

Iwona Ramus*

Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa w Sandomierzu

**PRZEGLĄD ZABEZPIECZEŃ RZECZOWYCH
WRAZ Z PERSPEKTYWĄ ZMIAN (HIPOTEKA, DŁUG GRUNTOWY,
PRZEWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI NA ZABEZPIECZENIE)**

Streszczenie

Niniejszy artykuł podejmuje tematykę zabezpieczeń rzeczowych na nieruchomości. Nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009 r. dokonano systemowych zmian w konstrukcji hipoteki, w tym wprowadzono wiele rozwiązań dokonujących wyłomu w zasadzie akcesoryjności tego ograniczonego prawa rzeczowego. Nowelizacja została oceniona przez doktrynę pozytywnie. Jednak na gruncie obowiązującej ustawy nie występuje hipoteka „bezpodmiotowa”, tj. nieokreślająca podmiotu, którego wierzytelność ma podlegać zabezpieczeniu. W związku z tym, w artykule dokonano analizy zasadności wprowadzenia nieakcesoryjnego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci długu gruntowego. W tym celu porównano instytucje hipoteki, długu gruntowego i przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Ta ostatnia – wykreowana głównie przez praktykę obrotu – postrzegana jest jako konkurencyjna wobec długu gruntowego. Podobieństwo obu konstrukcji prawnych stanowiło asumpt do podjęcia próby recypowania rozwiązań przyjętych w projekcie legislacyjnym długu gruntowego w kontekście ochrony praw właściciela nieruchomości dla potrzeb przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

Słowa kluczowe: hipoteka, dług gruntowy, przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie, akcesoryjność, umowa zabezpieczająca, przelew wierzytelności, zmiana podmiotowa strony umowy, bezpodmiotowa wierzytelność hipoteczna

* Adres e-mail: iwona.ramus@gmail.com

Wstęp

Celem niniejszego artykułu jest analiza zabezpieczeń rzeczowych wierzytelności, których przedmiotem jest nieruchomości. W założeniu autorki, analiza porównawcza instytucji hipoteki, długu gruntowego i przewłaszczenia na zabezpieczenie ma służyć ocenie, na ile aktualne regulacje prawne odpowiadają potrzebom obrotu prawnego. Wnioski wynikające z analizy stanowią przyczynek do rozważenia niezbędnych zmian w zakresie materialnego prawa cywilnego. Wspólnymi cechami analizowanych instytucji jest przedmiot zabezpieczenia stanowiący nieruchomości oraz pozostawanie przedmiotu zabezpieczenia w posiadaniu dłużnika.

1. Ogólna charakterystyka instytucji zabezpieczeń rzeczowych

1.1. Hipoteka

Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009 r.¹ wprowadziła systemową zmianę konstrukcji hipoteki. Polegała ona na odejściu przez ustawodawcę od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną na rzecz ujednoczenia instytucji w oparciu o model hipoteki kaucyjnej². Zgodnie z art. 65 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: KWHU)³: „W celu zabezpieczenia **oznaczonej wierzytelności** wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)”. Hipoteka zabezpiecza wierzytelności pieniężne, w tym wierzytelność przyszlą (art. 68 ust. 1). Z przywołanych przepisów jasno wynika dopuszczenie przez ustawodawcę odejścia od zasady akcesoryjności hipoteki poprzez umożliwienie zabezpieczenia nią wierzytelności przyszłej, a więc nieistniejącej w chwili dokonywania czynności. Nie zmienia to jednak faktu, że wierzytelność musi być oznaczona, tj. musi być wskazany stosunek prawny, z którego wierzytelność ma powstać, oraz określona najwyższa suma zabezpieczenia.

¹ Dz.U. z 2009 r. nr 131, poz. 1075.

² P. Armada-Rudnik, *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.06.2009 r.*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 1, s. 6.

³ Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r., Dz.U. z 2013 r. poz. 707.

Zgodnie z katalogiem ustawowym zawartym w art. 65 ust. 2 KWHU, przedmiot hipoteki stanowić mogą nieruchomości gruntowe, lokalowe oraz budynkowe, z tym jednak zastrzeżeniem, że te ostatnie albo nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu, albo ich własność jest prawem niezbywalnym⁴. Ponadto, przedmiotem hipoteki mogą być także: użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (tj. własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej) oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Hipoteką może być również obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela albo udział we wspólności prawa użytkowania wieczystego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 65 ust. 2 KWHU).

Zgodnie z art. 245 Kodeksu cywilnego⁵ do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Artykuł 155 k.c. stanowi, że przeniesienie własności nieruchomości następuje w drodze umowy, co w kontekście prowadzonych rozważań wskazuje, iż co do zasady hipoteka powstaje w tym trybie. Warto nadmienić, iż w umowie o ustanowieniu hipoteki należy wskazać przyczynę jej ustanowienia poprzez oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką⁶.

Wygaśnięcie hipoteki następuje na skutek następujących zdarzeń prawnych: spłacenie wierzytelności, zrzeczenia się hipoteki (art. 96 KWHU), zwolnienia z długu (art. 508 k.c.), spełnienia za zgodą wierzyciela innego świadczenia – *datio in solutum* (art. 453 k.c.), potrącenia (art. 498 k.c.), złożenia przedmiotu do depozytu sądowego (art. 470 k.c.), konfuzji (art. 241 k.c.) oraz – w niektórych przypadkach – odnowienia (art. 507 k.c.)⁷.

⁴ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 269.

⁵ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 2014 r. poz. 121.

⁶ I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2013, art. 65 l.p.12.2., Legalis.

⁷ Wyrok SN z 10.02.2012 r., sygn. II CSK 325/11, Legalis nr 478733.

1.2. Dług gruntowy

W 2003 r. Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego opracowała projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Projekt zakładał ustanowienie nowego ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Konstrukcja długu gruntowego opierała się głównie na rozwiązaniach przyjętych w prawie niemieckim, gdzie instytucję tę reguluje Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) w § 1191–1198. Dnia 9 marca 2005 r. Podkomisja Nadzwyczajna do spraw nowelizacji Kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece przedstawiła tekst jednolity projektu. W niniejszym opracowaniu analiza długu gruntowego bazuje na tej wersji projektu ustawy. Sejm IV kadencji nie ukończył procesu legislacyjnego. W związku z tym prace nad projektem ustawy zostały przerwane i nie doczekały się kontynuacji.

Dział II¹ projektu Ustawy z dnia 8 listopada 2004 r. – o zmianie ustawy k.c. i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw wraz z projektem aktu wykonawczego (dalej: projekt KWHU)⁸ zawiera regulacje proponowanego ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest dług gruntowy. Artykuł 112¹ ust. 1 zawiera definicję legalną długu gruntowego, zgodnie z nim: „Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby (uprawnionego) prawem, na mocy którego uprawniony może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (dług gruntowy). Dług gruntowy wyraża się w oznaczonej sumie pieniężnej”. Powyższa definicja jest bardzo zbliżona do definicji hipoteki, jednak z wyłączeniem zabezpieczenia długiem gruntowym oznaczonej wierzytelności. Tym samym ustawodawca niejako „oderwał” dług gruntowy od wierzytelności. Według projektu przedmiot długu gruntowego pokrywa się z przedmiotem hipoteki, z wyłączeniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wierzytelności zabezpieczonej odpowiednio hipoteką albo długiem gruntowym (art. 112¹ projektu KWHU). Podstawową formą długu gruntowego jest wyizolowany dług gruntowy. Jak podaje Ł. Supera: „jest to samoistne prawo majątkowe pozwalające wierzycielowi nieruchomości na wprowadzenie do obrotu wartości tkwiącej w nieruchomości bez zbywania

⁸ Druk sejmowy nr 3433, http://fundacja1.home.pl/ezpublish/index.php/corporate_site/content/view/full/78 (dostęp: 1.04.2014).

prawa własności”⁹. Powiązanie długu gruntowego z wierzytelnością mogło nastąpić tylko w płaszczyźnie obligacyjnej poprzez określenie celu długu gruntowego w **umowie zabezpieczającej**. W związku z tym, kluczowym problemem omawianego ograniczonego prawa rzeczowego jest zapewnienie instrumentów ochrony prawnej właściciela nieruchomości obciążonej (dług gruntowy umowny). Zgodnie z art. 112³ ust. 1 projektu KWHU „ustanowienie długu gruntowego następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a uprawnionym zawartej w formie aktu notarialnego”. Inaczej niż w przypadku hipoteki, do ustanowienia długu gruntowego nie było wystarczające złożenie oświadczenia woli właściciela nieruchomości w formie aktu notarialnego, a wierzyciela w formie dowolnej. Projekt nie przewidywał występowania pierwotnego izolowanego długu gruntowego¹⁰, czego następstwem był brak odpowiednich przepisów co do formy jego ustanowienia.

