

Iwona Mirosz o zmianach w ustawie o księgach wieczystych i hipotecę

Hipoteka dla kilku wierzytelności

Od 20 lutego 2011 r. będzie można zabezpieczać jedną hipoteką kilka wierzytelności, które przysługują temu samemu wierzycielowi, nawet jeśli będą wynikać z różnych stosunków prawnych, np. powstaną w wyniku wykonania umów ramowych



Iwona Mirosz, radca prawny, partner, Bird & Bird Maciej Gawroński sp.k.

Do najistotniejszych zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotecę zaliczyć należy zniesienie dotychczasowego podziału na hipotekę określaną jako zwykłą i hipotekę kaucyjną oraz wprowadzenie nowej hipoteki, opartej w głównej mierze na koncepcji hipoteki kaucyjnej. Nową hipoteką będą mogły zostać zabezpieczone zarówno wierzytelności już istniejące, jak i przyszłe wynikające z określonych stosunków prawnych, wierzytelności o oznaczonej oraz nieoznaczonej wysokości.

Nowelizacja zezwala na zabezpieczenie jedną hipoteką wielu wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi, nawet jeżeli będą one wynikać z różnych stosunków praw-

nych, np. powstałe w wyniku wykonania umów ramowych.

W praktyce bankowej umowy ramowe to najczęściej umowy zobowiązujące do zawierania umów na określonych w nich warunkach, np. dokonywania przez bank na zlecenie klienta czynności obciążonych ryzykiem – udzielania kredytów, gwarancji czy poręczeń, zwykle do określonego limitu kwotowego. Zabezpieczenie wielu wierzytelności jedną hipoteką jest możliwe w świetle nowych przepisów, przy czym w umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte tym zabezpieczeniem.

Szczegółowe oznaczenie wierzytelności jest konieczne, jednak kwestia oznaczenia zabezpieczonych wierzytelności nie została w ustawie bliżej uregulowana i może rodzić wątpliwości. W tym zakresie w praktyce bankowej pomocne może być orzecznictwo sądowe dotyczące określania czynności bankowych, z których wynikają wierzy-

telności banku. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na uchwałę Sądu Najwyższego z 19 marca 2010 r. (III CZP 6/10) stanowiącą, że bankowemu tytułowi egzekucyjnemu może być nadana klauzula wykonalności, jeżeli w tytule tym czynność bankowa, z której wynikają dochodzone roszczenia, wskazana jest w sposób umożliwiający jej zindywidualizowanie i zakwalifikowanie jako czynności bankowej.

Z uzasadnienia tej uchwały wynika, że sama umowa ramowa czynnością taką nie jest. Prawo bankowe stanowi, że poza wymogami wymienionymi w art. 96 ust. 1 prawa bankowego bankowy tytuł egzekucyjny powinien zawierać oznaczenie czynności bankowej, z której wynikają dochodzone roszczenia. Do spełnienia warunku oznaczenia w bankowym tytule egzekucyjnym czynności bankowej, z której wynika dochodzone roszczenie konieczne jest wskazanie stosunku zobowiązaniowego, tworzącego źródło roszczenia banku objętego bankowym tytułem egzekucyjnym tak określone-

go, aby umożliwiło zindywidualizowanie tego stosunku.

Sąd Najwyższy uznał, że wskazanie w bankowym tytule egzekucyjnym, iż dochodzone roszczenie wynika z umowy ramowej, nie daje podstawy do przyjęcia, iż roszczenie to wynika z czynności bankowej, nawet gdy umowa ramowa przewiduje zawieranie umów dotyczących tylko czynności bankowych i określa zasady, którym powinny odpowiadać te umowy. Tak więc w praktyce bankowej dla ustanowienia zabezpieczenia wierzytelności z umów ramowych i ich egzekucji konieczne jest wskazanie każdej czynności bankowej przez określenie umożliwiającej ich zidentyfikowanie, z którego jednocześnie wynikałoby, że stanowią one jedną z czynności bankowych wymienionych w art. 5 ust 1 i 2 prawa bankowego.

**NOT. MAŁGORZATA
PIASECKA-SOBKIEWICZ**

PODSTAWA PRAWNA Ustawa z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotecę oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075).

WCHODZI W ŻYCIĘ 20 lutego 2011 r.