

# KSIĘGI WIECZYZSTE I HIPOTEKA

Komentarz

Tom II

Hipoteka

Tomasz Czech

---

---

---

KOMENTARZE

# KSIĘGI WIECZYZSTE I HIPOTEKA

Komentarz  
Tom II  
Hipoteka

Tomasz Czech

---

---

KOMENTARZE

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

Stan prawny na 4 maja 2022 r.

Wydawca  
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący  
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne  
Anna Popławska

Projekt okładek serii  
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-646-9

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.  
Dział Praw Autorskich  
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33  
tel. 728 313 462  
e-mail: [PL-ksiazki@wolterskluwer.com](mailto:PL-ksiazki@wolterskluwer.com)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# Spis treści

Wykaz skrótów .....	9
Wprowadzenie .....	15
<b>Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece</b> (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, poz. 1978; Dz.U. z 2022 r. poz. 872) .....	17
<b>DZIAŁ II. Hipoteka .....</b>	<b>19</b>
<b>Rozdział 1. Hipoteka w ogólności .....</b>	<b>19</b>
<b>Oddział 1. Przepisy ogólne .....</b>	<b>19</b>
Art. 65. [Istota hipoteki; przedmiot hipoteki] .....	19
Art. 66. ( <i>uchylony</i> ) .....	195
Art. 67. [Wpis hipoteki] .....	195
Art. 68. [Zabezpieczona wierzytelność; waluta hipoteki] .....	248
Art. 68 <sup>1</sup> . [Zabezpieczenie wielu wierzytelności] .....	280
Art. 68 <sup>2</sup> . [Administrator hipoteki] .....	307
Art. 68 <sup>3</sup> . [Zastąpienie zabezpieczonej wierzytelności] .....	413
Art. 68 <sup>4</sup> . [Zmiany zabezpieczonej wierzytelności] .....	453
Art. 69. [Zabezpieczenie świadczeń ubocznych] .....	470
Art. 70–71. ( <i>uchylone</i> ) .....	486
Art. 72. [Niedopuszczalne zastrzeżenie] .....	486
Art. 73. [Zarzuty przysługujące właścicielowi] .....	494
Art. 74. [Ograniczenia odpowiedzialności dłużnika z prawa spadkowego] .....	512
Art. 75. [Zaspokojenie z nieruchomości] .....	520
Art. 76. [Hipoteka łączna] .....	577
Art. 77. [Przedawnienie wierzytelności hipotecznej] .....	674
Art. 78. [Wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej] .....	698
<b>Oddział 2. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej .....</b>	<b>716</b>
Art. 79. [Przelew wierzytelności hipotecznej] .....	716
Art. 79 <sup>1</sup> . [Przelew jednej z zabezpieczonych wierzytelności] .....	788
Art. 79 <sup>2</sup> . [Przelew wierzytelności bez przejścia hipoteki] .....	803
Art. 80–82. ( <i>uchylone</i> ) .....	806

