

Sebastian Jan Kostecki

Kilka uwag na temat długu gruntowego w prawie niemieckim

Wprowadzenie

Inspiracją do napisania niniejszego artykułu stały się trwające do upływu IV kadencji Sejmu Rzeczypospolitej, przerwane, lecz niezakończone prace Komisji Nadzwyczajnej do Spraw Zmian w Kodyfikacjach nad rządowym projektem ustawy z dnia 8 listopada 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, a także prowadzone obecnie w Ministerstwie Sprawiedliwości prace nad nowym projektem nowelizacji tejże ustawy¹. Obie propozycje zmian przewidują wprowadzenie do polskiego prawa prywatnego instytucji długu gruntowego. W uzasadnieniu projektów pomysłodawcy reformy podkreślają daleko idącą elastyczność nowej konstrukcji prawnej, zapewniającą bezpieczeństwo obrotu finansowego oraz niższy niż przy innych formach zabezpieczenia poziom ryzyka kredytowego dzięki powszechnie przyjmowanej w krajach Unii Europejskiej nieakcesoryjności zabezpieczenia względem chronionej przezeń wierzytelności. Argumenty wskazane w przywołanych propozycjach nowelizacji wymagają jednak

¹ Projekt ustawy z dnia 8 listopada 2004 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw wraz z projektem aktu wykonawczego (druk sejmowy nr 3433) oraz projekt nowelizacji tej samej ustawy, przygotowany przez Ministerstwo Sprawiedliwości, z lutego 2006 roku (druk nr kkcpc 0604).

przyjrzenia się bliżej długowi gruntowemu na tle ustawodawstwa i doktryny prawa cywilnego niemieckiego. Nie wyprzedzając bowiem nurtu dalszych rozważań, zaznaczmy, że środek prawny, o którym mówimy, wyrósł na gruncie systemu prawa germańskiego, wiele zaś członów tej konstrukcji jest wprost transponowanych do prawa polskiego w ramach wspomnianej nowelizacji. Na temat długu gruntowego wypowiadało się wielu znakomitych przedstawicieli doktryny prawa cywilnego, zwłaszcza w świetle projektu ustawy z dnia 8 listopada 2004 roku, dotyczącego zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece². W niniejszej publikacji odwołuję się zatem do kwestii wcześniej już poruszanych w literaturze przedmiotu. Pozostawiam jednak na marginesie treść sygnalizowanych projektów, a za punkt ciężkości przyjmuję zagadnienia abstrakcyjności i nieakcesoryjności długu gruntowego w prawie niemieckim. Na płaszczyźnie zainteresowania stawiam również inne kwestie ściśle związane z tym prawem i bezpośrednio oddziaływające na funkcjonowanie długu gruntowego w obrocie gospodarczym.

Istota i przedmiot długu gruntowego

Na przedpolu podjętych rozważań wysunąć należy pytanie, na czym polega konstrukcja długu gruntowego, a następnie zastanowić się nad jego przedmiotem oraz cechami charakterystycznymi. W świetle § 1191 ust. I k.c. niem., który zawiera normatywną definicję długu gruntowego, możemy powiedzieć, że dług gruntowy, podobnie jak hipoteka, jest ograniczonym prawem rzeczowym, które obciąża nieruchomość w ten sposób, że każdy,

² M.in. R. S z t y k, *Dług gruntowy w praktyce notarialnej*, Rejent 2003, nr 12, t e n ż e, *Dług na nieruchomości – nowa forma zabezpieczenia sumy pieniężnej*, Rejent 2000, nr 3; J. P i s u l i ń s k i, *Dług gruntowy, czyli nowy rodzaj zabezpieczenia*, Rzeczpospolita z dnia 3 kwietnia 2003 r.; t e n ż e, *O długu na nieruchomości*, Transformacje Prawa Prywatnego 2001, nr 1; K. Ł a s k i, *Opinia o projekcie ustawy o zmianie kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Nowy Przegląd Notarialny 2003, nr 2; K. Z a r a d k i e w i c z, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2000, z. 2; A. B i e r a n o w s k i, *Dług gruntowy (uwagi na tle projektowanej regulacji)*, Rejent 2004, nr 10; A. D e b i c k a, *Dług gruntowy – nowe ograniczone prawo rzeczowe*, Rejent 2004, nr 10, s. 99-115; A. D r e w i c z - T u ł o d z i e c k a, A. G r e g o r o w i c z, *Dług gruntowy jako uzupełnienie katalogu zabezpieczeń na nieruchomościach*, Prawo Bankowe 2005, nr 3; P. S i c i ń s k i, *Dług gruntowy w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Nieruchomości 2004, nr 9-10.

komu prawo to służy, może dochodzić zapłaty określonej sumy pieniężnej z nieruchomości. Górną granicę tej kwoty wyznacza wartość, w której wyraża się dług gruntowy, nazywana sumą długu gruntowego. Z treści przywołanego przepisu wynika, iż mamy do czynienia z prawem zastawniczym, które może być związane z nieruchomością. Nie bez powodu używam zwrotu „może być związane z nieruchomością”, ponieważ katalog rzeczy i praw, mogących stanowić przedmiot długu gruntowego, jest znacznie szerszy. Kwestią tą zajmiemy się w dalszej części opracowania. Tymczasem poprzestańmy na stwierdzeniu, że najczęstszy przedmiot długu gruntowego, jaki występuje w obrocie prawnym, stanowi nieruchomość. Podkreślić należy, że dług gruntowy powstać może na wspomnianej rzeczy bez względu na treść prawa własności do nieruchomości. Omawiane prawo rzeczowe ograniczone za przedmiot może mieć samą nieruchomość, ale także dopuszczalne jest obciążenie tym prawem części ułamkowej nieruchomości, stanowiącej udział współwłaściciela (§ 1114 k.c. niem. w zw. z § 1192 ust. I k.c. niem.)³. Świadomie pomijam w tym miejscu doktrynalny spór istniejący w literaturze niemieckiej, który podobnie jak w piśmiennictwie polskiego prawa cywilnego w odniesieniu do hipoteki, dotyczy obciążenia długiem gruntowym części ułamkowej nieruchomości, stanowiącej udział współwłaściciela, i skuteczności takiego obciążenia względem nieruchomości jako całości. Problematyka ta wykracza poza ramy niniejszego opracowania. Wypada jednak zauważyć, że związek długu gruntowego z nieruchomością ma niezwykle istotne znaczenie dla oceny przedmiotowych granic ograniczonego prawa rzeczowego, pozwala bowiem najpełniej wskazać, na jakie składniki majątku dłużnika rzeczowego rozciąga się prawo zastawnicze. Określenie wspomnianych składników czyni możliwym ustalenie zakresu obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, a przez to wyznaczenie granic, w jakich osoba, której dług gruntowy przysługuje, może żądać zapłaty z nieruchomości.

Podobnie jak hipoteka, dług gruntowy rozciąga się nie tylko na samą nieruchomość, lecz także na pewne elementy nieruchomości i przynależne jej rzeczy ruchome. Ustawodawca niemiecki, wychodząc z założenia szerszego zakresu przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego,

³ Por. F. Wenzel, *Sicherung von Krediten durch Grundschulden*, Köln 2001, s. 27.

