

Eurohipoteka a funkcjonujący w Polsce model zabezpieczenia hipotecznego

JEL classification: K110

Słowa kluczowe: eurohipoteka, hipoteka, zabezpieczenie kredytu, Unia Europejska

Keywords: Eurohypotheq, mortgage, loan security, European Union

Abstrakt: Przedmiotem badań autorki jest porównanie polskiego prawa hipotecznego z przyszłą, potencjalną regulacją unijną dotyczącą eurohipoteki. Ideą eurohipoteki — jako przykładu europeizacji prawa cywilnego w Unii Europejskiej — jest stworzenie skutecznego instrumentu zabezpieczającego międzynarodowe kredyty długoterminowe i, w rezultacie, budowa wspólnego europejskiego rynku kredytowania hipotecznego. Podstawowa cecha eurohipoteki — jej nieakcesoryjność — stanowi najistotniejszą różnicę w porównaniu z polskim prawem hipotecznym. Czy zabezpieczenie o charakterze nieakcesoryjnym może zastąpić obecnie funkcjonujący i najbardziej rozpowszechniony w Europie kontynentalny model hipoteki akcesoryjnej? Przeprowadzenie badań komparatystycznych pomiędzy polską hipoteką a eurohipotką ma odpowiedzieć na pytanie, jaki model zabezpieczenia hipotecznego będzie najkorzystniejszy z punktu widzenia europejskiego rynku kredytowania hipotecznego oraz z punktu widzenia interesów krajów członkowskich Unii Europejskiej.

Eurohypotheq versus Polish mortgage security model

Abstract: This paper compares Polish legislation on mortgages with provisions of the prospective pan-European Eurohypotheq model. The idea of Eurohypotheq — an example of Europeization of the civil law in the European Union — is to create an instrument which would secure transnational long-term loans, and consequently contribute to the creation of a common European mortgage market. One of the elementary characteristics of Eurohypotheq — non-accessoriness — is an essential difference when compared to the Polish mortgage law. Would a non-accessory security right replace the existing Continental model of an accessory mortgage, which is currently most widespread in Europe? Comparing Polish mortgage legislation with the Eurohypotheq system aims at assessing which mortgage security model is most beneficial for the European mortgage market and individual interests of EU member states.

Wprowadzenie

Hipoteka, zgodnie z brzmieniem art. 244 Kodeksu cywilnego¹ w związku z art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece², jest ograniczonym prawem rzeczowym, zabezpieczającym oznaczoną wierzytelność pieniężną, które uprawnia wierzyciela do zaspokojenia się z obciążonego przedmiotu bez względu na to, czyją jest on własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela obciążonego przedmiotu. Ograniczone prawa rzeczowe są prawami na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*), a więc odnoszą się do rzeczy bądź praw osób trzecich³. Ponadto są one skuteczne przeciwko nieoznaczonemu kręgowi podmiotów (*erga omnes*), co oznacza, że wobec uprawnionego inne osoby są zobowiązane do określonego zachowania (działania bądź zaniechania; najczęściej w postaci *non facere* lub *pati*), mającego na celu zapewnienie niezakłóconego przebiegu wykonywania przez uprawnionego jego praw⁴.

Hipoteka zaliczana jest do tzw. rzeczowych zabezpieczeń wierzytelności, dzięki którym wierzyciel może zaspokoić się z obciążonego przedmiotu bez względu na to, komu on przysługuje⁵. Celem hipoteki, odróżniającym ją od pozostałych ograniczonych praw rzeczowych, jest więc zabezpieczenie wierzytelności, które skutkuje umocnieniem pozycji prawnej wierzyciela⁶. Przez ustanowienie hipoteki powstaje odpowiedzialność rzeczowa, w wyniku której wierzyciel będzie uprawniony do zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia w wysokości jego wartości⁷.

Potrzeba wprowadzenia eurohipoteki

Tak zarysowany model zabezpieczenia hipotecznego obowiązującego w Polsce jest zbliżony (choć oczywiście nie identyczny) do konstrukcji hipotek w innych ustawodawstwach państw europejskich⁸. Występujące różnice są jednak znaczącym problemem w rozwoju jednolitego rynku w ramach Unii Europejskiej,

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz.U. 2014, poz. 121 ze zm.), zwana dalej „k.c.”.

² Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2013, poz. 707 ze zm.), zwana dalej „u.k.w.h.”.

³ J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2013, teza 1 do art. 244.

⁴ J. Ciszewski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014, teza 8 do art. 244.

⁵ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 559–560.

⁶ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, teza 13 do art. 65.

⁷ 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, teza 3 do art. 65.

⁸ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System...*, s. 559.

utrudniają one bowiem transgraniczny przepływ kapitału i usług. W konsekwencji rozbieżność europejskich uregulowań dotyczących rodzajów zabezpieczeń hipotecznych ogranicza konkurencję w sektorze bankowo-finansowym, zmniejsza dynamikę rozwoju gospodarczego Unii Europejskiej i w efekcie pogarsza sytuację kredytobiorców⁹. Odnalezienie skutecznego rozwiązania na te bolączki jest o tyle istotne, że kredyty hipoteczne są niezwykle ważnym segmentem europejskiego rynku kapitałowego, a konstrukcja praw zastawniczych na nieruchomościach nie została dotąd uregulowana na poziomie ogólnoeuropejskim. Remedium na problem niedopasowania, rozdzwisku pomiędzy obecnie funkcjonującymi w Europie modelami zabezpieczeń hipotecznych stała się idea wdrożenia jednolitej konstrukcji prawa zastawniczego, tj. tzw. eurohipoteki.

Rys historyczny prac nad eurohipoteką

Idea eurohipoteki nie jest nowa. Pierwsze rozważania na jej temat wśród naukowców oraz polityków europejskich rozpoczęły się prawie 50 lat temu w ramach grupy eksperckiej powołanej przez Komisję Wspólnot Europejskich w celu zbadania możliwości rozbudowy struktury europejskiego rynku kapitałowego. W 1966 r. grupa przedłożyła tzw. raport Sergè (od nazwiska jej przewodniczącego), w którym zalecono zbliżenie ustawodawstw państw członkowskich dotyczących zabezpieczeń hipotecznych w celu integracji rynków kapitałowych oraz wprowadzenie wspólnego europejskiego prawa zastawniczego na nieruchomości¹⁰ wzorowanego na niemieckim *Briefgrundschuld* (listowy dług gruntowy)¹¹. Podjęte wówczas działania nie znalazły jednak odzwierciedlenia w żadnym projekcie normatywnym¹². Od tej pory eurohipoteka stała się przedmiotem stałej, ożywionej dyskusji, zarówno wśród przedstawicieli literatury przedmiotu, jak i praktyków. Kolejnymi istotnymi inicjatywami w zakresie rozwoju prac nad eurohipoteką były:

- propozycja UINL¹³ (Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego) z 1987 r. wskazująca na potrzebę wprowadzenia w życie jednolitego prawa zabezpieczającego na nieruchomości (istniejącego obok krajowych praw zastawniczych), wzorowanego na szwajcarskim liście dłużnym (*Schuldbrief*)¹⁴;

⁹ A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1, s. 209.