Zakładano dwie zasadnicze postaci długu gruntowego – księgową oraz listowy dług gruntowy. Zgodnie z art. 112³ ust. 2 projektu, do powstania długu gruntowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. W związku z tym, wpis miał mieć charakter konstytutywny. Jeśli w umowie o ustanowienie długu gruntowego zastrzeżono, że do powstania tego prawa jest potrzebne wydanie przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości listu długu gruntowego, wskazującego obciążenie tej nieruchomości długiem gruntowym, to strony ustanawiały listowy dług gruntowy (art. 112¹⁴ projektu KWHU). Co istotne, list długu gruntowego inkorporuje prawo zastawnicze, a w związku z tym, co zauważył P. Gumiński: „może być przedmiotem obrotu poza księgą wieczystą, bez konieczności każdorazowej intabulacji, co jest niezbędne przy przenoszeniu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką”¹¹. Zgodnie z art. 112¹⁹ projektu KWHU „przeniesienie listowego długu gruntowego wymaga oświadczenia zbywcy o przeniesieniu tego prawa i wydania listu długu gruntowego nabywcy. Oświadczenie to opatrzone podpisem notarialnie poświadczonym, zamiesz-

⁹ Ł. Supera, *Ochrona właściciela nieruchomości obciążonej zabezpieczającym długiem gruntowym*, [w:] M. Warciński, K. Zaradkiewicz, *Wybrane zagadnienia prawa cywilnego*, Warszawa 2006, s. 265.

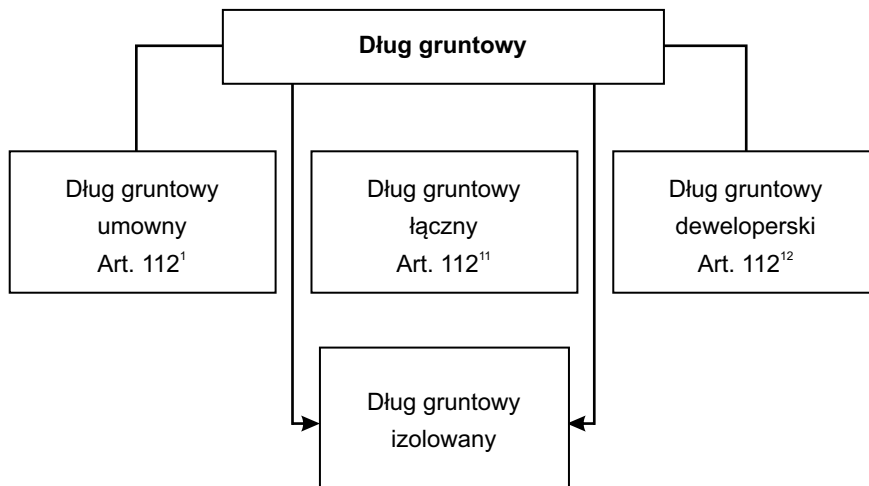
¹⁰ Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw wraz z projektem aktu wykonawczego, Druk sejmowy nr 3433, s. 10, http://fundacja1.home.pl/ezpublish/index.php/corporate_site/content/view/full/78 (dostęp: 1.04.2014).

¹¹ P. Gumiński, *Dług gruntowy*, cz. 2, „Nieruchomości” 2008, nr 7, s. 9.

cza się na odwrotnej stronie listu długu gruntowego”. List długu gruntowego powstaje z chwilą wydania go uprawnionemu. Projekt przewidywał również formę długu gruntowego łącznego (art. 112¹¹), a w wersji projektu z 2006 r. opracowano również konstrukcję długu gruntowego deweloperskiego¹². Wygaśnięcie długu gruntowego następować miało w przypadku wykupienia długu gruntowego¹³. Skutek ten powodować miało również zrzeczenie się długu gruntowego, jednak dla swej skuteczności wymagałoby ono uprzedniej zgody właściciela nieruchomości obciążonej, który byłby uprawniony do żądania przeniesienia na niego długu gruntowego (art. 112⁹ projektu KWHU). Ponadto, wygaśnięcie omawianego zabezpieczenia rzeczowego miałyby następować wskutek spłacenia wierzytelności określonej w umowie zabezpieczającej i pisemnej zgody właściciela nieruchomości na wygaśnięcie długu gruntowego (art. 112¹⁰ pkt 2 projektu KWHU), upływu terminu na który został ustanowiony dług gruntowy (art. 112¹⁰ pkt 4 projektu KWHU), oraz prawomocnego wyroku ustalającego wygaśnięcie długu gruntowego (art. 112¹⁰ pkt 3 projektu KWHU). Jednak w przeciwieństwie do hipoteki i ogólnych zasad wygaśnięcia ograniczonych praw rzeczowych, dług gruntowy nie wygasałby na skutek konfuzji, tj. przejścia na właściciela nieruchomości obciążonej albo nabycia przez uprawnionego własności tej nieruchomości (art. 112⁸ projektu KWHU).

¹² Art. 112¹² projektu KWHU z lutego 2006 r. stanowił, że „jeżeli dług gruntowy został ustanowiony w związku z budową domów mieszkalnych w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez właściciela nieruchomości, w razie podziału tej nieruchomości polegającej na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, dług gruntowy nie obciąża nieruchomości powstałej w wyniku podziału, która stała się własnością nabywcy”. Uprawnionemu z tytułu długu gruntowego przysługuje względem dotychczasowego właściciela roszczenie o ustanowienie tego prawa na innej nieruchomości albo ustanowienie zastawu na wierzytelności”. Zob. P. Gumiński, *Dług gruntowy...*, s. 9–10.

¹³ Art. 112⁷ ust. 2 projektu KWHU ustanawiał prawo właściciela nieruchomości obciążonej do wykupu długu gruntowego po upływie 30 lat od dnia powstania tego prawa, chyba że strony w umowie zabezpieczającej postanowiły inaczej.



Schemat 1. Formy długu gruntowego przewidziane w projekcie
 Źródło: P. Gumiński, *Dług gruntowy*, cz. 2, „Nieruchomości” 2008 nr 7, s. 9.

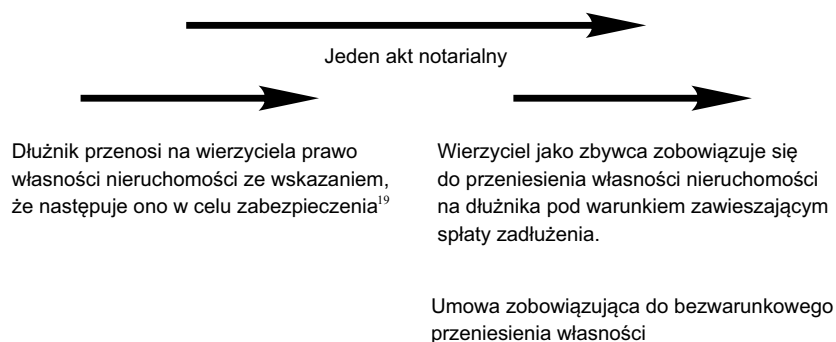
1.3. Przewłaszczenie na zabezpieczenie

Przewłaszczenie na zabezpieczenie nie jest prawem rzeczowym, a stosunkiem obligacyjnym, który należy zaliczyć do umów nienazwanych. Jest to szczególnie sposób przeniesienia własności, co w przypadku nieruchomości wymaga zastosowania przepisów 155–158 k.c.¹⁴. Instytucja ta jest uregulowana tylko szcążkowo. Poza wymienionymi przepisami do przewłaszczenia na zabezpieczenie zastosowanie znajdować będzie art. 353¹ k.c. oraz art. 101 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe¹⁵. Ostatni z wymienionych przepisów stanowi, iż „w celu zabezpieczenia wierzytelności może być dokonane w drodze przeniesienia na bank przez dłużnika lub osobę trzecią, do czasu spłaty zadłużenia wraz z należnymi odsetkami i prowizją, prawo własności rzeczy ruchomej lub papierów wartościowych”. Ustawodawca nie przewidywał *expressis verbis* tej formy zabezpieczenia rzeczowego w odniesieniu do nieruchomości. Przeszkodę w tym względzie stanowił zakaz wynikający z art. 157 k.c. dotyczący przenoszenia własności nieruchomości z zastrzeżeniem warunku

¹⁴ I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, rozdział 18, LEX 2014, nr 193807.

