



SENAT RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Zapis stenograficzny
(1013)

215. posiedzenie
Komisji Ustawodawczej
w dniu 14 lipca 2009 r.

VII kadencja

Porządek obrad:

1. Rozpatrzenie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (druk senacki nr 593, druki sejmowe nr 509, 833, 1562, 2004, 2004-A).

(Początek posiedzenia o godzinie 11 minut 17)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Piotr Zientarski)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Witam członków komisji i zaproszonych gości przybyłych na posiedzenie Komisji Ustawodawczej.

Przedmiotem dzisiejszego posiedzenia jest rozpatrzenie ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, druk senacki nr 593, druki sejmowe nr 509, 833, 1562 i 2004.

Na nasze dzisiejsze posiedzenie komisji przybyli goście, których serdecznie witam: pan Jan Bołonkowski, dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego w Ministerstwie Sprawiedliwości; pan Wiktor Tulej, prokurator w Departamencie Sądów Powszechnych w Ministerstwie Sprawiedliwości; pani Joanna Kruszewska, sędzia w Departamencie Sądów Powszechnych w Ministerstwie Sprawiedliwości; pani Maria Broszkowska-Słupek, sędzia w Departamencie Sądów Powszechnych w Ministerstwie Sprawiedliwości; pan Tadeusz Domińczyk, sędzia Sądu Najwyższego; pan Rafał Dębowski, przedstawiciel Naczelnej Rady Adwokackiej, przewodniczący Komisji do spraw Prac Parlamentarnych; pan Tadeusz Białek, radca prawny w Związku Banków Polskich oraz przedstawiciel Biura Legislacyjnego pan Mirosław Reszczyński.

Moim zamiarem było zaczekać na pana ministra Wrone, bo otrzymałem sygnał, że jest w drodze, ale ponieważ dochodzi już dwadzieścia po jedenastej, wobec tego nie ma możliwości czekać dłużej. W związku z tym bardzo serdecznie prosiłbym pana dyrektora Bołonkowskiego o złożenie sprawozdania i zapoznanie nas z istotnymi założeniami ustawy.

Bardzo proszę, Panie Dyrektorze.

**Dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego
w Ministerstwie Sprawiedliwości
Jan Bołonkowski:**

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

Ustawa z 26 czerwca 2009 r. powstała na bazie trzech projektów ustaw: rządowego, poselskiego oraz Komisji Nadzwyczajnej „Przyjazne Państwo”. Jako podstawę do opracowania sprawozdania komisja sejmowa przyjęła projekt rządowy, który był najbardziej obszerny i zawierał najdalej idące rozwiązania. W zasadzie można powiedzieć, że główny zrąb uregulowań zawartych w ustawie opiera się przede wszystkim na projekcie rządowym. Ustawa jest obszerna i wprowadza szereg zmian, które można z grubsza podzielić na dwie grupy.

Pierwszą grupę zmian tworzą zmiany podstawowe, o zasadniczym znaczeniu, które dotyczą podstaw koncepcji hipoteki. Druga grupa zmian ma charakter bardziej techniczny i ma na celu przede wszystkim zapewnienie spójności przepisów dotyczących hipoteki, dostosowanie tych przepisów do zmienionego systemu prawnego. Mieszczą się w tej grupie również zmiany następcze, dokonywane w przepisach innych ustaw, będące konsekwencją rozwiązań przyjętych w nowych regulacjach dotyczących hipoteki.

Wśród zmian o znaczeniu systemowym należy wymienić przede wszystkim odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną i oparcie modelu nowej hipoteki na wzorach hipoteki kaucyjnej. Ta zmiana powinna przyczynić się do uproszczenia regulacji hipoteki, a tym samym ułatwić jej stosowanie. Ustawa zawiera propozycje rozwiązań umożliwiających zabezpieczenie jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności tego samego wierzyciela oraz wielu wierzytelności różnych podmiotów, które uczestniczą w finansowaniu wspólnego przedsięwzięcia. Kolejną zasadniczą modyfikacją jest odstąpienie od systemu posuwania się hipotek. Zamiast tego rozwiązania proponuje się wprowadzenie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Ta instytucja ma na celu ochronę interesów właściciela obciążonej nieruchomości w przypadku skupienia w jednym ręku własności obciążonej nieruchomości i wierzytelności hipotecznej oraz w razie wygaśnięcia hipoteki.

Wśród zmian należących do drugiej grupy, a więc zmian o charakterze porządkującym, należy wymienić w pierwszej kolejności propozycję nowego ujęcia art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Ta zmiana ma wyeliminować kontrowersje związane ze skutkami wyodrębnienia nieruchomości przeznaczonych przede wszystkim na cele mieszkaniowe z nieruchomości obciążonych hipoteką.

Jak już wspomniałem, najistotniejszą spośród proponowanych zmian jest zmiana dotycząca zniesienia podziału hipotek na zwykłe i kaucyjne. To przekształcenie dokonuje się poprzez uogólnienie rozwiązań występujących dotychczas w odniesieniu do hipoteki kaucyjnej. Za takim rozwiązaniem przemawia szereg argumentów, z których najważniejszy jest ten, że obecny podział na hipotekę zwykłą i hipotekę kaucyjną wiąże się z koniecznością jednoznacznego wyboru postaci hipoteki właściwej dla zabezpieczenia danej wierzytelności. W praktyce nie zawsze to jest łatwe, a skutki posłużenia się niewłaściwą odmianą hipoteki są daleko idące. Umowa o ustanowienie może być nieważna, a samo zabezpieczenie nie powstaje. Dlatego też w obliczu wielu kontrowersji wokół tego, kiedy i która z dwóch postaci hipoteki jest właściwa do stosowania, wydaje się, że wprowadzenie jednej odmiany hipoteki będzie najwłaściwszym rozwiązaniem.

Co więcej, oparcie regulacji hipoteki na modelu dotychczasowej hipoteki kaucyjnej umożliwi jednoznaczne uregulowanie kwestii hipotecznego zabezpieczenia roszczeń o świadczenia uboczne. Zgodnie bowiem z art. 69 w nowym brzmieniu, zabezpieczenie obejmuje mieszczące się w sumie hipoteki odsetki i przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki.

Poza tym ujednoczenie hipoteki przyczyni się do znacznego uproszczenia jej regulacji, a z kolei to uproszczenie powinno przyczynić się do ułatwienia stosowania przepisów w praktyce.

Oparcie koncepcji hipoteki na modelu hipoteki kaucyjnej wiąże się ze zniesieniem domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności, występującego przy hipotece zwykłej. Jest to spowodowane tym, że w ustawie przewiduje się, iż hipoteka, jak

już wspomniałem, może zabezpieczać wszelkie wierzytelności pieniężne zarówno istniejące, jak i przyszłe o ustalonej lub nieustalonej wysokości, wyrażone w złotych, jak również w walutach obcych, a ponadto ustawa dopuszcza, aby jedna hipoteka mogła zabezpieczać więcej niż jedną wierzytelność. W takim wypadku domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności w wielu przypadkach pozostawałoby w wyraźnej sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym.