¹⁰ *Basic Guidelines for a Eurohypothecc. Outcome of the Eurohypothecc workshop November 2004 / April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21, s. 6.

¹¹ K. Górka, J. Kozińska, *Zmiany wprowadzone w konstrukcji polskiej hipoteki w perspektywie dyskusji o kształcie eurohipoteki*, „Wrocławskie Studia Sądowe” 2012, nr 2, s. 29.

¹² A. Wudarski, *op. cit.*, s. 210.

¹³ *Union International del Notariado Latino, the International Union of Latin Notaries*.

¹⁴ Ch. Schmidt, Ch. Hertel, H. Wicke, *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version 31.05.2005*, <http://www.eui.eu/Documents/Departments->

- wytyczne Związku Niemieckich Banków Hipotecyjnych (VDH) z roku 1998, na których podstawie opracowany został projekt ustawodawczy dotyczący nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na nieruchomości, przygotowanego do wprowadzenia w krajach byłego bloku wschodniego¹⁵;

- raport grupy dyskusyjnej ds. kredytu hipotecznego (wynik współpracy The Eurohypothe: a common mortgage for Europe z podgrupą Collateral w ramach grupy dyskusyjnej Forum Group on Mortgage Credit, ekspertów EULIS¹⁶ oraz European University Institute — EUI¹⁷) pod nazwą *Podstawowe wytyczne w sprawie eurohipoteki (Basic Guidelines for a Eurohypothe)*¹⁸ z lat 2004/2005 opublikowany przez polską Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego, postulujący wprowadzenie wspólnego dla Unii Europejskiej nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na nieruchomościach.

Koncepcja eurohipoteki w pracach Unii Europejskiej

Wytyczne zawarte w *Basic Guidelines for a Eurohypothe* zauważone zostały przez instytucje unijne, czego efektem było wydanie przez Komisję Europejską w 2005 r. Zielonej Księgi kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej¹⁹. W Zielonej Księdze rozpoczęto szeroko zakrojone konsultacje, w ramach których zebrane zostały stanowiska zarówno organów UE, państw członkowskich, instytucji państwowych, jak i przedstawicieli literatury przedmiotu oraz praktyków ze środowiska bankowego²⁰. Wyniki konsultacji zawarte zostały w dokumencie *Feedback on the Consultation on the Green Paper on Mortgage Credit 2006*²¹. Zgodnie z przedstawionymi tam statystykami jedynie 19% instytucji finansowych, 31% państw członkowskich oraz 43% innych uczestników rynku uznało koncepcję eurohipoteki za wykonalną i pożądaną. Zdecydowanie największa liczba ankietowanych podmiotów wskazała, że konieczne jest przeprowadzenie dalszych, pogłębionych prac nad eurohipoteką i w związku z tym nie udzieliła ani pozytywnej, ani negatywnej odpowiedzi (takiej odpowiedzi udzieliło 69% instytucji

Centres/Law/ResearchTeaching/ResearchThemes/EuropeanPrivateLaw/Real-PropertyProject/GeneralReport.pdf (dostęp: 2.01.2015), s. 100.

¹⁵ A. Wudarski, *op. cit.*, s. 213.

¹⁶ *European Land Information Services*.

¹⁷ Europejski Instytut Uniwersytecki we Florencji.

¹⁸ *Basic Guidelines for a Eurohypothe. Outcome of the Eurohypothe workshop November 2004 / April 2005* dostępne pod adresem internetowym: <http://www.ehipoteka.pl/ehipoteka/content/download/107/498/file/Zeszyt%20Hipoteczny%20nr%2021.pdf> (dostęp: 2.01.2015).

¹⁹ Zielona Księga. Kredyt hipoteczny w UE (Tekst mający znaczenie dla EOG), COM(2005) 327 z 19 lipca 2005 r.

²⁰ A. Wudarski, *op. cit.*, s. 217.

²¹ *Feedback on the Consultation on the Green Paper on Mortgage Credit 2006*, MARKT/H3/JR D(2006), Brussels, 23.05.2006 r.; dokument dostępny pod adresem internetowym: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/feedback_gp-en.pdf (dostęp: 2.01.2015).

finansowych, 100% konsumentów, 38% państw członkowskich oraz 43% innych uczestników rynku).

W związku z udzielonymi odpowiedziami, dość umiarkowanym entuzjazmem w stosunku do zaproponowanych rozwiązań i wieloma pytaniami dotyczącymi kształtu przyszłej eurohipoteki Komisja Europejska podjęła decyzję o kontynuacji prac nad konstrukcją eurohipoteki. W rezultacie powstał dokument roboczy grupy rządowych ekspertów z 31 maja 2006 r. (*Working Document, Government Expert Group on Mortgage Credit*)²², zapowiadający wydanie Białej Księgi. Wspomniana Biała Księga²³, wydana 18 grudnia 2007 r., nie zawiera jednak zapowiadanych działań w stosunku do eurohipoteki²⁴. W kwestii eurohipoteki wypowiedział się zaś Parlament Europejski, przyjmując 14 listopada 2006 r. rezolucję w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej²⁵, która eurohipotekę określiła jako narzędzie służące ułatwieniu transgranicznej działalności kredytowej o charakterze fakultatywnym.

Najnowszą aktywnością Unii Europejskiej w zakresie regulacji rynku kredytowego w UE jest dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi²⁶. Dyrektywa ta jest odpowiedzią ustawodawcy unijnego na kryzys finansowy i nieodpowiedzialne zachowania uczestników rynku finansowego, które do niego doprowadziły. Jej celem jest stworzenie przejrzystego rynku usług kredytowych i daleko idąca ochrona konsumenta. Niestety, dyrektywa całkowicie pomija problematykę eurohipoteki, co wyraźnie wskazuje na potrzebę dalszych pogłębionych prac nad kształtem planowanych rozwiązań uwzględniających obawy i postulaty wszystkich uczestników konsultacji, przeprowadzanych przez Komisję Europejską. Cel, jakim jest integracja rynków hipotecznych krajów członkowskich Unii Europejskiej, oddala się w czasie, pomimo niezwykle istotnego znaczenia finansowego, prawnego i ekonomicznego.

²² *Working Document, Government Expert Group on Mortgage Credit (GEGMC)*, Brussels, 23.05.2006 r.; dokument dostępny pod adresem internetowym: http://ec.europa.eu/internal_market/finservices-retail/docs/home-loans/gegmc/gp_followup-en.pdf (dostęp: 2.01.2015).

²³ Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE, KOM(2007) 807 wersja ostateczna; dostępna pod adresem internetowym: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/PL/TXT/?uri=CELEX:52007DC 0807> (dostęp: 2.01.2015).

²⁴ A. Wudarski, *op. cit.*, s. 220.

²⁵ Rezolucja Parlamentu Europejskiego w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej (2006/2102(INI)), wersja ostateczna.

²⁶ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumenckich umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywy 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (tekst mający znaczenie dla EOG).

