

UMOWY W OBROTCIE GOSPODARCZYM

Konsulting Prawny i Gospodarczy
Semestr zimowy 2020/21

mgr Aleksandra Bar

Ćwiczenia 20.12.2020 r.

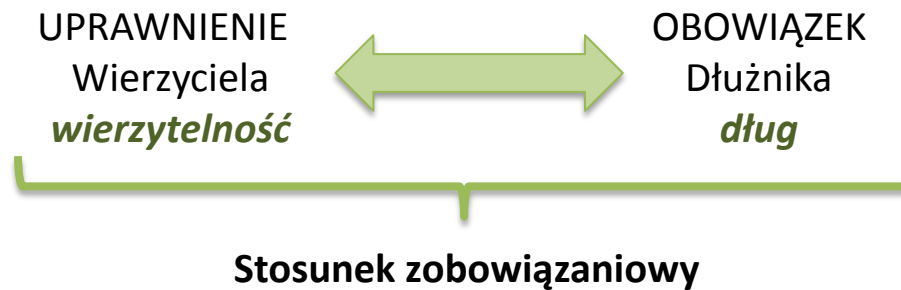
**ZASTAW I HIPOTEKA
JAKO ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI UMOWNYCH**

ZABEZPIECZENIE WIERZYTELNOŚCI

Art. 353 KC

§ 1. Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić.

§ 2. Świadczenie może polegać na działaniu albo na zaniechaniu.



W sytuacji typowej istnienie długu jest związane z odpowiedzialnością (z możliwością zastosowania przymusu wobec podmiotu zobowiązanego w celu wyegzekwowania należnego świadczenia).

Odpowiedzialność cywilna może przybierać postać:

→ odpowiedzialności osobistej (całym obecnym i przyszłym majątkiem danego podmiotu; zob. jednak dopuszczalne wyłączenia z egzekucji, np. art. 829 KPC) /ZASADA/;

→ odpowiedzialności rzeczowej (określonymi przedmiotami i prawami majątkowymi, niezależnie od tego, w czym znajdują się one majątku [dłużnikiem rzeczowym może być osoba, której nie łączy z wierzycielem stosunek zobowiązaniowy], w związku z tzw. rzeczowym zabezpieczeniem wierzytelności).

W nawiązaniu do rozróżnienia pomiędzy odpowiedzialnością osobistą i rzeczową wyróżnia się:

- **Zabezpieczenia osobiste** – obok dłużnika „głównego”, odpowiedzialność osobistą całym majątkiem ponosi dłużnik „dodatkowy” – osoba trzecia np. poręczenie, weksel własny in blanco, przystąpienie do długu.
- **Zabezpieczenia rzeczowe** – wierzyciel może zaspokoić się z określonego przedmiotu majątkowego w sposób preferencyjny, tj. z pierwszeństwem przed innymi wierzycielami dłużnika i bez względu na to czyją ów przedmiot stał się własnością np. zastaw, hipoteka, przewłaszczenie na zabezpieczenie, zastrzeżenie własności rzeczy sprzedanej.

ZASTAW I HIPOTEKA

ISTOTA → wierzyciel może zaspokoić się z określonego przedmiotu majątkowego bez względu na to czyją stał się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy.

- Zastaw i hipoteka bywają określane jako „prawa zastawnicze”
- Zastaw i hipoteka to prawa rzeczowe. Jako prawa rzeczowe są **skuteczne erga omnes**.

Prawo zastawnicze	Zabezpieczane wierzytelności	Przedmiot zabezpieczenia
ZASTAW (zwykły)	Pieniężne i niepieniężne	Rzeczy ruchome / Zbywalne prawa majątkowe (z wyjątkiem praw mogących być przedmiotem hipoteki)
HIPOTEKA	Pieniężne	Nieruchomości / Niektóre prawa na nieruchomościach

***wierzytelność pieniężna**- zobowiązanie dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego, które polega na zapłacie sumy pieniężnej (przekazaniu z majątku dłużnika do majątku wierzyciela określonej ilości jednostek pieniężnych);

***wierzytelność niepieniężna**- zobowiązanie dłużnika do spełnienia świadczenia innego niż pieniężne, jak również zobowiązanie dłużnika do zapłaty określonej sumy pieniężnej wówczas, gdy konieczność zapłaty pojawia się jako świadczenie zastępcze [tzw. zobowiązanie niepieniężne ze świadczeniem pieniężnym];

***rzecz ruchoma** (zob. art. 45 KC) - rzeczami są materialne części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne [pieniądze nie są rzeczami *sensu stricto*; taki status przysługuje jednak numizmatom];

***nieruchomość** (zob. art. 46 KC) - części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

ZASTAW

Zastaw zwykły → art. 306 – 335 KC

Zastaw rejestrowy → Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (ZastRejU).

Art. 1 ZastRejU

1. Ustawa reguluje ustanawianie, przeniesienie i wygaśnięcie zastawu rejestrowego, przedmiot tego zastawu, prawa i obowiązki zastawcy i zastawnika, zbieg zastawu rejestrowego z innym ograniczonym prawem rzeczowym, zaspakajanie zastawnika oraz prowadzenie rejestru zastawów.
2. W sprawach **nieuregulowanych w niniejszej ustawie do zastawu rejestrowego stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.**

Zastaw ustawowy → w KC: art. 432 § 2; art. 588 § 2; art. 670 § 1 i art. 671; art. 686; art. 701 i 702; art. 763; art. 773 § 1; art. 790 § 1; art. 802 § 1; art. 850, art. 852; art. 859³

ZASTAW

Art. 306 KC

§ 1. W celu zabezpieczenia **oznaczonej wierzytelności** można **rzecz ruchomą** obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

§ 2. Zastaw można ustanowić także w celu zabezpieczenia wierzytelności **przyszłej lub warunkowej**.

