



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
IV kadencja  
Prezes Rady Ministrów  
RM 10-186-04

**Druk nr 3433**  
Warszawa, 8 listopada 2004 r.

Pan  
Józef Oleksy  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. przedstawiam Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej projekt ustawy

**- o zmianie ustawy - Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw** wraz z projektem aktu wykonawczego.

W załączeniu przedstawiam także opinię dotyczącą zgodności proponowanych regulacji z prawem Unii Europejskiej.

Ponadto uprzejmie informuję, że do prezentowania stanowiska Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych został upoważniony Minister Sprawiedliwości.

Z szacunkiem

(-) Marek Belka

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw<sup>1)</sup>

Art. 1. W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.<sup>2)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 244 otrzymuje brzmienie:

„Art. 244. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są:  
użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze  
własnościowe prawo do lokalu, hipoteka i dług  
gruntowy.

§ Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,  
hipotekę oraz dług gruntowy regulują odrębne  
przepisy.”;

2) art. 247 otrzymuje brzmienie:

„Art. 247. Ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na  
właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo  
takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej,  
chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.”.

Art. 2. 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.<sup>3)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) tytuł ustawy otrzymuje brzmienie:

„Ustawa o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym”;

2) w art. 1 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Księgi wieczyste mogą być prowadzone także w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”;

3) w art. 16 w ust. 2 po pkt 2 dodaje się pkt 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

„2<sup>1</sup>) umowne prawo wykupu długu gruntowego przez właściciela nieruchomości obciążonej; dotyczy to także prawa przyszłego i warunkowego.”;

4) w art. 24<sup>1</sup> ust. 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1. Do ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

2. W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu albo w prawo własności domu jednorodzinnego, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu staje się hipoteką na nieruchomości.”;

5) w art. 25:

a) w ust. 1 pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) trzeci jest przeznaczony na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek i długów gruntowych, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek i długów gruntowych,

4) czwarty jest przeznaczony na wpisy dotyczące hipotek i długów gruntowych.”,

b) w ust. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) drugi obejmuje wpisy dotyczące osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,”;

6) uchyla się art. 33;

7) w art. 36<sup>2</sup> ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego.”;

8) w art. 65 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Przedmiotem hipoteki może być także spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność zabezpieczona hipoteką.”;

9) po art. 101 dodaje się art. 101<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 101<sup>1</sup>. 1. Gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką przejdzie na właściciela nieruchomości obciążonej, nie będącego dłużnikiem osobistym, właściciel nabywa również hipotekę i może żądać ujawnienia siebie w księdze wieczystej. Służą mu wszelkie prawa wierzyciela hipotecznego, jednak nie może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, dopóki jest jej właścicielem.

2. Przepis ust. 1 stosuje się także w wypadku, gdy własność nieruchomości obciążonej hipoteką przejdzie na wierzyciela, a wierzytelność nie wygasła.”;

10) po dziale II dodaje się dział II<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Dział II<sup>1</sup>

Dług gruntowy

Rozdział 1

Dług gruntowy w ogólności

Art. 112. 1. Nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby (uprawnionego) prawem, na mocy którego

uprawniony może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (dług gruntowy). Dług gruntowy wyraża się w oznaczonej sumie pieniężnej.

2. Część ułamkowa nieruchomości może być obciążona długiem gruntowym, jeżeli stanowi udział współwłaściciela.
3. Przedmiotem długu gruntowego może być także użytkowanie wieczyste. W tym wypadku dług gruntowy obejmuje także budynki lub inne urządzenia na gruncie, stanowiące własność wieczystego użytkownika.
4. Do długu gruntowego, o którym mowa w ust. 2 i 3, stosuje się odpowiednio przepisy o długu gruntowym na nieruchomości.

Art. 112<sup>3</sup>. Zaspokojenie uprawnionego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

Art. 112<sup>1</sup>. 1. Ustanowienie długu gruntowego następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a uprawnionym, zawartej w formie aktu notarialnego.

2. Do powstania długu gruntowego jest niezbędny wpis w księdze wieczystej.

Art. 112<sup>4</sup>. Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości obciążonej zobowiązuje się, że nie dokona zbycia lub obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem długu gruntowego.

- Art. 112<sup>5</sup>. 1. Nie można uzależnić istnienia albo przeniesienia długu gruntowego od innego stosunku prawnego lub od wierzytelności.
2. Dług gruntowy nie może być ustanowiony, zmieniony lub przeniesiony pod warunkiem.
  3. W umowie można zastrzec określony termin wygaśnięcia długu gruntowego.

- Art. 112<sup>6</sup>. 1. Właściciel nieruchomości obciążonej może w odrębnej umowie zawartej z uprawnionym określić cel ustanowienia lub zakres wykonywania długu gruntowego. Umowa powinna ponadto jednoznacznie wskazywać wierzytelność oraz stosunek prawny, z którego wierzytelność wynika.
2. Umowa, o której mowa w ust. 1, wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.
  3. Umowa, o której mowa w ust. 1, odnosi skutek także względem nabywcy długu gruntowego.
  4. W razie przeniesienia długu gruntowego zbywca jest obowiązany powiadomić nabywcę o treści umowy, o której mowa w ust. 1. W razie niedopełnienia tego obowiązku, zbywca jest obowiązany do naprawienia wynikłej stąd szkody.
  5. W razie wykonania zobowiązań wynikających z umowy, o której mowa w ust. 1, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać przeniesienia długu gruntowego na siebie lub wskazaną przez niego osobę trzecią.

- Art. 112<sup>7</sup>. 1. Uprawniony może dochodzić zaspokojenia, jeżeli złożył właścicielowi nieruchomości obciążonej oświadczenie o zamiarze wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie egzekucji, wyznaczając co najmniej

dwutygodniowy termin do skorzystania przez właściciela z prawa wykupu długu gruntowego, a ten we wskazanym terminie z przysługującego mu prawa nie skorzystał.

2. Właściciel nieruchomości obciążonej może wykupić dług gruntowy po upływie trzydziestu lat od dnia powstania tego prawa, chyba że co innego wynika z umowy, o której mowa w art. 112<sup>6</sup> ust. 1.
3. W razie wykupienia długu gruntowego, właściciel może złożyć wniosek o wykreślenie długu gruntowego z księgi wieczystej albo o ujawnienie siebie w tej księdze wieczystej jako uprawnionego.

Art. 112<sup>8</sup> Dług gruntowy nie wygasa wskutek przejścia na właściciela nieruchomości obciążonej albo nabycia przez uprawnionego własności tej nieruchomości.

Art. 112<sup>9</sup>. 1. Zrzeczenie się długu gruntowego wymaga uprzedniej zgody właściciela nieruchomości obciążonej, który może żądać przeniesienia na niego długu gruntowego.

2. Zrzeczenie staje się skuteczne z chwilą wykreślenia długu gruntowego z księgi wieczystej.

Art. 112<sup>10</sup>. Wykreślenie długu gruntowego z księgi wieczystej następuje na podstawie:

- 1) pisemnego oświadczenia uprawnionego o zrzeczeniu się długu gruntowego i pisemnej zgody na to właściciela nieruchomości obciążonej,
- 2) pisemnego oświadczenia uprawnionego o wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy, o której mowa w art. 112<sup>6</sup> ust. 1, i pisemnej zgody właściciela nieruchomości obciążonej,
- 3) prawomocnego wyroku ustalającego wygaśnięcie długu gruntowego,

- 4) wniosku właściciela nieruchomości obciążonej w wypadku upływu terminu, na który został ustanowiony dług gruntowy.

Art. 112<sup>1</sup>. 1. W razie podziału nieruchomości dług gruntowy obciążający dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (dług gruntowy łączny).

2. Uprawniony, któremu przysługuje dług gruntowy łączny, może według swojego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swojego uznania dokonać jego podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Art. 112<sup>2</sup>. W zakresie obciążenia nieruchomości długiem gruntowym i ochrony długu gruntowego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zakresu obciążenia nieruchomości hipoteką i ochrony hipoteki.

Art. 112<sup>3</sup>. 1. Dług gruntowy może być zmieniony na hipotekę. Przepisy o ustanowieniu hipoteki stosuje się odpowiednio.

2. Hipoteka może być zmieniona na dług gruntowy. Przepisy o ustanowieniu długu gruntowego stosuje się odpowiednio.

3. Umowa o zmianę długu gruntowego na hipotekę albo hipoteki na dług gruntowy wymaga formy aktu notarialnego.

4. Zmiany, o których mowa w ust. 1 i 2, nie wymagają zgody uprawnionych wpisanych do księgi wieczystej w tej samej lub niższej kolejności, chyba że prawo powstające w wyniku zmiany miałyby być wpisane w

szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa.

## Rozdział 2

### Listowy dług gruntowy

Art. 112<sup>4</sup>. W umowie ustanowienia długu gruntowego można zastrzec, że do powstania tego prawa jest potrzebne wydanie przez sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości listu długu gruntowego, wskazującego obciążenie tej nieruchomości długiem gruntowym (listowy dług gruntowy).

Art. 112<sup>15</sup>. 1. List długu gruntowego zawiera:

- 1) napis: „List długu gruntowego”,
  - 2) oznaczenie sądu, który wydał list długu gruntowego,
  - 3) oznaczenie miejscowości oraz wskazanie daty, godziny i minuty wydania listu długu gruntowego,
  - 4) oznaczenie nieruchomości obciążonej według danych z księgi wieczystej,
  - 5) oznaczenie sumy pieniężnej, w której dług gruntowy został wyrażony,
  - 6) oznaczenie uprawnionego,
  - 7) wskazanie terminu wygaśnięcia długu gruntowego, jeżeli został zastrzeżony.
2. Oprócz danych, o których mowa w ust. 1, list długu gruntowego zawiera również inne dane wymagane w przepisach ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, z późn. zm.<sup>4</sup>) przy sporządzaniu listu długu gruntowego.

- Art. 112<sup>16</sup>. 1. W razie sporządzenia listu długu gruntowego, we wpisie do księgi wieczystej dług gruntowy oznacza się wyrazami: „Listowy dług gruntowy”.
2. W razie niezgodności między sporządzonym przez notariusza listem długu gruntowego a umową ustanowienia listowego długu gruntowego, umową o zmianę treści albo zniesienie listowego długu gruntowego, umową o zmianę długu gruntowego na listowy dług gruntowy albo hipoteki na dług gruntowy, albo w razie braku listu długu gruntowego, sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą oddala wnioski o wpis.

- Art. 112<sup>17</sup>. 1. Sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą, po uprawomocnieniu się wpisu, wydaje uprawnionemu listu długu gruntowego.
2. Z chwilą wydania uprawnionemu listu długu gruntowego powstaje listowy dług gruntowy. O pierwszeństwie tego prawa rozstrzyga chwila złożenia wniosku o jego wpis.
3. Do chwili wydania listu długu gruntowego przechowywane są go w aktach księgi wieczystej.
4. Sąd rejonowy z urzędu, na podstawie protokołu wydania listu długu gruntowego, dokonuje adnotacji w księdze wieczystej o dacie, godzinie i minucie wydania uprawnionemu listu długu gruntowego.
5. Adnotacja, o której mowa w ust. 4, nie podlega zaskarżeniu.

- Art. 112<sup>18</sup>. 1. Wydanie listu długu gruntowego stwierdza się w protokole wydania listu długu gruntowego, sporządzonym przez sąd rejonowy. Uprawniony

potwierdza wydanie listu długu gruntowego podpisem w tym protokole.

2. List długu gruntowego podpisuje sędzia lub referendarz sądowy. Na liście zamieszcza się dane, o których mowa w art. 112<sup>15</sup> ust. 1 pkt 2 i 3, oraz odciska się pieczęć urzędową sądu, który wydał list długu gruntowego.

Art. 112<sup>19</sup>. 1. Przeniesienie listowego długu gruntowego wymaga oświadczenia zbywcy o przeniesieniu tego prawa i wydania listu długu gruntowego nabywcy.

2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, opatrzone podpisem notarialnie poświadczonym, zamieszcza się na odwrotnej stronie listu długu gruntowego.

Art. 112<sup>20</sup>. Domniemywa się, że uprawnionym z długu gruntowego jest posiadacz listu długu gruntowego, którego prawo wynika z nieprzerwanego szeregu oświadczeń o przeniesieniu długu gruntowego.

Art. 112<sup>21</sup>. W razie niezgodności między treścią listu długu gruntowego a treścią księgi wieczystej co do osoby uprawnionego, treść listu długu gruntowego rozstrzyga na korzyść tego, kto nabył dług gruntowy przez czynność prawną z osobą wskazaną w treści listu długu gruntowego.

Art. 112<sup>22</sup>. 1. Dług gruntowy albo hipoteka mogą być zmienione na listowy dług gruntowy. Przepisy o ustanowieniu listowego długu gruntowego stosuje się odpowiednio.

2. Listowy dług gruntowy może być zmieniony na dług gruntowy. Przepisy o ustanowieniu długu gruntowego stosuje się odpowiednio.

3. Listowy dług gruntowy może być zmieniony na hipotekę. Przepisy o ustanowieniu hipoteki stosuje się odpowiednio.
4. Zmiana treści listowego długu gruntowego wymaga wydania nowego listu długu gruntowego.
5. Umowy obejmujące zmiany, o których mowa w ust. 1-4, zawiera się w formie aktu notarialnego.
6. Przed zawarciem umów obejmujących zmiany, o których mowa w ust. 2-4, notariusz pozbawia dotychczasowy list długu gruntowego mocy prawnej.

