

Powstanie i przedmiot hipoteki ze szczególnym uwzględnieniem nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 26 czerwca 2009 r.

I. Ogólna charakterystyka hipoteki

1. Pojęcie, treść i funkcja hipoteki

Hipoteka należy do grupy ograniczonych praw rzeczowych, których ogólna regulacja została zawarta w art. 244 i n. kodeksu cywilnego¹. Hipoteka pozwala na lepsze zabezpieczenie wierzytelności pieniężnej poprzez przyznanie wierzycielowi uprawnienia do zaspokojenia się z obciążonego przedmiotu².

Instytucja hipoteki została uregulowana w odrębnej ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³. Poza k.c. i u.k.w.h. w pewnym zakresie hipoteka została uregulowana także w innych aktach prawnych, m.in. w ordynacji podatkowej⁴ (zob. art. 34–39 u.o.p.), czy też przepisach prawa bankowego⁵ (zob. art. 95 u.p.b.). Istotne znaczenie dla kompleksowej regulacji hipoteki, mają przepisy egzekucyjne zawarte w kodeksie postępowania cywilnego⁶ (zob. art. 1023 i n. k.p.c.), ustawie o postępowaniu egzeku-

¹ Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 z późn. zm.

² Zob. J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, (pr. zbior. pod red. E. Gniewka), Warszawa 2005, s. 526.

³ Dz. U. z 1982 r., nr 19, poz. 147 z późn. zm.

⁴ Dz. U. z 1997 r., nr 137, poz. 926 z późn. zm.

⁵ Dz. U. z 1997 r., nr 140, poz. 939 z późn. zm.

⁶ Dz. U. z 1964 r., nr 43, poz. 296 z późn. zm.

cyjnym w administracji⁷ (zob. art. 115 i n. u.p.e.a.), czy też w ustawie prawo upadłościowe i naprawcze⁸ (zob. art. 345 i n. u.p.u.n.).

Treść art. 65 ust. 1 u.k.w.h. określa istotę hipoteki. Zgodnie z tym przepisem, wierzytelność wynikająca z określonego stosunku prawnego może zostać zabezpieczona prawem, pozwalającym wierzycielowi na dochodzenie zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, kto jest jej właścicielem, oraz z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Na mocy odesłania zawartego w art. 65 ust. 4 u.k.w.h. regulacje dotyczące nieruchomości stosuje się także do udziału we współwłasności nieruchomości, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz wierzytelności zabezpieczonej hipoteką⁹.

Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje pierwszeństwo w stosunku do wierzycieli osobistych dłużnika hipotecznego. Jednak nie jest to regulacja o charakterze bezwzględny, gdyż przepisy regulujące postępowanie egzekucyjne zawierają kategorie uprzywilejowanych wierzycieli, których wierzytelności będą zaspokajane przed wierzytelnościami hipotecznymi (zob. art. 1025 k.p.c.)¹⁰.

Hipoteka ma charakter akcesoryjny (niesamoistny) w odniesieniu do zabezpieczanej wierzytelności. Oznacza to, że pomiędzy wierzytelnością a zabezpieczającą ją hipoteką istnieje pewna normatywna relacja. Mianowicie niedopuszczalne jest istnienie hipoteki, jeżeli nie istnieje wierzytelność¹¹.

Wyjątkiem od zasady akcesoryjności jest m.in. art. 94 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli z wierzytelności, która była zabezpieczona hipoteką, mogą w przyszłości powstać kolejne wie-

⁷ Dz. U. z 1966 r., nr 24, poz. 151 z późn. zm.

⁸ Dz. U. z 2003 r., nr 60, poz. 535 z późn. zm.

⁹ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz* (pr. zbior. pod red. J. Pisulińskiego), Warszawa 2011, s. 59.

¹⁰ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka..., op. cit.*, s. 62.

¹¹ Zob. J. Pisuliński [w:] *System..., op. cit.*, s. 530.

rzytelności podlegające zabezpieczeniu, to hipoteka nie wygasa z chwilą wygaśnięcia pierwotnie zabezpieczonej wierzytelności¹².

Drugą zasadą odnoszącą się do hipoteki jest zasada szczególności, która pozwala wyznaczyć granice odpowiedzialności dłużnika hipotecznego. Zasada szczególności może odnosić się do przedmiotu obciążenia, zabezpieczonych wierzytelności czy też granic zabezpieczenia¹³.

Trzecią zasadą odnoszącą się do hipoteki jest zasada niepodzielności, która została wyrażona wprost w art. 76 u.k.w.h. Zgodnie z nią, w razie podziału nieruchomości, pojedyncza hipoteka przekształca się w hipotekę łączną i obciąża wszystkie nowo utworzone nieruchomości¹⁴.

2. Przedmiot zabezpieczenia hipotecznego

2.1. Charakter i waluta zabezpieczonej wierzytelności

Zgodnie z art. 68 ust. 1 u.k.w.h. hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przysługą¹⁵. Zabezpieczeniu hipoteką podlegają wyłącznie wierzytelności pieniężne, przy czym obojętne jest, z jakiego stosunku prawnego dana wierzytelność wynika. Taką samą skuteczność ma zabezpieczenie hipoteczne wierzytelności, której źródłem jest stosunek

¹² Zob. H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 139.