Wierzytelności zabezpieczane zastawem

- **Zastaw zwykły** służyć może zabezpieczeniu zarówno wierzytelności **pieniężnych**, jak i **niepieniężnych**;
- **Zastaw rejestrowy** służyć może zabezpieczeniu tylko wierzytelności **pieniężnych**

• „**oznaczenie**” wierzytelności zabezpieczonej zastawem polega na wskazaniu stosunku zobowiązaniowego, z którego wierzytelność ta wynika;

• zastaw może zabezpieczać także wierzytelności **przyszłe lub warunkowe**;

• zakres zabezpieczenia zastawem obejmuje – obok wierzytelności zabezpieczonej – także roszczenia z nią związane, wymienione w art. 314 KC

Art. 314 KC Zastaw zabezpiecza także roszczenia o odsetki za trzy ostatnie lata przed zbyciem rzeczy w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym, przyznane koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału oraz inne roszczenia o świadczenia uboczne, w szczególności roszczenie o odszkodowanie z powodu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz o zwrot nakładów na rzecz.

Przedmiot zastawu

Przedmiotem **zastawu zwykłego** mogą być:

- **rzeczy ruchome** (art. 306 KC)
- **zbywalne prawa majątkowe** (art. 327 i n. KC) → z wyjątkiem praw mogących być przedmiotem hipoteki!

Przedmiotem zastawu na prawach **nie** mogą być:

- Prawa niemajątkowe (np. autorskie prawa osobiste)
- Prawa majątkowe, których zbywalność została wyłączona, czy to na mocy przepisów prawa (np. 254 KC, art. 300 KC, art. 912 KC) , czy też umownie (np. art. 514 KC; uwaga! Zob. art. 57 KC)

Art. 328 KC Do zastawu na prawach stosuje się odpowiednio przepisy o zastawie na rzeczach ruchomych z zachowaniem przepisów rozdziału niniejszego. [art. 327 – 335 KC]

Przedmiotem zastawu rejestrowego mogą być :

- *rzeczy ruchome (z wyjątkiem statków morskich wpisanych do rejestru okrętowego)*
- *zbywalne prawa majątkowe (art. 7 ust. 1 Zast.Rej.U.)*

Wierzytelność bez zastawu może istnieć,
zastaw bez wierzytelności nie może.

AKCESORYJNOŚĆ ZASTAWU

Zastaw jest prawem zabezpieczającym o charakterze **akcesoryjnym**, czyli jego byt, zakres obciążenia i zaspokojenia jest uzależniony od istnienia wierzytelności i jej stanu.

Akcesoryjność prawa przejawia się przede wszystkim w następujących płaszczyznach:

- 1) prawo akcesoryjne nie może powstać, jeżeli nie istnieje prawo główne;
- 2) prawo akcesoryjne nie może zostać przeniesione niezależnie od prawa głównego;

Art. 323 KC

§ 1. Przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej zastawem **pociąga za sobą przeniesienie zastawu**. W razie przeniesienia wierzytelności z wyłączeniem zastawu zastaw **wygasa**.

§ 2. Zastaw **nie może być przeniesiony bez wierzytelności, którą zabezpiecza**.

- 3) prawo akcesoryjne nie może trwać mimo wygaśnięcia prawa głównego, zakres zaś zabezpieczenia prawem akcesoryjnym zależy od aktualnego stanu prawa głównego,
- 4) zakres zabezpieczenia zastawem jest uzależniony od aktualnego stanu zabezpieczonej wierzytelności.

Ograniczenia (odstępstwa od?) zasady akcesoryjności zastawu:

- ❑ Możliwość ustanowienia zastawu w celu zabezpieczenia wierzytelności przyszłej lub warunkowej (art. 306 KC);

Mimo nieistnienia zabezpieczonej wierzytelności możliwe jest powstanie zastawu. Oznacza to, iż zastaw tymczasowo istnieje samodzielnie.

- ❑ Możliwość dochodzenia przez zastawnika zaspokojenia z przedmiotu zastawu bez względu na ograniczenia odpowiedzialności dłużnika wynikające z przepisów prawa spadkowego (art. 316 KC).

•Cel art. 316 KC → ochrona zastawnika w sytuacji, gdy odpowiedzialność spadkobiercy dłużnika osobistego za dług wynikający z wierzytelności zabezpieczonej zastawem jest ograniczona przepisami prawa spadkowego. (Chodzi o ograniczenia odpowiedzialności za długi spadkowe do wartości ustalonego w inwentarzu stanu czynnego spadku w razie przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza - art. 1031 § 2 KC).

•Mimo ograniczenia osobistej odpowiedzialności spadkobiercy (tj. nowego dłużnika), zastawnik będzie mógł zaspokoić wierzytelność z przedmiotu zastawu w pełnej wysokości.

•Art. 316 KC znajduje zastosowanie niezależnie od tego, czy spadkobierca dłużnika osobistego sam jest zastawcą, czy też zastawcą jest osoba trzecia.

- ❑ Możliwość dochodzenia przez zastawnika zaspokojenia z przedmiotu zastawu, mimo przedawnienia zabezpieczonej wierzytelności (art. 317 KC).

