

# Dobre

**Sprawnie działający system kredytowy wymaga istnienia skutecznych norm prawnych zapewniających bezpieczeństwo wierzycielom instytucji finansowych. Zagwarantować ma je instytucja tzw. długu gruntowego.**

ANDRZEJ CHRÓŚCICKI

Istniejące w naszym systemie prawnym tradycyjne środki zabezpieczenia osobistego i rzeczowego wierzycielom kredytowych bardzo często nie stanowią dostatecznej gwarancji zaspokojenia tych wierzycielom, zwłaszcza w wypadkach ich rzeczowego zabezpieczenia. Brak należytych gwarancji dotyczy zwłaszcza hipoteki, która na obecnym etapie rozwoju transakcji kredytowych w obrocie rynkowym nie odpowiada nowym technikom kredytowania. Niejednokrotnie środki te uwzględniają częste zmiany podmiotowe i przedmiotowe wierzycielom w ramach danego zabezpieczenia. Z uwagi na instytucjonalny związek hipoteki z zabezpieczoną tą hipoteką wierzycielom, niedopuszczalne są zmiany przedmiotu wierzycielom czy osoby wierzyciela. Powoduje to niemożność zabezpieczenia innej wierzycielom w ramach istniejącej hipoteki.

## W Europie bezpieczniej

Hipoteka w obecnym kształcie prawnym zabezpiecza konkretną wierzycielom. Nie istnieje na przykład możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kredytów konsorcjalnych, co utrudnia w znacznym stopniu kredytowanie przez banki procesów inwestycyjnych.

Taki stan prawny powoduje pilną konieczność wprowadzenia do polskiego systemu prawnego (ponownie) niezależnej od konkretnej wierzycielom formy prawnorzeczowego zabezpieczenia wierzycielom, czyli tzw. długu gruntowego. Od listopada 2004 r. w Sejmie znajduje się projekt nowelizacji ustawy Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych

i hipotece. Przewiduje on przywrócenie w polskim prawie rzeczowym i hipotecznym zabezpieczenia wierzycielom w formie nieakcesoryjnej.

Taka instytucja prawna funkcjonowała już przed drugą wojną światową. Było to prawo rzeczowe, zwane „długiem gruntowym”. Projekt wymienionej wyżej nowelizacji przywraca tylko do szczególne ograniczone prawo rzeczowe. Zabezpieczenia wierzycielom są powszechnie znane i wykorzystywane na rynku europejskim. W Niemczech istnieje instytucja długu gruntowego. W Szwajcarii funkcję tego typu zabezpieczenia pełni list hipoteczny, w Austrii prawo, zwane prawem rozporządzania miejscem hipotecznym, zaś w krajach skandynawskich listowe prawa zastawnicze.

Przywrócenie w polskim prawie rzeczowym instytucji długu gruntowego wymaga uzupełnienia katalogu ograniczonych praw rzeczowych wymienionych w art. 244 Kodeksu cywilnego. Sama treść i jego konstrukcja, jako długu obciążającego nieruchomości, została określona w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.).

Dług gruntowy jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości, ustanawianym na rzecz oznaczonej osoby, zwanej „uprawnionym”.

## Nowe możliwości

Jakie możliwości on daje? Przede wszystkim dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją własnością ona pozostaje, wraz

należności

Podstawową funkcją długu gruntowego jest zabezpieczenie wierzycielom

z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi jej właściciela.

Dług gruntowy powinien zostać wpisany do księgi wieczystej zawsze w określonej kwocie.

Przedmiotem obciążenia długiem gruntowym może być własność nieruchomości, udział współwłaściciela oraz użytkowanie wieczyste.

Zaspokojenie uprawnionego z długu gruntowego następuje co do zasady – według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Zostaje on ustanowiony na podstawie umowy rzeczowej zawartej z właścicielem nieruchomości. Ale podobnie jak w wypadku hipoteki, skutki prawne następują dopiero od daty jego wpisu



### Dług gruntowy a hipoteka

Odmienne niż w wypadku hipoteki, nie wygasa on w razie braku wierzytelności – jest samoistnym prawem rzeczowym niezwiązanym z istnieniem wierzytelności, którą zabezpiecza. Jest to jedna z podstawowych różnic pomiędzy długiem gruntowym a hipoteką.

Skutkiem wymienionej różnicy jest możliwość zabezpieczenia do określonej wysokości różnych, zmieniających się wierzytelności, bez konieczności ustanawiania nowego prawa zabezpieczającego każdą z tych wierzytelności. Ustanowione ograniczone prawo rzeczowe, zwane długiem gruntowym, może być ustanowione na czas ściśle oznaczony.

