

# PRZENIESIENIE WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEJ

Szymon Romanow

---

---

---

# PRZENIESIENIE WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEJ

Szymon Romanow

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo.pl**  
księgarnia internetowa

---

SERIA **MONOGRAFIE**

*Stan prawny na 10 maja 2019 r.*

Recenzenci

*Dr hab. Małgorzata Balwicka-Szczyrba, prof. UG*

*Dr hab. Paweł Księżak, prof. UE*

Wydawca

*Magdalena Stojek-Siwińska*

Redaktor prowadzący

*Adam Choiński*

Opracowanie redakcyjne

*Violet Design*

Projekt okładek serii

*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

Łamanie

*Wolters Kluwer Polska*

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.

**prawolubni**  


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., 2019

ISBN 978-83-8160-708-7

ISSN 1897-4392

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

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

Rodzicom

---



# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>11</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>15</b>
<b>Rozdział I</b>	
<b>Zagadnienia wstępne.....</b>	<b>25</b>
1. Geneza regulacji przeniesienia wierzytelności hipotecznej.....	25
1.1. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r. ....	28
1.2. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej w projekcie prawa rzeczowego z 1939 r. ....	30
1.3. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej w dekreście – Prawo rzeczowe oraz w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym przed 20.02.2011 r.....	32
1.4. Przeniesienie wierzytelności hipotecznej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w brzmieniu obowiązującym od 19.02.2011 r.....	34
2. Pojęcie wierzytelności hipotecznej.....	37
3. Zakres zabezpieczenia .....	48
4. Pojęcie przelewu wierzytelności hipotecznej .....	54

**Rozdział II****Konstrukcja prawna przeniesienia wierzytelności**

<b>hipotecznej</b> .....	57
1. Przejście hipoteki jako ustawowy skutek przeniesienia wierzytelności .....	57
2. Zakaz przeniesienia hipoteki bez zabezpieczonej wierzytelności .....	80
3. Wyłączenie przejścia hipoteki .....	89

**Rozdział III****Umowa prowadząca do przelewu wierzytelności hipotecznej**

1. Uwagi wstępne .....	97
2. Umowa zobowiązująco-rozporządzająca .....	98
2.1. Strony umowy .....	98
2.2. Przedmiot umowy .....	117
2.3. Treść umowy .....	122
2.4. Forma umowy .....	131
2.5. Wpis do księgi wieczystej .....	136
3. Umowa rozporządzająca .....	155
4. Umowa zobowiązująca .....	161
5. Przejęcie praw i obowiązków z umowy – wzmianka .....	164
6. Szczególne przypadki zmiany wierzyciela hipotecznego ....	169

**Rozdział IV****Umowa przedwstępna do umowy prowadzącej do przelewu**

<b>wierzytelności hipotecznej</b> .....	183
1. Umowa przedwstępna – uwagi ogólne .....	183
2. Forma umowy przedwstępnej .....	188
3. Treść umowy przedwstępnej .....	196
4. Wadliwość umowy przedwstępnej a przelew wierzytelności hipotecznej .....	202

**Rozdział V****Odstąpienie od umowy zobowiązującej do przelewu**

<b>wierzytelności hipotecznej</b> .....	207
1. Ogólna charakterystyka odstąpienia od umowy .....	207

2. Skutki odstąpienia od umowy zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej .....	209
2.1. Umowne prawo odstąpienia .....	209
2.2. Ustawowe prawo odstąpienia.....	215
3. Forma oświadczenia o odstąpieniu od umowy.....	219

## **Rozdział VI**

<b>Przeniesienie jednej z kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom .....</b>	<b>225</b>
1. Pozycja prawna administratora hipoteki .....	225
2. Swoboda dysponowania wierzytelnościami hipotecznymi przez poszczególnych wierzycieli.....	236
3. Wstąpienie nabywcy wierzytelności hipotecznej w stosunek z administratorem hipoteki.....	241
4. Wpis do księgi wieczystej .....	245

## **Rozdział VII**

<b>Sytuacja prawna zbywcy i nabywcy wierzytelności hipotecznej .....</b>	<b>249</b>
1. Uwagi wprowadzające. Nabycie wierzytelności hipotecznej od nieuprawnionego .....	249
2. Przelew wierzytelności hipotecznej a wpis w księdze wieczystej .....	260

## **Rozdział VIII**

<b>Przelew roszczeń o świadczenia uboczne .....</b>	<b>271</b>
---	------------

## **Rozdział IX**

<b>Przeniesienie wierzytelności hipotecznej z dokumentów zbywalnych przez indos lub na okaziciela .....</b>	<b>281</b>
1. Ogólna charakterystyka przeniesienia wierzytelności hipotecznej z dokumentów zbywalnych przez indos lub na okaziciela.....	281
2. Dopuszczalność i skutki przeniesienia wierzytelności hipotecznej z dokumentu zbywalnego przez indos lub na okaziciela w drodze przelewu.....	308
3. Wpis do księgi wieczystej .....	311



**Rozdział X**

<b>Przelew jednej z wielu zabezpieczonych wierzytelności.....</b>	<b>315</b>
1. Zagadnienia ogólne .....	315
2. Obowiązek zawiadomienia właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym.....	324