Jak już wspomniałem, do zmian o charakterze systemowym należy wprowadzenie możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności. Pozwoli to na obniżenie kosztów ustanowienia zabezpieczenia oraz zapewni większą elastyczność tej formy zabezpieczenia. Przewidziano zatem możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących tej samej osobie, jak również zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym osobom. W tym ostatnim przypadku przewidziano jednak ograniczenie. Wierzytelności te muszą służyć sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Jest to rozwiązanie umożliwiające dogodne i elastyczne zabezpieczenie wierzytelności uczestników konsorcjum wierzycieli.

Proponowane rozwiązanie nie odnosi się tylko do banków. Wierzyciele, którzy zamierzają sfinansować wspólne przedsięwzięcie, będą mogli skorzystać z tej formy zabezpieczenia hipotecznego również w innych przypadkach. To rozwiązanie zakłada powołanie przez uczestników konsorcjum tak zwanego administratora hipoteki, który zawiera z właścicielem nieruchomości umowę o ustanowienie hipoteki i wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, ale na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte tym zabezpieczeniem. Administratorem hipoteki może być zarówno jeden z wierzycieli, których wierzytelności podlegają zabezpieczeniu, jak i osoba trzecia. Wierzyciele, których wierzytelności objęte są zabezpieczeniem, mogą w każdym czasie dokonywać zmiany wpisu administratora hipoteki w księdze wieczystej i powoływać na jego miejsce inną osobę.

Ustawa reguluje także skutki ogłoszenia upadłości administratora zastawu rejestrowego lub hipoteki. Dotąd brak było takiej regulacji w odniesieniu do administratora zastawu rejestrowego, bo w obecnym systemie prawnym administrator występuje tylko w ustawie o zastawie rejestrowym, natomiast wprowadzenie tej instytucji na grunt ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest właśnie istotną nowością.

Kolejną zasadniczą zmianą zmierzającą do uelastycznienia hipoteki jest wprowadzenie możliwości zastąpienia zabezpieczonych wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Dzięki temu będzie możliwe wielokrotne wykorzystanie tej samej hipoteki, co przyczyni się do obniżenia kosztów ustanowienia zabezpieczenia.

Istotną zmianą jest również rozwiązanie w zakresie przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Zmianie ulega tytuł oddziału w ustawie obejmującego przepisy dotyczące tej problematyki. Proponuje się zastąpienie tytułu „Przelew wierzytelności hipotecznej” nowym tytułem: „Przeniesienie wierzytelności hipotecznej”. Jest to związane z tym, że przepisy regulowałyby także inne niż przelew postaci przejścia zabezpieczonej hipoteką wierzytelności z jednego podmiotu na drugi w drodze umowy. W praktyce może najczęściej chodzić o indos jako sposób przeniesienia wierzytelności z papierów wartościowych na zlecenie.

W ustawie stanowi się, że zmiana podmiotu hipoteki jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Przepisy dopuszczają dwa wyjątki od zasady stanowiącej, że wraz z zabezpieczoną wierzytelnością przechodzi na nabywcę zabezpieczająca ją hipoteka. Pierwszy wyjątek dotyczy przypadku, gdy hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi. Przyjęto, że przelew jednej

z zabezpieczonych wierzytelności powoduje przejście w części na nabywcę także hipoteki. Strony mogą jednak postanowić, że na nabywcę wierzytelności nie przejdzie hipoteka, która nadal będzie zabezpieczała pozostałe wierzytelności przysługujące zbywcy.

Drugi wspomniany wyjątek przewidziano w sytuacji, gdy ze stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, może powstać nowa wierzytelność, która podlegać będzie również zabezpieczeniu zgodnie z treścią umowy ustanawiającej hipotekę. Ustawa zezwala, aby strony w umowie przelewu wyłączyły przejście hipoteki na nabywcę wierzytelności hipotecznej.

Kolejną zmianą o zasadniczym charakterze jest wprowadzenie instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Uprawnienie do rozporządzania takim opróżnionym miejscem jest przejawem elastyczności prawa własności, skoro bowiem wygasło istniejące obciążenie, właściciel nieruchomości powinien móc rozporządzić swoim prawem własności na przykład poprzez ustanowienie w miejsce wygasłej hipoteki nowej hipoteki. Po wygaśnięciu hipoteki właściciel będzie mógł na miejscu tego wygasłego prawa ustanowić nową hipotekę o dotychczasowym pierwszeństwie, uzyskując lepsze warunki, niż gdyby mógł ustanowić zabezpieczenie o najniższym pierwszeństwie.

Właściciel będzie mógł także na mocy porozumienia z innym wierzycielem hipotecznym przenieść którąś z hipotek o niższym pierwszeństwie na opróżnione miejsce. Także i w tym przypadku właściciel będzie miał możliwość uzyskania odpowiednich korzyści w zamian za zmniejszenie ryzyka po stronie wierzyciela, którego hipoteka zostanie przeniesiona na wyższe miejsce. Należy jednak podkreślić, że uprawnienie do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce dotyczy którejkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość, a więc zarówno hipoteki umownej, jak i hipoteki przymusowej, natomiast wyłącza się możliwość pierwotnego wpisania hipoteki przymusowej na żądanie wierzyciela na opróżnionym miejscu.

Instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym zaproponowana w ustawie nawiązuje do rozwiązań spotykanych w innych systemach prawnych, w szczególności w prawie szwajcarskim czy austriackim, jest to jednak ujęcie oryginalne, niedające się sprowadzić do prostego powielenia rozwiązań tam zawartych. Umożliwienie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie będzie zagrażało interesom innych wierzycieli hipotecznych, gdyż kwota nowej hipoteki lub hipoteki przeniesionej na miejsce wygasłej nie może być wyższa niż kwota wygasłej hipoteki.

Jak wspomniałem, ustawa przewiduje szereg zmian szczegółowych, porządkujących zmiany o charakterze systemowym bądź będących konsekwencją tych zmian. I tak na przykład wspomniany zmieniony art. 76 ustawy o księgach wieczystych przewiduje, że hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości w przypadku podziału nieruchomości przekształca się w hipotekę na udziałach we własności wszystkich powstałych przez podział nieruchomości. To rozwiązanie pozwala na pewne uniezależnienie hipoteki od decyzji współwłaścicieli, na którą wierzyciel hipoteczny nie ma wpływu.

W ustawie proponuje się ochronę nabywców nieruchomości służących przede wszystkim zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych poprzez przyznanie im roszczenia o podział hipoteki łącznej w stosunku do wartości nabytych nieruchomości. Jedynie w przypadku gdy w umowie o ustanowienie hipoteki lub w późniejszej umowie zostanie przewidziany i ujawniony w księdze wieczystej sposób podział hipoteki, skutek będzie tego rodzaju, że nie powstanie hipoteka łączna, a podział hipoteki nastąpi stosownie do postanowień umowy z mocy samego prawa z chwilą podziału nieruchomości.

