

Anna Rogowicz

Elastyczna akcesoryjność jako cecha nowoczesnych zabezpieczeń rzeczowych¹

I. Zarys problemu

Dynamiczny rozwój stosunków kredytowych wymagał dokonania rewizji zabezpieczeń rzeczowych funkcjonujących w obrocie prawnym. Z jednej strony zabezpieczenia musiały być atrakcyjne dla banków udzielających kredytów i odpowiednio chronić ich interesy, z drugiej, musiały zaspokajać oczekiwania kredytobiorców w zakresie kosztów ich ustanowienia i ograniczeń wobec obciążonej rzeczy. W związku z tym ustawodawca polski, podejmując próby znalezienia optymalnego rozwiązania, stanął przed dylematem wyboru między zabezpieczeniem akcesoryjnym a oderwanym od wierzycelności. W 2004 r. odrzucił wprowadzenie do polskiego porządku prawnego nowego organicznego prawa rzeczowego, wzorowanego na niemieckim długu gruntowym². Zdecydował się na

¹ Artykuł powstał na podstawie pracy magisterskiej *Akcesoryjny charakter zabezpieczeń rzeczowych* napisanej pod kierunkiem dr. hab. Arkadiusza Wudarskiego, prof. UZ w Katedrze Prawa Cywilnego, Postępowania Cywilnego oraz Komparatystyki Prawa Prywatnego, obronionej w czerwcu 2019 r. na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Zielonogórskiego.

² Projekt ustawy z 8.11.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (druk nr 3433, który wpłynął do Sejmu 8.11.2004 r.), Sejm IV kadencji, [http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/3433/\\$file/3433.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki4ka.nsf/wgdruku/3433/$file/3433.pdf) (dostęp: 27.02.2021 r.). Szersza analiza projektu A. Dubicka, *Dług gruntowy – nowe ograniczone prawo rzeczowe*, „Rejent” 2004, nr 10, s. 99-115; J. Zralek, „*Kilka uwag o projekcie uregulowania długu gruntowego*”, „Rejent” 2008, nr 4, s. 115-130.

znowelizowanie³ hipoteki poprzez rozluźnienie jej ścisłego związku z wierzytelnością.

Badanie akcesoryjności zabezpieczeń rzeczowych pozostaje w dalszym ciągu niezbędne z punktu widzenia wyboru kierunku, w którym dokonywać się powinny reformy praw zastawniczych. Dylemat wyboru pomiędzy akcesoryjnością a jej brakiem wciąż pozostaje aktualny, także w kontekście prac legislacyjnych nad zabezpieczeniem wspólnotowym, tzw. eurohipoteką⁴. Obecnie każde państwo należące do Unii Europejskiej posiada własny katalog praw rzeczowych⁵. Strony umowy, które chciałyby zabezpieczyć wierzytelność, muszą korzystać z zabezpieczeń przewidzianych w danym państwie członkowskim. Rodzi to trudności, które wynikają z odmiennych konstrukcji prawnych⁶, nie mówiąc już o problemie związanym z posiadaniem przez każde z państw własnego systemu rejestrowego nieruchomości⁷.

Analiza wad i zalet akcesoryjnej hipoteki i krótkie ich odniesienie do nieakcesoryjnego długu gruntowego będzie głównym przedmiotem zainteresowania w niniejszym artykule. Porównanie obu konstrukcji jest niezbędnym krokiem na drodze do wyboru charakteru przyszłego zabezpieczenia unijnego⁸.

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

⁴ K. Z a r a d k i e w i c z, *Nowa regulacja prawa hipotecznego*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2011, nr 1, s. 7-8.

⁵ Szerzej na temat tendencji rozwoju prawa hipotecznego w wybranych krajach Unii Europejskiej M. K a c z o r o w s k a, *Złagodzona akcesoryjność hipoteki a pozycja wierzyciela hipotecznego w prawie polskimi i w perspektywie europejskiej*, „Biuletyn Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego” 2017, nr 2, s. 90-91, http://www.pte.pl/pliki/1/68/Biuletyn_2_2017.pdf (dostęp: 13.07.2021 r.).

⁶ Szerzej na temat prób unifikacji prawa prywatnego w Unii Europejskiej M. K a c z o r o w s k a, *Kontrowersje wokół unifikacji prawa prywatnego w Europie w świetle projektu Europejskiego Kodeksu Cywilnego*, „Transformacje Prawa Prywatnego”, 2007, nr 2, s. 31-50.

⁷ Szerzej na temat modeli rejestrów nieruchomości i procesu ich informatyzacji w Unii Europejskiej M. K a c z o r o w s k a, *Europejskie inicjatywy na rzecz integracji rejestrów nieruchomości i rozwoju transgranicznego obrotu nieruchomościami*, „Forum Prawnicze”, 2020, nr 1, s. 36-57, <https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://forum-prawnicze.eu/attachments/article/372/Kaczorowska.pdf> (dostęp: 13.07.2021 r.).

⁸ Szerzej na temat planów dotyczących wprowadzania eurohipoteki i jej konstrukcji prawnej A. Wudarski, *W poszukiwaniu konstrukcji eurohipoteki*, „Kwartalnik Prawa Pry-