomiast ujęcie w treści **dokumentu stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej** dodanych w tekście nowelizacji **innych roszczeń o świadczenia uboczne**³⁹; chociaż nie ma tu wymagania konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej⁴⁰.

³⁶ Powtórzę, że w moich oczach przesadne, niekonieczne.

³⁷ Por. M. K u ć k a, [w:] *Hipoteka...*, s. 270; także B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka...*, s. 139.

³⁸ *Tamże*.

³⁹ W kwestii tego pojęcia zob. M. K u ć k a, [w:] *Hipoteka ...*, s. 276.

⁴⁰ *Tenże*, s. 278.

Na marginesie trzeba wspomnieć, że oczywiście „przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego mogą być także – samodzielnie – roszczenia o zapłatę odsetek kapitałowych lub z tytułu opóźnienia, jak też innych należności ubocznych”⁴¹.

Zatem przy współczesnym rozwiązaniu legislacyjnym zdecydowanie ułatwione jest zadanie notariuszy sporządzających akty ustanowienia hipoteki. Zwróćmy bowiem uwagę, że **nie muszą notariusze** w ogóle **zastrzegać** w treści aktu, że dokonywane zabezpieczenie obejmuje **odsetki**, ani **określać** ich **rodzaju** i **wysokości**. Sam bowiem **ustawodawca przesądził** w komentowanym przepisie art. 69 u.k.w.h., że hipoteka zabezpiecza **odsetki mieszczące się w sumie hipoteki**. Jest zatem rolą stron⁴² dbałość o stosowne⁴³ skalkulowanie sumy hipoteki w połączeniu z uwzględnieniem należnych odsetek⁴⁴. Oczywiście nie ma przeciwwskazań, by w akcie ustanowienia hipoteki – niezależnie od niezbędnego, generalnego określenia sumy hipoteki – wskazywać bardziej szczegółowo zakres zabezpieczenia **wierzytelności głównej (kapitału)** oraz zakres zabezpieczenia **odsetek** (ich **rodzaju** i **wysokości**).

Z odrębną wnikliwością trzeba spojrzeć na problem objęcia zakresem zabezpieczenia hipotecznego **przyznanych kosztów postępowania**. Otóż zasadniczo mogą one być znane precyzyjnie już na etapie ustanowienia hipoteki w przypadku **hipoteki przymusowej**⁴⁵, wpisywanej do księgi wieczystej na wniosek wierzycieli na podstawie **tytułu wykonawczego** (art. 109 ust. 1 u.k.w.h.). Niemniej jednak **również w przypadku hipoteki umownej** dokonane zabezpieczenie obejmuje także **koszty postępowania mieszczące się w sumie hipoteki**, w momencie ustanowienia hipoteki **przewidywane**, a później **zasądzone**. Wolno bowiem stronom kalkulować takie koszty jako objęte zabezpieczeniem hipotecznym także w przypadku hipoteki umownej, zgodnie z art. 96 u.k.w.h., zaś rzeczywista należność kosztowa zostanie zbadana **w toku zaspokojenia wierzyciela** na podstawie ustanowionej hipoteki. Byłoby wręcz szkoda

⁴¹ Zob. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 183.

⁴² A przede wszystkim zainteresowanego wierzyciela.

⁴³ Bez **nadmierności** zabezpieczenia.

⁴⁴ Już wymagalnych i przyszłych.

⁴⁵ Która nas tu nie interesuje.

wierzyciela, gdyby nie przewidywał i nie obejmował sumą hipoteki kosztów traktowanych w przyszłości jako **przyznanych kosztów postępowania**. Rolą notariusza jest uwzględnienie woli stron, a przy tym – identycznie jak w odniesieniu do odsetek – nie jest konieczne przedstawienie w akcie notarialnym szczegółowej kalkulacji zakresu zabezpieczenia hipotecznego, z dosadnym wyodrębnieniem pozycji w postaci kosztów postępowania. Powtórzmy, w akcie notarialnym niezbędne jest określenie sumy hipoteki, a w jej granicach zaspokojeniu podlegają także przyznane koszty postępowania.

