



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

## PRAWO BANKOWE



**Dr Iwona Karasek**  
Radca prawny, of counsel  
w Kancelarii  
Kubas Kos Gaertner



### Zmiany w regulacji hipoteki – cz. II

1. W sejmie rozpatrywane są dwa projekty nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece (<http://orka.sejm.gov.pl/projustall6.html>) a wprowadzenie ich w najbliższym czasie jest praktycznie przesądzone. Warto zatem już teraz im się przyjrzeć, by móc zawczasu przygotować się na nie. Poniżej zostaną przedstawione kolejne, najistotniejsze dla praktyki przyszłe zmiany.
2. Istotne trudności w stosowaniu hipoteki sprawia problem zakresu zabezpieczenia hipoteką odsetek. Projekt przewiduje dodanie przepisu wyraźnie przewidującego obowiązek ujawnienia we wpisie wysokości odsetek umownych: czy to kapitałowych, czy za opóźnienie, jeżeli ich wysokość określa umowa. Nie podlegałyby wpisowi jedynie odsetki ustawowe za opóźnienie. W przypadku odsetek umownych, których wysokość zostaje określona według zmiennej stopy oprocentowania, projekt umożliwi ujawnienie w księdze wieczystej wysokości maksymalnych odsetek. W efekcie możliwe będzie zabezpieczenie odsetek umownych określonych według zmiennej stopy oprocentowania hipoteką zwykłą (orzecznictwo wymagało dotąd ustanawiania dla takich odsetek osobnej hipoteki kaucyjnej), a także zwolnienie wierzyciela z obowiązku zmiany wpisu w księdze wieczystej w razie zmiany wysokości odsetek (o ile oczywiście zmiana ta mieści się będzie w określonych we wpisie granicach).
3. Kolejną znaczną trudnością w praktyce stosowania hipoteki jest rozgraniczenie wierzytelności, które powinny być zabezpieczone hipoteką zwykłą od wierzytelności, które należy zabezpieczyć hipoteką kaucyjną. Na gruncie obecnego brzmienia art. 102 u.k.w.h. nie jest zwłaszcza jasne, czy kryterium rozgraniczenia stanowi jedynie ściśle oznaczona wysokość zabezpieczonej wierzytelności, czy także to, czy wierzytelność taka istnieje, czy dopiero może powstać w przyszłości. Proponuje się więc dodać w art. 68 u.k.w.h. zastrzeżenie, iż hipoteką zwykłą mogą być zabezpieczone wierzytelności pieniężne, w szczególności przyszłe lub warunkowe. Dzięki tej zmianie możliwe będzie zabezpieczenie hipoteką zwykłą również wierzytelności przyszłych lub warunkowych, jeżeli oczywiście ich wysokość jest oznaczona. Zmiana taka wprowadza więc jasne kryterium rozgraniczenia hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej – a byłaby nim nieustalona lub zmienna wysokość wierzytelności (z wyjątkami wskazanymi w art. 103 u.k.w.h.).