

Jacek Zralek

Kilka uwag o projekcie uregulowania długu gruntowego

Wstęp

Prace dotyczące projektu wprowadzenia do prawa polskiego instytucji długu gruntowego są śledzone i komentowane w środowisku notarialnym. Jest to w pełni zrozumiałe, gdyż ewentualne dodanie tego nowego ograniczonego prawa rzeczowego zmieni zakres obowiązków notariuszy. Debata na temat poszerzenia katalogu ograniczonych praw rzeczowych o dług gruntowy rozpoczęła się jeszcze w latach 90-tych ubiegłego wieku. Jej efektem był projekt ustawy opracowanej przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego przy Ministrze Sprawiedliwości w 2000 r.¹ Projekt ten ulegał wielokrotnym modyfikacjom². Ostatecznie propozycja nowelizacji przepisów prawa rzeczowego wpłynęła do Sejmu – jako projekt rządowy – 8 listopada 2004 roku. Po pierwszym czytaniu projektu w dniu 19 stycznia 2005 r. został on skierowany do Komisji Nadzwyczajnej do spraw Zmian w Kodyfikacjach, która wprowadziła kilka modyfikacji

¹ A. B i e r a n o w s k i, *Dług gruntowy (uwagi na tle projektowanej regulacji)*, Rejent 2004, nr 10, s. 74. Projekt opublikowany został w Przeglądzie Legislacyjnym 2000, nr 2, s. 195 i nast. oraz w Rejencie 2000, nr 3, s. 243 i nast.

² Krótki opis tej fazy prac znajduje się w artykule J. J a s t r z ę b s k i e g o, K. Z a r a d k i e w i c z a, *Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności (I)*, PPH 2005, nr 5, s. 17; zob. też R. S z t y k, *Dług na nieruchomości – nowa forma zabezpieczenia sumy pieniężnej*, Rejent 2000, nr 3, s. 58 i nast.; R. S z t y k, *Dług gruntowy w praktyce notarialnej*, Rejent 2003, nr 12, s. 221 i nast.

ujawnionych w sprawozdaniu podkomisji z dnia 9 marca 2005 r. Prace nad projektem nie zostały zakończone przez Sejm IV kadencji³.

Przedmiotem niniejszych rozważań jest wersja z lutego 2006 r.⁴ Projekt ten nie zawiera jednak żadnego uzasadnienia. Z tego względu konieczne jest sięgnięcie do uzasadnienia projektu, który był przedmiotem prac w Sejmie IV kadencji (w dalszej części pracy: uzasadnienie projektu)⁵. W opracowaniu nie odnoszę się do zagadnień ewentualnych zmian prawa o notariacie, gdyż z projektu z lutego 2006 roku zniknął art. 5, który poświęcony był tym zmianom (przepis ten miał znaleźć się w opracowaniu mającym dostosować jego brzmienie do zmienionych postanowień głównej części projektu).

Uwagi ogólne o długi gruntowym

Na wstępie rozważań trzeba zastanowić się nad argumentami mającymi uzasadnić wprowadzenie długu gruntowego do polskiego systemu prawnego. Na pierwszy plan wysuwa się twierdzenie o niedostosowaniu hipoteki do potrzeb nowoczesnej gospodarki w zakresie realnego zabezpieczania zobowiązań pieniężnych⁶. Owo niedostosowanie wynikać ma ze ścisłego powiązania hipoteki z zabezpieczoną wierzytelnością. Zdaniem zwolenników wprowadzenia długu gruntowego, akcesoryjność hipoteki ogranicza możliwość jej przystosowania do aktualnych potrzeb⁷. Wskazuje się także na inne słabości hipoteki.

Po pierwsze, hipoteka pociąga za sobą konieczność prowadzenia procesu przeciwko właścicielowi nieruchomości, co znacząco utrudnia zaspokojenie się wierzyciela. Taka konieczność nie powstałaby w sytuacji,

³ Druk sejmowy nr 3433 (<http://www.sejm.gov.pl>, wizyta dnia 18 października 2005 roku).

⁴ Projekt dostępny był na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości <http://www.ms.gov.pl> (wizyta dnia 12 maja 2007 r.).

⁵ Uzasadnienie dostępne było wraz z drukiem sejmowym nr 3433 na stronie internetowej Sejmu (wizyta dnia 18 października 2005 r.).

⁶ Tekst przygotowany został przed pojawieniem się projektu nowelizacji przepisów o hipotece (projekt dostępny był na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości: ostatnia wersja z 30 lipca 2007 r.). Projekt ten miał usunąć opisane w tekście słabości hipoteki. Ustawa zmieniająca ustawę o księgach wieczystych i hipotece nie została jednak uchwalona przez Sejm V kadencji i nie stanowi przedmiotu prac Sejmu VI kadencji.