Do zmian o charakterze porządkowym należą również modyfikacje przepisów kodeksu postępowania cywilnego, ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, prawa upadłościowego i naprawczego. W większości są to zmiany będące konsekwencją zmian wprowadzonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Istotnym celem tych zmian jest również ujednoczenie sposobu i ukształtowanie zgodnie z regułami prawa materialnego kolejności zaspokajania należności zabezpieczonych rzeczowo. W tym zakresie wypada zwrócić uwagę przede wszystkim na przesunięcie należności zabezpieczonych zastawem według kodeksu cywilnego do kategorii, w której znajdują się inne należności zabezpieczone rzeczowo.

W obecnie obowiązującym stanie prawnym należności zabezpieczone zastawem są zaspokajane w niższej kategorii, co pozostaje w sprzeczności z regułami określającymi pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych. Konsekwencją zmian dotyczących kolejności zaspokajania należności zastawniczych jest wprowadzenie do art. 307 kodeksu cywilnego wymogu formy pisemnej z datą pewną dla umowy o ustanowienie zastawu.

Należy też wspomnieć o zmianie art. 95 ustawy – Prawo bankowe. W tym przepisie ograniczono, a właściwie doprecyzowano, kompetencje banków do wystawiania dokumentów urzędowych tylko odnośnie do wierzytelności wynikających z czynności bankowych i do ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń. W art. 95 ust. 5 prawa bankowego rozszerzono natomiast zakres tego przepisu. Objęto szczególnymi zasadami ustanawiania hipoteki na rzecz banku także subintabulat, czyli hipotekę ustanowioną na wierzytelności hipotecznej. Dotychczas był on pominięty w tym przepisie, a wydaje się, że bez dostatecznego uzasadnienia.

Porządkowy charakter mają wreszcie zmiany terminologiczne, dostosowujące przepisy ustawy o księgach wieczystych, ordynacji podatkowej oraz ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych przede wszystkim do zmian wynikających z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która obecnie reguluje tylko jedno spółdzielcze prawo, a mianowicie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Ustawa zawiera również przepisy przejściowe, które są bardzo istotne w przypadku zmian o tak szerokim zakresie. Ogólnie można powiedzieć, że w związku z rezygnacją z podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną przewiduje się, że do hipotek zwykłych powstałych do dnia wejścia w życie ustawy będzie się stosowało przepisy dotychczasowe. Natomiast do hipotek kaucyjnych powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy – z uwagi na podobieństwo kształtu nowej hipoteki do hipoteki kaucyjnej – będą miały zastosowanie w zasadzie nowe przepisy.

Ponadto przewidziano stosunkowo długie *vacatio legis*, wynoszące osiemnaście miesięcy. Jest to uzasadnione ze względu na daleko idące zmiany, które wprowadza ustawa do samej konstrukcji hipoteki, jak również ze względu na konieczność dostosowania do przyjętych rozwiązań przepisów wykonawczych dotyczących kwestii technicznych, określających sposób dokonywania wpisów w księgach wieczystych. Chodzi również o dostosowanie nowej księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym do zmienionych uregulowań materialnoprawnych. W związku z tym, że nowe księgi są prowadzone w systemie informatycznym, więc jakiegokolwiek zmiany, które są wprowadzane w tym zakresie, są czasochłonne, kosztowne i długotrwałe i wobec tego okres osiemnastu miesięcy jest czasem optymalnym, by dostosować system do wprowadzonych zmian.

Tak w zarysie kształtuje się treść ustawy z 26 czerwca. Uprzejmie proszę Wysoką Komisję o przychylnie rozpatrzenie i pozytywne zaopiniowanie tej ustawy. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo panu dyrektorowi za obszerny, wnikliwy referat.

Za chwilę poproszę o zabranie głosu przedstawiciela Związku Banków Polskich. W dniu dzisiejszym otrzymaliśmy opinię Związku Banków Polskich. Związek reprezentuje pan radca prawny Tadeusz Bialek. Bardzo prosiłbym pana mecenasa o przedstawienie konkluzji. Wszyscy otrzymaliśmy – i mamy przed sobą – opinię, ale chodzi o krótkie przedstawienie konkluzji państwa opinii.

Proszę bardzo.

**Radca Prawny w Związku Banków Polskich
Tadeusz Bialek:**

Dziękuję, Panie Przewodniczący.

Dziękuję również za zaproszenie przedstawicieli Związku Banków Polskich.

Niestety, mimo że banki są głównymi wierzycielami hipotecznymi i w przeważającej mierze to właśnie ich dotyczy ta ustawa, nie byliśmy w ogóle zaproszeni na etapie prac sejmowych do konsultacji tej ustawy. Oczywiście do większości postanowień odnosimy się pozytywnie. Ta ustawa ma na celu uelastycznienie tego instrumentu i jak najbardziej pozytywnie należy ocenić większość zmian, zwłaszcza odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną czy też ustanowienie administratora hipoteki. Nasze obawy budzą jednak dwie kwestie, które nie zostały uwzględnione w tej ustawie.

Pierwsza kwestia dotyczy wprowadzenia instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Otóż naszym zdaniem to jest instytucja, która nie powinna mieć miejsca w polskim prawie. Poczynając od historycznych uregulowań, funkcjonuje instytucja posuwania się hipotek naprzód, czyli to, co jest obecnie w prawie polskim, jest absolutnie historycznie ugruntowaną instytucją, funkcjonującą jeszcze od czasów Królestwa Polskiego. Nasuwa się wątpliwość, czy akurat w tej chwili, w dobie kryzysu, jest czas na wprowadzanie takich rewolucyjnych zmian w prawie polskim.

Odnosząc się do merytorycznych spraw, chcę powiedzieć, że instytucja posuwania się hipotek naprzód i jej kontrpropozycja, czyli rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym, spowoduje stan poważnej niepewności prawnej dla wszystkich wierzycieli hipotecznych, którzy ustanawiają hipotekę na miejscu dalszym niż pierwsze, czyli każdy bank, który ustanowi hipotekę na miejscu drugim, zostanie pozbawiony pewności prawnej co do możliwości zabezpieczenia się z tego instrumentu.

Dotychczas w momencie, gdy hipoteka miejsca pierwszego wygasła, automatycznie bank z miejsca drugiego wchodził na miejsce pierwsze. I nie było nadziei na przesunięcie się hipoteki naprzód, ponieważ bank, który decydował się na udzielenie kredytu hipotecznego i ustanowienie hipoteki na miejscu drugim, miał pewność – niemal prawdopodobieństwo graniczące z pewnością – na podstawie gruntownej oceny istniejącego stanu, że prędzej czy później wejdzie na miejsce pierwsze.