•Art. 317 KC wzmacnia sytuację zastawnika, wyłączając możliwość podnoszenia przez zastawcę zarzutu przedawnienia wierzytelności zabezpieczonej zastawem.

•Nie dotyczy to jednak roszczeń ubocznych związanych z wierzytelnością zabezpieczoną (np. odsetki).

USTANOWIENIE ZASTAWU

ZASTAW ZWYKŁY (UMOWNY)

Art. 307

§ 1. Do ustanowienia zastawu potrzebna jest **umowa** między **właścicielem a wierzycielem** oraz, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, **wyदानie rzeczy** wierzycielowi albo osobie trzeciej, na którą strony się zgodziły.

§ 2. Jeżeli rzecz znajduje się w dzierżeniu wierzyciela, do ustanowienia zastawu wystarcza **sama umowa**.

§ 3. Zastaw jest skuteczny wobec wierzycieli zastawcy, jeżeli umowa o ustanowienie zastawu została **zawarta na piśmie z datą pewną**.

- Ustanowienie zastawu= **realna** czynność prawna! (do ustanowienia zastawu konieczna jest **1)** umowa zastawnicza między właścicielem a wierzycielem **oraz 2)** wydanie rzeczy wierzycielowi lub osobie trzeciej (z zastrzeżeniem wyjątków);

 **UMOWA + WYDANIE RZECZY**

Właściciel rzeczy – **zastawca**
Wierzyciel – **zastawnik**

- Umowa musi określać przedmiot zastawu oraz zabezpieczoną wierzytelność;

- Forma umowy zastawniczej (w przypadku zastawu na **rzeczach ruchomych**)

- ✓Brak wymogów co do formy umowy zastawniczej dla jej ważności. Umowa taka, w przypadku zastawu na rzeczach ruchomych, może zatem zostać zawarta (będzie ważna) w **dowolnej formie**.

- ✓Uwaga! 307 § 3 KC uzależnia jednak **skuteczność zastawu wobec wierzycieli** zastawcy od zawarcia umowy zastawniczej w **formie pisemnej z datą pewną** (rygor *ad eventum*). **Niezachowanie tej formy nie powoduje nieważności zastawu, lecz zastawnik traci jedno ze składających się na jego istotę uprawnień, czyli prawo do zaspokojenia się z przedmiotu zastawu z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi zastawcy!**

- Forma umowy zastawniczej (w przypadku zastawu na **prawach**)

Art. 329 KC

§ 1. Do ustanowienia zastawu na prawie stosuje się **odpowiednio przepisy o przeniesieniu tego prawa**. Jednakże umowa o ustanowienie zastawu powinna być zawarta **na piśmie z datą pewną**, chociażby umowa o przeniesienie prawa nie wymagała takiej formy.

§ 2. Jeżeli ustanowienie zastawu na wierzytelności nie następuje przez wydanie dokumentu ani przez indos, do ustanowienia zastawu potrzebne jest **pisemne zawiadomienie dłużnika wierzytelności przez zastawcę**.

- ✓Zastaw na prawie → Konieczne jest zachowanie **co najmniej** formy pisemnej z datą pewną (art. 81 KC) pod rygorem **nieważności** (rygor *ad solemnitatem*). Forma pisemna z datą pewną jest wymaganie **minimalnym** znajdującym zastosowanie wówczas, gdy z przepisów dotyczących przeniesienia prawa obciążonego (względnie obciążenia go zastawem) nie wynika wymóg dochowania jeszcze **surowszej formy kwalifikowanej**. *Np. Ustanowienie zastawu na akcji imiennej wymaga, oprócz zawarcia umowy zastawniczej w formie pisemnej z datą pewną (art. 329 § 1 KC), także przeniesienia posiadania dokumentu akcji (art. 339 KSH w zw. z art. 329 KC).*

•Strony umowy zastawniczej

ZASADA: właściciel rzeczy (zastawca) + wierzyciel (zastawnik) [art. 307 KC]



Artykuł 309 KC przewiduje **wyjątek** od zasady, zgodnie z którą zastaw może być ustanowiony jedynie przez osobę uprawnioną do rozporządzania rzeczą (właściciela rzeczy).

Art. 309 KC

Przepisy o nabyciu własności rzeczy ruchomej od osoby nieuprawnionej do rozporządzania rzeczą stosuje się odpowiednio do ustanowienia zastawu.



Art. 169 KC

§ 1. Jeżeli osoba nieuprawniona do rozporządzania rzeczą ruchomą **zbywa rzecz i wydaje ją** nabywcy, nabywca uzyskuje własność **z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie**, chyba że działa w złej wierze.

§ 2. Jednakże gdy rzecz zgubiona, skradziona lub w inny sposób utracona przez właściciela zostaje zbyta przed upływem **lat trzech** od chwili jej zgubienia, skradzenia lub utraty, nabywca może uzyskać własność dopiero z upływem powyższego trzyletniego terminu. Ograniczenie to nie dotyczy pieniędzy i dokumentów na okaziciela ani rzeczy nabytych na urzędowej licytacji publicznej lub w toku postępowania egzekucyjnego. (...)

Do ustanowienia zastawu zwykłego na rzeczy ruchomej przez nieuprawnionego konieczne jest, obok zawarcia umowy zastawniczej, **wyदानie rzeczy wierzycielowi** oraz **istnienie dobrej wiary wierzyciela**.