Art. 83.	[Przelew roszczeń o świadczenia uboczne] . . . . .	806
Art. 83 <sup>1</sup> .	[Przeniesienie wierzytelności z papierów wartościowych] . . . .	811
<b>Oddział 3. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki</b>	. . . . .	<b>818</b>
Art. 84.	[Obciążenie przynależności hipoteką] . . . . .	818
Art. 85.	[Części składowe nieruchomości] . . . . .	830
Art. 86.	[Zbycie przynależności] . . . . .	854
Art. 87.	[Usunięcie części składowych i przynależności] . . . . .	859
Art. 88.	[Roszczenie o czynsz najmu lub dzierżawy] . . . . .	866
Art. 89.	[Wypłata odszkodowania z tytułu ubezpieczenia] . . . . .	892
Art. 90.	[Sprzedaż części nieruchomości] . . . . .	905
Art. 91.	[Roszczenie prewencyjne] . . . . .	912
Art. 92.	[Odpowiedzialność właściciela za bezpieczeństwo hipoteki] . . .	925
Art. 93.	[Roszczenie o naprawienie szkody] . . . . .	939
<b>Oddział 4. Wygaśnięcie hipoteki</b>	. . . . .	<b>949</b>
Art. 94.	[Wygaśnięcie hipoteki] . . . . .	949
Art. 94 <sup>1</sup> .	[Wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności] . . .	995
Art. 95.	[Wykreślenie hipoteki bez podstawy prawnej] . . . . .	998
Art. 96.	<i>(uchylony)</i> . . . . .	1006
Art. 97.	[Roszczenie zwrotne dłużnika osobistego] . . . . .	1006
Art. 98.	[Roszczenie zwrotne właściciela] . . . . .	1016
Art. 99.	[Złożenie kwoty do depozytu sądowego] . . . . .	1021
Art. 99 <sup>1</sup> .	[Żądanie zniesienia hipoteki] . . . . .	1029
Art. 100.	[Obowiązki wierzyciela] . . . . .	1039
Art. 101.	[Wygaśnięcie użytkownika wieczystego obciążonego hipoteką] . . . . .	1048
<b>Oddział 5. Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym</b>	. . . . .	<b>1053</b>
Art. 101 <sup>1</sup> .	[Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym] . . . . .	1053
Art. 101 <sup>2</sup> .	[Miejsce opróżnione wskutek przeniesienia hipoteki] . . . . .	1137
Art. 101 <sup>3</sup> .	[Egzekucja z nieruchomości] . . . . .	1142
Art. 101 <sup>4</sup> .	[Wpis uprawnienia do księgi wieczystej] . . . . .	1147
Art. 101 <sup>5</sup> .	[Zakres podmiotowy uprawnienia] . . . . .	1166
Art. 101 <sup>6</sup> .	[Zakaz zajęcia uprawnienia] . . . . .	1168
Art. 101 <sup>7</sup> .	[Hipoteka łączna] . . . . .	1170
Art. 101 <sup>8</sup> .	[Niedopuszczalność zastrzeżenia] . . . . .	1174
Art. 101 <sup>9</sup> .	[Roszczenie wierzyciela o przeniesienie hipoteki] . . . . .	1180
Art. 101 <sup>10</sup> .	[Pierwszeństwo hipoteki] . . . . .	1229
Art. 101 <sup>11</sup> .	[Wyłączenie] . . . . .	1231
<b>Rozdział 2. Hipoteka kaucyjna</b>	. . . . .	<b>1232</b>
Art. 102–108 <i>(uchylone)</i>	. . . . .	1232
<b>Rozdział 2<sup>1</sup>. Hipoteka na wierzytelności hipotecznej</b>	. . . . .	<b>1232</b>
Art. 108 <sup>1</sup> .	[Ustanowienie subintabulatu; spłata do rąk wierzyciela] . . . . .	1232
Art. 108 <sup>2</sup> .	[Uprawnienia wierzyciela] . . . . .	1239
Art. 108 <sup>3</sup> .	[Wygaśnięcie hipoteki] . . . . .	1240
Art. 108 <sup>4</sup> .	[Dalszy subintabulat] . . . . .	1241
Art. 108 <sup>5</sup> .	[Stosowanie przepisów o zastawie] . . . . .	1242

---

<b>Rozdział 3. Hipoteka przymusowa</b> .....	1243
Art. 109. [Hipoteka przymusowa] .....	1243
Art. 110. [Inne podstawy hipoteki przymusowej] .....	1330
Art. 110 <sup>1</sup> . [Suma hipoteki przymusowej] .....	1388
Art. 111. ( <i>uchylony</i> ) .....	1407
Art. 111 <sup>1</sup> . [Hipoteka przymusowa łączna] .....	1407
Art. 111 <sup>2</sup> . [Zmiana podstawy wpisu lub treści hipoteki przymusowej] ...	1429
Art. 112. ( <i>uchylony</i> ) .....	1442
<b>DZIAŁ III. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe</b> .....	1443
Art. 113–128 ( <i>pominięte</i> ) .....	1443
<b>Ustawa z dnia 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075)</b>	
(wyciąg) .....	1445
Art. 10. [Hipoteka kaucyjna i zwykła – przepisy intertemporalne] ....	1445
Art. 11. [Żądanie zniesienia hipoteki] .....	1468
Art. 12. ( <i>pominięty</i> ) .....	1470
Art. 13. [Postępowanie egzekucyjne i upadłość – przepisy intertemporalne] .....	1470
Art. 14. [Wejście w życie ustawy] .....	1475
<b>Bibliografia</b> .....	1477

## Wprowadzenie

Księgi wieczyste to fundament bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Hipoteka zaś jest najpowszechniej stosowanym w Polsce zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości oraz niektórych prawach jej dotyczących.