Po obecnej zmianie stanu prawnego – pragnę to zdecydowanie podkreślić – żaden bank w Polsce nie ustanowi hipoteki na drugim miejscu, ponieważ nie będzie miał żadnej pewności, czy uzyska zabezpieczenie kredytu. Może to poważnie wpłynąć na rynek kredytów mieszkaniowych. Pomijam już argumenty wysuwane chociażby przez przedstawicieli Sądu Najwyższego, a więc argumenty jak najbardziej znaczące. Otóż w opinii, którą sporządziła na zlecenie Sejmu panią sędzią Sądu Najwyższego doktor Helena Cie-

pła, wyraźnie wskazuje się, iż nie ma racjonalnych argumentów przemawiających za tym, aby bardziej chronić dłużnika niż wierzyciela, a przecież hipoteka ma służyć wierzycielowi. Prowadzi to do nieuzasadnionego uprzywilejowania właściciela obciążonej nieruchomości i ograniczenia skuteczności egzekucji z nieruchomości. Co więcej, może to spowodować swoisty handel opróżnionymi miejscami hipotecznymi, co jest – jak nietrudno się domyślić – podłożem korupcji. Mówi o tym w swojej opinii pani sędzia Ciepła. Mając na uwadze powyższe, bardzo prosimy o przeanalizowanie, czy jest stosowny czas, aby w obecnej dobie wprowadzać tak rewolucyjne rozwiązanie.

I druga kwestia. Naszym zdaniem nie ma głębszego sensu pozbawienie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, jako jedynej największego w tej chwili rejestru publicznego, możliwości dostępu elektronicznego do zasobów, podczas gdy KRS, PESEL, Centralna Informacja o Zastawach Rejestrowych mają dostęp elektroniczny do swoich zasobów. Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych pozostanie jedynym publicznym rejestrem, zwłaszcza w obecnej dobie informatyzacji, który nie będzie miał możliwości udzielania informacji drogą elektroniczną. Jesteśmy świadomi, że część ksiąg wieczystych jest jeszcze prowadzona w formie papierowej, ale nie ma żadnej przeszkody, aby umożliwić dostęp elektroniczny do ksiąg, które są prowadzone w formie elektronicznej, zwłaszcza że siostrzany rejestr – tak można określić – czyli Centralna Informacja o Zastawach Rejestrowych, uzyskał taki dostęp podczas ostatniej zmiany. Dziękuję bardzo za możliwość zabrania głosu.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Czy ktoś spośród osób zaproszonych chciałaby zabrać głos?

Bardzo proszę, pan sędzia Sądu Najwyższego.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

(Głos z sali: Proszę do mikrofonu.)

Sędzia Sądu Najwyższego Tadeusz Domińczyk:

Miałem przyjemność rozmawiać dzisiaj na ten temat i wydaje mi się, że wypadłoby zacząć od ostatniej uwagi, mianowicie dotyczącej wprowadzenia art. 101¹–101¹¹. Chodzi o zbieżność sugestii, które wynikają z wypowiedzi poprzednika, ale ze zwróceniem uwagi na istotną okoliczność, jaka jest przedmiotem regulacji systemowej, a mianowicie okoliczność prymatu wierzyciela nad dłużnikiem. Niezależnie od tego, czy mamy do czynienia z dłużnikiem rzeczowym czy osobistym, wydaje się, że także poszukując jakichś wzajemnych relacji między zobowiązaniami a zabezpieczeniem wiarygodności na gruncie ksiąg wieczystych, to nie dłużnik, niezależnie od tego, w jakiej roli występuje, ale wierzyciel powinien mieć tę możliwość, która będzie istotna dla skuteczności zabezpieczenia.

W związku z tym, jeżeli mamy do czynienia z szeregiem dłużników pozostających w dalszej kolejności, wydaje się, że ta ogólna reguła powinna mieć i tu zastosowanie, a więc wierzyciel na drugim, trzecim i dalszym miejscu powinien niejako automatycznie zajmować opróżnione miejsce. Powinno to być zauważone w naszym systemie jako obligatoryjny niejako problem do rozwiązania. Pani sędzia Ciepła idzie dalej. Wydaje mi się, że nawet pewna lojalność zobowiązuje do tego, żeby opowiedzieć za zbędnością uregulowań zawartych w proponowanym nowym dziale w art. 101¹–101¹¹.

Dalszą kwestią, która ma już uregulowanie, jest to, co proponuje się w ustawie na tle art. 76 ust. 4. Mamy w tym wypadku do czynienia z czymś, co już nas orientuje co do normatywnej postaci tego ustępu. Mianowicie jest uchwała siódemki z odległej daty, która w dalszym postępowaniu na tle podziału nieruchomości poprzez wydzielenie z niej odrębnych lokali lokuje całą argumentację na użytek przyszłych wyodrębnianych lokali w tym, co było przedmiotem uregulowania dla tego pierwszego wyłączenia. To z góry określa porządek takich wyodrębnionych lokali dla wszystkich kolejnych właścicieli i wydaje się, że jest to rozwiązanie optymalne, jeśli chodzi o ujęcie tego przy okazji tej zmiany ustawy.

Godna zauważenia jest także sytuacja związana z ustanowieniem hipoteki łącznej w tych przypadkach, kiedy nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności – rozumimy, że ułamkowej – prawa rzeczowego. Ze względu na to, że udział w tej nieruchomości jest przedmiotem zabezpieczenia hipotecznego, wydaje się, że zbyt daleko idące jest następstwo, które przy podziale tej nieruchomości przez wyodrębnienie własności na dotychczas zabezpieczonych wierzycielnościach *ex lege* czyni wszystkich współwłaścicieli dłużnikami hipotecznymi. Jest to niejako kara za to, że było się współwłaścicielem. Wydaje się, że to obciążenie hipoteczne obciążające dłużnika będącego współwłaścicielem w określonej części powinno iść za nim dalej i tylko jego obciążać, o ile stałby się on właścicielem wyodrębnionej w wyniku zniesienia współwłasności tej nieruchomości. To tyle, jeśli można, na wstępie.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo panu sędziemu Domińczykowi.

Panie Sędzio, to są uwagi, które, powiedziałbym, trudno zaklasyfikować. Chodzi mi mianowicie o to, że generalnie otrzymaliśmy informację, iż Sąd Najwyższy nie zgłasza uwag do ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Taką informację – z 13 lipca, z wczoraj – oficjalnie otrzymaliśmy, podpisaną przez sędziego Paprzyckiego.

Sędzia Sądu Najwyższego Tadeusz Domińczyk:

Rozumiem, że sytuacja sprawia, iż jesteśmy zobowiązani tym, co wcześniej zostało wyrażone w tej opinii. Dlatego, być może, jest taka relacja z ostatniej chwili, ale wydaje się, że nawet w wystąpieniu, które prezentował przed paroma dniami w Senacie bodajże pan sędzia Strus, także było nawiązanie do uwag, które pochodzą od pani sędzi Ciepłej.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Zgłasza się pan senator, ale chciałbym jeszcze, Panie Senatorze, zapytać, czy ktoś z gości chciałby zabrać głos. Nikt się nie zgłasza.

Otwieram dyskusję.

Bardzo proszę, pierwszy pan senator Piesiewicz.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Panie Przewodniczący!