Dobra wiara zastawnika istnieje wówczas, gdy nie wie on lub mimo zachowania należytej staranności nie może się dowiedzieć, że osoba ustanawiająca zastaw nie jest do tego uprawniona

ZASTAW REJESTROWY

Art. 308 KC

Wierzytelność można także zabezpieczyć zastawem rejestrowym, który regulują odrębne przepisy.

Zastaw rejestrowy został unormowany przede wszystkim w ustawie z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (ZastRejU).

Zastaw rejestrowy powstaje przez 1) **zawarcie umowy** (umowa zastawnicza) między osobą uprawnioną do rozporządzania rzeczą (zastawca) a wierzycielem (zastawnikiem) oraz; 2) dokonanie **wpisu do rejestru zastawów**. (art. 2 ust. 1 ZastRejU).



UMOWA + WPIS DO REJESTRU ZASTAWÓW

Forma umowy zastawniczej → Umowa zastawnicza powinna być zawarta na **piśmie pod rygorem nieważności** (rygor *ad solemnitatem*) [art. 3 ust. 1 zd. 1 ZastRejU].

~~KONIECZNOŚĆ WYDANIA RZECZY~~ → Rzeczy obciążone zastawem rejestrowym **mogą** być pozostawione w posiadaniu zastawcy albo osoby trzeciej.

ZASTAW USTAWOWY

- Niekiedy (wyjątkowo!) prawo zastawu powstaje **ex lege** (na mocy przepisów szczególnych)
- Odpowiednie stosowanie przepisów o umownym zastawie na rzeczach ruchomych (art. 326 KC)

PRZYKŁADY:

→ Zastaw na rzeczach najemcy wniesionych do przedmiotu najmu - art. 670 KC,

Art. 670 KC

§ 1. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

§ 2. (uchylony)

→ Zastaw na przesyłce przy umowie spedycji - art. 802 KC,

Art. 802 KC

§ 1. Dla zabezpieczenia roszczeń o przewoźne oraz roszczeń o prowizję, o zwrot wydatków i innych należności wynikłych ze zleceń spedycyjnych, jak również dla zabezpieczenia takich roszczeń przysługujących poprzednim spedytorom i przewoźnikom, przysługuje spedytorowi ustawowe prawo zastawu na przesyłce, dopóki przesyłka znajduje się u niego lub u osoby, która ją dzierży w jego imieniu, albo dopóki może nią rozporządzać za pomocą dokumentów.

§ 2. (uchylony)

→ Zastaw na cudzym zwierzęciu - art. 432 par 1 KC,

Art. 432 KC

§ 1. Posiadacz gruntu może zająć cudze zwierzę, które wyrządza szkodę na gruncie, jeżeli zajęcie jest potrzebne do zabezpieczenia roszczenia o naprawienie szkody.

§ 2. Na zajętych zwierzęciu posiadacz gruntu uzyskuje ustawowe prawo zastawu dla zabezpieczenia należnego mu naprawienia szkody oraz kosztów żywienia i utrzymania zwierzęcia.

§ 3. (uchylony)

Pozostałe przypadki, w których na mocy przepisów KC powstaje zastaw ustawowy

Zastaw ustawowy przysługujący:

1. bankowi udzielającemu spłacany ratami kredyt na zakup rzeczy ruchomej, na tej rzeczy (art. 588 § 2 KC);
2. wdzierżawiającemu – rozszerzenie ustawowego prawa zastawu na przedmioty służące prowadzeniu gospodarstwa lub przedsiębiorstwa (art. 701–702 KC);
3. agentowi na rzeczach i papierach wartościowych dającego zlecenie, otrzymanych w związku z umową agencyjną (art. 763 KC);
4. komisantowi na rzeczach stanowiących przedmiot komisum (art. 773 § 1 KC);
5. przewoźnikowi na przesyłce (art. 790 § 1 KC);
6. utrzymującemu zarobkowo hotel lub podobny zakład, na rzeczach wniesionych przez osobę korzystającą z usług hotelu lub podobnego zakładu (art. 850 KC);
7. przedsiębiorcy składowemu na rzeczach oddanych na skład (art. 859³ KC).

TREŚĆ PRAWA ZASTAWU

Istota zastawu – łącznie występujące dwa przywileje wierzyciela:

1. Może on zaspokoić się z obciążonej rzeczy z **bez względu na to czyją stała się własnością** (wierzycielowi nie szkodzi zmiana właściciela),
2. Może on zaspokoić się z obciążonej rzeczy z **pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy.**

Ad.1

•Zastawnik może zaspokoić się z przedmiotu zastawu bez względu na to, czyją stał się on własnością (dla skutecznej realizacji przez zastawnika jego wynikających z ustanowienia zastawu uprawnień nie ma zatem znaczenia, czy właścicielem przedmiotu zastawu pozostaje zastawca, czy też jeszcze przed wygaśnięciem zastawu zostaje on przeniesiony na własność innej osoby). Stąd też z punktu widzenia ochrony interesu zastawnika niecelowe, a z punktu widzenia interesu zastawcy – nadmiernie uciążliwe, byłoby powiązanie obciążenia danej rzeczy zastawem z ograniczeniem lub wyłączeniem prawa zastawcy do rozporządzania przedmiotem zastawu.

•Dlatego → **Art. 311 KC**
Nieważne jest zastrzeżenie, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że nie dokona zbycia lub obciążenia rzeczy przed wygaśnięciem zastawu.