⁷ Zob. uzasadnienie projektu.

gdyby tytuł egzekucyjny stanowił ustanawiający hipotekę akt notarialny, w którym dłużnik podda się egzekucji. Niestety w literaturze pojawiają się rozbieżne opinie dotyczące możliwości poddania się przez właściciela nieruchomości egzekucji w akcie notarialnym ustanawiającym hipotekę. Niektórzy autorzy uważają, że brak jest do tego podstaw w treści art. 777 k.p.c. Wniosek taki wydaje się uzasadniony, jeśli przyjmie się, iż właściciel nieruchomości nie jest dłużnikiem wierzyciela, a po jego stronie istnieje jedynie obowiązek znoszenia egzekucji ze swojej nieruchomości⁸. Pojawiają się także opinie przeciwne⁹. Dyskusja dotycząca tego zagadnienia miała zostać przecięta poprzez nowelizację art. 75 u.k.w.h. oraz art. 777 k.p.c. Propozycja dotycząca takiej zmiany znajdowała się w pierwotnej wersji projektu ustawy z 2000 r.¹⁰ W wersji z 2006 r. nie ma już tych poprawek. Warto podkreślić, że nie jest to jedyna propozycja zmiany przepisów o hipotece, która zniknęła w toku debaty nad projektem ustawy¹¹. Na pewnym etapie prac nad długiem gruntowym przeważyła koncepcja, zgodnie z którą zmiany w zakresie hipoteki są zbędne, ponieważ instytucja ta utraci na znaczeniu po wprowadzeniu długu gruntowego¹².

Po drugie, wskazuje się na długotrwałość postępowania egzekucyjnego zmierzającego do zaspokojenia wierzyciela hipotecznego oraz na problemy przy podziale sumy uzyskanej z egzekucji¹³.

⁸ Zob. A. Jakubecki, *Poddanie się egzekucji w akcie notarialnym*, Rejent 1998, nr 12, s. 74.

⁹ B. Swaczyna, *Hipoteka umowna na nieruchomości*, Kraków 1999, s. 192 i nast.; J. Pisuliński, *Opinia w sprawie rządowego projektu ustawy o zmianie kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (druk nr 3433) z uwzględnieniem zmian wynikających ze sprawozdania Podkomisji Nadzwyczajnej do rozpatrzenia w/w projektu z dnia 9 marca 2005 r., z dnia 31 marca 2005 r. (wizyta na stronie internetowej <http://www.sejm.gov.pl> z dnia 18 października 2005), s. 18.

¹⁰ Co do szczegółów zob. R. Sztok, *Dług na nieruchomości...*, s. 67.

¹¹ R. Sztok, *Dług na nieruchomości...*, s. 58; P. Siciński, *Dług gruntowy w postępowaniu wieczystoksięgowym*, cz. I, *Nieruchomości* 2004, nr 9, s. 10.

¹² J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 2; J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Akcesoryjny dług...*, s. 17.

¹³ Zob. uwagi B. Swaczyny, *Uwagi do projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw: o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks postępowania cywilnego, o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawo o notariacie*, źródło: <http://www.krn.org.pl> (wizyta z dnia 30 marca 2006 r.).

Te wady hipoteki nie mają jednak związku z jej akcesoryjnością. Problem tytułu egzekucyjnego może zostać rozwiązany poprzez wprowadzenie przygotowanych wcześniej zmian art. 75 u.k.w.h. oraz art. 777 k.p.c. Z kolei problem długotrwałości postępowania egzekucyjnego nie dotyczy wyłącznie hipoteki. Wynika on raczej z ograniczonej wydolności systemu sądowiczego. Problem ten dotknie każdego rzeczowego zabezpieczenia wierzytelności podlegającego egzekucji na podstawie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym¹⁴.

Przedstawione wywody prowadzą do wniosku, że jedyny argument przemawiający za wprowadzeniem długu gruntowego do prawa polskiego sprowadza się do stwierdzenia, iż dla potrzeb obrotu korzystne jest wprowadzenie nieakcesoryjnego prawa mogącego zabezpieczyć wierzytelności¹⁵. Z pewnością nieakcesoryjność długu gruntowego czyni go instytucją bardzo elastyczną. Jego funkcja nie musi sprowadzać się do zabezpieczania wierzytelności. Dług gruntowy może być wykorzystywany także do innych celów. Może on przykładowo pełnić funkcje alimentacyjne bądź też stać się sposobem dysponowania majątkiem na wypadek śmierci. Nie ulega jednak wątpliwości, że podstawowe znacznie tej instytucji sprowadza się do zabezpieczenia wierzytelności. Świadczy o tym przykład Niemiec. W Niemczech w ponad 80% przypadków dług gruntowy jest sposobem zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości, podczas gdy hipoteka stanowi jedynie kilkanaście procent takich zabezpieczeń¹⁶. Z tego względu skoncentrować należy się na zabezpieczającej funkcji długu gruntowego. Zanim jednak rozważania te zostaną rozwinięte, trzeba sprecyzować cechy, które przesądzą o tym, że konkretne

¹⁴ Tak w zakresie długu gruntowego B. S w a c z y n a, *Uwagi do projektu...*

¹⁵ Pomijam w tym miejscu argument, że zabezpieczenia nieakcesoryjne cieszą się w Europie dużą popularnością. Do tego argumentu odniosę się w końcowej części opracowania.

¹⁶ Dane z lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku podaje K. Zaradkiewicz, *Tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, *Kwartalnik prawa prywatnego* 2000, nr 2, s. 299, za K. R e i s c h l, *Grundfälle zu den Grundpfandrechten*, *Juristische Schulung* 2/1998, s. 126. O wypieraniu hipoteki przez dług gruntowy piszą też: A. D u b i c k a, *Dług gruntowy – nowe ograniczone prawo rzeczowe*, *Rejent* 2004, nr 10, s. 100; J. P i s u l i ń s k i, *O długu na nieruchomości*, *Transformacje prawa prywatnego* 2001, nr 1, s. 11.

