

## Recenzja

### Stanisław Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzycelności*,

Warszawa 2005, s. 228

Książka Stanisława Rudnickiego jest kolejnym opracowaniem tego Autora z zakresu problematyki praworzeczowej.

W słowie wstępnym Autor wskazuje czytelnikom, że nie jest to opracowanie monograficzne, lecz takie, które koncentruje się na przedstawieniu i omówieniu praktycznych aspektów dotyczących stosowania i wykładni przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

Opracowanie składa się z szesnastu rozdziałów poprzedzonych słowem wstępnym oraz wykazem skrótów. Książka zawiera również teksty dwunastu aktów prawnych, które zawierają przepisy znajdujące zastosowanie do hipoteki.

Rozdział pierwszy zawiera genezę obowiązujących przepisów o hipotece i przedstawia poszczególne polskie regulacje tej instytucji, poczynając od okresu II Rzeczypospolitej. Wypada zauważyć, że nie jest do końca prawdziwy wniosek, który można wysnuć po lekturze tej części opracowania, iż jedynie hipoteka – w przeciwieństwie do innych ograniczonych praw rzeczowych – została uregulowana poza kodeksem cywilnym, bowiem regulacja dotycząca zastawu rejestrowego również znajduje się w odrębnej ustawie. W rozdziale pierwszym Autor prezentuje także podstawowe zasady odnoszące się do hipoteki, dokonując przy tym szczegółowego wyjaśnienia znaczeń, które one wyrażają.

Rozdział drugi przedstawia wierzycelność jako przedmiot hipoteki zwykłej. Szczególnie ciekawe wydają się rozważania dotyczące rozumienia pojęcia wierzycelności oznaczonej oraz podjęta przez Autora próba odpowiedzi na pytanie, jakie cechy powinna posiadać wierzycelność, aby możliwe było stwierdzenie, że jest ona oznaczona. W pełni przekonujący

jest pogląd Autora, zgodnie z którym nie jest możliwe zabezpieczenie hipoteką umowną zwykłą wierzytelności z tytułu odsetek ustalonych według zmiennej stopy procentowej. W tej części pracy Autor odwołuje się do orzeczeń Sądu Najwyższego, co niewątpliwie uatrakcyjnia jej walor praktyczny. W rozdziale znajdują się również rozważania dotyczące wierzyciela i dłużnika. Szczególnie ciekawe z punktu widzenia praktyki wydają się rozważania dotyczące możliwości (a ściśle rzecz biorąc – jej braku) ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność z tytułu kredytu konsorcjalnego. Autor nie stroni jednak zupełnie od rozważań teoretycznych, bowiem stara się odpowiedzieć między innymi na pytanie o istotę charakteru prawnego odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. W tej kwestii Autor opowiada się za poglądem, który wskazuje na istnienie po stronie dłużnika rzeczowego obowiązku świadczenia.

Rozdział trzeci omawia przedmiot hipoteki. Autor opisuje katalog przedmiotów hipoteki, wskazując przede wszystkim na nieruchomości i prawa majątkowe, o których mowa w art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Warto zauważyć, że przedmiotem stosunku cywilnoprawnego są określone zachowania stron tego stosunku, wynikające z norm prawa cywilnego. Jak wskazuje się w literaturze, w wielu sytuacjach normowane prawem zachowanie stron stosunku cywilnoprawnego odnosi się do pewnych określonych obiektów np. nieruchomości, dlatego w tych przypadkach uprawnione jest posługiwanie się określeniem „przedmiotu zachowania stron stosunku prawnego”. W zaprezentowanym znaczeniu można więc mówić o nieruchomości jako przedmiocie stosunku prawnego hipoteki.

W rozdziale czwartym przedstawione zostały sposoby powstania hipoteki umownej. Autor omawia formę umowy o ustanowienie hipoteki oraz jej niezbędną treść. Dodatkowo analizuje cechy stron tego typu umowy, a także szczególnie przypadek powstania hipoteki w drodze jednostronnego oświadczenia woli właściciela nieruchomości zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach. Ponadto w rozdziale tym Autor poddaje analizie drugi – oprócz umowy – element niezbędny do powstania hipoteki, jakim jest wpis do księgi wieczystej, oraz omawia problematykę roszczenia o ustanowienie hipoteki oraz szczególnie tryb ustanowienia hipoteki w oparciu o art. 95 prawa bankowego. W tej części pracy również pojawia się bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego. Ciekawym

zabiegiem wydaje się prezentacja i omówienie istniejących obowiązków publiczno-prawnych związanych z ustanowieniem hipoteki.

Rozdział piąty dotyczy hipoteki łącznej. Autor przypomina definicję hipoteki łącznej. Hipoteka łączna obciąża – w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności – więcej niż jedną nieruchomość należącą do tego samego lub różnych właścicieli. Wierzyciel hipoteczny uprawniony z hipoteki łącznej może dochodzić, według swego uznania, zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Możliwy jest również podział hipoteki łącznej między poszczególne nieruchomości. W pełni należy zaakceptować przedstawione przez Autora rozważania dotyczące zagadnienia tzw. nadzabezpieczenia w przypadku ustanowienia hipoteki łącznej.

W rozdziale szóstym omówiona została problematyka przelewu wierzytelności hipotecznej. Przelew wierzytelności hipotecznej – jak słusznie zauważa Autor – jest czynnością prawną złożoną, wymagającą zawarcia umowy przelewu pomiędzy wierzycielem hipotecznym a nabywcą oraz wpisu do księgi wieczystej. W tej części szczegółowo opisano między innymi charakter prawny umowy przelewu wierzytelności hipotecznej, a także wskazano typowe przyczyny prawne przelewu.