¹³ Zob. J. Pisuliński [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 529; autor wskazuje, że zasada szczególności, odnosząca się do: przedmiotu obciążenia oznacza, że przedmiotem hipoteki może być wyłącznie skonkretyzowana nieruchomość lub określone prawo. Zasada szczególności w odniesieniu do zabezpieczonych wierzytelności oznacza, że zabezpieczenie hipoteczne odnosi się wyłącznie do określonych wierzytelności (tzn. nie ma charakteru generalnego), przy czym możliwe jest zabezpieczenie kilku wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi, jeżeli zostały one precyzyjnie wskazane w umowie stanowiącej podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (zob. art. 68¹ u.k.w.h.). Natomiast zasada szczególności odnosząca się do granic zabezpieczenia oznacza, że odpowiedzialność właściciela jest zawsze wskazana do określonej maksymalnej wysokości.

¹⁴ Zob. J. Pisuliński [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 530.

¹⁵ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 120.

umowny, czyn niedozwolony, bezpodstawne wzbogacenie, czy też inne zdarzenie prawne¹⁶.

Jedną z najistotniejszych zmian wprowadzonych ustawą z 26 czerwca 2009 o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw¹⁷ było przyjęcie jednolitego modelu hipoteki i rezygnacja z dotychczasowego podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną¹⁸.

Konsekwencją jednolitej hipoteki jest obecnie brak znaczenia podziału na wierzytelności istniejące oraz przyszłe na etapie ustanawiania zabezpieczenia. Obie kategorie wierzytelności mogą być objęte hipoteką¹⁹.

Hipoteka może zabezpieczać wierzytelności ze wszystkich sfer należących do prawa prywatnego. Jednakże w odniesieniu do roszczeń ze stosunku prawa publicznego taka możliwość istnieje tylko wtedy, gdy tak stanowi przepis ustawy²⁰.

Nowelizacja u.k.w.h. z 26 czerwca 2009 r. wprowadziła odejście w prawie polskim od bezwzględnie obowiązującej zasady tożsamości waluty hipoteki i waluty zabezpieczonej wierzytelności. Obecnie, na mocy art. 68 ust. 3 u.k.w.h., strony umowy ustanawiającej hipotekę mogą swobodnie wybrać walutę hipoteki²¹.

Jeżeli hipoteka jest ustanawiana dla zabezpieczenia wierzytelności określonych w różnych walutach, to należy jednoznacznie określić walutę sumy hipotecznej. Brak tej konkretyzacji powoduje nieważność umowy²².

¹⁶ Zob. E. Gniewek, *Współczesny model hipoteki – zasadnicze zręby konstrukcji*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 4, s. 182.

¹⁷ Dz. U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075.

¹⁸ Zob. E. Gniewek, *Współczesny...*, *op. cit.*, s. 181.

¹⁹ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 182; autor podkreśla, że należy odróżnić wierzytelności przyszłe, w którym już spełnione są pewne przesłanki powstania wierzytelności, od wierzytelności potencjalnych, w którym istnieje jedynie przekonanie, że wierzytelność może powstać. Wierzytelności potencjalne nie mogą zostać objęte hipoteką.

²⁰ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 126.

²¹ Zob. H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 101.

²² Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 136.

Art. 68 ust. 3 u.k.w.h. wskazuje wprost, że źródłem takiego działania jest umowa. T. Czech stwierdził, że na zasadzie analogii należy przepis ten stosować do hipoteki powstającej w drodze jednostronnej czynności prawnej (zob. art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o obligacjach²³)²⁴.

2.2. Zakres zabezpieczenia hipotecznego

Maksymalny zakres odpowiedzialności rzeczowej właściciela z przedmiotu hipoteki określa suma hipoteki. Jest to element treści hipoteki, który zawsze jest ujawniony w księdze wieczystej. Suma hipoteki powinna być zawsze skonkretyzowana. Biorąc pod uwagę niezależność sumy hipoteki od zabezpieczanej wierzytelności, niewystarczające jest określenie w umowie wyłącznie wysokości wierzytelności lub maksymalnej wysokości wszystkich wierzytelności, które zostają w ten sposób zabezpieczone. Dokument będący podstawą ustanowienia hipoteki powinien dokładnie określać kwotę odpowiedzialności rzeczowej z nieruchomości²⁵.

W przypadku hipoteki przymusowej obowiązek określenia sumy hipoteki dotyczy wyłącznie czynności bezpośrednio zmierzających do ustanowienia hipoteki, np. postanowienia udzielającego zabezpieczenia, które zawiera sumę hipoteki. W innych przypadkach dokument, na podstawie którego można domagać się wpisu hipoteki przymusowej, nie musi określać sumy hipoteki, która powinna być skonkretyzowana we wniosku o wpis²⁶.

Wysokość sumy hipoteki może zostać zmieniona i jest to traktowane jako zmiana treści prawa rzeczowego. W takiej sytuacji wymagana jest umowa pomiędzy właścicielem nieruchomości

²³ Dz. U. z 1995 r., nr 83, poz. 420 z późn. zm.

²⁴ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 136; autor wskazuje, że wynika to z ogólnej zasady przyznającej autonomię woli w prawie cywilnym, a także z tego, że w naszym ustawodawstwie typową regulacją prywatnoprawną jest odwoływanie się do umów jako najpowszechniejszych czynności prawnych, i stosowanie analogicznych reguł do jednostronnych czynności prawnych.