**Rozdział XI**

<b>Ochrona dłużnika i właściciela obciążonej nieruchomości ....</b>	<b>329</b>
1. Uwagi wstępne .....	329
2. Ochrona właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym .....	332
3. Ochrona właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym .....	354
4. Ochrona dłużnika osobistego niebędącego właścicielem nieruchomości.....	361
5. Ochrona dłużnika osobistego i właściciela nieruchomości w razie przeniesienia wierzytelności hipotecznej wynikającej z dokumentów zbywalnych przez indos lub na okaziciela.....	362

**Rozdział XII**

<b>Obrót pulami wierzytelności .....</b>	<b>367</b>
--	------------

**Rozdział XIII**

<b>Przelew wierzytelności hipotecznej podlegającej prawu obcemu .....</b>	<b>377</b>
1. Źródła norm kolizyjnych.....	377
2. Ustalenie prawa właściwego dla przelewu wierzytelności hipotecznej.....	380

**Rozdział XIV**

<b>Ocena aktualnej regulacji i uwagi <i>de lege ferenda</i>.....</b>	<b>395</b>
--	------------

<b>Bibliografia.....</b>	<b>405</b>
--------------------------	------------

<b>Orzecznictwo .....</b>	<b>417</b>
---------------------------	------------

# WYKAZ SKRÓTÓW

## I. Akty prawne

- aust. k.c. – kodeks cywilny austriacki – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie, Patent vom 1ten Junius 1811, Justizgesetzsammlung Nr. 946/1811, letzte Änderung: Bundesgesetzblatt I Nr. 59/2017 (NR: GP XXV RV 1461 AB 1528 S. 173. BR: AB 9764 S. 866)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1987 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- niem. k.c. – kodeks cywilny niemiecki – Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung des Rechts auf Eheschließung für Personen gleichen Geschlechts vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2787)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2019 r. poz. 900 ze zm.)
- p.k.w. – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)

- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.)
- pr. czek. – ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo czekowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 462)
- pr. restr. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.)
- pr. rzecz. – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.)
- pr. weksl. – ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 160)
- p.u.s.p. – ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 52 ze zm.)
- r.k.w.s.t. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
- rozporządzenie 593/2008 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177, s. 6, ze zm.)
- rozporządzenie 650/2012 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 650/2012 z 4.07.2012 r. w sprawie jurysdykcji, prawa właściwego, uznawania i wykonywania orzeczeń, przyjmowania i wykonywania dokumentów urzędowych dotyczących dziedziczenia oraz w sprawie ustanowienia europejskiego poświadczenia spadkowego (Dz.Urz. UE L 201, s. 107, ze zm.)
- szwajc. k.c. – kodeks cywilny szwajcarski – Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210
- szwajc. k.z. – szwajcarski kodeks zobowiązań – Bundesgesetz vom 30. März 1911 betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht), SR 220
- u.f.i. – ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 1355 ze zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 785 ze zm.)

- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)
- u.l.z. – ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2016 r. poz. 1771 ze zm.)
- u.o. – ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 483 ze zm.)
- u.o.i.f. – ustawa z 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm.)
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2018 r. poz. 1314 ze zm.)
- u.s.k.o.k. – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2386 ze zm.)
- u.s.u.s. – ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 300 ze zm.)
- ustawa zmieniająca z 2009 r. – ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075)
- u.w.p.d.p. – ustawa z 11.10.2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 425 ze zm.)
- u.z.r. – ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)

## II. Periodyki

- BGE – Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts (cytowane przez oznaczenie rocznika, tomu i strony)
- Biul. SN – Biuletyn Sądu Najwyższego
- DREvBl – Evidenzblatt der Rechtsmittelentscheidungen als Beilage zum „Deutschen Recht” (cytowane przez podanie rocznika i numeru)
- KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego
- MPB – Monitor Prawa Bankowego
- MPH – Monitor Prawa Handlowego
- M. Praw. – Monitor Prawniczy

NJW	- Neue Juristische Wochenschrift (cytowane przez oznaczenie rocznika, zeszytu i strony)
NP	- Nowe Prawo (od 1991 r. – Przegląd Sądowy)
NPN	- Nowy Przegląd Notarialny
OLGZ	- Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen (cytowane przez oznaczenie rocznika, zeszytu i strony)
OSNC	- Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSP	- Orzecznictwo Sądów Polskich
ÖBA	- Österreichisches Bankarchiv (cytowane przez podanie rocznika i strony)
PPH	- Przegląd Prawa Handlowego
PPPM	- Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego
PPUW	- Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego
Prz. Leg.	- Przegląd Legislacyjny
PS	- Przegląd Sądowy
RZ	- Österreichische Richterzeitung (cytowane przez podanie rocznika i strony)
SC	- Studia Cywilistyczne
SPP	- Studia Prawa Prywatnego
ZIK	- Zeitschrift für Insolvenzrecht und Kreditschutz (cytowane przez podanie rocznika, zeszytu i strony)
ZNUJ	- Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego

### III. Inne

BGH	- Federalny Trybunał Sprawiedliwości (Der Bundesgerichtshof)
DCFR	- Draft Common Frame of Reference
LEX	- System Informacji Prawnej LEX
NBP	- Narodowy Bank Polski
OGH	- austriacki Sąd Najwyższy (Der Oberste Gerichtshof)
PECL	- Principles of European Contract Law
SA	- Sąd Apelacyjny
SN	- Sąd Najwyższy
SN (7)	- Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów
SR	- Systematische Sammlung des Bundesrechts (urzędowy zbiór przepisów prawa szwajcarskiego o charakterze informacyjnym)
TSUE	- Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej

## WSTĘP

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zagadnienie regulacji przeniesienia wierzytelności hipotecznej w prawie polskim. Problematyka ta nie wzbudzała dotychczas szczególnego zainteresowania w doktrynie i pozostawała dziedziną wymagającą wszechstronnego opracowania. Kwestie związane z przeniesieniem wierzytelności hipotecznej były poruszane głównie w komentarzach do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rzadziej w artykułach. Wiele z nich nie zostało dotychczas w ogóle omówionych w literaturze. Uzasadnieniem podjęcia badań jest więc w szczególności brak monograficznego opracowania tego zagadnienia w polskim piśmiennictwie. Analiza tej problematyki stała się o tyle istotna, że ustawą z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw<sup>1</sup>, która weszła w życie po stosunkowo długim, bo osiemnastomiesięcznym, *vacatio legis* 20.02.2011 r., dokonano zasadniczych zmian w regulacji przeniesienia wierzytelności hipotecznej.

Na wstępie należy poczynić zastrzeżenie, że niniejsze opracowanie odnosi się do stanu prawnego obowiązującego od 20.02.2011 r., mimo że w obrocie jeszcze przez wiele lat będą funkcjonowały hipoteki zwykłe oraz kaucyjne. Zgodnie z art. 10 ustawy zmieniającej z 2009 r. do hipotek kaucyjnych (przy czym nie dotyczy to tych, które są związane z hipoteką zwykłą i zabezpieczają roszczenia o świadczenia uboczne) stosuje się przepisy w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Z tego względu, do hipotek kaucyjnych zastosowanie znajdą także przepisy

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 131, poz. 1075.

o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej w brzmieniu obowiązującym od 20.02.2011 r. Natomiast do przelewu wierzytelności zabezpieczonych hipoteką zwykłą należy stosować przepisy dotychczasowe<sup>2</sup>.

Wspomniana wcześniej zmiana przepisów przysporzyła wielu nowych zagadnień interpretacyjnych. Dotychczasowa regulacja ograniczała się jedynie do unormowania przelewu wierzytelności hipotecznej (i to tylko w przypadku hipoteki zwykłej) i nie wykraczała poza tę instytucję. Zgodnie bowiem z uchylonym art. 107 u.k.w.h. do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną nie stosowało się przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej. W następstwie dokonanych zmian przepisy oddziału 2, rozdziału 1, działu II ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczą nie tylko przelewu, ale również innych niż przelew sposobów przejścia wierzytelności hipotecznej na nabywcę w drodze umowy (co z kolei wiązało się ze zmianą samego tytułu tego oddziału ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przyjęcie takich założeń legislacyjnych było konsekwencją oparcia regulacji jednolitej hipoteki na dotychczasowej konstrukcji hipoteki kaucyjnej. Przedstawione okoliczności czyniły niezbędnym uwzględnienie również innych instytucji prawa cywilnego (także w zakresie prawa zobowiązań), które dotychczas nie były brane w taki sposób pod uwagę przy opisie tego zagadnienia. Na uwagę zasługiwało także zniesienie domniemania istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, jak również regulacja przelewu jednej z kilku lub też części wierzytelności zabezpieczonych hipoteką. Wyrażono również *explicite* zasadę konstytutywności wpisu przeniesienia wierzytelności hipotecznej w księdze wieczystej, czego konsekwencjami są m.in. konieczność rozważenia problematyki formy umowy prowadzącej do przelewu wierzytelności (wobec braku unormowania tego zagadnienia w przepisach ogólnych o przelewie, znajdujących się w Kodeksie cywilnym), a przede wszystkim szereg teoretycznych wątpliwości co do sytuacji prawnej zbywcy i nabywcy wierzytelności hipotecznej w okresie od dnia złożenia wniosku o wpis przelewu do

---

<sup>2</sup> W odniesieniu do zagadnienia przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą zob. J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 798 i n.; S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008, s. 93 i n.; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007, s. 261 i n.

ksiegi wieczystej do dnia prawomocnego rozstrzygnięcia w przedmiocie tego wniosku przez sąd wieczystoksięgowy. Wspomniane zmiany wymagają oceny z punktu widzenia przyjętych przez ustawodawcę założeń. Istotnym teoretycznym zagadnieniem wymagającym szczegółowego opracowania była także kwestia, czy przelew wierzytelności implikuje jednocześnie przejście hipoteki jako jego ustawowy skutek, co nie było – jak dotąd – podejmowane w piśmiennictwie w tak szerokim zakresie, jak w ramach niniejszego opracowania. Mimo (wydawałoby się) jednoznacznego brzmienia art. 79 ust. 1 u.k.w.h., w literaturze przedmiotu pojawiły się wątpliwości co do konsekwencji przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Zbadanie problematyki przeniesienia wierzytelności hipotecznej może mieć istotne znaczenie dla rozwoju nauki prawa cywilnego. Przeprowadzone badania i wypracowane na ich podstawie wnioski mogą także mieć praktyczne zastosowania, zwłaszcza przy formułowaniu postanowień umów mających za przedmiot wierzytelność hipoteczną. Wnioski zawarte w niniejszym opracowaniu mogą również mieć wpływ na rozwój świadomości prawnej także w środowisku nieprawniczym (banki, konsumenci). Kompleksowe opracowanie problematyki przeniesienia wierzytelności hipotecznej jest również uzasadnione dynamicznym rozwojem kredytów hipotecznych na rynku europejskim, przy czym największy popyt na nie występuje w nowych państwach członkowskich Unii Europejskiej, w tym i w Polsce. Mając na względzie rozwój gospodarczy, rozmiar inwestycji (zarówno realizowanych, jak i planowanych), a także systematyczny wzrost zamożności społeczeństwa, w kolejnych latach należy również oczekiwać wzrostu popytu na kredyt hipoteczny, w tym także przenoszenia wierzytelności z niego wynikających. Wzrost zainteresowania konsumentów w tym zakresie bezpośrednio łączy się z popytem na kredyt hipoteczny, co immanentnie związane jest z przepływem wierzytelności pomiędzy podmiotami sektora bankowego, a to z kolei – z uwagi na zabezpieczenie kredytu hipoteką – z przeniesieniem wierzytelności hipotecznej.