Proszę państwa, uczestniczę w dyskusji po raz drugi, bo poprzednio zagadnienie to było omawiane w komisji praw człowieka, i z mojego doświadczenia wynika, że jest

to bardzo złożona materia, która wymagała bardzo drobiazgowej i długotrwałej pracy opartej na doświadczeniu praktyków i teoretyków. Trzeba bardzo ostrożnie postępować w tym zakresie, żeby, wyjmując jedną cegłę, nie zburzyć całej struktury. Wydaje mi się, że należałoby – i prosiłbym o to pana przewodniczącego – zapytać o zdanie przedstawiciela ministra sprawiedliwości. W zasadzie istnieje tylko jeden, dosyć istotny, wniosek złożony przez Związek Banków Polskich, który dotyczy opróżnionego miejsca hipotecznego. To jest merytoryczna sprawa. Wydaje mi się, że problem centralnego rejestru, którego dotyczy poprawka złożona przez Związek Banków Polskich, sam przez się będzie uregulowany przez ministerstwo rozporządzeniem, bo przecież nie może być inaczej. Rozumiem, że gdyby się zastanawiano nad tą poprawką merytoryczną, można byłoby to ustalić jako dookreślenie, ale chciałbym znać stanowisko ministerstwa w tej konkretnej sprawie opróżnionego miejsca po hipotece, bo to jest dosyć istotne zagadnienie.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Planowałem udzielić panu głosu na końcu, po ewentualnych wypowiedziach w dyskusji, bo to jest oczywiście ważne.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Może przedstawię konkluzję. Po odpowiedzi przedstawiciela ministerstwa wniósłbym, jeżeli nie będzie głosów w dyskusji, o przejście do głosowania, dlatego że to jest zbyt złożona materia. Wiem, że w innych komisjach przerodziło się to w dyskurs wynikający z praktyki i z teorii prawa, a nie z istoty zagadnienia.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Bardzo proszę, pan senator Kieres.

Senator Leon Kieres:

Chciałbym zapytać przedstawicieli ministerstwa, czy argumenty, które sformułował pan sędzia, były znane komisjom sejmowym. Pan mecenas ze Związku Banków Polskich stwierdził, że Związek Banków Polskich nie formułował tych opinii. Proszono natomiast o sformułowanie.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Chciałbym poinformować, że w konsultacjach społecznych dotyczących projektu rządowego był proszony o opinię. Mamy na to dowód.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Senator Leon Kieres:

A więc argumenty, którymi posłużył się pan sędzia, były znane w Sejmie, tak?
(Sędzia Sądu Najwyższego Tadeusz Domińczyk: Były znane.)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Tak, były znane.

Bardzo proszę, pan dyrektor Bołonkowski.

**Dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego
w Ministerstwie Sprawiedliwości
Jan Bołonkowski:**

Dziękuję bardzo, Panie Przewodniczący.

Wszystkie argumenty, wątpliwości, które były dzisiaj przedstawiane i wyrażane w związku z rozporządzeniem opróżnionym miejscem hipotecznym, były jak najbardziej znane i wielokrotnie analizowane zarówno w toku prac rządowych, w których w ramach konsultacji uczestniczył Związek Banków Polskich, jak i w toku prac w komisjach sejmowych. Podobne uwagi były zawarte w opinii, którą sporządziła pani sędzia Helena Ciepła.

Zanim oddam głos, jeśli pan przewodniczący pozwoli, panu profesorowi Jerzemu Pisulińskiemu, który jest członkiem Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości i autorem tego projektu, który, mam nadzieję, rozwieje wątpliwości Wysokiej Komisji co do instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, pozwoli Wysoka Komisja, że powiem parę słów na temat drugiej propozycji Związku Banków Polskich. Chodzi mianowicie o umożliwienie elektronicznego dostępu do ksiąg wieczystych, jak również wydawania dokumentów przez centralną informację w formie elektronicznej. Rząd jak najbardziej dostrzega potrzebę wprowadzenia takich rozwiązań. Byłyby one uzupełnieniem zmian już wprowadzonych w przepisach dotyczących Krajowego Rejestru Sądowego, jak również zmian, które dokonują się w tej chwili, są realizowane w zakresie Centralnej Informacji o Zastawach Rejestrowych. Takie prace trwają w ministerstwie, a przedstawienie rządowi odpowiedniego projektu zmian jest przewidziane do końca bieżącego roku. To tyle, jeśli chodzi o tę drugą kwestię.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Sprawa jest jasna.

Proszę bardzo, pan senator Piesiewicz.

Senator Krzysztof Piesiewicz:

Chcę powiedzieć, że to rozporządzenie musi być wydane, ponieważ pozostaje jeszcze do rozwiązania problem ochrony danych osobowych. Jeśli chodzi o sprawy ksiąg wieczystych, to istnieje nie tylko kwestia czystej informacji w KRS, ale także kwestia ogromnej ilości innych szczegółowych informacji. W każdym razie sprawa rozporządzenia musi być rozstrzygnięta. Nie bardzo zrozumiałem, czy ministerstwo jest za czy przeciw tej poprawce Związku Banków Polskich.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Panie Senatorze, propozycja jest taka. W ogóle idea jest słuszna, jeśli chodzi o pracę nad tymi sprawami, ale nie w ramach poprawki w tej chwili do tej ustawy, tyl-

ko przygotowania, że tak powiem, innych aktów prawnych w przyszłości, na przykład rozporządzenia.

(Dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego w Ministerstwie Sprawiedliwości Jan Bołonkowski: W istocie, Panie Przewodniczący.)

(Senator Krzysztof Piesiewicz: Nie, nie, ja mówię o opróżnionym miejscu hipotecznym.)

Na temat opróżnionego miejsca po hipotece ma się wypowiedzieć pan profesor.

**Dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego
w Ministerstwie Sprawiedliwości
Jan Bołonkowski:**

Jeśli chodzi o opróżnione miejsce hipoteczne, podtrzymujemy swoje przedłożenie zawarte w ustawie. W naszej ocenie jest to instytucja jak najbardziej potrzebna. Nie niesie za sobą żadnych zagrożeń dla obrotu. Jeżeli pan przewodniczący pozwoli, to oddam głos panu profesorowi.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Zanim udzielię głosu panu profesorowi, poproszę o zabranie głosu pana senatora Kieresa, który się zgłaszał.

Bardzo proszę.

Senator Leon Kieres:

Ja także odnosiłem się do problemu rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. W opinii Związku Banków Polskich znalazło się sformułowanie, które koresponduje z ostatnim stwierdzeniem pana dyrektora. Mianowicie pan dyrektor nie widzi żadnych zagrożeń. Wierzę panu dyrektorowi, tak to zwykle bywało w czasie naszej współpracy, ale w opinii Związku Banków Polskich znalazło się następujące sformułowanie: należy mieć pełną świadomość, że po wejściu w życie tej instytucji żaden bank w Polsce nie ustanowi już hipoteki na drugim miejscu, co może mieć poważne znaczenie dla finansowania nabywania nieruchomości na potrzeby mieszkaniowe. Prosiłbym o ustosunkowanie się do tego sformułowania.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Tak, to jest bardzo ważna konstatacja.

Bardzo proszę, Panie Profesorze.

**Członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego
przy Ministrze Sprawiedliwości
Jerzy Pisuliński:**

Jerzy Pisuliński, członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości.

Chcąc zobrazować problem, o którym mówimy, posłużę się dwoma przykładami, które pozwolą lepiej zrozumieć istotę tej propozycji.