przewidział wprost w § 1120 k.c. niem. w zw. z § 1192 ust. I k.c. niem., że dług gruntowy ustanowiony na nieruchomości obejmuje również jej części składowe i przynależności, o ile stanowią one własność właściciela nieruchomości⁴. Jako przykład części składowych można wskazać budynki produkcyjne, zabudowania gospodarcze trwale związane z gruntem, wagi kolejowe, dźwigi czy wreszcie nasadzenia na nieruchomości. Wśród przynależności można przytoczyć związane funkcjonalnie z nieruchomością wyposażenie techniczne (np. hotelu, restauracji), maszyny budowlane, urządzenia, środki transportu, w szczególności maszyny rolnicze służące do używania gruntu. Ścisły związek części składowych z nieruchomością, ich nieodłączny charakter powoduje, że skuteczność długu gruntowego ustanowionego na nieruchomości także względem wspomnianych części nie budzi w zasadzie wątpliwości. Oczywiście, w każdym wypadku można by rozważać, czy określony przedmiot spełnia cechy części składowej. Większe kontrowersje mogą powstawać w odniesieniu do niektórych przynależności, chociażby przemijająco związanych z nieruchomością. Nie wszystkie bowiem rzeczy ruchome na nieruchomości będą przynależnościami, a przez to będą podlegać wyłączeniu spod obciążenia długiem gruntowym. Toteż każdy przypadek ustanowienia długu gruntowego i zakres ograniczonego prawa rzeczowego, należy oceniać z osobna. Wymaga zbadania, czy pomiędzy nieruchomością i rzeczą ruchomą, co do której rozważamy, czy stanowi ona przynależność nieruchomości, zachodzi gospodarcze podporządkowanie⁵. Innymi słowy, należy ustalić służebny charakter (podporządkowanie) rzeczy względem nieruchomości oraz funkcjonalny związek pomiędzy nieruchomością i rzeczą⁶. Poruszana kwestia była wielokrotnie przedmiotem zaintereso-

⁴ Por. J. Schapp, *Sachenrecht*, München 1989, s. 267; H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch Grundschulden*, Sparkassenverl 2004, Aufl. 7, s. 502, Rn 1231; por. na ten temat wyrok Bundesgerichtshof z dnia 10 kwietnia 1961 r., VIII ZR 68/60, publ. *Neue Juristische Wochenschrift* 1961, s. 1349.

⁵ Por. O. P a l a n d t, *Bürgerliches Gesetzbuch*, München 2004, Aufl. 63, § 97, Rn 3-5.

⁶ W literaturze przedmiotu wskazuje się na przypadki, w których nie sposób traktować wszystkich rzeczy ruchomych na nieruchomości jako jej przynależności i na tej podstawie dopuszczać szerszy zakres przedmiotowy długu gruntowego. Jako przykład przytacza się przedsiębiorstwo spedycyjne, obejmujące nieruchomość, przy którym nie można ujmować środków transportu jako przynależności nieruchomości i rozciągać na nie odpowiedzial-

wania orzecznictwa sądowego. Niemniej jednak precyzyjne określenie zakresu obciążenia nieruchomości długiem gruntowym ma olbrzymie znaczenie dla ustalenia rzeczowej granicy odpowiedzialności, którą właściciel ponosi względem osoby dochodzącej zapłaty z tytułu długu gruntowego⁷. W nawiązaniu do zakresu obciążenia ograniczonym prawem rzeczowym wymaga jeszcze wskazania, że kodeks cywilny niemiecki dopuszcza, aby wspomniane prawo zastawnicze powstało na kilku nieruchomościach łącznie⁸.

Skoro jesteśmy już przy zagadnieniu przedmiotu długu gruntowego zauważmy, że poza pewnymi częściami składowymi i przynależnościami, dług gruntowy rozciąga się także na pożytki naturalne (*fructus naturales*) oraz cywilne (*fructus civiles*) uzyskiwane z nieruchomości⁹. Uwaga powyższa dotyczy zarówno pożytków nieodłączonych od nieruchomości (*fructus percipiendi*), a zatem w istocie jeszcze jej części składowych, jak i pożytków, które zostały już od nieruchomości odłączone (*fructus percepti*). W odniesieniu do pożytków nieodłączonych muszą one stanowić własność właściciela nieruchomości, pożytki zaś odłączone powinny znajdować się przynajmniej w jego posiadaniu (§ 1120 k.c. niem.). Jeżeli zatem nieruchomość przynosi pożytki naturalne w postaci odłączonych od nieruchomości owoców, płodów rolnych, przychówku inwentarza

ność za obciążający nieruchomość dług gruntowy. W takim wypadku rzeczy ruchome w postaci pojazdów mechanicznych są głównym składnikiem przedsiębiorstwa, mają charakter subsydiarny względem niego, jednak bez środków transportu przedsiębiorstwo nie byłoby w stanie realizować swoich zadań gospodarczych. Wymienione składniki tego przedsiębiorstwa nie mogą być uznane za podporządkowane nieruchomości, ponieważ brak jest funkcjonalnego powiązania między należącymi do przedsiębiorstwa spedycyjnego środkami transportu i nieruchomością (por. M. Wolf, *Sachenrecht*, München 1989, Aufl. 8, s. 310; H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch Grundschulden*, Sparkassenverl 2004, Aufl. 7, s. 504, Rn 1235).

⁷ Por wyrok Bundesgerichtshof, Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1983, s. 746.

⁸ W piśmiennictwie dług gruntowy obejmujący pojedynczą nieruchomość albo pojedynczą część ułamkową nieruchomości nazywa się (*Einzelgrundschuld*), w przypadku zaś wielości przedmiotów obciążenia dług gruntowy określa się jako łączny (*Gesamtgrundschuld*) – por. C. C l e m e n t e, *Recht der Sicherungsgrundschuld*, Aufl. 3, München 1999, Rn 60.

⁹ Tak m.in. P. B ü l o w, *Recht der Kreditsicherheiten*, Heidelberg 1992, Aufl. 3, s. 25; H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch Grundschulden*, Sparkassenverl 2004, Aufl. 7, s. 516, Rn 1264-1269.

żywego, drewna, to rozciąga się na nie odpowiedzialność za dług gruntowy (§ 1120 k.c. niem. w zw. z § 1192 ust. I k.c. niem.). Obok pożytków naturalnych dług gruntowy obejmuje również pożytki cywilne. Dotyczy to w szczególności czynszu najmu, czynszu dzierżawnego z nieruchomości lub wierzytelności z tytułu odszkodowania za szkody na niej powstałe¹⁰.

Powracając do uwagi, którą poczyniliśmy na wstępie, przedmiotem długu gruntowego, pomijawszy wypadki, gdy dług gruntowy obejmuje nieruchomość jako grunt, mogą być także inne rzeczy lub prawa. Przedmiot tego ograniczonego prawa rzeczowego może stanowić własnościowy lokal mieszkalny (*Wohnungseigentum*)¹¹. Przedmiotem długu gruntowego może być także budynek stanowiący odrębną własność (*Gebäudeeigentum*) w oderwaniu od gruntu, na którym budynek został wzniesiony. Wówczas dług gruntowy obciąża jedynie sam budynek, grunt zaś, na którym budynek wzniesiono, pozostaje wolny od zabezpieczenia. Na takie rozwiązanie pozwala art. 233§ 4 ust. I EBGB (przepisów wprowadzających k.c. niem.) w zw. z § 1191 ust. I k.c. niem. Odnosi się to jednak wyłącznie do budynków na gruntach we wschodniemieckich landach. Wskazana norma prawna stanowi spuściznę obowiązującego na tym obszarze kodeksu cywilnego NRD, który w § 288 pkt 4 wprowadzał prawo odrębnej własności budynku na cudzym gruncie¹². W orzecznictwie sądów niemieckich, jak i w praktyce obrotu gospodarczego, nierzadkie są przypadki, gdy dług gruntowy ma za przedmiot właśnie budynek stanowiący odrębną własność.

Przepisy pozakodeksowe przewidują możliwość powołania do życia długu gruntowego także na prawie zbywalnym, jakim jest prawo zabudowy (*Erbbaurecht*), nazywane niekiedy dzierżawą wieczystą (§ 11 ust. I zd. I ErbbauVO¹³ w zw. z § 1191 ust. I k.c. niem.). Nie zagłębiając się w konstrukcję prawa zabudowy poprzestańmy na stwierdzeniu, iż w ta-

¹⁰ H. Gabardiel, *Kreditsicherung durch...*, s. 518, Rn 1269-1275.

¹¹ Tak m.in. M. Wolf, *Sachenrecht...*, s. 309.

¹² Kodeks ten obowiązywał do 31 grudnia 1991 roku. Przyznawał użytkownikowi (*Nutzungsberechtigter*) państwowej nieruchomości prawo własności wzniesionego na niej budynku. Dług gruntowy na budynku stanowiącym odrębną własność do dziś bardzo często występuje w obrocie prawnym.

