

*Tomasz Łapaj*

## **Zmiany treści hipoteki i zmiany dotyczące zabezpieczonej wierzytelności a prawa innych osób – po nowelizacji prawa hipotecznego**

W dniu 20 lutego 2011 r. weszła w życie znacząca nowelizacja ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>1</sup>, wprowadzona ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r.<sup>2</sup> Nowelizacja ta wprowadza istotne zmiany normatywne w instytucji hipoteki, które oddziałują również na zasady dokonywania zmian treści hipoteki oraz zmian po stronie zabezpieczonej hipoteką wierzytelności. Celem niniejszego artykułu jest analiza tego typu zdarzeń prawnych pod kątem oddziaływania na prawa innych osób – niebędących uczestnikami tych zdarzeń. Do takich osób należą przede wszystkim osoby, którym przysługują na tej samej nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym (np. inni wierzyciele hipoteczni, którym przysługuje hipoteka wpisana w księdze wieczystej na tej samej lub niższej pozycji). Ponadto, w określonych sytuacjach, mogą to być także inne osoby – w tym właściciel nieruchomości (niebędący dłużnikiem osobistym) oraz wierzyciel subintabulatu.

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.), dalej: u.k.w.h.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075).

## **I. Związek pomiędzy hipoteką a zabezpieczoną wierzytelnością – po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece**

W pierwszej kolejności należy rozważyć, jak kształtuje się związek pomiędzy hipoteką a zabezpieczoną tą hipoteką wierzytelnością, w stanie prawnym istniejącym od 20 lutego 2011 r. Ułatwi to ocenę skutków prawnych różnych zdarzeń prawnych dotyczących zmian treści hipoteki lub zabezpieczonej hipoteką wierzytelności oraz – w konsekwencji – ustalenie wpływu tych zdarzeń na prawa innych osób.

Rozważania te warto rozpocząć od przypomnienia istoty i cech konstrukcyjnych hipoteki w nowym stanie prawnym.

### **I. 1. Konstrukcja hipoteki po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece**

**Istotą hipoteki po nowelizacji ustawy** jest – tak jak dotąd – obciążenie nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, wynikającej z określonego stosunku prawnego, umożliwiającym wierzycielowi możliwość zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją jest własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości – art. 65 ust. 1 u.k.w.h. Sama konstrukcja nowej hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego nie różni się więc w zasadzie od hipoteki sprzed nowelizacji.

Istotną różnicą jest natomiast likwidacja dotychczasowego podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną oraz **oparcie zmodyfikowanej hipoteki na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej**.

Obciążenie hipoteką po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece polega zatem na wyznaczeniu kwoty stanowiącej górną granicę zakresu odpowiedzialności rzeczowej właściciela z nieruchomości obciążonej – art. 68 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h., (zob. też art. 102 ust. 1 u.k.w.h. w stanie prawnym przed 20 lutego 2011 r.)<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Por. np. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 321 i nast.; tenże, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008, s. 128; J. Piśuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 175 i nast.; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, s. 45 i nast.; zob. też uzasadnienie do projektu nowelizacji

W ramach tej kwoty, stanowiącej sumę hipoteki, wierzyciel może dochodzić zaspokojenia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, przy czym wierzytelność ta musi być zindywidualizowana (oznaczona) przez cały czas trwania zabezpieczenia.

Takie ukształtowanie konstrukcji hipoteki oznacza, że suma hipoteki stanowi wartość potencjalną i jest w zasadzie niezależnym od zabezpieczonej wierzytelności elementem treści hipoteki. Taki stan ma jednak miejsce oczywiście tylko do czasu realizacji hipoteki – wtedy wierzyciel będzie mógł dochodzić w granicach ww. sumy hipoteki zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności do takiej wysokości, do jakiej będą mu one wówczas przysługiwać (nastąpi wtedy konkretyzacja potencjalnej dotąd odpowiedzialności właściciela nieruchomości, sprowadzająca tę odpowiedzialność do rzeczywistej wartości zabezpieczonych wierzytelności, w granicach sumy ustanowionej hipoteki)<sup>4</sup>.

## **I. 2. Akcesoryjność i szczegółowość jako cechy konstrukcyjne hipoteki**

**Hipoteka po nowelizacji nadal jest oparta na zasadzie akcesoryjności oraz związanej z nią zasadzie szczegółowości** (w znaczeniu odnoszącym się do związku z zabezpieczoną wierzytelnością), nadal bowiem może ona powstać i istnieć tylko w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, wynikającej z określonego stosunku prawnego, a jej los zależy w zasadzie od istnienia tej wierzytelności.

Wyżej wymienione cechy konstrukcyjne hipoteki określają jej związek z zabezpieczoną wierzytelnością. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadziła jednakże istotne modyfikacje osłabiające ww. związek hipoteki z zabezpieczoną wierzytelnością w porównaniu ze stanem prawnym obowiązującym do 19 lutego 2011 r.

Ze względu na ramy tego artykułu nie odnoszę się do wszystkich nowych regulacji modyfikujących zasadę akcesoryjności i szczegółowo-

---

ustawy o księgach wieczystych i hipotece (druk sejmowy nr 1562), dostępne na [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl), s. 4.

<sup>4</sup> Por. Ł. P r z y b o r o w s k i, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. Pisułński, Warszawa 2011, s. 185 i nast. (uwaga nr 15).

ści hipoteki, a jedynie do tych, które mają bezpośredni związek z problematyką stanowiącą temat niniejszego opracowania<sup>5</sup>.

Do takich modyfikacji należy już samo wskazane wyżej oparcie konstrukcji nowej hipoteki na regulacji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej, które powoduje niezależność sumy hipoteki jako elementu jej treści od zabezpieczonej wierzytelności (do momentu realizacji hipoteki).

Należy także podkreślić, iż wskazane cechy konstrukcyjne hipoteki po nowelizacji ustawy należy odnosić już nie do jednej, ale także do **wielu wierzytelności**, o ile są zabezpieczone jedną hipoteką – możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności została przesądzona przez ustawodawcę, który wprowadził w tej kwestii wyraźne uregulowania zawarte wprost w art. 68<sup>1</sup>, a także w art. 68<sup>2</sup> u.k.w.h. Regulacje wprowadzone nowelizacją odchodzą zatem od przyjmowanej dotąd zasady, że hipoteka może zabezpieczać jedną wierzytelność, zachowując jednakże – zgodnie z zasadą akcesoryjności i szczególowości hipoteki – konieczność odpowiedniego oznaczenia (zindywidualizowania) zabezpieczonych hipoteką wierzytelności<sup>6</sup>.

W dalszej kolejności należy zwrócić uwagę na dwie kwestie wprowadzające istotne różnice w porównaniu ze stanem istniejącym przed dniem 20 lutego 2011 r. odnośnie do związku pomiędzy hipoteką a zabezpieczoną wierzytelnością, tj.: rozluźnienie zależności pomiędzy treścią

---

<sup>5</sup> Szerzej o akcesoryjności i szczególowości hipoteki po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece – por. J. Piśuliński, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 23 i nast.; B. Swaczyna, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 65 i nast. (od uwagi nr 11); P. Armada-Rudnik, *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009 r.*, MoP 2010, nr 1, w akapicie: *Zmiany w zakresie akcesoryjności hipoteki*; szerzej na temat zagadnienia akcesoryjności hipoteki zob. też B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 26 i nast.

<sup>6</sup> O zabezpieczeniu hipoteką wielu wierzytelności po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece por. J. Piśuliński, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 25 – w odniesieniu do zasady szczególowości hipoteki w kontekście zabezpieczonej nią wierzytelności; Ł. Przyborski, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 195 i nast. (uwaga nr 1); T. Czech, *Uwagi do nowelizacji przepisów o hipotece*, Przegląd Legislacyjny 2009, nr 3-4, s. 143 i nast.; K. Lewandowski, *Nowe regulacje prawa hipotek*, MoP 2010, nr 1, w akapicie: *Możliwość zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności*; zob. też uzasadnienie do projektu nowelizacji..., s. 5 i nast.; na ten sam temat w poprzednim stanie prawnym zob. np. J. Piśuliński, *Hipoteka kaucyjna...*, s. 111 i nast.; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 239 (w pkt. 5); S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 247-248.

zabezpieczonej wierzytelności a treścią hipoteki oraz dopuszczenie możliwości swobodnych zmian w zakresie tożsamości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką. Ze względu na dość duży zakres tych zagadnień omawiam je dalej w specjalnie dedykowanych temu punktach niniejszego opracowania.