Otóż sytuacja jest taka: właściciel nieruchomości ma kilka hipotek, bo ma kilka kredytów, i chce zaciągnąć kredyt konsolidacyjny. Ma jednak jeszcze hipoteki na dalszym miejscu. A zatem idzie do banku i chce uzyskać kredyt. Musi wnieść zabezpieczenie. Jeżeli nieruchomość jest już obciążona hipotekami, których wartość przewyższa wartość nieruchomości, zaoferowanie hipoteki na tej nieruchomości jest ostatnie na liście pierwszeństwa. Oczywiście nie zostanie przyjęte, ponieważ nie daje żadnej gwarancji jako sposób zabezpieczenia spłaty. Tymczasem mając możliwość rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, właściciel może umówić się z bankiem, że kredyt udzielony mu przez bank zostanie przelany na rzecz wierzyciela, który ma hipotekę na przykład na pierwszym miejscu, a właściciel tej nieruchomości zobowiązuje się ustanowić hipotekę na rzecz banku, który udziela kredytu konsolidacyjnego, na tym właśnie pierwszym miejscu.

Proszę zauważyć, że jeżeli właściciel nieruchomości nie miałby tej możliwości, tak jak dzisiaj, mógłby w ogóle nie uzyskać kredytu konsolidacyjnego, jeżeli nie byłby w stanie zaoferować innego zabezpieczenia, na przykład w postaci piętnastu poręczycieli. Nie zawsze to będzie możliwe. Poza tym wiadomo, że poręczenie nie jest takim samym zabezpieczeniem jak zabezpieczenie rzeczowe. A zatem ten przykład obrazuje, że sytuacja właściciela nieruchomości przy wprowadzeniu proponowanej instytucji polepszałaby się w stosunku do dzisiejszego stanu prawnego.

Drugi przykład, który obrazuje sytuację. Dzisiaj nierzadko jest tak, że hipoteka jest ustanawiana na kolejnym miejscu, przy czym wysokości hipotek poprzedzających mogą być równe wysokości wartości zbywczej nieruchomości, czyli tego, co można uzyskać w razie egzekucji z nieruchomości. Tym samym wierzyciel, który ma taką hipotekę, żąda na ogół oprócz tej hipoteki, która dla niego w tym momencie nie przedstawia wartości, ponieważ nie zapewnia zaspokojenia, innych zabezpieczeń, na przykład zastawu rejestrowego czy jakichś innych zabezpieczeń. Dochodzi do spłaty wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na wcześniejszym miejscu. Sytuacja takiego wierzyciela polepsza się. Czy on zwalnia inne zabezpieczenia, które zostały ustanowione z tytułu zabezpieczenia tego kredytu? Nie. Czy obniża wysokość oprocentowania kredytu? Nie. Korzysta z tego, że właściciel spłacił tę wcześniejszą należność zabezpieczoną hipoteką na wcześniejszym miejscu.

Czy to jest rozwiązanie słuszne? Otóż w wielu systemach takie rozwiązanie uznaje się za niesłuszne. Wiem, że nasza tradycja przejmuje zasadę posuwania się, będącą konsekwencją zasady wpisu, stanowiącą, że prawo wpisane wcześniej ma pierwszeństwo przed prawem wpisanym później. Jednak w wielu systemach prawnych zapobiega się takim rozwiązaniom bądź, jak w prawie szwajcarskim, poprzez ustanowienie hipoteki na ściśle określonym miejscu, czyli na przykład od razu można ustanowić hipotekę na piątym miejscu, i to jest system stałych miejsc hipotecznych, bądź, jak w prawie niemieckim, poprzez to, że jeżeli właściciel spłaca wierzytelność zabezpieczoną hipoteką, nabywa hipotekę właściciela albo przekształca się to, jak w prawie niemieckim, w dług gruntowy. Jeżeli nie ma zabezpieczonej wierzytelności, to przekształca się to w tak zwany dług właścicielski gruntowy. W prawie austriackim przyjęto rozwiązanie, zgodnie z którym dopóki hipoteka nie zostanie wykreślona, formalnie istnieje. Jeżeli wierzytelność została spłacona, hipoteka powinna wygasnąć, zgodnie

z zasadą akcesoryjności, która funkcjonuje w prawie austriackim, jednak formalnie istnieje i może służyć zabezpieczeniu innych wierzytelności.

Są systemy o rozwiniętych strukturach bankowych, gdzie takie rozwiązania zapobiegające posuwaniu się hipotek funkcjonują. Czy z tego powodu załame się rynek kredytowy w tych krajach? Chyba nie. Oczywiście nie wiemy, jak zachowają się banki w pierwszym momencie. Jest to instytucja nowa i tego oczywiście nikt nie może być pewny, jednak wydaje mi się, że te dwa przykłady pokazują korzyści, jakie może uzyskać właściciel z tego rozwiązania, jakim jest system posuwania się hipotek naprzód.

Chciałbym jeszcze zwrócić uwagę na jedną sprawę. Tu nie chodzi o gwarancje ochrony praw nabytych. Przecież ktoś, kto ma na przykład siódmą hipotekę na nieruchomości, nie może mieć pewności, że wszystkie sześć będzie spłaconych wcześniej. A zatem to jest tylko pewna nadzieja, to nie jest żadne prawo podmiotowe, które byłoby chronione przepisami prawa. Ono jest chronione tylko w takim zakresie, że nikt nie będzie mógł uzyskać zabezpieczenia z tej hipoteki, która została wpisana wcześniej. Właśnie z tego powodu art. 36 ordynacji podatkowej – uchylony w związku z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego – został uznany za niekonstytucyjny, że przewidywał, iż hipoteka ustanowiona później może uzyskać pierwszeństwo.

W sytuacji związanej z wejściem w życie tej nowej instytucji wierzyciel, który ma wpisaną hipotekę na przykład jako piątą, musi się liczyć z tym, że wcześniejsze hipoteki mogą wygasnąć, a jeżeli wygasną, to na ich miejsce mogą być przeniesione bądź mogą być na ich miejscu ustanowione inne hipoteki, ale w wysokości nie większej niż wysokość hipotek wcześniejszych. A zatem sytuacja wierzyciela nie polepszy się, ale też nie ulegnie pogorszeniu w stosunku do tej, jaka istniała w chwili, kiedy została ustanowiona hipoteka.

To są moje argumenty przemawiające za instytucją rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Jeżeli pan przewodniczący pozwoli, to odniosę się jeszcze do uwag przedstawionych w opinii, którą przygotowała pani sędzia Ciepła.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Przepraszam, jeżeli nie ma potrzeby, to w takim razie nie będę się ustosunkowywał.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Bardzo proszę.

**Członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego
przy Ministrze Sprawiedliwości
Jerzy Pisuliński:**

Jeżeli chodzi o sprawy związane ze zniesieniem współwłasności, to rzeczywiście jest tu konflikt. Proszę zauważyć, że jeżeli przyjęlibyśmy rozwiązanie, które proponuje pani sędzia, to sytuacja byłaby następująca. Istnieje hipoteka na udziale we współwłasności. Dzisiaj ustanowienie tej hipoteki, jak wiemy, nie wymaga zgody pozostałych współwłaścicieli. Co to oznacza? Oznacza to, że jeżeli współwłaściciele zmówią się i powiedzą: w takim razie znosimy współwłasność w ten sposób, że ten, którego udział nie był obciążony, dostaje całość nieruchomości, to przestaje istnieć współwłasność, nie ma udziału, nie ma hipoteki, czyli wierzyciel zostaje na lodzie.