¹³ Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) – Ustawa o prawie zabudowy z dnia 15 stycznia 1919 roku (BGBl S. 72 z późn. zm.).

kim wypadku dług gruntowy nie obciąża nieruchomości, lecz jedynie prawo uprawnionego do wzniesienia budynku na cudzej nieruchomości¹⁴.

Cechy długu gruntowego

Dług gruntowy, podobnie jak większość zabezpieczających praw rzeczowych znanych w niemieckim kodeksie cywilnym, ma charakter abstrakcyjny, pozostaje bowiem oderwany od gospodarczej przyczyny jego ustanowienia¹⁵. Istnienie długu gruntowego jest niezależne od bezpośredniej kauzy, tkwiącej w bliżej nieokreślonym zdarzeniu prawnym. Przyczyna powstania omawianego prawa rzeczowego może być różna. Sprowadzać może się do zabezpieczenia wykonania określonego stosunku obligacyjnego, w szczególności do zabezpieczenia zwrotu przedmiotu pożyczki lub kredytu, może wynikać z jednostronnych czynności prawnych np. z zapisu, wreszcie kauza wypływać może z przepisów ustawy, w szczególności przepisów o listach zastawnych. Jednak z uwagi na abstrakcyjność długu gruntowego, treść czynności prawnej lub przepisu ustawy, z którego wynikła podstawa do obciążenia rzeczy lub prawa długiem gruntowym, pozostaje bez wpływu na powstanie, zmianę, tudzież wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego. Oznacza to, że byt prawny długu gruntowego nie jest uzależniony od istnienia kauzy, która legła u podstaw powołania go do życia. Abstrakcyjność długu gruntowego powoduje w szczególności nieskuteczność zarzutów, które właściciel nieruchomości obciążonej długiem gruntowym mógłby formułować względem osoby, której prawo to służy, a które wynikałyby ze stosunku prawnego między właścicielem i uprawnionym z tytułu długu gruntowego, np. ze stosunku pożyczki lub kredytu. Wypływa stąd wniosek, że chociażby strony umowy pożyczki, kredytu, leasingu lub innej umowy obligacyjnej

¹⁴ Jest to prawo zbywalne i dziedziczne, uprawniające do wzniesienia budynku na gruncie lub pod jego powierzchnią. Właścicielowi gruntu z tytułu prawa zabudowy przysługuje opłata roczna, po wygaśnięciu zaś tego prawa uprawniony może dochodzić od właściciela zwrotu nakładów na nieruchomość – wartości wzniesionych budynków (por. F. W e n z e l, *Sicherung von Krediten durch Grundschulden*, Köln 2001, s. 33).

¹⁵ Por. J. S c h w a b, *Sachenrecht*, München 1989, s. 315; D. E i c k m a n n, *Münchener Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, München 1997, s. 1739, Rn 10; W. R a u c h, St. Z i m m e r m a n n, *Grundschuld und Hypothek*, München 1998, Aufl. 2, s. 243, Rn 150.

uzgodniły, że zabezpieczenie wykonania zobowiązania stanowić będzie dług gruntowy na nieruchomości, to wygaśnięcie, zmiana lub niewykonanie umowy nie oddziaływa na istnienie długu gruntowego. Spostrzeżenie to prowadzi do konstatacji, iż bezskuteczność lub nieważność zawartej umowy pożyczki, kredytu, leasingu, zastrzeżenie w umowie terminu lub warunku, nie wpływa w żadnym zakresie na byt prawny długu gruntowego¹⁶. Tym samym zdarzenie takie nie rodzi żadnych roszczeń o zmianę czy przeniesienie prawa zastawniczego z powrotem na osobę, która zabezpieczenia udzieliła¹⁷. Toteż niewątpliwie abstrakcyjny charakter długu gruntowego czyni ten środek atrakcyjną alternatywą dla hipoteki i zastawu.

Abstrakcyjny charakter długu gruntowego przekłada się na jego nieakcesoryjność. W przeciwieństwie bowiem do hipoteki i czy zastawu, dług gruntowy istnieje oderwany od wierzytelności, której zwrot może zabezpieczać¹⁸. Jest to cecha konstytutywna omawianej konstrukcji prawnej, która wyraźnie odróżnia dług gruntowy od innych prawnych form zabezpieczenia¹⁹. Wynika to pośrednio z treści § 1192 ust. 1 k.c. niem., który nakazuje stosować do długu gruntowego odpowiednio przepisy o hipotece, chyba że sprzeciwiałoby się to niezawisłości długu gruntowego względem wierzytelności. W świetle przepisów kodeksu cywilnego niemieckiego nieakcesoryjność długu gruntowego można scharakteryzować w następujący sposób.

Po pierwsze, dług gruntowy może być powołany do życia, mimo nieistnienia wierzytelności. O ile zatem przy hipotece²⁰ prawo rzeczowe

¹⁶ Por. D. E i c k m a n n, *Münchener Kommentar...*, s. 1739, Rn 10.

¹⁷ Tamże.

¹⁸ Por. m.in. J. G ü s e, *Grundschuld und Übersicherung*, Berlin 2002, s. 29.

¹⁹ Zdaniem D. Eickmanna podkreślanie jako różnicy akcesoryjności hipoteki i nieakcesoryjności długu gruntowego nie jest uzasadnione. W ramach hipoteki prawo niemieckie zna bowiem silnie akcesoryjną hipotekę zwykłą, słabiej akcesoryjną *Verkehrshypothek* oraz nieakcesoryjną *forderungsentkleidete Hypothek*. Podobnie problem przedstawia się przy długu gruntowym, który występuje w dwóch postaciach: samoistnej, która jest w pełni nieakcesoryjna oraz długu gruntowego zabezpieczającego, który jest akcesoryjny (por. D. E i c k m a n n, *Münchener Kommentar...*, s. 1739).

²⁰ Nawiguję tylko do konstrukcji hipoteki zwykłej przy pominięciu innych postaci hipoteki przewidzianych w kodeksie cywilnym niemieckim. Omówienie innych postaci hipoteki wykracza poza ramy niniejszej publikacji.

z mocy ustawy wiąże się z istnieniem wierzytelności pieniężnej, o tyle przy długi gruntowym byt prawny wierzytelności nie ma znaczenia dla powstania, zmiany lub wygaśnięcia długu gruntowego²¹. Dla powstania długu gruntowego jest obojętnym, czy wierzytelność w ogóle istnieje, czy ma ona charakter pieniężny, czy rzeczowy, wreszcie jaka jest wysokość tej wierzytelności. Jeżeli okaże się, że wierzytelność, dla której zabezpieczenia powołano do życia dług gruntowy, nie powstała, to dług gruntowy nie wygasa i nie przechodzi – jak ma to miejsce w przypadku hipoteki (§ 1163 ust. I k.c. niem.) – na właściciela nieruchomości, lecz pozostaje w ręku uprawnionego²². Podobnie, gdy zabezpieczona wierzytelność zostanie umorzona, zdarzenie to nie prowadzi do przejścia długu gruntowego na rzecz właściciela – jak przy hipotece (§ 1163 ust. I zd. 2 k.c. niem.) – i nie powoduje żadnej innej zmiany po stronie długu gruntowego²³. Kreowanie nowych (obok już istniejących) wierzytelności zabezpieczonych długiem gruntowym nie wywołuje potrzeby ustanowienia kolejnych długów gruntowych. Zastąpienie dotąd zabezpieczanej wierzytelności inną wierzytelnością nie wymaga zawarcia nowej umowy między właścicielem nieruchomości i uprawnionym oraz dokonania wpisu w księdze gruntowej, podczas gdy obowiązek taki przewidują przepisy o hipotece (§ 1180 ust. I k.c. niem.). Nieakcesoryjność długu gruntowego względem zabezpieczanej wierzytelności rozciąga się również na odsetki od wierzytelności i koszty poniesione w związku z jej zaspokojeniem. Dług gruntowy nie obejmuje bowiem z mocy ustawy, jak ma to miejsce w przypadku hipoteki, wspomnianych odsetek i kosztów (§ 1118 w zw. z § 1192 ust. I i II k.c. niem.). Wreszcie, jeżeli wierzytelność zabezpie-

²¹ Tak m.in. M. Wolf, *Sachenrecht*, München 1989, Aufl. 8, s. 313, Rn 650.