Księgi wieczyste i hipoteka tworzą filary polskiego prawa rzeczowego. Są one wynikiem długotrwałej ewolucji, a ich kształt normatywny podlega stałym zmianom. Obecnie uregulowano je przede wszystkim w przepisach ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ze względu na znaczenie dla obrotu nieruchomościami przepisy te wymagają pogłębionej analizy, w ramach której należy uwzględnić bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów niższych instancji, dorobek doktryny prawa cywilnego oraz funkcje poszczególnych instytucji prawnych, aby w rezultacie ustalić prawidłową wykładnię omawianych przepisów. Przeprowadzenie takiej analizy jest podstawowym celem niniejszego komentarza. Zmierając do ułatwienia Czytelnikom lektury i zrozumienia analizowanych zagadnień, w książce zamieszczono liczne, przystępne przykłady, które obrazują stosowanie komentowanych przepisów w praktyce.

Komentarz obejmuje stan prawny na dzień 4.05.2022 r.

# USTAWA

z dnia 6 lipca 1982 r.

## o księgach wieczystych i hipotece

(tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, poz. 1978;  
Dz.U. z 2022 r. poz. 872)



# DZIAŁ II

## Hipoteka

### Rozdział 1

## Hipoteka w ogólności

#### Oddział 1

### Przepisy ogólne

**Art. 65.** [Istota hipoteki; przedmiot hipoteki]

1. W celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka).
2. Przedmiotem hipoteki może być także:
  - 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;
  - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
  - 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką.
3. Hipoteką może być obciążona część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, oraz przysługujący współuprawnionemu udział we wspólności praw wymienionych w ust. 2 pkt 1 i 2.
4. Do hipotek określonych w ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio przepisy o hipotecę na nieruchomości.

## Spis treści

I.	Wprowadzenie .....	21
II.	Źródła prawa .....	24
III.	Cel hipoteki .....	25
IV.	Pierwszeństwo hipoteki .....	28
V.	Zasada akcesoryjności hipoteki .....	32
	1. Pojęcie akcesoryjności hipoteki .....	32
	2. Akcesoryjność na płaszczyźnie podmiotowej .....	34
	3. Akcesoryjność na płaszczyźnie czasowej .....	37
	4. Akcesoryjność na płaszczyźnie treści .....	40
VI.	Zasada szczegółowości hipoteki .....	42
	1. Aspekty szczegółowości hipoteki .....	42
	2. Oznaczenie wierzytelności zabezpieczonych hipoteką ...	43
	3. Oznaczenie przedmiotu obciążonego hipoteką .....	44
VII.	Zasada niepodzielności hipoteki .....	46
VIII.	Stosunek prawny hipoteki .....	47
	1. Kwalifikacja i budowa stosunku prawnego hipoteki .....	47
	2. Charakter uprawnienia wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia się z obciążonej nieruchomości .....	50
	3. Inne uprawnienia i obowiązki w relacjach dwustronnie zindywidualizowanych w stosunku hipoteki .....	55
	4. Relacje dwustronnie zindywidualizowane w stosunku hipoteki a odrębne stosunki obligacyjne .....	55
	5. Relacje jednostronnie zindywidualizowane w stosunku hipoteki .....	56
IX.	Sposób powstania hipoteki .....	57
X.	Umowa o ustanowienie hipoteki .....	59
XI.	Zobowiązanie do ustanowienia hipoteki .....	68
XII.	Ustanowienie hipoteki pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu .....	73
XIII.	Szczególne przypadki ustanowienia hipoteki .....	77
	1. Ustanowienie hipoteki na przedmiocie należącym do majątku wspólnego małżonków .....	77
	2. Ustanowienie hipoteki przez współuprawnionych w częściach ułamkowych .....	84
	3. Ustanowienie hipoteki przez przedstawiciela .....	87
	4. Ustanowienie hipoteki przez spółkę .....	91
	5. Ustanowienie hipoteki przez spółdzielnię .....	97
	6. Ustanowienie hipoteki przez państwową osobę prawną .....	99
	7. Ustanowienie hipoteki przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego .....	101
XIV.	Hipoteka bankowa .....	104
	1. Charakter prawny hipoteki bankowej .....	104