¹⁵ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, Dz.U. z 2012 r. poz. 1376.

bądź terminu. Przełomowy w tej kwestii był wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2002 r., w którym sąd uznał, iż „przewłaszczenie nieruchomości na kredytodawcę wraz z zobowiązaniem się jego do przeniesienia własności tej nieruchomości na kredytobiorcę w razie terminowej spłaty kredytu nie narusza art. 157 § 1 w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 94 k.c.”¹⁶ Rozumienie przewłaszczenia na zabezpieczenie jako szczególnego sposobu przeniesienia własności implikuje obok kauzalności materialnej również formalną umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie. W związku z tym, dla skutecznego ustanowienia przewłaszczenia nie jest konieczny wpis do księgi wieczystej. Wpis ma charakter deklaratoryjny¹⁷. Takie stanowisko podziela autorka, aczkolwiek w doktrynie występują odmienne poglądy¹⁸.



Schemat 2. Konstrukcja umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie artykułu: P. Wójcicki, *Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie*, „Edukacja Prawnicza” 2013, nr 12.

¹⁶ Sygn. III CKN 748/00, Biul. SN 2002 nr 9, str. 13, zob. Wyrok SN z 29.05.2000 r., sygn. III CKN 246/00, OSNC 2000/11/213.

¹⁷ Takie stanowisko zajmuje J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, Warszawa 2004, s. 63.

¹⁸ Zdaniem G. Tracza i F. Zolla przewłaszczenie na zabezpieczenie nieruchomości jest możliwe tylko w przypadku stosowania do tej umowy *per analogiam* przepisów o hipotece. Tym samym wpis właściciela ma charakter konstytutywny, a jego brak skutkować będzie nieważnością przewłaszczenia. Zob. G. Tracz, F. Zoll, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie. Praktyka, konstrukcja, dopuszczalność, przedmiot*, Kraków 1996, s. 105–107.

¹⁹ Wyrok SN z 29.05.2000 r., sygn. III CKN 246/00, OSNC 2000/11/213, str. 100. Zgodnie z tezą orzeczenia: „Umowa przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie spłaty kredytu, w której kredytodawca zobowiązał się do przeniesienia z powrotem na kredytobiorcę własności tej nieruchomości niezwłocznie po spłacie kredytu, nie jest umową o przeniesienie własności nieruchomości zawartą pod warunkiem (art. 157 § 1 k.c.)”.

Przykładowa konstrukcja przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie może wyglądać w następujący sposób. W umowie pożyczki lub kredytu zawartej w formie aktu notarialnego **dłużnik zobowiązuje się** do przewłaszczenia nieruchomości na rzecz wierzyciela z jednoczesnym zobowiązaniem się wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości na dłużnika pod warunkiem spłaty całej kwoty należności wraz z odsetkami. Powrotne przeniesienie własności nieruchomości nastąpić może w terminie oznaczonym przez strony, biegnącym od daty spłacenia wierzytelności. Jednocześnie zapisy umowy powinny przewidywać, iż nieruchomość zostanie wydana w posiadanie dłużnika.

W wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej umowy następuje zawarcie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, w której dłużnik przenosi własność nieruchomości na wierzyciela, ten zaś zobowiązuje się do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości w oznaczonym terminie. W umowie tej powinna być również oznaczona wartość nieruchomości oraz zobowiązanie się dłużnika do wydania nieruchomości w posiadanie w umówionym terminie²⁰. Zapisy umowy powinny przewidywać również sposób zaspokojenia wierzyciela²¹. Może ono nastąpić poprzez zbycie rzeczy w drodze umowy sprzedaży, licytacji czy przetargu, a także poprzez zatrzymanie rzeczy albo oddanie jej w najem, użytkowanie lub dzierżawę²². Dłużnik może również złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (dalej k.p.c.)²³. Z uwagi na brak regulacji ustawowych strony powinny także określić swoje uprawnienia i obowiązki w czasie trwania zabezpieczenia²⁴. Przede wszystkim należy zawrzeć zobowiązanie wierzyciela do korzystania z prawa własności nieruchomości w ściśle okre-

²⁰ Wyrok SA w Poznaniu z 14.02.2013 r., sygn. I ACa 1176/12, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, <http://orzeczenia.lexvln.pl/orzeczenie/40818/I-ACa-1176-12-wyrok-z-uzasadnieniem-S%C4%85d-Apelacyjny-w-Poznaniu-z-2013-02-14-sady-powszechnie> (dostęp: 1.04.2014).

²¹ Postanowienie SN z 21.03.2013 r., sygn. II CSK 396/12, LEX nr 1324263. Zgodnie z tezą orzeczenia: „Postanowienia umowne określające sposób i warunki zaspokojenia się wierzyciela z przewłaszczonej rzeczy, chociaż nie mają charakteru *essentia negotii*, wiążą strony”. Por. Wyrok SN z 27.06.1995 r., sygn. I CR 7/95, OSNC 1995/12/183.

²² I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia...*

²³ Dz.U. z 2014 r. poz. 101.

²⁴ P. Wójcicki, *Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie*, „Edukacja Prawnicza” 2013, nr 12, s. 41.

ślony sposób z wyłączeniem przeniesienia tego prawa na osoby trzecie²⁵. Analogiczne wyłączenie w przypadku dłużnika nie jest konieczne z uwagi na działanie ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dłużnik jednak w okresie przewłaszczenia wykonuje władztwo na nieruchomości jako posiadacz zależny. W związku z tym należy określić stosunek prawny, w ramach którego będzie wykonywane posiadanie. W przypadku rzeczy oznaczonych co do tożsamości będzie to np. umowa użyczenia (art. 710 k.c.)²⁶. Nie można wykluczyć oddania przez użytkownika nieruchomości w dalsze posiadanie zależne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 listopada 1993 r., stosując analogię z art. 337 k.c. – „posiadacz zależny nie traci swego posiadania w wyniku oddania rzeczy innej osobie w dalsze posiadanie zależne”²⁷.

Nakreślając instytucję przewłaszczenia na zabezpieczenie, należy dostrzec nakładanie się w jednej umowie prawa o charakterze bezwzględny (własność) z prawem względnym (wierzytelność). Zgodnie z tezą wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 maja 2013 r.: „przewłaszczenie na zabezpieczenie **nie daje wierzycielowi prawa do zaspokojenia roszczenia z przewłaszczonej nieruchomości dopóki nie upłynął termin wykonania zobowiązania przez dłużnika** – możliwość taka byłaby sprzeczna z celem przewłaszczenia, które winno zmierzać wyłącznie do zabezpieczenia roszczenia. Innymi słowy, nie jest tak, że nieruchomość przekazaną na własność wierzycielowi, wierzyciel ten może potraktować, jako spłatę długu przez dłużnika”²⁸. Interesy dłużnika są chronione poprzez możliwość żądania uznania za bezskuteczne zbycia nieruchomości przed terminem spłaty długu na podstawie art. 59 k.c. lub 527 k.c. czy też w przypadku naruszenia umowy fiducjarnej dochodzenia roszczeń odszkodowawczych²⁹. Nie zmienia to jednak faktu, że po zawarciu umowy przewłaszczenia właścicielem nieruchomości staje się wierzyciel.

W praktyce bankowej można wyróżnić standardowe elementy umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie zobowiązujące strony do:

1. Bezwarunkowego i bezterminowego przeniesienia własności nieruchomości przez przewłaszczającego na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności.

²⁵ Wyrok SA w Łodzi z 9.05.2013 r., sygn. I ACa 1465/12, LEX nr 1322510.

²⁶ W.J. Katner, *Przewłaszczenie na zabezpieczenie*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. W.J. Katner, Legalis 2010.

²⁷ Wyrok SN – Izba Cywilna z 19.11.1993 r., sygn. II CRN 130/93, Legalis nr 28324.

²⁸ Sygn. I ACa 1465/12, LEX nr 1322510.

²⁹ Wyrok SN z 8.03.2002 r. sygn. III CKN 748/00, „Biuletyn Sądu Najwyższego” 2002, nr 9, s.13.

2. Zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości przez bank na przewłaszczającego w razie spłacenia wierzytelności w oznaczonym terminie lub jej wygaśnięcia z innych powodów.
3. Pozostawienia nieruchomości we władaniu przewłaszczającego na podstawie stosunku zobowiązaniowego (np. przechowania, najmu) lub rzeczowego (np. użytkowania).
4. Niewykonywania uprawnień właścicielskich przez bank w sposób wykraczający poza cel ustanowionego zabezpieczenia.
5. Ustalenia sposobu uzyskania zaspokojenia przez bank z tytułu zabezpieczonej i niespłaconej wierzytelności.
6. Inne postanowienia, jak zakaz oddawania nieruchomości przez przewłaszczającego osobom trzecim.³⁰

Należy zauważyć, że umowa określająca cel przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie nie jest poddana żadnym rygorom ustawowym.