Rozdział siódmy zawiera prezentację zagadnień pojawiających się w przypadku zmiany wierzytelności hipotecznej. W szczególności należy polecić lekturę fragmentu zawierającego rozważania dotyczące zastąpienia przez strony dotychczasowej wierzytelności inną wierzytelnością na podstawie umowy odnowienia oraz rozważania dotyczące problematyki formy umowy zmieniającej.

W rozdziale ósmym Autor omawia zakres obciążenia nieruchomości hipoteką. Zwraca uwagę wskazanie oczywistej zasady, zgodnie z którą hipoteka obciąża nieruchomość w takich granicach przestrzennych, jakie są oznaczone w dziale I-O księgi wieczystej. Zasada ta powoduje, że obszar niewpisany do księgi wieczystej, np. na skutek omyłki, nie jest objęty hipoteką. Ponadto w rozdziale szczegółowo scharakteryzowano pojęcie przynależności nieruchomości.

Rozdział dziewiąty zatytułowany „Ochrona hipoteki” poświęcony jest roszczeniom o ochronę hipoteki. Roszczenia te mają charakter bezwzględny, prawnorzeczowy i przysługują przeciwko osobie, która wywołała zagrożenie lub spowodowała zagrożenie hipoteki.

Rozdział dziesiąty dotyczy wygaśnięcia hipoteki. Jak słusznie zauważa Autor, podstawową przyczynę wygaśnięcia hipoteki stanowi wygaśnięcie zabezpieczonej przez nią wierzytelności, a w przypadku zabezpieczenia hipoteką, należności publicznoprawnych zobowiązania, z którego one wynikają. Autor szczegółowo przedstawia zachowania prowadzące do wygaśnięcia wierzytelności.

Problematykę pierwszeństwa hipoteki przedstawiono w rozdziale jedenastym. Autor rozpoczął swoje rozważania od zdefiniowania pojęcia pierwszeństwa jako reguły kolizyjnej zapobiegającej możliwości powstania konfliktów przy wykonywaniu poszczególnych praw.

Rozdział dwunasty dotyczy hipoteki kaucyjnej. Autor w pierwszej kolejności prezentuje odmienności pomiędzy hipoteką zwykłą i kaucyjną, wskazując słusznie, że między obydwojema rodzajami hipoteki nie zachodzi konkurencja. Jednocześnie zaznacza, że skuteczność zabezpieczenia hipoteką kaucyjną nie dorównuje hipotece zwykłej. W drugiej części rozdziału dwunastego Autor podejmuje rozważania dotyczące określenia znaczenia pojęć „wierzytelności o nieustalonej wysokości” oraz „wierzytelności przyszłej”. Ponadto zajmuje się szeroko zagadnieniami dotyczącymi zabezpieczenia poprzez hipotekę odsetek kredytowych (kapitałowych) jako części zabezpieczonej wierzytelności. Część trzecia dotyczy hipoteki kaucyjnej ustanowionej dla zabezpieczenia wierzytelności z dokumentów zbywanych przez indos. W czwartej części zaprezentowano zagadnienia dotyczące przekształcenia hipoteki kaucyjnej.

Rozdział trzynasty poświęcony jest hipotece na wierzytelności hipotecznej. Instytucja ta ma długą tradycję w polskim systemie prawa, była bowiem znana pod nazwą subintabulatu już w ustawie z 1818 r. o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach. Mimo jej długiej historii nadal żywa jest dyskusja dotycząca wielu zagadnień związanych z zabezpieczeniem w drodze subintabulatu niektórych wierzytelności, jak chociażby wierzytelności niezbywalnych, wierzytelności niepodlegających zajęciu egzekucyjnemu czy wierzytelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną. Autor przedstawia własne poglądy, zestawiając je z poglądami innych osób oraz prezentuje istniejące orzecznictwo Sądu Najwyższego odnoszące się do subintabulatu.

W rozdziale czternastym omówiono hipotekę przymusową. Instytucja ta – jak zauważa Autor – oprócz zabezpieczenia wierzytelności pełni

„w znacznej mierze także rolę szczególnego środka egzekucyjnego w szerokim znaczeniu, którego celem jest zabezpieczenie realizacji wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym, a także w wypadkach – przewidzianych w odrębnych przepisach – określonych należności publicznoprawnych przez obciążenie wszystkich nieruchomości stanowiących własność dłużnika”. Również z tej części pracy zwraca uwagę bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego zebrane przez Autora.

Problematyka zaspokojenia wierzyciela hipotecznego w drodze egzekucji stanowi treść rozdziału piętnastego. Po prezentacji uwag ogólnych, w których Autor wskazuje między innymi na niedopuszczalność innych poza egzekucją sposobów zaspokojenia wierzyciela, czytelnik znajdzie omówienie zasad egzekucji sądowej i egzekucji administracyjnej z nieruchomości.

Ostatni, szesnasty rozdział wskazuje unormowania dotyczące hipoteki zawarte w ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze. Autor prezentuje poszczególne przepisy tej ustawy odnoszące się do hipoteki.

Książka stanowi ciekawą lekturę, przede wszystkim poprzez bogatą prezentację orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz poglądów literatury. Wiele zaprezentowanych wypowiedzi może wzbudzić duże zainteresowanie praktyki.

*Marek Leśniak*