2.	Forma oświadczeń woli dotyczących ustanowienia hipoteki bankowej . . . . .	106
3.	Forma oświadczeń woli w sprawie zmiany treści hipoteki . . . . .	110
4.	Przedmiot hipoteki bankowej . . . . .	111
5.	Moc prawna i forma dokumentów bankowych . . . . .	114
6.	Zakres przedmiotowy dokumentów bankowych . . . . .	118
7.	Dokumenty bankowe jako podstawa wpisu hipoteki w księdze wieczystej . . . . .	124
8.	Dokumenty bankowe jako podstawa innych wpisów w księdze wieczystej . . . . .	134
9.	Zakres podmiotowy kompetencji do wystawiania dokumentów bankowych . . . . .	138
XV.	Hipoteka na rzecz banku hipotecznego . . . . .	142
XVI.	Hipoteka na rzecz spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej . . . . .	144
XVII.	Wadliwość czynności prawnej ustanawiającej hipotekę . . . . .	150
XVIII.	Nabycie hipoteki od osoby nieuprawnionej . . . . .	158
XIX.	Zagadnienia kolizyjnoprawne . . . . .	160
XX.	Podatek od ustanowienia hipoteki . . . . .	165
XXI.	Przedmiot hipoteki . . . . .	169
1.	Uwagi ogólne . . . . .	169
2.	Nieruchomość . . . . .	172
3.	Udział w nieruchomości . . . . .	181
4.	Użytkowanie wieczyste . . . . .	188
5.	Udział w użytkowaniu wieczystym . . . . .	191
6.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu . . . . .	192
7.	Udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu . . . . .	193
8.	Wierzytelność hipoteczna . . . . .	194

## I. Wprowadzenie

1. W polskim systemie prawnym hipoteka jest podstawowym zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości (art. 65 ust. 1) i niektórych prawach dotyczących nieruchomości (art. 65 ust. 2–3). Istotną rangę hipoteki w obrocie gospodarczym wyznaczają przede wszystkim wartość i cechy jej przedmiotu, które predestynują hipotekę do zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych o znacznej wysokości i długim terminie płatności (zwłaszcza wierzytelności z tytułu kredytu długoterminowego).
2. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c.).
3. Hipoteka należy do szerszej kategorii praw zastawniczych, czyli ograniczonych praw rzeczowych służących zabezpieczeniu wierzytelności. Do tej kategorii zalicza się również zastaw we wszystkich jego odmianach (w tym zastaw rejestrowy, zastaw finansowy, zastaw skarbowy oraz hipoteka morska).

4. Hipoteka i zastaw zasadniczo obciążają odrębne rodzaje przedmiotów. W prawie polskim obowiązuje zasada rozdziału przedmiotów obu tych zabezpieczeń (por. np. T. Czech [w:] *Kodeks...*, s. 1428–1430; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4 (2021), s. 442–443).

Zastaw obejmuje rzeczy ruchome oraz zbywalne prawa majątkowe, z wyjątkiem prawa użytkowania wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. art. 306 § 1 k.c., art. 327 k.c., art. 7 ust. 1–2 u.z.r., a także art. 41 § 2 o.p.). Jeżeli na wierzytelności hipotecznej ustanowiono hipotekę (subintabulat), nie może być ona przedmiotem zastawu (art. 7 ust. 1 pkt 2 u.z.r.).