prawo nazywane jest akcesoryjnym. W literaturze można wskazać na dwa nurty opisujące prawa akcesoryjne (niesamoistne)¹⁷. W pierwszym z nich uwaga zostaje skupiona na tym, że treść i wygaśnięcie prawa akcesoryjnego zależą od prawa głównego. Przedstawiciele drugiego nurtu koncentrują się na tym, iż prawo niesamoistne służy zabezpieczeniu prawa głównego. Wydaje się, że nie jest uzasadnione nadawanie jednemu z powyższych elementów znaczenia pierwszorzędnego. W rzeczywistości dopiero obie te cechy łącznie charakteryzują akcesoryjność. Prawami akcesoryjnymi są takie prawa, które służą umocnieniu prawa głównego i w związku z tym ich treść oraz istnienie zależą od istnienia umacnianego prawa¹⁸. Jednocześnie trzeba podkreślić, że tak zdefiniowana akcesoryjność nie jest niewzruszalnym składnikiem trwale przyporządkowanym do danego prawa. Istnieją prawa akcesoryjne, w których jedna z przedstawionych powyżej cech nie istnieje lub też nie pojawia się w pełnym zakresie, a pomimo to dane prawo traktowane jest jako prawo akcesoryjne. Jako przykład posłużyć mogą odsetki od sumy pieniężnej, które powszechnie charakteryzowane są jako prawo akcesoryjne¹⁹, pomimo tego, że nie umacniają prawa głównego. Przy odsetkach na pierwszy plan wysuwa się ich zależność od prawa głównego. Warto podkreślić, że w wielu prawach akcesoryjnych zmienia się także nasilenie drugiej z przedstawionych powyżej cech (związanie treści i istnienia prawa akcesoryjnego z treścią i istnieniem prawa głównego). W literaturze zwrócono uwagę, że istnieją cztery stopnie nasilenia związania prawa zabezpieczającego z prawem zabezpieczanym²⁰:

1. Może pojawić się pełna zależność zabezpieczenia od wierzytelności zabezpieczonej.

¹⁷ Nurty te opisuje B. S w a c z y n a, *Hipoteka...*, s. 33, podając przedstawicieli każdego z nich.

¹⁸ Z. R a d w a ń s k i, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2003, s. 96; E. R o t t - P i e t r z y k, J. Z r a ł e k, *Koniec wątpliwości w zakresie przedawnienia odsetek za opóźnienie?*, *Monitor Prawniczy* 2005, nr 13, s. 628.

¹⁹ Zob. E. R o t t - P i e t r z y k, J. Z r a ł e k, *Uwagi o terminie przedawnienia roszczenia o zapłatę odsetek*, *Monitor Prawniczy* 2004, nr 22, s. 1034 i nast. i E. R o t t - P i e t r z y k, J. Z r a ł e k, *Koniec wątpliwości...*, s. 628 i nast. oraz komentowane w tych opracowaniach orzeczenia SN.

²⁰ K. Z a r a d k i e w i c z, *Tzw. zastaw...*, s. 318.

2. Prawo zabezpieczające może istnieć pomimo wygaśnięcia zabezpieczonej wierzytelności, ale tylko do czasu wykreślenia tego prawa z odpowiedniego rejestru.

3. Istnienie wierzytelności zabezpieczonej jest przesłanką powstania prawa zabezpieczającego, lecz później losy obu praw odrywają się od siebie.

4. Możliwe jest całkowite oderwanie od siebie losów obu praw już od momentu ich powstania.

Nawet w pierwszej z tych czterech grup mogą pojawiać się uregulowania szczególne, osłabiające w jakimś stopniu deklarowane powiązanie obu praw (np. możliwość zabezpieczania danym prawem wierzytelności przyszłej, która przecież nie istnieje w chwili powstania zabezpieczenia, czy też możliwość egzekucji z prawa zabezpieczającego, pomimo przedawnienia wierzytelności zabezpieczanej)²¹. Akcesoryjność konkretnego prawa nie jest więc wartością stałą i niezmienną. W zależności od potrzeb gospodarczych ustawodawca może nasilić bądź osłabić intensywność cech, które się na nią składają. Nie należy poprzez dogmatyczne usztywnianie stanowiska paraliżować drogi do poprawy istniejącego stanu prawnego. Analizując argumenty zwolenników wprowadzenia długu gruntowego do polskiego systemu prawnego, można odnieść wrażenie, że to właśnie dogmat akcesoryjności hipoteki leży u podstaw przekonania o konieczności dodania do prawa polskiego zupełnie nowego nieakcesoryjnego prawa²².

Pomimo wielu krytycznych opinii dotyczących wprowadzenia długu gruntowego do prawa polskiego²³, nie udało się doprowadzić do podjęcia szerokiej debaty poświęconej celowości planowanej nowelizacji prawa

²¹ Należy zgodzić się z twierdzeniem, że panujący w polskiej doktrynie dogmat akcesoryjności praw zastawniczych nie znajduje pełnego potwierdzenia w treści obowiązujących przepisów. Zob. A. Szpunar, *Akcesoryjność hipoteki*, Państwo i Prawo 1993, nr 8, s. 26. O istniejącym powszechnie przekonaniu o akcesoryjności tzw. praw zastawniczych pisze K. Zardkiewicz, *Tzw. zastaw...*, s. 293.

²² Zob. m.in. S. Rudnicki, *Hipoteka na rozdrożu*, Rejent 1998, nr 1, s. 10 i nast.; A. Śmieja, *Zalety i słabości hipoteki na tle ogólnej charakterystyki instytucji*, Rejent 1995, nr 1, s. 146 i nast.