Punktem wyjścia rozważań zawartych w niniejszej rozprawie jest szczegółowa analiza dogmatycznoprawna, obejmująca przede wszystkim ewolucję przepisów o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej, po-



cząwszy od projektu prawa rzeczowego z 1937 r. i 1939 r., a na ustawie o księgach wieczystych i hipotece skończywszy, co umożliwi pełniejsze zrozumienie obecnie obowiązującej regulacji. Głównym przedmiotem zamierzonych badań są jednak obowiązujące przepisy o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej, czyli art. 79–83<sup>1</sup> u.k.w.h.

Dla zrozumienia i oceny modelu regulacji przeniesienia wierzytelności hipotecznej konieczne będzie przede wszystkim zdefiniowanie, czym jest sama wierzytelność hipoteczna, oraz ogólna charakterystyka przelewu uregulowanego w Kodeksie cywilnym. Umożliwi to ustalenie zakresu stosowania przepisów Kodeksu cywilnego do przeniesienia wierzytelności hipotecznej przy uwzględnieniu zasady *lex specialis derogat legi generali*. W tym miejscu należy zastrzec, że przedmiotem opracowania będzie jedynie przeniesienie wierzytelności w znaczeniu techniczno-prawnym, będące umownym nabyciem tego prawa podmiotowego pod tytułem szczególnym. W konsekwencji poza zakresem rozważań pozostaną przypadki nabycia wierzytelności w drodze sukcesji uniwersalnej, w drodze subrogacji ustawowej lub też z mocy prawa.

Doniosłe znaczenie dla oceny regulacji ma szczegółowe przedstawienie konstrukcji prawnej przelewu wierzytelności hipotecznej. Zagadnienie to ma charakter teoretyczny, jednak nie pozostaje bez wpływu na praktykę obrotu wierzytelnościami. Konieczne staje się więc przeanalizowanie charakteru prawnego art. 79 u.k.w.h. i udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy przejście hipoteki stanowi ustawowy skutek przelewu wierzytelności. Przedmiotem badań jest także przewidziana w art. 79 ust. 2 u.k.w.h. niedopuszczalność przeniesienia hipoteki bez wierzytelności będąca wyrazem zasady zakazu podmiotowego rozdzielania wierzytelności i hipoteki. Analizie została poddana także określona w ustawie dopuszczalność wyłączenia przez strony przejścia hipoteki na nabywcę zabezpieczonej wierzytelności. Wątpliwości może budzić również możliwość wyłączenia przejścia hipoteki w innych przypadkach niż wskazane w ustawie.

W dalszej części rozprawy przedmiotem rozważań są także modele przeniesienia wierzytelności hipotecznej, tj. model przeniesienia wierzytelności hipotecznej w trybie umowy o podwójnym skutku, jak również

w drodze umowy wyłącznie rozporządzającej zawartej w wykonaniu uprzedniego zobowiązania. Ze względu na to, że umowa zobowiązująca do przelewu wierzytelności hipotecznej, w której wyłączono skutek rozporządzający, nie prowadzi bezpośrednio do przeniesienia wierzytelności hipotecznej na cesjonariusza, zagadnienie to nie jest przedmiotem pogłębionej analizy i w odniesieniu do niego przedstawiono jedynie najistotniejsze kwestie, które wymagały innego rozstrzygnięcia niż przy umowie o podwójnym skutku. Przeanalizowano elementy, które powinny zostać zawarte w umowie prowadzącej do przelewu wierzytelności hipotecznej, jak również takie, które mają charakter *accidentalia negotii*. Omówione zostało także zagadnienie wpisu przelewu do księgi wieczystej, w szczególności w zakresie konstytutywnego charakteru tego wpisu, dokumentów stanowiących podstawę wpisu, z uwzględnieniem przelewu dokonanego przez bank lub spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową, jak też dopuszczalności ujawnienia roszczenia wynikającego z umowy zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej, w której wyłączono skutek rozporządzający. Przedmiotem rozważań jest także dopuszczalność przeniesienia wierzytelności przyszłych, jak również przeniesienie wierzytelności pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu. Ponadto konieczne było rozstrzygnięcie możliwości ujawnienia w księdze wieczystej warunkowego lub terminowego nabycia wierzytelności hipotecznej.