Art. 112<sup>23</sup>. 1. Podstawą wykreślenia listowego długu gruntowego z księgi wieczystej są pisemne oświadczenia, o których mowa w art. 112<sup>10</sup> pkt 1 i 2. Oświadczenie uprawnionego zamieszcza się na liście długu gruntowego.

2. W wypadku upływu terminu, na który został ustanowiony dług gruntowy, wykreślenie listowego długu gruntowego następuje na podstawie wniosku właściciela nieruchomości.

Art. 112<sup>24</sup>. 1. W razie zniszczenia, zaginięcia lub uszkodzenia listu długu gruntowego stosuje się przepisy o umarzeniu utraconych dokumentów, z tym, że w wypadku zaginięcia listu długu gruntowego nie stosuje się art. 11 dekretu z dnia 10 grudnia 1946 r. o umarzeniu utraconych dokumentów (Dz. U. z 1947 r. Nr 5, poz. 20).

2. W razie zaginięcia listu długu gruntowego za uprawnionego uważa się osobę wpisaną do księgi wieczystej.

3. Wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu zaginionego listu długu gruntowego wraz

z wnioskiem uprawnionego, stanowi podstawę wpisu zmiany listowego długu gruntowego na dług gruntowy.

4. Sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą dla nieruchomości obciążonej zamieszcza z urzędu w księdze wieczystej adnotację o dacie, godzinie i minucie wydania nowego dokumentu (zastępczego listu długu gruntowego).

5. Do wydania zastępczego listu długu gruntowego stosuje się odpowiednio art. 112<sup>17</sup> ust. 3-5 i art. 112<sup>18</sup>.

Art. 112<sup>5</sup>. Minister Sprawiedliwości, w drodze rozporządzenia, określi:

- 1) wzór urzędowego formularza listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz karty dodatkowej,
- 2) sposób i miejsce zamieszczania na liście długu gruntowego oświadczeń o przeniesieniu listu długu gruntowego oraz zawierających zgodę na wykreślenie długu gruntowego z księgi wieczystej,
- 3) sposób przechowywania listów długu gruntowego pozbawionych mocy prawnej,
- 4) szczegółowy tryb wydania listu długu gruntowego,
- 5) wzór protokołu wydania listu długu gruntowego i sposób jego wypełniania,
- 6) sposób przechowywania w aktach księgi wieczystej listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz protokołów ich wydania

– mając na względzie zapewnienie trwałości, czytelności i bezpieczeństwa dokumentu, a także bezpieczeństwo i pewność obrotu prawnego.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm.<sup>5)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) po art. 24 dodaje się art. 24<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 24. W sprawach o dług gruntowy wartość przedmiotu sporu stanowi suma pieniężna, w której dług gruntowy został wyrażony.”;

2) po art. 319 dodaje się art. 319<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 319<sup>1</sup>. Jeżeli pozwany nie będący dłużnikiem osobistym ponosi odpowiedzialność z rzeczy lub prawa majątkowego obciążonego zastawem, zastawem rejestrowym, hipoteką, hipoteką morską lub długiem gruntowym, sąd uwzględniając powództwo nakazuje pozwanemu znoszenie egzekucji z obciążonej rzeczy lub prawa majątkowego.”;

3) w art. 777 w § 1 w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 i 8 w brzmieniu:

„7) list długu gruntowego;

8) odpis księgi wieczystej zawierający prawomocny wpis długu gruntowego.”;

4) w art. 788 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Na podstawie tytułu egzekucyjnego dotyczącego wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie albo długu gruntowego, sąd nada klauzulę wykonalności przeciwko każdemu, kto po ujawnieniu prawa w księdze wieczystej został wpisany jako właściciel nieruchomości obciążonej, z ograniczeniem odpowiedzialności do tej nieruchomości.”;

5) po art. 798 dodaje się art. 798<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 798. Przepisy o egzekucji świadczeń pieniężnych stosuje się odpowiednio do egzekucji prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego nakazującego dłużnikowi nie będącemu dłużnikiem osobistym znoszenie egzekucji z określonych rzeczy lub praw majątkowych.”;

6) po art. 837 dodaje się art. 837<sup>1</sup> w brzmieniu:

„Art. 837<sup>1</sup> Jeżeli tytuł wykonawczy zobowiązuje dłużnika nie będącego dłużnikiem osobistym do znoszenia egzekucji z rzeczy, wierzytelności lub innych praw majątkowych, z których ponosi odpowiedzialność, stosuje się odpowiednio przepis art. 837.”;

7) w art. 840 w § 1 w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) jeżeli w egzekucji prowadzonej w celu zaspokojenia uprawnionego z długu gruntowego wykaże, że tytuł wykonawczy jest sprzeczny z celem ustanowienia lub zakresem wykonywania długu gruntowego, określonym w umowie zawartej pomiędzy właścicielem nieruchomości obciążonej długiem gruntowym a uprawnionym z długu gruntowego.”;

8) po art. 912 dodaje się art. 912<sup>1</sup> i 912<sup>2</sup> w brzmieniu:

„Art. 912<sup>1</sup> Do egzekucji z długu gruntowego, w tym długu gruntowego wpisanego na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, stosuje się odpowiednio przepisy o egzekucji z wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Art. 912<sup>2</sup> W celu zajęcia prawa wynikającego z listu długu gruntowego, komornik, oprócz zawiadomień potrzebnych do zajęcia wierzytelności osobistej, odbierze dłużnikowi ten list i złoży go do depozytu sądowego. Zajęcie jest

dokonane z chwilą spisania przez komornika protokołu stwierdzającego odebranie listu długu gruntowego.”;

9) w art. 943 w § 1 w pkt 2 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) w razie egzekucji listowego długu gruntowego – złożyć list długu gruntowego.”;

10) w art. 953 w § 1 w pkt 7 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 8 w brzmieniu:

„8) wyjaśnienie, że prawa wynikające z listu długu gruntowego nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, jeżeli uprawnieni nie złożą dokumentów najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji.”;

11) w art. 984 § 1 otrzymuje brzmienie:

„§ 1. Jeżeli również na drugiej licytacji nikt nie przystąpi do przetargu, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić w cenie nie niższej od dwóch trzecich części sumy oszacowania, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu, wierzycielowi hipotecznemu, uprawnionemu z tytułu długu gruntowego obciążającego egzekwowaną nieruchomość oraz współwłaścicielowi. Jeżeli przedmiotem egzekucji jest nieruchomość rolna, stosuje się art. 982 z wynikającą z niniejszego przepisu zmianą co do ceny przejęcia. W wypadku gdy osoby określone w art. 982 nie skorzystają z prawa przejęcia nieruchomości rolnej, prawo to przysługuje także wierzycielowi egzekwującemu, wierzycielowi hipotecznemu oraz uprawnionemu z długu gruntowego obciążającego egzekwowaną nieruchomość.”;

12) w art. 1000 § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione

w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji, użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami i długami gruntowymi lub jeżeli nieruchomości nie jest obciążona hipotekami lub długami gruntowymi albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w ostatnim wypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.”;

13) w art. 1003:

a) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Na podstawie samego postanowienia o przysądzeniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki i długów gruntowe obciążające nieruchomości, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką.”,

b) dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Wykreśla się również prawa wynikające z listów długu gruntowego, jeżeli uprawnieni nie złożyli listów długu gruntowego najpóźniej na trzy dni przed terminem licytacji i nie są one uwzględniane w dalszym toku egzekucji.”;

14) w art. 1024 dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Przy sporządzaniu planu podziału nie uwzględnia się długu gruntowego właściciela.”;

15) w art. 1025 w § 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) długów gruntowe oraz należności zabezpieczone hipotecznie lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczone przez wpisanie do innego rejestru.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2002 r. Nr 110, poz. 968, z późn. zm.<sup>6)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 110w w § 3 w pkt 8 kropkę zastępuje się przecinkiem i dodaje się pkt 9 w brzmieniu:

„9) wyjaśnienie, że prawa wynikające z listu długu gruntowego, jeżeli nie zostaną zgłoszone przez złożenie dokumentów najpóźniej na 3 dni przed rozpoczęciem licytacji, nie będą uwzględnione w dalszym toku egzekucji i wygasną z chwilą, w której postanowienie o przyznaniu własności stanie się ostateczne.”;

2) w art. 111i § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2 Jeżeli nikt nie przystąpił do drugiej licytacji, przejęcie nieruchomości na własność może nastąpić za cenę nie niższą od 70% wartości nieruchomości, przy czym prawo przejęcia przysługuje wierzycielowi egzekwującemu lub hipotecznemu, z wyjątkiem urzędu skarbowego, a także współwłaścicielowi oraz uprawnionemu z tytułu długu gruntowego obciążającego egzekwowaną nieruchomość.”;

3) w art. 112c § 3 otrzymuje brzmienie:

„§ 3. Pozostają również w mocy ujawnione przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru albo nieujawnione w ten sposób, lecz zgłoszone najpóźniej na 3 dni przed terminem licytacji użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami i długami gruntowymi lub jeżeli nieruchomość nie jest obciążona hipotekami lub długami gruntowymi albo jeżeli wartość użytkowania, służebności lub praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. Jednakże w ostatnim przypadku wartość tych praw będzie zaliczona na cenę nabycia.”;

4) w art. 112f:

a) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2 Na podstawie postanowienia o przyznaniu własności wykreśla się wszystkie hipoteki i długi gruntowe obciążające nieruchomości, jeżeli w postanowieniu stwierdzono zapłacenie przez nabywcę całej ceny nabycia gotówką lub czekiem potwierdzonym.”,

b) dodaje się § 3 w brzmieniu:

„§ 3. Wykreśla się również prawa wynikające z listów długu gruntowego, jeżeli uprawnieni nie złożyli listów długu gruntowego najpóźniej na 3 dni przed terminem licytacji i nie są one uwzględnione w dalszym toku egzekucji.”;

5) w art. 115 w § 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) należności zabezpieczone hipotecznie lub zastawem rejestrowym albo zabezpieczone przez wpisanie do innego rejestru oraz długi gruntowe.”;

6) w art. 115c w § 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) osoby, które przed zajęciem nieruchomości nabyły do niej prawa stwierdzone w protokole opisu i oszacowania wartości nieruchomości lub prawa których zostały zgłoszone i dowodnione najpóźniej w dniu uprawomocnienia się postanowienia o przyznaniu własności, z wyjątkiem długu gruntowego właściciela.”.

Art. 5. W ustawie z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, z późn. zm.<sup>7)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 79 po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) sporządza listy długu gruntowego i pozbawia je mocy prawnej.”;

2) art. 88 otrzymuje brzmienie:

„Art. 88. § 1. Podpisy na aktach notarialnych, na listach długu gruntowego oraz na poświadczonych dokumentach są składane w obecności notariusza.

§ 2. Jeżeli podpis na poświadczonym dokumencie nie był złożony w obecności notariusza, osoba, która podpisała powinna uznać przed notariuszem złożony podpis za własnoręczny. Okoliczność tę notariusz zaznacza w sporządzonym dokumencie.”;

3) w art. 92 w § 1 pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) imiona, nazwiska, imiona rodziców, obywatelstwo i miejsce zamieszkania osób fizycznych, nazwę i siedzibę osób prawnych lub innych podmiotów biorących udział w akcie, imiona, nazwiska i miejsce zamieszkania osób działających w imieniu osób prawnych, ich przedstawicieli lub pełnomocników, a także innych osób obecnych przy sporządzaniu aktu,”;

4) po art. 95 dodaje się rozdział 3<sup>1</sup> w brzmieniu:

### Rozdział 3<sup>1</sup>

#### Sporządzanie i pozbawianie mocy prawnej listów długu gruntowego

Art. 95 § 1. Jeżeli akt notarialny zawiera w swojej treści ustanowienie długu gruntowego z zastrzeżeniem wydania listu długu gruntowego, zmianę długu gruntowego na listowy dług gruntowy, zmianę hipoteki na listowy dług gruntowy albo zmianę treści listowego długu gruntowego, notariusz sporządza na urzędowym formularzu list długu gruntowego. Notariusz jest obowiązany przesłać z urzędu sądowi rejonowemu właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych list długu gruntowego wraz z wypisem aktu notarialnego. Przepis art. 92 § 4 stosuje się odpowiednio.

§ 2. Jeżeli akt notarialny dotyczy zmiany treści listowego długu gruntowego, zmiany listowego długu gruntowego

na dług gruntowy albo zmiany listowego długu gruntowego na hipotekę notariusz wykonując obowiązek, o którym mowa w § 1, załącza ponadto do wypisu aktu notarialnego list długu gruntowego pozbawiony mocy prawnej.

Art. 95<sup>2</sup>. § 1. List długu gruntowego, oprócz danych wymaganych w przepisach ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>8)</sup>), zawiera:

- 1) imię, nazwisko i siedzibę kancelarii notariusza, jeżeli list sporządził zastępca notariusza – nadto imię i nazwisko zastępcy,
- 2) podpis właściciela nieruchomości,
- 3) podpis notariusza.

§ 2. Notariusz sporządza list długu gruntowego w jednym egzemplarzu.

§ 3. Jeżeli przy kolejnym przeniesieniu listowego długu gruntowego zabrakło miejsca na odwrotnej stronie listu długu gruntowego na zamieszczenie oświadczenia zbywcy o przeniesieniu prawa, notariusz dołącza kolejno karty dodatkowe, które powinny być ponumerowane, parafowane i połączone.

Art. 95 § Notariusz pozbawia list długu gruntowego mocy prawnej, jeżeli następuje zmiana treści listowego długu gruntowego, zmiana listowego długu gruntowego na dług gruntowy albo zmiana listowego długu gruntowego na hipotekę.