²² Por. W. Planck, *Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz*, Band 3 Sachenrecht, Aufl. 5, Berlin 1938, § 1163, Rn 6; Ch. Wolff, W. Reiser, *Sachenrecht*, Aufl. 10, Tübingen 1957, § 132; W. Ermann, *Handkommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Band 2, Aufl. 6, Münster 1975, § 1163, Rn 6.

²³ W wypadku wygaśnięcia wierzytelności na skutek zapłaty dokonanej przez właściciela, właściciel uzyskuje względem uprawnionego roszczenie o przeniesienie na niego długu gruntowego, jeżeli zaś właściciel płacąc wierzytelność dokonuje również wykupu długu gruntowego, wówczas to ograniczone prawo rzeczowe z mocy prawa przechodzi na rzecz właściciela (por. m.in. W. Rauch, St. Zimmermann, *Grundschuld und Hypothek*, München 1998, Aufl. 2, s. 273-274).

czona długiem gruntowym ulegnie przedawnieniu, to zdarzenie to nie pociąga za sobą żadnych skutków dla długu gruntowego.

Po drugie, w wypadku, gdy dług gruntowy zabezpiecza wierzytelność, zarówno wierzytelność, jak i dług gruntowy mogą być przenoszone łącznie albo też każde z osobna. Przy długu gruntowym nie obowiązuje znany hipotece zakaz przenoszenia wierzytelności bez prawa zastawniczego albo prawa zastawniczego bez wierzytelności (*a contrario* § 1153 ust. II w zw. z § 1192 ust. I k.c. niem.). Po trzecie, zaspokojenie się uprawnionego z nieruchomości obciążonej długiem gruntowym albo też z przynależności, części składowych lub pożytków z nieruchomości, nie powoduje, jak w przypadku hipoteki, wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego (§ 1181 ust. I i III k.c. niem.)²⁴.

Poczynione spostrzeżenia prowadzą do wniosku, że nieakcesoryjność długu gruntowego wyraźnie odróżnia to prawo zastawnicze od innych konstrukcji prawnych, w szczególności od hipoteki. Tym samym dług gruntowy, jako oderwany od wierzytelności, stanowi w praktyce obrotu gospodarczego bardziej atrakcyjną konstrukcję zapewniającą zwrot wierzytelności, ponieważ pozwala na elastyczny obrót należnościami bez wpływu na byt prawny rzeczowego ich zabezpieczenia²⁵. Mimo rozporządzenia wierzytelnością, zmian jej wysokości, powstawania nowych wierzytelności albo ich umorzenia w całości lub części, dług gruntowy nieprzerwanie obciąża nieruchomość, a suma długu gruntowego nie ulega pomniejszeniu.

Powstanie długu gruntowego

Dług gruntowy najczęściej powstaje przez czynność prawną. Zgodnie z regułą kreowania praw rzeczowych zawartą w § 873 k.c. niem. obciążenie nieruchomości długiem gruntowym następuje w drodze umowy, która wywołuje skutek czysto rozporządzający i prowadzi do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Stronami tej czynności są właściciel i osoba, na rzecz której dochodzi do przysporzenia długu gruntowego

²⁴ Szerzej na ten temat W. R a u c h, St. Z i m m e r m a n n, *Grundschild...*, s. 232, Rn 92.

²⁵ Por. F. W e n z e l, *Sicherung von Krediten durch Grundschulden*, Köln 2001, s. 24, Rn 1802.

(uprawniony). Na treść wskazanej umowy składa się oświadczenie właściciela o obciążeniu nieruchomości prawem zastawniczym i przeniesieniu prawa na rzecz kontrahenta oraz oświadczenie uprawnionego o przyjęciu tego prawa rzeczowego²⁶. Strony powinny wskazać sumę długu gruntowego, czyli kwotę pieniężną, do wysokości której właściciel ponosi względem uprawnionego odpowiedzialność z nieruchomości. Dla ważności umowy ustawa nie wymaga zachowania szczególnej formy. Wypływa stąd wniosek, że wskazana czynność prawna może być ważnie zawarta nawet ustnie²⁷. Aby jednak umowa wywołała skutki prawne, a zatem doszło do powstania długu gruntowego, wymaga się wpisu w księdze gruntowej, wpis zaś jest możliwy, gdy umowa ustanowienia długu gruntowego została zawarta w formie aktu notarialnego albo gdy strony złożyły oświadczenia do protokołu w postępowaniu przed sądem. Alternatywnym rozwiązaniem jest złożenie równocześnie przez obie strony wspomnianych oświadczeń wobec wydziału hipotecznego albo wręczenie uprawnionemu przez właściciela podpisanego przezeń wniosku o wpis długu gruntowego do księgi gruntowej. Wpisu bowiem dokonywa się wyłącznie na wniosek osoby, której wpis dotyczy (§ 19 GBO²⁸). Wpis ma charakter konstytutywny, a postępowanie przed wydziałem hipotecznym jest bardzo sformalizowane²⁹. Na marginesie możemy zaznaczyć, że strony poza wnioskiem o wpis długu gruntowego do księgi gruntowej mogą załączyć oświadczenie podpisane przez właściciela nieruchomości o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, które również podlega ujawnieniu w księdze gruntowej (§ 800 ZPO³⁰).

Rozwiązanie przyjęte w § 873 k.c. niem. doznaje dwóch wyjątków. Pierwsze odstępstwo wprowadza § 1195 k.c. niem. Przepis ten przewiduje możliwość wystawienia przez wydział hipoteczny listu długu grun-

²⁶ Por. D. E i c k m a n n, *Münchener Kommentar...*, Rn 1738.

²⁷ Por. W. R a u c h, St. Z i m m e r m a n n, *Grundschuld und Hypothek*, München 1998, Aufl. 2, s. 223, Rn 24.

²⁸ Grundbuchordnung (GBO) – Ustawa o postępowaniu w sprawach ksiąg gruntowych z dnia 26 maja 1994 roku (BGBl I S. 1114 z późn. zm.).

²⁹ D. E i c k m a n n, *Münchener Kommentar...*, s. 1738, Rn 9.

³⁰ Zivilprozessordnung (ZPO) – ustawa o postępowaniu cywilnym z dnia 12 września 1950 roku (BGBl S. 553 z późn. zm.), dalej przywoływana jako k.p.c. niem.

towego (*Grundschedbrief*) na rzecz posiadacza dokumentu, w którym właściciel nieruchomości przyrzekł mu spełnienie świadczenia. Do wydania listu długu gruntowego mają odpowiednie zastosowanie przepisy o zapisie długu (§ 793-§ 808 k.c. niem.). Drugi wyjątek przewiduje § 1196 k.c. niem. Zgodnie z tym przepisem, właściciel nieruchomości może ustanowić dług gruntowy na swoją rzecz w drodze jednostronnej czynności prawnej i żądać od wydziału hipotecznego ujawnienia jego osoby jako uprawnionego w księdze gruntowej³¹. Do powstania właścicielskiego długu gruntowego (*Eigentümergrundsched*)³² wystarczy złożenie przez właściciela stosownego oświadczenia wobec wydziału hipotecznego, wniosku o ujawnienie prawa w księdze gruntowej oraz dokonanie w niej wpisu ograniczonego prawa rzeczowego³³. Poza wypadkami, gdy dług gruntowy zostaje wykreowany w drodze czynności prawnych, możliwe jest jego powstanie z mocy ustawy. Dla przykładu, przepis § 1177 ust. I k.c. niem. przewiduje, że jeżeli dojdzie do połączenia w rękę tej samej osoby hipoteki i własności nieruchomości, bez zabezpieczonej hipoteką wierzytelności, hipoteka z mocy prawa przekształca się w dług gruntowy.

