

OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE

Tomasz Henclewski

OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE

Tomasz Henclewski

Zamów książkę w księgarni internetowej

profinfo.pl
księgarnia internetowa



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2023

SERIA **MONOGRAFIE**

Stan prawny na 2 stycznia 2023 r.

Tomasz Henclewski, nr ORCID: 0000-0002-9870-4182

Recenzent

Dr hab. Wojciech Gonet

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Joanna Ośka

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2023

ISBN 978-83-8286-925-5

ISSN 1897-4392

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Mojej żonie Joli, za wsparcie i wytrwałość

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wstęp	19
Rozdział I	
Hipoteka i jej rodzaje	23
1. Konstrukcja prawna hipoteki	23
1.1. Geneza hipoteki – rys historyczny	23
1.2. Hipoteka jako prawo zastawnicze	25
1.3. Przedmiot hipoteki w prawie polskim	27
1.4. Hipoteka morska	31
1.5. Hipoteka a zastaw	35
1.6. Inne kryteria podziału hipotek	40
1.6.1. Wprowadzenie	40
1.6.2. Hipoteka łączna	40
Rozdział II	
Wielość hipotek obciążających jeden przedmiot i sposoby rozwiązywania kolizji między hipotekami	43
1. Wielość hipotek na jednym przedmiocie	43
1.1. Uwagi wprowadzające	43
1.2. Pierwszeństwo hipoteki	47
1.3. Rola wpisu hipoteki do rejestru nieruchomości przy ustalaniu stopnia pierwszeństwa hipoteki	51
2. Pierwszeństwo hipotek według zasady <i>prior tempore potior iure</i> (zasada posuwania się hipotek naprzód) i odstępowstwa od niej	56

2.1. Podstawy prawne obowiązywania zasady posuwania się hipotek naprzód w polskim prawie	56
2.2. Geneza zasady <i>prior tempore potior iure</i> i jej aktualne oddziaływanie na stosunki społeczne i prawne.....	57
2.3. Charakter prawny oraz źródło obowiązywania zasady <i>prior tempore potior iure</i>	61
2.4. Wyjątki od zasady <i>prior tempore potior iure</i> na gruncie praw zastawniczych	71
2.4.1. Wprowadzenie.....	71
2.4.2. Odstępstwo od zasady <i>prior tempore potior iure</i> przy zastawie zwykłym	73
2.4.3. Umowna zmiana pierwszeństwa hipotek	76
2.4.4. Jednostronne zastrzeżenie pierwszeństwa hipoteki	78
2.4.5. Układ wierzycieli hipotecznych.....	79
2.4.6. Opróżnione miejsce hipoteczne jako wyjątek od zasady <i>prior tempore potior iure</i>	80

Rozdział III

Rozwiązania prawne służące powstrzymaniu

automatycznej sukcesji hipotecznej w wybranych państwach europejskich

1. Wprowadzenie	83
2. Ewolucja rozwiązań ograniczających automatyczną sukcesję hipoteczną w prawie państw niemieckich	84
2.1. Uwagi wprowadzające	84
2.2. Prawo pruskie	84
2.3. Prawo meklemburskie	89
2.4. Prawo bawarskie	90
2.5. Przejęcie prawa pruskiego przez inne kraje niemieckie	91
3. Ewolucja rozwiązań ograniczających automatyczną sukcesję hipoteczną w prawie austriackim	92
4. Ewolucja prawa stałych miejsc hipotecznych w prawie szwajcarskim	95
4.1. Uwagi wprowadzające	95