Dalece odmiennie potraktował ustawodawca **nową postać⁴⁶ innych roszczeń o świadczenia uboczne**. Tym razem przyjął, że są one objęte zabezpieczeniem **mieszczącym się w sumie hipoteki, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej** (art. 69 *in fine*). W przypadku **hipoteki umownej⁴⁷** niezbędne jest ich **wskazanie w treści aktu notarialnego⁴⁸**. Natomiast nieujęte w akcie notarialnym inne roszczenia o świadczenia uboczne są wyłączone z zakresu zabezpieczenia hipotecznego, chociażby nawet mieściły się, w sensie rachunkowym, w sumie hipoteki.

VI

Nieco trudności może nastroczać notariuszom, przynajmniej na początku obowiązywania znowelizowanych przepisów, sporządzanie aktów ustanowienia hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności; zarówno w wariantcie **zabezpieczenia** jedną hipoteką **kilku wierzytelności tego samego wierzyciela**, jak również⁴⁹ **zabezpieczenia kilku wierzytelności** przysługujących **różnym wierzycielom** (w przypadku **hipoteki konsorcjalnej**). Trzeba wszakże oswoić się z najtrudniejszymi nawet nowościami legislacyjnymi.

W pierwszej kwestii przypomnijmy, że „hipoteka umowna może także zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi” (art. 68¹ ust. 1). Oczywiście

⁴⁶ W sensie legislacji hipotecznej.

⁴⁷ Znowu nie interesuje nas tu hipoteka przymusowa.

⁴⁸ Jest on przecież **dokumentem stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej**.

⁴⁹ A może tym bardziej.

zachowana jest tutaj istota hipoteki, z jej uniwersalnymi instrumentami, skutkami i przywilejami. Jednakże wewnętrzna struktura stosunku prawnego hipoteki, zakłócona **odejściem od zasady jedna wierzytelność – jedna hipoteka**⁵⁰, wymagała odpowiedniego dostosowania do zalegalizowanej wielości wierzytelności objętej jedną hipoteką. W związku z tym postanowił ustawodawca, że „w umowie ustanawiającej hipotekę **należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności** objęte zabezpieczeniem (art. 68¹ ust. 2). W ten sposób dostroił się do uniwersalnej zasady, że hipoteka zabezpiecza oznaczone wierzytelności wynikające z określonego stosunku prawnego⁵¹ (art. 65 ust. 1).

Oczywiście od **woli stron**⁵² zależy objęcie ustanowioną hipoteką **wielu** (w wyrażeniu ustawowym **kilku**⁵³) **wierzytelności**, których nie musi łączyć żadna więź prawna (oprócz skupienia w ręku tego samego wierzyciela)⁵⁴. Natomiast **rolą notariusza sporządzającego** akt ustanowienia hipoteki jest dokonanie według wymagań prawa **oznaczenia każdej wierzytelności** oraz **określenie stosunków prawnych, z których one wynikają**; czyni on tu więc w sposób zwielokrotniony to, czego w wersji singularnej dokonuje w przypadku ustanowienia hipoteki zabezpieczającej jedną wierzytelność. W ogóle natomiast nie odniósł się ustawodawca w swej nowej, szczególnej regulacji prawnej art. 68¹ u.k.w.h. do zagadnienia **sumy hipoteki**; nie zawarł tutaj nijakich postanowień traktujących o kształtowaniu sumy hipoteki, jeżeli ustanawiana hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi. W tym układzie trzeba skonstatować, że również w rozważanym wariantcie bez wątplenia obowiązuje uniwersalna zasada, według której hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Trzeba jedynie ocenić, że **tym razem** chodzi o **zabezpieczenie kilku wierzytelności** objętych **jedną hipoteką do wysokości oznaczonej sumy**, stanowiącej **łącznie**

⁵⁰ O czym była już mowa.

⁵¹ Por. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 196.

⁵² A w formie aktu notarialnego wyraża to właściciel obciążanej nieruchomości.

⁵³ To jest więcej niż jednej; por. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 195. Może to być nawet **kilkanaście**, czy (w skrajnych przypadkach) **kilkadziesiąt** wierzytelności.