Czy może to wpływać na sposób zniesienia współwłasności? Nie. Strony idą do notariusza, zawierają umowę. Można najwyżej próbować skarżyć tę czynność jako

działalność z pokrzywdzeniem wierzyciela, ale trzeba postawić pytanie, co to da, skoro nie przywróci to stanu współwłasności, bo współwłasność nie istnieje, chyba że przyjmiemy, iż skutkiem tego byłoby przywrócenie stanu współwłasności. Strony zrobią jednak co innego. Pójdą do sądu i zniosą współwłasność z orzeczenia sądu, a tego nie da się już zabezpieczyć, bo takiego rozstrzygnięcia sądowego nie da się zaskarżyć akcją pauliańską. Ten przykład pokazuje skutek proponowanego rozwiązania. Zresztą to nie jest nowe rozwiązanie. Ono dzisiaj funkcjonuje na mocy dwóch orzeczeń Sądu Najwyższego: z 1968 r. i z 2003 r. Sąd Najwyższy przyjął takie rozstrzygnięcia.

Wprawdzie w tym czasie przyjęto inne rozstrzygnięcie, odmienne, ale w gruncie rzeczy istnieje stan niepewności. Nie wiadomo, jaka jest sytuacja. Może sąd pójdzie tropem jednego orzeczenia, a może drugiego. Poza tym proponowane rozwiązanie alternatywne jest nie do przyjęcia, gdyż nie chroni wierzyciela, a zatem to oznacza, że nikt nie będzie chciał mieć hipoteki na udziale we współwłasności, ponieważ bardzo łatwo można pozbyć się takiego obciążenia poprzez odpowiednie ukształtowanie sposobu zniesienia współwłasności. Stąd też wydaje się, że pomimo pewnych zastrzeżeń, które są wysuwane – zdaję sobie sprawę, że to jest problem braku zgody współwłaścicieli – zaproponowane rozwiązanie, które idzie w ślad za tymi dwoma orzeczeniami Sądu Najwyższego, jest w gruncie rzeczy jedynym, które na dzień dzisiejszy można zaproponować.

Jeżeli chodzi o art. 76 ust. 4, to chciałbym zwrócić uwagę na dwie sprawy. Dzisiaj ten przepis może być nawet uznany za niekonstytucyjny. Proszę zauważyć, że ten przepis odnosi się tylko do hipotek służących, ustanawianych w związku z zabezpieczeniem kredytów udzielanych na budowę domu. Wszystkie inne hipoteki pozostają i przekształcają się w razie dokonania podziału nieruchomości w hipotekę łączną. Tylko jedna hipoteka banku jest traktowana w sposób odmienny. Należy postawić pytanie, czy jest wystarczające tego uzasadnienie. Moim zdaniem nie ma uzasadnienia. Ten argument przemawia za tym, żeby zmienić te regulacje i rozciągnąć je na inne hipoteki, jeżeli to rozwiązanie ma służyć ochronie interesów nabywców lokali.

Druga kwestia dotyczy tego, co proponuje w swojej opinii pani sędzia Ciepła. To jest kwestia przepisów przejściowych. Moim zdaniem Sąd Najwyższy trafnie przyjął dwie zasady: jeżeli nie nastąpiło jeszcze ustanowienie własności żadnego lokalu w danym budynku i następuje ustanowienie odrębnej własności pierwszego lokalu, stosuje się nowe rozwiązanie, nawet jeżeli hipoteka powstała przed wejściem w życie tego nowego rozwiązania. Jeżeli natomiast jakaś odrębna własność lokalu była ustawiana już wcześniej, to stosuje się rozwiązanie dotychczasowe. Taka zasada powinna być stosowana w razie przyjęcia art. 76 ust. 4 w brzmieniu proponowanym przez Sejm. A zatem jeżeli nastąpiło już wyodrębnienie któregośkolwiek lokalu i był stosowany art. 76 ust. 4 w dotychczasowym starym brzmieniu, to będzie on stosowany nadal, a jeśli nie ustanowiono własności żadnego lokalu, wtedy – w razie przyjęcia tej ustawy przez Senat i ostatecznie jej uchwalenia – stosowałoby się do podziału, który nastąpi po wejściu w życie tej ustawy, nowe zasady. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Zgłosił się w celu zabrania głosu pan mecenas Dębowski z Naczelnej Rady Adwokackiej. Chciałbym już zamknąć dyskusję. Jeszcze tylko udzielię głosu przedstawicielowi Biura Legislacyjnego i przystąpimy do głosowania.

Proszę bardzo, Panie Mecenasie.

**Przewodniczący Komisji do spraw Prac Parlamentarnych
w Naczelnej Radzie Adwokackiej
Rafał Dębowski:**

Chciałbym zwrócić uwagę na kwestię rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Pan profesor troszeczkę mnie sprowokował do tej wypowiedzi, mówiąc o kredycie konsolidacyjnym. Otóż w praktyce chyba częściej w obrocie kredytowym występuje instytucja rolowania kredytu, kiedy następny kredyt spłaca pierwszy kredyt. Zastanawiam się w związku z tym nad taką sprawą. Rozumiem intencje przyświecające wprowadzeniu takiego uregulowania i rozumiem intencje, które polepszają sytuację prawną dłużnika kosztem zapewne wierzycieli hipotecznych, bo jeśli następuje polepszenie, to czyimś kosztem. Dzisiejszy system promował i nadal promuje wierzycieli hipotecznych, którzy automatycznie wchodzi na wyższe miejsca w razie spłacenia pierwszego kredytu. Nasuwa się pytanie, czy w razie kiedy rolujemy kredyt, czyli nowym kredytem spłacamy stary kredyt, nie dojdzie do sytuacji, w której banki nie będą udzielać takich kredytów w obawie o to, czy ich hipoteka druga w kolejności w razie spłaty nie spowoduje wygaśnięcia pierwszej. Zwracam uwagę na tę kwestię. Dziękuję.

(Wypowiedź poza mikrofonem)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Proszę bardzo, krótko.

**Członek Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego
przy Ministrze Sprawiedliwości
Jerzy Pisuliński:**

Chciałbym powiedzieć, że nowa hipoteka może zabezpieczać więcej niż jedną wierzytelność. Można się również umówić, że w takim razie zastąpiona zostaje dotychczasowa wierzytelność nową wierzytelnością i ta nie wygasa, w związku z tym nie wchodzi w grę rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym.

(Radca Prawny w Związku Banków Polskich Tadeusz Białek: Dosłownie kilka słów.)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Proszę bardzo.

