



Deutsch-Polnische
Industrie- und Handelskammer
Polsko-Niemiecka Izba
Przemysłowo-Handlowa

PRAWO BANKOWE



Dr. Iwona Karasek
Radca prawny w Kancelarii
Kubas, Kos, Gaertner



Zmiany w regulacji hipoteki – cz. I

1. W sejmie rozpatrywane są aktualnie dwa projekty nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (<http://orka.sejm.gov.pl/projustall6.html>). Oba cieszą się poparciem rządu i opozycji, stąd wprowadzenie ich w najbliższym czasie jest praktycznie przesądzone. Warto zatem już teraz im się przyjrzeć, by móc zawczasu przygotować się na nie.

2. Aktualnie nie jest możliwe ustanowienie jednej hipoteki na zabezpieczenie wielu wierzytelności. Jest to problem w przypadku kredytów konsorcjalnych, gdy każdy z wierzycieli musi uzyskiwać odrębną hipotekę. Pierwszy projekt (druk sejmowy nr 833) zezwala na zabezpieczenie jedną hipoteką wierzytelności przysługujących różnym wierzycielom, w razie wspólnego udzielenia przez nich kredytu, pożyczki, gwarancji bankowej lub akredytywy, z tym że jeden z wierzycieli będzie musiał zostać upoważniony do wykonywania funkcji tzw. administratora hipoteki.

3. Drugi projekt, znacznie obszerniejszy (druk sejmowy nr 509), wprowadza kilka nowości w funkcjonowaniu hipoteki i usuwa najważniejsze wady regulacji, uniemożliwiające efektywne jej wykorzystanie.

4. Pierwszym z proponowanych tam nowych rozwiązań jest również stworzenie możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną wielu wierzytelności przyszłych, z tym że zmiany są nieco inaczej ujęte niż w pierwszym z projektów. W obowiązującym stanie prawnym prawnie wątpliwa jest możliwość ustanowienia jednej hipoteki w celu zabezpieczenia wielu wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi (np. gdy bank na podstawie tzw. generalnej umowy kredytowej, mającej charakter umowy ramowej, udziela kredytobiorcy kolejnych kredytów). Praktyka próbuje wykorzystywać do tego celu hipotekę kaucyjną, twierdząc, że skoro wierzytelności zabezpieczone hipoteką kaucyjną wynikają z umów zawartych w wykonaniu umowy ramowej, to spełniona jest przesłanka z art. 102 ust. 2 u.k.w.h. (zabezpieczenie hipoteką kaucyjną „wierzytelności mogących powstać z określonego stosunku prawnego”). Ta praktyka budzi uzasadnione wątpliwości, gdyż podlegające zabezpieczeniu wierzytelności wynikają z umów wykonawczych, a nie z umowy ramowej.

Projekt zmierza w tym zakresie do ułatwienia obrotu przez umożliwienie stosowania wskazanej wyżej praktyki. Już w chwili zawierania umowy ramowej (generalnej umowy kredytowej) możliwe będzie ustanowienie dla wszystkich wierzytelności, które powstaną w wykonaniu umowy ramowej, jednej hipoteki kaucyjnej. Takie rozwiązanie zmniejszy koszty transakcji, jak i przyspieszy obrót.