### **I. 3. Ograniczenie wymogów co do szczegółowego odzwierciedlenia elementów treści zabezpieczonej wierzytelności w treści hipoteki.**

Po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece następuje znaczące rozluźnienie dotychczasowego związku pomiędzy treścią hipoteki a treścią zabezpieczonej nią wierzytelności. Jest to naturalna konsekwencja przyjęcia przez ustawodawcę opisanego wyżej modelu hipoteki opartego na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej.

Nie wymaga się zatem odzwierciedlenia w treści hipoteki nawet tak kluczowych elementów treści zabezpieczonej wierzytelności, jak: wysokość i waluta wierzytelności, oprocentowanie, termin spłaty<sup>7</sup>. Wystarczy jedynie zindywidualizowanie tej wierzytelności (oraz stosunku prawnego, z którego zabezpieczona wierzytelność wynika) w taki sposób, aby nie było wątpliwości, jaka wierzytelność (z jakiego stosunku prawnego) jest objęta zabezpieczeniem.

**W konsekwencji należy uznać, że wymienione elementy treści zabezpieczonej wierzytelności nie należą obecnie do treści hipoteki i w konsekwencji – ich zmiany nie stanowią zarazem zmiany treści hipoteki zabezpieczającej tą wierzytelność.**

Wniosek taki można wyprowadzić *a contrario* z art. 68<sup>4</sup> u.k.w.h.

Zgodnie z treścią tego przepisu wymagana jest bowiem zgoda właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym na zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany zabezpieczonej wierzytelności w drodze czynności prawnej, zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości obciążonej.

---

<sup>7</sup> Zob. też odnośnie do wymogów co do treści hipoteki w stanie prawnym przed nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece – B. S w a c z y n a, *Hipoteka...*, s. 44 i nast. (w tym na s. 46 o oznaczeniu wierzytelności w treści hipoteki); J. P i s u l i ŋ s k i, *Hipoteka kaucyjna...*, s. 174 i nast.

Przepis ten odnosi się do sytuacji, w których następuje zmiana treści zabezpieczonej wierzytelności, mogąca spowodować zwiększenie zakresu zaspokojenia z nieruchomości i w ten sposób wpłynąć (negatywnie) na sferę interesów właściciela nieruchomości. Mogą nimi być w szczególności: zwiększenie kwoty zabezpieczonej wierzytelności, zwiększenie wysokości odsetek, a także zwiększenie wysokości innych świadczeń ubocznych, które podlegają zabezpieczeniu zgodnie z umową o ustanowienie hipoteki (i zostały wskazane w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej – art. 69 u.k.w.h. *in fine*).

Gdyby owe zmiany treści zabezpieczonej wierzytelności stanowiły zarazem zmianę treści hipoteki, to co do zasady i tak wymagałyby współdziałania właściciela nieruchomości jako strony stosunku hipoteki, a konkretnie zawarcia umowy o zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego zgodnie z art. 248 § 1 k.c. (zgodnie z którym do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej – wpis do tej księgi). Zatem – jeśli zmiany wskazane w treści art. 68<sup>4</sup> u.k.w.h. stanowiłyby zmianę treści hipoteki – ich regulacja zawarta w tymże art. 68<sup>4</sup> u.k.w.h. byłaby zbędna. Stąd *a contrario* należy przyjąć, że zmiany takie co do zasady nie stanowią zmiany treści hipoteki<sup>8</sup>.

Zmiana treści hipoteki w tego typu sytuacjach (związanych ze zmianą treści zabezpieczonej wierzytelności) będzie mieć miejsce dopiero wówczas, gdy strony umowy o ustanowienie hipoteki postanowią jednocześnie dokonać zmiany wysokości lub waluty samej hipoteki. To oczywiście w takich sytuacjach może często mieć miejsce jako działanie uzasadnione potrzebą dostosowania treści zabezpieczenia do zmienionej treści zabezpieczonej wierzytelności (np. zwiększenie sumy hipoteki po zwiększeniu kwoty zabezpieczonej wierzytelności w celu objęcia zabezpieczeniem całej wierzytelności).

Idąc tym tokiem rozumowania – w uzupełnieniu należy dodać, że skoro zmiany tego rodzaju jak wyżej wskazane (zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości) nie stanowią zmiany treści hipoteki, to

---

<sup>8</sup> Por. też B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 250 i nast. (od uwagi nr 2); zob. też uzasadnienie do projektu nowelizacji..., s. 3 (w odniesieniu do odsetek od zabezpieczonej wierzytelności).

oczywiste jest, że takie treści zmiany zabezpieczonej wierzytelności, które nie zwiększają zakresu zaspokojenia z nieruchomości – także nie będą stanowić zmiany treści hipoteki (np. obniżenie kwoty zabezpieczonej wierzytelności, obniżenie oprocentowania), o ile oczywiście nie następuje jednocześnie zmiana wysokości lub waluty samej hipoteki.

Do kwestii tych powrócę jeszcze w dalszej części niniejszego opracowania, przy omówieniu wpływu omawianych tu zdarzeń prawnych na prawa innych osób.

Należy też wskazać, iż takie rozumienie związku treści hipoteki z treścią zabezpieczonej wierzytelności, jak wyżej zaprezentowano, znajduje również uzasadnienie w przepisach wykonawczych, które nie wymagają przy wpisie hipoteki ujawniania takich elementów jak wysokość i waluta zabezpieczonej wierzytelności<sup>9</sup>, a przy hipotece powstałej po 19 lutego 2011 r. nie przewidują ujawniania w księdze wieczystej wysokości odsetek i terminów spłaty<sup>10</sup>.

#### **I. 4. Dopuszczenie możliwości swobodnych zmian w zakresie tożsamości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką**

Odnosząc się do drugiej ze wskazanych wyżej kwestii, czyli do możliwości zmian w zakresie tożsamości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką – należy wskazać na nowo wprowadzoną możliwość swobodnej podmiany zabezpieczonej wierzytelności na inną wierzytelność tego samego wierzyciela – art. 68<sup>3</sup> u.k.w.h.

Do sytuacji, w których następuje zmiana w zakresie tożsamości zabezpieczonych hipoteką wierzytelności, należy będzie także objęcie hipoteką – oprócz dotychczasowych wierzytelności – innych wierzytelno-

---

<sup>9</sup> Zob. § 46 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.) oraz § 52 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. nr 162, poz. 1575 ze zm.).

<sup>10</sup> Zob. § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. nr 33, poz. 164) oraz § 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 lutego 2011 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. nr 33, poz. 165).

ści tego samego wierzyciela albo też różne kombinacje podmiany i dodania nowych wierzytelności, co jest niewątpliwie dopuszczalne w świetle art. 68<sup>1</sup> w związku z art. 68<sup>3</sup> u.k.w.h.)<sup>11</sup>.

Należy też dodać, że już w stanie prawnym przed 20 lutego 2011 r. istniała możliwość zmiany w zakresie tożsamości zabezpieczonej hipoteką wierzytelności – w sytuacji odnowienia – art. 506-507 k.c.<sup>12</sup>

Zatem – nawet przy ściśle dotąd rozumianej zasadzie akcesoryjności hipoteki nie wykluczano możliwości zmian w zakresie tożsamości zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, nowy stan prawny jednak znacznie rozszerza te możliwości, kreując je jako standardowo dopuszczalną możliwość, a nie wyjątek od reguły<sup>13</sup>.