Analiza porównawcza

Ze względu na różnorodność przygotowywanych modeli wspólnego dla Unii Europejskiej prawa zastawniczego na nieruchomości, a także rozbieżności w poszczególnych propozycjach dotyczących kształtu eurohipoteki, na potrzeby niniejszej pracy niezbędne będzie zawężenie rozważań prawnoporównawczych do jednej z przedstawionych koncepcji eurohipoteki, tj. do założeń przedstawionych w *Basic Guidelines for a Eurohypotec*. Jest to najpełniejsza i najbardziej aktualna propozycja przygotowana przez specjalistów na poziomie ogólnoeuropejskim. Zawarte w niej wytyczne nadają eurohipotecę kształt nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na nieruchomości, do tego stopnia elastycznego, by wyeliminować bariery ograniczające transgraniczne kredytowanie hipoteczne i w efekcie umożliwiającego umocnienie rynku jednolitego w Unii Europejskiej.

Konstrukcja prawna

Eurohipoteka to *right in rem*, zabezpieczające jedno lub więcej zobowiązań dłużnika, o rozszerzonej skuteczności, albowiem obciążające każdorazowego właściciela przedmiotu eurohipoteki²⁷. Jest to, jak już wskazano, nieakcesoryjne prawo zastawnicze na nieruchomości, na mocy którego uprawniony ma prawo domagać się zapłaty określonej sumy pieniężnej z prawa własności nieruchomości²⁸. W polskim systemie prawnym hipoteka zaś jest podstawowym zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości i niektórych prawach dotyczących nieruchomości²⁹, ochraniającym jedynie wierzytelności pieniężne, uprawniającym do zaspokojenia się z obciążonego przedmiotu bez względu na to, komu on przysługuje³⁰. Sporny w polskiej literaturze przedmiotu jest charakter prawny uprawnienia do zaspokojenia się z nieruchomości. Według pierwszego stanowiska wierzyciel hipoteczny ma uprawnienie do żądania od właściciela obciążonego przedmiotu zapłaty kwoty mieszczącej się w sumie hipoteki, a odpowiedzialność dłużnika rzeczowego ograniczona jest do sumy hipotecznej oraz przedmiotu hipoteki (koncepcja tzw. obligacji realnej)³¹. Zgodnie zaś z drugim stanowiskiem wierzycielowi hipotecznemu nie przysługuje wobec właściciela obciążonej nieruchomości roszczenie o zapłatę, lecz tylko uprawnienie do zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki, co oznacza, że dłużnik rzeczowy zobowiązany jest nie do działania (zapłaty), lecz jedynie do znoszenia egzekucji skierowanej do nieruchomości³². Widać więc, że twórcy

²⁷ S. Nasarre-Aznar, *Looking for a Model for a Eurohypotec*, Tarragona 2005, s. 9.

²⁸ *Basic Guidelines*..., B.II, 2.1, s. 13.

²⁹ T. Czech, *op. cit.*, teza 1 do art. 65.

³⁰ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System*..., s. 560.

³¹ T. Czech, *op. cit.*, teza 87 do art. 65.

³² J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, teza 3 do art. 65.

omawianej koncepcji eurohipoteki opowiedzieli się za pierwszym z modeli określających charakter prawny uprawnienia do zaspokojenia się wierzyciela hipotecznego z przedmiotu hipoteki — punkt 2.1. działu B.II. *Basic Guidelines for a Eurohypotec* wskazuje wprost, że eurohipoteka uprawnia do zapłaty określonej sumy pieniędzy („The Eurohypothec is a non-accessory land charge entitling the holder of the Eurohypothec to the payment of a certain sum of money out of the property right.”). W polskim zaś systemie prawnym bardziej uzasadnione z prawnego punktu widzenia będzie stanowisko drugie, za nim bowiem przemawia brzmienie art. 65 ust. 1 u.k.w.h., które nie nakłada na dłużnika rzeczowego obowiązku zapłaty („Art. 65 ust. 1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności [...] można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości”). Ponadto obowiązki wynikające z ustanowienia hipoteki jako prawa rzeczowego mają w Polsce charakter bierny i polegają, co do zasady, na znoszeniu działań osób uprawionych³³.

Wskazana różnica konstrukcyjna nie jest jedyną rozbieżnością między omawianymi modelami zabezpieczenia hipotecznego. Podstawową cechą polskiej hipoteki jest jej akcesoryjność, natomiast eurohipoteka zaprojektowana została jako rodzaj zabezpieczenia nieakcesoryjnego, „niezależnego” od jakiegokolwiek innego prawa. W polskim systemie prawnym hipoteka jest ściśle powiązana z zabezpieczoną wierzytelnością. Powstanie, treść, zakres, wykonywanie, przeniesienie i wygaśnięcie hipoteki uzależnione jest od zabezpieczonej wierzytelności³⁴. Akcesoryjność ta, stanowiąc cechę konstrukcyjną polskiej hipoteki, nie może zostać wyłączona ani ograniczona wolą stron stosunku prawnego³⁵. Cecha akcesoryjności zabezpieczeń rzeczowych jest powszechna w europejskiej kulturze prawnej. Wskazując argumenty historycznoprawne, należy zauważyć, że zasada ta ma swoje korzenie już w prawie rzymskim oraz występuje w większości regulacji państw członkowskich Unii Europejskiej (przykładowo: francuski *code civil*, austriacki ABGB, początkowo niemiecki BGB, holenderski BW, regulacje krajów Europy Środkowo-Wschodniej)³⁶. Eurohipoteka, jak już powiedziano, jest zaś zabezpieczeniem nieakcesoryjnym. W konsekwencji eurohipoteka (prawo zabezpieczające) i wierzytelność (prawo zabezpieczone) są od siebie niezależne, a więc, jako odrębne byty prawne, mogą być przenoszone oddzielnie, a wygaśnięcie prawa zabezpieczonego nie skutkuje wygaśnięciem samej eurohipoteki. Nie istnieje także w stosunku do powstania eurohipoteki wymóg istnienia uprzedniej kauzy — obligacji (kredytu czy pożyczki), która uzasadniałaby powstanie i istnienie eurohipoteki. Eurohipoteka mogłaby więc być stosowana nie tylko w celu

³³ T. Czech, *op. cit.*, teza 87 do art. 65.

³⁴ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System...*, s. 562.

³⁵ *Ibidem*.

³⁶ Więcej na ten temat pisze A. Wudarski, *op. cit.*, s. 225–229.

zabezpieczenia wierzytelności³⁷. Na gruncie zaś prawa polskiego ustanowienie hipoteki w celu innym niż zabezpieczenie wierzytelności jest niedopuszczalne, a czynność taka uznana zostać powinna za nieważną na podstawie art. 58 § 1 k.c.³⁸ W przypadku eurohipoteki brak akcesoryjności kompensowany jest przez umowę zabezpieczającą³⁹ (*security agreement* definiowaną przez punkt 4.1 działu B.II *Basic Guidelines for a Eurohypotec* jako umowa, na mocy której właściciel udziela zabezpieczenia w formie hipoteki na rzecz (przyszłego) uprawnionego, która nie jest tożsama z samą umową kredytową, choć obydwie umowy mogą być zawarte w jednym dokumencie⁴⁰).