⁵⁴ Zob. Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 196.

sumę zabezpieczenia wszystkich wierzytelności. Skoro bowiem następuje uruchomienie **jednej hipoteki**, toteż niezbędne jest określenie dla niej **jednej sumy hipoteki**. Bezwzględnie **powinny** o tym **pamiętać strony**, a przede wszystkim **notariusz** sporządzający akt ustanowienia hipoteki.

Niemniej jednak rodzi się tutaj dodatkowe, naturalne pytanie, czy strony, a w ślad za tym notariusz, mogą⁵⁵ określać równocześnie zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności; dokonywać rozbicia sumy hipoteki na poszczególne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu wspólną hipoteką. Zachowując daleko idącą ostrożność, można dopuścić taką możliwość, dyktowaną **potrzebą** ścisłego **ukształtowania wewnętrznej struktury stosunku prawnego hipoteki**, bez naruszania zasady *numerus clausus* praw rzeczowych ograniczającej w zakresie prawa rzeczowego swobodę umów ze skutkami wobec osób trzecich. Oceniając więc ostatecznie, że dopuszczalne jest umowne rozczłonkowanie zabezpieczenia hipotecznego na poszczególne wierzytelności⁵⁶, trzeba dopowiedzieć, że **w praktyce notarialnej niezbędne jest**, w każdym wariantcie indywidualnych rozwiązań umownych, **określenie łącznej sumy hipoteki**, ona określa pełny zakres odpowiedzialności właściciela obciążonej nieruchomości.

Na marginesie dodajmy, że bez względu na wielość zabezpieczonych wierzytelności, wierzyciel powinien – dla zaspokojenia z hipoteki – uzyskać tytuł wykonawczy z osobna dla każdej wierzytelności⁵⁷. Na tym zaś tle dodajmy, że przy ewentualnym rozczłonkowaniu sumy hipoteki na poszczególne wierzytelności nie będzie można, ze względu na wewnętrzne, dopuszczalne związanie stron, postanowieniem umownym dochodzić zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności⁵⁸ ponad przypisany do niej zakres zabezpieczenia hipotecznego. W tym ograniczonym do wewnętrznej struktury stosunku hipoteki zakresie nie można dopatrywać się naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów dotyczących istoty hipoteki.

⁵⁵ Czy nawet powinny.

⁵⁶ Zwłaszcza, że wyraźnie przewiduje to ustawodawca w przypadku hipoteki konsorcjalnej (zob. art. 68² ust. 3, zd. 2).

⁵⁷ Por. L. Przyborski, [w:] *Hipoteka...*, s. 197.

⁵⁸ Którejkolwiek z wielu.

Zatem, według wyrażanej tutaj prognozy, w praktyce będziemy spotykać się z dwoma wariantami aktów notarialnych ustanowienia hipoteki; w wersji pierwszej, rozbudowanej, z określeniem nie tylko łącznej sumy hipoteki, ale ponadto ze wskazaniem zakresu zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności, a w wersji drugiej, uboższej, z wyłącznym określeniem globalnej sumy hipoteki. Nigdy jednak nie można ustanowić hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności tego samego wierzyciela bez określenia sumy hipoteki obejmującej zabezpieczenie wszystkich tych wierzytelności.

Wspomnienia wymaga również problematyka **odsetek**, przyznanых **kosztów postępowania** oraz roszczeń o **inne świadczenia uboczne**, gdy jedną hipoteką zabezpieczono kilka wierzytelności tego samego wierzyciela. Także w przypadku takiej wielości wierzytelności obowiązuje uniwersalna norma, według której hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki i przyznane koszty procesu, a inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej. Zasadniczo należy to odnosić do **łącznej sumy hipoteki**, jeżeli jednak w stosunkach konkretnych określono w akcie notarialnym zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności objętych jedną hipoteką, to konsekwentnie wypada zauważyć, że w tym właśnie zakresie mieści się zabezpieczenie odsetek, kosztów postępowania oraz innych świadczeń ubocznych związanych z każdą spośród zabezpieczonych wierzytelności.