## I. 5. Podsumowanie

Opisane wyżej nowe rozwiązania i modyfikacje stanowią osłabienie zasady akcesoryjności i związanej z nią zasady szczegółowości hipoteki w dotychczasowym rozumieniu (sprzed nowelizacji ustawy).

Akcesoryjność i szczegółowość hipoteki rozumiane jako związanie z określonym innym prawem (zabezpieconą wierzytelnością) nadal jednak pozostają zasadą. Nowa hipoteka nadal bowiem dzieli los zabezpieczonej wierzytelności, tyle że już niekoniecznie cały czas jednej i tej samej wierzytelności (objętej pierwotnie hipoteką), tylko zawsze aktualnie zabezpieczonej wierzytelności (jednej lub więcej), oraz bez konieczności odzwierciedlania szczegółowych elementów treści tej wierzytelności w treści hipoteki.

Akcesoryjność hipoteki może być bowiem różnie rozumiana i występować w różnym nasileniu<sup>14</sup>.

---

<sup>11</sup> Por. szerzej B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 234 i nast.

<sup>12</sup> Szerzej na ten temat, w tym w kwestii odnowienia i jego wpływu na hipotekę oraz o istniejących w tym zakresie stanowiskach por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 245 i nast.

<sup>13</sup> Por. uzasadnienie do projektu nowelizacji..., s. 8; zob. też B. S w a c z y n a, *Hipoteka...*, s. 291 (o niemożności swobodnych zmian w zakresie tożsamości zabezpieczonych wierzytelności w stanie prawnym przed 20 lutego 2011 r.).

<sup>14</sup> Na temat rozumienia zasady akcesoryjności – zob. raport Europejskiego Banku Odbudowy i Rozwoju – *Mortgages in transition economies. The legal framework for mortgages and mortgage securities*, s. 19 i nast. (dostępny na [www.ebrd.com/downloads/research/guides/mit.pdf](http://www.ebrd.com/downloads/research/guides/mit.pdf)).



## **II. Typy zdarzeń prawnych polegających na zmianie treści hipoteki lub zmianie dotyczącej zabezpieczonej wierzytelności i ich wpływ na prawa innych osób**

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania – można wyróżnić pewne typy zdarzeń prawnych, w których dochodzi do zmiany treści hipoteki lub zmiany zabezpieczonej hipoteką wierzytelności. Należy je kolejno omówić przy określaniu wpływu tego rodzaju zdarzeń na sytuację prawną innych osób.

Są to następujące sytuacje:

- 1) zmiany treści zabezpieczonej hipoteką wierzytelności – nienaruszające tożsamości zabezpieczonej wierzytelności
- 2) zmiany treści hipoteki dotyczące tożsamości zabezpieczonej hipoteką wierzytelności – niezwiązane jednak ze zmianą sumy hipoteki ani jej waluty jako niezależnych od zabezpieczonej wierzytelności elementów treści hipoteki
- 3) zmiany treści hipoteki dotyczące sumy hipoteki lub jej waluty

### **II. 1. Zmiany w zakresie zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, nienaruszające tożsamości zabezpieczonej wierzytelności**

W pierwszej kolejności należy rozważyć sytuację, w której następuje zmiana treści zabezpieczonej wierzytelności, z zastrzeżeniem iż nie dochodzi do żadnej zmiany przedmiotowej w zakresie tożsamości zabezpieczonych wierzytelności ani też do zmiany wysokości lub waluty samej hipoteki.

Odpowiednio w sytuacji, gdy zabezpieczeniu podlega więcej niż jedna wierzytelność – chodzi o takie zmiany, które zachowują tożsamość wszystkich zabezpieczonych hipoteką wierzytelności, czyli odbywają się niejako „w kręgu” dotychczasowych wierzytelności zabezpieczonych hipoteką.

Do zmian takich należeć będą takie typowe sytuacje, jak: zmiana kwoty zabezpieczonej wierzytelności, zmiana jej waluty, zmiana oprocentowania, zmiana terminu spłaty zabezpieczonej wierzytelności, zmiana sposobu jej płatności.

Jak już wskazano wyżej – zmiany te, jeśli nie towarzyszy im zmiana kwoty lub waluty hipoteki – nie powodują w ogóle zmiany treści hipoteki,

ponieważ w stanie prawnym istniejącym po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece związek pomiędzy hipoteką a zabezpieczoną wierzytelnością został rozluźniony na tyle mocno, że tego typu „parametry” zabezpieczonej wierzytelności nie należą do treści hipoteki, a tezę taką potwierdza (na zasadzie wnioskowania *a contrario*) uregulowanie zawarte w art. 68<sup>4</sup> u.k.w.h.

Dlatego bezprzedmiotowe byłoby tutaj rozważanie, czy wymagana jest **zgoda osób trzecich** (np. osób, którym przysługują prawa obciążające tę samą nieruchomości), stosownie do treści art. 248 § 2 k.c. Skoro bowiem nie następuje zmiana treści hipoteki jako ograniczonego prawa rzeczowego, to art. 248 k.c. nie znajduje w ogóle zastosowania.

Należy też wskazać, że ustawodawca dodatkowo dał wyraz takiemu rozumowaniu, uchylając obowiązujący przed 20 lutego 2011 r. art. 70 u.k.w.h., który wprost wskazywał na konieczność uzyskania zgody osób, którym przysługują prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym, na zmiany dotyczące wierzytelności hipotecznej, naruszające ww. prawa. Przepis ten stanowił swoiste uregulowanie w stosunku do hipoteki, nawiązujące do regulacji zawartych w art. 248 k.c., a zarazem wprowadzał do nich uregulowanie szczególne w odniesieniu do zmiany terminów płatności zabezpieczonej wierzytelności<sup>15</sup>.

Przy omawianiu zmian treści zabezpieczonej wierzytelności należy natomiast zwrócić uwagę na to, czy zmiany takie mogą powodować **zwiększenie zakresu zaspokojenia z nieruchomości obciążonej**, czy też nie – w kontekście wpływu tego rodzaju zdarzeń na **sytuację prawną właściciela nieruchomości, niebędącego dłużnikiem osobistym** w stosunku do wierzyciela hipotecznego i przez to niebędącego stroną stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Szeroko i wnikliwie relacje pomiędzy art. 70 u.k.w.h. oraz art. 248 k.c. (według stanu prawnego przed 20 lutego 2011 r.) w kontekście zmian treści hipoteki analizuje B. S w a c z y n a, *Hipoteka...*, s. 277 i nast.; por. też S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach...*, s. 273-274; H. C i e p ł a, [w:] H. C i e p ł a, E. B a ł a n - G o n c i a r z, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2007, s. 86-87.

<sup>16</sup> Por. też uzasadnienie do projektu nowelizacji..., s. 9.

**W pierwszym przypadku (tj. gdy zmiany takie mogą powodować zwiększenie zakresu zaspokojenia z nieruchomości obciążonej) wymagana będzie zgoda właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, która musi zostać złożona (którejkolwiek ze stron) w formie pisemnej pod rygorem nieważności – co wynika z art. 68<sup>4</sup> ust. 1 u.k.w.h. Właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym powinien bowiem, jako osoba udzielająca zabezpieczenia na swojej nieruchomości i przez to mająca interesy bezpośrednio dotknięte tego typu zmianami, mieć możliwość podjęcia decyzji co do zgody na tego typu zmiany.**

Do zmian mogących spowodować zwiększenie zakresu zaspokojenia z nieruchomości i w ten sposób wpływających (negatywnie) na sferę interesów właściciela nieruchomości będą należeć w szczególności: zwiększenie kwoty zabezpieczonej wierzytelności, zwiększenie wysokości odsetek, a także zwiększenie wysokości innych świadczeń ubocznych, które podlegają zabezpieczeniu zgodnie z umową o ustanowienie hipoteki (i zostały wskazane w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej – art. 69 ustawy *in fine*).

Ponadto – do tej kategorii należeć będzie zawsze zmiana waluty zabezpieczonej wierzytelności, jako wskazana przez ustawodawcę *expressis verbis* w art. 68<sup>4</sup> ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.