Strony stosunku zabezpieczenia

Odnosnie do stron stosunku zabezpieczenia, zarówno *Basic Guidelines for a Eurohypotec*, jak i prawo polskie przewidują jednakową zasadę, że jedynym podmiotem uprawnionym do ustanowienia hipoteki jest właściciel nieruchomości i nie musi nim być dłużnik osobisty wierzyciela hipotecznego⁴¹. Ponadto *Basic Guidelines for a Eurohypotec* przewidują w punkcie 3.6 działu B.II możliwość dopuszczenia przez prawo krajowe ustanowienia eurohipoteki przez właściciela na swoją rzecz (tzw. eurohipoteka właściciela — *owner's eurohypotec*). Zgłaszane w Polsce postulaty dotyczące wprowadzenia „hipoteki właściciela”, mimo że początkowo zawarte były w projekcie rządowym nowelizacji u.k.w.h., nie znalazły wystarczającej akceptacji i ostatecznie nigdy nie weszły w życie⁴². *Basic Guidelines for a Eurohypotec* dopuszczają również ustanowienie hipoteki dla zabezpieczenia wierzytelności przysługujących więcej niż jednemu podmiotowi⁴³, co odpowiada możliwości przewidzianej przez niedawno wprowadzony⁴⁴ art. 68² u.k.w.h., tj. możliwości zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia.

Przedmiot hipoteki

Przedmiot polskiej hipoteki określony został w art. 65 u.k.w.h., zgodnie z którym hipoteka może obciążać: nieruchomość, użytkowanie wieczyste wraz

³⁷ S. Nasarre-Aznar, *op. cit.*, s. 10.

³⁸ T. Czech, *op. cit.*, teza 15 do art. 65.

³⁹ O. Stöcker, *The Eurohypotec — Accessoriness as legal dogma?*, [w:] *Basic Guidelines...*, s. 39.

⁴⁰ *Basic Guidelines...*, B.II, 2.2., s. 13.

⁴¹ K. Górską, J. Kozińska, *op. cit.*, s. 37.

⁴² *Ibidem*.

⁴³ *Ibidem*.

⁴⁴ Nowelizacja do u.k.w.h. dokonana mocą ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075).

z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wierzytelność zabezpieczoną hipoteką oraz część ułamkową nieruchomości lub udział we wspólności wymienionych praw. Możliwe jest także obciążenie hipoteką nieruchomości „przyszłej”, tj. nieruchomości gruntowej, która ma dopiero zostać wydzielona, albo przyszłego lokalu pod warunkiem zawieszającym, że osoba ustanawiająca hipotekę stanie się właścicielem przedmiotu hipoteki⁴⁵. Odnośnie do przedmiotu eurohipoteki *Basic Guidelines for a Eurohypotec* przewidują w punkcie 3.5 działu B.II, że obciążeniu eurohipoteką podlegać może grunt położony w którymkolwiek państwie członkowskim Unii Europejskiej. *Lex rei sitae* określa, w jakim zakresie nieruchomość gruntowa czy budynkowa, a także prawa zastawnicze mogą być przedmiotem eurohipoteki (w przypadku obciążenia prawa zastawniczego powstanie subeurohipoteka⁴⁶). Prawo krajowe musi również zapewnić możliwość obciążania jedną eurohipoteką części gruntu położonych na obszarze jednego państwa członkowskiego (eurohipoteka łączna, *joint or multi-parcel Eurohypotec*). W polskim systemie prawnym istnieje oczywiście hipoteka łączna i jest ona odmianą hipoteki, która może obciążać kilka nieruchomości naraz. Powstaje albo z mocy prawa w wyniku podziału nieruchomości, która obciążona była hipoteką (art. 76 ust. 1 u.k.w.h.), albo w drodze czynności prawnej w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności na więcej niż jednej nieruchomości (hipoteka łączna umowna — art. 76 ust. 3 u.k.w.h.). Wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna, może według swojego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie; ma również kompetencję do podziału hipoteki pomiędzy poszczególne nieruchomości (art. 76 ust. 2 u.k.w.h.).

Wierzytelność, będąca przedmiotem zabezpieczenia

Odnośnie do wierzytelności będącej przedmiotem zabezpieczenia zastosowanie znajduje zasada, zgodnie z którą hipoteką zabezpieczać można jedynie wierzytelności pieniężne. Reguła ta znajduje zastosowanie zarówno w przypadku polskiej hipoteki, jak i eurohipoteki. Zgodnie z punktem 4.1 działu B.II *Basic Guidelines for a Eurohypotec* zindywidualizowanie wierzytelności powinno nastąpić w umowie zabezpieczającej (*security agreement*). Umowa zabezpieczająca może obejmować wszystkie istniejące lub mające powstać w przyszłości wierzytelności. Sama wierzytelność może być zaś wyrażona w walucie któregośkolwiek

⁴⁵ I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, [w:] I. Heropolitańska, A. Drewicz-Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2014 (wyd. elektr.), komentarz do art. 65, pkt II, lit. A, ust. 2.

⁴⁶ *Basic Guidelines*..., B.II, 2.5, s. 15.

z krajów członkowskich Unii Europejskiej, a prawo krajowe musi zapewnić, że zobowiązanie wyrażone być może w walucie innego kraju członkowskiego⁴⁷. Waluta zabezpieczonej wierzytelności może być ponadto różna od waluty samej eurohipoteki⁴⁸. Prawo polskie także dopuszcza zabezpieczanie zarówno wierzytelności istniejących, jak i mogących powstać dopiero w przyszłości z określonego stosunku prawnego, których wysokość nie musi być ściśle oznaczona⁴⁹. Art. 68 u.k.w.h. dopuszcza również ustanowienie hipoteki w walucie innej niż polska, o ile wyrażenie sumy pieniężnej w takiej walucie jest zgodnie z przepisami Prawa dewizowego⁵⁰. Jeżeli zabezpieczona wierzytelność wyrażona jest w walucie obcej, strony mają uprawnienie do wskazania w umowie ustanawiającej hipotekę waluty, w jakiej zostanie wyrażona suma hipoteczna (może być ona tożsama lub inna od waluty wierzytelności). W ten sposób prawo polskie przewidziało możliwość zmodyfikowaną przez strony zasady tożsamości waluty wierzytelności zabezpieczonej i waluty sumy hipotecznej. Dopiero gdy strony nic w tym zakresie nie postanowią, zastosowanie znajdzie zasada wyrażona w art. 68 ust. 3 u.k.w.h., zgodnie z którą sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność. Regulacja polska w zakresie wymogów dotyczących wierzytelności będącej przedmiotem zabezpieczenia przewiduje więc zasady tożsame z tymi, które dotyczą eurohipoteki.