Wspólny przedmiot hipoteki oraz zastawu – w drodze wyjątku – może pojawić się w przypadku jednoczesnego obciążenia tymi zabezpieczeniami ubocznych składników majątkowych opisanych w art. 84–93, tj. rzeczy ruchomych oraz roszczeń powiązanych gospodarczo z przedmiotem głównym hipoteki (zob. komentarz do art. 84, tezy 50–57).

5. Reżimy prawne hipoteki oraz zastawu są zasadniczo autonomiczne. Generalnie przepisy o zastawie nie mają – w drodze analogii – zastosowania do hipoteki i *vice versa*. Zgodnie z art. 108<sup>5</sup>, w drodze wyjątku, przepisy o zastawie na wierzytelności stosuje się do hipoteki na wierzytelności hipotecznej (subintabulat) w wypadkach nieobjętych przepisami rozdziału 2<sup>1</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

*De lege lata* pomiędzy regulacjami dotyczącymi hipoteki oraz zastawu występują liczne – nie zawsze uzasadnione merytorycznie – rozbieżności, co może być zarzewiem wątpliwości interpretacyjnych (por. T. Czech, *Uwagi...*, s. 140–143).

6. Hipoteka morska – wbrew językowym skojarzeniom – nie jest hipoteką, o której stanowi art. 65 ust. 1. Jest to odrębny typ zastawu, który obciąża statek wpisany do rejestru okrętowego lub statek w budowie (zob. art. 76 § 1 oraz art. 82 § 1 k.m., a także art. 164 § 1 pkt 3 u.p.e.a.). Do hipoteki morskiej stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece (art. 76 § 1 zd. 2 k.m.).

Z piśmiennictwa por. np. W. Adamczak, Z. Godecki, *Przywileje...*, s. 77 i n.

7. W polskim systemie prawnym, oprócz hipoteki i zastawu, jako zabezpieczenie rzeczowe występuje też – nieuregulowane szczegółowo w obowiązujących przepisach – przewłaszczenie na zabezpieczenie (w różnych odmianach). O ile hipoteka i zastaw polegają na obciążeniu składnika majątkowego ograniczonym prawem rzeczowym, o tyle przewłaszczenie prowadzi do przeniesienia tego składnika do majątku wierzyciela w celu zabezpieczenia jego wierzytelności. Może ono obejmować rzeczy (przewłaszczenie na zabezpieczenie), wierzytelności (przelew na zabezpieczenie), pieniądze (kaucja) i inne prawa majątkowe.

Obecnie nie powinna budzić wątpliwości dopuszczalność stosowania w Polsce przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie, choć z pewnymi ograniczeniami wynikającymi z przepisów ustawy oraz zasad współżycia społecznego (zob. art. 387<sup>1</sup> k.c., art. 3 ust. 1 u.k.h.). We wcześniejszym stanie prawnym konstrukcję tę ogólnie

zaakceptowano w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. m.in. wyroki SN: z 29.05.2000 r., III CKN 246/00, OSP 2001/2, poz. 26; z 8.03.2002 r., III CKN 748/00, OSP 2003/3, poz. 37; z 28.10.2010 r., II CSK 218/10, OSNC 2011/6, poz. 72; z 31.03.2016 r., IV CSK 372/15, OSP 2019/4, poz. 35; z 13.05.2016 r., III CSK 247/15, LEX nr 2069444; z 17.01.2020 r., IV CSK 513/18, OSNC 2020/10, poz. 88). Pogląd dopuszczający przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie od dawna przeważał również w polskim piśmiennictwie (por. np. A. Bieranowski, *Nowelizacja...*, s. 31 i n.; J. Gołaczyński, *Przewłaszczenie...*, s. 183 i n., wraz z powołaną tam literaturą).

8. W systemach prawnych wszystkich państw Europy występuje funkcjonalny odpowiednik hipoteki, tj. rzeczowego zabezpieczenia na nieruchomości (por. np. J. Pisuliński [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 44 i n.). W poszczególnych państwach przybiera ono rozmaity kształt normatywny. Niejednolicie kształtuje się zwłaszcza sposób jego ustanowienia, metoda wykonania, tryb ujawnienia oraz akcesoryjność w stosunku do zabezpieczonej wierzytelności.

