

Zabezpieczenie tej samej wierzytelności za pomocą wielu hipotek umownych

We współczesnym obrocie gospodarczym istotną rolę odgrywa elastyczność i komplementarność stosowanych zabezpieczeń wierzytelności. Bardzo często występują one w rozmaitych pakietach w ramach dokonywanych transakcji. Szerokie możliwości konfigurowania zbioru zabezpieczeń, z uwzględnieniem różnorodnych potrzeb stron, świadczą o efektywności systemu prawnego i jego otwarciu na bogactwo życia gospodarczego. Poczesne miejsce w pakietach instrumentów zabezpieczających zajmuje hipoteka. W polskich realiach stanowi ona podstawowe zabezpieczenie na nieruchomości. Obserwacja praktyki wskazuje, że strony nierzadko zmierzają do ustanowienia wielu hipotek, przygotowując docelowy pakiet zabezpieczeń określonej wierzytelności. Dopuszczalność takiej konfiguracji bywa jednak kwestionowana.

TOMASZ CZECH

W myśl art. 65 ust. 1 u.k.w.h.¹ hipoteka oznacza prawo, które obciąża nieruchomość w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego. Na mocy tego prawa wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości².

Począwszy od 20.02.2011 r.³, w prawie polskim funkcjonuje jednolity model hipoteki, który oparto zasadniczo na konstrukcji dawnej hipoteki kaucyjnej⁴. W modelu tym zwiększono elastyczność zabezpieczenia hipotecznego i w pewnym stopniu zliberalizowano jego akcesoryjność, czyli zależność hipoteki od zabezpieczonej wierzytelności⁵.

¹ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 2204), dalej: „u.k.w.h.”.

² Hipoteka może obciążać również prawa wymienione w art. 65 ust. 2-3 u.k.w.h., np. użytkowanie wieczyste lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dalsza analiza zostanie ograniczona do nieruchomości, lecz pozostaje ona odpowiednio aktualna w odniesieniu do innych przedmiotów hipoteki.

³ Ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075).

⁴ Por. J. Pisuliński [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz* (red. J. Pisuliński), Warszawa 2011, s. 13 i n.

⁵ Por. np. A. Józefiak-Molnár, *Zasada akcesoryjności hipoteki po nowelizacji z dnia 29 czerwca 2009 r. — wybrane zagadnienia* [w:] *Nie tylko hipoteka... Zeszyt jubileuszowy dedykowany profesorowi Jerzemu Pisulińskiemu* (red. M. Kućka, K. Pałka), Warszawa 2015, s. 78 i n.