²³ J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 7 i nast.; A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 81 i nast.; P. Siciński, *Dług gruntowy...*, cz. II, s. 11.

rzeczowego. Nie wolno bowiem zapominać, że powiązanie zabezpieczenia z istnieniem prawa zabezpieczanego nie jest wartością samą w sobie, lecz służy określonej celowi. W przypadku zabezpieczeń rzeczowych celem tym jest ochrona właściciela rzeczy²⁴. Warto zastanowić się, w jakim stopniu wartość tę należy poświęcać w imię wartości konkurencyjnych, jakimi są elastyczność i bezpieczeństwo obrotu²⁵. Jeżeli okaże się, że wartością nadrzędną jest ochrona interesów zobowiązanego, nie ma sensu wprowadzanie nowego prawa rzeczowego. Rozwiązań należy poszukiwać w ramach nowelizacji przepisów o hipotecę, co najwyżej zmniejszając nieco nasilenie cech decydujących o jej akcesoryjności²⁶. Jeżeli natomiast w wyniku przeprowadzonej debaty okaże się, że elastyczność i bezpieczeństwo obrotu są wartościami, dla których należy poświęcić ochronę interesów właściciela rzeczy – konieczne stanie się wprowadzenie nowego, całkowicie nieakcesoryjnego prawa. Prace nad projektem ustawy pokazały, że nie udało się rozstrzygnąć konfliktu pomiędzy tymi wartościami. W ich toku wprowadzono liczne zmiany „rozmiękczające” nieakcesoryjny charakter długu gruntowego²⁷.

Nie ulega wątpliwości, że w przypadku wprowadzenia długu gruntowego do polskiego systemu prawnego dojdzie do stopniowego wyparcia hipoteki przez nowe prawo rzeczowe. Dla instytucji kredytowych dług gruntowy jest prawem korzystniejszym niż hipoteka przez sam fakt słabszej ochrony drugiej strony stosunku prawnego. Umowy kredytowe mają często charakter umów adhezyjnych. Kredytobiorca nie ma możliwości negocjacji treści umowy, także w tej części, która dotyczy zaproponowanego przez kredytodawcę prawa mającego kredyt zabezpieczać. Oczywiście jest, że kredytodawca – mając wybór pomiędzy mniej korzystną dla niego hipoteką i korzystniejszym długiem gruntowym – zaproponuje to drugie prawo, jako zabezpieczenie udzielanego kredytu²⁸.

²⁴ J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 5; A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 87.

²⁵ O konflikcie tym piszą: J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności (II)*, PPH 6/2005, s. 46.

²⁶ Tą drogą podążał wspomniany wcześniej projekt nowelizacji przepisów o hipotecę z 2007 r.

²⁷ O rozwiązaniach tych, wprowadzonych po zakończeniu prac nad projektem w Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego wspominają: J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Akcesoryjny dług gruntowy...*, s. 22.

²⁸ J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 2.

Uwagi szczegółowe dotyczące projektu ustawy

Nie ulega wątpliwości, że polski system prawny wymaga głębokiej korekty w zakresie rzeczowych zabezpieczeń wierzytelności. Korekta ta nie powinna jednak polegać na wprowadzeniu długu gruntowego w wersji zaproponowanej w komentowanym projekcie.

1. Przede wszystkim trzeba zwrócić uwagę na fakt, że dług gruntowy jest prawem funkcjonującym prawidłowo w systemie prawnym przyjmującym koncepcję abstrakcyjności czynności prawnych (w tym czynności rozporządzających)²⁹. Nieakcesoryjność długu gruntowego pozbawia właściciela nieruchomości ochrony prawnorzeczowej. Ochrona dłużnika „przeniesiona” zostaje na płaszczyznę kontraktową, i to wyłącznie wówczas, gdy istnieje stosunek zobowiązaniowy leżący u podstaw ewentualnych roszczeń (pomijam w tym miejscu ewentualną rozszerzoną skuteczność tego stosunku umownego w związku z wpisem informacji o zawarciu umowy do księgi wieczystej – art. 2 pkt 10 projektu wprowadzający art. 112⁶ ust. 3 u.k.w.h.). W braku takiego stosunku dłużnik może poszukiwać ochrony w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu³⁰ bądź też w oparciu o przepisy regulujące odpowiedzialność deliktową. Taki sam skutek pojawia się w prawie niemieckim. Trzeba jednak podkreślić, że niemiecka regulacja bezpodstawnego wzbogacenia przyznaje uprawnionemu o wiele silniejszą ochronę niż przepisy art. 405 i nast. polskiego k.c. Wynika to z faktu, iż przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają do spełnienia zupełnie odmienne funkcje w systemie opierającym się na koncepcji czynności prawnych abstrakcyjnych, odmienne zaś w systemie przyjmującym koncepcję czynności prawnych kauzalnych. W realiach polskiego systemu prawnego dysproporcja pomiędzy ochroną na poziomie prawa rzeczowego a ochroną wynikającą z bezpodstawnego wzbogacenia jest rażąca. Pojawia się w związku z tym obawa, że ochrona interesów właściciela nieruchomości okaże się zbyt słaba.

2. W drugiej kolejności należy podkreślić niebezpieczeństwo związania kredytobiorcy wyłącznie z jednym kredytodawcą na bardzo długi czas³¹.

²⁹ Zob. A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 78.

³⁰ Potwierdzenie tej tezy znajduje się w uzasadnieniu projektu.

³¹ J. Pisuliński, *O długu...*, s. 26; A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 97.