2. Problem akcesoryjności

Prawa podmiotowe niesamoistne określane są też jako prawa akcesoryjne. Zgodnie z definicją A. Woltera – „więź prawa niesamoistnego z innym prawem (głównym) polega w zasadzie na tym, że nie może ono powstać bez prawa głównego, które determinuje jego treść, i może być przeniesione **na inną osobę** tylko łącznie z nim i razem z nim wygasa. (...) Swoistość praw niesamoistnych (akcesoryjnych) (...) polega na szczególnej ich funkcji, służą one do zabezpieczenia, a więc umocnienia wierzytelności (prawa głównego)”³¹. Możliwy jest więc tylko obrót łączny tymi prawami, ewentualnie „rozerwanie” tych praw powodować będzie wygaśnięcie prawa akcesoryjnego. Zdaniem O. Soergel i O. Stöcker: „zabezpieczenie jest nieakcesoryjne, jeżeli z mocy prawa nie zależy od istnienia wierzytelności, ani od **tego, czy posiadacz zabezpieczenia jest równocześnie wierzycielem zabezpieczonej wierzytelności**”³².

³⁰ M. Bączyk, *Bankowa umowa przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie*, [w:] *System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, t. 9, red. W.J. Katner, Legalis 2010.

³¹ A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2000, s. 142.

³² O. Soergel, O. Stöcker, *Rozszerzenie UE na wschód i zagadnienia doktryny prawa rzeczowego dotyczącego nieruchomości – kausalność akcesoryjność i cel zabezpieczenia*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2003, nr 3, s. 15.

2.1 Hipoteka

Wspomniana nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 26 czerwca 2009 r. wprowadziła wiele wyjątków od zasady akcesoryjności hipoteki. Predyktorem tych zmian były potrzeby gospodarcze, głównie sektora bankowego, którego oczekiwania wymagały uelastycznienia praw zastawniczych. Były to postulaty sprowadzające się do możliwości:

1. Zabezpieczenia różnych wierzytelności, czy też innej wierzytelności po wygaśnięciu wierzytelności pierwotnie zabezpieczonej.
2. Wykorzystania istniejącego pierwszeństwa hipoteki już ustanowionej w celu zabezpieczenia nowej wierzytelności (rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym)³³.

Oczekiwania te w większości zostały zaspokojone, czego przejawem na gruncie obowiązującej ustawy jest szereg przepisów stanowiących przełamanie zasady akcesoryjności hipoteki. Nowelą wprowadzono następujące istotne zmiany:

1. Art. 68¹ KWHU przewiduje możliwość zabezpieczenia hipoteką umowną kilku wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi, przy czym dłużnikiem rzeczowym z tytułu tych wierzytelności nie musi być ta sama osoba. Jeśli tą samą hipoteką zostaje objęta kolejna wierzytelność, to nie powstanie nowa hipoteka, a jedynie dojdzie do wykorzystania dotychczasowej z zachowaniem przysługującego jej pierwszeństwa³⁴. Przepis ten znajduje zastosowanie do zabezpieczenia generalnych umów kredytowych, co przy udzielaniu łącznie kredytów obrotowych i inwestycyjnych znacznie ułatwia pozyskiwanie kapitału przez przedsiębiorców. Należy jednak zauważyć, że nie można zabezpieczyć hipoteką „wszystkich już istniejących lub mogących powstać w przyszłości zobowiązań dłużnika wobec jego wierzyciela. Nie będzie to nawet możliwe, gdy wierzytelności te zostaną oznaczone rodzajowo, np. spłata wszelkich kredytów, jakie zostaną

³³ J. Pisuliński, *Opinia w sprawie rządowego projektu ustawy o zmianie kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw (druk nr 3433) z uwzględnieniem zmian wynikających ze sprawozdania Podkomisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia w/w projektu z dnia 9 marca 2005 r. – na zlecenie Biura Studiów i Ekspertyz Kancelarii Sejmu*, s. 4, http://fundacja1.home.pl/ezpublish/index.php/corporate_site/content/view/full/78 (dostęp: 10.02.2014).

³⁴ I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2013, Legalis, art. 68 [1] Nb 17.

udzielone przez bank, zapłata za wszystkie towary, jakie zostaną zakupione u sprzedawcy³⁵.

2. Art. 68² KWHU – ustanowiono instytucję administratora hipoteki. Zgodnie z tym przepisem, można jedną hipoteką zabezpieczyć kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom w celu sfinansowania tego samego przedsięwzięcia. Przez „przedsięwzięcie” rozumie się „ekonomiczny lub społeczny projekt mający wywołać określony rezultat”³⁶. Przepis znajduje głównie zastosowanie przy udzielaniu kredytów konsorcjalnych w trybie zdecentralizowanym³⁷. Jest to szczególnie dogodny instrument w przypadku konsorcjum tajnego, w którym banki często rezygnują z wykorzystania *subintabulatu*, z uwagi na konieczność ujawnienia uczestnictwa przy dokonywaniu wpisu hipoteki na wierzytelności hipotecznej³⁸. Przepis ten będzie miał również zastosowanie przy udzieleniu wspólnej pożyczki pieniężnej, gwarancji bankowej lub akredytywy oraz przeniesienia części wierzytelności na inną osobę³⁹.
3. Art. 63³ KWHU – wprowadzono możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności wierzytelnością tego samego wierzyciela. Do zmiany zabezpieczonej wierzytelności stosuje się przepisy o zmianie treści hipoteki. Jak podaje E. Gniewek: „zmianę treści hipoteki stanowi (...) zmiana tożsamości zabezpieczonej wierzytelności (jej odnowienie, zastąpienie inną wierzytelnością), a także objęcie hipoteką wierzytelności dotąd niezabezpieczonej (obok zabezpieczonej wcześniej wierzytelności hipotecznej)”⁴⁰.
4. Art. 101¹–101¹¹ KWHU – przepisy regulują uprawnienie właściciela nieruchomości do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Przede wszystkim należy podzielić pogląd B. Swaczyny, że „art.101¹ KWHU zachowuje **zasadę akcesoryjności hipoteki**, gdyż inaczej niż w paragrafie 469

³⁵ Tamże, art. 68 [1] Nb 8.

³⁶ K. Lewandowski, *Nowe regulacje prawa hipotek*, „Nieruchomości” 2010 nr 1, www.nieruchomości.beck.pl (dostęp: 1.07.2010).

³⁷ I. Ramus-Szatko, C. Sobura, *Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009 roku – przegląd zmian systemowych*, [w:] *Państwo – Społeczeństwo – Jednostka. Człowiek – najlepsza inwestycja*, red. P. Ruczkowski, Kielce 2011, s. 98–100.

³⁸ J. Pisuliński, *Opinia w sprawie rządowego projektu ...*, s. 4.

³⁹ Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Druk sejmowy Nr 1562, Sejm VI kadencji, s. 10.

⁴⁰ E. Gniewek, J. Pisuliński, *Hipoteka*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. E. Gniewek, Legalis 2012, s. 609.

austriackiego kodeksu cywilnego – właściciel nie dysponuje dotychczasową hipoteką, a jedynie może innej hipotece przypisać pierwszeństwo wygasłej hipoteki”⁴¹. W przypadku, gdy zachodzi tożsamość podmiotu uprawnionego z tytułu własności nieruchomości obciążonej oraz wierzytelności hipotecznej, powstaje prawo podmiotowe do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. *Ratio legis* przepisu było umożliwienie właścicielowi uzyskania lepszych warunków umowy kredytowej, dając mu możliwość zaoferowania zabezpieczenia o wyższym pierwszeństwie niż miało to miejsce w oparciu o zasadę posuwania się hipotek wprzód⁴².

5. Art. 79 ust. 1 KWHU – przepis przed nowelizacją stanowił, iż wierzytelność zabezpieczona hipoteką nie może być przeniesiona bez hipoteki, chyba że ustawa stanowi inaczej. Z tego wynikało, że niezależnie od umowy przeniesienia wierzytelności, dla przeniesienia hipoteki konieczna była także umowa przenosząca hipotekę. Aktualnie art. 79 ust. 1 KWHU stanowi, iż w razie przelewu wierzytelności hipotecznej, na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Natomiast art. 79 ust. 2 KWHU stanowi, że hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza⁴³.
6. W związku z ujednoczeniem instytucji hipoteki uchylono art. 71 KWHU, a tym samym zniesiono domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą. Konstrukcja ta stanowiła podstawę udziału wierzyciela hipotecznego w podziale sumy uzyskanej z egzekucji prowadzonej przeciw właścicielowi nieruchomości, bez konieczności przedstawiania tytułu wykonawczego. Nowelizacja ustawy nie utrzymała tego rozwiązania,⁴⁴ co krytycznie ocenił F. Zoll⁴⁵.

