

Wspólność hipoteki

W artykule rozważa się kwestię, czy na gruncie polskiego prawa możemy mówić o instytucji wspólności hipoteki. Do tego potrzebne jest wyjaśnienie, co należałoby uważać za wspólną hipotekę, a także przedstawienie pierwotnej konstrukcji hipoteki. Podjęto też próbę rozstrzygnięcia, czy nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece¹ z 26.06.2009 r.², która wprowadziła możliwość zabezpieczania kilku wierzytelności przysługujących temu samemu lub różnym wierzycielom, doprowadziła do tego, że aktualnie możemy mówić o wspólnej hipotece. W artykule rozważa się też, czy znana już od dawna polskiemu porządkowi prawnemu instytucja solidarności wierzycieli może doprowadzić do powstania wspólnej hipoteki.

TOMASZ TOMCZAK

Hipoteka jest instytucją prawa rzeczowego znaną od wieków, a zatem mogłoby się wydawać, że już nic ciekawego, a tym bardziej „twórczego” na jej temat nie da się napisać. Co więcej, od wejścia w życie nowelizacji z 2009 r. także minęło już trochę czasu. Jednak pomimo wielu monografii³, komentarzy⁴ czy podręczników do prawa rzeczowego⁵ często „przemilczany” albo co najmniej „omijany” jest problem **wspólności hipoteki**⁶. Wspólność hipoteki, tak jak każdego innego prawa, polega na tym, że **jedna hipoteka (jedno prawo) przysługuje kilku podmiotom**. Brak bardziej rozbudowanej polskiej literatury dotyczącej tej kwestii jest o tyle zaskakujący, że niektóre systemy prawne wyraźnie dopuszczają takie ukształtowanie hipoteki⁷.

¹ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707, ze zm.), dalej: „u.k.w.h.”.

² Ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075), dalej: „nowelizacja z 2009 r.”.

³ Np. H. Ciepla, Z. Pawelczyk, *Hipoteka po nowelizacji w systemie wieczystoksięgowym*, Warszawa 2015; S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2005; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Warszawa 2007.

⁴ Np. E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014; *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz* (red. J. Pisuliński), Warszawa 2014.

⁵ Np. A. Doliwa, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2004; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2014; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.

⁶ Można znaleźć jedynie nieliczne i raczej niezbyt rozbudowane opracowania dotyczące tej kwestii, np. T. Czech, T. Stawicki, *Hipoteka na rzecz banków tworzących konsorcjum kredytowe*, Przegląd Sądowy 2003, nr 4.

⁷ Np. w Holandii nie tylko dopuszcza się wspólną hipotekę, ale także wykorzystuje się ją w praktyce, np. w przypadku agenta do spraw zabezpieczeń. Por. A. Thiele, *Collective Security Arrangements. A comparative study of Dutch, English and German Law*, Kluwer Legal Publishers 2003, s. 60-82.