4.2. Kantony z prawem hipotecznym	96
4.3. Kantony, w których wykształcił się list rentowy	97
4.4. Kantony, w których wykształcił się list dłużny	98
5. Aktualne rozwiązania w prawie niemieckim	99
5.1. Ogólna charakterystyka praw zastawniczych na nieruchomości we współczesnym prawie niemieckim	99
5.2. Wyjątki od zasady sukcesji hipotecznej w prawie niemieckim	104
5.2.1. Powstanie hipoteki właściciela na skutek konsolidacji	104
5.2.2. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i powstanie hipoteki właściciela	105
5.3. Roszczenie o wykreślenie hipoteki właściciela	107
5.4. Jednostronne zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela hipotecznego	109
5.5. Hipoteka właściciela a egzekucja z nieruchomości	109
6. Aktualne rozwiązania w prawie austriackim	110
6.1. Wprowadzenie	110
6.2. Wyjątki od zasady sukcesji hipotecznej w prawie austriackim	111
6.2.1. Uwagi wprowadzające	111
6.2.2. Rozporządzenie hipoteką materialnie wygasłą przez właściciela nieruchomości	111
6.2.3. Wyłączenie prawa właściciela do rozporządzania wygasłą hipoteką	114
6.3. Hipoteka właściciela	115
6.4. Zastrzeżenie prawa rozporządzenia wolnym miejszem hipotecznym	117
7. Aktualne rozwiązania w prawie szwajcarskim	118
7.1. Charakterystyka praw zastawniczych w prawie szwajcarskim	118
7.2. Pierwszeństwo praw zastawniczych w prawie szwajcarskim	119
7.3. Wyjątki od zasady stałych miejsc hipotecznych w prawie szwajcarskim	123
7.3.1. Uwagi wprowadzające	123

7.3.2. Umowne wyłączenie stałych miejsc hipotecznych	123
7.3.3. Wyjątek w postępowaniu egzekucyjnym	124
8. Podobieństwo polskiej regulacji do rozwiązań szwajcarskich	125
9. Współczesne regulacje prawne w wybranych państwach europejskich	127

Rozdział IV

Polskie projekty uregulowania instytucji opróżnionego

miejsca hipotecznego	133
1. Wprowadzenie	133
2. Koncepcje uregulowania instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego w prawie przedwojennym	137
2.1. Koncepcja regulacji opróżnionego miejsca hipotecznego według projektu prawa rzeczowego z 1937 r.	137
2.2. Koncepcja regulacji opróżnionego miejsca hipotecznego w projekcie prawa rzeczowego z 1939 r.	146
3. Stanowisko ustawodawcy powojennego w kwestii hipoteki	148
4. Instytucja opróżnionego miejsca hipotecznego w projekcie ustawy z 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks postępowania cywilnego, o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawo o notariacie	152
5. Projekt ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw	154
5.1. Wprowadzenie	154
5.2. <i>Ratio legis</i> instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego oraz obawy z nią związane	156

Rozdział V

Konstrukcja prawna instytucji opróżnionego miejsca

hipotecznego <i>de lege lata</i>	165
1. Miejsce hipoteczne i opróżnione miejsce hipoteczne	165

2. Przedmiot rozporządzenia	171
3. Konstrukcja prawna instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego	173
4. Zakres uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	178
4.1. Wprowadzenie	178
4.2. Wyłączenie subintabulatu	179
4.3. Wyłączenie hipotek wygaśłych wskutek postępowania egzekucyjnego	181
4.4. Wyłączenie hipotek wpisanych przed 20.02.2011 r.	185
5. Powstanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	188
5.1. Przesłanki powstania uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	188
5.2. Pierwotne opróżnione miejsce hipoteczne	189
5.2.1. Powstanie pierwotnego opróżnionego miejsca hipotecznego	189
5.2.2. Przyczyny wygaśnięcia hipoteki	192
5.2.3. Sytuacje, w których nie powstaje uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym pomimo wygaśnięcia lub wykreślenia hipoteki	198
5.3. Powstanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym po hipotece łącznej	205
5.4. Powstanie wtórnego opróżnionego miejsca hipotecznego	207
6. Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym a rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych	209
6.1. Przesłanki działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	209
6.2. Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w kontekście rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	213
6.3. Podmioty chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych	217