²⁵ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 186.

²⁶ Zob. *Ibidem*.

a wierzycielem hipotecznym, oraz dokonanie właściwego wpisu do księgi wieczystej²⁷.

Kolejną nowością wprowadzoną nowelizacją u.k.w.h. z 2009 roku jest uprawnienie właściciela do zmniejszenia sumy hipotecznej, jeżeli jest ona nadmierna. Art. 68 ust. 2 u.k.w.h. jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i w umowie ustanawiającej hipotekę nie można wyłączyć jego stosowania. Wynika to z faktu, że realizacja tego uprawnienia nie ma na celu osłabienia pozycji wierzyciela, a jedynie dopasowanie sumy hipotecznej do rzeczywistych potrzeb zabezpieczenia jego wierzytelności²⁸.

Nadzabezpieczenie może istnieć już w chwili ustanowienia lub powstania hipoteki, bądź też może być wynikiem okoliczności, które zaistniały później, np. wygaśnięcie części wierzytelności. Uprawnienie z art. 68 ust. 2 u.k.w.h. powstaje z chwilą wystąpienia nadzabezpieczenia, a ponieważ to uprawnienie nie jest roszczeniem, nie ulega przedawnieniu²⁹.

Na podstawie znowelizowanego art. 69 u.k.w.h. hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki, koszty postępowania i inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli znalazły się w dokumencie będącym podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej³⁰.

2.3. Wielość wierzytelności zabezpieczonych hipoteką

Do czasu nowelizacji u.k.w.h. z 26 czerwca 2009 r. w doktrynie prawa polskiego, dominującym poglądem była możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką tylko jednej wierzytelności. Obecnie na mocy art. 68¹ ust. 1 u.k.w.h. wprost przesądzono, że hipoteka umowna może zabezpieczyć więcej niż jedną wierzytelność. Przepis ten odnosi się do wierzytelności wynikających z różnych stosunków prawnych, jednakże należy przyjąć, że jedna hipoteka

²⁷ Zob. A. Stangret-Smoczyńska, *Zmiany dotyczące treści wierzytelności hipotecznej po nowelizacji*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 8, s. 407.

²⁸ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 189–190.

²⁹ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 130–131.

³⁰ Zob. E. Gniewek, *Współczesny...*, *op. cit.*, s. 183.

może też zabezpieczać dwie lub więcej wierzytelności będące wynikiem jednego stosunku prawnego³¹.

Wierzytelności objęte hipoteką na mocy art. 68¹ u.k.w.h. muszą przysługiwać jednemu wierzycielowi. W przypadku, gdy wierzytelności przysługują różnym osobom, mogą one zostać zabezpieczone jedną hipoteką umowną, tylko gdy ustanowiono ją na administratora hipoteki (zob. art. 68² u.k.w.h.)³².

Zgonie z art. 68¹ ust. 2 u.k.w.h. umowa ustanawiająca hipotekę musi wskazywać stosunki prawne oraz wynikające z nich zabezpieczone wierzytelności. Określenie powinno zostać dokonane w taki sposób, aby w chwili realizacji hipoteki, nie było wątpliwości, jakie wierzytelności podlegają lub mogą podlegać zabezpieczeniu³³.

W przypadku, gdy hipoteka ustanawiana jest w celu zabezpieczenia wielu wierzytelności których źródłem jest więcej niż jeden stosunek prawny, daje to stronom większą swobodę ich oznaczania. Umowa taka może zawierać wyłącznie kryteria graniczne, na podstawie których możliwe jest określenie kręgu wierzytelności objętych hipoteką³⁴.

Dotychczasowe rozważania dotyczyły sytuacji, kiedy mamy do czynienia z jednym wierzycielem posiadającym więcej niż jedną wierzytelność zabezpieczoną hipoteką na nieruchomości. Natomiast art. 68² u.k.w.h. reguluje zabezpieczenie jedną hipoteką wielu wierzytelności, przysługujących różnym wierzycielom. Przepis ten wprowadza nieznaną do tej pory polskiemu prawu instytucję administratora hipoteki. Regulacja ta, w zamyśle ustawodawcy, ma spowodować obniżenie kosztów m.in. ustanowienia hipoteki

³¹ Zob. H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa..., op. cit.*, s. 102.

³² Zob. T. Czech, *Hipoteka..., op. cit.*, s. 139.

³³ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Hipoteka..., op. cit.*, s. 196.

³⁴ Zob. T. Czech, *Hipoteka..., op. cit.*, s. 146; autor wskazuje, że strony takiej umowy mogą zabezpieczyć hipoteką np. wierzytelności wynikające z umów określonego rodzaju, zawartych lub zrealizowanych w określonym przedziale czasu, do określonej sumy hipoteki (np. hipoteka do kwoty 300 000 zł zabezpieczająca wszelkie wierzytelności wynikające z umów sprzedaży zawartych między podmiotem A a podmiotem B od 1.01. do 31.12.2012 r.).

czy też wykonywania jej zabezpieczenia, a była tworzona głównie z myślą o wykorzystywaniu w transakcjach kredytowania konsorcjalnego, i tym podobnych transakcjach finansowych³⁵.