§ 2. Notariusz, pozbawiając list długu gruntowego mocy prawnej, przekreśla wszystkie strony dotychczasowego dokumentu czerwonymi liniami na krzyż, odcina górne rogi o powierzchni co najmniej 2 cm<sup>2</sup> karty listu długu

gruntowego oraz kart dodatkowych, a także zamieszcza na wszystkich stronach adnotację o pozbawieniu listu długu gruntowego mocy prawnej, ze wskazaniem daty i numeru repertorium A oraz umieszcza pod tą adnotacją swój podpis opatrzony pieczęcią.

Art. 95 § Notariusz na żądanie uprawnionego sporządza na urzędowym formularzu zastępczy list długu gruntowego w miejsce listu długu gruntowego zniszczonego lub uszkodzonego, na podstawie wypisu prawomocnego postanowienia o umorzeniu listu długu gruntowego.

§ Na zastępczym liście długu gruntowego notariusz zamieszcza adnotację o sporządzeniu go w miejsce dokumentu zniszczonego lub uszkodzonego oraz napis „Zastępczy list długu gruntowego”.

§ Notariusz przesyła z urzędu do sądu rejonowego prowadzącego księgę wieczystą dla nieruchomości obciążonej zastępczy list długu gruntowego wraz z wypisem prawomocnego postanowienia sądu o umorzeniu listu długu gruntowego. Przepis art. 92 § 4 stosuje się odpowiednio.”;

5) po art. 112 dodaje się art. 113 w brzmieniu:

„Art. 113. Do listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego nie stosuje się przepisów dotyczących sporządzania i wydawania wypisów, odpisów i wyciągów.”.

Art. 12. W ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.<sup>9)</sup>) w art. 16 w ust. 2b po pkt 12 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:

„12a) długu gruntowego ustanowionego na:

a) nieruchomości,

b) użytkowaniu wieczystym.”.

Art. 7. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919) w art. 2 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) „zabezpieczeniu hipoteką” – należy przez to rozumieć hipotekę lub dług gruntowy, ustanowione na rzecz banku hipotecznego na prawie użytkowania wieczystego lub prawie własności nieruchomości położonej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.”.

Art. 8. W ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926, z późn. zm.<sup>10)</sup>) art. 36 otrzymuje brzmienie:

„Art. 36. § 1. Hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki i przysługuje jej pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności oraz długami gruntowymi.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się, jeżeli przedmiot hipoteki przymusowej ustanowionej dla zabezpieczenia należności, o których mowa w art. 34 § 1, jest obciążony długiem gruntowym, z którego uprawniony jest bank udzielający kredytu właścicielowi nieruchomości, lub hipoteką ustanowioną dla zabezpieczenia należności z tytułu kredytu bankowego, a także w przypadku, gdy wierzytelność z takiego kredytu została zbyta na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego w rozumieniu przepisów o funduszach inwestycyjnych. W tym przypadku o pierwszeństwie zaspokojenia decyduje kolejność wniosków o dokonanie wpisów.”.

Art. 9. W ustawie z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 86, poz. 959, z późn. zm.<sup>11)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1:

a) w ust. 1 pkt 1 lit. h otrzymuje brzmienie:

„h) ustanowienie hipoteki lub długu gruntowego,”

b) po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku hipoteki lub długu gruntowego za zmianę umowy uważa się:

1) przy zmianie hipoteki – zmianę hipoteki zwykłej na dług gruntowy lub listowy dług gruntowy oraz zmianę treści hipoteki,

2) przy zmianie długu gruntowego – zmianę długu gruntowego lub listowego długu gruntowego na hipotekę zwykłą, zmianę długu gruntowego na listowy dług gruntowy lub listowego długu gruntowego na dług gruntowy oraz zmianę treści długu gruntowego lub treści listowego długu gruntowego

– jeżeli powoduje podwyższenie kwoty zabezpieczonej wierzytelności albo kwoty (sumy pieniężnej) długu gruntowego.”;

2) w art. 3 w ust. 1 po pkt 2a dodaje się pkt 2b w brzmieniu:

„2b) z chwilą zawarcia umowy ustanowienia długu gruntowego,”;

3) w art. 6 w ust. 1 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) przy ustanowieniu hipoteki lub długu gruntowego:

a) przy ustanowieniu hipoteki – kwota zabezpieczonej wierzytelności,

b) przy ustanowieniu długu gruntowego – kwota (suma pieniężna) długu gruntowego,

## c) przy zmianie hipoteki:

- przy zmianie hipoteki zwykłej na dług gruntowy lub listowy dług gruntowy – kwota stanowiąca różnicę między kwotą (sumą pieniężną) długu gruntowego lub listowego długu gruntowego a kwotą wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą,
- przy zmianie treści hipoteki – różnica kwot zabezpieczonych wierzytelności, a jeżeli zmiana treści hipoteki polega na zmianie hipoteki kaucyjnej na hipotekę zwykłą – wartość wierzytelności zabezpieczonej hipoteką,

## d) przy zmianie długu gruntowego:

- przy zmianie długu gruntowego lub listowego długu gruntowego na hipotekę zwykłą – kwota stanowiąca różnicę między kwotą wierzytelności zabezpieczonej hipoteką a kwotą (sumą pieniężną) długu gruntowego lub listowego długu gruntowego,
- przy zmianie długu gruntowego na listowy dług gruntowy lub listowego długu gruntowego na dług gruntowy oraz przy zmianie treści długu gruntowego lub treści listowego długu gruntowego – różnica kwot (sum pieniężnych) długu gruntowego.”;

## 4) w art. 7 w ust. 1 po pkt 7 dodaje się pkt 7a-7c w brzmieniu:

- „7a) od zmiany hipoteki – 0,1% kwoty różnicy, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 10 lit. c,
- 7b) od ustanowienia długu gruntowego – od kwoty (sumy pieniężnej) długu gruntowego 0,1%, nie więcej niż 1000 zł,
- 7c) od zmiany długu gruntowego – 0,1% kwoty różnicy, o której mowa w art. 6 ust. 1 pkt 10 lit. d, nie więcej niż 1000 zł.”;

## 5) w art. 11 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) nie dokonano wpisu hipoteki albo długu gruntowego do księgi wieczystej.”.

Art. 100. W ustawie z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz. U. Nr 60, poz. 535, z późn. zm.<sup>12)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Sąd może oddalić wniosek o ogłoszenie upadłości w razie stwierdzenia, że majątek dłużnika jest obciążony hipoteką, długiem gruntowym, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską w takim stopniu, że pozostały jego majątek nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania.”;

2) w art. 13 w ust. 1 pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) informację o postępowaniach dotyczących ustanowienia na majątku dłużnika hipotek, długów gruntowych, zastawów, zastawów rejestrowych i zastawów skarbowych oraz innych obciążeń podlegających wpisowi w księdze wieczystej lub w rejestrach, jak również o prowadzonych innych postępowaniach sądowych lub administracyjnych dotyczących majątku dłużnika;”;

3) w art. 51 w ust. 1 pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) wzywa osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości należącej do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej, jak też osoby, którym przysługują prawa z listów długu gruntowego, do ich zgłoszenia w wyznaczonym terminie nie krótszym niż miesiąc i nie dłuższym niż trzy miesiące, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym;”;

4) w art. 81:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości prawem zastawu, zastawu rejestrowego i zastawu skarbowego ani dokonać wpisu w księdze wieczystej lub rejestrze dotyczącego tych składników celem zabezpieczenia wierzytelności, chociażby powstała ona przed ogłoszeniem upadłości, jak również wpisu długu gruntowego.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli wniosek o wpis hipoteki albo długu gruntowego został złożony w sądzie na co najmniej sześć miesięcy przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości.”;

5) w art. 92 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepis ust. 1 nie dotyczy odsetek od wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, wpisem w rejestrze, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską albo długiem gruntowym, jeżeli zabezpiecza on wierzytelność. Odsetki te mogą być zaspokojone tylko z przedmiotu zabezpieczenia.”;

6) w art. 130 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Sędzia-komisarz na wniosek syndyka, nadzorcy sądowego, zarządcy lub z urzędu uzna za bezskuteczne w stosunku do masy upadłości obciążenie majątku upadłego hipoteką, długiem gruntowym, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub innym obciążeniem rzeczowym, gdy upadły nie był dłużnikiem osobistym, jeżeli obciążenie to ustanowione zostało w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, a w związku z ustanowieniem tego zabezpieczenia upadły nie otrzymał żadnego świadczenia.”;

7) w art. 273 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Wkład nie obejmuje wierzytelności ze stosunku pracy, wierzytelności zabezpieczonej na mieniu upadłego hipoteką,

zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym i hipoteką morską oraz długu gruntowego, chyba że wierzyciel wyraził zgodę na ich objęcie układem. Zgoda na objęcie wierzytelności lub długu gruntowego układem powinna być wyrażona w sposób bezwarunkowy i nieodwołalny, najpóźniej przed przystąpieniem do głosowania nad układem. Zgoda może być wyrażona także ustnie do protokołu.”;

8) art. 291 otrzymuje brzmienie:

„Art. 291. Układ nie narusza praw wierzyciela wobec poręczyciela upadłego oraz współdłużnika upadłego ani praw wynikających z hipoteki, długu gruntowego, zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego i hipoteki morskiej, jeżeli były one ustanowione na mieniu osoby trzeciej.”;

9) w art. 292 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Układ nie narusza praw wynikających z hipoteki, długu gruntowego, zastawu, zastawu rejestrowego, zastawu skarbowego i hipoteki morskiej, jeżeli były ustanowione na mieniu upadłego, chyba że uprawniony wyraził zgodę na objęcie zabezpieczonej wierzytelności układem.”;

10) w art. 319 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Jeżeli składniki przedsiębiorstwa obciążone są hipoteką, długiem gruntowym, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską, a także prawami i obciążeniami osobistymi, w oszacowaniu należy oddzielnie podać, które z tych praw pozostają w mocy po sprzedaży, a także ich wartość, wartości składników obciążonych oraz stosunek wartości składników obciążonych do wartości przedsiębiorstwa.”;

11) art. 336 otrzymuje brzmienie:

„Art. 336. Sumy uzyskane ze zbycia rzeczy i praw obciążonych hipoteką, długiem gruntowym, zastawem, zastawem

rejestrwym, zastawem skarbowym i hipoteką morską przeznaczają się na zaspokojenie wierzycieli, których wierzytelności były zabezpieczone na zbytych rzeczach lub prawach z zachowaniem przepisów ustawy. Kwoty pozostałe po zaspokojeniu tych wierzytelności wchodzi do funduszy masy upadłości.”;

12) art. 338 otrzymuje brzmienie:

„Art. 338. Jeżeli w postępowaniu upadłościowym zaspokojeniu podlegają długi gruntowe albo wierzytelności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrwym, zastawem skarbowym i hipoteką morską, podziału ostatecznego funduszy masy upadłości dokonuje się po podziale sumy uzyskanej ze zbycia przedmiotu obciążonego.”;

13) w art. 361 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) majątek pozostały po wyłączeniu z niego przedmiotów majątkowych dłużnika obciążonych hipoteką, długiem gruntowym, zastawem, zastawem rejestrwym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania;”.

Art. 11. 1. Do listów hipotecznych, listów długów gruntowych i rentowych, o których mowa w art. 119 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.<sup>3)</sup>) w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, nie stosuje się przepisów niniejszej ustawy.

2. Do hipotek powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy nie stosuje się przepisów o zmianie hipoteki na dług gruntowy oraz o zmianie hipoteki na listowy dług gruntowy ustawy, o której mowa w art. 2, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą.

Art. 12. Ilekroć dotychczasowe przepisy odsyłają do przepisów o księgach wieczystych i hipotece, należy przez to rozumieć odesłanie do przepisów o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym.

Art. 13. Ustawa wchodzi w życie po upływie roku od dnia ogłoszenia, z tym że przepis art. 5 pkt 3 wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

- 
- <sup>1)</sup> Niniejszą ustawą zmienia się również ustawy: ustawę z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, ustawę z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, ustawę z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, ustawę z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, ustawę z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych i ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze.
- <sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 17, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741, Nr 117, poz. 751 i Nr 157, poz. 1040, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638, z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 19, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151 oraz z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692 i Nr 172, poz. 1804.
- <sup>3)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 804.
- <sup>4)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 124, poz. 1152 i Nr 217, poz. 2142 oraz z 2004 r. Nr 62, poz. 577, Nr 147, poz. 547, Nr 173, poz. 1808 i Nr 202, poz. 2067.
- <sup>5)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1965 r. Nr 15, poz. 113, z 1974 r. Nr 27, poz. 157 i Nr 39, poz. 231, z 1975 r. Nr 45, poz. 234, z 1982 r. Nr 11, poz. 82 i Nr 30, poz. 210, z 1983 r. Nr 5, poz. 33, z 1984 r. Nr 45, poz. 241 i 242, z 1985 r. Nr 20, poz. 86, z 1987 r. Nr 21, poz. 123, z 1988 r. Nr 41, poz. 324, z 1989 r. Nr 4, poz. 21 i Nr 33, poz. 175, z 1990 r. Nr 14, poz. 88, Nr 34, poz. 198, Nr 53, poz. 306, Nr 55, poz. 318 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 7, poz. 24, Nr 22, poz. 92 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 12, poz. 53, z 1994 r. Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 13, poz. 417, z 1996 r. Nr 24, poz. 110, Nr 43, poz. 189, Nr 13, poz. 350 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 270, Nr 54, poz. 348, Nr 75, poz. 71, Nr 102, poz. 643, Nr 117, poz. 752, Nr 121, poz. 769 i 770, Nr 133, poz. 882, Nr 139, poz. 934, Nr 140, poz. 940 i Nr 141, poz. 944, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 57, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 269 i 71, Nr 48, poz. 552 i 554, Nr 55, poz. 665, Nr 73, poz. 852, Nr 94, poz. 1037, Nr 114, poz. 1191 i 193 i Nr 122, poz. 314, 1319 i 1322, z 2001 r. Nr 4, poz. 27, Nr 49, poz. 508, Nr 63, poz. 635, Nr 98, poz. 1069, 1070 i 1071, Nr 123, poz. 1353, Nr 125, poz. 1368 i Nr 138, poz. 1546, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 26, poz. 265, Nr 74, poz. 676, Nr 84, poz. 764, Nr 126, poz. 1069 i 1070, Nr 129, poz. 1102, Nr 153, poz. 1271, Nr 219, poz. 1849 i Nr 240, poz. 2058, z 2003 r. Nr 11, poz. 160, Nr 42, poz. 363, Nr 60, poz. 535, Nr 109, poz. 1035, Nr 119, poz. 1121, Nr 130, poz. 188, Nr 139, poz. 1323, Nr 199, poz. 1939 i Nr 228,

---

poz. 2255 oraz z 2004 r. Nr 9, poz. 75, Nr 11, poz. 101, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 871, Nr 93, poz. 891, Nr 121, poz. 1264, Nr 162, poz. 1691, Nr 169, poz. 1783 i Nr 172, poz. 1804.