6.4. Pozorne opróżnione miejsce hipoteczne a działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	220
6.5. Wadliwy wpis uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w księdze wieczystej	224
6.6. Działanie rękojmi przy przeniesieniu hipoteki na miejsce z niższym pierwszeństwem	226
7. Zakaz zobowiązywania się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	227
7.1. Cel i przyczyny wprowadzenia zakazu	227
7.2. Konsekwencje naruszenia zakazu z art. 101 ⁸ u.k.w.h.	231
7.3. Próby łagodzenia zakazu płynącego z art. 101 ⁸ u.k.w.h.	240
7.3.1. Wprowadzenie.....	240
7.3.2. Zobowiązanie innej osoby niż właściciel nieruchomości do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przez właściciela	241
7.3.3. Zobowiązanie właściciela nieruchomości do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne	245
7.3.4. Inne sposoby wpływania na właściciela nieruchomości w zakresie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym występujące w praktyce	248
8. Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	255
8.1. Uwagi wprowadzające	255
8.2. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy opróżnionego miejsca hipotecznego.....	260
8.3. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym a zajęcie egzekucyjne	265
9. Wygaśnięcie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	267
9.1. Wprowadzenie	267
9.2. „Skonsumowanie” uprawnienia.....	267

9.3. Wykreślenie hipoteki bez ujawnienia uprawnienia	269
9.4. Zrzeczenie się uprawnienia.....	270

Rozdział VI

Proceduralne aspekty instytucji opróżnionego miejsca

hipotecznego	273
1. Warunki formalne wniosku wieczystoksięgowego	273
2. Legitymacja do złożenia wniosku o wykreślenie wygasłej hipoteki oraz ujawnienie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	275
3. Wniosek właściciela o ujawnienie w księdze wieczystej uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.....	278
4. Kwestia ujawnienia uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym bez wykreślenia hipoteki	286
5. Charakter prawny oświadczenia właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki oraz ujawnienie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym bądź rezygnacji z tego ujawnienia	289
6. Oświadczenie właściciela nieruchomości w przypadku konstytutywnego wykreślenia hipoteki.....	295

Rozdział VII

Opróżnione miejsce hipoteczne w praktyce.....	299
1. Digitalizacja ksiąg wieczystych w Polsce i nowa konstrukcja działu IV księgi wieczystej.....	299
2. Prezentacja uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w elektronicznej księdze wieczystej.....	304
2.1. Uwagi wprowadzające	304
2.2. Ujawnienie roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne	310
3. Ustalanie pierwszeństwa hipotek i opróżnionych miejsc hipotecznych w elektronicznej księdze wieczystej	314
3.1. Chwila dokonania wpisu w księdze wieczystej.....	314

3.2. Odczytanie i interpretacja wpisów ujawnionych w elektronicznej księdze wieczystej.....	317
4. Problematyka refinansowania w kontekście uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	326
5. Opróżnione miejsce hipoteczne w kontekście ustanawiania hipotek na rzecz banków hipotecznych.....	330
6. Badania statystyczne na temat stosowania uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym	331
7. Analiza danych statystycznych.....	337
Zakończenie	343
Bibliografia	353
Orzeczenia sądowe	375

WSTĘP

Już od lat można obserwować odchodzenie społeczeństw od prawa własności na rzecz prawa do korzystania. Muzyka, filmy, środki transportu, sprzęt komputerowy i sportowy, ale również nieruchomości stają się coraz rzadziej składnikami naszego majątku. W ich miejsce pojawiają się usługi, które w ramach płaconego abonamentu zapewniają możliwość korzystania z tych rzeczy. Zmiany te nakazują podjąć rozważania, jaki będzie wpływ tych procesów na instrumenty zabezpieczające kredyty oraz inne umowy obligacyjne. Czy hipoteka, która stanowi obecnie jedno z podstawowych zabezpieczeń wierzytelności, z czasem straci na znaczeniu, gdyż coraz mniej osób będzie właścicielami nieruchomości? Wydaje się, że choć zmiany na pewno nastąpią, to jednak nie będą one w tym zakresie aż tak znaczne ani nie będą dotyczyć zabezpieczeń rzeczowych. Hipoteka jako jedna z najstarszych form zabezpieczenia przetrwała już różne zawirowania społeczno-gospodarcze, począwszy od rewolucji przemysłowej, po okres ustroju socjalistycznego i gospodarki centralnie planowanej. Nieruchomości nadal są i będą postrzegane jako stabilna lokata kapitału. Dlatego zawsze będą stanowić przedmiot zainteresowania inwestorów – zarówno tych drobnych, jak i instytucjonalnych. Nawet jeśli przeciętny konsument nie będzie właścicielem swojego mieszkania, to przecież będzie musiał je od kogoś najmować. Popularność hipoteki wydaje się więc niezagrażona. Szczególnie że kredyt zabezpieczony hipoteką stanowi najtańszą formę pozyskania kapitału.