Jednakże, o ile cel wprowadzenia tej regulacji jest dobrze znany, to już sama redakcja art. 68² ust. 1 u.k.w.h. wprowadza sporo rozbieżności interpretacyjnych, odnoszących się do użytych tam zwrotów, tj. „służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia”³⁶ oraz zwrotów „kilku wierzytelności” i „różnym podmiotom”³⁷.

Administrator hipoteki jest zastępcą pośrednim. Dokonuje on czynności we własnym imieniu ale na rachunek wierzycieli. Jest on upoważniony do zawierania umowy o ustanowienie hipoteki, a także wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela (zob. art. 68² ust. 3 u.k.w.h.). Tylko administrator posiada legitymację zarówno czynną jak i bierną w postępowaniu przed sądami cywilnymi i administracyjnymi³⁸.

Administratorem może być zarówno jeden z wierzycieli jak też osoba trzecia (zob. art. 68² ust. 1 u.k.w.h.). Powołanie następuje na

³⁵ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 161.

³⁶ Zob. H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 105; autorka wskazuje, że pojawiły się w doktrynie dwie interpretacje. Pierwsza odnosi się do sytuacji, w której wierzycieli łączy to samo przedsięwzięcie (np. wspólne udzielenie kredytu). Drugi pogląd odnosi się do przedsięwzięcia dłużnika i wyraża się w jedności celu przez niego realizowanego i na jaki w efekcie zaciągnięte zostają zobowiązania. Brak wskazówek w uzasadnieniu projektu nie pozwala na jednoznaczne opowiedzenie się za jedną interpretacją.

³⁷ Zob. M. Kućka [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 205; autor uważa, że przez sformułowania „kilku wierzytelności” oraz „różnym podmiotom” należy rozumieć „co najmniej dwie wierzytelności” oraz „co najmniej dwóm wierzycielom”. M. Kućka stwierdził, że ustawodawca niefortunnie posłużył się tu skrótem myślowym i – w drodze wykładni rozszerzającej – możliwe jest powołanie administratora hipoteki nie tylko wtedy, gdy mamy do czynienia z co najmniej dwoma wierzycielami, a każdy z nich posiada wyłącznie jedną wierzytelność, ale także wtedy, gdy co najmniej dwóch wierzycieli posiada dwie lub więcej wierzytelności. Uważa, że odmienny pogląd byłby nieracjonalny i podważałby sens wprowadzonej nowelizacji.

³⁸ Zob. E. Gniewek, *Współczesny...*, *op. cit.*, s. 185.

podstawie umowy w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Po jednej stronie występuje administrator jako zleceniobiorca, który ma obowiązek zawrzeć umowę ustanawiającą hipotekę, a po drugiej stronie wierzyciel, na rzecz którego nastąpić ma zabezpieczenie. Umowa w swej treści zawiera zobowiązanie administratora do ustanowienia jednej hipoteki na rzecz wszystkich wierzytelności przysługujących tym wierzycielom wobec określonego dłużnika³⁹.

Na treść umowy powinno się składać przede wszystkim oznaczenie wierzytelności oraz stosunków prawnych będących podstawą ich powstania. Umowa powinna dokładnie określać zakres kompetencji przyznanych administratorowi, ponieważ tylko na tej podstawie notariusz zweryfikuje prawidłowość dokonywanych przez niego czynności⁴⁰.

Zgodnie z art. 68² ust. 5 u.k.w.h. w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny ujawniany jest administrator hipoteki. Zmiana tego wpisu następuje wyłącznie na wniosek wierzycieli, których wierzytelności objęte są hipoteką, a podstawą nowego wpisu jest umowa zawarta z nowym administratorem⁴¹.

Obostrzona regulacja została zawarta w art. 68² ust. 4 u.k.w.h. i dotyczy ustanowienia banku jako administratora hipoteki. W tej sytuacji oświadczenie właściciela obciążonej nieruchomości musi zostać złożone w formie aktu notarialnego⁴².

Rola administratora sprowadza się przede wszystkim do zapewnienia zaspokojenia zabezpieczonych wierzytelności z hipoteki. Realizuje on to zadanie w drodze postępowania egzekucyjnego. Jednakże zanim nastąpi egzekucja z przedmiotu hipoteki, jest on uprawniony do przyjęcia świadczenia od właściciela nieruchomości, w jakim odpowiada on z obciążonej nieruchomości.

³⁹ Zob. E. Gniewiek, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 259.

⁴⁰ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 173.

⁴¹ Zob. M. Kućka [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 218.

⁴² Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 176.

Także wierzyciele mogą przyjąć świadczenie bezpośrednio od dłużnika osobistego lub właściciela obciążonej nieruchomości⁴³.

Zgodnie z art. 68² ust. 6 u.k.w.h. i odpowiednio z art. 68² ust. 7 u.k.w.h., w razie wygaśnięcia umowy powołującej administratora hipoteki i niepowołania nowego administratora, a także w przypadku braku zgody wszystkich wierzycieli na zmianę administratora hipoteki, na wniosek wierzycieli może zostać przeprowadzony podział hipoteki – przy wykorzystaniu przepisów o zniesieniu współwłasności. W takiej sytuacji powstaną hipoteki zabezpieczające pojedyncze wierzytelności. Ich suma nie może być wyższa niż wysokość pierwotnej hipoteki ustanowionej przez administratora. Będą one miały jednakowe pierwszeństwo, takie jak dotychczasowa hipoteka na rzecz administratora⁴⁴.