- <sup>6)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 127, poz. 1090, Nr 141, poz. 1178, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, Nr 199, poz. 1672, Nr 200, poz. 1679 i Nr 216, poz. 1824, z 2003 r. Nr 80, poz. 718, Nr 135, poz. 1268, Nr 137, poz. 1302, Nr 193, poz. 1884, Nr 217, poz. 2124 i Nr 228, poz. 2255 oraz z 2004 r. Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 870 i 871, Nr 96, poz. 959 i Nr 116, poz. 1203.
- <sup>7)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 49, poz. 108, Nr 124, poz. 1152 i Nr 217, poz. 2142 oraz z 2004 r. Nr 62, poz. 577, Nr 147, poz. 1547, Nr 173, poz. 1808 i Nr 202, poz. 2067.
- <sup>8)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.
- <sup>9)</sup> Zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 60, poz. 700 i 703, Nr 86, poz. 958, Nr 103, poz. 1100, Nr 117, poz. 1228 i Nr 122, poz. 1315 i 1324, z 2001 r. Nr 106, poz. 1150, Nr 110, poz. 1190 i Nr 125, poz. 1363, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 74, poz. 676, Nr 93, poz. 820, Nr 141, poz. 1179, Nr 169, poz. 1384, Nr 199, poz. 1672, Nr 200, poz. 1684 i Nr 230, poz. 1922, z 2003 r. Nr 7, poz. 79, Nr 45, poz. 391, Nr 96, poz. 874, Nr 137, poz. 1302, Nr 180, poz. 1759, Nr 202, poz. 1957, Nr 217, poz. 2124 i Nr 223, poz. 2218 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 39, Nr 29, poz. 257, Nr 54, poz. 535, Nr 93, poz. 894, Nr 116, poz. 1203, Nr 121, poz. 1262, Nr 123, poz. 1291, Nr 146, poz. 1546 i Nr 171, poz. 1800.
- <sup>10)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1997 r. Nr 160, poz. 1083, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 1999 r. Nr 11, poz. 95 i Nr 92, poz. 1062, z 2000 r. Nr 94, poz. 1037, Nr 116, poz. 1216, Nr 120, poz. 1268 i Nr 122, poz. 1315, z 2001 r. Nr 16, poz. 166, Nr 39, poz. 459, Nr 42, poz. 475, Nr 110, poz. 1189, Nr 125, poz. 1368 i Nr 130, poz. 1452, z 2002 r. Nr 89, poz. 804, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 137, poz. 1302, Nr 170, poz. 1660 i Nr 228, poz. 2255 i 2256 oraz z 2004 r. Nr 19, poz. 257, Nr 64, poz. 593, Nr 68, poz. 623, Nr 91, poz. 868, Nr 93, poz. 894, Nr 116, poz. 1205, Nr 122, poz. 1288, Nr 123, poz. 1291, Nr 146, poz. 1546, Nr 162, poz. 1692 i Nr 173, poz. 1808.
- <sup>11)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2000 r. Nr 103, poz. 1099, z 2001 r. Nr 100, poz. 1085, z 2002 r. Nr 121, poz. 1031 i Nr 199, poz. 1672, z 2003 r. Nr 80, poz. 721, Nr 96, poz. 774, Nr 137, poz. 1302 i Nr 210, poz. 2037 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 42, Nr 42, poz. 386, Nr 114, poz. 535, Nr 116, poz. 1203 i Nr 123, poz. 1291.
- <sup>12)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2003 r. Nr 217, poz. 2125 oraz z 2004 r. Nr 91, poz. 870 i 871, Nr 96, poz. 959, Nr 121, poz. 1264, Nr 146, poz. 1546 i Nr 173, poz. 1808.

## UZASADNIENIE

Celem projektu jest wprowadzenie do Kodeksu cywilnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece nowego ograniczonego prawa rzeczowego o nazwie „dług gruntowy”.

### I. Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece – uwagi ogólne

Jedną z podstawowych zasad gospodarki rynkowej jest sprawnie działający system kredytowy. Jego prawidłowe funkcjonowanie związane jest ściśle z istnieniem efektywnych instytucji prawnych zapewniających wierzytelnościom kredytodawców, w tym głównie instytucjom kredytowym, odpowiedni stopień bezpieczeństwa. Istniejące w naszym prawie tradycyjne środki zabezpieczenia osobistego i rzeczowego nie spełniają dostatecznie tego zadania, zwłaszcza, gdy chodzi o zabezpieczenia rzeczowe kredytu realnego. Dotyczy to głównie hipoteki, która nie odpowiada potrzebom wyspecjalizowanych technik kredytowania, charakteryzujących się częstymi zmianami podmiotowymi i przedmiotowymi wierzytelności w ramach konkretnego zabezpieczenia, a przez jej ścisłe związanie z zabezpieczaną wierzytelnością (akcesoryjność) możliwości jej przystosowania do aktualnych potrzeb są ograniczone. Ze względu bowiem na instytucjonalne powiązanie hipoteki z zabezpieczoną wierzytelnością zmiany takie w ramach hipoteki są niedopuszczalne, co powoduje niemożliwość zabezpieczenia innej wierzytelności (a także na rzecz innego wierzyciela) w ramach ustanowionej hipoteki, która zabezpiecza określoną, to znaczy tę, a nie żadną inną wierzytelność. Na gruncie obowiązujących przepisów nie jest też możliwe zabezpieczenie jedną hipoteką tzw. kredytów konsorcjalnych. Utrudnia to w znacznym stopniu kredytowanie procesów inwestycyjnych wymagających elastyczności w zabezpieczaniu różnych wierzytelności wynikających z umowy kredytowej (z bogatej literatury obcej na ten temat zob. np.: O. Stöcker, *L'«eurohypothèque», pionnier d'un marché intérieur du crédit hypothécaire*, Banque & Droit 1996, nr 49, s. 14 i n., M.H. Picherer, *Sicherungsinstrumente bei Konsortialfinanzierungen von Hypothekenbanken*, Frankfurt am Main 2002, O. Soergel, O. Stöcker, *EU-Osterweiterung und dogmatische Fragen des Immobiliarsachenrechts*

- *Kausalität, Akzessorietät und Sicherungszweck*, Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft 2002, nr 5, s. 412 i n.).

Stąd też powstała, postulowana od dawna, potrzeba wprowadzenia do prawa polskiego nieakcesoryjnej, tzn. niezależnej od wierzytelności, instytucji prawnorzeczowej pozwalającej przede wszystkim zabezpieczać wierzytelności pieniężne niezależnie od istnienia samej wierzytelności i bez względu na zmianę osoby właściciela (użytkownika w i e c z y s t e g o ) .

W p i ś m i e n n i c t w i e – zarówno polskim, jak i obcym – od dawna zgodnie podkreśla się, że istotną zaletą nieakcesoryjnych zabezpieczeń prawnorzeczowych na nieruchomości w p o r ó w n a n i u z hipoteką jest ich większa „elastyczność” pozwalająca na realizację wskazanych powyżej celów, niemożliwych do osiągnięcia w p r z y p a d k u hipoteki (poza wymienioną literaturą zob. np.: M. Planiol, G. Ripert, E. Becqué, *Traité pratique de droit civil fran\_ais*, t. XII: *Suretés réelles*, wyd. 2, Paris 1953, s. 379; P.H. Steinauer, *Les droits reels*, t. III, wyd. 2, Berne 1996, s. 97; w piśmiennictwie polskim zob. np.: S. Szer, *Nowe prawo rzeczowe*, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1947, nr 5, s. 16; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 259). W tym kontekście należy zaznaczyć, że podstawowym celem projektu jest przywrócenie w polskim prawie hipotecznym pewnych nowoczesnych i u ł a t w i a j ą c y c h obrót instytucji, częściowo funkcjonujących przed ujednoczeniem prawa rzeczowego w dekreście z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319, z późn. zm.), częściowo istniejących również przed uchwaleniem w dniu 6 lipca 1982 r. ustawy o księgach wieczystych i h i p o t e c e (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.), względnie projektowanych w trakcie prac Komisji Kodyfikacyjnej Rzeczypospolitej Polskiej nad ujednoczonym prawem rzeczowym w okresie międzywojennym (z pewnymi modyfikacjami związanymi z dostosowaniem niektórych konstrukcji prawnych do założeń ustawy i w zgodzie ze współczesnymi zasadami techniki prawodawczej).

Instytucją taką jest ograniczone prawo rzeczowe funkcjonujące na części ziem polskich do 1947 r., zwane „długiem gruntowym”. Projekt w istocie przywraca to szczególne ograniczone prawo rzeczowe w polskim systemie prawa cywilnego. Uznano za celowe nazwanie go „długiem gruntowym”, nawiązując tym samym do nazwy wspomnianego prawa istniejącego do unifikacji prawa rzeczowego, o b i e m a l takiej samej treści i identycznych funkcjach. Jest to ponadto określenie znane w nauce prawa. Należy przy

tym zaznaczyć, że rozważano wprowadzenie innych nazw, w tym „długu na nieruchomości” (por. na ten temat: A. Zieliński, *Opinia o projekcie ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz ustawy*

– *Prawo o notariacie (projekt ustawy z lutego 2002 r.)*, Przegląd Legislacyjny 2002, z. 2, s. 91 i n.). Ostatecznie przeważyły jednak przede wszystkim względy tradycji nazewnictwa. Z uwagi na fundamentalne różnice między długiem gruntowym a tradycyjną hipoteką za nietrafne uznano takie nazwy, które nawiązywałyby do określeń dotyczących znanych obecnemu ustawodawstwu polskiemu praw zastawniczych, w tym określenie tego prawa mianem „hipoteki nieakcesoryjnej”.

W Europie nieakcesoryjne zabezpieczenia prawnorzeczowe są znane i cieszą się dużą popularnością w praktyce obrotu z uwagi na wskazane powyżej zalety takich instytucji, przede wszystkim w Niemczech (dług gruntowy) oraz Szwajcarii (list hipoteczny). Regulacje ustawowe tego typu instytucji istnieją również w Lichtensteinie i Turcji, których ustawodawstwa cywilne nawiązują do rozwiązań szwajcarskich, a także w pewnym zakresie w prawie austriackim (prawo rozporządzania miejscem hipotecznym) i systemach skandynawskich (listowe prawa zastawnicze). W trakcie prac rekodyfikacyjnych w latach dziewięćdziesiątych XX wieku nieakcesoryjne prawa zastawnicze wprowadzono na Węgrzech i w Estonii, a od dnia 1 stycznia 2003 r. również w słoweńskim kodeksie prawa rzeczowego, w którym obok hipoteki uregulowano dług gruntowy (por. K. Zaradkiewicz, *tzw. zastaw nieakcesoryjny w polskim prawie cywilnym. Uwagi ogólne na tle ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 2000, z. 2). Podobne rozwiązania nie są w zasadzie znane w prawie polskim od czasu ujednoczenia norm prawa rzeczowego w 1946 r.

Projekt nawiązuje zatem do rozwiązań znanych nowoczesnym europejskim ustawodawstwom hipotecznym, w tym przede wszystkim prawu niemieckiemu i słoweńskiemu. Wprowadzenie długu gruntowego wychodzi naprzeciw postulatowi formułowanemu w tym zakresie w piśmiennictwie. Projekt modyfikuje jednak zasady istniejące na gruncie podobnych regulacji w ustawodawstwach obcych albo wprowadza rozwiązania, które zostały w tych systemach ukształtowane w praktyce obrotu – mając w pierwszym rzędzie na względzie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu.