W 2020 r. w Polsce było podpisanych ponad 2 472 000 czynnych umów tzw. kredytów mieszkaniowych opiewających na kwotę ponad 476 mi-

liardów złotych¹. Ilość ta sprawia, że kredyt hipoteczny oraz sama hipoteka są zjawiskami nie tylko prawnymi, ale również socjologicznymi, które stają się przedmiotem prac badawczych. „Dyspozytyw, jakim jest kredyt hipoteczny, jest wieloskalowy, bo wiąże gospodarstwa domowe z rynkiem finansowym, którego zakres przekracza nie tylko własne lokum, okolice czy miasto, ale także państwo”². Wiązanie gospodarstw domowych z rynkiem finansowym jest szczególnie dotkliwe i niebezpieczne w czasach kryzysu gospodarczego.

Aby hipoteka mogła sprostać oczekiwaniom rynku nieruchomości, musi podlegać modyfikacjom³. Na gruncie prawa polskiego istotnym katalizatorem zmian w zakresie hipoteki jest zauważalne od kilku lat przywracanie równowagi pomiędzy kredytobiorcą a kredytodawcą, które sprowadza się między innymi do stopniowego redukowania przywilejów bankowych⁴. Ma to miejsce na gruncie legislacyjnym oraz orzecznictwa⁵.

Aby stawić czoła wyzwaniom współczesnej gospodarki, polski ustawodawca podjął decyzję o zmianie przepisów dotyczących hipoteki. Ustawą z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131 poz. 1075), która weszła w życie 20.02.2011 r., dokonano gruntownej, pierwszej od czasu unifikacji prawa rzeczowego w Polsce z 1946 r., reformy przepisów o hipotece⁶. Wśród zaproponowanych przez ustawodawcę nowości wprowadzone zostało nieznane dotychczas prawodawstwu polskiemu uprawnienie do

¹ Związek Banków Polskich, Raport AMRON-SARFIN, *Ogólnopolski Raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, Raport nr 26, Warszawa 2021; dostępny pod adresem <https://zbp.pl/raporty-i-publikacje/raporty-cykliczne/raport-amron-sarfin> (dostęp: 17.10.2022 r.).

² M. Lewicki, *Společné życie hipoteki*, Warszawa 2019.

³ Wyzwania, jakie stoją przed hipoteką w najbliższym czasie, to m.in. umożliwienie wyrażania sumy hipoteki w kryptowalutach, np. bitcoinach.

⁴ Więcej na ten temat – A. Janiak, *Przywileje bankowe w prawie polskim*, Kraków 2003.

⁵ Przykładowo liczne wyroki w tzw. sprawach frankowych oraz wyrok TK z 14.04.2015 r., P 45/12, OTK 2015/4, poz. 46, uznający Bankowy Tytuł Egzekucyjny za niezgodny z Konstytucją.

⁶ J. Pisuliński, M. Kučka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, *Hipoteka po nowelizacji*. Komentarz, red. J. Pisuliński, Warszawa 2011, s. 11.

rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Na marginesie należy dodać, że pierwsze prace legislacyjne nad badaną instytucją miały miejsce już w dwudziestoleciu międzywojennym, jednak ze względu na uwarunkowania historyczne nie zostały nigdy wprowadzone w życie.