Co do zmiany terminu spłaty zabezpieczonej wierzytelności – taka zmiana zasadniczo nie powoduje jeszcze negatywnych konsekwencji w postaci zwiększenia zakresu zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Jednak należy uznać, że zmiana terminu spłaty może powodować tego rodzaju konsekwencje np. w sytuacji, gdy następuje wydłużenie tego terminu, z którym związane będzie naliczanie odsetek za wydłużony okres, co – jak się zdaje – będzie stanowić sytuację typową przy wydłużaniu terminu spłaty. Zatem tego rodzaju zmiany terminu należy uznać za wymagające zgody właściciela nieruchomości obciążonej.

Wątpliwości mogą także wywoływać zmiany dotyczące sposobu płatności (np. rozłożenie na raty lub odwrotnie). Wydaje się, że co do zasady zmiany te same w sobie nie muszą powodować zwiększenia zakresu zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Jednak nie da się całkowicie wykluczyć, że tego typu negatywne konsekwencje mogą w tych sytu-

acjach wystąpić (np. może nastąpić realny wzrost w zakresie wysokości należnych odsetek w wyniku zmiany zasad płatności rat). Dlatego, z ostrożności uzasadnionej ochroną praw właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym (co jest głównym celem regulacji zawartej w art. 68<sup>4</sup> u.k.w.h.), należy przyjąć, że również tego rodzaju zmiany wymagają zgody właściciela nieruchomości obciążonej<sup>17</sup>.

Brak zgody właściciela nieruchomości na zmiany treści zabezpieczonej wierzytelności zwiększające zakres zaspokojenia z nieruchomości obciążonej powodować będzie bezskuteczność takich zmian w stosunku do tegoż właściciela – art. 68<sup>4</sup> ust. 2 u.k.w.h. – natomiast zmiany te będą w pełni skuteczne w stosunku pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem osobistym<sup>18</sup>.

**W przypadku, gdy zmiany treści zabezpieczonej wierzytelności nie będą powodować zwiększenia zakresu zaspokojenia z nieruchomości obciążonej** – nie będzie potrzebna niczyja zgoda, a zmiany takie będą wymagać jedynie zawarcia umowy pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem z tytułu zabezpieczonej wierzytelności (zakładając oczywiście, że nie dochodzi jednocześnie do zmiany kwoty lub waluty hipoteki)<sup>19</sup>. Chodzić tu może w szczególności o takie zmiany, jak: zmniejszenie kwoty zabezpieczonej wierzytelności, zmniejszenie wysokości odsetek lub wysokości objętych hipoteką innych roszczeń o świadczenia uboczne.

---

<sup>17</sup> Zob. jednak B. S w a c z y n a, *Hipoteka...*, s. 279 i nast., gdzie autor analizuje tego typu zmiany w zakresie sposobu płatności zabezpieczonej wierzytelności, przy czym należy wyraźnie zaznaczyć, że w cytowanej publikacji autor ocenia wpływ takich zdarzeń nie na sytuację właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, ale ich wpływ na prawa osób trzecich (np. osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym) w poprzednim stanie prawnym (przed 20 lutego 2011 r.); autor uznaje, że tego typu zdarzenia nie naruszają ww. praw osób trzecich.

<sup>18</sup> Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 252; odmiennie jak się wydaje: P. A r m a d a - R u d n i k, *Prawo hipoteczne...*, w akapicie: *Waluta hipoteki* (gdzie autorka zdaje się kategorycznie uzależniać skuteczność takich zmian dotyczących zabezpieczonych wierzytelności od zgody właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym).

<sup>19</sup> Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 253.

## II. 2. Zmiany dotyczące tożsamości zabezpieczonej hipoteką wierzytelności

Jak wskazano wyżej, ustawodawca wprowadził istotną modyfikację do instytucji hipoteki, polegającą na dopuszczeniu możliwości swobodnych zmian w zakresie tożsamości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, pozostawiając jedynie warunek, aby były to wierzytelności przysługujące temu samemu wierzycielowi – art. 68<sup>3</sup> u.k.w.h. (oczywiście muszą to być zawsze wierzytelności nadające się ze swej natury do zabezpieczenia hipoteką).

Zmiany takie stanowią zmianę treści hipoteki (oznaczenie zabezpieczonej wierzytelności należy do treści hipoteki i jest ujawniane w księdze wieczystej) i stosuje się do nich art. 248 k.c. (do takiej zmiany wymagane są zatem: umowa między właścicielem nieruchomości a wierzycielem hipotecznym o zmianie treści hipoteki oraz wpis do księgi wieczystej – art. 248 § 1 k.c.).

Znajduje to także bezpośredni wyraz w treści art. 68<sup>3</sup> zd. 2 u.k.w.h. – według którego do zmiany zabezpieczonej wierzytelności stosuje się przepisy o zmianie treści hipoteki<sup>20</sup>.

Art. 68<sup>3</sup> u.k.w.h. wprost wskazuje tylko na możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Gdyby przyjąć jedynie bardzo ściśle językowe znaczenie słów użytych w tym przepisie, to można by uznać, że chodzi w nim tylko o zastępowanie wierzytelności na zasadzie jeden do jednego. Takie rozumowanie byłoby jednak w sposób oczywisty pozbawione logiki z uwagi na sens innych regulacji ustawy, w tym zwłaszcza dotyczących możliwości zabezpieczenia hipoteką wielu wierzytelności – zwłaszcza art. 68<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h.

Biorąc to pod uwagę, należy przyjąć, że modyfikacje w zakresie tożsamości wierzytelności zabezpieczonych hipoteką mogą obejmować wiele różnych kombinacji, takich jak:

- proste zastąpienie jednej wierzytelności inną wierzytelnością,
- zastąpienie jednej wierzytelności wieloma wierzytelnościami,
- zastąpienie wielu wierzytelności jedną wierzytelnością,

---

<sup>20</sup> *Tamże*, s. 239 i nast.

– zastąpienie wielu wierzytelności wieloma wierzytelnościami o dowolnej liczbie.

We wszystkich ww. przypadkach, które wchodzą w miejsce wierzytelności dotąd zabezpieczonych, nie ma także znaczenia kwota wierzytelności.

Nie ma również wątpliwości, że możliwe jest też objęcie hipoteką innych wierzytelności oprócz już zabezpieczonych, z uwagi na opisaną wyżej możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności, albo odwrotnie – wyłączenie jednej z zabezpieczonych wierzytelności z zabezpieczenia hipoteką<sup>21</sup>.

Jeśli chodzi o **sytuację prawną właściciela nieruchomości** w tego typu sytuacjach – z uwagi na to, że zmiany tożsamości zabezpieczonej wierzytelności stanowią zmianę treści hipoteki, właściciel nieruchomości jest co do zasady zawsze zaangażowany w tego typu zmiany jako strona stosunku hipoteki, stosownie do treści art. 248 § 1 k.c., niezależnie od faktu, czy jest jednocześnie dłużnikiem osobistym.

W sytuacji, gdy **właściciel nieruchomości nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym**, przyjąć należy, że dla skuteczności zmiany treści hipoteki polegającej na zmianie tożsamości zabezpieczonej wierzytelności nie jest potrzebna zgoda dłużnika osobistego, gdyż wierzyciel hipoteczny ma możliwość rozporządzać swoim prawem z tytułu zabezpieczenia bez zgody dłużnika osobistego (może np. zrzec się zabezpieczenia, co w odniesieniu do zabezpieczonej wierzytelności wywoła identyczny skutek jak wyłączenie jej z zabezpieczenia)<sup>22</sup>.

Rozważenia wymaga natomiast, czy zmiany takie naruszają **prawa innych osób, przysługujące im na tej samej nieruchomości** (np. inni wierzyciele hipoteczni) i czy w związku z tym wymagana jest ich zgoda stosownie do art. 248 § 2 k.c.

W odniesieniu do **osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie wyższym** – opisywane tu zmiany nie mogą powodować żadnych negatywnych konsekwencji, gdyż na mocy art. 249 k.c.