Sposób powstania

Jak już wskazano, eurohipotekę ustanowić można jedynie poprzez działanie właściciela obciążonego gruntu, który nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym wierzyciela. *Basic Guidelines for a Eurohypotec* w punkcie 3.1 działu B.II wskazują ponadto, że prawo krajowe jako warunek ustanowienia eurohipoteki może wymagać zawarcia umowy pomiędzy właścicielem a przyszłym uprawnionym z tytułu eurohipoteki. W polskim systemie prawnym hipoteka może zaś zostać ustanowiona na dwa sposoby: w drodze czynności prawnej (hipoteka umowna) lub na podstawie orzeczenia sądu wieczystoksięgowego o wpisie hipoteki, wydanego na wniosek wierzyciela dysponującego dokumentem stwierdzającym lub uprawdopodobniającym istnienie wierzytelności (hipoteka przymusowa)⁵¹. Jeżeli hipoteka powstaje w drodze umowy zawieranej pomiędzy właścicielem nieruchomości a wierzycielem, oświadczenie właściciela nieruchomości, zgodnie z brzmieniem art. 245 § 2 zd. 2 k.c., powinno przyjąć formę aktu notarialnego, natomiast oświadczenie wierzyciela hipotecznego nie wymaga żadnej formy

⁴⁷ *Basic Guidelines*..., B.II, 3.4, s. 14.

⁴⁸ K. Górka, J. Kozińska, *op. cit.*, s. 38.

⁴⁹ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System*..., s. 560.

⁵⁰ Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. — Prawo dewizowe (Dz.U. 2012, poz. 826 ze zm.). E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *op. cit.*, teza 3 do art. 68.

⁵¹ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System*..., s. 639–646.

szczególnej i może zostać złożone także poza samą umową z właścicielem obciążonej nieruchomości (w tym również w sposób dorozumiany)⁵². Podstawową jednak różnicą odróżniającą eurohipotekę od hipoteki polskiej jest to, że zgodnie z planowanymi wytycznymi eurohipoteka nie będzie mogła być ustanowiona przymusowo, a więc wbrew woli właściciela nieruchomości. *Basic Guidelines for a Eurohypotec* w punkcie 3.2 działu B.II wskazują poza tym, że w odniesieniu do eurohipoteki zastosowanie znajdują wszelkie wymogi formalne dotyczące oświadczeń stron oraz rejestracji, jakie dla hipoteki wymagane są na gruncie prawa krajowego. Oznacza to, że także eurohipoteka w Polsce musiałaby zostać ustanowiona przez oświadczenie właściciela nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z punktem 3.2 działu B.II *Basic Guidelines for a Eurohypotec* eurohipoteka musi być zarejestrowana we właściwym rejestrze zgodnie z wymogami prawa krajowego i tylko w takim przypadku eurohipoteka będzie „możliwa do przeciwstawienia” (*opposable*) osobom trzecim. Chodzi więc tutaj o przesłankę rozszerzonej skuteczności eurohipoteki, jaką jest wpisanie eurohipoteki do właściwego rejestru. Wpis do rejestru powinien zaś posiadać następujące dane:

- kwotę i walutę należnej sumy pieniężnej,
- określenie uprawnionego z tytułu eurohipoteki,
- rodzaj eurohipoteki (eurohipoteka listowa — *letter right, certificated right*, eurohipoteka księgowa – *non-letter right, non-certificated right*), o ile prawo krajowe przewiduje obydwie formy,
- wskazanie, czy eurohipoteka podlega egzekucji, oraz
- wskazanie innych obciążonych nieruchomości w przypadku eurohipoteki łącznej (*multi-parcel /joint/ eurohypotec*).

Przenosząc rozważania dotyczące wpisu hipoteki do rejestru na grunt prawa polskiego, należy zauważyć, że zgodnie z art. 67 u.k.w.h. do powstania polskiej hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Wpis ten zarówno w przypadku hipoteki umownej, jak i przymusowej ma charakter konstytutywny⁵³. Wpis hipoteki musi czynić zadość wymaganiom określonym w § 56–58 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym⁵⁴. Powinien on w szczególności obejmować: wysokość (sumę i walutę) hipoteki, rodzaj hipoteki (hipoteka umowna czy przymusowa), charakter hipoteki (hipoteka łączna) oraz wierzytelność hipoteczną (strony, rodzaj wierzytelności, jej wysokość, stosunek prawny, z którego powstała)⁵⁵.

⁵² E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *op. cit.*, teza 1 do art. 32.

⁵³ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2009, teza 5 do art. 67.

⁵⁴ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. 2013, poz. 1411 ze zm.)

⁵⁵ J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System...*, s. 660.

Należy stwierdzić, że wymogi dotyczące danych obejmujących wpis hipoteki są tożsame w przypadku obydwu hipotek. Różnicą podstawową jest natomiast to, że planowana eurohipoteka nie wymagałaby dla swojego powstania konstytutywnego wpisu do rejestru (*Basic Guidelines for a Eurohypotec* milczą na temat takiego skutku wpisu eurohipoteki), a jedyną konsekwencją wpisu eurohipoteki byłaby jej rozszerzona skuteczność (skuteczność *erga omnes*).

Przeniesienie hipoteki

Omówienie sposobów przenoszenia eurohipoteki wymaga w pierwszej kolejności zdefiniowania pojęć, którymi posługują się *Basic Guidelines for a Eurohypotec*, a mianowicie terminu eurohipoteki listowej i eurohipoteki księgowej. Te dwa typy eurohipoteki nawiązują do rozwiązania niemieckiego, w którym hipoteka umowna występuje w dwojakiej postaci: księgowej (*Buchhypothek*) i listowej (*Briefhypothek*), ściśle powiązanej z właścicielskim długiem gruntowym (*Eigentümergrundschuld*)⁵⁶.

Odnosząc się do przeniesienia eurohipoteki *Basic Guidelines for a Eurohypotec* w punkcie 5 działu B.II formułują odmienne zasady przenoszenia eurohipoteki listowej oraz eurohipoteki księgowej. Przeniesienie eurohipoteki księgowej jest skuteczne względem osób trzecich dopiero z chwilą ujawnienia tego przeniesienia we właściwym rejestrze, a sam wpis przeniesienia wymaga zgody uprzednio uprawnionego z tytułu eurohipoteki⁵⁷. Prawo krajowe może ponadto wymagać dla skuteczności przeniesienia eurohipoteki uprzedniej umowy pomiędzy poprzednio uprawnionym a podmiotem, na którego rzecz ma zostać przeniesiona eurohipoteka księgowa. W stosunku zaś do hipoteki listowej *Basic Guidelines for a Eurohypotec* wskazują jedynie, że jej przeniesienie podlega prawu państwa, w którym położony jest grunt, a jego skuteczność uzależniona jest od przekazania odpowiedniego dokumentu nowemu uprawnionemu⁵⁸.

