

# OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE

Tomasz Henclewski

---

---

---

# OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE

Tomasz Henclewski

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo.pl**  
księgarnia internetowa

SERIA **MONOGRAFIE**

Stan prawny na 2 stycznia 2023 r.

Tomasz Henclewski, nr ORCID: 0000-0002-9870-4182

Recenzent

Dr hab. Wojciech Gonet

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Joanna Ośka

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., 2023

ISBN 978-83-8286-925-5

ISSN 1897-4392

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)

Mojej żonie Joli, za wsparcie i wytrwałość

---

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>15</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>19</b>
<b>Rozdział I</b>	
<b>Hipoteka i jej rodzaje .....</b>	<b>23</b>
1. Konstrukcja prawna hipoteki .....	23
1.1. Geneza hipoteki – rys historyczny .....	23
1.2. Hipoteka jako prawo zastawnicze .....	25
1.3. Przedmiot hipoteki w prawie polskim .....	27
1.4. Hipoteka morska .....	31
1.5. Hipoteka a zastaw .....	35
1.6. Inne kryteria podziału hipotek .....	40
1.6.1. Wprowadzenie .....	40
1.6.2. Hipoteka łączna .....	40
<b>Rozdział II</b>	
<b>Wielość hipotek obciążających jeden przedmiot i sposoby rozwiązywania kolizji między hipotekami .....</b>	<b>43</b>
1. Wielość hipotek na jednym przedmiocie .....	43
1.1. Uwagi wprowadzające .....	43
1.2. Pierwszeństwo hipoteki .....	47
1.3. Rola wpisu hipoteki do rejestru nieruchomości przy ustalaniu stopnia pierwszeństwa hipoteki .....	51
2. Pierwszeństwo hipotek według zasady <i>prior tempore         potior iure</i> (zasada posuwania się hipotek naprzód) i odstępowania od niej .....	56

2.1. Podstawy prawne obowiązywania zasady posuwania się hipotek naprzód w polskim prawie.....	56
2.2. Geneza zasady <i>prior tempore potior iure</i> i jej aktualne oddziaływanie na stosunki społeczne i prawne.....	57
2.3. Charakter prawny oraz źródło obowiązywania zasady <i>prior tempore potior iure</i> .....	61
2.4. Wyjątki od zasady <i>prior tempore potior iure</i> na gruncie praw zastawniczych .....	71
2.4.1. Wprowadzenie.....	71
2.4.2. Odstępstwo od zasady <i>prior tempore potior iure</i> przy zastawie zwykłym .....	73
2.4.3. Umowna zmiana pierwszeństwa hipotek .....	76
2.4.4. Jednostronne zastrzeżenie pierwszeństwa hipoteki .....	78
2.4.5. Układ wierzycieli hipotecznych.....	79
2.4.6. Opróżnione miejsce hipoteczne jako wyjątek od zasady <i>prior tempore potior iure</i> .....	80

### **Rozdział III**

#### **Rozwiązania prawne służące powstrzymaniu**

#### **automatycznej sukcesji hipotecznej w wybranych państwach europejskich .....**

.....	83
1. Wprowadzenie .....	83
2. Ewolucja rozwiązań ograniczających automatyczną sukcesję hipoteczną w prawie państw niemieckich .....	84
2.1. Uwagi wprowadzające .....	84
2.2. Prawo pruskie .....	84
2.3. Prawo meklemburskie .....	89
2.4. Prawo bawarskie .....	90
2.5. Przejęcie prawa pruskiego przez inne kraje niemieckie .....	91
3. Ewolucja rozwiązań ograniczających automatyczną sukcesję hipoteczną w prawie austriackim .....	92
4. Ewolucja prawa stałych miejsc hipotecznych w prawie szwajcarskim .....	95
4.1. Uwagi wprowadzające .....	95