Podmiot, który uzyska wpis długu gruntowego na swoją rzecz, może uniemożliwić skorzystanie przez właściciela z oferty podmiotów konkurencyjnych, utrzymując ciężar na nieruchomości po wygaśnięciu zabezpieczonej wierzytelności. Istnienie takiego ciężaru zmniejsza atrakcyjność nieruchomości jako przedmiotu zabezpieczenia wierzytelności. Właściciel zostanie pozbawiony możliwości skorzystania z oferty konkurencyjnej³². Wprawdzie w wypadku zawarcia umowy zabezpieczającej właściciel miałby roszczenie o przeniesienie długu gruntowego na siebie lub na osobę trzecią (art. 2 pkt 10 projektu, wprowadzający art. 112⁶ u.k.w.h.), istniałaby również możliwość wprowadzenia do umowy terminu wygaśnięcia długu gruntowego (art. 2 pkt 10 projektu, wprowadzający art. 112⁵ ust. 3 projektu), jednak taka ochrona nie byłaby wystarczająca, gdyż umowa zabezpieczająca przewidziana była jako czynność fakultatywna.

3. Skutkiem nieakcesoryjności długu gruntowego jest pozbawienie właściciela nieruchomości możliwości podniesienia zarzutów wynikających z czynności prawnej prowadzącej do powstania zabezpieczonej wierzytelności. W skrajnych przypadkach może to doprowadzić do tego, że właściciel wykona nieistniejące zobowiązanie w celu niedopuszczenia do egzekucji z nieruchomości. Schemat długu gruntowego daje bowiem możliwość żądania zaspokojenia się z nieruchomości niezależnie od istnienia wierzytelności³³. Wprawdzie projekt przewidywał możliwość obrony właściciela nieruchomości w oparciu o treść umowy zabezpieczającej (art. 3 pkt 9 projektu, dodający art. 840 § 1 pkt 4 k.p.c.), jednak ponownie trzeba podkreślić, że taka umowa nie musi istnieć.

4. Wprowadzenie długu gruntowego mogło wywołać sporo wątpliwości w związku z obowiązującą w prawie polskim zasadą kauzalności czynności prawnych. W prawie niemieckim, w którym – jak o tym powyżej wspomniano – przyjęta jest zasada abstrakcyjności czynności prawnych, dług gruntowy jest czynnością podwójnie oderwaną. Po pierwsze, los długu gruntowego jest niezależny od losów zabezpieczonej wierzytelności. Po drugie, zarówno powstanie, jak i przeniesienie tego prawa są czynnościami prawnymi, których skuteczność nie jest uzależ-

³² B. Swaczyna, *Uwagi do projektu...*

³³ J. Pisuliński, *O długu...*, s. 19; A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 77.

niona od istnienia podstawy prawnej³⁴. W toku prac nad projektem zagadnienie to nie zostało dostrzeżone. Zgodnie z art. 2 pkt 10 projektu, wprowadzającym art. 112⁵ ust. 1 u.k.w.h., nie można było uzależniać istnienia albo przeniesienia długu gruntowego od innego stosunku prawnego lub od wierzytelności. Planowano także dodanie w ust. 2 tego przepisu zastrzeżenia, zgodnie z którym nie można ustanowić, zmienić bądź przenieść długu gruntowego pod warunkiem. Postanowienia te miały zagwarantować nieakcesoryjny charakter tego prawa, czyli oderwać jego losy od losów zabezpieczonej wierzytelności. Dług gruntowy – jako ograniczone prawo rzeczowe – pozostałby nadal prawem kauzalnym na podstawie art. 156 w zw. z art. 245 § 1 k.c. Zgodnie z art. 156 k.c. stosowanym odpowiednio do ograniczonych praw rzeczowych, jeżeli zawarcie umowy ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe (czynność prawna rozporządzająca) wynika z istniejącego uprzednio zobowiązania (np. z czynności prawnej zobowiązującej), ważność czynności rozporządzającej zależy od ważności tego zobowiązania. Konieczne jest precyzyjne odseparowanie od siebie dwóch elementów:

- a) zobowiązania do dokonania czynności rozporządzającej w postaci ustanowienia długu gruntowego,
- b) zobowiązania do zabezpieczenia wierzytelności długiem gruntowym³⁵.

Może się zdarzyć, że każde z tych zobowiązań zostanie zaciągnięte w odrębnej czynności prawnej. Możliwa jest również sytuacja, w której oba zobowiązania zostaną zaciągnięte w ramach jednej umowy zabezpieczającej³⁶. Zobowiązań tych nie można jednak z sobą utożsamiać. Przepisy projektu (wspomniany art. 112⁵ ust. 1 u.k.w.h.) uniezależniały istnienie długu gruntowego od istnienia zobowiązania do zabezpieczenia wierzytelności długiem gruntowym. W takim przypadku, jeśli okazałoby się, że fragment umowy zabezpieczającej, który kreuje obowiązek zabezpiecze-

³⁴ S. Buchholz, *Abstraktionsprinzip und Immobilienrecht. Zur Geschichte des Auflassung und der Grundschuld*, Frankfurt a. M. 1978, s. 11 i nast.

³⁵ Z tym stwierdzeniem nie zgodzą się zwolennicy tezy głoszącej, że podstawą prawną praw zastawnych jest zobowiązanie się dłużnika do ustanowienia określonego zabezpieczenia na rzecz wierzyciela. Zob. J. Pisuliński, *O długi...*, s. 20, przypis 53.