Godnym podkreślenia jest fakt, że pomimo „uelastycznienia” zasady akcesoryjności hipoteki, w obecnym stanie prawnym nie występuje hipoteka „bezpod-

⁴¹ B. Swaczyna, *Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym i hipoteka właściciela*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2003, nr 1, s. 217.

⁴² Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Druk sejmowy Nr 1562, Sejm VI kadencji, s. 16.

⁴³ Postanowienie SN z 21.03.2013 r., CSK 396/12, Legalis nr 726328.

⁴⁴ A. Kaczor, *Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Gazeta Prawna” z 11.08.2009 r. – http://www.kkpw.pl/pl_publicacje,154.html (dostęp: 10.04.2014).

⁴⁵ K.P. Sokołowski, *Zabezpieczenia rzeczowe w niemiecko-polskich stosunkach kredytowych. Międzynarodowa konferencja naukowa (Hamburg, 6 VI 2011)*, „Państwo i Prawo” 2012, nr 2, s. 119–120.

miotowa”, tj. nieokreślająca podmiotu, którego wierzytelność ma zabezpieczać, a także hipoteka właściciela, z której uprawnionym jest sam właściciel nieruchomości⁴⁶. Konstrukcję taką zawierać miał izolowany dług gruntowy. Konsekwencją przedstawionego stanu rzeczy jest brak instrumentów prawnych, gdy dla obrotu wierzytelnościami zabezpieczonych hipoteką konieczne jest „oderwanie” jej od podmiotu uprawnionego.

Nadal otwarty pozostaje problem pozyskiwania kapitału na refinansowanie kredytów hipotecznych przez banki w oparciu o sekurytyzację. Na gruncie obowiązujących regulacji, tj. ustawy o funduszach inwestycyjnych⁴⁷, jest to możliwe w oparciu o umowę subpartycypacji z funduszem sekurytyzacyjnym. Wówczas „bank – inicjator transakcji sekurytyzacyjnej pozostaje wierzycielem, zaś do SPV⁴⁸ przekazywane są świadczenia wynikające z pakietu sekurytyzacyjnych aktywów”⁴⁹. Drugi mechanizm procesu sekurytyzacji oparty jest na umowie przelewu regulowanej przepisami k.c. tzw. *true sale* (art. 509 k.c.). Również w oparciu o ten model emitowane są listy zastawne przez banki hipoteczne⁵⁰. Jednak cesja wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, o czym była mowa, każdorazowo wymaga intabulacji w księdze wieczystej. Niewiele zdaje się zmieniać w tej kwestii elektroniczny system ksiąg wieczystych⁵¹. Problem ten można rozwiązać na dwa sposoby. Pierwszy to wprowadzenie regulacji dających wierzycielowi zabezpieczonej wierzytelności możliwość emitowania papierów wartościowych inkorporujących prawa rzeczowe, jak list hipoteczny⁵² czy list długu gruntowego. Drugą możliwością jest rozwiązanie zaproponowane przez Urząd Komisji Nadzoru Finansowego czyli **odejście od zasady spe-**

⁴⁶ I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, *Ustawa o księgach wieczystych...*, art. 65 l.p. 10.

⁴⁷ Ustawa z dnia 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych, Dz.U. z 2014 r. poz. 157.

⁴⁸ SPV – *Special Purpose Vehicle* (podmiot specjalnego przeznaczenia) – jeden z uczestników procesu sekurytyzacji.

⁴⁹ A. Waszkiewicz, *Sekurytyzacja w Polsce – trudna droga do sukcesu*, http://www.wsz-pou.edu.pl/biuletyn/?strona=biul_waszk14 (dostęp: 1.04.2014).

⁵⁰ Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919.

⁵¹ R. Bucholski, *Sekurytyzacja aktywów banku hipotecznego*, Studia Lubuskie: Prace Instytutu Prawa i Administracji Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej w Sulechowie 2007, nr 3, s. 52.

⁵² Projekt ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 29 grudnia 2008 r. przewidywał wyjątek od obowiązkowego wpisu, dotyczący dokumentów zbywalnych przez indos lub na okaziciela. Zob. M. Rzewuska, *Hipoteka listowa*, „Palestra” 2010, nr 3, s. 70–71; P. Machnikowski, *Perspektywa wprowadzenia do prawa polskiego papierów wartościowych inkorporujących prawa rzeczowe*, „Radca Prawny” 2000, nr 5, s. 70–79.

cializacji i umożliwienie bankom uniwersalnym emisji listów zastawnych⁵³. Taka konstrukcja eliminowałaby potrzebę dokonywania cesji wierzytelności zabezpieczonych hipoteką.

2.2 Dług gruntowy

Izolowany dług gruntowy nie jest w żaden sposób związany z wierzytelnością. Wzorem prawa niemieckiego można wskazać na zabezpieczający dług gruntowy, który zostaje ustanowiony dla zabezpieczenia spłaty wierzytelności. Powiązanie długu gruntowego z wierzytelnością następuje na podstawie umowy zabezpieczającej, w której zostaje wskazany cel jego ustanowienia, tj. zabezpieczenie wierzytelności.

W prawie niemieckim umowa zabezpieczająca jest umową nienazwaną. W doktrynie definiowana jest ona jako „umowa, na mocy której dający zabezpieczenie zobowiązuje się do ustanowienia długu gruntowego lub jego przeniesienia na rzecz biorącego zabezpieczenie w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności, a ten ostatni zobowiązuje się do korzystania z długu gruntowego w granicach określonych w umowie”⁵⁴. Z praktyki obrotu można wskazać zasadnicze elementy treści takiej umowy:

- wskazanie zabezpieczonych wierzytelności,
- określenie celu i skutków świadczenia,
- oznaczenie czasu, na który umowa została zawarta,
- sprecyzowanie sposobu i warunków zaspokojenia z nieruchomości obciążonej,
- wskazanie kolejności korzystania w przypadku, gdy ustanawianych jest kilka zabezpieczeń,
- określenie zasad rozliczenia nadwyżki uzyskanej w postępowaniu egzekucyjnym,
- uregulowanie zwrotu długu gruntowego oraz zasad rozporządzania roszczeniem o jego zwrot⁵⁵.

Zgodnie z projektem KWHU, w celu wywołania określonych skutków prawnych, umowa zabezpieczająca wymaga zachowania formy pisemnej z podpisami

⁵³ Urząd Komisji Nadzoru Finansowego, *Raport z prac Grupy ds. emisji listów zastawnych przez banki, 2013 r.*, http://www.knf.gov.pl/Images/Raport_listy_zastawne_tcm75-33996.pdf (dostęp: 1.04.2014).

⁵⁴ A. Wudarski, *Umowa zabezpieczająca jako surogat akcesoryjności długu gruntowego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2010, nr 2, s. 437.

⁵⁵ Tamże, s. 438.

notarialnie poświadczonymi (art. 112⁶ projektu KWHU). W przypadku niedochowania formy umowa ta nie odnosiłaby skutku względem nabywcy długu gruntowego⁵⁶.

W związku z brakiem akcesoryjnego charakteru długu gruntowego, zachodzi poważne zagrożenie interesów właściciela nieruchomości obciążonej. Wynika to z faktu, że w przypadku przeniesienia przez uprawnionego z długu gruntowego tego prawa na osobę trzecią, właściciel nieruchomości będący jednocześnie dłużnikiem osobistym, pomimo spłaty wierzytelności, byłby narażony na odpowiedzialność rzeczą z tytułu długu gruntowego. Ochrona właściciela nieruchomości jest więc szczególnie istotna. Zapewnia ją możliwość podnoszenia zarzutów przeciwko wierzytelności oraz przeciwko długowi gruntowemu.

2.2.1 Zarzuty przeciwko wierzytelności

Zasadne wydaje się być dokonanie recepcji konstrukcji przyjętej w ustawodawstwie niemieckim. Jeśli właściciel nieruchomości jest równocześnie dłużnikiem osobistym i przeciwko niemu kierowane jest dochodzenie spłaty wierzytelności, może on powstrzymać się ze spłatą do czasu wydania mu listu długu gruntowego. Jeśli dług gruntowy ma postać księgową, analogiczne zaniechanie dłużnika może mieć miejsce do czasu złożenia oświadczenia zmierzającego do przeniesienia długu gruntowego lub jego wykreślenia⁵⁷. Na mocy umowy zabezpieczającej dłużnikowi przysługuje zarzut przeciwko wierzytelności osobistej, co również na mocy przepisów o przelewie (art. 513 k.c.) daje możliwość podnoszenia zarzutu także przeciwko nabywcy wierzytelności. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego „w sprawie o spełnienie świadczenia z tytułu wierzytelności objętej przelewem dłużnik może stawiać zarzuty dotyczące stosunku wewnętrznego między cedentem a cesjonariuszem, a w szczególności kwestionować prawidłowość *causae* przelewu”⁵⁸. Uwzględniając problem celu ustanowienia zabezpieczenia, należy podzielić pogląd Ł. Supery, że „niezgodna (...) z celem ustanowienia długu gruntowego jest sytuacja, w której dług gruntowy przysługuje uprawnionemu w momencie, gdy cel zabezpieczenia jest nieaktualny”⁵⁹.