---

<sup>21</sup> Tamże s. 239 (uwaga nr 9); szerzej na temat zmian dotyczących tożsamości zabezpieczonych wierzytelności zob. też T. C z e c h, *Uwagi do nowelizacji przepisów o hipotece*, Przegląd Legislacyjny 2009, nr 3-4, s. 150 i nast.

<sup>22</sup> Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 241 i nast. (uwaga nr 14).

(zob. też art. 12 u.k.w.h.) ograniczone prawa rzeczowe o pierwszeństwie niższym nie mogą być wykonywane z uszczerbkiem dla praw o pierwszeństwie wyższym.

Nieco głębszej analizy wymaga natomiast wpływ tego typu zmian na sytuację prawną **osób, którym przysługują na tej samej nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym**.

Otóż należy uznać, że wszystkie opisywane w ramach niniejszego punktu zdarzenia polegające na zmianie tożsamości zabezpieczonej wierzytelności **nie wymagają zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym**, i to niezależnie od tego, jak mają się do siebie kwoty wierzytelności dotąd zabezpieczonych i obejmowanych zabezpieczeniem – przy założeniu, że nie dochodzi przy tym do zwiększenia sumy hipoteki lub zmiany jej waluty.

W przypadku zastąpienia wierzytelności brak konieczności zgody ww. osób wyrażony został wprost w art. 68<sup>3</sup> zd. 3 u.k.w.h.

Ten wyraźny zapis ustawowy należy uznać za dodany po to, aby rozwiać ewentualne wątpliwości na tle nowych rozwiązań prawnych<sup>23</sup>. Uznać jednak należy, że nawet bez tego zapisu taka zgoda ww. osób nie byłaby wymagana.

Istotą jest bowiem to, że same tylko zmiany tożsamości zabezpieczonych wierzytelności (bez zmiany sumy i waluty hipoteki) nie naruszają praw tych osób i dlatego nie stosuje się do nich wymogu z art. 248 § 2 k.c. Zmiany te nie powodują bowiem zwiększenia zakresu odpowiedzialności rzeczowej właściciela z nieruchomości obciążonej, którego granica jest wyznaczona sumą hipoteki<sup>24</sup>.

W szczególności zatem nie można wnioskować *a contrario* z treści art. 68<sup>3</sup> zd. 3 u.k.w.h., że będą wymagać takiej zgody inne przypadki zmiany tożsamości zabezpieczonej wierzytelności niż typowe zastąpienie (rozumiane w znaczeniu ściśle językowym jako zamiana czegoś na coś innego<sup>25</sup>).

---

<sup>23</sup> Zob. też uzasadnienie do projektu nowelizacji..., s. 8-9.

<sup>24</sup> Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 240 i nast. (uwaga nr 12).

<sup>25</sup> Zob. *Nowy słownik języka polskiego*, red. E. S o b o l, Warszawa 2002, s. 1245, gdzie słowo „zastąpić” w sensie odnoszącym się do przedmiotu czynności zastąpienia tłumaczy się jako: „Użyć czegoś zamiast czegoś innego; zamienić jedno na drugie”.

Należy więc uznać, że również objęcie hipoteką nowej wierzytelności (oprócz już wcześniej zabezpieczonych wierzytelności) nie wymaga zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym. Choć nie da się wykluczyć, że ze względu na ryzyko bardzo ścisłej interpretacji znaczeń językowych słów użytych przez ustawodawcę zapis art. 68<sup>3</sup> zd. 3 u.k.w.h. (wskazujący wprost tylko na zastąpienie) może rodzić pole do wątpliwości w tym zakresie, które jednak, moim zdaniem, byłyby całkowicie nieuzasadnione.

Przyjęcie tu bowiem innej koncepcji, tj. zakładającej konieczność uzyskiwania w tego typu sytuacji zgody ww. osób, przeczyłoby racjonalnej wykładni opartej na założeniu, że ustawodawca tworzy spójne i logiczne rozwiązania prawne.

Można tu podeprzeć się również logiką wnioskovania *a fortiori*, przedstawiając ją na następującym przykładzie opartym na porównaniu dwóch hipotetycznych sytuacji:

#### *Sytuacja 1.*

Hipoteka zabezpiecza wierzytelność A o kwocie 100 000 PLN, która zostaje zastąpiona wierzytelnością B o kwocie 200 000 PLN. Jest to niewątpliwie dopuszczalne bez zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, w świetle treści art. 68<sup>3</sup> u.k.w.h.

#### *Sytuacja 2.*

Hipoteka zabezpiecza wierzytelność A o kwocie 100 000 PLN, a strony umowy o ustanowienie hipoteki dokonują zmiany tej umowy, obejmując hipoteką także wierzytelność B o kwocie 80 000 PLN. Jest to niewątpliwie dopuszczalne z uwagi na możliwość zabezpieczenia hipoteką wielu wierzytelności – art. 68<sup>1</sup> u.k.w.h.

Przykłady zawarte w obu sytuacjach można rozciągać na możliwość różnych kombinacji co do liczby wierzytelności dotąd zabezpieczonych i obejmowanych zabezpieczeniem, przy pozostawieniu założenia, że po dokonaniu zmiany w zakresie tożsamości zabezpieczonych wierzytelności w sytuacji 2. hipoteka zabezpieczać będzie wierzytelności o kwocie (w sumie) niższej niż po dokonaniu zmiany opisanej w sytuacji 1.

Wracając jednak do omawianego przykładu – po objęciu zabezpieczeniem nowej wierzytelności (sytuacja 2.) hipoteka i tak zabezpiecza wie-



ryzyczności o kwocie wynoszącej w sumie o 20 000 PLN mniej niż przy typowym zastąpieniu (sytuacja 1.).

Skoro więc można w sytuacji 1. (bez zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym) zastąpić zabezpieczoną wierzytelność inną wierzytelnością, a jednocześnie ta nowo zabezpieczona wierzytelność może przewyższać kwotę wierzytelności zastępowanej, to tym bardziej należy uznać, że w sytuacji 2. można objąć zabezpieczeniem bez wspomnianej zgody także nową wierzytelność, która może przecież opiewać na kwotę niższą niż występująca w sytuacji 1. różnica wynikająca z porównania wysokości wierzytelności zastępowanej i tej, która wchodzi w jej miejsce.

Oczywiście – logika rozumowania *a fortiori* w oparciu o wskazany wyżej przykład nie sprawdzi się „matematycznie”, gdy sytuacja będzie odwrotna, tj. gdy kwota wierzytelności nowo objętych zabezpieczeniem/dodanych (sytuacja 2.) będzie wyższa niż różnica pomiędzy kwotą wierzytelności dotąd zabezpieczonej oraz nowo zabezpieczonej po zastąpieniu (sytuacja 1.).

Jednak w tej argumentacji nie chodzi o to, żeby uzasadniać, iż w każdej potencjalnej sytuacji w oparciu o odpowiednie wyliczenia można czynić mniej, skoro ustawodawca zezwala na więcej, lecz o to, że przyjęcie innej interpretacji ustawy niż wyżej wskazana mogłoby prowadzić do niedorzecznych rezultatów polegających na tym, że w pewnych sytuacjach ustawodawca nie zezwala na mniej, mimo że jednocześnie zezwala na więcej.

Z tych wszystkich względów należy przyjąć, że brak konieczności zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, odnosi się również do objęcia zabezpieczeniem nowych wierzytelności oprócz dotąd zabezpieczonych, a wyrażony wprost w art. 68<sup>3</sup> zd. 3 u.k.w.h. brak konieczności takiej zgody w stosunku do zastąpienia jedynie wzmacnia takie rozumowanie i podkreśla wolę ustawodawcy w tym względzie.