Nowe przepisy umieszczono w dodanym do rozdziału 1 działu II ustawy o księgach wieczystych i hipotece oddziale 5, zatytułowanym „Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym”. Zawiera on 11 artykułów (art. 101¹–101¹¹ u.k.w.h.) regulujących powstanie i ujawnianie opróżnionego miejsca hipotecznego w księdze wieczystej oraz rozporządzanie nim. Dzięki tej instytucji nastąpiło istotne wzmocnienie pozycji właściciela nieruchomości wobec wierzycieli hipotecznych. W przypadku wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do ustanowienia na jej miejscu nowej hipoteki z pierwszeństwem oraz do kwoty wygasłej hipoteki. Ponieważ z istoty ograniczonych praw rzeczowych, do których zalicza się hipoteka, wynika możliwość wielokrotnego obciążania tej samej rzeczy, uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym daje właścicielowi nieruchomości możliwość zaoferowania kolejnemu wierzycielowi hipotecznemu silniejszej pozycji względem pozostałych wierzycieli hipotecznych. Pozwala ono nadać nowemu wierzycielowi wyższe pierwszeństwo jego hipoteki w stosunku do tego, jakie otrzymałby przy uwzględnieniu ogólnych reguł uzależniających pierwszeństwo od chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 12 ust. 1 u.k.w.h.). Taka możliwość faworyzowania wierzycieli hipotecznych przez właściciela nieruchomości poza obowiązującą kolejnością sprawia, że dotychczasowe podejście do prawa hipotecznego musi ulec pewnej rewizji. Została zachwiana od dawna funkcjonująca przewidywalność zmieniających się pierwszeństw hipotek. Graficzna prezentacja kolejnych obciążeń nieruchomości w dziale IV księgi wieczystej już nie zawsze odpowiada ich pierwszeństwu. Nastąpiła dodatkowo zmiana w zakresie skutków, jakie powoduje wygaśnięcie hipoteki dla pozostałych wierzycieli hipotecznych. Zgodnie z obowiązującą do 19.02.2011 r. bezwzględna zasada posuwania się hipotek naprzód w przypadku wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem te wpisane z niższym pierwszeństwem automatycznie awansowały o jedno miejsce. Zapewniało to z jednej strony stabilizację i dającą się przewidzieć dla wierzy-

cieli hipotecznych przyszłość, z drugiej strony sprawiało, że właściciel nieruchomości poza obowiązkiem spłacenia kolejnych wierzycieli nie otrzymywał żadnej korzyści z tytułu całkowitego zaspokojenia wierzyciela hipotecznego. Stosując rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym, właściciel może przełamać dotychczasowy automatyzm posuwania się hipotek naprzód i uzyskać jednocześnie użyteczne z punktu widzenia zdolności kredytowej uprawnienie. W świetle aktualnie obowiązujących przepisów zarówno właściciele nieruchomości, jak i wierzyciele hipoteczni będą znajdowali się w zupełnie innej sytuacji niż przed wprowadzeniem tej instytucji do polskiego porządku prawnego. Aby w pełni wyjaśnić wszystkie istotne zagadnienia z tym związane, a przynajmniej ich większość, niezbędne okazało się przeprowadzenie w publikacji analizy ogólniejszej problematyki praw zastawniczych, a także zasady pierwszeństwa ustalonej według reguły *prior tempore potior iure*, która rozstrzyga kolizje między wierzycielami hipotecznymi posiadającymi zabezpieczenie na tym samym przedmiocie.

Po 10 latach od uchwalenia ustawy nowelizującej nie została wydana żadna monografia poświęcona tytułowej instytucji, a większość wypowiedzi doktryny zawarta jest w komentarzach do ustawy o księgach wieczystych i hipotece lub artykułach naukowych stanowiących jedynie przyczynek do pogłębionych badań nad nią. Sytuacja ta skłoniła mnie do wyboru problematyki rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym jako tematu rozprawy doktorskiej i podjęcia bardziej zaawansowanych prac nad zbadaniem tej instytucji, która jest oryginalną polską konstrukcją. Jest ona jednym z elementów dostosowywania polskiej hipoteki do obowiązujących już w Europie Zachodniej rozwiązań legislacyjnych polegających na powstrzymaniu automatycznego posuwania się hipotek naprzód i jednocześnie pozwalających uczestnikom rynku nieruchomości na korzystanie z nowych możliwości.