Postacie długu gruntowego

Nieakcesoryjność długu gruntowego oznacza, że zanika więź między wierzytelnością i ograniczonym prawem rzeczowym. Następuje oderwanie prawa zastawniczego od wierzytelności, które z jednej strony ułatwia

³¹ W tym wypadku powstaje (*ab initio*) właścicielski dług gruntowy. Kodeks przewiduje jednak sytuacje, gdy właścicielski dług gruntowy powstaje na skutek przekształcenia innej postaci długu gruntowego (por. R. Z a w a r, *Eigentümergrundsched*, Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1976, s. 1823).

³² Ustawa wyraźnie ogranicza prawa właściciela, któremu służy dług gruntowy. Po pierwsze, nie jest on legitymowany do żądania wykreślenia długu gruntowego oraz innych praw zastawniczych obciążających nieruchomości. Wykreślenie może nastąpić tylko w wypadku, gdyby doszło do połączenia prawa własności nieruchomości i długu gruntowego w rękę innej osoby niż dotychczasowy właściciel (§ 1196 ust. III k.c. niem.). Po drugie, właściciel będący równocześnie uprawnionym z tytułu długu gruntowego nie może prowadzić egzekucji z nieruchomości obciążonej tym prawem w celu zaspokojenia własnej wierzytelności (§ 1197 ust. I k.c. niem.).

³³ Por. J. S c h a p p, *Sachenrecht*, München 1989, s. 281; Ch. W o l f f, W. R e i s e r, *Sachenrecht*, Aufl. 10, Tübingen 1957, § 40; W. E r m a n, *Handkommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Band 2, Aufl. 6, Münster 1975, § 1194, Rn 4.

obróć wierzytelnościami przy równoczesnym ich trwałym zabezpieczeniu, z drugiej jednak strony powoduje zwiększone ryzyko finansowe dla osoby, która zabezpieczenia udzieliła. Stąd też na płaszczyźnie prawa niemieckiego występują dwie postacie długu gruntowego: samoistny (*isollierte Grundschuld*, rzadziej nazywany *Primärgrundschuld*) oraz zabezpieczający (*Sicherungsgrundschuld*)³⁴. Te dwie formy prawa zastawniczego odróżnia stopień nieakcesoryjności zabezpieczenia względem wierzytelności. O ile bowiem przy samoistnym długu gruntowym prawo rzeczowe w żaden sposób nie jest powiązane z wierzytelnością, o tyle odmiennie przedstawia się sytuacja przy zabezpieczającym długu gruntowym, przy którym oderwanie ograniczonego prawa rzeczowego od wierzytelności nie jest całkowite. Wypada zatem poczynić w pierwszej kolejności kilka uwag co do konstrukcji długu gruntowego samoistnego. Nie sposób pominąć tej postaci przywołanego prawa zastawniczego, chociaż ma ona niewielkie znaczenie w praktyce obrotu gospodarczego z uwagi na to, że omawiany środek prawny w formie samoistnej ze swej istoty nie służy zabezpieczeniu wierzytelności. Dług gruntowy samoistny może być ustanowiony np. jako przedmiot darowizny, zapisu, jako aport wnoszony do spółki z o.o. na pokrycie kapitału zakładowego³⁵. Niektórzy przedstawiciele doktryny niemieckiej wskazują, że dług gruntowy samoistny może stanowić środek ochrony praw właściciela, w razie gdy wierzyciel prowadzi egzekucję z nieruchomości. Wówczas ustanowienie długu gruntowego na rzecz wierzyciela może prowadzić do jego zaspokojenia, a tym samym do wygaśnięcia zobowiązania. W istocie dochodzi wtedy do świadczenia w miejsce wykonania (*datio in solutum*).

O wiele większe zastosowanie w praktyce ma dług gruntowy zabezpieczający, który w odróżnieniu od samoistnej postaci tego ograniczonego prawa rzeczowego zawsze wiąże się z zabezpieczeniem wierzytelności i stanowi gwarancję jej zaspokojenia. W szczególności zapewnia zwrot wierzytelności banku z tytułu prowadzenia rachunku bieżącego klienta, akredytywy, pożyczek i kredytów inwestycyjnych lub konsolidacyjnych³⁶.

³⁴ Por. H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch Grundschulden*, Sparkassenverl 2004, Aufl. 7, s. 225.

³⁵ Por. D. E i c k m a n n, *Münchener Kommentar...*, München 1997, s. 1738.

³⁶ Por. F. S c h e r ü b l, [w:] *Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Buch 3. Sachenrecht: § 1018-1296, Aufl. 12, Berlin 1981, s. 956, Rn 15.

Podkreślenia wymaga, że dług gruntowy zabezpieczający nie jest całkowicie oderwany od wierzytelności, którą zabezpiecza. Brak tego całkowitego oderwania wynika z zawarcia między właścicielem nieruchomości i uprawnionym stosownego porozumienia. Porozumienie to, nazywane umową zabezpieczającą (*Sicherungsvertrag*), znaną chociażby z przewłaszczenia na zabezpieczenie czy cesji zabezpieczającej, koreluje prawa i obowiązki stron związane z powstaniem, zmianą, tudzież wygaśnięciem ograniczonego prawa rzeczowego. Dopuszczalność zawarcia umowy zabezpieczającej nie wynika z przepisów kodeksu cywilnego niemieckiego, lecz stanowi twór praktyki obrotu kredytowego, w pełni aprobowany przez piśmiennictwo i sądy niemieckie³⁷. Wskazane porozumienie reguluje te kwestie związane z długiem gruntowym, co do których ustawodawca pozostawił stronom możliwość dokonania stosownych uzgodnień. Toteż najczęściej umowa zabezpieczająca określa, czemu służy wykreowanie długu gruntowego oraz jakie są granice korzystania z tego prawa. Z istoty przywołanej umowy na plan pierwszy wysuwa się postanowienie określające cel ustanowienia długu gruntowego (*Sicherungszweck*)³⁸. W literaturze przedmiotu podkreśla się, że tworzy ono trzon umowy zabezpieczającej wskazujący te wierzytelności, których wykonanie strony zabezpieczają przez obciążenie nieruchomości długiem gruntowym. Uzgodnienia co do tego, za jakie wierzytelności właściciel względem uprawnionego ponosi odpowiedzialność z nieruchomości, stanowią w istocie najważniejszy składnik umowy zabezpieczającej³⁹. Jako cel obciążenia nieruchomości długiem gruntowym zwykle wskazuje się zabezpieczenie oznaczonej albo nieoznaczonej wierzytelności, którą uprawniony ma albo może mieć w przyszłości względem właściciela. Jeżeli strony tak postanowią, dług gruntowy może służyć zabezpieczeniu także wierzytelności uprawnionego względem osoby trzeciej. Wielu autorów podkreśla, że skoro dług gruntowy jest prawem nieakcesoryjnym, to postanowienie wskazujące na cel zabezpieczenia jest jedynym, prawnie dopuszczalnym

³⁷ Por. m.in. J. Güse, *Grundschuld und Übersicherung*, Berlin 2002, s. 31.

³⁸ Por. E. Becker-Eberhard, *Die Forderungsgebundenheit der Sicherungsrechte*, Schriften zum Deutschen und Europäischen Zivil-, Handels- und Prozessrecht, Bielefeld 1993, s. 417; D. Eickmann, *Münchener Kommentar...*, s. 1742, Rn 3.

³⁹ Por. H. Gabardiel, *Kreditsicherung durch...*, s. 268, Rn 654.

sposobem powiązania zabezpieczanej wierzytelności z długiem gruntowym⁴⁰. Oczywiście jest to powiązanie czysto obligacyjne, skuteczne tylko *inter partes*.

Umowa zabezpieczająca reguluje ponadto, w jakich ściśle określonych wypadkach uprawniony może zaspokoić się z nieruchomości, chroniąc w ten sposób interesy właściciela przed nieuzasadnionym prowadzeniem egzekucji przez uprawnionego. Co więcej, porozumienie zwykle wskazuje, kiedy właściciel może żądać od uprawnionego powrotnego przeniesienia długu gruntowego⁴¹. Ze zwrotem długu gruntowego mogą wiązać się z kolei roszczenia różnej treści, które również mogą być uwzględnione w umowie zabezpieczającej⁴².