Uzasadnienia dla braku konieczności zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, na zmiany w zakresie tożsamości zabezpieczonej wierzytelności, można i należy się ponadto doszukać niezależnie od treści art. 68<sup>3</sup> u.k.w.h., odwołując się przede wszystkim do opisanej już wyżej **istoty i konstrukcji hipoteki** po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Oparcie hipoteki na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej, polegające na wskazaniu górnej granicy odpowiedzialności rzeczowej właściciela nieruchomości, do której istnieje obciążenie tej nieruchomości, oznacza także, że każdy, kto decyduje się na hipotekę czy też inne prawo do nieruchomości o pierwszeństwie równym lub niższym – musi się z tym obciążeniem liczyć i w konsekwencji nie może rościć żadnych uzasadnionych oczekiwań co do tego, że wyprzedzająca jego prawo hipoteka będzie dotyczyć tylko oznaczonych pierwotnie wierzytelności, bez zmiany ich tożsamości. Takie oczekiwania mogły występować przy dotychczasowej hipotece ściśle powiązanej z wierzytelnością zabezpieczoną. Po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdy akcesoryjność hipoteki została znacznie osłabiona, nie jest to już uzasadnione.

Co więcej – osoba, która decyduje się na hipotekę czy też inne prawo do nieruchomości z pierwszeństwem równym/niższym – musi się liczyć z tym, że wyprzedzająca jej prawo hipoteka uniemożliwi takiej osobie zaspokojenie tego prawa w granicach wyznaczonych sumą ww. hipoteki nie tylko w okresie istnienia tej hipoteki, ale nawet po jej wygaśnięciu.

Właściciel nieruchomości ma bowiem nowe możliwości wynikające z przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym – art. 101<sup>1</sup>-101<sup>11</sup> u.k.w.h.

Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym ogranicza istniejącą pod rządami przepisów obowiązujących do dnia 19 lutego 2011 r. zasadę posuwania się hipotek. Skorzystanie z tego uprawnienia bez wątpienia nie zależy od zgody osób trzecich, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, jest to uprawnienie właściciela stanowiące składnik jego podmiotowego prawa własności<sup>26</sup>.

---

<sup>26</sup> Szerzej na temat zasady posuwania się hipotek oraz jej wyłączenia przez instytucję rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym zob. np. T. C z e c h, *Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym*, MoP 2010, nr 20; M. D e n e k a, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 257 i nast.; P. A r m a d a - R u d n i k, *Prawo hipoteczne...*, w akapicie: *Prawo do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym*; B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 439 i nast.; uzasadnienie do projektu nowelizacji..., s. 11 i nast.; zob. też (krytycznie o tej instytucji) H. C i e p ł a – *Opinia do projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw* (druki nr 1562, 509 oraz 833), dostępne na [www.sejm.gov.pl](http://www.sejm.gov.pl), s. 8.

Zatem ustawodawca przyznaje właścicielowi nieruchomości tak daleko idące uprawnienie, że może on nawet już po wygaśnięciu hipoteki rozporządzać (bez jakiegokolwiek zgody osób trzecich) miejscem po tej hipotece (w granicach wygasłej hipoteki rzecz jasna) i może na przykład ustanowić nową hipotekę na zabezpieczenie jednej lub wielu dowolnych wierzytelności tego samego lub innych wierzycieli (opiewających na dowolną kwotę).

**Tym bardziej zatem nie da się racjonalnie przyjąć, że właściciel nieruchomości nie mógłby dokonywać bez zgody ww. osób zmian co do tożsamości zabezpieczonych wierzytelności w odniesieniu do istniejącej hipoteki, pod warunkiem oczywiście że zmiany takie nie wiążą się ze zwiększeniem wysokości ani ze zmianą waluty hipoteki (logika rozumowania a fortiori, którą jednak można w tym zakresie odnosić tylko do hipotek powstałych po 19 lutego 2011 r., bo tylko do takich stosuje się przepisy o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym, o czym mowa dalej w punkcie dot. kwestii intertemporalnych).**

Uzupełniająco należy jeszcze dodać w tym miejscu, że nie będzie wymagana zgoda tych osób na zmiany polegające na wyłączeniu z zabezpieczenia hipotecznego jednej z zabezpieczonych dotąd wierzytelności, przy pozostawieniu zabezpieczenia hipoteką co najmniej jednej wierzytelności (w przeciwnym razie, tj. wyłączenia z zabezpieczenia hipoteką wszystkich zabezpieczonych wierzytelności, doszłoby faktycznie do całkowitego zrzeczenia się hipoteki przez wierzyciela, wymagającego konstytutywnego wykreślenia z księgi wieczystej – art. 246 k.c.). Zmiana tego typu – niezależnie od przedstawionej wyżej argumentacji – zadziała bowiem korzystnie dla osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym.

Analizując kwestie zmian tożsamości zabezpieczonych hipoteką wierzytelności, należy jeszcze zwrócić uwagę na to, iż podmiana zabezpieczonej hipoteką wierzytelności ma bezpośrednio wpływ na sytuację **osób, którym przysługują prawa obciążające wierzytelność hipoteczną**, dlatego wymaga ona zgody takich osób (art. 248 § 2 k.c. ), co odnosi się w szczególności do **wierzyciela subintabulatu**<sup>27</sup>.

---

<sup>27</sup> Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 241 (uwaga nr 13) i 248 (uwaga nr 24, odnosząca się do odnowienia).

Ponadto należy zwrócić uwagę na szczególny przypadek podmiany zabezpieczonej wierzytelności, jakim jest **odnowienie**, polegające na tym, że dłużnik w celu umorzenia zobowiązania zobowiązuje się za zgodą wierzyciela spełnić inne świadczenie albo nawet to samo świadczenie, ale z innej podstawy prawnej, a dotychczasowe zobowiązanie wygasa – art. 506 k.c. Jeśli w takim przypadku hipoteka obciążała nieruchomość dłużnika osobistego – przyjmując należy, że hipoteka utrzymuje się na tej nieruchomości, choć nie jest to bezsporne<sup>28</sup>.

Natomiast w sytuacji, gdy hipoteka obciążała nieruchomość osoby trzeciej, na dalsze trwanie zabezpieczenia osoba ta musi wyrazić zgodę – art. 507 k.c. Jednak w tym wypadku nie jest to zgoda osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej (w rozumieniu art. 63 k.c.), a jedynie zgoda na dalsze trwanie zabezpieczenia. Stąd zgoda taka powinna być udzielona najpóźniej do momentu dokonania odnowienia<sup>29</sup>.

W obu ww. przypadkach dochodzi do zmiany treści hipoteki, stąd musi zostać spełniony wymóg przewidziany w art. 248 § 1 *in fine* k.c. (wpis do księgi wieczystej, dla którego podstawą będzie umowa odnowienia), oraz – w odniesieniu do nieruchomości osoby trzeciej – opisana wyżej zgoda tej osoby na dalsze trwanie zabezpieczenia. Nie jest natomiast wymagana zgoda osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym (art. 248 § 2 k.c.), gdyż odnowienie nie narusza ich praw (o ile oczywiście nie wiąże się z nim zwiększenie sumy hipoteki lub zmiana jej waluty) – należy uznać tak, bazując na tej samej argumentacji, jaką przedstawiono wyżej w niniejszym punkcie<sup>30</sup>.

Należy jeszcze wskazać, że **szczególnym przypadkiem zmiany co do zabezpieczonej wierzytelności** będącym zarazem **zmianą treści hipoteki** jest **zmiana w zakresie zabezpieczenia hipoteką** (tj. objęcie hipoteką lub odwrotnie – wyłączenie z zakresu zabezpieczenia) **roszczeń ubocznych innych niż roszczenia o odsetki i o przyznane koszty postępowania** (zob. art. 69 u.k.w.h.).

---

<sup>28</sup> Szerzej na ten temat – tamże, s. 246 (uwaga nr 20).

<sup>29</sup> Por. B. S w a c z y n a, *Hipoteka...*, s. 291, t e n ż e, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 246 (w uwadze nr 19).

<sup>30</sup> Zob. szerzej B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 247-248 (uwagi nr 22 i 23).