4.2. Kantony z prawem hipotecznym .....	96
4.3. Kantony, w których wykształcił się list rentowy .....	97
4.4. Kantony, w których wykształcił się list dłużny .....	98
5. Aktualne rozwiązania w prawie niemieckim .....	99
5.1. Ogólna charakterystyka praw zastawniczych na nieruchomości we współczesnym prawie niemieckim .....	99
5.2. Wyjątki od zasady sukcesji hipotecznej w prawie niemieckim .....	104
5.2.1. Powstanie hipoteki właściciela na skutek konsolidacji .....	104
5.2.2. Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką i powstanie hipoteki właściciela .....	105
5.3. Roszczenie o wykreślenie hipoteki właściciela .....	107
5.4. Jednostronne zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela hipotecznego .....	109
5.5. Hipoteka właściciela a egzekucja z nieruchomości .....	109
6. Aktualne rozwiązania w prawie austriackim .....	110
6.1. Wprowadzenie .....	110
6.2. Wyjątki od zasady sukcesji hipotecznej w prawie austriackim .....	111
6.2.1. Uwagi wprowadzające .....	111
6.2.2. Rozporządzenie hipoteką materialnie wygasłą przez właściciela nieruchomości .....	111
6.2.3. Wyłączenie prawa właściciela do rozporządzenia wygasłą hipoteką .....	114
6.3. Hipoteka właściciela .....	115
6.4. Zastrzeżenie prawa rozporządzenia wolnym miejszem hipotecznym .....	117
7. Aktualne rozwiązania w prawie szwajcarskim .....	118
7.1. Charakterystyka praw zastawniczych w prawie szwajcarskim .....	118
7.2. Pierwszeństwo praw zastawniczych w prawie szwajcarskim .....	119
7.3. Wyjątki od zasady stałych miejsc hipotecznych w prawie szwajcarskim .....	123
7.3.1. Uwagi wprowadzające .....	123

7.3.2. Umowne wyłączenie stałych miejsc hipotecznych .....	123
7.3.3. Wyjątek w postępowaniu egzekucyjnym .....	124
8. Podobieństwo polskiej regulacji do rozwiązań szwajcarskich .....	125
9. Współczesne regulacje prawne w wybranych państwach europejskich .....	127

## **Rozdział IV**

<b>Polskie projekty uregulowania instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego .....</b>	<b>133</b>
1. Wprowadzenie .....	133
2. Koncepcje uregulowania instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego w prawie przedwojennym .....	137
2.1. Koncepcja regulacji opróżnionego miejsca hipotecznego według projektu prawa rzeczowego z 1937 r. ....	137
2.2. Koncepcja regulacji opróżnionego miejsca hipotecznego w projekcie prawa rzeczowego z 1939 r. ....	146
3. Stanowisko ustawodawcy powojennego w kwestii hipoteki .....	148
4. Instytucja opróżnionego miejsca hipotecznego w projekcie ustawy z 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw o księgach wieczystych i hipotece, Kodeks postępowania cywilnego, o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Prawo o notariacie .....	152
5. Projekt ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw.....	154
5.1. Wprowadzenie .....	154
5.2. <i>Ratio legis</i> instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego oraz obawy z nią związane .....	156

## **Rozdział V**

<b>Konstrukcja prawna instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego <i>de lege lata</i>.....</b>	<b>165</b>
1. Miejsce hipoteczne i opróżnione miejsce hipoteczne .....	165



2. Przedmiot rozporządzenia .....	171
3. Konstrukcja prawna instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego .....	173
4. Zakres uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	178
4.1. Wprowadzenie .....	178
4.2. Wyłączenie subintabulatu .....	179
4.3. Wyłączenie hipotek wygasłych wskutek postępowania egzekucyjnego .....	181
4.4. Wyłączenie hipotek wpisanych przed 20.02.2011 r. ....	185
5. Powstanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	188
5.1. Przesłanki powstania uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	188
5.2. Pierwotne opróżnione miejsce hipoteczne .....	189
5.2.1. Powstanie pierwotnego opróżnionego miejsca hipotecznego .....	189
5.2.2. Przyczyny wygaśnięcia hipoteki .....	192
5.2.3. Sytuacje, w których nie powstaje uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym pomimo wygaśnięcia lub wykreślenia hipoteki .....	198
5.3. Powstanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym po hipotece łącznej .....	205
5.4. Powstanie wtórnego opróżnionego miejsca hipotecznego .....	207
6. Uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym a rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	209
6.1. Przesłanki działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	209
6.2. Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w kontekście rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	213
6.3. Podmioty chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	217