Nawiązując do konstrukcji prawa niemieckiego rozwiązania przyjęte w projekcie nie stanowią wiernej kopii unormowań zawartych w niemieckim kodeksie cywilnym (§ 1191-1203 K.c.n.). Należy podkreślić, że wprowadzenie niektórych spośród nich, jak przede wszystkim ustawowa regulacja umowy ograniczającej zakres wykonywania długu gruntowego, możliwość istnienia długu gruntowego właściciela, w tym nabycia przy zrzeczeniu się przez dotychczasowego uprawnionego (projektowany art. 112<sup>8</sup>-112<sup>13</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece, cyt. dalej jako „ukwh”) oraz niedopuszczalność zaspokojenia długu gruntowego właściciela (proponowany art. 1024 § 3 K.p.c.), wychodzi naprzeciw postulatowi i częściowo wzorowane jest na propozycjach wskazywanych od pewnego czasu przez zespoły specjalistów, powołane do opracowania założeń kierunków zmian w europejskim prawie hipotecznym (propozycje zbliżone albo stanowiące wzór dla niektórych zawartych w projekcie znajdują się w autorskim projekcie zespołu wybitnych specjalistów Związku Niemieckich Banków Hipotecznym opublikowanym w: H. Wolfsteiner, O. Stöcker, *Diskussionspapier: Nicht akzessorisches Grundpfand für Mitteleuropa*, Zeitschrift für Bankrecht und Bankwirtschaft 1998, z. 4, s. 264 i n., por. w szczególności ss. 266-270 oraz § 7, 9, 10, 12 i 15 tego projektu; S. Nasarre Aznar, O. Stöcker, *Propuesta de regulación de un derecho real de garantía inmobiliaria no accesorio. El ejemplo de la Europa central*, Revista critica de derecho inmobiliario 2002, t. 71, s. 915 i n.; zob. też co do propozycji wprowadzenia nieakcesoryjnego prawa zastawniczego na nieruchomości: raport przygotowany dla Komisji Europejskiej: *The building of a European Capital Market*, Bruxelles 1966, oraz opracowaną przez Międzynarodową Unię Notariatu Łacińskiego propozycję wprowadzenia tzw. eurohipoteki – por. H.G. Wehrens, E. Gresser, *L'eurohypothèque*, wyd. 2, Union Internationale du Notariat Latin, Amsterdam 1994).

## II. Uwagi szczegółowe o dźugu gruntowym i hipotece wlaściciela, zmiana Kodeksu cywilnego i ustawy – Prawo o notariacie

1. Mając na uwadze dotychczasowe usytuowanie przepisów o hipotece w ustawie o księgach wieczystych i hipotece uznano, że najwłaściwsze jest ulokowanie przepisów o dźugu gruntowym również w tym akcie normatywnym – jako instytucji związanej, podobnie jak hipoteka, z księgami wieczystymi. Przywrócenie w polskim

prawie rzeczowym instytucji długu gruntowego wymaga jednak uzupełnienia katalogu ograniczonych praw rzeczowych wskazanego w projektowanym art. 244 Kodeksu cywilnego.

2. Treść i konstrukcję długu gruntowego, jako nowego ograniczonego prawa rzeczowego, określa proponowany art. 112<sup>1</sup> ukwh. Dług gruntowy jest ograniczonym prawem rzeczowym obciążającym nieruchomości, ustanawianym na rzecz oznaczonej osoby, zwanej „uprawnionym”. Treścią tego prawa jest możliwość dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją własnością ona pozostaje oraz z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi jej właściciela. Dług gruntowy powinien zostać zawsze wpisany w oznaczonej sumie pieniężnej. Wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Zawarta w projekcie definicja długu gruntowego nawiązuje do przyjętej w ustawie konstrukcji hipoteki (art. 65 ukwh).
3. Przedmiotem obciążenia długiem gruntowym może być własność nieruchomości, udział współwłaściciela nieruchomości oraz użytkowanie wieczyste. W tym ostatnim przypadku prawo rzeczowe obciąża również przedmioty odrębnej własności (budynki lub inne urządzenia na gruncie). Do długu gruntowego ustanowionego na udziale we współwłasności oraz na użytkowaniu wieczystym stosuje się odpowiednio przepisy o długu gruntowym obciążającym nieruchomości (projektowany art. 112<sup>1</sup> ukwh).
4. Zaspokojenie uprawnionego z długu gruntowego następuje co do zasady według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Rozwiązanie takie zapewnia sądową kontrolę nad realizacją prawa rzeczowego na nieruchomości i odpowiada temu, jakie obecnie istnieje w ramach przepisów o hipotece (projektowany art. 112<sup>2</sup> ukwh). Niedopuszczalne jest tym samym stosowanie jakichkolwiek innych sposobów zaspokojenia.
5. Dług gruntowy zostaje ustanowiony na podstawie zawartej z właścicielem nieruchomości umowy o skutku rozporządzającym (rzeczowym), jednak, podobnie jak hipoteka, powstaje dopiero z chwilą wpisu w księdze wieczystej. Wpis taki jest również konieczny, zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, do przeniesienia długu gruntowego na inną osobę (art. 45<sup>1</sup> K.c.). Celowość utrzymania konstytutywnego charakteru wpisu wiąże się z wymogiem respektowania zasady

jawności praw rzeczowych na nieruchomości (zob. np. J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 327 i n.). Ustanowienie długu gruntowego następuje na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości a uprawnionym, zawartej w formie aktu notarialnego. Umowa o skutku rozporządzającym oraz wpis są koniecznymi przesłankami przeniesienia lub zmiany treści długu gruntowego oraz zmiany długu gruntowego na hipotekę, hipoteki na dług gruntowy, bez względu na postać długu (listową lub bez listu) oraz zmiany zwykłego długu gruntowego na listowy i odwrotnie (projektowany art. 112<sup>13</sup> i art. 112<sup>22</sup> ukwh).

6. Charakter długu gruntowego powoduje, że konieczne jest ustawowe uregulowanie pewnych dodatkowych zagadnień związanych z zakresem swobody stron umowy o ustanowienie albo przeniesienie długu gruntowego.

W pierwszym rzędzie, podobnie jak w przypadku hipoteki, niedopuszczalne jest ograniczenie właściciela nieruchomości w prawie rozporządzania nieruchomością obciążoną długiem gruntowym (projektowany art. 112<sup>4</sup> ukwh). Treść prawa rzeczowego może zostać zmieniona w granicach zakreślonych przez przepisy ustawy w umowie zawartej między uprawnionym a właścicielem nieruchomości obciążonej. Umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego.

7. Dług gruntowy, w przeciwieństwie do hipoteki, nie wygasa w razie braku wierzytelności, ponieważ jest prawem samoistnym, a zatem nie związanym z istnieniem wierzytelności. Brak jakiegokolwiek związku samego prawa z wierzytelnością (nieakcesoryjność) stanowi, podobnie jak ma to miejsce na gruncie prawa niemieckiego, podstawowe kryterium odróżniające dług gruntowy od hipoteki, będącej, poza nielicznymi wyjątkami, prawem zawistym od zabezpieczanej wierzytelności. Z uwagi na tę szczególną cechę długu gruntowego, inaczej niż ma to miejsce w przypadku hipoteki, prawem tym mogą być w praktyce zabezpieczane do określonej wysokości różne, zmieniające się wierzytelności bez konieczności ustanawiania nowego prawa zabezpieczającego każdą z nich (zob. np.: S. Rudnicki, *Hipoteka, zastaw i przewłaszczenie na zabezpieczenie jako środki zabezpieczenia kredytu długoterminowego według prawa polskiego de lege lata i de lege ferenda*, (w:) *III Kongres Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej. Referaty i opracowania*, Poznań - Kluczbork 1999, s. 273 i n.).

Dług gruntowy nie może być w konsekwencji uznany za szczególną postać hipoteki, w przypadku której, zgodnie z *communis opinio* doktryny i orzecznictwa, istotną cechą jest uzależnienie od zabezpieczanej wierzytelności. Stąd nie byłoby właściwe wprowadzenie modyfikacji przepisów o hipotece i umożliwienie ustanawiania lub trwania tego prawa jako oderwanego od wierzytelności. Z uwagi na szczególne funkcje długu gruntowego oraz daleko idącą swobodę w zabezpieczaniu wierzytelności, jaką zapewnia ta instytucja, niewystarczające byłoby też jedynie modyfikowanie przepisów o hipotece kaucyjnej, mimo że w przypadku tej ostatniej postaci hipoteki mamy do czynienia niewątpliwie z rozluźnieniem wężła akcesoryjności.

8. Nieakcesoryjność długu gruntowego należy do istotnych cech tego prawa. W celu wyraźnego wykluczenia możliwości powiązania akcesoryjnego tego prawa, projekt wprowadza szczególną normę, zgodnie z którą strony umowy o ustanowienie albo przeniesienie długu gruntowego, bądź o zmianę jego treści nie mogą wprowadzać powiązania tego prawa z innym stosunkiem prawnym albo wierzytelnością, co w rezultacie skutkowałoby niedopuszczalnym „uakcesoryjnieniem” długu gruntowego. Z tych samych względów wyłączono, wzorem niektórych obcych systemów prawnych, możliwość istnienia, bądź przeniesienia tego prawa z zastrzeżeniem warunku (por. np. art. 854 kodeksu cywilnego szwajcarskiego). Nie ma jednak przeszkód, aby prawo to, podobnie jak wszelkie inne ograniczone prawa rzeczowe, było ustanawiane na czas oznaczony (projektowany art. 112<sup>5</sup> ukwh).
9. W praktyce obrotu państw obcych dług gruntowy i zbliżone instytucje prawa rzeczowego służą przede wszystkim celom zabezpieczenia wierzytelności. Z uwagi na nieakcesoryjność tego prawa, powiązanie z wierzytelnością nie wynika wówczas z treści prawa rzeczowego, lecz może zostać wskazane przez strony w odrębnej umowie, która kreuje stosunek obligacyjny. Umowę taką w piśmiennictwie i orzecznictwie określa się jako umowę zabezpieczającą (por. np.: J. Gołaczyński, *Umowa zabezpieczająca*, (w:) *Ośrodkach i elementach stosunków cywilnoprawnych. Księga pamiątkowa ku czci prof. Alfreda Kleina*, Kraków 2000, s. 115 i n.). W systemie niemieckim nie jest ona przewidywana w ramach regulacji długu gruntowego. Dopuszczalność jej zawierania, skuteczność oraz zakres uprawnień w powiązaniu z dopuszczalnością realizacji długu gruntowego stanowią dorobek

orzecznictwa i doktryny. Mając na względzie doświadczenia niemieckie oraz konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony właściciela nieruchomości obciążonej, projekt zawiera przepisy regulujące dopuszczalność i niektóre skutki związane z zawarciem tego rodzaju umowy (projektowany art. 112<sup>6</sup> ukwh). Taka odrębna umowa może określać cel ustanowienia, bądź zakres wykonywania długu gruntowego, a ponadto jednoznacznie wskazywać wierzytelność oraz stosunek prawny, z którego wierzytelność wynika. Ustalenia takie będą istotne szczególnie wówczas, gdy wysokość zabezpieczanej wierzytelności będzie niższa niż wartość długu gruntowego. W takim przypadku należy się spodziewać, że umowa zabezpieczająca, podobnie jak ma to miejsce w praktyce obrotu na gruncie przepisów prawa niemieckiego, będzie *inter alia* rozstrzygała, co w razie zaspokojenia stanie się z wartością przewyższającą sumę wierzytelności (w doktrynie niemieckiej por. np. J. Guse, *Grundschild und Übersicherung*, Berlin 2002, s. 116 i n.; H. Wolfsteiner, (w:) W. Wiegand (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Drittes Buch. Sachenrecht, § 1113-1203*, wyd. 13, Berlin 1996, s. 643-645).

Projekt nie przesądza jednak w sposób szczegółowy treści takiej umowy, bowiem w praktyce postanowienia co do zakresu zabezpieczenia oraz możliwości realizacji długu gruntowego mogą być bardzo zróżnicowane. Definicja umowy została zatem ograniczona do wskazania najistotniejszych elementów, które zgodnie z dalszymi unormowaniami projektu mają bezpośredni wpływ na losy długu gruntowego.

Po pierwsze, w razie wykonania zobowiązań wynikających z takiej umowy, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać przeniesienia prawa rzeczowego zabezpieczającego dotychczas wskazaną w umowie wierzytelność na siebie albo wskazaną osobę trzecią (projektowany art. 112<sup>6</sup> ust. 5 ukwh).

Po drugie, wprowadzono możliwość wykupienia długu gruntowego przez właściciela nieruchomości obciążonej po upływie trzydziestu lat od jego powstania, jeżeli co innego nie jest uzasadnione celem wskazanym w umowie. W wypadku wykupienia właściciel nabywa dług gruntowy jako dług właściciela albo prawo to podlega wykreśleniu z księgi wieczystej (projektowany art. 112<sup>7</sup> ust. 2 i 3 ukwh).

Ponadto, umowa ograniczająca zakres realizacji uprawnień z długu gruntowego, z uwagi na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, powinna być skuteczna wobec nabywcy tego prawa rzeczowego. Zarazem jednak obciąża się zbywcę obowiązkiem powiadomienia nabywcy o treści umowy zobowiązującej pod sankcją typową dla niewykonania zobowiązań, a gwarantowanie odpowiedzialności odszkodowawczej (projektowany art. 112<sup>6</sup> ust. 4 ukwh).

10. Uniezależnienie długu gruntowego od wierzytelności oraz szczególny cel tego prawa rzeczowego, jaki spełnia ono również w obcych systemach prawnych, a jakim jest umożliwienie tzw. rezerwacji miejsca hipotecznego przez właściciela nieruchomości (w piśmiennictwie polskim por. np. M. Bardel, *Rozporządzenie hipoteką przez właściciela na tle systemów różnych ustawodawstw*, Kraków 1925, w szczególności s. 30; z literatury obcej zob. np. H. Wolfsteiner, (w:) W. Wiegand (red.), *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Drittes Buch. Sachenrecht, § 1113-1203*, wyd. 13, Berlin 1996, s. 36, 53-54), przemawiają za przyjęciem koncepcji niewygasania długu gruntowego wskutek przejścia na właściciela nieruchomości albo nabycia przez uprawnionego własności nieruchomości (projektowany art. 112<sup>6</sup> ust. 5, art. 112<sup>7</sup> ust. 3 i art. 112<sup>8</sup> ukwh). Wówczas prawo to może służyć dalszym rozporządzeniom przez właściciela rzeczy, co w praktyce umożliwi mu przede wszystkim uzyskanie kolejnych pożyczek lub kredytów bez konieczności dokonywania nowych obciążeń, i to dopiero na ostatnim miejscu hipotecznym (por. P. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, wyd. 10, Warszawa 2000, s. 298).