Analizie poddane zostało również zagadnienie umowy przedwstępnej do umowy prowadzącej do przelewu wierzytelności hipotecznej. Opracowana została problematyka formy umowy przedwstępnej oraz skutków niewykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej. Omówiono zagadnienie treści umowy przedwstępnej do umowy prowadzącej do przelewu wierzytelności hipotecznej. Przedmiotem rozważań poświęconych umowie przedwstępnej jest także relacja tej umowy do umowy przyrzeczonej i ustalenie wpływu wadliwości umowy przedwstępnej na skuteczność dokonanego przelewu wierzytelności hipotecznej w następstwie realizacji zobowiązań wynikających z tej umowy.

Odstąpienie od umowy stanowi wyjątek od zasady niedopuszczalności samodzielnego zakończenia stosunku zobowiązaniowego przez jedną ze stron. Z tego względu pogłębionym rozważaniom poddano następstwa

wykonania umownego i ustawowego prawa odstąpienia od umowy zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej, w szczególności wobec wymagania konstytucyjnego wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej do księgi wieczystej, jak również kauzalnego charakteru przelewu.

Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonana ustawą zmieniającą z 2009 r., obejmowała także inne kwestie, które pośrednio mają wpływ na problematykę przelewu wierzytelności hipotecznej. Dotyczy to w szczególności wprowadzenia do polskiego porządku prawnego instytucji administratora hipoteki (art. 68<sup>2</sup> u.k.w.h.). *De lege lata* dopuszczalne stało się zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służących sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Uzasadnione było więc przeanalizowanie uprawnień administratora hipoteki, w tym zwłaszcza ustalenie, czy przepisy przyznają mu kompetencję do dokonywania przelewu wierzytelności hipotecznej. Konieczne było także zbadanie dopuszczalności i ewentualnych ograniczeń w zbywaniu wierzytelności hipotecznych bezpośrednio przez wierzycieli, i to zarówno w relacjach wewnętrznych (tj. w sytuacji, gdy do przelewu wierzytelności hipotecznej dochodzi pomiędzy uczestnikami konsorcjum), jak i zewnętrznych (a więc obejmujących przypadki, gdy umowa zawierana jest pomiędzy uczestnikiem konsorcjum a osobą trzecią). W tym drugim przypadku nieodzowne stało się wyjaśnienie, czy nabywca wierzytelności „automatycznie” wstępuje w stosunek prawny z administratorem hipoteki, czy też konieczne jest dokonanie dodatkowej czynności prawnej, aby objąć jego wierzytelność hipoteczną zarządkiem administratora.

Ze względu na wymaganie konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej przelewu wierzytelności hipotecznej, zasadne było także szczegółowe zbadanie sytuacji prawnej zbywcy i nabywcy wierzytelności hipotecznej, zwłaszcza w okresie między złożeniem wniosku o wpis nabywcy a rozstrzygnięciem w przedmiocie tego wniosku przez sąd, co nie było dotychczas przedmiotem pogłębionej analizy w piśmiennictwie. Zagadnienie to może budzić szereg wątpliwości z powodu wstecznej mocy wpisu do księgi wieczystej (art. 29 u.k.w.h.). Innymi słowy, nabywca staje się wierzycielem w następstwie dokonania przez sąd prawomocnego

wpisu w księdze wieczystej, jednak ze skutkiem od złożenia wniosku o wpis. Powstaje więc pytanie, komu we wskazanym okresie (który może niejednokrotnie trwać wiele miesięcy) przysługują uprawnienia wierzyciela hipotecznego, w tym w szczególności uprawnienie do dochodzenia zaspokojenia z obciążonej nieruchomości, legitymacja czynna do występowania z roszczeniami o ochronę hipoteki czy możliwość ustanowienia hipoteki na wierzytelności hipotecznej. Analizy wymagała również kwestia dopuszczalności dalszego rozporządzenia nabytą wierzytelnością hipoteczną, w szczególności w okresie między złożeniem wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej a rozstrzygnięciem sądu w przedmiocie tego wniosku.

W związku z uchyleniem art. 80 u.k.w.h., który przewidywał możliwość, jeżeli chodzi o zaspokojenie z obciążonej nieruchomości, powołania się przez nabywcę na przepisy o rękojmi w odniesieniu do zabezpieczonej wierzytelności oraz w odniesieniu do zarzutów przeciwko wierzytelności, które mogły być podniesione przeciwko zbywcy, konieczne stało się również zbadanie zarówno dopuszczalności, jak i zakresu stosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przy przelewie wierzytelności hipotecznej.

Przelew wierzytelności następuje bez konieczności współdziałania przez wierzyciela z dłużnikiem lub właścicielem nieruchomości. W konsekwencji dłużnik lub właściciel nieruchomości mogą nie wiedzieć, kto jest aktualnym wierzycielem, zwłaszcza w razie niewykonania przez strony umowy prowadzącej do przelewu wierzytelności hipotecznej obowiązku dokonania zawiadomienia dłużnika osobistego (w odniesieniu do właściciela nieruchomości może być to natomiast wątpliwe wobec wynikającego z art. 2 u.k.w.h. braku możliwości zaślania się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej). To z kolei rodzi ryzyko spełnienia przez dłużnika lub właściciela nieruchomości świadczenia do rąk osoby nieuprawnionej. Przedstawione racje uzasadniają poszukiwanie instrumentów chroniących dobrą wiarę wskazanych osób w razie przelewu wierzytelności hipotecznej.

