

**RGW Rocławski Graczyk i Wspólnicy
Adwokacka Spółka komandytowa**

Newsletter Nr I/2011

1. Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece

W dniu 20 lutego 2011 r. weszła w życie ustawa o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 131, poz. 1075), zmieniająca ustawę o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.). Przedmiotowa nowelizacja wprowadza szereg istotnych zmian w zakresie konstrukcji instytucji hipoteki.

• **Definicja nowej hipoteki**

W znowelizowanej ustawie zrezygnowano z dotychczasowego podziału hipotek na zwykłą i kaucyjną. Nowa ustawa zakłada jeden rodzaj hipoteki umownej, opartej na dotychczasowym modelu hipoteki kaucyjnej. Jedna hipoteka będzie mogła zabezpieczać różne wierzytelności pieniężne (włącznie z odsetkami i roszczeniami ubocznymi), zarówno istniejące, jak i przyszłe, w walucie polskiej bądź obcej, jednego lub kilku wierzycieli, do oznaczonej sumy pieniężnej.

• **Wielowalutowość**

Strony będą miały możliwość ustanowienia hipoteki w walucie innej niż waluta, w której wyrażona jest wierzytelność hipoteczna. Zmiana waluty nie będzie uważana za zmianę treści hipoteki, o ile nie będzie wiązać się ze zmianą sumy hipoteki.

• **Zasada akcesoryjności hipoteki**

Nowa ustawa wprowadza odstępstwo od zasady akcesoryjności hipoteki. Jedna hipoteka umowna może zabezpieczać także kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi, jak również przysługujących różnym podmiotom, jeżeli służą sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Możliwe jest także zabezpieczenie wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Hipoteka nie wygasa po zaspokojeniu wierzytelności, jeżeli z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.

- **Administrator hipoteki**

Jedną z nowych instytucji, która pojawia się w znowelizowanej ustawie, jest administrator hipoteki. Jest on zastępcą pośrednim, powoływanym przez wierzycieli w przypadku zabezpieczenia kilku wierzytelności finansujących jedno przedsięwzięcie. Do jego zadań należy zawarcie umowy hipoteki oraz wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem. Administratorem hipoteki może zostać jeden z wierzycieli albo nawet osoba trzecia.

- **Przeniesienie wierzytelności hipotecznej**

Zgodnie z nowymi przepisami, w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, o ile ustawa nie stanowi inaczej. Nie jest konieczne zawieranie odrębnej umowy o przeniesienie hipoteki na nabywcę wierzytelności. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Jeżeli hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności przysługujących wierzycielowi hipotecznemu, w razie przelewu jednej z nich hipoteka przechodzi na nabywcę proporcjonalnie do wysokości tej wierzytelności w stosunku do sumy wierzytelności zabezpieczonych tą hipoteką, chyba że strony postanowiły inaczej. Jeżeli wierzytelność hipoteczna zostanie przeniesiona bez hipoteki, zbywca powinien zawiadomić o tym właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym.

- **Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Znowelizowana ustawa wprowadza modyfikację zasady *posuwania się hipotek na przód*. W razie wygaśnięcia hipoteki, właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Uprawnienie to może polegać na ustanowieniu na opróżnionym miejscu nowej hipoteki lub wielu hipotek albo na przeniesieniu na opróżnione miejsce innej hipoteki, lub hipotek już istniejących na wskazanej nieruchomości. Przesunięcie na opróżnione miejsce może dotyczyć nie tylko hipotek z niższym pierwszeństwem, ale również hipotek z wyższym lub równym pierwszeństwem zaspokojenia, w zależności od stosownego porozumienia właściciela z wierzycielem hipotecznym.

- **Instytucja nadmiernego zabezpieczenia**

Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

2. **Nowa ustawa o ochronie informacji niejawnych**

W dniu 2 stycznia 2011 r. weszła w życie nowa ustawa o ochronie informacji niejawnych, uchwalona w dniu 5 sierpnia 2010 r. (Dz.U. z 2010 r. Nr 182, poz. 1228). Wskazany akt prawny zastępuje dotychczasowe regulacje obowiązujące w zakresie ochrony informacji, co oznacza, że moc utraciła ustawa z dnia 22 stycznia 1999 r. o ochronie informacji niejawnych (Dz.U. z 2005 r. Nr 196, poz. 1631, ze zm.).

• **Nowa definicja informacji niejawnych**

W rozumieniu nowej ustawy informacjami niejawnymi są informacje, których nieuprawnione ujawnienie spowodowałoby lub mogłoby spowodować szkody dla Rzeczypospolitej Polskiej albo byłoby z punktu widzenia jej interesów niekorzystne, także w trakcie ich opracowywania oraz niezależnie od formy i sposobu ich wyrażania. Ustawodawca zrezygnował z dwustopniowego podziału na tajemnicę państwową i tajemnicę służbową. Wprowadzono natomiast nowe definicje informacji *ściśle tajnych*, *tajnych*, *poufnych* i *zastrzeżonych* oraz zmieniono zakres informacji objętych poszczególnymi klauzulami tajności.

• **Zasady klasyfikowania informacji niejawnych**

Nadanie konkretnej klauzuli uwarunkowane jest stopniem szkodliwości dla RP w przypadku ujawnienia danej informacji. Najsilniejszą ochronę zarezerwowano dla informacji oznaczonych klauzulą *ściśle tajne*. Nieuprawnione upublicznienie tak wyodrębnionych informacji może spowodować wyjątkowo poważną szkodę dla RP. Nieuprawnione ujawnienie informacji opatrzonej sygnaturą *tajne* oznacza poważną szkodę dla RP. Pozostałe informacje o charakterze niejawnym otrzymują odpowiednio klauzulę *poufne* (jeżeli ich nieuprawnione ujawnienie spowoduje szkodę dla RP) lub *zastrzeżone* (jeżeli nie nadano im wyższej klauzuli tajności, a ich nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie przez organy władzy publicznej powierzonych im zadań).

• **Udostępnianie informacji niejawnych**

Klauzulę tajności nadaje osoba, która jest uprawniona do podpisania dokumentu lub oznaczenia innego niż dokument materiału. Informacje niejawne, którym nadano określoną klauzulę tajności, mogą być udostępnione wyłącznie osobie uprawnionej po zakończeniu z wynikiem pozytywnym postępowania sprawdzającego i wydaniu przez organ prowadzący postępowanie poświadczenia bezpieczeństwa upoważniającego do dostępu do informacji niejawnych.