• Uwaga! Odmiennie jest w przypadku ***zastawu rejestrowego*** (art. 14 ust. 1 i 2 ZastRejU) →

Art. 14 ust. 1 ZastRejU

W umowie zastawniczej **dopuszczalne jest zastrzeżenie**, przez które zastawca zobowiązuje się względem zastawnika, że przed wygaśnięciem zastawu rejestrowego nie dokona zbycia lub obciążenia przedmiotu zastawu.

Zastawca zbywający lub obciążający rzecz powinien poinformować nabywcę o wszelkich obciążeniach rzeczy, w tym o ustanowionym na niej zastawie. (np. art. 546 § 1 KC)

Dlaczego?

Ma to szczególne znaczenie ze względu na:

→ możliwość nabycia własności rzeczy przez nabywcę w dobrej wierze w stanie wolnym od obciążeń na podstawie art. 170 KC;

Art. 170 § 1. KC

W razie przeniesienia własności rzeczy ruchomej, która jest obciążona prawem osoby trzeciej, prawo to **wygasza z chwilą wydania rzeczy nabywcy**, chyba że ten działa w złej wierze. (...)

→ możliwość uzyskania pierwszeństwa przez zastaw zwykły ustanowiony na rzecz zastawnika w dobrej wierze na podstawie art. 310 KC.

Art. 310 KC

Jeżeli w chwili ustanowienia zastawu rzecz jest już obciążona innym prawem rzeczowym, **zastaw powstały później ma pierwszeństwo przed prawem powstałym wcześniej**, chyba że zastawnik działał w złej wierze.

W obu wypadkach są dwie przesłanki: **dobra wiara (nabywcy/ zastawnika) + wydanie rzeczy**

Oznacza to, iż wygaśnięcie zastawu zwykłego na podstawie art. 170 KC lub utrata pierwszeństwa na podstawie art. 310 KC będą możliwe **w zasadzie wówczas, gdy rzecz wbrew woli zastawnika znajdzie się w posiadaniu zastawcy** (dobrowolny zwrot rzeczy przez zastawnika powoduje wygaśnięcie zastawu - art. 325) albo gdy **rzecz znajduje się w posiadaniu osoby trzeciej**.

Ad. 2

Zastawnik może zaspokoić się z obciążonej rzeczy z **pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy.**

•Zaspokojenie zastawnika z rzeczy obciążonej **zastawem zwykłym** następuje według przepisów o sądowym **postępowaniu egzekucyjnym.**

Art. 312 KC Zaspokojenie zastawnika z rzeczy obciążonej następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym.

Zastawnik pragnący zaspokoić się w trybie egzekucyjnym musi **uzyskać tytuł wykonawczy, który jest podstawą egzekucji.** Tytułem wykonawczym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności (art. 776 KPC). Tytuły egzekucyjne wymienione są w art. 777 § 1 KPC. Podstawowym tytułem egzekucyjnym jest orzeczenie sądu prawomocne lub podlegające natychmiastowemu wykonaniu (art. 777 § 1 pkt 1 KPC). → **Komornik prowadzi postępowanie egzekucyjne** na podstawie tytułu wykonawczego (dokonuje sprzedaży [przeważnie licytacyjnej], sporządza plan podziału uzyskanej sumy i zaspokaja wierzycieli) → Zgodnie z art. 1025 § 1 pkt 5 KPC wierzytelności zabezpieczone zastawem zwykłym znajdują się w **piątej kategorii zaspokojenia**, w której znajdują się także inne wierzytelności zabezpieczone rzeczowo (m.in. hipoteką, zastawem rejestrowym).

•**Nie jest możliwe zawarcie przez strony umowy o przepadek przedmiotu zastawu zwykłego na rzecz zastawnika** (z zastrzeżeniem wyjątku wynikającego z art. 313 KC. Przepis przewiduje pozaegzekucyjny tryb zaspokojenia zastawnika przez przepadek rzeczy w przypadku spełnienia dwóch przesłanek: umowy stron w tym względzie oraz istnienia sztywnej ceny rzeczy oddanej w zastaw. Przepis ten nie ma jednak obecnie znaczenia praktycznego.)

•**Realna możliwość pozegzekucyjnego zaspokojenia zastawnika zastawu zwykłego** wynika z art. 319 KC i polega na zaspokojeniu się zastawnika z pobieranych przez niego pożytków rzeczy obciążonej zastawem.

Art. 319 KC Jeżeli rzecz obciążona zastawem przynosi pożytki, zastawnik powinien, w braku odmiennej umowy, pobierać je i zaliczać na poczet wierzytelności i związanych z nią roszczeń. Po wygaśnięciu zastawu obowiązany jest złożyć zastawcy rachunek.

→ zastawnik nie ma generalnego uprawnienia do korzystania z rzeczy obciążonej zastawem; jedynie wyjątkowo art. 319 KC statuuje dopuszczalność konkretnej formy korzystania z rzeczy przez zastawnika w postaci pobierania pożytków;
→ co to są pożytki? zob. art. 53 i 54 KC

•**Uwaga!** W przypadku **zastawu rejestrowego** istnieją znacznie szersze możliwości **pozaegzekucyjnego** zaspokojenia zastawnika.

→ Możliwe jest zastrzeżenie w umowie o ustanowienie zastawu rejestrowego, iż zaspokojenie zastawnika nastąpić może w jednym z trzech dopuszczonych ustawą trybów pozaegzekucyjnych. Trybami tymi są:

- przejęcie na własność przedmiotu zastawu rejestrowego (art. 22–23 ZastRejU),
- sprzedaż przedmiotu zastawu rejestrowego w drodze przetargu publicznego przeprowadzanego przez komornika lub notariusza (art. 24 ZastRejU)
- zaspokojenie zastawnika z dochodu, jaki przynosi przedsiębiorstwo zastawcy, w tym z czynszu dzierżawnego uzyskiwanego z wydzierżawienia przedsiębiorstwa, jeżeli zastaw rejestrowy ustanowiono na zbiorze rzeczy lub praw stanowiącym całość gospodarczą (art. 27 ZastRejU).