Jest to rozwiązanie stanowiące jeden z wyjątków od reguły ogólnej, że konfuzja powoduje zawsze wygaśnięcie ograniczonego prawa rzeczowego. Wymaga ono jednak odpowiedniej zmiany wprowadzającego tę zasadę art. 47 K.c. (art. 1 pkt 2 projektu). Funkcja długu gruntowego właściciela powoduje, że prawo to nie jest uwzględniane w sądowym postępowaniu egzekucyjnym przy sporządzaniu planu podziału pomiędzy wierzycieli sumy uzyskanej z egzekucji z nieruchomości (projektowany art. 1024 § 3 K.p.c.).

Konieczność odstępstwa w przypadku długu gruntowego od ogólnej zasady konfuzji wiąże się też z wprowadzeniem jako jego szczególnej postaci instytucji listowego długu gruntowego (por. niżej pkt 14 uzasadnienia).

Projekt wyłącza możliwość ustanowienia *ab initio* długu gruntowego przez właściciela nieruchomości na swoją rzecz, odmiennie niż ma to miejsce w przypadku analogicznej instytucji prawa niemieckiego.

Wyjątek od zasady konfuzji przewidziano też w przypadku hipoteki, która w razie istnienia zabezpieczonej wierzytelności nie wygasa, mimo przeniesienia na właściciela obciążonej nieruchomości (projektowany art. 101<sup>1</sup> ukwh). Rozwiązanie takie przewidywało w art. 229 Prawo rzeczowe z 1946 r. Zgodnie z tym przepisem hipoteka właściciela powstaje wówczas, gdy właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką nie jest dłużnikiem dotychczasowego wierzyciela hipotecznego i nabywa prawo zastawnicze albo gdy wierzyciel hipoteczny nabywa nieruchomość obciążoną hipoteką. Właściciel nieruchomości – wierzyciel hipoteczny, podobnie jak właściciel uprawniony z długu gruntowego, nie może jednak dochodzić zaspokojenia z własnej nieruchomości.

Z możliwością istnienia długu gruntowego właściciela wiąże się konieczność uzależnienia wykreślenia długu gruntowego od złożenia oświadczenia przez uprawnionego i zgody właściciela nieruchomości (projektowany art. 112<sup>10</sup> i 12<sup>23</sup> ukwh). W przypadku długu gruntowego terminowego, podstawę wykreślenia prawa stanowi wniosek właściciela nieruchomości. Z tego samego powodu wymagana jest zgoda właściciela na zrzeczenie się długu przez uprawnionego. W takim przypadku właściciel może żądać przeniesienia tego prawa na siebie.

11. Opisane reguły wymagają wprowadzenia szczególnej instytucji umożliwiającej właścicielowi nieruchomości obciążonej nabycie długu gruntowego, po pierwsze – w razie spełnienia przesłanek wskazanych w umowie określającej cel ustanowienia lub zakres wykonywania długu gruntowego, a po drugie – w razie upływu trzydziestu lat od ustanowienia tego prawa. Tą szczególną instytucją jest umowne prawo wykupu długu gruntowego. Może ono zostać ujawnione w dziale trzecim księgi wieczystej, przez co staje się skuteczne wobec innych podmiotów, zgodnie z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (w szczególności dotyczy to nabywców długu gruntowego od dotychczasowego uprawnionego, art. 16 ust. 2 pkt 2<sup>1</sup> ukwh). Uregulowanie ustawowe takiego roszczenia, jako związanego z długiem gruntowym, służy zapewnieniu odpowiedniej ochrony właścicielowi obciążonej nieruchomości.

12. Realizacja długu gruntowego polega co do zasady na dochodzeniu tego prawa w sądowym postępowaniu egzekucyjnym. W celu zapewnienia właścicielowi obciążonej nieruchomości możliwości decydowania o losach nieruchomości oraz odciążania jej bez konieczności znoszenia egzekucji, a jednocześnie nabycia długu gruntowego celem dalszych dyspozycji tym prawem, wprowadzono regułę, zgodnie z którą dochodzenie przez uprawnionego zaspokojenia z nieruchomości jest możliwe dopiero wówczas, gdy co najmniej na dwa tygodnie przed złożeniem wniosku o egzekucję długu gruntowego z nieruchomości złożył on właścicielowi oświadczenie o zamiarze wystąpienia z wnioskiem o wszczęcie egzekucji oraz zawierające wezwanie do wykupienia tego prawa, zaś ten z prawa wykupu nie skorzystał (projektowany art. 112<sup>7</sup> ust. 1 ukwh).
13. Do długu gruntowego mają zastosowanie przepisy o zakresie obciążenia hipoteką i jej zaspokojeniu, jak również o ochronie hipoteki (art. 84-93 ukwh). Przepisy te stosuje się odpowiednio (projektowany art. 112<sup>12</sup> ukwh). Wykluczono możliwość ustanowienia łącznego długu gruntowego z uwagi na nieakcesoryjność tego prawa i związany z tym brak celowości wprowadzania rozwiązania analogicznego do tego, jakie istnieje obecnie w ramach przepisów o hipotece.
- Dług gruntowy może być jednak zmieniony na hipotekę, a hipoteka na dług gruntowy – w tych wypadkach stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu długu gruntowego albo o ustanowieniu hipoteki. Możliwa jest też zmiana długu gruntowego bez listu na dług listowy i odwrotnie (projektowany art. 112<sup>22</sup> ukwh). To samo dotyczy przekształceń listu długu gruntowego i hipoteki. Zmiany te wymagają zgody uprawnionych wpisanych do księgi wieczystej w tej samej lub niższej kolejności tylko wtedy, gdy prawo powstające w wyniku zmiany miałyby być wpisane w szerszym zakresie, niż to wynika z zastrzeżenia pierwszeństwa. Wymaga podkreślenia, że nie przewiduje się możliwości zmiany na dług gruntowy lub listowy dług gruntowy hipotek istniejących w dniu wejścia jej w życie (art. 11 projektu).
14. Projekt wprowadza możliwość ustanowienia długu gruntowego w tzw. postaci listowej. List długu gruntowego jest dokumentem inkorporującym to prawo (projektowane art. 112<sup>14</sup>-112<sup>16</sup> ukwh). Ustanowienie listowego długu gruntowego podlega wpisaniu do księgi wieczystej. Powstanie listowego długu gruntowego wymaga wskazania w umowie o ustanowieniu długu gruntowego zastrzeżenia, że do powstania tego prawa potrzebne jest wydanie dokumentu listu. Przepisy o liście

długu gruntowego wzorowane są częściowo na rozwiązaniach przyjętych w opracowanym w 1937 r. w ramach Komisji Kodyfikacyjnej Rzeczypospolitej Polskiej projekcie prawa rzeczowego, dotyczących instytucji listu hipotecznego (art. 261-274 projektu prawa rzeczowego z 1937 r.), a także nawiązują do podobnych rozwiązań istniejących w niektórych obcych systemach prawnych.

Projektowany przepis art. 112<sup>15</sup> ukwh precyzuje treść listu długu gruntowego, który powinien być sporządzony na urzędowym formularzu, którego wzór będzie określać rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości. W rozporządzeniu tym wskazane będą również szczegółowe unormowania dotyczące sposobu i miejsca zamieszczania na liście długu gruntowego oświadczeń o przeniesieniu prawa oraz zawierających zgodę na wykreślenie listowego długu gruntowego z księgi wieczystej. Dokument powinien ponadto zawierać dane, określone w projektowanym art. 95<sup>1</sup> ustawy z dnia 14 lutego 1999 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369, z późn. zm.).

List długu gruntowego ma służyć przede wszystkim obrotowi inkorporowanym w nim prawem rzeczowym, bez konieczności każdorazowego wpisu do księgi wieczystej. Dla przeniesienia listu długu gruntowego konieczne jest wydanie dokumentu oraz oświadczenie zbywcy o przeniesieniu listu, umieszczone na odwrotnej stronie listu z podpisem notarialnie poświadczonym (projektowany art. 112<sup>19</sup> ukwh i art. 95<sup>2</sup> § 3 ustawy – Prawo o notariacie). Wówczas, inaczej niż przy ustanowieniu listowego długu gruntowego, wpis nie ma charakteru konstytutywnego.

Listy długu gruntowego mają być wydawane przez sądy rejonowe prowadzące księgę wieczystą, jednak sporządzane będą przez notariusza sporządzającego akt notarialny o ustanowieniu listowego długu gruntowego albo zmianie długu gruntowego bez listu na dług gruntowy listowy. Rozwiązanie takie wymagało dalszych szczególnych regulacji dotyczących sporządzania i wydawania listów oraz wpisów w księgach wieczystych (projektowany art. 112<sup>17</sup>-112<sup>19</sup> ukwh oraz art. 95<sup>1</sup> i nast. ustawy – Prawo o notariacie). Rozszerzono tym samym katalog czynności notarialnych o sporządzanie listów długu gruntowego oraz wprowadzenie szczegółowej regulacji w tym zakresie.

Zgodnie z zasadą ogólną projektu, po sporządzeniu listu długu gruntowego (również nowego w miejsce pozbawionego mocy albo zastępczego) notariusz ma obowiązek z urzędu przesłać wraz z aktem notarialnym dokument ten do sądu prowadzącego księgę wieczystą dla nieruchomości, aby sąd mógł ujawnić listowy dług gruntowy w księdze wieczystej (projektowany art. 95<sup>1</sup> ustawy – Prawo o notariacie). Sąd obowiązany jest oddalić wniosek o wpis w razie niezgodności dokumentu z postanowieniem listowego długu gruntowego (projektowany art. 112<sup>16</sup> ukwh). Listowy dług gruntowy powstaje dopiero z chwilą wydania tego dokumentu, który do tego czasu powinien być przechowywany w aktach księgi wieczystej (projektowany art. 112<sup>17</sup> ukwh). Proponowany mechanizm, z jednej strony, zapewnia sądową kontrolę nad wydawaniem listów długu gruntowego, z drugiej zaś strony, pozwala uniknąć obciążenia sądów wieczystoksięgowych dodatkowym obowiązkiem sporządzania tych dokumentów. W rezultacie, z wprowadzonego mechanizmu sporządzania listów długu gruntowego wynika zasada, że również notariusz pozbawia dokument mocy prawnej (projektowany art. 95<sup>3</sup> ustawy – Prawo o notariacie). W przypadku jednak zniszczenia lub uszkodzenia listu długu gruntowego, konieczne jest jego umorzenie na zasadach określonych w dekreście z dnia 10 grudnia 1946 r. o umarzeniu utraconych dokumentów (Dz. U. z 1947 r., Nr 15, poz. 20). Projekt z uwagi na specyfikę dokumentu listu długu gruntowego i konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu wprowadza pewne zasady szczególne (projektowany art. 112<sup>24</sup> ukwh oraz art. 95<sup>4</sup> ustawy – Prawo o notariacie). Przede wszystkim w wypadku zaginięcia listu długu gruntowego odstąpiono od ogólnej reguły wydawania dokumentu zastępczego. Wówczas wypis prawomocnego postanowienia o umorzeniu listu oraz wniosek będący nowym uprawnionym podmiotu wpisanego do księgi wieczystej stanowią podstawę wpisu zmiany długu listowego na dług bez listu.

W przypadku tzw. pozaksięgowego obrotu prawem rzeczowym powstaje konieczność szczególnej regulacji związanej z rozporządzeniami przez nieuprawnionego na rzecz działającej w dobrej wierze osoby trzeciej w celu rozstrzygnięcia ewentualnej kolizji między treścią listu długu gruntowego a treścią księgi wieczystej. Projekt wprowadza przede wszystkim domniemanie, że uprawnionym jest posiadacz dokumentu legitymujący się nieprzerwanym szeregiem oświadczeń o przeniesieniu listowego długu gruntowego (projektowany art. 112<sup>20</sup>

ukwh). Unormowaniem szczególnym w stosunku do wyrażonej w art. 5 i nast. ustawy o księgach wieczystych i hipotece zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest nowa regulacja, zgodnie z którą w razie niezgodności między treścią listu i księgi wieczystej co do osoby uprawnionego, treść dokumentu rozstrzyga na korzyść nabywcy długu gruntowego przez czynność prawną od osoby legitymowanej według treści listu (projektowany art. 112<sup>21</sup> ukwh). Do nabycia konieczne jest wydanie listu oraz dobra wiara nabywcy (zob. art. 169 K.c.).

15. Wprowadzenie długu gruntowego wymaga, poza nowelizacją art. 244 i 247 Kodeksu cywilnego (art. 1 projektu) również zmiany art. 25 ust. 1 pkt 3 i 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 2 pkt 5 projektu).
16. Dodatkowo w ustawie – Prawo o notariacie, proponuje się dokonanie zmiany przepisu art. 92 § 1 pkt 4 (art. 5 pkt 3 projektu). W wyniku tej zmiany w akcie notarialnym będą zamieszczane – obok dotychczasowych danych osobowych – także dane o obywatelstwie. Określenie w akcie notarialnym danych dotyczących obywatelstwa umożliwi Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji realizację ustawowego obowiązku prowadzenia – na podstawie art. 8 ust. 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758) – rejestrów nabytych lub objętych przez cudzoziemców nieruchomości, udziałów lub akcji. Wypis aktu notarialnego stanowi bowiem podstawę wpisu do tych rejestrów.