2.4. Podmiana wierzytelności

Art. 68³ u.k.w.h. reguluje sytuację zastąpienia dotychczasowej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. W tym wypadku należy stosować przepisy dotyczące zmiany treści hipoteki (zob. art. 248 k.c.), ale nie jest wymagana zgoda osób z pierwszeństwem równym lub niższym (zob. art. 248 § 2 k.c.)⁴⁵.

Powyższy przepis jest kolejnym *novum* wprowadzonym nowelizacją u.k.w.h. z 26 czerwca 2009 roku. Przed wejściem w życie tej nowelizacji, tzw. podmiana bądź też podstawienie wierzytelności miało charakter bardzo ograniczony. Realizowane było to dotychczas w drodze odnowienia (zob. art. 507 k.c.), dlatego w doktrynie postulowano, aby zostało to uregulowane w inny sposób⁴⁶.

Podmiana wierzytelności następuje poprzez zawarcie umowy pomiędzy właścicielem obciążonej nieruchomości a wierzycielem hipotecznym. Umowa taka powinna zawierać podpisy notarialnie

⁴³ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 183.

⁴⁴ Zob. M. Kućka [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 229.

⁴⁵ Zob. A. Stangret-Smoczyńska, *Zmiany...*, *op. cit.*, s. 408.

⁴⁶ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 234.

poświadczony, aby mogła być podstawą wpisu do księgi wieczystej⁴⁷.

Jeżeli hipoteka jest ustanowiona na rzecz banku, to oświadczenie właściciela nieruchomości musi być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Natomiast umowa, która dotyczy hipoteki łącznej musi zawierać zgodę wyrażoną przez wszystkich właścicieli współobciążonych nieruchomości, a skutek powstanie dopiero po zmianie wpisów we wszystkich księgach wieczystych⁴⁸.

Kolejną nowością jest instytucja tzw. rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym⁴⁹, uregulowana w art. 101¹ i n. u.k.w.h. Zgodnie z tą regulacją, w przypadku wygaśnięcia hipoteki, właściciel nieruchomości, może na miejscu wygasłej hipoteki i nie przekraczając jej sumy, ustanowić nową hipotekę albo, za zgodą uprawnionego, przenieść w to miejsce inną z już obciążających nieruchomości hipotek⁵⁰.

II. Przedmiot obciążenia hipoteką

1. Nieruchomość i udział we współwłasności nieruchomości

Art. 65 ust. 1 u.k.w.h. jako zasadniczy przedmiot hipoteki wskazuje na nieruchomość. Pozostałe przepisy określające przedmiot obciążenia jedynie odwołują się to tej regulacji. Wynika to z faktu, że w praktyce nieruchomość jest podstawowym przedmiotem obciążenia zabezpieczeniem hipotecznym⁵¹.

⁴⁷ Zob. H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 107.

⁴⁸ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 240.

⁴⁹ Zob. Ł. Grzechnik, *Hipoteka w obrocie gospodarczym. Komentarz do nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011, s. 29; autor bardzo obrazowo opisuje tę instytucję, porównując rozporządzenie miejscem hipotecznym do rozporządzenia zwolnionym miejscem w garażu. W takiej sytuacji właściciel może wyrazić zgodę na zaparkowanie innego samochodu (bądź nawet kilku pojazdów) pod warunkiem, że nie przekroczą granicy miejsca parkingowego, gdyż spowoduje to uszkodzenie wcześniej zaparkowanych obok pojazdów.

⁵⁰ Zob. E. Gniewek, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 266.

⁵¹ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 67.

Aby powstała hipoteka umowna lub przymusowa, potrzebne jest dokonanie wpisu do księgi wieczystej (zob. art. 67 u.k.w.h.). Dlatego też, aby hipoteka mogła obciążać taką nieruchomość, konieczne jest istnienie księgi wieczystej dla tej nieruchomości. Wyjątek od tej zasady wynika z art. 123 ust. 1 u.k.w.h., który zezwala na złożenie dokumentów dotyczących hipoteki do zbiorów dokumentów. Dokonuje się tego dla nieruchomości nie mających ksiąg wieczystych lub w przypadku których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu. Jednakże aby złożyć dokument dotyczący hipoteki, wymagane jest przyznanie takiego uprawnienia w przepisach szczególnych (zob. art. 38 § 2 u.o.p., art. 95 ust. 3 u.p.b.)⁵².

W przepisie art. 65 ust. 3 u.k.w.h. ustawodawca wprowadził możliwość obciążenia hipoteką także ułamkowej części nieruchomości, jeżeli stanowi ona udział współwłaściciela. W takiej sytuacji właściciel ułamkowej części posiada uprawnienie do obciążenia hipotecznego swojej części, a uprawnienie to nie jest uzależnione w żaden sposób od istnienia lub nieistnienia hipoteki obciążającej całą nieruchomość⁵³.

Powyższy przepis jednoznacznie wskazuje, że nie jest możliwe obciążenie hipoteką udziału we współwłasności łącznej, gdyż brak jest określenia wielkości tego udziału. Analogicznie, nie można obciążyć hipoteką idealnej części nieruchomości, jeżeli nie mamy do czynienia ze współwłasnością nieruchomości⁵⁴.