**Radca Prawny w Związku Banków Polskich
Tadeusz Białek:**

Chciałbym odnieść się – dosłownie w kilku słowach i oczywiście z absolutnym szacunkiem – do tego, co powiedział pan profesor. Niestety, kredyty konsolidacyjne stanowią tylko ułamek kredytów zabezpieczonych hipoteką. Tu chodzi o dziewięćdziesiąt kilka procent kredytów mieszkaniowych, w które uderzy to najbardziej. Bynajmniej nie chodzi o nadzieje na przesuwanie się naprzód, lecz o to, że, tak jak wspomniałem wcze-

śniej, w każdej sytuacji, gdy bank decyduje się na ustanowienie hipoteki na miejscu dalszym niż pierwsze, czyni to z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, ponieważ podlega nadzorowi bankowemu i gdyby zabezpieczenie nie pokrywało ekspozycji kredytowej, to byłoby to wytknięte w każdej kontroli nadzoru bankowego. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Proszę bardzo, udzielam głosu panu mecenasowi z Biura Legislacyjnego.

Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu

Mirosław Reszczyński:

Mirosław Reszczyński, legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu.

Chciałbym poinformować, że Biuro Legislacyjne przedstawia do przedmiotowej ustawy tylko jedną poprawkę o charakterze redakcyjnym. Mianowicie w art. 6 we wstępie do wyliczenia proponuje się skreślić wyrazy „wprowadza się następujące zmiany”. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję.

Mam pytanie. Czy ta zmiana ma charakter językowy, Panie Mecenasiu?

Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu

Mirosław Reszczyński:

Wynika ona z przyjęcia błędnej techniki legislacyjnej. W prawie bankowym w art. 95 zmieniamy tylko jedną jednostkę redakcyjną, więc nie ma potrzeby zastosowania rozróżnienia, iż wprowadza się wiele zmian. Jest to kwestia redakcyjna i językowa.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Kwestia redakcyjna i językowa.

Czy ktoś z państwa senatorów, członków komisji, zgłasza tę poprawkę?

(Dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego w Ministerstwie Sprawiedliwości Jan Bołonkowski: Czy można?)

Proszę bardzo, jeszcze pan dyrektor.

Dyrektor Departamentu Legislacyjno-Prawnego

w Ministerstwie Sprawiedliwości

Jan Bołonkowski:

Wysoka Komisjo, pozwolę sobie nie zgodzić się z treścią tej poprawki, dlatego że nie jest tak, iż zmiana w prawie bankowym jest tylko jedna. Proszę zauważyć, że są dwie zmiany: jedna w ust. 1, druga w ust. 5. Wobec tego wprowadzenie do tych zmian jest jak najbardziej słuszne: w art. 95 wprowadza się następujące zmiany, po czym wymienione są dwie zmiany. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję.
Proszę, pan legislator.

**Legislator w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu
Mirosław Reszczyński:**

Miałem na uwadze tylko to, że dotyczy to zmiany jednej jednostki redakcyjnej w ustawie. W dotychczasowej praktyce legislacyjnej jest przyjęte, że w takim wypadku nie wprowadzamy tej formuły. Dziękuję.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Ponawiam pytanie, czy ktoś z państwa senatorów chce przejąć poprawkę Biura Legislacyjnego. Nie ma chętnych.

W tej sytuacji nie wiem, czy jest potrzeba głosowania. Czy musimy głosować?
(*Wypowiedzi w tle nagrania*)

A zatem składam wniosek o przyjęcie ustawy bez poprawek i poddaję go pod głosowanie.

Kto jest za przyjęciem ustawy?

Za przyjęciem jest 6 członków komisji.

Kto się wstrzymał?

Nikt się nie wstrzymał.

Kto jest przeciwny?

Nikt nie jest przeciw.

Dziękuję. Stwierdzam, że ustawa została przyjęta bez poprawek.

Pozostało nam wybrać sprawozdawcę.

Kto z państwa senatorów chciałby być sprawozdawcą tej ustawy?

Nie ma chętnych.

Senator Leon Kieres:

Nie ma chętnych, zwłaszcza że nikt nie odpowiedział na moje pytanie. Rozumiem, Panie Przewodniczący, że pytanie, które sformułowałem, a które ma swoje źródło w sformułowaniu Związku Banków Polskich, będę mógł ponowić w czasie debaty plenarnej.

(*Przewodniczący Piotr Zientarski: Oczywiście.*)

Ministerstwo Sprawiedliwości powinno się do niego odnieść, chociaż ma ono znaczenie praktyczne. Po wejściu w życie tej instytucji żaden bank w Polsce nie ustanowi już hipoteki na drugim miejscu.

(*Wypowiedzi w tle nagrania*)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Jest to bardzo ważna, powiedziałbym: praktyczna, interpretacja tego rodzaju opinii i wymogów.

(*Senator Leon Kieres: O ile Związek Banków Polskich nie wycofa się z tego.*)

No właśnie, albo będzie żądał, tak jak tutaj mówiono, innych zabezpieczeń, uznając, że inne zabezpieczenia będą bardziej, że tak powiem, wymagane. Trudno sobie wyobrazić sytuację paraliżu kredytowego w takim zakresie, jaki przedstawił pan przedstawiciel Związku Banków Polskich.

(*Senator Leon Kieres*: Rozumiem, że tego rodzaju sformułowanie nie jest sugestią adresowaną do banków.)

Ja również mam nadzieję, że tak nie jest. Jest to opinia Związku Banków Polskich, a nie dyrektywa kierowana do banków, żeby nie udzielały kredytów pod hipoteki na drugim miejscu.

Jeszcze na koniec przedstawiciel Związku Banków Polskich.

Radca Prawny w Związku Banków Polskich
Tadeusz Bialek:

Panie Przewodniczący, nasze zdanie jest wynikiem konsultacji przeprowadzonych przez wszystkich członków naszego związku, którzy w większości jednoznacznie stwierdzili, że przy braku pewności co do możliwości zaspokojenia się z miejsca drugiego po prostu nie będą ustanawiać zabezpieczeń na miejscu drugim, pozbawiając w tym momencie dużą rzeszę osób pragnących zaciągnąć kredyty mieszkaniowe możliwości ich zaciągnięcia, bo nie ma innego pewniejszego zabezpieczenia kredytu mieszkaniowego niż hipoteka. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję.

Ponawiam pytanie, czy ktoś z państwa senatorów chciałby być sprawozdawcą tej ustawy.

Nie wiem, czy jest taki zwyczaj, że jeśli nikt się nie zgłasza, to sprawozdawcę ma wyznaczyć przewodniczący. Jak to jest w praktyce, Pani Sekretarz?

(*Głos z sali*: Różnie bywa.)

Bywa różnie.

(*Senator Leon Kieres*: Ja będę sprawozdawcą.)

Dziękuję bardzo, Panie Profesorze. Bardzo dziękuję.

Pan senator Kieres zgodził się być sprawozdawcą tej bardzo skomplikowanej prawniczo ustawy.

Dziękuję bardzo.

Zamykam posiedzenie komisji.

(Koniec posiedzenia o godzinie 12 minut 19)

Kancelaria Senatu

Opracowanie i publikacja:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii

Nakład: 5 egz.

ISSN 1643-2851