

mgr Szymon Romanow

Streszczenie rozprawy doktorskiej „Przeniesienie wierzytelności hipotecznej”

napisanej pod opieką naukową dr. hab. Bartłomieja Swaczyny

Rozprawa doktorska „Przeniesienie wierzytelności hipotecznej” stanowi pogłębioną analizę problematyki przeniesienia wierzytelności hipotecznej, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007; dalej: u.k.w.h.) w brzmieniu nadanym ustawą z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2009 r., nr 131, poz. 1075). W rozprawie dokonano także oceny obowiązującej regulacji w zakresie przeniesienia wierzytelności hipotecznej oraz sformułowano postulaty *de lege ferenda*.

Zasadniczym celem badawczym opracowania było przeanalizowanie konstrukcji prawnej przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Przeprowadzone badania, w tym analiza komparatystyczna, doprowadziły do wniosku, że przeniesienie wierzytelności hipotecznej powoduje przejście na cesjonariusza hipoteki *ex lege* (art. 79 ust. 1 zd. 1 i art. 83¹ u.k.w.h.). Analiza dogmatyczna pozwoliła również na potwierdzenie postawionej we wstępie hipotezy o bezwzględnym charakterze art. 79 u.k.w.h., czego konsekwencją jest brak możliwości wyłączenia przez strony ustawowego skutku w postaci przejścia hipoteki na nabywcę wierzytelności, za wyjątkiem przypadków wskazanych w przepisach szczególnych (art. 79¹ i art. 79² u.k.w.h.).

Opowiedziano się za dopuszczalnością zastrzeżenia warunku lub terminu w umowie prowadzącej do przelewu wierzytelności hipotecznej oraz ujawnienia warunkowego (terminowego) uprawnienia cesjonariusza, zarówno pod warunkiem zawieszającym (terminem początkowym), jak i rozwiązującym (terminem końcowym).

Przeanalizowano także zależność między umową przedwstępną do umowy zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej, a zawartą w jej wykonaniu umową przyrzeczoną. Przeprowadzone rozważania doprowadziły do wniosku o braku zależności kauzalnej między umową przedwstępną a umową przyrzeczoną, co z kolei uzasadnia twierdzenie, że wadliwość umowy przedwstępnej nie wpływa na ważność zawartej w jej wykonaniu umowy zobowiązującej do przelewu, a jedynie umożliwia (w razie spełnienia odpowiednich przesłanek) uchylene się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu (art. 84 k.c.).

Podjęto także próbę określenia skutków przelewu wierzytelności w razie ustanowienia administratora hipoteki. W rezultacie przeprowadzonych badań przyjęto, że nabywca wierzytelności wstępuje „automatycznie” w stosunek prawny z administratorem hipoteki na podstawie art. 221 k.c. stosowanego *per analogiam*.

Przedmiotem opracowania było również poszukiwanie instrumentów chroniących dobrą wiarę właściciela nieruchomości oraz dłużnika osobistego. W tym zakresie, w odniesieniu do okresu między złożeniem wniosku o wpis cesjonariusza w księdze wieczystej

a rozstrzygnięciem w przedmiocie tego wniosku, zaproponowano rozwiązanie polegające na stosowaniu w drodze analogii przepisów o solidarności wierzycieli, co w odpowiedni sposób chroni interesy zarówno wierzyciela (zbywcy lub nabywcy wierzytelności hipotecznej), jak również dłużnika lub właściciela nieruchomości.

Przeprowadzone badania obejmowały także zagadnienie dopuszczalności nabycia hipoteki na podstawie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pozwoliły one na częściowe zweryfikowanie postawionej we wstępie hipotezy badawczej i uznanie, że możliwe jest nabycie hipoteki od nieuprawnionego na podstawie przepisów o rękojmi (art. 5 i nast. u.k.w.h.) pod warunkiem, że istnieje zabezpieczona wierzytelność oraz przysługuje ona podmiotowi ujawnionemu w księdze wieczystej.