Przepisy art. 84–90 u.k.w.h. określają pełen zakres obciążenia hipotecznego, w skład którego oprócz nieruchomości wchodzi także jej części składowe, przynależności, a także roszczenia okresowe właściciela wynikające ze stosunku prawnego (tzw. pożytki cywilne)⁵⁵. Powyższa regulacja była tworzona w zamyśle ustawodawcy, aby sprostać rzeczywistości oraz aby zapewnić ochronę

⁵² Zob. H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa..., op. cit.*, s. 90.

⁵³ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka..., op. cit.*, s. 109; autor zaznacza, że takie działanie może prowadzić do znacznych utrudnień w realizacji tych zabezpieczeń w toku postępowania egzekucyjnego.

⁵⁴ Zob. E. Gniewek, *Prawo..., op. cit.*, s. 254.

⁵⁵ Zob. H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa..., op. cit.*, s. 133.

wierzycielowi, gdyż wyżej wymienione elementy są często nierozdzielnie powiązane z nieruchomością⁵⁶.

2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i udział w prawie

Zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. hipoteka może być ustanowiona także na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Warunkiem koniecznym jej ustanowienia jest istnienie księgi wieczystej⁵⁷.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu co prawda od 31 lipca 2007 r. nie może być już ustanawiane, jednakże aż do końca 2012 r. możliwe jest jeszcze przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, po spełnieniu pewnych dodatkowych przesłanek⁵⁸.

Zgodnie z art. 65 ust. 3 u.k.w.h. hipoteka może także obciążać spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w sytuacji gdy przysługuje ono kilku osobom w częściach ułamkowych. Osoba, do której należy ułamkowa część prawa, mając zamiar obciążyć go hipoteką, nie musi posiadać zgody pozostałych współuprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁵⁹.

3. Użytkowanie wieczyste i udział w użytkowaniu wieczystym

Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste, a także udział w tym prawie, przy czym obciążenie hipoteką tych praw może powstać dopiero po dokonaniu wpisu do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego⁶⁰.

Własność budynków oraz innych urządzeń wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (zob. art. 235 § 2 k.c.), dlatego

⁵⁶ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 384.

⁵⁷ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 271.

⁵⁸ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 98.

⁵⁹ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 98.

⁶⁰ Zob. S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008, s. 45.

też hipoteka ustanowiona na użytkowaniu wieczystym, obciąża także te budynki i urządzenia⁶¹.

Podobnie jak w przypadku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, użytkowanie wieczyste może zostać obciążone hipoteką, gdy przysługuje ono kilku osobom w częściach ułamkowych. Osoba, której przysługuje ułamek we współużytkowaniu wieczystym, może swój ułamek obciążyć hipoteką bez zgody pozostałych współuprawnionych z tytułu użytkowania wieczystego⁶².

4. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką

Zgodnie z art. 65 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h. hipoteka może obciążać także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką. Natomiast na podstawie art. 108⁴ u.k.w.h. dopuszczalne jest także kolejne obciążenie hipoteką wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na wierzytelności hipotecznej⁶³.

Ustanowienie subintabulatu wymaga co do zasady realizacji tych przesłanek, które powodują powstanie hipoteki na nieruchomości. Dotyczy to zwłaszcza zawarcia umowy pomiędzy stronami. Jedną stroną umowy jest wierzyciel subintabulatu, a po drugiej stronie znajduje się podmiot obciążający swoje prawo (będący jednocześnie wierzycielem hipotecznym w innym stosunku prawnym). Jednakże przedmiotem hipoteki nie może być udział w wierzytelności hipotecznej⁶⁴.

III. Powstanie hipoteki

1. Hipoteka umowna

Podstawowym źródłem powstawania hipoteki jest umowa. Jest to najbardziej powszechny sposób dokonywania zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości oraz wybranych prawach. Umowa taka zostaje zawarta pomiędzy wierzycielem, który staje

⁶¹ Zob. J. Pisuliński [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 587.

⁶² Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 97.

⁶³ Zob. E. Gniewek, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 255.

⁶⁴ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 501.

się wierzycielem hipotecznym, a właścicielem obciążanej nieruchomości, który staje się dłużnikiem hipotecznym. Właściciel nieruchomości obciążanej nie musi być jednocześnie dłużnikiem osobistym względem wierzyciela. Możliwa jest sytuacja, w której za zaciągnięte zobowiązania, obok dłużnika osobistego odpowiadającego całym swoim majątkiem, odpowiada rzeczowo właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką. Jednakże jeżeli dłużnik ustanawia hipotekę na własnej nieruchomości, to odpowiada on osobiście całym swoim majątkiem, a obok tego rzeczowo tą nieruchomością. W takiej sytuacji wierzyciel dokonuje wyboru sposobu zaspokojenia, co znacznie wzmacnia jego pozycję⁶⁵.

Właściciel nieruchomości musi złożyć swoje oświadczenie woli w formie aktu notarialnego (zob. art. 245 § 2 k.c.). Analogiczny obowiązek odnosi się do pozostałych praw wymienionych w art. 65 ust. 2 i 3 u.k.w.h. (zob. art. 65 ust. 4 u.k.w.h.). Natomiast oświadczenie woli wierzyciela o przyjęciu hipoteki może być złożone w dowolnej formie⁶⁶.