Zmiana taka nie stanowi w istocie zmiany co do tożsamości zabezpieczonych wierzytelności, nie dochodzi tu bowiem do zastąpienia czy też objęcia hipoteką innych niż dotąd wierzytelności, a jedynie do zmiany w zakresie zabezpieczenia hipoteką roszczeń ubocznych wynikających z już zabezpieczonej hipoteką wierzytelności (mogą to być przykładowo: roszczenia o zapłatę prowizji od udzielonego kredytu, o zwrot kosztów opłat za monity). Jednak zmiana taka – w świetle regulacji art. 69 u.k.w.h. – stanowi zmianę treści hipoteki, dotyczy bowiem określenia zakresu roszczeń podlegających zabezpieczeniu i wymaga współdziałania właściciela nieruchomości jako strony stosunku hipoteki. Jest to jednak zarazem bardzo specyficzna zmiana treści hipoteki, do której nie znajdują zastosowania w pełnym zakresie wymogi z art. 248 § 1 k.c. – roszczenia takie nie stanowią bowiem elementu treści hipoteki podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej.

Objęcie zabezpieczeniem ww. roszczeń przy ustanowieniu hipoteki wymaga ich ujęcia w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu – art. 69 u.k.w.h. *in fine*.

Jak się zatem wydaje – dla zmiany treści hipoteki polegającej na objęciu zabezpieczeniem takich roszczeń (lub ich „wyłączeniu” z zakresu zabezpieczenia) wystarczy umowa między właścicielem nieruchomości a wierzycielem hipotecznym<sup>31</sup>.

Nie ma tu bowiem możliwości dokonania zmiany wpisu w księdze wieczystej, zatem nie ma podstaw do stosowania wymogu analogicznego z art. 69 u.k.w.h. (*de lege ferenda* warto zastanowić się nad tym, czy istnieje dostateczne uzasadnienie dla wymogu wymieniania takich roszczeń w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej, skoro nie podlegają one wpisowi do tej księgi)<sup>32</sup>.

Również tego rodzaju zmiana treści hipoteki – dotycząca zabezpieczenia wymienionych roszczeń ubocznych – **nie będzie wymagać zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie**

---

<sup>31</sup> Por. szerzej M. K u ć k a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 276 i nast. (od uwagi nr 13).

<sup>32</sup> Szeroko i krytycznie na temat regulacji zawartych w nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 69) dot. zabezpieczenia hipoteką należności ubocznych – zob. T. C z e c h, *Uwagi do nowelizacji...*, s. 153 i nast.

**równym lub niższym**, gdyż nie narusza ich praw (o ile oczywiście nie wiąże się z tym zwiększenie sumy hipoteki lub zmiana jej waluty) – należy uznać tak, bazując na tej samej argumentacji, jaką przedstawiono wyżej dla zmian w zakresie tożsamości zabezpieczonej wierzytelności<sup>33</sup>.

### **II. 3. Zmiany treści hipoteki dotyczące sumy hipoteki lub jej waluty**

Ostatnią grupę analizowanych w niniejszym artykule zdarzeń prawnych stanowią zmiany dotyczące kluczowych elementów treści hipoteki – tj. zmiany sumy lub waluty hipoteki.

Zdarzenia takie, jako stanowiące zmianę treści hipoteki, podlegają pod reżim reguł zawartych w art. 248 k.c.

Do takiej zmiany wymagane są zatem: umowa między właścicielem nieruchomości a wierzycielem hipotecznym o zmianie treści hipoteki oraz wpis do księgi wieczystej – art. 248 § 1 k.c. Podobnie zatem jak w przypadku opisywanym wyżej w pkt. II. 2 – **właściciel nieruchomości** jest zawsze zaangażowany w tego typu zmiany jako strona stosunku hipoteki, stosownie do treści art. 248 § 1 k.c., niezależnie od faktu, czy jest jednocześnie dłużnikiem osobistym.

Podobnie też, gdy **właściciel nieruchomości nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym**, również w tym wypadku uznać należy, że dla skuteczności zmiany treści hipoteki polegającej na zmianie sumy lub waluty hipoteki **nie jest potrzebna zgoda dłużnika osobistego**, gdyż wierzyciel hipoteczny ma możliwość rozporządzać swoim prawem z tytułu zabezpieczenia bez zgody dłużnika osobistego (patrz także wyżej na analogiczne uwagi w pkt. II. 2).

Wreszcie – podobnie jak w sytuacji opisanej wyżej w pkt. II. 2 – rozważenia wymaga wpływ takich zmian na **prawa innych osób, przysługujące im na tej samej nieruchomości** (np. inni wierzyciele hipoteczni) i czy w związku z tym wymagana jest ich zgoda stosownie do art. 248 § 2 k.c.

W odniesieniu do **osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie wyższym** – opisywane tu zmiany nie mogą oczywiście

---

<sup>33</sup> Por. B. S w a c z y n a, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 257 (w uwadze nr 10).

powodować żadnych negatywnych konsekwencji z uwagi na reguły pierwszeństwa rządzące wykonywaniem praw rzeczowych, o których wspomniano już wyżej w pkt. II. 2.

Należy uznać natomiast, że tego typu zdarzenia **wymagają zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym**, zawsze wtedy, gdy:

– dochodzi do zwiększenia sumy hipoteki, co w sposób oczywisty wpływa negatywnie na prawa ww. osób, zwiększa bowiem wyznaczony sumą hipoteki zakres odpowiedzialności rzeczowej właściciela nieruchomości, do której może nastąpić zaspokojenie wierzyciela hipotecznego, i tym samym zmniejsza dla tych osób możliwości zaspokojenia ich praw na nieruchomości;

– dochodzi do zmiany waluty hipoteki i to niezależnie od tego, jak kształtują się kursy wymiany walut, bowiem są one niemożliwe do przewidzenia (w sposób umożliwiający pewne i wiarygodne określenie ich wpływu na zakres odpowiedzialności rzeczowej właściciela nieruchomości) i dlatego zawsze powodują ryzyko, że może nastąpić zwiększenie ww. odpowiedzialności wskutek niekorzystnych kursów wymiany walut<sup>34</sup>.

Natomiast **nie wymagają zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym**, zmiany polegające na zmniejszeniu sumy hipoteki, ponieważ zmiany takie w sposób oczywisty nie wpływają negatywnie na prawa tych osób. Wręcz odwrotnie – zmiany takie wpływają pozytywnie na ich prawa (o ile właściciel nie skorzysta z uprawnienia do rozporządzenia powstałym w wyniku takiego zdarzenia opróżnionym w części miejscem hipotecznym, wtedy bowiem sytuacja takich osób pozostaje w zasadzie bez zmian).

W razie braku wymaganej zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, na zmiany polegające na zwiększeniu sumy hipoteki lub zmianie jej waluty – zmiana taka będzie nieskuteczna (bezskuteczność zawieszona, która może zostać walidowana w wyniku uzyskania brakującej zgody osoby trzeciej)<sup>35</sup>.

---

<sup>34</sup> Por. *tamże*, s. 256 i nast.

<sup>35</sup> Zob. *szerzej* – *tamże*, s. 258.

## II. 4. Kwestie intertemporalne

Należy jeszcze zwrócić uwagę na sytuację hipotek ustanowionych przed 20 lutego 2011 r.

Reguluje je art. 10 ustawy nowelizującej ustawę o księgach wieczystych i hipotece – zgodnie z którym:

– do hipotek kaucyjnych powstałych przed 20 lutego 2011 r. stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym nowelizacją – przy czym chodzi tu o tzw. hipoteki kaucyjne samoistne (występujące samodzielnie, nie obok hipoteki zwykłej); wyjątkiem są przepisy o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym, których nie stosuje się do takich hipotek;

– do hipotek zwykłych powstałych przed 20 lutego 2011 r. stosuje się dotychczasowe przepisy (obowiązujące do dnia 19 lutego 2011 r.), to samo dotyczy tzw. hipotek kaucyjnych niesamoistnych, czyli zabezpieczających roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą; wyjątkiem są tu z kolei uregulowania z art. 76 ust. 1 i 4, które stosuje się do ww. hipotek w brzmieniu nadanym nowelizacją.