Artykuł 83 u.k.w.h. wyłącza stosowanie przepisów o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej do przelewu roszczeń o świadczenia uboczne.

Należało więc określić zakres zastosowania tego przepisu i szczegółowo przeanalizować regulację obejmującą przelew roszczeń o świadczenia uboczne, które objęte są zabezpieczeniem hipotecznym na podstawie art. 69 u.k.w.h. Przede wszystkim należało więc wyjaśnić skutki przeniesienia roszczeń o świadczenia uboczne, w szczególności co do ewentualnego przejścia hipoteki na nabywcę.

Osobno uwagę należało poświęcić problematyce przeniesienia wierzytelności hipotecznej wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub z dokumentu na okaziciela. Wprowadzenie odrębnej regulacji w tym zakresie było uzasadnione nie tylko chęcią wyłączenia wymagania konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej przejścia takich wierzytelności (co mogłoby wynikać z art. 245<sup>1</sup> k.c.), ale związane było również z obawą przed utrudnieniem obrotu takimi wierzytelnościami, w szczególności ze względu na brak odnotowania w treści dokumentu, że są one zabezpieczone hipoteką. Dlatego też celowe stało się zbadanie relacji między art. 83<sup>1</sup> u.k.w.h., poświęconym tej problematyce, a przepisami odnoszącymi się do przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Było to uzasadnione także ze względu na występujące w doktrynie wypowiedzi o możliwości przeniesienia wspomnianych wierzytelności na nabywcę w drodze przelewu. Nieodzowne było również zbadanie, czy w razie przelewu takich wierzytelności wpis w księdze wieczystej ma charakter konstytucyjny czy też deklaratoryjny. Rozwiązanie tego problemu jest możliwe m.in. w następstwie ustalenia zakresu stosowania przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej do przypadków uregulowanych w art. 83<sup>1</sup> u.k.w.h.

Na podstawie art. 68<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h. dopuszczalne stało się ustanowienie hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi. Z tego względu niezbędne było także określenie następstw przelewu jednej z tych wierzytelności, czego dotyczy art. 79<sup>1</sup> u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, przelew jednej z kilku zabezpieczonych hipoteką wierzytelności powoduje, że hipoteka przechodzi na nabywcę proporcjonalnie do wysokości tej wierzytelności w stosunku do sumy wierzytelności nią zabezpieczonych, chyba że strony postanowią w umowie inaczej. Nieodzowne stało się więc omówienie ogólnych zasad związanych z przelewem jednej z kilku wierzytelności zabezpie-

czonych hipoteką, jak też szczególnych problemów, które mogą powstać na tle stosowania tej instytucji. Obejmuje to zwłaszcza przypadki, gdy co najmniej jedna z zabezpieczonych wierzytelności została wyrażona w walucie obcej lub ma nieoznaczoną wysokość. Z kolei ze względu na dyspozytywny charakter art. 79<sup>1</sup> u.k.w.h. strony mają możliwość wyłączenia przejścia hipoteki na cesjonariusza, co rodzi obowiązek zawiadomienia właściciela nieruchomości (art. 79<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h.). Omówione zostały więc także szczegółowe kwestie związane z zawiadomieniem właściciela nieruchomości o dokonanym przelewie wierzytelności bez hipoteki, w tym w szczególności związane z formą zawiadomienia, jak również skutkami niewykonania tego obowiązku przez cedenta.

Zagadnienie przeniesienia wierzytelności hipotecznej ma również doniosłe znaczenie w przypadku masowego obrotu wierzytelnościami, w tym w szczególności w ramach procesu sekurytyzacji. Istotne problemy w ramach obrotu pulami wierzytelności mogą powstać ze względu na wymaganie wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej w księdze wieczystej. Okoliczności te uzasadniały analizę regulacji przelewu wierzytelności hipotecznej z perspektywy masowego obrotu wierzytelnościami. Rozważono różne możliwości rozwiązań ułatwiających obrót wierzytelnościami pod rządami obecnie obowiązujących przepisów, jak też postulaty *de lege ferenda*, mające na celu zwiększenie ekonomicznej opłacalności sekurytyzacji.

W związku z umiędzynarodowieniem obrotu gospodarczego, a w szczególności z obowiązującą na terenie Unii Europejskiej zasadą swobody przepływu towarów, usług i kapitału oraz wynikającą z prawa prywatnego międzynarodowego regułą *lex rei sitae* (stosowania przepisów prawa państwa, na którego terenie znajduje się przedmiot prawa rzeczowego), celowe było także zbadanie problematyki przelewu wierzytelności hipotecznej podlegającej prawu obcemu. Ze względu na rozporządzenia regulujące prawo właściwe dla wierzytelności wynikającej z zobowiązań umownych do wyobrażenia jest taka sytuacja, w której po zastosowaniu reguł kolizyjnych cedowana wierzytelność będzie podlegała innemu porządkowi prawnemu niż zabezpieczająca ją hipoteka. Konieczne było więc rozważenie losów hipoteki ustanowionej na nieruchomości położonej w Polsce w przypadku, gdy zgodnie z regułami kolizyjnymi przelew

wierzytelności podlega prawu obcemu, zwłaszcza w sytuacji, w której ów obcy porządek prawny nie przewiduje konstytutywnego wpisu przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką do księgi wieczystej. Problem ten implikuje konieczność ustalenia zakresu zastosowania art. 79 ust. 2 u.k.w.h., jak również przeanalizowania, czy przepis ten ma charakter normy koniecznego zastosowania, czy też nie.