ZOBOWIĄZANIA STRON W STOSUNKU ZASTAWU związane z posiadaniem rzeczy

- Treść zobowiązań regulują właściwe przepisy: art. 318-321 KC oraz 11 ust 1 ZastRejU,
- Zobowiązania te mogą być umownie modyfikowane, bez naruszania ich istoty (natury).

Zastaw zwykły:

- ✓ Zastawnik, któremu rzecz została wydana, powinien **czuwać nad jej zachowaniem** stosownie do przepisów o przechowaniu za wynagrodzeniem [tj. art. 835–844 KC]. (art. 318 KC)
- ✓ Zastawnik, któremu rzecz została wydana, powinien **po wygaśnięciu zastawu powinien zwrócić rzecz** zastawcy. (art. 318 KC)
- ✓ Jeżeli rzecz obciążona zastawem przynosi pożytki, zastawnik powinien, w braku odmiennej umowy, **pobierać je i zaliczać na poczet wierzytelności i związanych z nią roszczeń**. Po wygaśnięciu zastawu obowiązany jest złożyć zastawcy rachunek. (art. 319 KC) /*poza tym, zastawnik **nie ma generalnego uprawnienia do korzystania z rzeczy obciążonej zastawem***/
- ✓ Jeżeli zastawnik poczynił nakłady na rzecz, do których nie był obowiązany, do **zwrotu tych nakładów** stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia [tj. art. 753 § 2]. (art. 320 KC). → **Obowiązek zastawcy zwrotu uzasadnionych nakładów na rzecz pod warunkiem, że działanie zastawnika odpowiadało ogólnym przesłankom prawidłowego prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.**
- ✓ Jeżeli rzecz obciążona zastawem zostaje narażona na utratę lub uszkodzenie, **zastawca może żądać bądź złożenia rzeczy do depozytu sądowego, bądź zwrotu rzeczy za jednoczesnym ustanowieniem innego zabezpieczenia** wierzytelności, bądź **sprzedaży rzeczy**. (art. 321 § 1 KC) W razie sprzedaży rzeczy zastaw przechodzi na uzyskaną cenę, która powinna być złożona do depozytu sądowego. (art. 321 § 2 KC).

Zastaw rejestrowy (art. 11 ust 1 ZastRejU):

- ✓ Jeżeli umowa zastawnicza nie stanowi inaczej, **zastawca może korzystać z przedmiotu zastawu rejestrowego zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem;**
- ✓ Jeżeli umowa zastawnicza nie stanowi inaczej, **zastawca powinien dbać o zachowanie przedmiotu zastawu rejestrowego w stanie nie gorszym niż wynikający z prawidłowego używania;**
- ✓ Jeżeli umowa zastawnicza nie stanowi inaczej, zastawca w wyznaczonym przez zastawnika stosownym terminie obowiązany jest **umożliwić zastawnikowi zbadanie stanu przedmiotu zastawu rejestrowego.**

WYGAŚNIĘCIE ZASTAWU

Zastaw zwykły wygasa w wyniku następujących zdarzeń:

- zrzeczenie się zastawu przez wierzyciela (art. 246 KC);
- konfuzja przez skupienie w ręku tej samej osoby obciążonego przedmiotu i zastawu(art. 247 KC);

Według reguł ogólnych dotyczących ograniczonych praw rzeczowych, nabycie przez zastawnika własności rzeczy obciążonej zastawem stanowi przypadek **konfuzji** prowadzący do wygaśnięcia zastawu (art. 247 KC). Art. 325 § 2 KC przewiduje wyjątek od tej zasady, który uzasadniony jest potrzebą ochrony interesów osób trzecich → zastaw **nie wygasa mimo nabycia przez zastawnika własności zastawionej rzeczy:**

- 1) jeżeli wierzytelność zabezpieczona zastawem jest obciążona prawem osoby trzeciej (np. na wierzytelności zabezpieczonej ustanowiony jest zastaw) **lub**
- 2) jeżeli wierzytelność zabezpieczona jest zajęta na rzecz osoby trzeciej.

- wygaśnięcie zabezpieczonej wierzytelności;
- przeniesienia wierzytelności z wyłączeniem zastawu (art. 323 § 1 KC);
- zwrot rzeczy zastawcy przez zastawnika (art. 325 § 1 KC).

Jeżeli zastawnik zwróci rzecz zastawcy, zastaw wygasa bez względu na zastrzeżenia przeciwne. → Przesłanką powstania i trwania zastawu jest **wszak posiadanie rzeczy przez zastawnika**

Zastaw rejestrowy wygasa w razie następujących zdarzeń:

- **Wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej** zastawem rejestrowym [chyba, że umowa zastawnicza stanowi inaczej] (art. 18 ust 1 ZastRejU);
- **Upływ dwudziestu lat od chwili wpisu**, chyba że strony postanowią o utrzymaniu zastawu na czas dalszy, nie dłuższy niż dziesięć lat, i do rejestru zastawów zostanie złożona zmiana umowy zastawniczej (art. 18a ZastRejU);
- **Wykreślenie zastawu rejestrowego z rejestru** zastawów powoduje wygaśnięcie zastawu, o ile zastaw nie wygaś wcześniej (art. 19 ust. 2 ZastRejU).