VII

Należy wreszcie przedstawić, z perspektywy wymagań stawianych praktyce notarialnej, problematykę **hipoteki konsorcjalnej**, ustanawianej w celu zabezpieczenia **kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom**, a **służących sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia**. Występuje tu bowiem wiele trudnych, specyficznych zagadnień prawnych, poczynając od kwestii podmiotowych, a kończąc na szczegółach dotyczących treści aktu notarialnego.

Zauważmy na początek, że w **sferze podmiotowej jednolita** (zespolona) **hipoteka konsorcjalna** służy zabezpieczeniu kilku różnorodnych wierzytelności przysługujących kilku **odrębnym wierzycielom**; wierzycielom zjednoczonym na skutek tego, że wspólnie finansują to samo

przedsięwzięcie dłużnika. Tym razem⁵⁹ obok mnogości zabezpieczanych wierzycieli występuje równocześnie wielość odrębnych od siebie wierzycieli; poszczególnym wierzycielom przysługują poszczególne, odrębne wierzycielności, niemniej jednak mamy tutaj jedną, zespoloną hipotekę. Jak wiemy, z występujących komplikacji podmiotowych wybrnął ustawodawca poprzez zastosowanie **instytucji administratora** jednolitej **hipoteki** (art. 68² ust. 1 zd. 1 *in fine*), zastępującego wszystkich wierzycieli, nie przyjął zaś konstrukcji wspólności prawa hipoteki⁶⁰. W ślad za tym postanowił ustawodawca, że **administrator hipoteki zawiera umowę o ustanowienie hipoteki** oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego **we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli**, których wierzycielności są objęte zabezpieczeniem (art. 68² ust. 3 zd. 1). Dodajmy, że **w księdze wieczystej jako wierzyciela hipotecznego wpisuje się administratora hipoteki** (art. 68² ust. 5 zd. 1). Zatem bez wątplenia administrator hipoteki jest **zastępcą pośrednim wierzycieli**⁶¹, a przy tym „legitymacja do działania przysługuje tylko administratorowi z wyłączeniem wierzycieli”⁶².

Wiadomo stąd, dla potrzeb praktyki notarialnej, że **ze strony wierzycielskiej umowę ustanowienia hipoteki konsorcjalnej zawiera administrator hipoteki**. Jeżeli mamy do czynienia z notarialnym oświadczeniem obu stron⁶³, w treści aktu notarialnego **składa on (administrator hipoteki) oświadczenie o nabyciu hipoteki**, następujące po złożeniu przez właściciela obciążanej nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. Natomiast w przypadku sporządzania aktu notarialnego zawierającego tylko **oświadczenie** właściciela nieruchomości⁶⁴ **o ustanowieniu**

⁵⁹ W porównaniu z hipoteką zabezpieczającą kilka wierzycielności tego samego wierzyciela.

⁶⁰ Czy to wspólności łącznej, czy też w częściach ułamkowych.

⁶¹ Por. B. Jelonek - Jarco, J. Zawadzka, *Praktyczne problemy nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (część II)*, Rejent 2010, s. 57; M. Kućka, [w:] *Hipoteka...*, s. 209-210.

⁶² Zob. B. Jelonek - Jarco, J. Zawadzka, *Praktyczne problemy... (część II)*..., s. 57.

⁶³ Co, jak wiemy, nie jest konieczne, gdy chodzi o oświadczenie woli wierzyciela hipotecznego.

⁶⁴ Co przecież jest naturalne w kontekście art. 245 § 2 zd. 2 k.c.; była o tym mowa wcześniej, w pkt II.

hipoteki, wskazuje się **administratora hipoteki**, bez jego udziału, jako **wierzyciela hipotecznego**. Można wszakże prognozować, że w przyszłej praktyce notarialnej administratorzy hipoteki będą aktywnie uczestniczyć, z uwagi na swe kompetencje i obowiązki, w ustanawianiu hipoteki konsorcjalnej.