³⁶ Wynika to pośrednio z treści pkt 9 uwag szczegółowych znajdujących się w uzasadnieniu projektu. Zob. J. Pisuliński, *O długi...*, s. 20.

nia wierzytelności długiem gruntowym jest nieważny, pozostanie to bez wpływu na istnienie długu gruntowego. Nie ma jednak przepisu, który wprowadza abstrakcyjność długu gruntowego. Jeśli zobowiązanie do ustanowienia długu gruntowego jest nieważne, czynność prawna rozporządzająca też jest nieważna. Jeżeli oba zobowiązania zaciągnięte zostały w ramach jednej umowy, wpływ nieważności jednego z nich na drugie powinien być oceniany na podstawie art. 58 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem nieważność części czynności prawnej nie wpływa na pozostałą część, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Trudno zakładać, że właściciel zaciągnąłby zobowiązanie do ustanowienia długu gruntowego w przypadku, w którym okazałoby się, że nie istnieje zobowiązanie do zabezpieczenia wierzytelności tym długiem. W takiej sytuacji nieważność dotknie obu zobowiązań. Z kolei nieważność czynności prawnej zobowiązującej do ustanowienia długu gruntowego pociągnie za sobą nieważność czynności ustanawiającej dług gruntowy. Skutek taki pojawi się wyłącznie w przypadku, w którym oba zobowiązania są zaciągane w ramach jednej czynności prawnej. Jeśli do ustanowionego długu gruntowego zostanie później „dołączona” wierzytelność, sytuacja przedstawia się odmiennie. Zobowiązanie do ustanowienia długu gruntowego ma wówczas swoje źródło w innej czynności prawnej niż umowa zobowiązująca właściciela nieruchomości do zabezpieczenia określonej wierzytelności długiem gruntowym. O ile zobowiązanie do ustanowienia długu gruntowego nie jest wadliwe, dług gruntowy istnieje wówczas niezależnie od losów czynności prawnej zabezpieczającej. Warto zwrócić uwagę na niespójność tak ukształtowanej instytucji prawnej. Przy ustanawianiu długu gruntowego dochodzi do powiązania losów tego zabezpieczenia z powstaniem wierzytelności zabezpieczonej nie ze względu na akcesoryjność zabezpieczenia, lecz ze względu na obowiązującą w tym zakresie kausalność czynności prawnych rozporządzających. Taki skutek nie pojawi się w przypadku zabezpieczania wierzytelności przez już ustanowiony dług gruntowy. Sposobem rozwiązania zasygnalizowanych komplikacji byłoby uznanie, że projektowany art. 112⁵ ust. 1 u.k.w.h. stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 58 § 3 k.c. (w sytuacji, gdy oba zobowiązania zaciągnięte zostały w ramach jednej czynności prawnej i część tej czynności okaże się nieważna). Taka interpretacja może się jednak

okazać trudna do obrony, ponieważ każdy z tych przepisów dotyczy zupełnie odmiennych kwestii. Doszukiwanie się w tym przypadku relacji przepisu szczególnego do ogólnego nie jest zbyt przekonujące.

5. Nie wiadomo, jaki był cel wprowadzania zakazu ustanawiania lub przenoszenia długu gruntowego pod warunkiem (projektowany art. 112⁵ ust. 2 u.k.w.h.). Według wyjaśnień dotyczących wcześniejszych wersji projektu, zakaz ten miał na celu uniemożliwienie stronom uzależnienia istnienia długu od zabezpieczonej wierzytelności³⁷. Stwierdzenie to nie jest przekonujące z dwóch przyczyn:

1) Taki zakaz przewidziano w art. 112⁵ ust. 1 u.k.w.h. (wprowadzanym przez art. 2 pkt 10 projektu). Dodatkowe zastrzeżenie dotyczące niedopuszczalności warunku przewidziane w ust. 2 byłoby zbytteczne dla osiągnięcia deklarowanego celu³⁸.

2) Jeśli pominąć regulację projektowanego art. 112⁵ ust. 1 u.k.w.h., zakaz ustanawiania i przenoszenia długu gruntowego pod warunkiem nie pozwoliłby na osiągnięcie zadeklarowanego celu. Przepis ustanawiający taki zakaz stałby się przepisem szczególnym w stosunku do art. 245 § 2 k.c., zgodnie z którym do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości nie stosuje się przepisów o niedopuszczalności warunku i terminu w zakresie czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości (modyfikacja reguły z art. 157 k.c.). Oznacza to, że opisywany zakaz dotyczyć miał wyłącznie czynności rozporządzającej (ustanawiającej dług gruntowy). Dopuszczalne byłoby zaciągnięcie zobowiązania do ustanowienia, zmienienia lub przeniesienia długu gruntowego pod warunkiem. Gdyby nie wprowadzono art. 112⁵ ust. 1 u.k.w.h., strony mogłyby wprowadzić warunek uzależniający powstanie długu gruntowego od powstania zabezpieczonej wierzytelności nie w umowie ustanawiającej dług gruntowy, lecz w umowie zobowiązującej do jego ustanowienia.

Przeprowadzone rozważania podważają zadeklarowany cel wprowadzania zakazu ustanawiania lub przenoszenia długu gruntowego pod warunkiem. Powraca wobec tego pytanie o celowość tej regulacji.

6. Ustanowienie długu gruntowego byłoby dużo droższe niż ustanowienie hipoteki. Nie wiadomo, jaka była przyczyna wprowadzenia w pro-

³⁷ J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 8.