Mimo dokonania umownego powiązania, dług gruntowy pozostaje niezawisły względem wierzytelności, którą zabezpiecza. Jednak wspomniane związanie wywołuje ten istotny skutek, że wolą stron zawierających umowę zabezpieczającą ograniczone prawo rzeczowe nie może samodzielnie uczestniczyć w obrocie prawnym przy całkowitym oderwaniu od wierzytelności⁴³. Powyższe spostrzeżenie prowadzi do wniosku, iż na zewnątrz umowy zabezpieczającej dług gruntowy jest prawem nieakcesoryjnym, którym można swobodnie rozporządzać, jednak dla stron tej umowy ma pozostawać w określonym związku z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Dokonanie takiego powiązania powoduje dla stron daleko idącą odpowiedzialność odszkodowawczą w wypadku naruszenia więzi zobowiązaniowej, wynikającej z zawarcia umowy zabezpieczającej. Treść przywołanej umowy nasuwa jeszcze jedno spostrzeżenie, które spotkać można w piśmiennictwie prawa niemieckiego. Mianowicie umowa zabezpieczająca przedstawia się jako czynność o powierniczym charakterze⁴⁴. Rodzi ona bowiem szczególną więź zaufania (*Treuhandabrede*)

⁴⁰ Por. m.in. J. G ü s e., *Grundschild...*, s. 37; H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch...*, s. 275.

⁴¹ Por. E. B e c k e r - E b e r h a r d, *Die Forderungsgewandtheit...*, s. 417.

⁴² Por. W. R a u c h, St. Z i m m e r m a n n, *Grundschild und Hypothek*, München 1998, Aufl. 2, s. 247-248.

⁴³ Tak m.in. C. C l e m e n t e, *Grundschild und Sicherungsgrundschild*, Bemerkungen von Clemens Clemente, (<http://sicherungsgrundschild.de>, 06.09.2006 r.).

⁴⁴ Por. R. B o r n e m a n n, *Zweckbestimmungsklauseln bei Sicherungsgeschäften*, Bonn 2000, s. 17-19; W. R a u c h, St. Z i m m e r m a n n, *Grundschild...*, s. 244, Rn 154.

między właścicielem nieruchomości obciążonej i uprawnionym z tytułu długu gruntowego⁴⁵. Więż wyraża się w tym, że o ile uprawniony w stosunku do osób trzecich jest pełnoprawnym posiadaczem długu gruntowego, o tyle na mocy umowy zabezpieczającej jego uprawnienia związane z długiem gruntowym zostają powierniczo ograniczone. To właśnie stosunek wewnętrzny, łączący uprawnionego z właścicielem w postaci umowy zabezpieczającej będzie zawęzał prawa uprawnionego do dokonywania określonych czynności mających za przedmiot dług gruntowy⁴⁶. Co więcej, z tej szczególnej więzi zaufania wynika zobowiązanie uprawnionego do dołożenia najwyższej staranności w ochronie interesów właściciela nieruchomości, w szczególności lojalność w korzystaniu z długu gruntowego i jego zwrot po spełnieniu przez właściciela przewidzianych umową warunków. Uprawniony zobowiązuje się do zachowania zgodnego z zasadami dobrych obyczajów i dobrej wiary kontrahenta, zastrzegając, że nie będzie z długu gruntowego czynił użytku wykraczającego poza granice i cel określony w umowie zabezpieczającej⁴⁷. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania wspomnianej umowy, uprawniony będzie ponosił względem właściciela odpowiedzialność odszkodowawczą w zakresie pozytywnego interesu umownego (§ 249 ust. II k.c. niem.). Innymi słowy, w wypadku naruszenia umowy zabezpieczającej, uprawniony będzie obowiązany do wyrównania uszczerbku majątkowego, jakiego właściciel nieruchomości doznał w następstwie zachowania niezgodnego z postanowieniami zawartej umowy⁴⁸. Uprawniony będzie wówczas zobowiązany naprawić właścicielowi szkodę w ten sposób, że zwróci mu wszystko, co ten uzyskałby, gdyby uprawniony dochował wierności przyrzeczeniu wynikającemu ze wspomnianej umowy. Podobny obowiązek lojalności

⁴⁵ Szczególna więź zaufania (*Treuhandabrede*) nie musi być nawet wyraźnie sformułowana. Wynika ona bowiem już z samej natury prawnej abstrakcyjnego zabezpieczenia (por. R. Bornemann, *Zweckbestimmungsklauseln...*, s. 19; podobnie E. Becker-Eberhard, *Die Forderungsgebundenheit...*, s. 423).

⁴⁶ Por. m.in. J. Güse, *Grundschuld und Übersicherung*” Berlin 2002, s. 39; R. Bornemann, *Zweckbestimmungsklauseln...*, s. 18.

⁴⁷ Tak m.in. F. Scherübl, [w:] *Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Buch 3. Sachenrecht: § 1018-1296, Aufl. 12, Berlin 1981, s. 960, Rn 29.

⁴⁸ Szerzej na ten temat: F. Wenzel, *Sicherung von Krediten durch Grundschulden*, Köln 2001, s. 181-187.

spoczywa na właścicielu nieruchomości wobec uprawnionego z tytułu długu gruntowego.

Powierniczy charakter umowy zabezpieczającej czyni z długu gruntowego zabezpieczającego niezwykle atrakcyjne prawo zastawnicze. Zmniejsza bowiem nieakcesoryjność długu gruntowego w kierunku jego powiązania z zabezpieczaną wierzytelnością, tworząc uzgodnioną przez strony sferę ochrony w taki sposób, aby właściciel nie obawiał się nieuzasadnionego i sprzecznego z porozumieniem zachowania uprawnionego. Dzięki przywołanej umowie, jak pokazuje praktyka, właściciel chętniej wybiera dług gruntowy jako jedną z wielu prawnych form zabezpieczenia wierzytelności. Ma bowiem pewność, że odpowiedzialność z nieruchomości nie zależy tylko od dobrej czy złej woli uprawnionego, ale od ziszczenia się przewidzianych w umowie warunków.

Odpowiedzialność z tytułu długu gruntowego i jego realizacja

Z istoty długu gruntowego wynika, że każdorazowy właściciel nieruchomości obciążonej tym prawem zastawniczym jest dłużnikiem rzeczowym każdorazowego uprawnionego. Odpowiedzialność właściciela względem uprawnionego jest ograniczona do przedmiotu obciążenia oraz sumy długu gruntowego. Suma ta, jak już była o tym mowa, podlega ujawnieniu w księdze gruntowej i stanowi konieczny element, bez którego oznaczenia dług gruntowy nie może powstać. Kwota, na którą opiewa omawiane ograniczone prawo rzeczowe, jeśli uprawnionym nie jest instytucja kredytowa, która uzyskała dług gruntowy w związku z obrotem listami zastawnymi, może być przez strony oznaczona w dowolnej wysokości, jednakże nie wyższej niż wartość nieruchomości, którą dług gruntowy obciąża.

Wysokość sumy długu gruntowego doznaje ograniczenia w wypadku, gdy uprawnionym z tytułu długu gruntowego jest instytucja kredytowa, która nabyła to prawo rzeczowe w związku z obrotem listami zastawnymi. Wówczas nieruchomość może być obciążona długiem gruntowym do kwoty nie wyższej niż 60% wartości nieruchomości (§ 14 ust. I i II w zw. z § 18 ust. I i II PfandBG⁴⁹). Ograniczenie to wcześniej wpro-

⁴⁹ Gesetz zur Neuordnung des Pfandbriefrechts (PfandBG) – Ustawa z dnia 22 maja 2005 roku – Prawo o listach zastawnych (BGBl I 2005, S. 1373).

wadzała ustawa o bankach hipotecznych (HypBankG⁵⁰) i sprowadzała sumę długu gruntowego do co najwyżej 3/5 wartości nieruchomości obciążanej tym ograniczonym prawem rzeczowym⁵¹. Pozostawiając jednak na marginesie samą wysokość sumy długu gruntowego wymaga podkreślenia, że wspomniana suma stanowi kwotową granicę rzeczowej odpowiedzialności właściciela. Do wskazanej kwoty uprawniony z tytułu długu gruntowego może zaspokoić roszczenia względem właściciela. Nie można przy tym zapominać, że roszczenia uprawnionego podlegają zaspokojeniu nie tylko z samej nieruchomości i jej części składowych, lecz również z ruchomości i praw z nią związanych⁵². Jak już bowiem wspomniano, dług gruntowy obciąża także niektóre przynależności oraz pożytki z nieruchomości. Z tych wszystkich składników majątku właściciela uprawniony może zaspokoić się do wysokości sumy długu gruntowego.