⁵⁶ R. Bucholski, *Dług gruntowy jako zabezpieczenie kredytów bankowych*, „Opolskie Studia Administracyjno-Prawne” 2008, t. 5, s. 29.

⁵⁷ Ł. Supera, *Ochrona właściciela nieruchomości...*, s. 265.

⁵⁸ Wyrok SN z 19.02.1998 r., sygn. III CKN 387/97, OSNC 1998/10/162, s. 64.

⁵⁹ Ł. Supera, *Ochrona właściciela nieruchomości...*, s. 285.

2.2.2 Zarzuty przeciwko długowi gruntowemu

Zarzuty przeciwko długowi gruntowemu mogą wynikać z nieważności czynności rzeczowej, a także wygaśnięcia długu gruntowego ustanowionego na określony termin. Możliwe są dwa rodzaje zarzutów przeciwko temu ograniczonemu prawu rzeczowemu w oparciu o umowę zabezpieczającą:

1. Właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje powództwo odszkodowawcze przeciwko byłemu uprawnionemu, jeśli uzyskał on zaspokojenie z długu gruntowego wbrew celowi, w jakim zostało ustanowione zabezpieczenie.
2. Uprawnionemu z tytułu umowy zabezpieczającej mogą zostać przeciwstawione zarzuty wynikające z umowy zabezpieczającej udaremniające możliwość jego zaspokojenia.

Zgodnie z art. 3 pkt 3 projektu KWHU przewidywano wprowadzenie zmian w k.p.c. W artykule 777 w § 1 po pkt. 6 proponowano dodanie pkt. 7 i 8, w których wprowadzono dwa nowe tytuły egzekucyjne, list długu gruntowego oraz odpis księgi wieczystej zawierający prawomocny wpis długu gruntowego. Możliwość pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego przewidywał projektowany art. 840 § 1 pkt 4 k.p.c. (art. 3 pkt 7 projektu KWHU). Dłużnik mógłby w postępowaniu egzekucyjnym wykazać sprzeczność celu ustanowienia lub zakresu wykonywania długu gruntowego określonego w umowie zabezpieczającej. Warto zauważyć, że w przypadku braku umowy zabezpieczającej, nawet jeśli zamiarem stron było ustanowienie długu gruntowego o charakterze zabezpieczającym, zarzut bezpodstawnego wzbogacenia nie mógłby być podniesiony w postępowaniu egzekucyjnym. Omawiany przepis, a także obowiązujący art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., stanowiący, że nawet jeśli tytuł wykonawczy przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, nie będą znajdowały zastosowania, gdyż ustawodawca ograniczył możliwość powództwa egzekucyjnego do zarzutów wynikających z umowy zabezpieczającej⁶⁰. Projekt ustawy, w odniesieniu do uprawnionego z tytułu długu gruntowego, przewidywał obowiązek powiadomienia nabywcy o treści umowy. Sankcją za niedopełnienie tego obowiązku było powstanie odpowiedzialności zbywcy za wynikłą szkodę. (art. 112⁶ ust. 4 projektu KWHU). Alternatywną konstrukcją nadania skuteczności umowy zabezpieczającej względem nabywcy długu gruntowego, **który nie wstąpił w obowiązki wynikające z umowy zabezpieczającej**, przewidywał projekt KWHU z dnia 15 września 2003 r. Była to propozycja najkorzystniejsza

⁶⁰ Tamże.

z punktu widzenia ochrony prawnej właściciela nieruchomości. Zaproponowano, aby umowa zabezpieczająca odnosiła skutek względem nabywcy długu gruntowego, jeśli nabywca o niej wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Przyjęcie tej konstrukcji pozwalałoby właścicielowi nieruchomości podnosić **zarzut nieistnienia wierzytelności**⁶¹.

2.3 Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie

Fakt, iż w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie następuje przeniesienie własności nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności⁶², nie przesądza o akcesoryjnym charakterze tego prawa. Za takim stanowiskiem przemawiają następujące argumenty:

1. Cecha akcesoryjności danego prawa wynika z przepisu ustawy. Na gruncie polskiego prawa rzeczowego prawami akcesoryjnymi są: zastaw, zastaw rejestrowy oraz hipoteka. W obszarze prawa zobowiązań – poręczenie. Strony stosunku prawnego nie mogą w oparciu o swobodę umów nadać danemu prawu przymiotu akcesoryjności⁶³.
2. Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy: „**Istnienie i zakres prawa własności do przewłaszczonej nieruchomości nie jest uzależniony od istnienia i zakresu zabezpieczonej wierzytelności.** W szczególności spłata wierzytelności nie powoduje wygaśnięcia prawa własności rzeczy przewłaszczonego na rzeczy będącej przedmiotem umowy o przeniesienie własności w celu zabezpieczenia.”⁶⁴ Wygaśnięcie wierzytelności powoduje jedynie powstanie po stronie przewłaszczającego żądania w drodze powództwa zobowiązania do złożenia oświadczenia woli przez wierzyciela przeniesienia z powrotem własności nieruchomości na przewłaszczającego (art. 64 k.c.)⁶⁵.
3. Prawo własności jest co do zasady prawem samodzielny (art. 140 k.c.). Związanie tego prawa z innym prawem następuje tylko na mocy przepisów

⁶¹ Tamże, s. 288.

⁶² Uzasadnienie Wyroku SN z 19.11.1992 r., sygn. II CRN 87/92, OSNCP 1993/5/89, Legalis nr 27881.

⁶³ Postanowienie SN z 12.11.1997 r., sygn. I CKN 321/97, Legalis nr 31781.

⁶⁴ Uzasadnienie Postanowienia SN – Izba Cywilna z 21.03.2013 r., sygn. CSK 396/12, Legalis nr 726328.

⁶⁵ Uzasadnienie Wyroku SN z 29.05.2000 r., sygn. III CKN 246/00, OSNC 2000/11/213, s. 100.

szczególnych, np. własność budynkowa związana jest z prawem użytkowania wieczystego na podstawie art. 235 k.c. Zasada ta implikuje, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie wiąże tylko strony, natomiast w stosunkach zewnętrznych (względem osób trzecich) powiernik występuje jako właściciel nieruchomości. Może on, nawet wbrew postanowieniom umowy, nieruchomości zbyć, co spowoduje jedynie powstanie roszczeń odszkodowawczych względem powierzającego. Reasumując, należy podzielić stanowisko wyrażone w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., że **„prawo to może być przedmiotem odrębnego obrotu niezależnie od losów wierzytelności, którą zabezpiecza, a obrót wierzytelnością nie pociąga automatycznego skutku w odniesieniu do prawa własności przewłaszczonej nieruchomości”**⁶⁶.

Poza przedstawionymi argumentami na rzecz braku akcesoryjności przeniesienia własności w stosunku do wierzytelności w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie, należy rozważyć dopuszczalność zmian podmiotowych tego zabezpieczenia. Umowa ta opiera się na konstrukcji *fiducia cum creditore contracta*⁶⁷, a więc strony wiąże węzeł obligacyjny oparty na zaufaniu. W związku z tym judykatura stoi na stanowisku, że **„tego rodzaju umowa jest ściśle związana z osobą konkretnego powiernika”**⁶⁸. Z uwagi na właściwość zobowiązania niedopuszczalny jest przelew wierzytelności, którą prawo to zabezpiecza (odpowiednio także w odniesieniu do *cessio legis*). Tym samym wyłączona jest możliwość przejścia na nabywcę wierzytelności związanych z nią praw. Ponadto, art. 509 § 2 k.c. mówi o przejściu na nabywcę praw związanych z wierzytelnością, a nie o obowiązkach związanych z tymi prawami. Należy zauważyć, że „przejęcie praw i obowiązków wynikających z umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie przez nabywcę wierzytelności (odpowiednio osobę trzecią, która spłaciła wierzyciela) wiązałoby się więc ze zmianą podmiotową (po stronie przewłaszczonego) całego stosunku prawnego wynikającego z tej umowy, czego nie zapewnia konstrukcja przewidziana w art. 509 § 2 k.c.”⁶⁹. Wynika to z faktu, że polskie prawodawstwo nie przewiduje normatywnej zmiany strony umowy. W przypadku zobowiązania wzajemnego **zmiana całej strony może nastąpić w drodze przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.)**

⁶⁶ Sygn. CSK 396/12, Legalis nr 726328.