³⁸ Tamże.

jekcie wyjątku od zasady wynikającej z art. 245 § 2 k.c., zgodnie z którą do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarczy zachowanie formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela. W art. 2 pkt. 10 projektu, wprowadzającym art. 112³ ust. 1 u.k.w.h., ustanowiono wymóg zawarcia umowy pomiędzy uprawnionym i właścicielem w formie aktu notarialnego³⁹. Dodatkowo w projektowanym art. 112⁶ ust. 2 u.k.w.h. wprowadzono wymóg formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi dla ewentualnej umowy zabezpieczającej. Kolejne koszty mogłyby pojawić się w związku z procedurą ustanawiania listowego długu gruntowego. Na koniec dodać należy koszty wpisu prawa do księgi wieczystej. Nie można również pominąć faktu, że pełnomocnik kredytodawcy, zawierający z kredytobiorcą umowę o ustanowienie długu gruntowego, musiałby legitymować się pełnomocnictwem do dokonania tej czynności prawnej, sporządzonym w formie aktu notarialnego (art. 99 § 1 k.c.)⁴⁰. Projekt nie wprowadzał żadnych zmian w art. 95 prawa bankowego⁴¹, w związku z czym niedopuszczalne byłoby wpisanie długu gruntowego w oparciu o dokumenty bankowe⁴². W zakresie hipoteki praktyka sądów wieczystoksięgowych łagodzi wymóg złożenia oświadczenia woli przez właściciela w formie aktu notarialnego (wynikający z art. 32 u.k.w.h.), dopuszczając wpis hipoteki na podstawie samych tylko dokumentów bankowych. W takiej sytuacji koszt ustanowienia hipoteki ogranicza się wyłącznie do kosztów wpisu prawa do księgi wieczystej. Ustanowienie długu gruntowego zwiększyło więc koszty kredytu. Uzasadnione jest bowiem przypuszczenie, że wspomniane koszty przerzucone zostałyby na kredytobiorców.

7. Projekt, z niewiadomych przyczyn, w art. 2 pkt 10, wprowadzającym art. 112¹⁰ u.k.w.h., przewidywał przypadki wykreślenia długu gruntowego na podstawie pisemnych oświadczeń określonych podmiotów⁴³. Byłby to wyjątek od zasady wyrażonej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którą wpisy w księgach wieczystych mogą być dokonywane na pod-

³⁹ Zob. zastrzeżenia J. Pisulińskiego, *Opinia...*, s. 8.

⁴⁰ Tak słusznie J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 11.

⁴¹ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe, Dz.U. Nr 140, poz. 939 ze zm.

⁴² P. Siciński, *Dług gruntowy...*, cz. II, *Nieruchomości 2004*, nr 10, s. 10.

⁴³ P. Siciński, *Dług gruntowy...*, cz. II, s. 10.

stawie dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym. Łagodzenie tego wymogu w projekcie nie wydaje się celowe. Sąd wieczystoksięgowy ma ograniczone możliwości badania autentyczności składanych pisemnie oświadczeń. Złagodzenie wymogu uzyskania notarialnego poświadczenia podpisu godzi w wiarygodność postępowania wieczystoksięgowego. Można poza tym odnieść wrażenie, że w projekcie brak było określonej myśli przewodniej, a niektóre propozycje miały charakter przypadkowy. Z jednej strony, bez uzasadnionej przyczyny, podwyższano wymagania formalne przy ustanowieniu długu gruntowego, co prowadziło do zwiększenia kosztów powstania tego prawa. Z drugiej strony, także bez uzasadnionej przyczyny, łagodzono formalizm związany z wykreśleniem długu gruntowego (forma pisemna oświadczenia zamiast formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym), co mogło zagrozić wiarygodności postępowania wieczystoksięgowego.

8. Zaskakiwało brzmienie projektowanego art. 112⁶ ust. 3 i 4 u.k.w.h. Zgodnie z ust. 4, uprawniony zbywający dług gruntowy miał obowiązek powiadomić nabywcę o treści umowy zabezpieczającej. Niedopełnienie tego obowiązku skutkowało miało powstaniem odpowiedzialności odszkodowawczej. Jednocześnie – zgodnie z ust. 3 – umowa zabezpieczająca odnosić miała skutek wobec nabywcy długu, jeżeli informacja o tej umowie została ujawniona w księdze wieczystej. Oznaczało to, że umowa albo byłaby skuteczna wobec nabywcy, albo też nie. Jeżeli umowa nie wiązała nabywcy (nie została wpisana do księgi wieczystej), sytuacji właściciela gruntu nie zmieniałyby fakt, że zbywca poinformował nabywcę o jej treści. W takiej sytuacji nabywca długu gruntowego mógłby podejmować działania sprzeczne z umową, której nie byłby stroną, natomiast zbywca byłby zwolniony z odpowiedzialności odszkodowawczej, gdyż nabywcę o treści umowy poinformował. Dodatkowo brzmienie ust. 4 prowadziło do wniosku, że zbywca odpowiadałby za szkodę, powstałą w wyniku niepoinformowania nabywcy o treści umowy. Nie za bardzo wiadomo, jaki byłby zakres tej odpowiedzialności (jaka szkoda pozostawałaby w adekwatnym związku przyczynowym z faktem niepoinformowania nabywcy o treści tej umowy)⁴⁴.

⁴⁴ Dogłębnie zagadnienie to analizują: J. Jastrzębski, K. Zaradkiewicz, *Akcesoryjny dług gruntowy a problem jawności i odpowiedzialności (II)*, s. 42 i nast.