Wytyczne w sprawie eurohipoteki podnoszą także kwestię ochrony nabywcy w dobrej wierze. Zgodnie z nimi, kto, w myśl prawa krajowego, nabywa w dobrej wierze, podlega ochronie tak, jakby osoba wpisana w rejestrze była pomiotem rzeczywiście uprawnionym z tytułu eurohipoteki (a w przypadku eurohipoteki listowej tak, jakby posiadacz eurohipoteki listowej był rzeczywistym uprawnionym, o ile wykaże on swoje uprawnienie nieprzerwanym ciągiem przeniesień)⁵⁹. *Basic Guidelines for a Eurohypotec* w punkcie 5.5 działu B.II ukazują poza tym, że przeniesienie eurohipoteki (niezależnie, jakiego jest ona rodzaju) nie może zostać

⁵⁶ S. Kostecki, *Wierzytelność a rzeczowe zabezpieczenia na nieruchomości*, Lex 2014 (wersja elektr.), rozdział 3, punkt 3.1.

⁵⁷ *Basic Guidelines*..., B.II, 5.1, s. 17.

⁵⁸ *Ibidem*, B.II, 5.2, s. 17.

⁵⁹ *Ibidem*, B.II, 5.4, s. 18.

uzależnione od przeniesienia zabezpieczonej wierzytelności. Zasygnalizowane zostało ponadto, że prawo krajowe może przewidzieć, że (I) umowa zabezpieczająca w najnowszej wersji jest wiążąca wobec każdego przyszłego uprawnionego z tytułu eurohipoteki i osób trzecich, dopóki udzielający zabezpieczenia nie stanie się posiadaczem eurohipoteki, albo (alternatywa rozłączna) że (II) poprzedni uprawniony z tytułu eurohipoteki jest odpowiedzialny za wszystkie szkody poniesione przez właściciela, jeżeli przenosi on hipotekę bez związania cesjonariusza umową zabezpieczającą. Jeżeli posiadacz eurohipoteki przenosi ją na osobę trzecią, musi on poinformować ją o umowie zabezpieczającej. Jeśli nie została zawarta dalsza umowa, uprawniony z tytułu eurohipoteki może wywiązać się ze swojego zobowiązania przez przekazanie oryginalnych dokumentów osobie trzeciej. Co więcej, uprawnienie właściciela do zwolnienia spod obciążenia eurohipoteką nie jest ograniczone czasowo, dopóki eurohipoteka jest wpisana w rejestrze⁶⁰.

W prawie polskim nie występuje rozróżnienie na hipotekę księgową i hipotekę listową, a próby wprowadzenia w Polsce konstrukcji długu gruntowego⁶¹ nigdy nie zakończyły się wejściem w życie projektowanych rozwiązań. Przejście hipoteki jest skutkiem umowy przelewu wierzytelności hipotecznej (*accessio credit rei principali*), co oznacza, że przedmiotem obrotu jest zabezpieczona wierzytelność, a nie sama hipoteka. Przelew wierzytelności jest jednak w pełni uzależniony od wpisu nabywcy w księdze wieczystej, ponieważ wpis ten ma charakter konstytutywny⁶². Różnica w skutku wpisu przeniesienia do rejestru polega więc na tym, że w przypadku przenoszenia eurohipoteki księgowej wpis do rejestru powoduje, że przeniesienie jest skuteczne względem osób trzecich, natomiast w Polsce bez odpowiedniego wpisu w księdze wieczystej do przeniesienia hipoteki po prostu nie dojdzie (umowa przelewu wierzytelności hipotecznej nie odniesie skutku). Odnosząc się zaś do ochrony nabywcy działającego w dobrej wierze, prawo polskie nie zabezpiecza obecnie cesjonariusza poprzez zastosowanie przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z dniem 20 lutego 2011 r. uchylony został przepis art. 80 u.k.w.h., który stanowił, że „w razie przelewu wierzytelności hipotecznej nabywca może, jeżeli chodzi o zaspokojenie z nieruchomości obciążonej, powołać się na przepisy o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych również w odniesieniu do wierzytelności zabezpieczonej oraz w odniesieniu do zarzutów przeciwko wierzytelności, które mogły być podniesione przeciwko zbywcy”. W chwili obecnej w przypadku stwierdzenia nieistnienia wierzytelności hipotecznej lub przysługiwania osobie innej niż zbywca,

⁶⁰ *Basic Guidelines...*, B.II, 5.6, s. 18.

⁶¹ Zob. druk sejmowy nr 3433 z 8 listopada 2004 r. zawierający projekt ustawy o zmianie ustawy — Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw, który przewidywał dodanie do u.k.w.h. działu II¹ „Dług gruntowy”.

⁶² J. Pisuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System...*, s. 604–605.

nabywca nie nabędzie zarówno wierzytelności hipotecznej, jak i samej hipoteki⁶³. Zastosowanie ogólnych przepisów o rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i n. u.k.w.h.) możliwe będzie tylko wówczas, gdy zbywca nie jest, co prawda, uprawniony z tytułu hipoteki, ale przysługuje mu sama wierzytelność hipoteczna. W takim przypadku nabywca wierzytelności, spełniając przesłanki wskazane w przepisach dotyczących rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nabędzie i wierzytelność hipoteczną, i hipotekę⁶⁴.

Zupełnie odmiennie niż w przypadku eurohipoteki uregulowana zaś została kwestia przenoszenia hipoteki bez jednoczesnego przenoszenia zabezpieczonej wierzytelności. *Basic Guidelines for a Eurohypotec* w punkcie 5.5 działu B.II wskazują, że przeniesienie hipoteki nie może być uzależnione od przeniesienia zabezpieczonej wierzytelności. Jest to konsekwencja ukształtowania eurohipoteki jako zabezpieczenia nieakcesoryjnego, w którym nie występuje związanie hipoteki z wierzytelnością hipoteczną, a więc możliwe jest oddzielne ich przeniesienie. W polskim systemie prawnym hipoteka jako zabezpieczenie akcesoryjne dzieli zaś losy zabezpieczonej wierzytelności. Zgodnie z brzmieniem art. 79 ust. 2 u.k.w.h. hipoteka nie może zostać przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. W razie więc przelewu wierzytelności hipoteka *ex lege* przechodzi na cesjonariusza. Zmiana podmiotu hipoteki jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności hipotecznej⁶⁵.

Wygaśnięcie hipoteki

Zgodnie z punktem 6.1 działu B.II *Basic Guidelines for a Eurohypotec* eurohipoteka wygasa z momentem wykreślenia jej z właściwego rejestru krajowego za zgodą uprawnionego z tytułu eurohipoteki oraz właściciela nieruchomości. Sama zapłata sumy pieniężnej, a więc zaspokojenie zabezpieczonej wierzytelności, nie skutkuje wygaśnięciem eurohipoteki. Wytyczne w sprawie eurohipoteki wskazują także, że eurohipoteka nie podlega przedawnieniu. Ponadto, jeżeli zabezpieczona wierzytelność (zabezpieczone wierzytelności) została (zostały) w pełni zaspokojona, właściciel nieruchomości może żądać zwolnienia swojej nieruchomości spod obciążenia hipotecznego albo domagać się przeniesienia eurohipoteki na niego lub na inną wskazaną przez niego osobę. Umowa zabezpieczająca może określać także inne przypadki, w których właściciel nieruchomości uprawniony będzie do żądania zwolnienia albo przeniesienia eurohipoteki⁶⁶. Natomiast w sytuacji, gdy uprawniony z tytułu hipoteki jest nieznany lub nawiązanie z nim kontaktu jest niemożliwe albo też dokument eurohipoteki listowej

⁶³ *Ibidem*.