⁶⁷ W.F. Osuchowski, *Rzymskie prawo prywatne. Zarys wykładu*, Warszawa 1981, s. 339–340.

⁶⁸ Uzasadnienie Postanowienia SN z 21.03.2013 r., sygn. CSK 396/12, Legalis nr 726328.

⁶⁹ Tamże.

i przejęcia długu (art. 519 k.c.). Warunkiem *sine qua non* jest, aby czynności prawne stron zawierały elementy konieczne obu tych instytucji⁷⁰. Zgodnie z art. 519 § 2 pkt 1 k.c. „przejęcie długu może nastąpić przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika”. W odniesieniu do przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie oznacza to konieczność uzyskania zgody przewłaszczającego na przejęcie obowiązków (długu) przewłaszczonego przez osobę trzecią. Należy wskazać również ograniczenia we wprowadzeniu zmiany podmiotowej w umowie wynikające z prawa rzeczowego. Otóż, powołanie się na subrogację ustawową, przy braku uprzedniego zobowiązania do zawarcia umowy o przeniesienie własności nieruchomości, powodować będzie nieważność bezwzględną umowy (art. 156 w zw. z art. 58 § 1 k.c.). Z powyższego wynika, że w przypadku wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela na podstawie subrogacji ustawowej (*cessio legis* – art. 518 § 1 pkt 1 k.c.) z tytułu spłaty zadłużenia za przewłaszczającego jako np. poręczyciel wekslowy, podmiot dokonujący spłaty wierzytelności nie nabywa w stosunku do przewłaszczonego roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości⁷¹.

3. Uwagi *de lege ferenda*

W perspektywie unormowania długu gruntowego J. Pisuliński postulował, wzorem art. 3:84 ust. 3 holenderskiego kodeksu cywilnego, powołanie tego ograniczonego prawa rzeczowego z jednoczesnym zakazem stosowania przewłaszczenia na zabezpieczenie co najmniej w odniesieniu do nieruchomości⁷². Rzeczywistość jest zgoła odmienna. Aktualne stanowisko doktryny neguje potrzebę wprowadzania kolejnego ograniczonego prawa rzeczowego o charakterze nieakcesoryjnym⁷³. Jednocześnie umocniła się praktyka stosowania przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spłaty wierzytelności. J. Pisuliński wskazał przyczyny, dla których przewłaszczenie nieruchomości jest atrakcyjniejszą formą zabezpieczenia niż dług gruntowy⁷⁴. Przemawia za tym m.in. argument,

⁷⁰ Wyrok SN z 17.05.2012 r., sygn. I CSK 494/11, Legalis nr 526843.

⁷¹ Postanowienie SN – Izba Cywilna z 21.03.2013 r., sygn. CSK 396/12, Legalis nr 726328.

⁷² J. Pisuliński, *Opinia w sprawie rządowego projektu...*, s. 3.

⁷³ Takie stanowisko zajmuje E. Gniewek, J. Pisuliński, *Hipoteka*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, Warszawa 2012, s. 568–569.

⁷⁴ J. Pisuliński, *Opinia w sprawie rządowego projektu...*, s. 3.

że **umowa określająca cel przewłaszczenia nie jest poddana żadnym rygorom ustawowym**. Wskazany stan rzeczy nie uległ zmianie, a mając na względzie rezygnację z uregulowania długu gruntowego, zasadna jest teza o potrzebie unormowania elementów koniecznych umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Szczególnie doniosła jest problematyka ochrony praw właściciela nieruchomości obciążonej. Z tych względów uzasadniona wydaje się być **propozycja recepcji projektowanych przepisów regulujących umowę zabezpieczającą, do umowy określającej cel przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie**. Uzasadnianie dla proponowanej analogii stanowią: nieakcesoryjny i powierniczy⁷⁵ charakter obu instytucji, kausalność czynności ustanawiającej zabezpieczenie⁷⁶ i w końcu przedmiot zabezpieczenia, tj. prawa rzeczowe.

Kluczowe wydaje się być pytanie, na ile zobowiązanie dłużnika do przewłaszczenia nieruchomości w umowie kredytu lub pożyczki oddziałuje na skutek rzeczowy w postaci przejścia prawa własności tejże nieruchomości. W ocenie Sądu Najwyższego wyrażonej w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 listopada 1994 r. **„umiejscowienie instytucji przeniesienia własności w obszarze prawa rzeczowego nie oznacza, że umowa, na podstawie której następuje przeniesienie własności, nie podlega działaniu przepisów regulujących stosunek zobowiązaniowy i równocześnie w całości poddana jest reżimowi rzeczowemu”⁷⁷**.

⁷⁵ Zgodnie z definicją A. Woltera istota czynności powierniczych polega na tym, że „jedna strona dokonuje na rzecz drugiej przysporzenia prawa w celu osiągnięcia takiego celu gospodarczego, do jakiego prawo to w zasadzie nie jest potrzebne, druga zaś strona zobowiązuje się do nieskorzystania z tego prawa, w zakresie wykraczającym poza ten cel”. Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, *Prawo cywilne...*, s. 306–307.

⁷⁶ W umowie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie przeniesienie własności ma charakter materialnie i formalnie kausalny, natomiast umowa zawierająca zobowiązanie przewłaszczającego do przeniesienia własności na przewłaszczzonego z określeniem celu zabezpieczenia ma charakter abstrakcyjny. Podobna konstrukcja występuje w przypadku zabezpieczającego długu gruntowego. Umowa zabezpieczająca ma charakter abstrakcyjny, natomiast dług gruntowy – kausalny. W obu wypadkach, z uwagi na motyw dokonania przysporzenia rzeczowego, jest to *causa cavendi*. Zob. Ł. Supera, *Ochrona właściciela nieruchomości...*, s. 272.

⁷⁷ Uchwała Składu Siedmiu Sędziów SN – Izba Cywilna z 30.11.1994 r., sygn. III CZP 130/94, „Fiskus” 1995, nr 22, s. 14. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż: „umowy czysto zobowiązujące poddane są całemu reżimowi zobowiązań, przy wyrażonej przez art. 353 (1) KC zasadzie swobody kontraktowej, w tym przepisom o wykonaniu zobowiązań i skutkach ich niewykonania. Przy kształtowaniu treści takiej umowy strony mogą korzystać ze wspomnianej swobody, w szczególności przez zastrzeżenie warunku i umownego prawa odstąpienia. Mogą też umowę taką z własnej woli rozwiązać, znosząc jej skutki bądź *ex tunc*, bądź *ex nunc*. Mają tu również zastosowanie uprawnienia wynikające z ustawowego prawa odstąpienia. Por. art. 491 i 560 k.c.”.

W powołanej uchwale sąd rozstrzygnął kwestię trwałości przewłaszczenia w kontekście przepisów o skutkach niewykonania umów wzajemnych (art. 491 i 560 k.c.), a także uzasadnienie naruszenia „nowo powstałego stanu rzeczowego”⁷⁸ poprzez stosowanie tych przepisów. Zależność ta przedstawia się następująco:

1. Powołując się na stanowisko doktryny, **umowne prawo odstąpienia** należy traktować jako równoważne z warunkiem rozwiązującym. Przeniesienie własności pod takim warunkiem jest wykluczone, co powoduje, że umowa taka wywoła jedynie skutki obligacyjne, nie rzeczowe.
2. Uprawnienie do **ustawowego prawa odstąpienia** zależy od zachowania kontrahenta (art. 491 § 1 k.c.). Jednak nie wynika ono z treści umowy, a z podstawy ustawowej i w związku z tym nie narusza rzeczowego zakazu ubezskutecznienia umowy poprzez odstąpienie od niej. Odstąpienie od umowy przenoszącej własność nie wywiera skutku rzeczowego w postaci automatycznego przejścia własności ze zbywcy na nabywcę, a jedynie obligacyjny w postaci zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności⁷⁹.
3. **Rozwiązanie umowy zobowiązującej** z woli obu stron powoduje skutek w postaci zobowiązania do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości⁸⁰. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, rozwiązanie umowy zobowiązującej i umowy przenoszącej własność z powrotem na rzecz zbywcy mogą zostać objęte jedną czynnością prawną⁸¹.

Pomimo wskazania powyższych zależności pomiędzy umową zobowiązującą określającą cel przewłaszczenia a skutkiem rzeczowym w postaci przejścia własności nieruchomości, zbycie nieruchomości niezgodne z celem określonym w umowie zobowiązującej powodować będzie jedynie powstanie roszczeń odszkodowawczych przewłaszczającego. Ochrona właściciela nieruchomości przewłaszczonej jest niezadowalająca. Przeniesienie własności jako zabezpieczenie wierzytelności w umowie przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, jak wykazano w niniejszym opracowaniu, nie ma charakteru akcesoryjnego. Zasadne wydaje się być rozważenie nadania takiego charakteru, w tej konkretnej

⁷⁸ Tamże, s. 15.