HIPOTEKA

→ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (KWU)

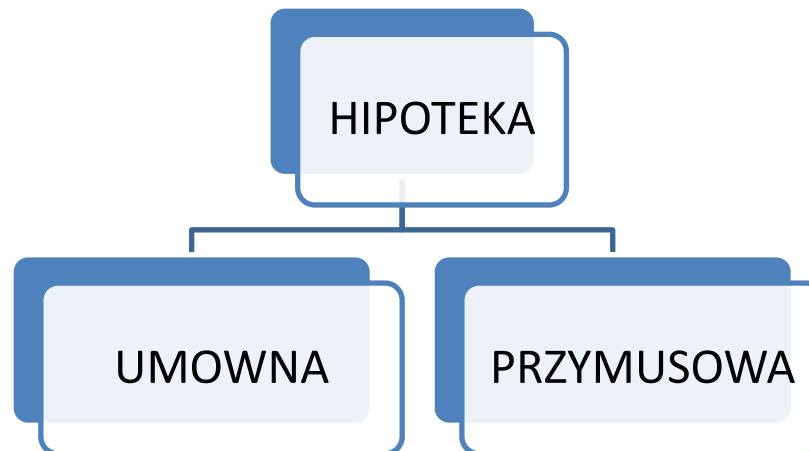
Istota hipoteki

Art. 65 KWU

1. W celu zabezpieczenia **oznaczonej wierzytelności** wynikającej z określonego stosunku prawnego można **nieruchomość** obciążyć prawem, na mocy którego **wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości** (hipoteka). (...)

Istota hipoteki – łącznie występujące dwa przywileje wierzyciela:

1. Może on zaspokoić się z obciążonej nieruchomości z **bez względu na to czyją stała się własnością** (wierzycielowi nie szkodzi zmiana właściciela),
2. Może on zaspokoić się z obciążonej nieruchomości z **pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy**.



Wierzytelności zabezpieczone hipoteką

→ Istniejące i przyszłe wierzytelności pieniężne

Hipoteka może zabezpieczać oznaczoną wierzytelność **pieniężną** wynikającą z określonego stosunku prawnego, w tym również wierzytelność **przyszłą** (art. 65 w zw. z art. 68 ust. 1 KWU)

*Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej **sumy pieniężnej** (art. 68 ust. 2 KWU) → Jest to górna granica, do której odpowiada rzeczowo właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką. Oznaczenie tej sumy następuje w umowie (a w przypadku hipoteki przymusowej- we wniosku o wpis w nawiązaniu do dokumentu, który stanowi podstawę wpisu).*

Suma powinna być oznaczona w księdze wieczystej w kwocie pieniężnej wraz ze wskazaniem jej waluty. (Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej – art. 68 ust. 3 KWU)

→ **Jedność hipoteki przy wielości wierzytelności i tożsamości wierzyciela** - Hipoteka umowna może zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi (art. 68¹ ust. 1 KWU)

→ **Jedność hipoteki przy wielości wierzycieli i tożsamości przedsięwzięcia** - Hipoteka umowna może zabezpieczać kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia (art. 68² ust. 1 KWU)

Konieczność powołania administratora hipoteki. Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia. Administrator hipoteki zawiera umowę o ustanowienie hipoteki oraz wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem. (art. 68² KWU)

Przedmiot hipoteki

▪ **nieruchomości (ściślej: prawo własności nieruchomości)** – przede wszystkim!

*Zazwyczaj przedmiotem hipoteki jest jedna oznaczona nieruchomość. Uwaga! Może powstać również tzw. **hipoteka łączna**: zabezpieczenie jednej wierzytelności na kilku nieruchomościach (hipoteka łączna powstaje z mocy prawa w razie podziału nieruchomości obciążonej jak również w wyniku ustanowienia umownej hipoteki łącznej). (art. 76 KWU)

▪ **udział we współwłasności nieruchomości** (również udział we wspólności takich praw jak użytkowanie wieczyste czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu)

*Dopuszczalne jest ustanowienie hipoteki obciążającej idealny udział we współwłasności w częściach ułamkowych (art. 65 ust. 3 KWU), niedozwolone jest obciążenie udziału we współwłasności łącznej/ułamkowej części nieruchomości jeśli nie zachodzi stosunek współwłasności.

▪ **użytkowanie wieczyste**

Przedmiotem hipoteki może być także użytkowanie wieczyste wraz z ze znajdującymi się na użytkowanym gruncie budynkami stanowiącymi odrębną własność (art. 65 ust. 3 KWU).

▪ **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** (art. 65 ust. 2 KWU)

▪ **wierzytelność zabezpieczona hipoteką** (art. 65 ust. 2 KWU)

Tzw. Subintabulat → wierzytelność zabezpieczona hipoteką na wierzytelności Hipotecznej może być przedmiotem dalszych hipotek (art. 108⁴ KWU)



POWSTANIE HIPOTEKI

HIPOTEKA UMOWNA

UMOWA + WPIS DO KW

Umowa → zawierana pomiędzy wierzycielem (**wierzyciel hipoteczny**) a właścicielem nieruchomości (**dłużnik hipoteczny**);

Forma umowy → UWAGA – tylko oświadczenie właściciela nieruchomości (dłużnika hipotecznego) wymaga zachowania formy **aktu notarialnego**. Oświadczenie wierzyciela hipotecznego może być złożone w **dowolny sposób**.