6.4. Pozorne opróżnione miejsce hipoteczne a działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych .....	220
6.5. Wadliwy wpis uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w księdze wieczystej .....	224
6.6. Działanie rękojmi przy przeniesieniu hipoteki na miejsce z niższym pierwszeństwem .....	226
7. Zakaz zobowiązywania się do nierozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym .....	227
7.1. Cel i przyczyny wprowadzenia zakazu .....	227
7.2. Konsekwencje naruszenia zakazu z art. 101 <sup>8</sup> u.k.w.h. ....	231
7.3. Próby łagodzenia zakazu płynącego z art. 101 <sup>8</sup> u.k.w.h. ....	240
7.3.1. Wprowadzenie.....	240
7.3.2. Zobowiązanie innej osoby niż właściciel nieruchomości do nierozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym przez właściciela .....	241
7.3.3. Zobowiązanie właściciela nieruchomości do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne .....	245
7.3.4. Inne sposoby wpływania na właściciela nieruchomości w zakresie rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym występujące w praktyce .....	248
8. Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	255
8.1. Uwagi wprowadzające .....	255
8.2. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy opróżnionego miejsca hipotecznego.....	260
8.3. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym a zajęcie egzekucyjne .....	265
9. Wygaśnięcie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	267
9.1. Wprowadzenie .....	267
9.2. „Skonsumowanie” uprawnienia.....	267

9.3. Wykreślenie hipoteki bez ujawnienia uprawnienia .....	269
9.4. Zrzeczenie się uprawnienia.....	270

## **Rozdział VI**

### **Proceduralne aspekty instytucji opróżnionego miejsca**

<b>hipotecznego .....</b>	<b>273</b>
1. Warunki formalne wniosku wieczystoksięgowego .....	273
2. Legitymacja do złożenia wniosku o wykreślenie wygasłej hipoteki oraz ujawnienie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym .....	275
3. Wniosek właściciela o ujawnienie w księdze wieczystej uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.....	278
4. Kwestia ujawnienia uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym bez wykreślenia hipoteki .....	286
5. Charakter prawny oświadczenia właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki oraz ujawnienie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym bądź rezygnacji z tego ujawnienia .....	289
6. Oświadczenie właściciela nieruchomości w przypadku konstytutywnego wykreślenia hipoteki.....	295

## **Rozdział VII**

<b>Opróżnione miejsce hipoteczne w praktyce.....</b>	<b>299</b>
1. Digitalizacja ksiąg wieczystych w Polsce i nowa konstrukcja działu IV księgi wieczystej.....	299
2. Prezentacja uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w elektronicznej księdze wieczystej.....	304
2.1. Uwagi wprowadzające .....	304
2.2. Ujawnienie roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne .....	310
3. Ustalanie pierwszeństwa hipotek i opróżnionych miejsc hipotecznych w elektronicznej księdze wieczystej .....	314
3.1. Chwila dokonania wpisu w księdze wieczystej.....	314

---

3.2. Odczytanie i interpretacja wpisów ujawnionych w elektronicznej księdze wieczystej.....	317
4. Problematyka refinansowania w kontekście uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ....	326
5. Opróżnione miejsce hipoteczne w kontekście ustanawiania hipotek na rzecz banków hipotecznych.....	330
6. Badania statystyczne na temat stosowania uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ....	331
7. Analiza danych statystycznych.....	337
<b>Zakończenie</b> .....	343
<b>Bibliografia</b> .....	353
<b>Orzeczenia sądowe</b> .....	375

## WSTĘP

Już od lat można obserwować odchodzenie społeczeństw od prawa własności na rzecz prawa do korzystania. Muzyka, filmy, środki transportu, sprzęt komputerowy i sportowy, ale również nieruchomości stają się coraz rzadziej składnikami naszego majątku. W ich miejsce pojawiają się usługi, które w ramach płaconego abonamentu zapewniają możliwość korzystania z tych rzeczy. Zmiany te nakazują podjąć rozważania, jaki będzie wpływ tych procesów na instrumenty zabezpieczające kredyty oraz inne umowy obligacyjne. Czy hipoteka, która stanowi obecnie jedno z podstawowych zabezpieczeń wiarytelności, z czasem straci na znaczeniu, gdyż coraz mniej osób będzie właścicielami nieruchomości? Wydaje się, że choć zmiany na pewno nastąpią, to jednak nie będą one w tym zakresie aż tak znaczne ani nie będą dotyczyć zabezpieczeń rzeczowych. Hipoteka jako jedna z najstarszych form zabezpieczenia przetrwała już różne zawirowania społeczno-gospodarcze, począwszy od rewolucji przemysłowej, po okres ustroju socjalistycznego i gospodarki centralnie planowanej. Nieruchomości nadal są i będą postrzegane jako stabilna lokata kapitału. Dlatego zawsze będą stanowić przedmiot zainteresowania inwestorów – zarówno tych drobnych, jak i instytucjonalnych. Nawet jeśli przeciętny konsument nie będzie właścicielem swojego mieszkania, to przecież będzie musiał je od kogoś najmować. Popularność hipoteki wydaje się więc niezagrażona. Szczególnie że kredyt zabezpieczony hipoteką stanowi najtańszą formę pozyskania kapitału.