Generalnie zaś, w każdym przypadku **niezbędne** jest wcześniejsze **powołanie** przez wierzycieli **administratora hipoteki**, a może nim być jeden z wierzycieli lub osoba trzecia. Wszak dla wykazania swych kompetencji musi on legitymować się dokonany powołaniem; nawet gdy notariusz sporządza akt ustanowienia hipoteki bez udziału administratora, musi dysponować tytułem uzasadniającym ustanowienie tego prawa właśnie na rzecz powołanego administratora jako wierzyciela hipotecznego. Przewiduje więc ustawodawca właściwy (umowny) tryb desygnacji, postanawiając, że **umowa powołująca administratora hipoteki** powinna być zawarta **na piśmie pod rygorem nieważności** (art. 68² ust. 2). Bez wątplenia, powinni ją zawierać **wierzyciele** będący uczestnikami konsorcjum finansującego wspólnie określone przedsięwzięcie dłużnika. **Takim** zaś **dokumentem** powinien dysponować **notariusz**, sporządzając akt ustanowienia hipoteki, a później **nie ma** już najmniejszych przeszkód **formalnych do ujawnienia** w księdze wieczystej **ustanowionej hipoteki konsorcjalnej**⁶⁵. Pamiętajmy bowiem, że wystarczającą podstawę, by dokonać wpisu, stanowi **notarialny akt** ustanowienia hipoteki zawierający **oświadczenie właściciela nieruchomości**⁶⁶; tutaj oświadczenie o ustanowieniu hipoteki przysługującej administratorowi hipoteki jako wierzycielowi hipotecznemu.

Patrząc zaś z perspektywy treści umowy⁶⁷, trzeba zwrócić uwagę, że „w **umowie** ustanawiającej hipotekę **należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służy**” (art. 68² ust. 3 zd. 2). Wypada więc poddać analitycznej ocenie tę szczególną regulację prawną, nie stroniąc od nawiązania do uniwersalnych zasad reżimu prawnego hipoteki. Nie powinno bowiem ulegać wątpliwości, że specyficzna postać hipoteki konsorcjalnej

⁶⁵ Por. M. K u ć k a, [w:] *Hipoteka...*, s. 215.

⁶⁶ *Tamże*.

⁶⁷ Czy aktu notarialnego dokumentującego oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki.

przełamująca⁶⁸ zasadę jedna wierzytelność – jedna hipoteka, a nadto zabezpieczająca wierzytelności przysługujące różnym wierzycielom, powinna jednak w pierwszym rzędzie wypełniać uniwersalne założenia konstrukcyjne hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności. Warto również dokonać porównania do mniej skomplikowanej wersji hipoteki też szczególnej, obejmującej zabezpieczenie kilku wierzytelności tego samego wierzyciela.

Przechodząc więc do szczegółów, trzeba przypomnieć, że według generalnej zasady wyjściowej hipoteka zabezpiecza oznaczone wierzytelności wynikające z określonego stosunku prawnego (art. 65 ust. 1). Dodajmy, że w przypadku hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności tego samego wierzyciela wymaga się, by w zawieranej umowie określić stosunki prawne⁶⁹, z których wynikają wierzytelności objęte zabezpieczeniem. Natomiast przy rozważanej obecnie wersji hipoteki konsorcjalnej unika ustawodawca, po części, przestrzegania tych reguł. Powtórzmy zaś, że ogranicza się w swej szczególnej regulacji prawnej do wymagania, aby w umowie ustanowienia hipoteki określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą. Zauważmy, że w ścisłym ujęciu nie ma tu miejsca na precyzyjne wskazanie wierzytelności⁷⁰ ani stosunków, z których one wynikają; wszak zastosowano tu konstrukcję zastępstwa pośredniego, maskującego przecież, w osobie administratora hipoteki, ową wielość wierzytelności przysługujących wielu wierzycielom. Poczynił wszakże ustawodawca pewne dostosowawcze zabiegi legislacyjne.

Patrząc od tyłu, zwróćmy uwagę, że w przypadku ustanowienia hipoteki konsorcjalnej **niezbędne jest określenie przedsięwzięcia**, którego sfinansowaniu służą wierzytelności wszystkich konsorcjantów. Następuje tu częściowe odkrycie kart; oczywiście chodzi o wskazanie **przedsięwzięcia dłużnika**⁷¹ finansowanego⁷² przez uczestników konsorcjum.

⁶⁸ Podobnie jak w przypadku hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności tego samego wierzyciela.