Ponieważ podstawową funkcją długu gruntowego jest zabezpieczenie wierzytelności, a jednocześnie dług gruntowy jest prawem nieakcesoryjnym, to powiązanie tego prawa z wierzytelnością może wynikać z odrębnej umowy o charakterze obligacyjnym, a nie rzeczowym.

Umowę taką w piśmiennictwie i orzecznictwie określa się jako umowę zabezpieczającą. Taka odrębna umowa mo-

że określać cel ustanowienia, bądź zakres wykonywania długu gruntowego, a ponadto jednoznacznie wskazywać wierzytelność oraz stosunek prawny, z którego wierzytelność wynika. Takie ustalenia będą niezbędne w wypadku, gdy wysokość zabezpieczonej wierzytelności będzie niższa niż wartość długu gruntowego. Umowa zabezpieczająca powinna wówczas określać, co w razie zaspokojenia wierzyciela stanie się z wartością długu gruntowego przewyższającego sumę wierzytelności. W razie wykonania zobowiązań wynikających z umowy zabezpieczającej, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać przeniesienia długu gruntowego na siebie lub wskazaną przez niego osobę trzecią.

### Inne zasady gry

Ponadto istnieje możliwość wykupienia długu gruntowego przez właściciela obciążonej nim nieruchomości po upływie trzydziestu lat od daty jego powstania. W tym przypadku właściciel nabywa dług

gruntowy jako dług właściciela albo prawo to podlega wykreśleniu z księgi wieczystej. Ponieważ dług nie wygasa na skutek przejścia na właściciela nieruchomości albo nabycia przez uprawnionego jej własności, to prawo to może służyć dalszym rozporządzeniom przez właściciela rzeczy. W praktyce umożliwia mu to przede wszystkim uzyskanie kolejnych pożyczek lub kredytów, bez konieczności dokonywania nowych obciążeń. I to dopiero na ostatnim miejscu hipotecznym.

Projektowana nowelizacja Kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewiduje możliwość ustanowienia długu gruntowego w formie listowej.

### Nowy instrument zagra

Ustanowienie listowego długu gruntowego podlega wpisaniu do księgi wieczystej. Jego treść wynika z urzędowego formularza, którego wzór powinno określić Ministerstwo Sprawiedliwości. Ma on służyć przede wszystkim obroto- wi inkorporowanym w nim prawem rzeczowym – bez konieczności każdorazowego wpisu do księgi wieczystej. Konieczne jest tu wydanie dokumentu oraz oświadczenie zbywcy o przeniesieniu listu, umieszczone na odwrotnej stronie z notarialnie poświadczonym podpisem.

Listy długu gruntowego powinny być wydawane przez sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste, jednak sporządzone przez notariusza spisującego akt notarialny o ustanowieniu listowego długu gruntowego.

W wypadku tzw. pozaksiegowego obrotu prawem rzeczowym istnieje szczególna regulacja prawna, związana z rozporządzeniem przez nieuprawnionego na rzecz działającej w dobrej wierze osoby trzeciej – w celu rozstrzygnięcia ewentualnej kolizji między treścią listu długu gruntowego a treścią księgi wieczystej. Uprawnionym jest posiadacz dokumentu legitymujący się nieprzerwanym szeregiem oświadczeń o przeniesieniu listowego długu gruntowego. W razie niezgodności z księgą wieczystą co do osoby uprawnionego, treść dokumentu rozstrzyga na korzyść nabywcy długu przez czynność prawną od osoby legitymowanej według treści listu. Do nabycia tego prawa konieczne są wydanie listu długu gruntowego oraz dobra wiara nabywcy.

Ustanowienie nowego ograniczonego prawa rzeczowego w postaci długu gruntowego powinno usprawnić system kredytowania stosowany przez banki i instytucje finansowe. ■

do księgi wieczystej. Rozwiązanie to wynika z zasady jawności praw rzeczowych na nieruchomości. Umowa o ustanowienie długu gruntowego wymaga formy aktu notarialnego.

Z uwagi na jego charakter prawny, jako ograniczonego prawa rzeczowego, nie dopuszczalne jest, podobnie jak w przypadku hipoteki, ograniczenie właściciela nieruchomości w prawie rozporządzania nieruchomością obciążoną długiem gruntowym. Treść tego prawa rzeczowego w ramach zasady swobody zawierania umów może być zmieniona w granicach zakreślonych ustawą. Zmiana treści długu gruntowego powinna odbyć się na drodze dodatkowej umowy zawartej z właścicielem nieruchomości.