Rozdział I

HIPOTEKA I JEJ RODZAJE

1. Konstrukcja prawna hipoteki

1.1. Geneza hipoteki – rys historyczny

Słowo „hipoteka” pochodzi z języka greckiego – *hypotheca*¹. Etymologicznie *hypotheca* wywodzi się z dwóch wyrazów: „pod” – *ὑπό* i „kłaść”, „stawiać” – *τίθημι*². Wiązało się to z praktyką stosowaną w starożytnej Grecji polegającą na ustawianiu przed nieruchomością tablicy, na której zapisywano wartość długu³. Grecy w ten sposób zapewniali jawność obciążenia i stanu prawnego nieruchomości⁴.

W starożytnym Rzymie wykształciło się kilka postaci realnego zabezpieczenia kredytu. Były to głównie *fiducia* i *pignus*. *Fiducia* stanowiła odpowiednik znanego obecnie przewłaszczenia na zabezpieczenie⁵, w którym dłużnik przenosił na wierzyciela własność rzeczy z jedno-

¹ Wielka Encyklopedia Prawa, t. 1, *Prawa świata antycznego*, red. B. Hołyst, Warszawa 2014, hasło „hypotheca”.

² K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskim obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 2.

³ K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach...*, s. 2.

⁴ Solon w ramach swoich reform usunął znaki hipoteczne z nieruchomości jako symbol uwolnienia właścicieli od ciężących długów. Za: K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach...*, s. 3.

⁵ Więcej na temat przewłaszczenia na zabezpieczenie zob. M. Orlicki, *Przewłaszczenia na zabezpieczenie*, Warszawa 1996; H. Zbrzeźna-Cąkała, *Kilka uwag na temat umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016/1, s. 39.

czesnym zobowiązaniem, że ten drugi dokona zwrotnego przeniesienia własności po spłaceniu długu⁶. Z kolei *pignus* to tzw. zastaw ręczny, przy którym następowało wydanie wierzycielowi zastawionej rzeczy, ale bez przeniesienia własności. Dłużnik, choć zachowywał własność zastawionej rzeczy, pozbywał się możliwości korzystania z niej. Z tego powodu nieracjonalne było zastawianie dóbr produkcyjnych o znacznej wartości finansowej. W zastaw ręczny oddawano najczęściej mało potrzebne ruchomości o relatywnie niskiej wartości⁷. Instytucja ta ewoluowała, by sprostać oczekiwaniom praktyki.

U schyłku republiki w prawie rzymskim istniały dwie podobne instytucje – zastaw z posiadaniem, tzw. zastaw ręczny (*pignus*), oraz zastaw bez posiadania, tzw. zastaw umowny (*pignus conventiale*)⁸. Różnica między nimi polegała na tym, że do ustanowienia zastawu z posiadaniem potrzebna była umowa i wręczenie rzeczy wierzycielowi zastawnemu, natomiast do ustanowienia zastawu bez posiadania wystarczała sama umowa, a jej przedmiot pozostawał we władaniu właściciela. Przedmiotami, które mogły być obciążone obydwoma typami zastawów, były początkowo tylko rzeczy ruchome. Stąd nie przedmiot tych praw, lecz sposób ich powstania był podstawą do rozróżnienia obu instytucji⁹. Jednak to właśnie konstrukcja zastawu bez posiadania pozwoliła wykorzystywać go do obciążania bardziej cennych rzeczy¹⁰. Ostatecznie możliwe stało się obciążanie nieruchomości, a wraz z rozwojem publicznych rejestrów nieruchomości rozwinęła się praktyka wielokrotnego i równoczesnego obciążania tych samych praw własności nieruchomości.

⁶ K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 2001, s. 328.

⁷ K. Kolańczyk, *Prawo...*, s. 328.