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ T. Czech, *op. cit.*, teza 11 do art. 79.

⁶⁶ *Basic Guidelines*..., B.II, 6.3, s. 18–19.

został zagubiony, zastosowanie powinna znaleźć odpowiednia procedura przewidziana przez prawo krajowe dla zniesienia zabezpieczeń rzeczowych⁶⁷.

Hipoteka w polskim systemie prawnym wygasa z mocy samego prawa w razie wygaśnięcia wierzytelności hipotecznej, co jest konsekwencją ukształtowania polskiego modelu zabezpieczenia hipotecznego w oparciu o zasadę akcesoryjności⁶⁸. Zgodnie z brzmieniem art. 94 u.k.w.h. „wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu”. Hipoteka wygasa więc najpóźniej wtedy, gdy przestanie istnieć zabezpieczona wierzytelność, przestały istnieć wszystkie późniejsze wierzytelności wynikające z danego stosunku prawnego lub też takie kolejne wierzytelności nigdy nie powstały i powstać nie mogą. W przeciwieństwie do eurohipoteki polska hipoteka wygasa więc z momentem zapłaty (spełnienia świadczenia pieniężnego zgodnie z treścią zobowiązania). Eurohipoteka zaś, jako zabezpieczenie o charakterze nieakcesoryjnym, nie wygaśnie wskutek zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności. Jediną możliwością dla właściciela obciążonej eurohipoteką nieruchomości w przypadku zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności jest, jak już powiedziano, żądanie zwolnienia swojej nieruchomości spod obciążenia hipotecznego albo domaganie się przeniesienia eurohipoteki na niego lub na inną wskazaną przez niego osobę. Warto podkreślić także, że w polskim systemie prawnym hipoteka może również wygasnąć bez wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności z mocy prawa (np. na skutek upływu terminu, na który ustanowiona została hipoteka) lub w drodze czynności prawnej (np. przez zrzeczenie się hipoteki na podstawie art. 246 k.c.)⁶⁹. Samo wykreślenie wygasłej hipoteki z księgi wieczystej w prawie polskim ma charakter deklaratoryjny⁷⁰, choć na mocy art. 3 ust. 1 u.k.w.h. do czasu wykreślenia prawa domniemywa się, że prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (że hipoteka nadal istnieje). Eurohipoteka wygasa zaś z momentem wykreślenia z właściwego rejestru („The Eurohypothech is extinguished when it is deleted from the national competent register”⁷¹), co wskazuje, że wykreślenie eurohipoteki ma, w przeciwieństwie do hipoteki polskiej, charakter konstytutywny.

Wspólna dla polskiej hipoteki i eurohipoteki jest regulacja dotycząca przedawnienia. W stosunku do eurohipoteki wprost wyłączny został skutek w postaci przedawnienia (punkt 6.2 działu B.II „Passage of Time” stwierdza wprost: „The capital of the Eurohypothech is not subject to any time limit or prescription”). Natomiast art. 77 u.k.w.h. stanowi, że przedawnienie wierzytelności

⁶⁷ *Basic Guidelines*..., B.II, 6.4, s. 19.

⁶⁸ J. Piuliński, [w:] E. Gniewek (red.), *System*..., s. 703.

⁶⁹ *Ibidem*, s. 707.

⁷⁰ T. Czech, *op. cit.*, teza 21 do art. 94.

⁷¹ *Basic Guidelines*..., B.II, 6.1, s. 18.

zabezpieczonej hipoteką nie narusza uprawnienia wierzyciela hipotecznego do uzyskania zaspokojenia z nieruchomości obciążonej. Obydwie regulacje wprowadzają więc taką samą ogólną zasadę, zgodnie z którą przedawnienie wierzytelności hipotecznej nie wpływa w żaden sposób na uprawnienie wierzyciela hipotecznego do dochodzenia zaspokojenia z przedmiotu hipoteki, co powoduje, że właścicielowi nie przysługuje zarzut przedawnienia jako środek obrony przeciwko wierzycielowi hipotecznemu⁷².

Podsumowanie

Wytyczne dotyczące eurohipoteki zawarte w *Basic Guidelines for a Eurohypotec* zawierają modelową konstrukcję przyszłego rozwiązania paneuropejskiego, które miałyby zostać wprowadzone na mocy rozporządzenia unijnego (bezpośrednio stosowanego we wszystkich państwach członkowskich UE), lub dyrektywy, która wymagałaby implementacji do krajowych porządków prawnych⁷³. W przypadku zastosowania rozporządzenia eurohipoteka funkcjonowałaby jako kolejny reżim prawny funkcjonujący obok krajowych regulacji zabezpieczeń hipotecznych. Fakultatywność eurohipoteki spowodowałaby, że byłaby ona narzędziem dodatkowym dla kredytobiorców i kredytodawców europejskich, a co za tym idzie, zainteresowane podmioty miałyby możliwość wyboru pomiędzy eurohipoteką a krajowymi rodzajami zabezpieczenia hipotecznego⁷⁴. Sama hipoteka nie byłaby więc instrumentem „nachalnym”. Jeżeli zaś ustawodawca unijny zdecydowałby się na wprowadzanie eurohipoteki w drodze dyrektywy, musiałby zdecydować, czy nowa instytucja miałaby zostać wdrożona oprócz istniejących krajowych zabezpieczeń rzeczowych na nieruchomościach jako nowy typ hipoteki, czy, być może, miałaby ona zmodyfikować jeden z istniejących już w prawie krajowym środków zabezpieczenia. Wydaje się, że ta druga możliwość jest mniej prawdopodobna, także ze względu na fakt, że kraje członkowskie nie będą skłonne rezygnować z krajowych systemów zabezpieczeń rzeczowych na rzecz rozwiązania o często zgoła rewolucyjnym dla nich charakterze (jak już wskazano wcześniej, większość europejskich zabezpieczeń o charakterze rzeczowym oparta jest na zasadzie akcesoryjności). W polskiej dyskusji nad eurohipoteką także zwyciężyły argumenty natury pragmatycznej. Zgodnie z nimi tak radykalne zmiany zasad, na których oparta jest hipoteka, spowodowałyby problemy natury interpretacyjnej oraz utrudniłyby stosunki gospodarcze⁷⁵.

⁷² J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2011, teza 2 do art. 77.

⁷³ *Basic Guidelines*..., B.IV, s. 22.

⁷⁴ S. Nasarre-Aznar, *op. cit.*, s. 9.

⁷⁵ A. Drewicz-Tułodziecka, *The position of an owner of real estate, which is encumbered with a non-accessory right to property, based on the example of regulations in Poland*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypotec. Outcome of the Eurohypotec workshop November 2004 / April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21, s. 55.