Na regulację hipoteki w prawie polskim – w rozwoju historycznym – najsilniejszy wpływ wywarły, poza korzeniami rzymskimi, systemy prawa niemieckiego i austriackiego.

Biorąc pod uwagę istotne różnice między kształtem normatywnym zabezpieczeń rzeczowych w poszczególnych państwach, analiza komparatystyczna – mimo waloru teoretycznego, zwłaszcza w perspektywie *de lege ferenda* (por. np. B. Swaczyna, *Wpływ...*, s. 241 i n.) – ma niewielkie znaczenie na potrzeby wykładni operatywnej w toku stosowania przepisów komentowanej ustawy.

9. Hipoteka ani inne zabezpieczenia rzeczowe na nieruchomości nie są uregulowane w prawie Unii Europejskiej. Wyłączna kompetencja prawotwórcza w tej dziedzinie należy do państw członkowskich Unii Europejskiej.

Od wielu dziesięcioleci toczy się debata nad wprowadzeniem w Unii Europejskiej jednolitego zabezpieczenia rzeczowego na nieruchomości (tzw. eurohipoteka). Debata ta ma charakter wyłącznie akademicki, a ostatnio wyraźnie przygasła. Nie są aktualnie prowadzone – ani nawet planowane – prace legislacyjne odnośnie do takiego zabezpieczenia.

W mojej ocenie, niezależnie od braku kompetencji Unii Europejskiej w tej dziedzinie prawa, nie występuje obecnie istotna potrzeba wprowadzenia jednolitego zabezpieczenia rzeczowego na nieruchomości. Obserwacja praktyki wskazuje, że transakcje, w których wykorzystuje się tego rodzaju zabezpieczenia (np. kredyty hipoteczne), mają znaczenie marginalne w europejskim obrocie transgranicznym, a ich marginalizacja nie jest spowodowana niedostatkiem zharmonizowanej regulacji prawnej odnośnie do zabezpieczeń wierzytelności. Konstrukcja jednolitego zabezpieczenia rzeczowego nie przyczyniłaby się istotnie do integracji rynku europejskiego, wzrostu gospodarczego, usprawnienia obrotu kredytowego ani obniżenia kosztów transakcyjnych. Próba jego implementacji w systemach wewnętrznych państw członkowskich Unii Europejskiej powodowałaby natomiast ogromne koszty i napotkałaby poważne trudności, biorąc pod uwagę głębokie

W publikacji w sposób kompleksowy i pogłębiony omówiono wszystkie instytucje polskiego prawa hipotecznego, unormowane w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Odwołano się do powiązanych z nimi regulacji prawa bankowego, podatkowego, procedury egzekucyjnej i upadłościowej oraz aktualnych rozporządzeń wykonawczych.

W tomie II skomentowano art. 65–111<sup>2</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczące hipoteki oraz przepisy intertemporalne niezwykle istotnej ustawy nowelizującej z 26.06.2009 r. Obszerne rozważania obejmują zawarte w ustawie konstrukcje prawne, m.in. akcesoryjność hipoteki, administratora hipoteki, rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym. Liczne przykłady, praktyczne wskazówki, a także wnikliwa analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych oraz dorobku nauki prawa to dodatkowe atuty tej publikacji.

Ze względu na to, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece to podstawowy akt prawny w obrocie nieruchomościami, komentarz zainteresuje sędziów i referendarzy sądowych, notariuszy, adwokatów, radców prawnych, pracowników banków oraz wszystkie osoby zajmujące się obsługą obrotu nieruchomościami.

**Tomasz Czech** – doktor nauk prawnych, radca prawny, autor cenionych komentarzy m.in. do przepisów o kształtowaniu ustroju rolnego, prawach konsumenta, kredycie hipotecznym, kredycie konsumenckim i ustawy deweloperskiej, a także wielu innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego i bankowego.



9788382866469 W01P01

Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca



9 788382 866469

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