W 2020 r. w Polsce było podpisanych ponad 2 472 000 czynnych umów tzw. kredytów mieszkaniowych opiewających na kwotę ponad 476 mi-

liardów złotych<sup>1</sup>. Ilość ta sprawia, że kredyt hipoteczny oraz sama hipoteka są zjawiskami nie tylko prawnymi, ale również socjologicznymi, które stają się przedmiotem prac badawczych. „Dyspozytyw, jakim jest kredyt hipoteczny, jest wieloskalowy, bo wiąże gospodarstwa domowe z rynkiem finansowym, którego zakres przekracza nie tylko własne lokum, okolice czy miasto, ale także państwo”<sup>2</sup>. Wiązanie gospodarstw domowych z rynkiem finansowym jest szczególnie dotkliwe i niebezpieczne w czasach kryzysu gospodarczego.

Aby hipoteka mogła sprostać oczekiwaniom rynku nieruchomości, musi podlegać modyfikacjom<sup>3</sup>. Na gruncie prawa polskiego istotnym katalizatorem zmian w zakresie hipoteki jest zauważalne od kilku lat przywracanie równowagi pomiędzy kredytobiorcą a kredytodawcą, które sprowadza się między innymi do stopniowego redukowania przywilejów bankowych<sup>4</sup>. Ma to miejsce na gruncie legislacyjnym oraz orzecznictwa<sup>5</sup>.

Aby stawić czoła wyzwaniom współczesnej gospodarki, polski ustawodawca podjął decyzję o zmianie przepisów dotyczących hipoteki. Ustawą z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131 poz. 1075), która weszła w życie 20.02.2011 r., dokonano gruntownej, pierwszej od czasu unifikacji prawa rzeczowego w Polsce z 1946 r., reformy przepisów o hipotece<sup>6</sup>. Wśród zaproponowanych przez ustawodawcę nowości wprowadzone zostało nieznanne dotychczas prawodawstwu polskiemu uprawnienie do

---

<sup>1</sup> Związek Banków Polskich, Raport AMRON-SARFIN, *Ogólnopolski Raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości*, Raport nr 26, Warszawa 2021; dostępny pod adresem <https://zbp.pl/raporty-i-publikacje/raporty-cykliczne/raport-amron-sarfin> (dostęp: 17.10.2022 r.).

<sup>2</sup> M. Lewicki, *Spoleczne życie hipoteki*, Warszawa 2019.

<sup>3</sup> Wyzwania, jakie stoją przed hipoteką w najbliższym czasie, to m.in. umożliwienie wyrażania sumy hipoteki w kryptowalutach, np. bitcoinach.

<sup>4</sup> Więcej na ten temat – A. Janiak, *Przywileje bankowe w prawie polskim*, Kraków 2003.

<sup>5</sup> Przykładowo liczne wyroki w tzw. sprawach frankowych oraz wyrok TK z 14.04.2015 r., P 45/12, OTK 2015/4, poz. 46, uznający Bankowy Tytuł Egzekucyjny za niezgodny z Konstytucją.

<sup>6</sup> J. Pisuliński, M. Kućka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, *Hipoteka po nowelizacji*. Komentarz, red. J. Pisuliński, Warszawa 2011, s. 11.

rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Na marginesie należy dodać, że pierwsze prace legislacyjne nad badaną instytucją miały miejsce już w dwudziestoleciu międzywojennym, jednak ze względu na uwarunkowania historyczne nie zostały nigdy wprowadzone w życie.