Dług gruntowy zapewnia uprawnionemu zaspokojenie z nieruchomości lub prawa, które dług obciąża. Nie można przy tym tracić z pola widzenia, że ograniczone prawo rzeczowe, o którym mówimy, choć opiewa na określoną sumę pieniężną, nie czyni uprawnionego wierzycielem osobistym właściciela. Z samego obciążenia nieruchomości długiem gruntowym nie wypływa dla uprawnionego roszczenie o zapłatę określonej sumy pieniężnej. Oznacza to, że uprawniony nie może powoływać się na istnienie długu gruntowego i na tej podstawie dochodzić zapłaty z tytułu długu gruntowego, jest bowiem jedynie wierzycielem rzeczowym. Właściciel zaś nie ma obowiązku uiszczenia należności. Z natury omawianego ograniczonego prawa rzeczowego wynika jedynie, iż właściciel jest obowiązany do znoszenia ewentualnej egzekucji z nieruchomości prowadzonej przez uprawnionego⁵³. Świadomie w tym miejscu marginalizuję problematykę związaną z zapłatą samej wierzycielności zabezpieczonej długiem gruntowym. Bardziej doniosła wydaje się kwestia

⁵⁰ Hypothekbankgesetz (HypBankG) – Ustawa o bankach hipotecznych z dnia 9 września 1998 roku (BGBl I S. 2674 z późn. zm.).

⁵¹ Por. M. Wolf, *Sachenrecht*, München 1989, Aufl. 8, s. 304.

⁵² Por. H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch Grundschulden*, Sparkassenverl 2004, Aufl. 7, s. 502, Rn 1229-1232; M. Wolf, *Sachenrecht...*, s. 309.

⁵³ M. Wolf, *Sachenrecht...*, s. 309.

realizacji długu gruntowego, w tym jego wykupu, ponieważ uwidacznia po raz kolejny oderwanie omawianego prawa zastawniczego od zabezpieczanej wierzytelności.

Przepisy kodeksu cywilnego niemieckiego przy realizacji długu gruntowego przewidują możliwość dobrowolnego zaspokojenia uprawnionego przez właściciela, lecz nie nakładają nań takiego obowiązku. Właściciel nieruchomości może z własnej woli zapobiec prowadzeniu przez uprawnionego egzekucji z nieruchomości. Przepisy wprowadzają w tym celu możliwość wykupu długu gruntowego. Wykup długu gruntowego powinien nastąpić za uprzednim wypowiedzeniem. Prawo wypowiedzenia przysługuje zarówno uprawnionemu, jak i właścicielowi nieruchomości. Termin wypowiedzenia, o ile inaczej nie postanowiono w umowie zabezpieczającej, wynosi sześć miesięcy (§ 1193 k.c. niem.). Strony umowy mogą jednak inaczej ukształtować prawo do wypowiedzenia długu gruntowego, w szczególności mogą wskazać inny termin wykupu lub uzależnić wykup od zaistnienia określonego warunku⁵⁴. Miejscem płatności należności z tytułu wykupu długu gruntowego, jeżeli strony nie postanowiły inaczej, jest siedziba właściwego dla nieruchomości wydziału hipotecznego (§ 1194 k.c. niem.). Jeżeli właściciel dobrowolnie spełni świadczenie na rzecz uprawnionego, wówczas uprawniony traci dług gruntowy. W takim wypadku prawo zastawnicze nie wygasa, lecz z mocy prawa przechodzi na właściciela i przekształca się we właścicielski dług gruntowy (*Eigentümergegrundschild*)⁵⁵. Właściciel może wtedy żądać ujawnienia siebie jako uprawnionego z tytułu długu gruntowego w księdze gruntowej.

Nie ma przeszkód, aby wykupu długu gruntowego dokonała osoba trzecia. W tym zakresie znaczenie ma jednak okoliczność, czy osoba trzecia jest z mocy ustawy uprawniona do wykupienia długu gruntowego.

⁵⁴ Por. F. S c h e r ü b l, [w:] *Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Buch 3. Sachenrecht: § 1018-1296, Aufl. 12, Berlin 1981, s. 959, Rn 24.

⁵⁵ Por. W. P l a n c k, *Bürgerlichesgesetzbuch nebst Einführungsgesetz*, Band 3 Sachenrecht Aufl. 5, Berlin 1938, § 1163, Rn 6; W. R a u c h, St. Z i m m e r m a n n, *Grundschild und Hypothek*, München 1998, Aufl. 2, s. 274, Rn 296; W. E r m a n, *Handkommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Band 2, Aufl. 6, Münster 1975, § 1163, Rn 11; M. W o l f, *Sachenrech...*, s. 323; J. S c h a p p, *Sachenrecht*, München 1989, s. 274.

Wskazać należy, że w świetle przepisów kodeksu cywilnego niemieckiego prawo wykupu służy osobie, która posiada jakiegokolwiek prawo podmiotowe do nieruchomości obciążonej długiem gruntowym (§ 1150 w zw. z § 1192 ust. I k.c. niem.). Zasadność takiego rozwiązania polega na tym, że osoba uprawniona, wykupując dług gruntowy, zmierza w istocie do ochrony własnego prawa podmiotowego, a tym samym ma interes prawny w dokonaniu czynności wykupu. W praktyce nierzadkie są przypadki, gdy zapłaty tytułem wykupu długu gruntowego dokonywa najemca, dzierżawca nieruchomości albo też osoba, która płaci za właściciela, chcąc uniknąć egzekucji ze wspomnianego przedmiotu, np. wierzyciel hipoteczny. Gdy wykupu długu gruntowego dokonuje uprawniona do tego osoba trzecia, z chwilą zapłaty uprawnionemu, to ona nabywa dług gruntowy⁵⁶. Natomiast, jeżeli wykupu dokonuje osoba trzecia niemająca żadnego prawa podmiotowego do nieruchomości, z chwilą wykupu dług gruntowy przechodzi *ex lege* na właściciela nieruchomości i przekształca się we właścicielski dług gruntowy⁵⁷. Wówczas osoba trzecia, która uiściła należność tytułem wykupu prawa zastawniczego, może żądać od właściciela zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia (§ 812 k.c. niem.) albo przeniesienia na nią długu gruntowego.

Jeżeli właściciel nie wykupi dobrowolnie długu gruntowego ani takiego obowiązku nie wykona za niego osoba trzecia, uprawniony może zaspokoić wierzycelność z długu gruntowego w dwojaki sposób, nie zawsze jednak z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela (§ 49 InsO)⁵⁹.

Po pierwsze, jeżeli strony nie postanowiły inaczej w umowie zabezpieczającej, uprawniony może zrealizować dług gruntowy na drodze

⁵⁶ Tak m.in. F. S c h e r ü b l, [w:] *Staudingers Kommentar...*, s. 987, Rn 24.

⁵⁷ Por. F. W e n z e l, *Sicherung von Krediten durch Grundschulden*, Köln 2001, s. 236, Rn 2362.

⁵⁸ Por. m.in. J. G ü s e, *Grundschuld und Übersicherung*, Berlin 2002, s. 28; *Insolvenzordnungsgesetz (InsO) – Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym z dnia 5 października 1994 roku (BGBl I S. 2866 z późn. zm.)*.