⁸ B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968, s. 151. Więcej o zastawie bez posiadania zob. I. Szpringer, *Pierwszeństwo zastawów w prawie rzymskim*, Lublin 2006, s. 15.

⁹ B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki...*, s. 152.

¹⁰ S. Kostecki, *Wierzytelność a rzeczowe zabezpieczenia na nieruchomości*, Warszawa 2014, s. 20.

1.2. Hipoteka jako prawo zastawnicze

Każdy wierzyciel oczekuje, że jego wierzytelność zostanie spełniona w terminie przez dłużnika. Jest to ideał, który jednak nie zawsze się spełnia. Jedną z cech człowieka jest ułomność, która sprawia, że nie udaje się mu – z różnych przyczyn – spełniać wszystkich swych zobowiązań. Dlatego też zapobiegliwi wierzyciele dążą w różny sposób do zabezpieczenia swoich praw, na wypadek gdyby kontrahent okazał się nierzetelny lub niewypłacalny. W przypadku zabezpieczania świadczeń pieniężnych wierzyciele dysponują wieloma instrumentami prawnymi. Wyróżnia się zabezpieczenia osobiste, rzeczowe oraz inne, które mają na celu ułatwić lub przyspieszyć wierzycielowi uzyskanie tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi.

Hipoteka, obok zastawu, zaliczana jest do tzw. praw zastawniczych, a te z kolei wchodzą w skład szerszej kategorii zabezpieczeń rzeczowych¹¹. Hipoteka jako prawo na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*)¹² uprawnia wie-

¹¹ J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, s. 559.

¹² J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1979; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963; K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 1996; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988; B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki...*; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002; S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008; M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz, *Hipoteka*, Warszawa 1991; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995; I. Heropolitańska, M. Michalski, *Hipoteka, listy zastawne, obligacje hipoteczne*, Warszawa 2001; T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 106; *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014; J. Pisuliński, *Zasada szczegółowości i akcesoryjności hipoteki po nowelizacji* [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. P. Machnikowski, J. Gołaczyński, Warszawa 2010; J. Pisuliński, M. Kučka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, *Hipoteka po nowelizacji...*; T. Łapaj, *Hipoteka po nowelizacji – zagadnienia wybrane (głos praktyki bankowej)*, „Wrocławskie Studia Sądowe” 2012/2, s. 85; I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy*

rzyciela do zaspokojenia się z obciążonego przedmiotu (nieruchomości lub prawa) niezależnie od tego, czyją stanowi własność. Prawo to polega nie na odpowiedzialności osobistej dającego zabezpieczenie (*obligatio personae*), lecz na odpowiedzialności rzeczowej z obciążonego prawa (*obligatio rei*). Hipotekę, poza rzeczowym charakterem, cechuje wiele dodatkowych atrybutów chroniących i wzmacniających pozycję wierzyciela. Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje m.in. pierwszeństwo zaspokojenia w stosunku do wierzycieli osobistych, tzn. takich, którzy nie korzystają z zabezpieczenia rzeczowego¹³. Dodatkowo hipoteka zabezpiecza wierzytelność przed negatywną konsekwencją upływu czasu, jaką jest przedawnienie roszczenia. Wierzyciel hipoteczny chroniony jest również przed uszczupleniem zaspokojenia jego wierzytelności w wyniku działania przepisów prawa spadkowego. Może on bowiem dochodzić zaspokojenia swych praw z nieruchomości obciążonej hipoteką bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego.

Nie ma przeszkód, aby ten sam przedmiot został wielokrotnie obciążony hipoteką. Oznacza to, że kilku wierzycieli rzeczowych będzie musiało zaspokoić się z tej samej rzeczy. To z kolei sprawia, że między tymi wierzycielami powstaje rywalizacja, który z nich będzie zaspokojony w pierwszej kolejności lub w największym stopniu.