Nowe przepisy umieszczono w dodanym do rozdziału 1 działu II ustawy o księgach wieczystych i hipotece oddziale 5, zatytułowanym „Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym”. Zawiera on 11 artykułów (art. 101<sup>1</sup>–101<sup>11</sup> u.k.w.h.) regulujących powstanie i ujawnianie opróżnionego miejsca hipotecznego w księdze wieczystej oraz rozporządzanie nim. Dzięki tej instytucji nastąpiło istotne wzmocnienie pozycji właściciela nieruchomości wobec wierzycieli hipotecznych. W przypadku wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do ustanowienia na jej miejscu nowej hipoteki z pierwszeństwem oraz do kwoty wygasłej hipoteki. Ponieważ z istoty ograniczonych praw rzeczowych, do których zalicza się hipoteka, wynika możliwość wielokrotnego obciążania tej samej rzeczy, uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym daje właścicielowi nieruchomości możliwość zaoferowania kolejnemu wierzycielowi hipotecznemu silniejszej pozycji względem pozostałych wierzycieli hipotecznych. Pozwala ono nadać nowemu wierzycielowi wyższe pierwszeństwo jego hipoteki w stosunku do tego, jakie otrzymałby przy uwzględnieniu ogólnych reguł uzależniających pierwszeństwo od chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 12 ust. 1 u.k.w.h.). Taka możliwość faworyzowania wierzycieli hipotecznych przez właściciela nieruchomości poza obowiązującą kolejnością sprawia, że dotychczasowe podejście do prawa hipotecznego musi ulec pewnej rewizji. Została zachwiana od dawna funkcjonująca przewidywalność zmieniających się pierwszeństw hipotek. Graficzna prezentacja kolejnych obciążeń nieruchomości w dziale IV księgi wieczystej już nie zawsze odpowiada ich pierwszeństwu. Nastąpiła dodatkowo zmiana w zakresie skutków, jakie powoduje wygaśnięcie hipoteki dla pozostałych wierzycieli hipotecznych. Zgodnie z obowiązującą do 19.02.2011 r. bezwzględna zasada posuwania się hipotek naprzód w przypadku wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem te wpisane z niższym pierwszeństwem automatycznie awansowały o jedno miejsce. Zapewniało to z jednej strony stabilizację i dającą się przewidzieć dla wierzy-

cieli hipotecznych przyszłość, z drugiej strony sprawiało, że właściciel nieruchomości poza obowiązkiem spłacenia kolejnych wierzycieli nie otrzymywał żadnej korzyści z tytułu całkowitego zaspokojenia wierzyciela hipotecznego. Stosując rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym, właściciel może przełamać dotychczasowy automatyzm posuwania się hipotek naprzód i uzyskać jednocześnie użyteczne z punktu widzenia zdolności kredytowej uprawnienie. W świetle aktualnie obowiązujących przepisów zarówno właściciele nieruchomości, jak i wierzyciele hipoteczni będą znajdowali się w zupełnie innej sytuacji niż przed wprowadzeniem tej instytucji do polskiego porządku prawnego. Aby w pełni wyjaśnić wszystkie istotne zagadnienia z tym związane, a przynajmniej ich większość, niezbędne okazało się przeprowadzenie w publikacji analizy ogólniejszej problematyki praw zastawniczych, a także zasady pierwszeństwa ustalonej według reguły *prior tempore potior iure*, która rozstrzyga kolizje między wierzycielami hipotecznymi posiadającymi zabezpieczenie na tym samym przedmiocie.

Po 10 latach od uchwalenia ustawy nowelizującej nie została wydana żadna monografia poświęcona tytułowej instytucji, a większość wypowiedzi doktryny zawarta jest w komentarzach do ustawy o księgach wieczystych i hipotece lub artykułach naukowych stanowiących jedynie przyczynek do pogłębionych badań nad nią. Sytuacja ta skłoniła mnie do wyboru problematyki rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym jako tematu rozprawy doktorskiej i podjęcia bardziej zaawansowanych prac nad zbadaniem tej instytucji, która jest oryginalną polską konstrukcją. Jest ona jednym z elementów dostosowywania polskiej hipoteki do obowiązujących już w Europie Zachodniej rozwiązań legislacyjnych polegających na powstrzymaniu automatycznego posuwania się hipotek naprzód i jednocześnie pozwalających uczestnikom rynku nieruchomości na korzystanie z nowych możliwości.