Przedmiot pracy przesądził o zastosowaniu metody dogmatycznej jako podstawowej metody badawczej. Przedmiotem badań są zatem w głównej mierze akty normatywne, orzecznictwo, a także literatura. Omawiana praca nie ma przy tym charakteru prawnoporównawczego, ponieważ jej głównym celem jest analiza i zrozumienie modelu polskiej regulacji przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Jednak dla oceny polskiej regulacji przydatne było również zbadanie obcych rozwiązań legislacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem prawa niemieckiego, szwajcarskiego i austriackiego, a także poglądów wyrażonych na tle owych systemów prawnych zarówno w orzecznictwie sądowym, jak i w literaturze przedmiotu. Wybór wspomnianych porządków prawnych był uzasadniony podobieństwem przyjętych w nich rozwiązań legislacyjnych do polskiej regulacji hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności. Odwołanie się do prawa obcego stanowiło także inspirację do podjęcia określonych zagadnień, które dotychczas – ze względu na krótszą praktykę stosowania przepisów o przeniesieniu wierzytelności hipotecznej w warunkach gospodarki rynkowej – nie zostały jeszcze poruszone w rodzimym piśmiennictwie. Dostarczyło ponadto wskazówek dla rozwiązania zagadnień już stanowiących przedmiot dyskursu prawniczego w Polsce. Ich zbadanie miało także pozwolić na bardziej wszechstronną ocenę polskiej regulacji i ewentualnie stanowić podstawę do sformułowania postulatów *de lege ferenda*. W niniejszym opracowaniu zrezygnowano jednak z systematycznego przedstawienia powyższych porządków prawnych, a ograniczono się do uwag komparatystycznych, gdy było to przydatne przy wykładni prawa polskiego.

## Rozdział I

# ZAGADNIENIA WSTĘPNE

## 1. Geneza regulacji przeniesienia wierzytelności hipotecznej

Wierzytelność hipoteczna jest prawem majątkowym, które może być przedmiotem rozporządzenia, a więc jest co do zasady zbywalne. Zbycie może nastąpić w drodze przelewu lub innego rodzaju przeniesienia praw. Ostatni przypadek obejmuje sytuacje, gdy wierzytelność hipoteczna wynika z papierów wartościowych na zlecenie lub na okaziciela. Podstawowy przepis regulujący przelew wierzytelności hipotecznej, tj. art. 79 ust. 1 u.k.w.h. (a w odniesieniu do dokumentów zbywalnych przez indos lub na okaziciela – art. 83<sup>1</sup> u.k.w.h.), w zakresie skutku przelewu (przeniesienia) dla praw związanych z wierzytelnością stanowi w zasadzie powtórzenie art. 509 § 2 k.c. Ostatni z powołanych przepisów ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że strony mogą w umowie zobowiązującej do przelewu (lub umowie przelewu, jeżeli ta zostaje zawarta w wykonaniu wcześniej istniejącego zobowiązania, por. art. 510 § 2 k.c.) zmienić skutek i postanowić, że na nabywcę wierzytelności nie przejdą prawa z nią związane. Można by więc rozważać zagadnienie, czy szczególna regulacja przelewu wierzytelności hipotecznej jest w ogóle potrzebna. Tą drogą poszedł np. ustawodawca szwajcarski, który ograniczył unormowanie przelewu wierzytelności hipotecznej do jednego przepisu. Zgodnie z art. 835 szwajc. k.c. przeniesienie wierzytelności, dla której została ustanowiona hipoteka<sup>1</sup>, dla swojej skuteczności nie

---

<sup>1</sup> Hipoteka w prawie szwajcarskim nosi nazwę *Grundpfandverschreibung*.



wymaga wpisu w księdze wieczystej. W tamtejszej literaturze wskazuje się, że hipoteka przechodzi na cesjonariusza jako prawo zależne (niem. *Nebenrecht*) z mocy ustawy na podstawie przepisów ogólnych o przelewie wierzytelności (art. 180 szwajc. k.z.)<sup>2</sup>. Należałoby więc przyjąć, że brak szczególnej regulacji przelewu wierzytelności hipotecznej nie stałby na przeszkodzie wywiedzeniu akcesoryjnego powiązania i przejścia zabezpieczenia hipotecznego na cesjonariusza na podstawie ogólnych przepisów o przelewie. Brak art. 79 ust. 1 u.k.w.h. powodowałby, że strony mogłyby wyłączyć skutek w postaci przejścia hipoteki wraz z wierzytelnością na cesjonariusza. Wątpliwości mogłyby pojawić się również w przypadku przelewu części wierzytelności lub przelewu jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, co z kolei stanowi następstwo zmiany przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece dokonanej ustawą zmieniającą z 2009 r. i dopuszczenia zabezpieczenia jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności. Na tle stanu prawnego obowiązującego przed wspomnianą nowelizacją podnoszono, że w razie przelewu części wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodziła w części zabezpieczająca tę wierzytelność hipoteka<sup>3</sup>.