Prawo bankowe w art. 95 reguluje w sposób odmienny od dotychczas omawianych sposób ustanowienia hipoteki. Mianowicie właściciel nieruchomości składa w formie pisemnej pod rygorem nieważności (zob. art. 95 ust. 4 u.p.b.) oświadczenie woli o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku, natomiast wpis hipoteki do księgi wieczystej jest dokonywany na podstawie oświadczeń banku sporządzonych zgodnie z art. 95 ust. 1 u.p.b. (zob. art. 95 ust. 3 u.p.b.)⁶⁷.

Jako minimum, które powinna zawierać taka umowa, poza określeniem stron, wskazuje się na oznaczenie sumy oraz waluty hipoteki, wskazanie zabezpieczanej wierzytelności oraz stosunków prawnych, z których wynika, oraz przedmiotu głównego podlegającego obciążeniu. Natomiast gdy umowa dotyczy ustanowienia hipoteki na administratora, powinna także określać zakres

⁶⁵ Zob. E. Gniewek, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 247–248.

⁶⁶ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 33.

⁶⁷ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 144–145.

zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz określenie przedsięwzięcia, którego finansowanie dotyczy⁶⁸.

Analiza art. 245 § 2 k.c. wskazuje, że przy ustanawianiu hipoteki dopuszczalne jest zastrzeżenie warunku lub terminu. Taki charakter może mieć zarówno zabezpieczana wierzytelność, jak i hipoteka, a oba warunki mogą być od siebie niezależne⁶⁹.

W sytuacji, gdy nieruchomości stanowi wspólność w częściach ułamkowych, do umownego ustanowienia hipoteki na takiej nieruchomości stosujemy przepisy o zarządzie rzeczą wspólną (zob. art. 199 k.c.)⁷⁰.

W przypadku współużytkowania wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu będącego przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych stosujemy analogicznie art. 199 k.c. Taki pogląd potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego⁷¹, zgodnie z którym dopuszczalne jest stosowanie do wspólności praw poprzez analogię przepisów o współwłasności.

Umowa ustanawiająca hipotekę powinna określać zabezpieczoną wierzytelność oraz stosunek prawny, z jakiego wynika. Przy zawieraniu takiej umowy należy mieć na uwadze nie tylko przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ale także przepisy regulujące wpis hipoteki do księgi wieczystej⁷². Natomiast sam wpis hipoteki do księgi wieczystej następuje bądź na podstawie dokumentu obejmującego oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa (zob. art. 32 ust. 1 u.k.w.h.), bądź też dokumentu

⁶⁸ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, op. cit., s. 34.

⁶⁹ Zob. S. Rudnicki, *Hipoteka...*, op. cit., s. 54.

⁷⁰ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, op. cit., s. 135.

⁷¹ Zob. uzasadnienie do postanowienia SN z 28.11.1997 r., I CKN 317/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 86.

⁷² Zob. m.in. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r., nr 102, poz. 1122 z późn. zm.); Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. z 2003 r., nr 162, poz. 1575 z późn. zm.).

wystawionego przez bank na podstawie tego oświadczenia (zob. art. 95 ust. 3 u.p.b.)⁷³.

Po wejściu w życie nowelizacji z 2009 r., dane takie jak wysokość zabezpieczonej wierzytelności, jej waluta czy też termin płatności nie muszą być zawarte w umowie, gdyż te informacje nie powinny być ujawniane w księdze wieczystej⁷⁴.

2. Hipoteka przymusowa

Powstanie hipoteki przymusowej jest skutkiem orzeczenia sądu wieczystoksięgowego o wpisie hipoteki. Sąd wydaje takie orzeczenie na wniosek wierzyciela dysponującego dokumentem stwierdzającym istnienie wierzytelności, która podlega zabezpieczeniu w ten sposób (zob. art. 109 u.k.w.h.)⁷⁵.

Na podstawie art. 109 ust. 1 u.k.w.h. wierzycielowi, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, przysługuje uprawnienie do obciążenia hipoteką wszystkich nieruchomości dłużnika. Powyższego art. nie należy traktować dosłownie, gdyż hipoteka przymusowa nie ma charakteru generalnego. Dlatego też we wniosku o wpis hipoteki przymusowej należy szczegółowo określić nieruchomości obciążone tym zabezpieczeniem. Natomiast łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową może nastąpić tylko w przypadku, gdy te nieruchomości są już obciążone hipoteką łączną albo też stanowią własność dłużników solidarnych (zob. art. 111¹ u.k.w.h.)⁷⁶.

Zgodnie z art. 109 § 2 u.k.w.h. niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomościach Skarbu Państwa, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Natomiast powyższe obostrzenie nie dotyczy nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego⁷⁷.

⁷³ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 138.

⁷⁴ Zob. E. Gniewek, *Współczesny...*, *op. cit.*, s. 186.

⁷⁵ Zob. J. Pisuliński [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 603.

⁷⁶ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 638.

⁷⁷ Zob. T. Domińczyk, *Hipoteka przymusowa*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 87.