## Rozdział I

# HIPOTEKA I JEJ RODZAJE

## 1. Konstrukcja prawna hipoteki

### 1.1. Geneza hipoteki – rys historyczny

Słowo „hipoteka” pochodzi z języka greckiego – *hypotheca*<sup>1</sup>. Etymologicznie *hypotheca* wywodzi się z dwóch wyrazów: „pod” – *ὑπό* i „kłaść”, „stawiać” – *τιθημι*<sup>2</sup>. Wiązało się to z praktyką stosowaną w starożytnej Grecji polegającą na ustawianiu przed nieruchomością tablicy, na której zapisywano wartość długu<sup>3</sup>. Grecy w ten sposób zapewniali jawność obciążenia i stanu prawnego nieruchomości<sup>4</sup>.

W starożytnym Rzymie wykształciło się kilka postaci realnego zabezpieczenia kredytu. Były to głównie *fiducia* i *pignus*. *Fiducia* stanowiła odpowiednik znanego obecnie przewłaszczenia na zabezpieczenie<sup>5</sup>, w którym dłużnik przenosił na wierzyciela własność rzeczy z jedno-

---

<sup>1</sup> *Wielka Encyklopedia Prawa*, t. 1, *Prawa świata antycznego*, red. B. Hołyst, Warszawa 2014, hasło „hypotheca”.

<sup>2</sup> K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 2.

<sup>3</sup> K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach...*, s. 2.

<sup>4</sup> Solon w ramach swoich reform usunął znaki hipoteczne z nieruchomości jako symbol uwolnienia właścicieli od ciężących długów. Za: K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach...*, s. 3.

<sup>5</sup> Więcej na temat przewłaszczenia na zabezpieczenie zob. M. Orlicki, *Przewłaszczenia na zabezpieczenie*, Warszawa 1996; H. Zbrzeźna-Cąkała, *Kilka uwag na temat umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2016/1, s. 39.

czesnym zobowiązaniem, że ten drugi dokona zwrotnego przeniesienia własności po spłaceniu długu<sup>6</sup>. Z kolei *pignus* to tzw. zastaw ręczny, przy którym następowało wydanie wierzycielowi zastawionej rzeczy, ale bez przeniesienia własności. Dłużnik, choć zachowywał własność zastawionej rzeczy, pozbywał się możliwości korzystania z niej. Z tego powodu nieracjonalne było zastawianie dóbr produkcyjnych o znacznej wartości finansowej. W zastaw ręczny oddawano najczęściej mało potrzebne ruchomości o relatywnie niskiej wartości<sup>7</sup>. Instytucja ta ewoluowała, by sprostać oczekiwaniom praktyki.

U schyłku republiki w prawie rzymskim istniały dwie podobne instytucje – zastaw z posiadaniem, tzw. zastaw ręczny (*pignus*), oraz zastaw bez posiadania, tzw. zastaw umowny (*pignus conventiale*)<sup>8</sup>. Różnica między nimi polegała na tym, że do ustanowienia zastawu z posiadaniem potrzebna była umowa i wręczenie rzeczy wierzycielowi zastawnemu, natomiast do ustanowienia zastawu bez posiadania wystarczała sama umowa, a jej przedmiot pozostawał we władaniu właściciela. Przedmiotami, które mogły być obciążone obydwoma typami zastawów, były początkowo tylko rzeczy ruchome. Stąd nie przedmiot tych praw, lecz sposób ich powstania był podstawą do rozróżnienia obu instytucji<sup>9</sup>. Jednak to właśnie konstrukcja zastawu bez posiadania pozwoliła wykorzystywać go do obciążania bardziej cennych rzeczy<sup>10</sup>. Ostatecznie możliwe stało się obciążanie nieruchomości, a wraz z rozwojem publicznych rejestrów nieruchomości rozwinęła się praktyka wielokrotnego i równoczesnego obciążania tych samych praw własności nieruchomości.

---

<sup>6</sup> K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 2001, s. 328.

<sup>7</sup> K. Kolańczyk, *Prawo...*, s. 328.