Analizie poddano także sytuację prawną cedenta i cesjonariusza wobec konstytutywnego wpisu hipoteki, jak i samego przelewu w księdze wieczystej. Rozważano w szczególności, według jakich przepisów należy rozstrzygać przeniesienie wierzytelności w okresie po złożeniu wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej, lecz przed rozstrzygnięciem w przedmiocie tego wniosku. Problem ma istotne znaczenie wobec wstecznej mocy wpisu (art. 29 u.k.w.h.). W następstwie przeprowadzonych badań rozstrzygnięto, że jeżeli po zawarciu umowy sąd oddaliłby wniosek o wpis hipoteki, to należałoby uznać, że umowa wywiera skutek zwykłego przelewu, podlegającego reżimowi art. 509 i nast. k.c. Jeśli natomiast sąd uwzględniłby wniosek o wpis hipoteki, dokonany przelew byłby przelewem wierzytelności hipotecznej, do którego zastosowanie znalazłby art. 79 i nast. u.k.w.h.

Przedmiotem analizy była również wykładnia art. 83 u.k.w.h., zgodnie z którym przepisów o przelewie wierzytelności hipotecznej nie stosuje się do przelewu roszczeń o świadczenia uboczne. Analiza ta doprowadziła do wniosku o obligatoryjnym wyłączeniu przejścia hipoteki na nabywcę roszczeń o świadczenia uboczne. W razie chęci zachowania zabezpieczenia hipotecznego dla tych roszczeń, konieczne byłoby umowne przeniesienie hipoteki oraz wpis do księgi wieczystej (art. 245¹ k.c.).

Przedmiotem rozważań w niniejszym opracowaniu jest także zagadnienie dopuszczalności zbycia w drodze przelewu wierzytelności inkorporowanych w dokumentach zbywalnych w drodze indosu lub na okaziciela, jak i ewentualnych skutków takiego przelewu. W rezultacie przeprowadzonych badań przyjęto, że nie można zbyć wspomnianych wierzytelności przez przelew. Wobec dominującego w literaturze przedmiotu poglądu przeciwnego, podjęto jednak hipotetyczne rozważania dotyczące charakteru wpisu przelewu w księdze wieczystej, co pozwoliło na stwierdzenie, że w razie przelewu zabezpieczonej hipoteką wierzytelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub na okaziciela, wpis w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny (art. 83¹ u.k.w.h.).

Przedmiotem badań był także międzynarodowy obrót wierzytelnościami. Badania te obejmowały w szczególności problematykę przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką obciążającą nieruchomość położoną w Polsce, w sytuacji, gdy, zgodnie z regułami kolizyjnymi, owa wierzytelność podlega prawu obcemu. Przeprowadzona analiza doprowadziła do wniosku, że art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. nie jest przepisem wymuszającym swoje zastosowanie, a ponadto określa on przesłanki nabycia wierzytelności, a nie hipoteki.

Jedyną przesłanką uzyskania hipoteki jest z kolei skuteczne nabycie wierzytelności. W konsekwencji, jeżeli według prawa obcego do nabycia wierzytelności nie jest konieczne dokonanie wpisu we właściwym rejestrze, to hipoteka przejdzie na nabywcę *ex lege* (art. 79 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.), a wpis w księdze wieczystej będzie miał charakter deklaratoryjny.

Wypracowane wskutek przeprowadzonych badań wnioski, które w znacznej większości potwierdzają postawione we wstępie hipotezy badawcze, mają istotne znaczenie dla zrozumienia i oceny przyjętego modelu przeniesienia wierzytelności hipotecznej. Pozwoliły one również na wypracowanie szeregu postulatów *de lege ferenda*, mających w szczególności rozstrzygnięcie wątpliwości powstałych na tle wykładni art. 79 i nast. u.k.w.h.

14 XI 2017

Szymon Romanowski