W praktyce hipoteka służy najczęściej do zabezpieczania wierzytelności bankowych¹⁴. Nie jest jednak wykluczone zabezpieczenie nią również

związane. Komentarz, Warszawa 2019; Kodeks cywilny. Komentarz, Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111¹). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, red. K. Osajda, Warszawa 2017; E. Gniewek, Prawo rzeczowe, Warszawa 2016; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012; E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Warszawa 2011; K. Zaradkiewicz, Nowa regulacja prawa hipotecznego, PPH 2011/1 (wkładka); A. Kozioł [w:] Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2021, s. 533 i n.

¹³ Na temat pierwszeństwa w stosunkach między wierzycielami hipotecznymi rozważania poczynione zostaną w dalszej części książki, w rozdziale I, pkt 1.6.2.

¹⁴ Stąd wywodzi się również nazwa pożyczek zabezpieczonych hipoteką jako pożyczek czy „kredytów hipotecznych”.

wszelkich innych wierzytelności cywilnoprawnych (bez względu na status stron stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność), a także należności publicznoprawnych. Na podstawie badań akt sądowych przeprowadzonych przez T. Czecha¹⁵ można zidentyfikować cztery główne podmioty, na rzecz których dokonuje się w Polsce wpisu hipotek.

Są to banki¹⁶, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, gminy, naczelnicy Urzędów Skarbowych (Skarb Państwa). Pozostali wierzyciele to osoby fizyczne, fundacje, spółki akcyjne, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa itp.

1.3. Przedmiot hipoteki w prawie polskim

W polskim prawie obowiązuje zamknięty katalog przedmiotów, które mogą zostać objęte zabezpieczeniem hipotecznym (*numerus clausus* przedmiotów hipoteki). Wyłącznie ustawodawca ustala katalog tych praw¹⁷. *De lege lata*, zgodnie z art. 65 ust. 1–3 u.k.w.h., przedmiotem hipoteki, poza nieruchomością (gruntową lub lokalową¹⁸), może być użytkowanie wieczyste¹⁹ wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie, stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu²⁰, a także wierzytelność zabezpieczona

¹⁵ T. Czech, *Hipoteka w świetle orzecznictwa sądowego. Uwagi de lege ferenda*, „Prawo w Działaniu” 2015/24, s. 71.

¹⁶ Hipoteki na rzecz banków to 55,7%.

¹⁷ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka...*, s. 710; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, s. 614–615; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 187; A. Koziół [w:] *Ustawa o księgach...*, red. M. Habdas, M. Frasz, s. 540 i n.

¹⁸ Nieruchomość lokalowa uregulowana jest w ustawie z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Więcej o hipotece na lokalu zob. A. Maziarz, *Uwagi dotyczące hipoteki na lokalach*, PPH 2009/1, s. 55.

¹⁹ J. Pisuliński, *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, s. 629 i n. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1495) z dniem 1.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

²⁰ H. Nowara-Barcz, *Teoretyczne aspekty instytucji hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali*, „Rejent” 1992/11, s. 35; J. Ignatowicz, *Hipoteka na spółdzielczych prawach do*

W publikacji przybliżono treść, genezę oraz zakres stosowania opróżnionego miejsca hipotecznego. Omówiono w niej praktyczne zagadnienia związane z ujawnianiem opróżnionego miejsca hipotecznego w księdze wieczystej, sformułowaniem wniosku wieczystoksięgowego, odczytywaniem wpisów w księdze wieczystej oraz ustalaniem pierwszeństwa hipotek przy zastosowaniu opróżnionego miejsca hipotecznego.

W pracy autor przedstawia również źródło oraz treść obowiązującej w prawie cywilnym zasady pierwszeństwa oraz wyjątki od tej zasady występujące na gruncie prawa rzeczowego.

Książka zainteresuje sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, referendarzy sądowych, a także pracowników banków i instytucji finansowych stosujących hipotekę jako podstawowy instrument zabezpieczeń kredytowych, kredytodawców i kredytobiorców.

Tomasz Henclewski – doktor nauk prawnych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu; adwokat; ekspert z zakresu prawa hipotecznego i nieruchomości; autor wielu publikacji z tej dziedziny.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj
w aplikacji Smarteca