Przyszłość wymaga więc odpowiedzi na pytanie, jaki model zabezpieczenia wiarytelności — akcesoryjny czy nieakcesoryjny — jest najlepszy z punktu widzenia rozwijającego się wciąż rynku transgranicznego kredytowania hipotecznego, a z drugiej strony interesu państw członkowskich Unii Europejskiej i, przede wszystkim, kredytobiorcy — konsumenta. Jest to problem do tego stopnia palący, że w obecnych czasach struktura finansowania kredytowego staje się coraz bardziej skomplikowana, kosztowna i czasochłonna, a tradycyjnie pojmowana akcesoryjność nie odpowiada wszystkim wymaganiom współczesnej rozwiniętej i wyspecjalizowanej działalności kredytowej. Istnieją dwa sposoby rozwiązania powyższej kwestii: rozluźnianie akcesoryjności (proces taki zachodzi także w Polsce) albo wprowadzanie instrumentów nieakcesoryjnych.

Biorąc pod uwagę cel, jaki przyświecać powinien każdej regulacji unijnej, tj. pogłębienie integracji europejskiej połączone z ochroną interesu wszystkich obywateli Unii Europejskiej, a także złożoność omawianej problematyki i głębokie zakorzenienie zasady akcesoryjności w europejskiej tradycji prawnej, należy zająć stanowisko, że optymalnym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie eurohipoteki jako instrumentu alternatywnego w stosunku do krajowych systemów zabezpieczenia rzeczowego, co pozwoliłoby na przyzwyczajenie się podmiotów prawa do nowej sytuacji prawnej, a z drugiej strony stanowiłoby doskonały sprawdzian skuteczności i zapotrzebowania na nieakcesoryjne zabezpieczenia rzeczowe w Europie.

Bibliografia

- Balan-Gonciarz E., Ciepla H., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011.
- Basic Guidelines for a Eurohypothec. Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004 / April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21.
- Ciszewski J. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Drewicz-Tułodziecka A., *The position of an owner of real estate, which is encumbered with a non-accessory right to property, based on the example of regulations in Poland*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypotec. Outcome of the Eurohypothec workshop November 2004 / April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21.
- Dudarski A., *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2009, nr 1.
- Gniewek E. (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012.
- Górska K., Kozińska J., *Zmiany wprowadzone w konstrukcji polskiej hipoteki w perspektywie dyskusji o kształcie eurohipoteki*, „Wrocławskie Studia Sądowe” 2012, nr 2.
- Gudowski J. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2013.
- Heropolitańska I., Drewicz-Tułodziecka A., Hryków-Mycka K., Kuglarz P., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Kostecki S., *Wiarytelność a rzeczowe zabezpieczenia na nieruchomości*, Lex 2014 (wersja elektr.).
- Nasarre-Aznar S., *Looking for a Model for a Eurohypotec*, Tarragona 2005.

- Pisuliński J. (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2011.
- Pisuliński J. (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2009.
- Schmidt Ch., Hertel Ch., Wicke H., *Real Property Law and Procedure in the European Union. General Report. Final Version 31.05.2005*.
- Stöcker O., *The Eurohypotec — Accessoriness as legal dogma?*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypotec. Outcome of the Eurohypotec workshop November 2004 / April 2005*, „Zeszyt Hipoteczny” 2005, nr 21.

Wykaz aktów prawnych i dokumentów urzędowych

- Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE, KOM(2007) 807, wersja ostateczna.
- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/17/UE z dnia 4 lutego 2014 r. w sprawie konsumentów umów o kredyt związanych z nieruchomościami mieszkalnymi i zmieniająca dyrektywę 2008/48/WE i 2013/36/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 1093/2010 (Tekst mający znaczenie dla EOG).
- Feedback on the Consultation on the Green Paper on Mortgage Credit 2006*, MARKT/H3/JR D(2006), Brussels, 23.05.2006 r.
- Rezolucja Parlamentu Europejskiego w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej (20062102(INI)), wersja ostateczna.
- Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. 2013, poz. 1411 ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (Dz.U. 2014, poz. 121 ze zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2013, poz. 707 ze zm.).
- Ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. — Prawo dewizowe (Dz.U. 2012, poz. 826 ze zm.).
- Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075).
- Working Document, Government Expert Group on Mortgage Credit (GEGMC)*, Brussels, 23.05.2006 r.
- Zielona Księga. Kredyt hipoteczny w UE (Tekst mający znaczenie dla EOG), COM(2005) 327 z 19 lipca 2005 r.

Eurohypotec versus Polish mortgage security model

Summary

Basic Guidelines for Eurohypotec contain provisions of the prospective pan-European mortgage security model. The Eurohypotec may be introduced either by a self-executing EU regulation (and thus become immediately enforceable as law in all EU member states) or by an EU directive (which would require its implementation into the domestic legislation of the member states).⁷⁶ In the first case, the Eurohypotec would function as another legal regime existing alongside national real estate charges, without replacing them. The optionality of this version of the Eurohypotec would enable European debtors and creditors to choose between the Eurohypotec and national mortgage security models.⁷⁷ On the other hand, if introduced by an EU directive, the Eurohypotec could be

⁷⁶ *Basic Guidelines...*, B.IV, s. 22.

⁷⁷ S. Nasarre-Aznar, *op. cit.*, s. 9.

implemented by either adapting an existing internal mortgage security model or by creating a completely new pan-European instrument. The second scenario appears less likely as most EU member states adhere to their own legal traditions of collateral securities premised upon the principle of accessoriness. Embedding a new type of non-accessory mortgage security (the Eurohypothech) into the national legislations of EU member states may be a complete turnaround for European national legal cultures. As an example, Polish scholars voiced their doubts about the economic impact of Eurohypothech, as well as its legal interpretations.⁷⁸

One question should be asked: which mortgage security model (accessory or non-accessory) is most beneficial in terms of the continuously developing European cross-border mortgage market as well as the individual interests of EU member states and, last but not least, interest of the debtors — the consumers. Answering this question is much needed to timely and adequately regulate the rapid development of cross-border capital gathering and allocation, as the principle of accessoriness can no longer respond to all complexities of the modern mortgage loans market. There are two main solutions to that problem: establishing a non-accessory instrument or modifying existing accessory mortgages to achieve a “loosening up” effect (like in the latest amendment to the mortgage law in Poland).

Considering the inevitable strengthening of European integration combined with the simultaneous urge to protect individual interests of the EU member states tied to their accessorial legal traditions, the best solution would be to introduce the Eurohypothech as a new type of real estate security right operating alongside the national real estate charges. Such practice would allow the Eurohypothech to accustom itself in the European legal systems, and to examine whether there is a need for a non-accessorial mortgage security model in Europe at all.

⁷⁸ A. Drewicz-Tułodziecka, *The position of an owner of real estate, which is encumbered with a non-accessory right to property, based on the example of regulations in Poland*, [w:] *Basic Guidelines for a Eurohypothech. Outcome of the Eurohypothech workshop November 2004 / April 2005*, Mortgage Bulletin 21, 2005, s. 55.