Ponadto art. 110 u.k.w.h. daje możliwość ustanowienia tego rodzaju hipoteki na podstawie innych dokumentów niż wniosku wierzyciela, stwierdzonego tytułem wykonawczym. Jeżeli przepisy szczególne tak stanowią, hipoteka przymusowa może zostać ustanowiona także na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia, postanowieniu prokuratora, decyzji administracyjnej lub zarządzeniu zabezpieczenia dokonanego zgodnie z przepisami o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁷⁸.

Osobną kategorią hipotek przymusowych są hipoteki ustanawiane na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku *Ordynacja podatkowa*. Zgodnie z art. 34 § 1 tej ustawy, Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego zostały wyposażone w kompetencję do ustanawiania hipoteki na nieruchomościach podatnika, płatnika, inkasenta, następców prawnych oraz osób trzecich z tytułu zobowiązań podatkowych oraz zaległości podatkowych i odsetek⁷⁹.

Hipoteka łączna przymusowa może powstać tylko wtedy, gdy przewiduje to przepis szczególny lub gdy nieruchomości obciążone są inną hipoteką łączną bądź też stanowią własność dłużników solidarnych (zob. art. 111¹ u.k.w.h.)⁸⁰.

3. Hipoteka łączna

Polskie prawo dopuszcza obciążenie hipoteką kilku nieruchomości lub praw w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności, tak by wierzycielowi przysługiwała swoboda wyboru nieruchomości lub prawa, z których będzie dochodził zaspokojenia⁸¹.

Powstanie hipoteki łącznej może być wynikiem:

- a) czynności prawnej – gdy taka jest wola stron umowy;
- b) podziału nieruchomości obciążonej hipoteką na odrębne nieruchomości – hipoteka łączna powstaje z mocy prawa;

⁷⁸ Zob. J. Pisuliński [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 514.

⁷⁹ Zob. E. Gniewek, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 249.

⁸⁰ Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, *op. cit.*, s. 288.

⁸¹ Zob. J. Pisuliński [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 621.

- c) w pewnych sytuacjach – obciążenia hipoteką przymusową kilku nieruchomości⁸².

Wierzyciel hipoteczny posiada pełną swobodę co do sposobu wykonywania swoich uprawnień wynikających z charakteru hipoteki łącznej (zob. art. 72 ust. 2 u.k.w.h.). Może on dochodzić zaspokojenia wierzytelności od jednego lub kilku dłużników hipotecznych. Ma też swobodę wyboru nieruchomości, z której zaspokojenie wierzytelności ma nastąpić⁸³.

4. Hipoteka ustawowa

Ostatnim z możliwych sposobów powstania hipoteki jest tzw. hipoteka ustawowa. Dotyczy to sytuacji, w której powstanie takiego obciążenia jest uzależnione od ziszczenia ściśle określonych w ustawie przesłanek. Ponadto, powstaje ona bez inicjatywy stron, nie jest też wymagany wpis w księdze wieczystej⁸⁴.

Nowelizacja u.k.w.h. z dnia 5 czerwca 2001 r. uchylająca art. 66 i 67 ust. 2, które *nota bene*, odnosiły się do hipoteki ustawowej będącej zabezpieczeniem roszczeń Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, spowodowała, że w chwili obecnej nie ma przepisów ogólnych dotyczących tej kwestii.

Jak przyznaje B. Swaczyna nie można przyjąć, że taka hipoteka już nie istnieje i wskazuje na co najmniej dwa przepisy powodujące jej powstanie, tj. art. 1037 § 3 k.p.c. oraz art. 115d § 3 u.p.e.a. Powołane przepisy odnoszą się do powstania hipoteki ustawowej na nieruchomości, która została sprzedana odpowiednio w postępowaniu egzekucyjnym sądowym oraz administracyjnym. Jej celem jest zabezpieczenie roszczenia przyznanego wierzycielowi przeciwko nabywcy nieruchomości. Powstanie hipoteki ustawowej następuje z chwilą uprawomocnienia się planu podziału sumy, którą uzyskano z egzekucji sądowej, bądź też z chwilą, gdy postanowienie o planie podziału stało się ostateczne (egzekucja

⁸² Zob. H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, *op. cit.*, s. 117.

⁸³ Zob. T. Czech, *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 296.

⁸⁴ Zob. J. Pisuliński [w:] *System...*, *op. cit.*, s. 609.

administracyjna). Wpis do księgi wieczystej ma w tym wypadku charakter deklaratoryjny⁸⁵.

Bibliografia

- H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011.
- T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011.
- T. Domińczyk, *Hipoteka przymusowa*, [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005.
- E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008.
- E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010.
- E. Gniewek, *Współczesny model hipoteki – zasadnicze zręby konstrukcji*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 4.
- Ł. Grzechnik, *Hipoteka w obrocie gospodarczym. Komentarz do nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011.
- Hipoteka po nowelizacji. Komentarz* (pr. zbior. pod red. J. Pisulińskiego), Warszawa 2011.
- J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.
- Kodeks cywilny. Komentarz* (pr. zbior., pod red. E. Gniewka), Warszawa 2011.
- J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe* (pr. zbior. pod red. E. Gniewka), Warszawa 2005.
- S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008.
- A. Stangret-Smoczyńska, *Zmiany dotyczące treści wierzytelności hipotecznej po nowelizacji*, „Monitor Prawniczy” 2011, nr 8.

⁸⁵ Zob. B. Swaczyna [w:] *Hipoteka...*, *op. cit.*, s. 156.