Analizując brzmienie art. 79 i n. u.k.w.h., można stwierdzić, że stanowią one przejaw zasady akcesoryjności prawa zastawniczego względem zabezpieczonej wierzytelności. Przewidując regułę przejścia hipoteki na cesjonariusza, stanowią one wyraz zasady, że nabywca wierzytelności wstępuje w pozycję prawną cedenta<sup>4</sup>. Stanowią one również wyraz założenia, że hipoteka, co do zasady, nie może istnieć bez zabezpieczonej wierzytelności<sup>5</sup>, dopełniając tym samym regulację następstw wygaśnięcia wierzytelności, która była zabezpieczona hipoteką (art. 94 i n. u.k.w.h.).

<sup>2</sup> Zob. U. Fasel [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht. Sachenrecht. Art. 641–977 ZGB*, red. P. Breitschmid, A. Rumo-Jungo, Zürich–Basel–Genf 2016, art. 835, uw. 6.

<sup>3</sup> Zob. T. Czech, *Przelew części wierzytelności hipotecznej*, PS 2006/7–8, s. 84–85; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 290–291. Pod rządami prawa szwajcarskiego: U. Fasel [w:] *Handkommentar...*, red. P. Breitschmid, A. Rumo-Jungo, art. 835, uw. 7.

<sup>4</sup> Por. J. Lieder [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 7, *Sachenrecht. §§ 854–1296. WEG. ErbbauRG*, red. R. Gaier, München 2017, § 1153, nb 2.

<sup>5</sup> Co do dopuszczalności ustanowienia hipoteki celem zabezpieczenia wierzytelności przyszłej, jak i przeniesienia takiej wierzytelności zob. rozdział III, pkt 2.2.

Potrzeba odrębnej regulacji przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wynika ze szczególnego powiązania między hipoteką i zabezpieczoną wierzytelnością. Związek ten jest uzasadniony uprawnieniami, jakie przysługują wierzycielowi hipotecznemu. Jego podstawowym prawem jest możliwość zaspokojenia się z nieruchomości obciążonej hipoteką (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Przepisy ogólne o przelewie wierzytelności regulują co prawda konsekwencje przelewu dla praw związanych z wierzytelnością (zob. art. 509 § 2 k.c.), co mogłoby uzasadniać brak konieczności szczególnej regulacji przelewu wierzytelności hipotecznej, jednak obejmują one jedynie sytuacje typowe. W przypadku przelewu wierzytelności hipotecznej występuje jednak pewna specyfika, która uzasadnia szczególnie uregulowanie tej problematyki. Ma to znaczenie zwłaszcza wobec wspomnianych wcześniej zmian, które weszły w życie 20.02.2011 r., w tym w szczególności dopuszczalności zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności. Wobec tego celowe było rozważenie skutków przeniesienia jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką<sup>6</sup> oraz ewentualnej możliwości wyłączenia przejścia hipoteki w takim przypadku<sup>7</sup>, przeniesienia wierzytelności w przypadku ustanowienia administratora hipoteki<sup>8</sup> czy też przeniesienia wierzytelności wynikających z papierów wartościowych zbywalnych przez indos lub na okaziciela<sup>9</sup>.

Współczesna regulacja przeniesienia wierzytelności hipotecznej zawarta jest w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w dziale II, oddziale 2 zatytułowanym „Przeniesienie wierzytelności hipotecznej”. Regulacja ta stanowi zmodyfikowane unormowanie przelewu wierzytelności hipotecznej, które obowiązywało przed wejściem w życie ustawy zmieniającej z 2009 r. Zastąpiła ona z kolei art. 205–209 pr. rzecz., które obowiązywały od 1.01.1947 r. do 31.12.1982 r. W okresie międzywojennym prawo rzeczowe było regulowane przepisami wprowadzonymi na terenach dawnej II Rzeczypospolitej jeszcze przed odzyskaniem niepodległości.

---

<sup>6</sup> Zob. rozdział X.

<sup>7</sup> Zob. rozdział II, pkt 3.

<sup>8</sup> Zob. rozdział VI.

<sup>9</sup> Zob. rozdział IX.

**Szymon Romanow** – doktor nauk prawnych, asystent w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego; specjalizuje się w prawie rzeczowym i prawie zobowiązań; autor publikacji z zakresu prawa cywilnego.

W opracowaniu zawarto kompleksowe omówienie problematyki przejścia wierzytelności hipotecznej w drodze umowy, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wypracowane przez autora wnioski pozwolą zrozumieć model uregulowania przeniesienia wierzytelności hipotecznej w prawie polskim. Z praktycznego punktu widzenia mogą być pomocne w formułowaniu postanowień umów mających za przedmiot wierzytelność hipoteczną.

Książka obejmuje nie tylko analizę konstrukcji prawnej, lecz również obszernie przedstawia poszczególne zagadnienia związane z przejściem wierzytelności hipotecznej w drodze umowy, sytuacją prawną zbywcy i nabywcy wierzytelności hipotecznej oraz instytucjami ochrony dłużnika i właściciela obciążonej nieruchomości. Znalazły się w niej ponadto uwagi prawnoporównawcze prezentujące ujęcie tytułowej tematyki w systemach prawnych Niemiec, Szwajcarii i Austrii oraz uwagi *de lege ferenda*.

Publikacja jest przeznaczona dla prawników praktyków, przedsiębiorców oraz pracowników banków i funduszy inwestycyjnych.



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUPER.PL

WWW.PROFINFO.PL