Z punktu widzenia omawianej tu problematyki oznacza to, że hipoteki kaucyjne samoistne podlegają nowym regulacjom i wszystkim wyżej opisanym zasadom co do wpływu zmian dotyczących zabezpieczonej wierzytelności oraz zmian treści hipoteki na prawa innych osób.

Natomiast hipoteki zwykłe (i związane z nimi hipoteki kaucyjne niesamoistne) podlegają przepisom dotychczasowym w tym zakresie i stosuje się do nich wszystkie wynikające z nich reguły, w tym także wymogi zawarte w uchylonym przez ustawę nowelizującą art. 70 u.k.w.h. W szczególności też nie jest w ogóle możliwe w ich przypadku swobodne dokonywanie zmian co do tożsamości zabezpieczonych tymi hipotekami wierzytelności ani też ich użycie do zabezpieczenia wielu wierzytelności.

W odniesieniu do **hipotek kaucyjnych samoistnych powstałych przed 20 lutego 2011 r.** może powstać wątpliwość, czy zastosowanie do nich wszystkich nowych zasad nie powoduje niezgodności z konstytucyjną zasadą *lex retro non agit*. A ściślej rzecz ujmując – czy nie powoduje to naruszenia praw osób, którym w dniu wejścia w życie nowych regulacji przysługiwały na obciążonej taką hipoteką nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym (np. hipoteki wpisane w księdze wieczystej na rzecz innych wierzycieli na tej samej lub niższej pozycji).



Chodzi tu w szczególności o możliwość dokonywania przez strony stosunku hipoteki (właściciel nieruchomości i wierzyciel hipoteczny) – bez zgody ww. osób – swobodnych zmian w zakresie tożsamości zabezpieczonych wierzytelności (np. zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością, objęcie hipoteką nowej wierzytelności). Decydując się bowiem przed 20 lutego 2011 r. na hipotekę (lub inne prawo na nieruchomości) o pierwszeństwie równym lub niższym niż ustanowiona na takiej nieruchomości hipoteka kaucyjna, osoby takie mogły liczyć na to, że po wygaśnięciu tej hipoteki ich prawo uzyska wyższe pierwszeństwo w wyniku obowiązującej do 19 lutego 2011 r. zasady posuwania się hipotek (lub – w przypadku gdy prawo to miało pierwszeństwo równe z taką hipoteką, uzyska poprawę w wyniku jej wygaśnięcia).

Wprowadzona od 20 lutego 2011 r. możliwość dokonywania przez strony stosunku hipoteki kaucyjnej (samoistnej, powstałej przed 20 lutego 2011 r.) – bez zgody ww. osób – swobodnych zmian w zakresie tożsamości zabezpieczonych wierzytelności może spowodować, że zasada posuwania się hipotek nie zadziała tak, jak mogłoby to nastąpić, gdyby nowych regulacji nie wprowadzono, co może się wydawać sytuacją niekorzystną dla takich osób.

Wątpliwości te może wzmacniać fakt, że ustawodawca wyłączył w stosunku do ww. hipotek kaucyjnych (samoistnych, powstałych przed 20 lutego 2011 r.) stosowanie nowych przepisów o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Można to interpretować w ten sposób, że ustawodawca uznał, iż oczekiwania osób, którym w dniu wejścia w życie nowych regulacji przysługiwały na obciążonej taką hipoteką nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, związane z zasadą posuwania się tych praw w wyniku wygaśnięcia wyprzedzającej je hipoteki, zasługują na ochronę, a nowe prawo hipoteczne nie powinno zmieniać ich sytuacji w tym zakresie.

Można jednak argumentować również, że wprowadzona od 20 lutego 2011 r. możliwość dokonywania przez strony stosunku hipoteki kaucyjnej (samoistnej, powstałej przed 20 lutego 2011 r.) swobodnych zmian w zakresie tożsamości zabezpieczonych wierzytelności jest uzasadniona i nie narusza interesów ww. osób, bowiem już pod rządami dotychczasowych przepisów osoby takie nie mogły zasadnie oczekiwać, że ich prawo uzyska wyższe pierwszeństwo, nie miały bowiem żadnego wpły-

wu na to, czy wierzytelność zabezpieczona hipoteką kaucyjną zostanie rzeczywiście zaspokojona i w jakim terminie (tym bardziej iż zmiana terminu spłaty zabezpieczonej wierzytelności nie wymagała zgody tych osób – art. 70 u.k.w.h. w brzmieniu przed 20 lutego 2011 r.).

Z kolei wyłączenie zastosowania do ww. hipotek przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym można uznać za uzasadnione, bo w tym wypadku nie chodzi już o kwestie zmian dotyczących treści samej hipoteki (w okresie jej istnienia), lecz o zupełnie nową instytucję prawną, która wyłącza całkowicie zasadę posuwania się hipotek w przypadku, gdy właściciel nieruchomości skorzysta z tego uprawnienia lub zarezerwuje sobie na przyszłość taką możliwość (zgodnie z art. 101<sup>4</sup> u.k.w.h.).

Taka argumentacja przeciwko wskazanym wątpliwościom brzmi zasadnie, jednak wydaje się, że nie wyłącza ich całkowicie.

Nie rozstrzygając finalnie zasadności zasygnalizowanych tu wątpliwości – należy zaznaczyć, że z punktu widzenia *de lege lata* mają one obecnie wyłącznie teoretyczny charakter, bowiem przepisy ustawy nowelizującej ustawę o księgach wieczystych i hipotece są w tym względzie jasne i rozstrzygają wyraźnie, że do hipotek kaucyjnych powstałych przed 20 lutego 2011 r. stosuje się wszystkie nowe regulacje, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. W świetle powyższych rozważań oznacza to, że zmiany w zakresie tożsamości zabezpieczonej taką hipoteką wierzytelności nie wymagają zgody osób, którym w dniu wejścia w życie nowych regulacji przysługiwały na obciążonej taką hipoteką nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym.

### III. Zakończenie

**Reasumując** te rozważania, należy wskazać, że ustawodawca, wprowadzając nowelizację ustawy o księgach wieczystych i hipotece ukształtował hipotekę jako elastyczną instytucję prawną, która z jednej strony zachowuje najważniejsze cechy i istotę dotychczasowej instytucji hipoteki, a z drugiej strony umożliwia znacznie bardziej wygodny dla uczestników obrotu sposób zabezpieczania wierzytelności. Te zaś z kolei w panujących realiach obrotu gospodarczego mają dynamiczny charakter

i mogą ulegać częstym zmianom. Dotyczy to zwłaszcza kredytów bankowych, przy których stosowanie zabezpieczenia w postaci hipoteki jest powszechne, a dotychczasowe regulacje (przed 20 lutego 2011 r.) doprowadzały często do sytuacji, w których kolejna zmiana treści kredytu (np. w zakresie terminu spłaty) następowała, zanim poprzednia zmiana zdążyła zostać ujawniona w księdze wieczystej.

Należy przy tym podkreślić, że takie ukształtowanie hipoteki wydaje się korzystne dla uczestników obrotu – zarówno z punktu widzenia wierzycieli (np. banku kredytującego), jak i dłużników (zwłaszcza kredytobiorców), umożliwia im bowiem stosunkowo łatwe „zarządzanie” treścią i zakresem zabezpieczonych hipoteką wierzytelności i dostosowywanie ich do zmieniających się dynamicznie potrzeb gospodarczych, bez konieczności ustawicznego ponoszenia dodatkowych formalności i kosztów dokonywania zmian wpisów hipoteki w księgach wieczystych, które w praktyce obrotu zazwyczaj obciążają dłużników i podnoszą w ten sposób koszty finansowania działalności. Konsekwencją wprowadzonych zmian prawnych jest także ograniczenie konieczności uciążliwego i trudnego w realizacji pozyskiwania zgody osób, którym przysługują na nieruchomości prawa o pierwszeństwie równym lub niższym, co także jest znaczącym ułatwieniem w porównaniu ze stanem istniejącym do dnia 19 lutego 2011 r.

*Tomasz Łapaj – prawnik, dyrektor Centrum Zabezpieczeń w Banku Zachodnim WBK S.A.*