⁶⁹ Uzasadnione jest tu, jak pamiętamy, użycie liczby mnogiej.

⁷⁰ A są one mnogie.

⁷¹ Właśnie z tej **dłużniczej perspektywy** należy mówić o finansowaniu **tego samego przedsięwzięcia**; por. M. K u ć k a, [w:] *Hipoteka...*, s. 202; odmiennie zaś, niesłusznie B. J e l o n e k - J a r c o, J. Z a w a d z k a, *Praktyczne problemy... (część II)...*, s. 47-48, przyjmując spojrzenie wierzyciela.

⁷² A właściwie, przeważnie kredytowanego.

Oczywiście przed notariuszem odkrycia kart dokonuje powołany administrator hipoteki lub właściciel obciążanej nieruchomości⁷³, składając stosowne oświadczenie, właściwą dokumentację stanowi zaś umowa o powołaniu administratora hipoteki⁷⁴. Natomiast **rolą notariusza jest określenie w treści sporządzanego aktu notarialnego ustanowienia hipoteki konsorcjalnej tego przedsięwzięcia**. Wskazuje to poniekąd **rodzaj stosunku prawnego skrywającego zabezpieczone wierzytelności**, co odpowiada uniwersalnemu wymaganiu, by przy ustanawianiu hipoteki określać zabezpieczone wierzytelności oraz stosunki prawne, z których one wynikają.

Równocześnie postanowiono w komentowanym przepisie, że w umowie ustanowienia hipoteki **należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności**. W tym więc kontekście, **pomimo** zastosowania w rozważanym wariantcie hipoteki konsorcjalnej **konstrukcji zastępstwa pośredniego** i przypisania administratorowi hipoteki roli wierzyciela hipotecznego, dokonał ustawodawca **rozcłonkowania zabezpieczenia hipotecznego** w rozbiciu na poszczególne wierzytelności, skrywane przecież pod szyldem wierzytelności hipotecznej przysługującej administratorowi hipoteki. Tym razem ustawodawca nakazał, by w umowie ustanowienia hipoteki **obligatoryjnie**⁷⁵ określać zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności. Oczywiście niezależnie od tego obowiązuje **uniwersalne wymaganie określenia sumy hipoteki**, jak w każdym przypadku. Należy rozumieć, że określenie zakresu zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności następuje poprzez wskazanie konkretnych kwot.

Jest więc **rolą notariusza** sporządzającego umowę (akt) ustanowienia hipoteki **określenie sumy hipoteki** oraz **zakresu zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności** na podstawie oświadczeń woli stron. Formalnie rozstrzygające znaczenie ma tutaj oświadczenie woli właści-

⁷³ Jeżeli administrator hipoteki nie uczestniczył w sporządzeniu aktu ustanowienia hipoteki.

⁷⁴ Nie można sobie wyobrazić, by nie określono w niej owego przedsięwzięcia, podanego **administracji** osoby zastępującej wierzycieli.

⁷⁵ Natomiast, jak wcześniej stwierdzono, w przypadku zabezpieczenia kilku wierzytelności tego samego wierzyciela jest to możliwość fakultatywna, płynąca z dopuszczalnej w tym zakresie swobody umów.

ciela obciążanej nieruchomości⁷⁶, pozostaje on wszakże pod dyktandem administratora hipoteki⁷⁷, ten zaś jest związany zleceniem⁷⁸ udzielonym przez zastępowanych wierzycieli.

Na zakończenie trzeba skonstatować, że również w przypadku hipoteki konsorcjalnej obowiązuje uniwersalna zasada, według której hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne (art. 69), z tym zastrzeżeniem, że w stosunku wewnętrznym rozkłada się to na poszczególne wierzytelności stosownie do ustalonego zakresu zabezpieczenia tych wierzytelności.

⁷⁶ Zwłaszcza, gdy wyłącznie on, bez współdziałania administratora hipoteki, ustanawia hipotekę.

⁷⁷ Reprezentującego wierzycieli udzielających kredytu.

⁷⁸ Wszak umowa powołująca administratora hipoteki w istocie stanowi odmianę **zlecenia**; por. M. K u ć k a, [w:] *Hipoteka...*, s. 210.