### III. Zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego oraz ustawie – Prawo upadłościowe i naprawcze

1. Wprowadzenie do polskiego systemu prawnego długu gruntowego wymaga również szeregu zmian w Kodeksie postępowania cywilnego oraz w ustawie – Prawo upadłościowe i naprawcze (art. 3 i 10 projektu).
2. W przepisach K.p.c. regulujących postępowanie rozpoznawcze wprowadzono dwie zmiany.

Pierwsza z nich dotyczy określenia wartości przedmiotu sporu, którą w przypadku długu gruntowego stanowi suma pieniężna, w której wyrażono dług gruntowy (proponowany art. 24<sup>1</sup> K.p.c.).

Druga istotna zmiana w Kodeksie postępowania cywilnego polega na dodaniu art. 319<sup>1</sup>.

3. Dalsze zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego dotyczą norm z zakresu postępowania egzekucyjnego. Obejmują one przepisy o egzekucji z praw majątkowych oraz z nieruchomości. W pierwszym rzędzie projekt wprowadza dwa nowe tytuły egzekucyjne do katalogu wskazanego w art. 777 §1 K.p.c., którymi są: list długu gruntowego oraz odpis księgi wieczystej zawierający prawomocny wpis długu gruntowego. Projektowane zmiany mają na celu usprawnienie dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości.

W art. 788 K.p.c. dodano nowy § 3, zgodnie z którym sąd nadaje klauzulę wykonalności przeciwko nabywcy nieruchomości wpisanemu w księdze wieczystej na podstawie tytułu egzekucyjnego dotyczącego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką albo długu gruntowego, przy czym egzekucję można kierować wyłącznie do tej nieruchomości. Przepis ten jest wzorowany na regulacji § 2 i 3 art. 534 dawnego K.p.c. z 1932 r.

Po przepisie art. 837 K.p.c. dodano przepis art. 837<sup>1</sup>, który umożliwia stosowanie przepisu art. 837 K.p.c. odpowiednio, gdy tytuł wykonawczy zobowiązuje dłużnika egzekucyjnego nie będącego dłużnikiem osobistym do znoszenia egzekucji z rzeczy lub praw majątkowych, z których ponosi odpowiedzialność.

W celu wzmocnienia ochrony właściciela nieruchomości obciążonej długiem gruntowym przewiduje się użycie instytucji powództwa przeciwegzekucyjnego (art. 840 K.p.c.), po dokonaniu jej stosownej modyfikacji. Instytucja ta będzie mogła być wykorzystana wówczas, gdy strony zawrą umowę zabezpieczającą (projektowany art. 112<sup>6</sup> ukwh). Jeżeli w braku takiej umowy, uprawniony egzekwowałby dług gruntowy bez względu na istnienie jakiegoś zobowiązania właściciela nieruchomości, to wówczas, zgodnie z ogólną zasadą odnoszącą się do nieakcesoryjnych obowiązków (czego klasycznym przykładem jest instytucja weksla), właścicielowi nieruchomości przysługiwać powinna ochrona na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (nienależnym świadczeniu).

Nowe art. 912<sup>1</sup> i 912<sup>2</sup> K.p.c. regulują kwestię zajęcia długu gruntowego. W takim przypadku należy odpowiednio stosować przepisy o zajęciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, natomiast celem zajęcia listowego długu gruntowego

komornik powinien odebrać list i złożyć go do depozytu sądowego. Rozwiązania przewidziane w tych przepisach wzorowane są na art. LXX oraz art. LIX rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 27 października 1932 r. – Przepisy wprowadzające Prawo o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (Dz. Ust. Nr 93, poz. 804).

Spośród zmian w przepisach o egzekucji z nieruchomości istotne znaczenie mają te, które wprowadzają szczególne mechanizmy dotyczące zaspokajania długu gruntowego. Uprawniony z długu listowego powinien do wniosku o dokonanie opisu i oszacowania złożyć list długu gruntowego (art. 943 § 3 K.p.c.). Listowego długu gruntowego dotyczy też planowana zmiana w art. 953 K.p.c. Zgodnie z nowym punktem 8 w § 1 tego przepisu, ogłaszając o licytacji, komornik powinien zamieścić wyjaśnienie, że listy długu gruntowego nie będą uwzględniane w dalszym toku egzekucji, jeżeli uprawnieni nie złożą tych dokumentów najpóźniej na trzy dni przed terminem rozpoczęcia licytacji. W przeciwnym razie dług gruntowy wygaśnie z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności. Listowe długi gruntowe zostają wówczas wykreślone z księgi wieczystej (art. 1003 § 3 K.p.c.).

Zmiany w art. 984 § 1, 1000 § 3, 1003 § 2 oraz 1025 § 1 pkt 5 K.p.c. również uwzględniają wprowadzenie do porządku prawnego instytucji długu gruntowego. Polegają one na zrównaniu długu gruntowego z hipoteką, bowiem regulacje w nich zawarte nie odnoszą się bezpośrednio do kwestii uzależnienia hipoteki od zabezpieczanej wierzytelności.

4. Z istoty długu gruntowego wynika, że stanowi on samoistne obciążenie nieruchomości, z pewnością zatem w przypadku braku albo odpadnięcia celu jego ustanowienia polegającego na zabezpieczeniu wierzytelności, prawo to jako samodzielne prawo majątkowe powinno być traktowane w postępowaniu upadłościowym i układowym co do zasady podobnie jak inne obciążenia nieruchomości. Odrębnie jednak należało uregulować sytuację, gdy dług gruntowy został ustanowiony dla zabezpieczenia wierzytelności. Projekt wychodzi z założenia, że co do zasady przedstawiony dług gruntowy powinien być postrzegany jako samoistne prawo majątkowe podlegające spieniężeniu, jednak w sytuacji istnienia umowy zawężającej zakres wykonywania tego prawa albo wskazującej cel jego ustanowienia, prawo to należy traktować tak, jak inne prawa przeniesione

powierniczo na wierzyciela. Z uwagi na specyfikę postępowania upadłościowego istnienie powiązania umownego między długiem gruntowym a zabezpieczoną wierzytelnością nie może bowiem pozostawać bez wpływu na sytuację prawną oraz zakres zaspokojenia uprawnionego. Dotyczy to sytuacji zaspokojenia z przedmiotu obciążonego długiem gruntowym odsetek od wierzytelności zabezpieczonej długiem gruntowym (art. 92 ust. 2 Prawa upadłościowego i naprawczego) oraz zaspokojenia z sumy uzyskanej ze zbycia rzeczy obciążonej długiem gruntowym (art. 336 i art. 338 Prawa upadłościowego i naprawczego). W pozostałym zakresie zmiany mają charakter dostosowawczy i zrównują dług gruntowy z innymi prawami zastawniczymi (art. 13 ust. 2, art. 23 ust. 1 pkt 7, art. 51 ust. 1 pkt 5, art. 81 ust. 1 i 3, art. 130 ust. 1, art. 273 ust. 2, art. 291, art. 292 ust. 1, art. 319 ust. 4 oraz art. 361 pkt 1 Prawa upadłościowego i naprawczego).

#### IV. Zmiany innych ustaw

1. Odpowiednio zmienia się również treść art. 110w § 3, art. 111i § 2, art. 112c § 3, art. 112f § 2 i 3, art. 115 § 1 i art. 115c § 1 ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz. U. z 2002 r. Nr 10, poz. 968, z późn. zm.), art. 16 ust. 2b ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późn. zm.), art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919), a także art. 1, art. 3 ust. 1, art. 6 ust. 1, art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. Nr 86, poz. 959, z późn. zm.). Zaprojektowane regulacje w ostatniej z wymienionych ustaw są motywowane troską o to, aby nadmierne obciążenia fiskalne nie zniweczyły praktycznego znaczenia wprowadzanej instytucji prawnej, będącej elastycznym instrumentem, przydatnym przede wszystkim do obsługi kredytów, zwłaszcza udzielonych na realizację zadań inwestycyjnych.
2. Odpowiedniej zmiany wymaga również art. 36 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926, z późn. zm.). Zmiana § 1 w art. 36 stanowi konsekwencję dotychczasowego uregulowania w zakresie pierwszeństwa hipoteki przymusowej ustanowionej dla zabezpieczenia należności podatkowych. Zmiana w art. 36 § 2 została wprowadzona także w konsekwencji obecnie

obowiązujących rozwiązań ograniczających pierwszeństwo hipoteki przymusowej ustanowionej dla zabezpieczenia należności podatkowych w sytuacji ustanowienia hipoteki dla zabezpieczenia należności z tytułu kredytu bankowego, a także w przypadku, gdy wierzytelność z takiego kredytu została zbyta na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego w rozumieniu przepisów o funduszach inwestycyjnych.

## V. Ocena skutków regulacji

Proponowane w projekcie ustawy przepisy dotyczą bezpośrednio instytucji kredytowych i kredytobiorców. Wprowadzana instytucja długu gruntowego ma na celu zabezpieczać wierzytelności pieniężne niezależnie od istnienia samej wierzytelności i bez względu na zmianę osoby właściciela.

Projektowana regulacja nie wpłynie na rynek pracy oraz sytuację i rozwój regionalny.

Wejście w życie ustawy będzie miało pozytywny wpływ na konkurencyjność wewnętrzną i zewnętrzną gospodarki oraz podniesienie bezpieczeństwa kredytu realnego.

Projekt ustawy był przekazany Komisji Wspólnej Rządu i Samorządu Terytorialnego, która wyraziła o nim pozytywną opinię.

Projekt powyższej ustawy, w celu wyrażenia opinii, został przedstawiony: Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego, Przewodniczącemu Krajowej Rady Sądownictwa, Prezesowi Narodowego Banku Polskiego, Prezesowi Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Prezesowi Naczelnej Rady Adwokackiej, Prezesowi Krajowej Rady Radców Prawnych, Prezesowi Krajowej Rady Notarialnej i Prezesowi Krajowej Rady Komorniczej. Ponadto projekt, w ramach konsultacji, przesłano: Prezydentowi Ogólnopolskiej Federacji Stowarzyszeń Syndyków i Likwidatorów w Warszawie, Prezydentowi Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Prezesowi Krajowej Izby Gospodarczej, Prezesowi Związku Banków Polskich, Prezesowi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Prezydentowi Polskiej Konfederacji Pracodawców Prywatnych, Prezesowi Fundacji Małych i Średnich Przedsiębiorców, Prezesowi Związku Rzemiosła Polskiego, Prezesowi Business Center Club oraz Prezydentowi Konfederacji Pracodawców Polskich.

Opinie o projekcie były na ogół pozytywne. Większość uwag zawartych w otrzymanych opiniach uwzględniono w projektowanym akcie prawnym. Najczęściej przewijającą się uwagą (m. in. w opinii Przewodniczącego Rady Legislacyjnej i Prezesa Krajowej Rady Notarialnej), której nie uwzględniono, była kwestia wyłączenia w projekcie możliwości ustanowienia *ab initio* długu gruntowego przez właściciela nieruchomości (tzw. „pierwotny” dług gruntowy właściciela). Zaznaczyć należy, że przyjęcie takiego rozwiązania prowadziło do dalszego ugruntowania wyjątków od zasady sukcesji hipotecznej oraz *pignoris causa indivisa*. Projekt, starając się godzić słusze interesy właścicieli nieruchomości z dotychczas respektowanym stanowiskiem wierzycieli hipotecznych, jedynie częściowo odstępuje od tych reguł. Warto zauważyć, że w pewnym zakresie cele związane z ustanowieniem jednostronnie długu gruntowego można będzie realizować wykorzystując instytucję zastrzeżenia pierwszeństwa (art. 13-14 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Być może warto *de lege ferenda* rozważyć możliwość zmiany w zakresie tzw. „pierwotnego” długu gruntowego właściciela, obecnie wszakże nie jest to rozwiązanie konieczne dla funkcjonowania długu gruntowego.

Projekt ustawy został także zamieszczony na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Przechodząc do oszacowania skutków finansowych wejścia w życie projektowanego aktu prawnego należy zauważyć, że wydatki związane z wydrukowaniem formularzy urzędowych listu długu gruntowego, których w pierwszym roku obowiązywania ustawy należałoby zabezpieczyć w liczbie około 100 000 egzemplarzy, szacuje się, według obecnych cen, na około 100 tys. zł. W odniesieniu do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym wydatki związane z wejściem w życie przedmiotowego aktu, które wynikają z konieczności wprowadzenia zmian w programie informatycznym dotyczącym prowadzenia księgi wieczystej i informatycznym systemie biurowości, mieszczą się w zaplanowanej w projekcie budżetu państwa na 2005 r. kwocie przeznaczonej na modyfikacje oprogramowania Nowa Księga Wieczysta.

Projektowana ustawa spowoduje skutki finansowe dla sektora finansów publicznych. Wprowadzenie w art. 8 projektu zmiany do art. 36 § 2 Ordynacji podatkowej może niekorzystnie wpłynąć na skuteczność egzekucji należności podmiotów sektora publicznego, zabezpieczonych hipoteką przymusową. Jednak na obecnym etapie prac nad projektem oszacowanie ich wysokości nie jest możliwe. Jednocześnie należy

podkreślić, że wnioski o wpis długu gruntowego lub listu długu gruntowego będą podlegać opłacie sądowej, co tym samym powinno przyczynić się do zwiększenia dochodów budżetu państwa.