<sup>8</sup> B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968, s. 151. Więcej o zastawie bez posiadania zob. I. Szpringer, *Pierwszeństwo zastawów w prawie rzymskim*, Lublin 2006, s. 15.

<sup>9</sup> B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki...*, s. 152.

<sup>10</sup> S. Kostecki, *Wierzytelność a rzeczowe zabezpieczenia na nieruchomości*, Warszawa 2014, s. 20.

## 1.2. Hipoteka jako prawo zastawnicze

Każdy wierzyciel oczekuje, że jego wierzytelność zostanie spełniona w terminie przez dłużnika. Jest to ideał, który jednak nie zawsze się spełnia. Jedną z cech człowieka jest ułomność, która sprawia, że nie udaje się mu – z różnych przyczyn – spełniać wszystkich swych zobowiązań. Dlatego też zapobiegliwi wierzyciele dążą w różny sposób do zabezpieczenia swoich praw, na wypadek gdyby kontrahent okazał się nierzetelny lub niewypłacalny. W przypadku zabezpieczania świadczeń pieniężnych wierzyciele dysponują wieloma instrumentami prawnymi. Wyróżnia się zabezpieczenia osobiste, rzeczowe oraz inne, które mają na celu ułatwić lub przyspieszyć wierzycielowi uzyskanie tytułu wykonawczego przeciwko dłużnikowi.

Hipoteka, obok zastawu, zaliczana jest do tzw. praw zastawniczych, a te z kolei wchodzą w skład szerszej kategorii zabezpieczeń rzeczowych<sup>11</sup>. Hipoteka jako prawo na rzeczy cudzej (*iura in re aliena*)<sup>12</sup> uprawnia wie-

---

<sup>11</sup> J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, s. 559.

<sup>12</sup> J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1979; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963; K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 1996; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988; B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki...*; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002; S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008; M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz, *Hipoteka*, Warszawa 1991; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995; I. Heropolitańska, M. Michalski, *Hipoteka, listy zastawne, obligacje hipoteczne*, Warszawa 2001; T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 106; *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014; J. Pisuliński, *Zasada szczególności i akcesoryjności hipoteki po nowelizacji* [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. P. Machnikowski, J. Gołaczyński, Warszawa 2010; J. Pisuliński, M. Kučka, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, *Hipoteka po nowelizacji...*; T. Łapaj, *Hipoteka po nowelizacji – zagadnienia wybrane (głos praktyki bankowej)*, „Wrocławskie Studia Sądowe” 2012/2, s. 85; I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy*

rzyciela do zaspokojenia się z obciążonego przedmiotu (nieruchomości lub prawa) niezależnie od tego, czyją stanowi własność. Prawo to polega nie na odpowiedzialności osobistej dającego zabezpieczenie (*obligatio personae*), lecz na odpowiedzialności rzeczowej z obciążonego prawa (*obligatio rei*). Hipotekę, poza rzeczowym charakterem, cechuje wiele dodatkowych atrybutów chroniących i wzmacniających pozycję wierzyciela. Wierzycielowi hipotecznemu przysługuje m.in. pierwszeństwo zaspokojenia w stosunku do wierzycieli osobistych, tzn. takich, którzy nie korzystają z zabezpieczenia rzeczowego<sup>13</sup>. Dodatkowo hipoteka zabezpiecza wierzytelność przed negatywną konsekwencją upływu czasu, jaką jest przedawnienie roszczenia. Wierzyciel hipoteczny chroniony jest również przed uszczupleniem zaspokojenia jego wierzytelności w wyniku działania przepisów prawa spadkowego. Może on bowiem dochodzić zaspokojenia swych praw z nieruchomości obciążonej hipoteką bez względu na ograniczenie odpowiedzialności dłużnika wynikające z prawa spadkowego.

Nie ma przeszkód, aby ten sam przedmiot został wielokrotnie obciążony hipoteką. Oznacza to, że kilku wierzycieli rzeczowych będzie musiało zaspokoić się z tej samej rzeczy. To z kolei sprawia, że między tymi wierzycielami powstaje rywalizacja, który z nich będzie zaspokojony w pierwszej kolejności lub w największym stopniu.