⁵⁹ Tak A. H u b e r, *Sicherungsgrundschuld*, Heidelberg 1965, s. 241; F. S c h e r ü b l, [w:] *Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*” Buch 3. Sachenrecht: § 1018-1296, Aufl. 12, Berlin 1981, s. 959, Rn 26.

pozasądowej poprzez zbycie długu gruntowego⁶⁰. Na uprawnionym spoczywa wtedy obowiązek należytej staranności w zakresie rozporządzenia ograniczonym prawem rzeczowym⁶¹. Obowiązek staranności sprowadza się do konieczności zawiadomienia właściciela o zamiarze zbycia długu gruntowego oraz dania właścicielowi szansy na dobrowolny wykup długu gruntowego. Jeżeli właściciel nie spełni świadczenia na rzecz uprawnionego i nie zaspokoi jego roszczenia, wówczas uprawniony może dokonać rozporządzenia długiem gruntowym.

Po drugie, do omówienia pozostaje sytuacja, gdy właściciel nie wykupi długu gruntowego, uprawniony zaś skorzysta z drogi sądowej w celu zaspokojenia swojego roszczenia. Wówczas otwiera się przed uprawnionym możliwość wytoczenia przeciwko właścicielowi powództwa i domagania się ustalenia przez sąd istnienia po stronie właściciela obowiązku znoszenia egzekucji z nieruchomości (§ 1147 k.c. niem. w zw. z § 704 k.p.c. niem.). Żądanie uprawnionego nie jest jednak skuteczne względem pozostałego majątku właściciela. Wspomniane powództwo ma charakter czysto rzeczowy, ponieważ ogranicza się do skierowania przez uprawnionego roszczenia tylko w stosunku do nieruchomości obciążonej długiem gruntowym, nie zaś wobec osoby właściciela⁶¹. Od woli uprawnionego zależy, które składniki nieruchomości będą uwzględnione we wszczętym postępowaniu sądowym. Korzyścią płynącą z wytoczenia powództwa o charakterze rzeczowym i uzyskania tytułu wykonawczego, jest niewątpliwie przyznanie uprawnionemu pierwszeństwa zaspokojenia długu gruntowego z nieruchomości przed wierzycielami osobistymi właściciela⁶².

W wielu wypadkach zdarza się, że uprawniony z tytułu długu gruntowego jest równocześnie wierzycielem osobistym właściciela nieruchomości obciążonej prawem zastawniczym. Wówczas dla takiego wierzyciela może okazać się bardziej korzystne wytoczenie przeciwko właścicielowi, będącemu jego dłużnikiem osobistym i rzeczowym, powództwa o zapłatę. Zapewne wierzyciel powinien wziąć takie rozwiązanie

⁶⁰ Por. wyrok Bundesgerichtshof z dnia 2 listopada 1961 r., Wertpapier Mitteilungen (WM) 1962, s. 183.

⁶¹ Por. M. Wolf, *Sachenrecht*, München 1989, Aufl. 8, s. 307.

⁶² Tak m.in. H. G a b a r d i e l, *Kreditsicherung durch Grundschulden*, Sparkassenverl 2004, Aufl. 7, s. 443.

pod uwagę, gdyby zabezpieczona długiem gruntowym wierzytelność opiewała na kwotę wyższą niż należność, którą wierzyciel mógłby faktycznie uzyskać po przeprowadzeniu egzekucji z nieruchomości. Dlatego też alternatywę dla powództwa o ustalenie obowiązku znoszenia egzekucji stanowi powództwo o zapłatę. Powództwo to skierowane jest przeciwko samemu właścicielowi i pozwala uprawnionemu na zaspokojenie wierzytelności z całego majątku właściciela, zatem nie tylko z nieruchomości obciążonej długiem gruntowym. Mimo jednak, że właściciel będzie odpowiadał za zaspokojenie roszczenia uprawnionego całym swoim majątkiem, uprawniony będzie musiał liczyć się z ewentualnym pierwszeństwem zaspokojenia innych osobistych wierzycieli właściciela, ponieważ uzyskanie wyroku zasądającego należność nie przyznaje pierwszeństwa jej zaspokojenia, jak ma to miejsce przy powództwie o ustalenie obowiązku znoszenia egzekucji z nieruchomości⁶³.

Egzekucja sądowa z nieruchomości obciążonej długiem gruntowym sprowadza się do sprzedaży rzeczy w drodze licytacji. W odniesieniu do długu gruntowego jest to jedyny ustawowo dopuszczalny sposób egzekucji⁶⁴. Realizacja długu gruntowego w drodze licytacji polega na ogłoszeniu publicznego przetargu, po którego przeprowadzeniu oferent dający najwyższą cenę uzyskuje przybicie i przysądzenie prawa własności (§ 90 ZVG⁶⁵). Zaspokojenie uprawnionego następuje w wysokości należności uzyskanej w toku licytacji, własność zaś nieruchomości przechodzi na nabywcę. Innym trybem egzekucji z nieruchomości w celu zrealizowania długu gruntowego jest egzekucja administracyjna (§ 146 ZVG).

Podsumowanie

Szersza prezentacja długu gruntowego, jego powstania, a przede wszystkim realizacji oczywiście wykracza poza ramy niniejszego artykułu, który miał na celu jedynie naszkicowanie najważniejszych zagadnień.

⁶³ Por. M. Wolf, *Sachwnrecht...*, s. 308.

⁶⁴ Por. F. Scherübl, [w:] *Staudingers Kommentar zum Bürgerliches Gesetzbuch*, Buch 3. Sachenrecht: §§ 1018-1296, Aufl. 12, Berlin 1981, s. 959, Rn 28.

⁶⁵ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) – Ustawa o egzekucji sądowej i administracyjnej z dnia 20 maja 1898 roku (RGBl S. 713 z późn. zm.).

W konkluzji wypada podkreślić, że dług gruntowy w prawie niemieckim funkcjonuje od dziesięcioleci. Przez ten okres stał się najważniejszym i najchętniej wykorzystywanym środkiem zabezpieczenia wierzytelności. Statystyki pokazują, iż 80% wszystkich wpisów w księgach gruntowych odnosi się właśnie do długu gruntowego. Prawdą jest, że w cieniu zainteresowania pozostaje samoistna postać omawianego ograniczonego prawa rzeczowego, ponieważ najważniejsze znaczenie dla praktyki obrotu gospodarczego ma zabezpieczający dług gruntowy. Można by zastanawiać się, jaka jest przyczyna dużego zainteresowania abstrakcyjnym i nieakcesoryjnym prawem zastawniczym. Wydaje się, że odpowiedź na to pytanie sprowadza się do niezawisłości długu gruntowego względem zabezpieczanej wierzytelności. Podczas gdy przy zastawie i hipotece wierzyciel jest zmuszony do dbałości o własne interesy przez sprawdzanie, czy wierzytelność nie została zwrócona, umorzona przez potrącenie, czy nie powstały nowe wierzytelności, które należy zabezpieczyć, problem ten znika przy długu gruntowym. Stąd też obrót wierzytelnościami zabezpieczonymi długiem gruntowym jest prostszy. Powstawanie nowych wierzytelności, wygaśnięcie poprzednich nie ma żadnego wpływu na trwanie zabezpieczenia. Tym samym niższe jest dla instytucji finansowych ryzyko związane z udzielaniem kredytów, pożyczek czy gwarancji bankowych. Uważam, że atrakcyjność długu gruntowego jako zabezpieczenia wierzytelności wiąże się także z umową zabezpieczającą, towarzyszącą ograniczonemu prawu rzeczowemu. Zawierając wspomniane porozumienie, strony układają stosunki prawne między sobą w taki sposób, aby zmniejszyć obawę podnoszenia wzajemnych nieuzasadnionych roszczeń, związanych z istnieniem zabezpieczenia. Bez umowy zabezpieczającej dług gruntowy nie byłby tak dalece atrakcyjną konstrukcją prawną, ponieważ – bez dodatkowych uzgodnień pomiędzy stronami – zachodziłoby niebezpieczeństwo nadużyć, zarówno ze strony nieuczciwych dłużników, jak i wierzycieli rzeczowych.

Dług gruntowy, jako środek zabezpieczenia wierzytelności, sprawdził się na gruncie prawa niemieckiego. Czas pokaże, jaki efekt przyniesie wprowadzenie tej instytucji do polskiego prawa cywilnego.