Konieczne elementy umowy m.in.:

- oznaczenie zabezpieczonej wierzytelności ze wskazaniem stosunku, z którego wynika;
- oznaczenie sumy i waluty hipoteki
- wskazanie przedmiotu hipoteki
- w przypadku hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności tego samego wierzyciela – określenie stosunków prawnych oraz wynikających z nich wierzytelności
- w przypadku hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom – określenie zakresu zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą (umowę zawiera tzw. administrator hipoteki)

Wpis do księgi wieczystej (KW) ma charakter konstytutywny (art. 67 KWU);

Podstawa wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej → przynajmniej notarialne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki.

Uwaga! Odrębny tryb w razie ustanowienia hipoteki na **nieruchomości dłużnika banku** – podstawą wpisu są dokumenty bankowe stwierdzające udzielenie kredytu, nadto wymagane jest złożenie oświadczenia woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej (*ad solemnitatem*) → (art. 95 Prawo bankowe)

HIPOTEKA PRZYMUSOWA

PRZYKŁADY

Art. 109 KWU

1. Wierzyciel, którego **wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym**, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). (...)

Art. 110 KWU

Hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie:

- 1) postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia;**
 - 2) postanowienia prokuratora;**
 - 3) decyzji administracyjnej, o ile przepisy szczególne tak stanowią, chociażby decyzja nie była ostateczna**
- (...)

- Wpis w KW ma charakter konstytutywny;
- Wpisywana jest bez woli właściciela obciążonej nieruchomości, służy zasadniczo zabezpieczeniu egzekucji wierzytelności (zgoda właściciela nieruchomości nie jest konieczna).

TREŚĆ HIPOTEKI

Wierzyciel hipoteczny:

1. Może zaspokoić się z obciążonej nieruchomości z **bez względu na to czyją stała się własnością** (wierzycielowi nie szkodzi zmiana właściciela),
2. Może zaspokoić się z obciążonej nieruchomości z **pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela rzeczy.**

Wierzycielowi hipotecznemu nie przysługują żadne uprawnienia w zakresie posiadania i korzystania z nieruchomości (wykonywania prawa użytkowania wieczystego/ spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu):

- Właściciel nieruchomości (dłużnik hipoteczny) aż do czasu egzekucji zachowuje wszelkie uprawnienia składające się na treść prawa własności.
- Niedopuszczalne jest postanowienie, przez które właściciel (dłużnik hipoteczny) zobowiązałby się względem wierzyciela hipotecznego, że nie dokona zbycia ani obciążenia nieruchomości przed wygaśnięciem hipoteki (art. 72 KWU)

AKCESORYJNY CHARAKTER HIPOTEKI

- ✓ hipoteka **nie może powstać bez istnienia wierzytelności** (art. 65 ust. 1 KWU)
- ✓ **wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki**, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu (art. 94 KWU)
- ✓ hipoteka **nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza** (art. 79 ust. 2 KWU)
- ✓ w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę **przechodzi także hipoteka**, chyba że ustawa stanowi inaczej (art. 79 ust. 1 KWU)

ZASPOKOJENIE WIERZYTELNOŚCI HIPOTECZNEJ

Art. 75 KWU Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości **następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym**, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny.

Zaspokojenie wierzytelności hipotecznej:

- Następuje **według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym**, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 75 KWU);
 - konieczne jest uzyskanie **tytułu wykonawczego** (tj. tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności np. zasądzający wyrok sądowy) i przeprowadzenie **postępowania egzekucyjnego**
 - zgodnie z art. 1025 § 1 pkt 5 KPC wierzytelności zabezpieczone hipoteką znajdują się w **piątej kategorii zaspokojenia**.

- **Nie są dopuszczalne pozaegzekucyjne sposoby zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu hipoteki**. Niedopuszczalne jest zatem zawarcie umowy o przepadek nieruchomości (lub innego przedmiotu) obciążonej hipoteką!

WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI

- **zrzeczenie się** hipoteki przez wierzyciela (art. 246 KC);
- **konfuzja** przez skupienie w ręku tej samej osoby obciążonego przedmiotu i hipoteki (art. 247 KC);
- **wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką** (art. 94 KWU)
- **upływ dziesięcioletniego terminu od chwili wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez podstawy prawnej** (art. 95 KWU);

Brak podstawy prawnej należy interpretować szeroko. W grę wchodzić będą sytuacje, gdy podstawa wykreślenia hipoteki w ogóle nie istniała albo odpadła w wyniku stwierdzenia jej nieważności lub bezskuteczności. Wadliwość wykreślenia hipoteki może także polegać na uchybieniach sądu wieczystoksięgowego (np. brak wniosku, brak dokumentu stanowiącego podstawę wykreślenia, błędna wykładnia treści dokumentu załączonego do wniosku o wykreślenie hipoteki, pomylenie ksiąg wieczystych przy wykreślaniu hipoteki łącznej...)

- **właściciel nieruchomości** złoży zabezpieczoną kwotę do **depozytu sądowego**, **zrzekając się uprawnień do odebrania jej z powrotem**, gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest **wymagalna**, a wierzyciel **dopuszcza się zwłoki albo też zaspokojenie go napotyka trudności** (art. 99 ust. 1 KWU)
- **upływ dziesięcioletniego terminu od chwili wpisu hipoteki**, gdy **nie powstała wierzytelność hipoteczna**, **lecz nadal może powstać + żądanie dłużnika hipotecznego** (Art. 99¹ KWU)