W praktyce hipoteka służy najczęściej do zabezpieczania wierzytelności bankowych<sup>14</sup>. Nie jest jednak wykluczone zabezpieczenie nią również

---

związane. *Komentarz*, Warszawa 2019; *Kodeks cywilny. Komentarz, Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111')*. *Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2016; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012; E. Bałan-Gonciarz, H. Cieplą, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011; K. Zaradkiewicz, *Nowa regulacja prawa hipotecznego*, PPH 2011/1 (wkładka); A. Kozioł [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2021, s. 533 i n.

<sup>13</sup> Na temat pierwszeństwa w stosunkach między wierzycielami hipotecznymi rozważania poczynione zostaną w dalszej części książki, w rozdziale I, pkt 1.6.2.

<sup>14</sup> Stąd wywodzi się również nazwa pożyczek zabezpieczonych hipoteką jako pożyczek czy „kredytów hipotecznych”.

wszelkich innych wierzytelności cywilnoprawnych (bez względu na status stron stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność), a także należności publicznoprawnych. Na podstawie badań akt sądowych przeprowadzonych przez T. Czecha<sup>15</sup> można zidentyfikować cztery główne podmioty, na rzecz których dokonuje się w Polsce wpisu hipotek.

Są to banki<sup>16</sup>, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, gminy, naczelnicy Urzędów Skarbowych (Skarb Państwa). Pozostali wierzyciele to osoby fizyczne, fundacje, spółki akcyjne, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa itp.

### 1.3. Przedmiot hipoteki w prawie polskim

W polskim prawie obowiązuje zamknięty katalog przedmiotów, które mogą zostać objęte zabezpieczeniem hipotecznym (*numerus clausus* przedmiotów hipoteki). Wyłącznie ustawodawca ustala katalog tych praw<sup>17</sup>. *De lege lata*, zgodnie z art. 65 ust. 1–3 u.k.w.h., przedmiotem hipoteki, poza nieruchomością (gruntową lub lokalową<sup>18</sup>), może być użytkowanie wieczyste<sup>19</sup> wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie, stanowiącymi własność użytkownika wieczystego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>20</sup>, a także wierzytelność zabezpieczona

---

<sup>15</sup> T. Czech, *Hipoteka w świetle orzecznictwa sądowego. Uwagi de lege ferenda*, „Prawo w Działaniu” 2015/24, s. 71.

<sup>16</sup> Hipoteki na rzecz banków to 55,7%.

<sup>17</sup> T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka...*, s. 710; J. Pisuliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, s. 614–615; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 187; A. Koziół [w:] *Ustawa o księgach...*, red. M. Habdas, M. Frasz, s. 540 i n.

<sup>18</sup> Nieruchomość lokalowa uregulowana jest w ustawie z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048). Więcej o hipotece na lokalu zob. A. Maziarz, *Uwagi dotyczące hipoteki na lokalach*, PPH 2009/1, s. 55.

<sup>19</sup> J. Pisuliński, *System Prawa Prywatnego*, t. 4, red. E. Gniewek, s. 629 i n. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2022 r. poz. 1495) z dniem 1.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

<sup>20</sup> H. Nowara-Barcz, *Teoretyczne aspekty instytucji hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali*, „Rejent” 1992/11, s. 35; J. Ignatowicz, *Hipoteka na spółdzielczych prawach do*

W publikacji przybliżono treść, genezę oraz zakres stosowania opróżnionego miejsca hipotecznego. Omówiono w niej praktyczne zagadnienia związane z ujawnianiem opróżnionego miejsca hipotecznego w księdze wieczystej, sformułowaniem wniosku wieczystoksięgowego, odczytywaniem wpisów w księdze wieczystej oraz ustalaniem pierwszeństwa hipotek przy zastosowaniu opróżnionego miejsca hipotecznego.

W pracy autor przedstawia również źródło oraz treść obowiązującej w prawie cywilnym zasady pierwszeństwa oraz wyjątki od tej zasady występujące na gruncie prawa rzeczowego.

Książka zainteresuje sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, referendarzy sądowych, a także pracowników banków i instytucji finansowych stosujących hipotekę jako podstawowy instrument zabezpieczeń kredytowych, kredytodawców i kredytobiorców.

**Tomasz Henclewski** – doktor nauk prawnych na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu; adwokat; ekspert z zakresu prawa hipotecznego i nieruchomości; autor wielu publikacji z tej dziedziny.



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA: 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

Kup e-book i czytaj  
w aplikacji Smarteca