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Powyższy projekt jest objęty planem działań wynikających z raportu „Przedsiębiorczość w Polsce 2004”, który Rada Ministrów przyjęła na posiedzeniu w dniu 6 lipca 2004 r.

Z uwagi na konieczność przygotowania wzorów dokumentów oraz dostosowania istniejącego systemu ksiąg wieczystych (w tym wprowadzonego w dniu 1 października 2003 r. systemu informatycznego prowadzenia tych ksiąg) do wymogów związanych z wprowadzeniem nowej instytucji długu gruntowego przewidziano dla projektowanej ustawy roczną *vacatio legis*.



**URZĄD**  
**KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ**  
SEKRETARZ  
KOMITETU INTEGRACJI EUROPEJSKIEJ  
SEKRETARZ STANU  
*Jarosław Pietras*

Sekr.Min.JP- 1913 /04/DPE/kr

Warszawa, dnia 18/10/ 2004 r.

Pan  
Aleksander Proksa  
Sekretarz Rady Ministrów

Opinia o zgodności z prawem Unii Europejskiej projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny i ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw, wyrażona na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o Komitecie Integracji Europejskiej (Dz. U. nr 106, poz. 494) przez Sekretarza Komitetu Integracji Europejskiej, Ministra Jarosława Pietrasa, działającego z upoważnienia Przewodniczącego Komitetu Integracji Europejskiej.

*Samantha Beave Moustne*

W związku z przedstawionym projektem ustawy (pismo nr RM-10-186-04) pozwalam sobie wyrazić następującą opinię:

Przedmiot projektowanej regulacji nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Z poważaniem  
Zap. Sekretarza Komitetu  
Integracji Europejskiej  
PODSEKRETARZ STANU

*T. Nowakowski*  
Tomasz Nowakowski

Do uprzejmej wiadomości:  
Pan Andrzej Kalwas  
Minister Sprawiedliwości

GABINET  
SEKRETARZA RADY MINISTRÓW

.....

□

projekt

**ROZPORZĄDZENIE  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**  
z dnia .....2004 r.

**w sprawie sposobu i trybu wydania listu długu gruntowego**

□

Na podstawie art. 112<sup>25</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363 oraz z 2004 r. Nr 172, poz. 1804 i Nr ..., poz. ...) zarządza się, co następuje:

**§ 1. Rozporządzenie określa:**

- 1) wzór urzędowego formularza listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz karty dodatkowej;
- 2) sposób i miejsce zamieszczania na liście długu gruntowego oświadczeń o przeniesieniu listu długu gruntowego oraz zawierających zgodę na wykreślenie długu gruntowego z księgi wieczystej;
- 3) sposób przechowywania listów długu gruntowego pozbawionych mocy prawnej;
- 4) szczegółowy tryb wydania listu długu gruntowego;
- 5) wzór protokołu wydania listu długu gruntowego i sposób jego wypełniania;
- 6) sposób przechowywania w aktach księgi wieczystej listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz protokołów ich wydania.

§ 2. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o ustawie, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym.

§ 3. 1. Ustala się następujące wzory urzędowych formularzy:

- 1) formularz listu długu gruntowego stanowiący załącznik nr 1 do rozporządzenia;
- 2) formularz zastępczego listu długu gruntowego stanowiący załącznik nr 2 do rozporządzenia;
- 3) formularz karty dodatkowej stanowiący załącznik nr 3 do rozporządzenia.

2. Urzędowe formularze, o których mowa w ust. 1, określone zostały w formacie A4 i wykonane są na papierze mającym w przezroczu wodny znak bieżący; napisy są koloru czarnego.

**§ 4. Urzędowe formularze, o których mowa w § 3, Ministerstwo Sprawiedliwości udostępnia notariuszom nieodpłatnie, za pośrednictwem sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste.**

**§ 5. 1. Oświadczenia o przeniesieniu listu długu gruntowego są zamieszczane, pod kolejnymi numerami porządkowymi, na rewersie listu długu gruntowego oraz karcie dodatkowej.**

**2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera tekst:**

„Przenoszę listowy dług gruntowy na nabywcę .....  
 .....  
 i wydaję temu nabywcy niniejszy list długu gruntowego.  
 ....., dnia.....r.”

**3. Pod tekstem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się czytelny podpis zbywcy notarialnie poświadczony.**

**§ 6. 1. Oświadczenie uprawnionego o zrzeczeniu się listowego długu gruntowego zamieszcza się na ostatniej pozycji rewersu listowego długu gruntowego lub ostatniej karcie dodatkowej.**

**2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera tekst:**

„Zrzekam się listowego długu gruntowego i wyrażam zgodę na jego wykreślenie z księgi wieczystej Kw Nr..... prowadzonej przez Sąd Rejonowy w .....  
 ....., dnia.....r.”

**3. Pod tekstem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się czytelny podpis uprawnionego notarialnie poświadczony.**

**§ 7. 1. Oświadczenie uprawnionego o wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy, o której mowa w art. 112<sup>6</sup> ustawy, zamieszcza się na ostatniej pozycji rewersu listowego długu gruntowego lub ostatniej karcie dodatkowej.**

**2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, zawiera tekst:**

„Oświadczam, że właściciel nieruchomości obciążonej listowym długiem gruntowym..... wykonał zobowiązania wynikające z umowy zawartej w dniu.....  
 .....dnia.....r.”

**3. Pod tekstem oświadczenia, o którym mowa w ust. 1, zamieszcza się czytelny podpis uprawnionego notarialnie poświadczony.**

**§ 8. Oświadczenia, o których mowa w § 5 – 7, zbywca lub uprawniony sporządza pismem ręcznym przy użyciu atramentu lub innego trwałego środka.**

**§ 9. Notariusz, przy dołączaniu każdej kolejnej karty dodatkowej, zamieszcza na rewersie listu długu gruntowego lub poprzedniej karcie dodatkowej adnotację o dołączeniu karty z jej kolejnym numerem porządkowym.**

**§ 10. 1. Po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, list długu gruntowego przechowuje się w aktach księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej, w zalakowanej kopercie o wymiarach tego listu, trwale połączonej z aktami.**

**2. Księgę wieczystą wraz z aktami, zawierającymi list długu gruntowego do czasu jego wydania przechowuje się w archiwum pod zamknięciem, w oddzielnej części pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania ksiąg wieczystych.**

**§ 11. 1. Protokół wydania listowego długu gruntowego wypełnia czytelnym pismem pracownik sądowy pod kierunkiem sędziego lub referendarza sądowego.**

**2. Wzór protokołu, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 4 do rozporządzenia.**

**3. Uprawniony, a także sędzia lub referendarz sądowy zamieszczają czytelne podpisy na protokole wydania listu długu gruntowego przy użyciu atramentu lub innego trwałego środka.**

**4. Wypełniony protokół wydania listu długu gruntowego dołącza się do akt księgi wieczystej w porządku chronologicznym, nadając mu kolejny numer karty według zasad biurowości sądowej.**

**§ 12. 1. Po wypełnieniu protokołu, o którym mowa w § 11, na liście długu gruntowego zamieszcza się imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe sędziego lub referendarza sądowego, a sędzia lub referendarz sądowy składa na liście swój czytelny podpis sporządzony przy użyciu atramentu lub innego trwałego środka.**

**2. Pracownik sądowy, po wykonaniu czynności, o których mowa w ust. 1, na polecenie sędziego lub referendarza sądowego, zamieszcza na liście długu gruntowego pismem**

**maszynowym dane, o których mowa w art. 112<sup>18</sup> ust. 2 ustawy, oraz odciska pieczęć urzędową sądu, który wydał list długu gruntowego.**

**§ 13. 1. List długu gruntowego pozbawiony mocy prawnej przechowuje się w aktach księgi wieczystej prowadzonej przez sąd rejonowy dla nieruchomości obciążonej, w zamkniętej kopercie o wymiarach tego listu, wszytej pod kolejnym numerem karty tych akt.**

**2. Kopertę, w której przechowuje się list, o którym mowa w ust. 1, opisuje się przez wskazanie numeru księgi wieczystej, daty pozbawienia mocy prawnej listu długu gruntowego oraz imienia i nazwiska notariusza lub zastępcy notariusza i siedziby kancelarii notarialnej, a także wskazanie numeru repertorium A.**

**§ 14. Przepisy § 5 - 11 i § 13 stosuje się odpowiednio do zastępczego listu długu gruntowego.**

**§ 15. Rozporządzenie wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.**

**Minister Sprawiedliwości**

.....z dnia..... (poz.....)

Załącznik Nr 1

Formularz listu długu gruntowego

Strona pierwsza (awers)

**LIST DŁUGU GRUNTOWEGO**

na sumę pieniężną

słownie.....

obciążającego.....

Księga Wieczysta Kw Nr  
prowadzona przez Sąd Rejonowy  
ustanowionego na rzecz uprawnionego.....

do dnia

Sporządzony przez  
prowadzącego Kancelarię w

Podpis właściciela nieruchomości.....Podpis notariusza

Wydał Sąd Rejonowy  
wydano w.....

.....nia.....

.....godz.....min.....

.....Podpis sędziego(referendarza sądowego)

.....

.....Pieczęć Sądu

.....

Ministerstwo Sprawiedliwości



## Formularz zastępczego listu długu gruntowego

Strona pierwsza (awers)

**ZASTĘPCZY LIST DŁUGU GRUNTOWEGO**

na sumę pieniężną

słownie obciążającego 

Księga Wieczysta Kw Nr

prowadzona  przez Sąd Rejonowyustanowionego na rzecz uprawnionego 

do dnia

Sporządzony przez

prowadzącego Kancelarię w

w miejsce zniszczonego (uszkodzonego)  Listu długu gruntowego, wydanego przez Sąd Rejonowy w dniuPodpis właściciela nieruchomości  Podpis notariusza

Wydał Sąd Rejonowy

wydano w dnia  godz.  min.  Podpis sędziego (referendarza sądowego) Pieczęć Sądu





Sąd Rejonowy w..... dnia.....r.

Wydział Ksiąg Wieczystych

Kw Nr.....

**Protokół wydania listu długu gruntowego**

W Sądzie Rejonowym w ..... w dniu ..... r. przed sędzią/  
referendarzem sądowym..... stawił  
się.....

.....  
.....  
uprawniony z listowego długu gruntowego, obciążającego nieruchomość, dla której Sąd  
Rejonowy w ..... prowadzi księgę wieczystą o numerze Kw Nr  
.....□

Tożsamość stawającego ustalono na podstawie.....□

Sędzia/referendarz sądowy stwierdza, że wpis listowego długu gruntowego do księgi  
wieczystej Kw Nr .....uprawomocnił się z dniem.....

W tym miejscu sędzia/referendarz sądowy w obecności uprawnionego wyłącza z akt  
księgi wieczystej Kw Nr ..... i otwiera zalakowaną kopertę, protokolant  
zamieszcza na liście długu gruntowego dane, o których mowa w art. 112<sup>15</sup> ust. 1 pkt 2 i  
3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym.  
Sędzia/referendarz sądowy .....podpisuje list długu  
gruntowego i po odcisnięciu pieczęci urzędowej Sądu Rejonowego w .....  
wydaje list długu gruntowego uprawnionemu....., który  
potwierdza podpisem wydanie w dniu.....o godz. .... min..... listu długu  
gruntowego.

Podpis uprawnionego

Podpis sędziego / referendarza sądowego

Podpis protokolanta.

## Uzasadnienie

Rozporządzenie stanowi wykonanie delegacji zawartej w art. 112<sup>25</sup> ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych, hipotece i długu gruntowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804 oraz Dz. U. ).

Projektowane rozporządzenie określa:

- wzór urzędowego formularza listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz karty dodatkowej;
- sposób i miejsce zamieszczania na liście długu gruntowego oświadczeń o przeniesieniu listu długu gruntowego oraz zawierających zgodę na wykreślenie długu gruntowego z księgi wieczystej;
- sposób przechowywania listów długu gruntowego pozbawionych mocy prawnej;
- szczegółowy tryb wydania listu długu gruntowego;
- wzór protokołu wydania listu długu gruntowego i sposób jego wypełniania;
- sposób przechowywania w aktach księgi wieczystej listu długu gruntowego i zastępczego listu długu gruntowego oraz protokołu ich wydania.

Urzędowe formularze listu długu gruntowego, zastępczego listu długu gruntowego i karty dodatkowej będą wykonane w formacie A 4 i na papierze mającym w przezroczu wodny znak bieżący. Wzory urzędowych formularzy stanowią załączniki nr 1 do 3 do rozporządzenia.

Powyższe formularze zostaną udostępnione przez Ministerstwo Sprawiedliwości notariuszom nieodpłatnie za pośrednictwem sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste.

W rozporządzeniu zaproponowano teksty oświadczeń, jakie składane są przy przeniesieniu i zrzeczeniu się listowego długu gruntowego, a także o wykonaniu zobowiązań wynikających z umowy, o której mowa w art. 112<sup>6</sup> ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Rozporządzenie w sposób szczegółowy reguluje sposób wypełniania formularzy mający zapewnić trwałość listu długu gruntowego i bezpieczeństwo obrotu.

**Nadto projekt normuje problematykę przechowywania listów długu gruntowego do czasu ich wydania uprawnionemu oraz listów długu gruntowego pozbawionych mocy prawnej.**

**W załączniku numer 4 wprowadza się wzór protokołu wydania listu długu gruntowego, który sporządza się w sądzie.**

**Zaproponowane w projekcie przepisy w zakresie listu długu gruntowego stosuje się odpowiednio do zastępczego listu długu gruntowego.**