Ostatnia nasuwająca się wątpliwość dotyczy brzmienia projektowanego art. 112¹³ u.k.w.h., zgodnie z którym do zakresu obciążenia długiem gruntowym i do ochrony długu gruntowego stosować należało odpowiednio przepisy dotyczące zakresu obciążenia nieruchomości hipoteką i ochrony hipoteki. Skoro dług gruntowy miał być prawem nieakcesoryjnym, nie miały sensu jakiegokolwiek odesłania do przepisów dotyczących zakresu zabezpieczenia hipoteką. Egzekucja z długu gruntowego przebiegałaby przecież do wysokości wpisanej w księdze wieczystej sumy. Skoro uprawniony z długu gruntowego mógłby prowadzić egzekucję nawet wówczas, gdy wierzytelność nie istniała, to w jaki sposób miałyby zostać zweryfikowany zakres zabezpieczenia? Odesłanie takie może dotyczyć wyłącznie takiej sytuacji, w której właściciel nieruchomości podnosi w toku postępowania egzekucyjnego skuteczne zarzuty z umowy zabezpieczającej (art. 3 pkt 9 projektu, dodający art. 840 § 1 pkt 4 k.p.c.). Tylko w takiej sytuacji pojawia się powiązanie długu gruntowego z jakąś wierzytelnością. W pozostałych przypadkach próba stosowania przepisów o zakresie zabezpieczenia hipoteki wprowadza jedynie zamieszanie.

Wnioski

W uzasadnieniu projektu pojawiało się stwierdzenie, że nieakcesoryjne zabezpieczenia rzeczowe cieszą się w Europie dużą popularnością. Okazuje się jednak, że prawa takie są znane tylko nielicznym ustawodawstwom⁴⁵. Z możliwości wprowadzenia nieakcesoryjnego zabezpieczenia wierzytelności zrezygnował ustawodawca holenderski⁴⁶. Jednocześnie nie mogą zakończyć się prace związane z wprowadzeniem abstrakcyjnej i nieakcesoryjnej eurohipoteki. Co więcej, pojawiają się głosy, że przyszłe zabezpieczenie powinno być prawem o większym nasileniu cech akcesoryjności⁴⁷. Wydaje się, że należy dokładniej przyjrzeć się tej dyskusji. Jak o tym wcześniej wspomniano, trzeba rozstrzygnąć problem konfliktu dwóch wartości: pierwszej, jaką jest potrzeba ochrony bezpieczeństwa właściciela nieruchomości oraz drugiej, jaką jest potrzeba zwiększenia elastyczności i szybkości obrotu. Takiej debaty niestety się nie prowadzi.

⁴⁵ Co do szczegółów zob. J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 5 i nast.

⁴⁶ A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 87.

⁴⁷ J. Pisuliński, *O długu...*, s. 12.

W toku prac nad projektem zaangażowano się w zagadnienia szczegółowe bez rozstrzygnięcia kwestii fundamentalnych. Upraszczając tę skomplikowaną materię, można stwierdzić, że ustanowienie nieakcesoryjnego prawa na nieruchomości prowadzi do następujących konsekwencji:

1. Właściciel nie może przeciwstawiać się egzekucji z nieruchomości nawet wówczas, gdy dane prawo nie zabezpiecza jakiegokolwiek wierzytelności.

2. Prawo na nieruchomości istnieje niezależnie od istnienia wierzytelności zabezpieczanej.

Moim zdaniem należy poszukiwać takich rozwiązań, które wykluczyć będą konsekwencje przedstawione w pkt 1, pozwolą natomiast na istnienie prawa niezależnie od istnienia wierzytelności. Twórcy projektu ustawy próbowali osiągnąć cel, jakim jest zabezpieczenie właściciela nieruchomości w drodze rozbudowania regulacji dotyczącej umowy zabezpieczającej. Działania takie skazane były jednak na niepowodzenie ze względu na fakultatywność takiej umowy. Im bardziej rygorystyczne okażą się postanowienia ustawy w zakresie umowy zabezpieczającej, z tym większą niechęcią instytucje kredytowe będą takie umowy zawierać.

Jak o tym świadczył projekt nowelizacji przepisów o hipotecę z 2007 r. efekt opisany w pkt. 2 można osiągnąć bez wprowadzania nowego prawa rzeczowego. W szczególności warto rozważyć znaną prawo austriackiemu⁴⁸ instytucję rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. W ten sposób można z łatwością rozwiązać problem wygasania zabezpieczenia w związku z wygaśnięciem hipoteki, mimo że ta nadal pozostaje prawem akcesoryjnym⁴⁹. Jeżeli jednak – po przeprowadzeniu proponowanej debaty – przeważy koncepcja, że konieczne jest dodanie nowego prawa rzeczowego, trzeba rozważyć, czy nie należy wprowadzić ograniczeń dotyczących egzekucji z nieruchomości. Można zastanowić się wówczas nad uzależnieniem egzekucji od wykazania przez wierzyciela, że wobec właściciela nieruchomości bądź wobec poprzednich właścicieli nieruchomości (w czasie, gdy dług gruntowy był ustanowiony) przysługuje wierzycielowi wymagalne roszczenie pieniężne.

⁴⁸ J. Pisuliński, *Opinia...*, s. 6; A. Bieranowski, *Dług gruntowy...*, s. 87.

⁴⁹ W uzasadnieniu projektu powołano austriackie prawo rozporządzania miejscem hipotecznym jako instytucję nieakcesoryjnego zabezpieczenia wierzytelności.