⁷⁹ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 7.01.1967 r., sygn. III CZP 32/66, Lex nr 754.

⁸⁰ Wyrok SN – Izba Cywilna z 8.11.2007 r., sygn. III CSK 142/07, Legalis nr 161092.

⁸¹ Uzasadnienie uchwały SN – Izba Cywilna z 27.04.1994 r., sygn. III CZP 60/94, Legalis nr 28596.

instytucji, umowie zobowiązującej przewłaszczającego do przeniesienia własności nieruchomości na rzecz przewłaszczanego, gdzie określony jest cel zabezpieczenia. Zabieg ten jest możliwy tylko w drodze ustawy. Przyjęcie takiego rozwiązania dawałoby podstawę do recepcji konstrukcji ochrony właściciela przyjętej na gruncie projektu KWHU.

Projekt długu gruntowego przewidywał stosowanie do umowy zabezpieczającej przepisów art. 112⁶ projektu KWHU i art. 840 § 1 pkt 4 k.p.c.⁸² Tym samym w umowie zabezpieczającej należało określić cel ustanowienia długu gruntowego lub zakres jego wykonywania. Projektowany art. 840 § 1 pkt 4 k.p.c. przewidywał też, iż właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługiwałoby powództwo przeciwegzekucyjne, jeżeli tytuł wykonawczy byłby sprzeczny z celem ustanowienia lub zakresem wykonywania długu gruntowego, określonego w umowie zabezpieczającej. Analogiczna ochrona prawna dłużnika nie występuje na gruncie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Cel ustanowienia lub zakres wykonywania długu gruntowego, jednoznaczne wskazanie wierzytelności oraz stosunku prawnego, z którego ona wynika, zostały uregulowane w projekcie KWHU jako elementy konieczne umowy zabezpieczającej. Takie ustalenia są kluczowe w sytuacji, w której **wartość wierzytelności jest niższa niż wysokość długu gruntowego. Wówczas postanowienia umowy zabezpieczającej będą rozstrzygały, co w razie zaspokojenia stanie się z sumą przewyższającą wartość nieruchomości**⁸³. Analogiczne rozwiązanie jest zasadne w odniesieniu do umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie. Przy braku regulacji tej kwestii w umowie, dłużnik może wystąpić z żądaniem stwierdzenia nieważności umowy przenoszącej własność nieruchomości na podstawie art. 58 § 2 k.c. z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Taki stan rzeczy destabilizuje zabezpieczenie w postaci przeniesienia własności nieruchomości, tym bardziej że w obowiązującym stanie prawnym nie ma przepisów

⁸² Art. 3 pkt 9 projektu KWHU przewidywał zmianę art. 840 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez dodanie w § 1 punktu 4: „Dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli w egzekucji prowadzonej w celu zaspokojenia uprawnionego z długu gruntowego wykaże, że tytuł wykonawczy jest sprzeczny z celem ustanowienia lub zakresem wykonywania długu gruntowego, określonym w umowie zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej długiem gruntowym a uprawnionym z długu gruntowego”.

⁸³ Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Druk sejmowy nr 1562, Sejm VI kadencji, s. 8, <http://orka.sejm.gov.pl/proc6.nsf/opisy/1562.htm> (dostęp: 10.04.2014).

regulujących górne granice ustanowionych zabezpieczeń w stosunku do wartości zabezpieczonej wierzytelności⁸⁴. Odnosząc się do celu umowy zabezpieczającej dług gruntowy, Ł. Supera wskazał, że „niezgodna (...) z celem ustanowienia długu gruntowego jest sytuacja, w której **dług ten przysługuje uprawnionemu w momencie, gdy cel zabezpieczenia jest nieaktualny**”⁸⁵. Na gruncie umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie jest to również problematyczna kwestia. W przypadku zwłoki dłużnika w spłacie wierzytelności, wierzyciel staje się definitywnym właścicielem nieruchomości, a zobowiązanie do powrotnego przeniesienia własności nieruchomości wygasa. Jeśli wierzyciel pomimo zwłoki zostanie zaspokojony z tytułu wierzytelności, to na podstawie art. 5 k.c. sąd może zobowiązać go do złożenia oświadczenia woli odnośnie powrotnego przeniesienia własności. Jednak zakres ochrony właściciela nieruchomości nie wydaje się być wystarczający. W stanie faktycznym sprawy rozpoznawanej przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu, przewłaszczająca wpłaciła do depozytu notarialnego pieniądze na rzecz wierzycieli, uzależniając wypłacenie środków od wcześniejszego zwrotnego przeniesienia własności. Odwrócenie kolejności obowiązku świadczenia spowodowało oddalenie powództwa o nałożenie obowiązku złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez wierzyciela w oparciu o art. 5 k.c.⁸⁶ Przyjęcie, że przeniesienie własności na wierzyciela jest niezgodne z celem określonym w umowie zobowiązującej w sytuacji, gdy cel zabezpieczenia jest nieaktualny, stanowiłoby podstawę żądania przez dłużnika zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Ponadto godne byłoby rozważenie recepcji projektowanego w odniesieniu do długu gruntowego art. 840 § 1 pkt 4 k.p.c. (pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego), do instytucji przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie.

⁸⁴ M. Radomska, *W jakich przypadkach właściciel nieruchomości będzie mógł żądać zmniejszenia hipoteki*, „Gazeta Prawna”, http://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/470892,w_jakich_przypadkach_wlasciciel_nieruchomosci_będzie_mógł_zadac_zmniejszenia_hipoteki.html (dostęp: 10.04.2014).

⁸⁵ Zob. przypis 59.

⁸⁶ Wyrok SA w Poznaniu z 14.02.2013 r., sygn. I ACa 1176/12, Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych, <http://orzeczenia.lexvin.pl/orzeczenie/40818/I-ACa-1176-12-wyrok-z-uzasadnieniem-S%C4%85d-Apelacyjny-w-Poznaniu-z-2013-02-14-sady-powszechny> (dostęp: 1.04.2014).

Wnioski

W efekcie przeprowadzonej powyżej analizy nasuwają się następujące wnioski:

1. Rozważenie uregulowania papierów wartościowych inkorporujących prawa rzeczowe, z uwagi na brak w aktualnym stanie prawnym instrumentów umożliwiających zmiany podmiotowe wierzytelności hipotecznych, bez konieczności każdorazowej intabulacji w księdze wieczyste.
2. Alternatywnym rozwiązaniem postawionego w punkcie pierwszym problemu, który ma szczególnie znaczenie przy procesach pozyskiwania kapitału przez banki w oparciu o konstrukcję subpartycypacji typu *true sale*, może być propozycja Urzędu Komisji Nadzoru Finansowego. Polega ona na **odejściu od zasady specjalizacji (przewidującej dotychczas wyłączne uprawnienia banków hipotecznych w tym zakresie) i umożliwieniu bankom uniwersalnym emisji listów zastawnych**.
3. Uregulowanie ustawą elementów koniecznych umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, w tym uwzględnienia nadania akcesoryjności umowie zobowiązującej przewłaszczającego do przeniesienia własności nieruchomości na przewłaszczanego. Wzorem regulacji zabezpieczanego długu gruntowego umowa taka stanowiłaby surogat akcesoryjności.
4. Podjęcie próby recepcji rozwiązań przyjętych w umowie zabezpieczającej dług gruntowy do unormowania umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie w kontekście ochrony właściciela nieruchomości.

THE REVIEW OF COLLATERAL SECURITIES AND THE COLLATERAL MARKET OUTLOOK (MORTGAGE, LAND DEBT, TRANSFER OF REAL ESTATE)

Summary

The article touches upon the issue of real estate collateral. The amendment to The Land and Mortgage Registers and Mortgage Act of 26th June 2009 introduced system changes in the mortgage construction, including many solutions that revolutionized the rule of accessoriness of this limited property laws. The amendment was assessed positively by the doctrine. However, in terms of the effective act there is no “subjectless”

mortgage, meaning a mortgage that does not state the subject whose debt is to be secured. As a result, the article analyses the legitimacy of introducing nonaccessory limited property laws in a form of land debt. In order to analyze it, mortgage, land debt and transfer of real estate institutions were compared. The last institution, which was created mainly through trade practice, is perceived as competitive for land debt. The similarity of both legal structures have become the inducement to the attempt to adopt the solutions of the land debt legislative proposal in the context of the protection of the rights of the owner for the purposes of transfer of real estate.

Translated by Michał Pietkiewicz

Keywords: mortgage, land debt, transfer of real estate, accessoriness, security agreement, assignment of receivables, party substitution, subjectless mortgage debt

