

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wstęp	13
Rozdział I. Zabezpieczenia wierzytelności ze szczególnym uwzględnieniem praw zastawniczych na nieruchomościach w kontekście cech akcesoryjności i nieakcesoryjności – uwagi ogólne	23
1. Istota zabezpieczeń wierzytelności	23
1.1. Klasyfikacja prawnych form zabezpieczeń wierzytelności	25
1.1.1. Zabezpieczenia rzeczowe i osobiste	25
1.1.2. Inne sposoby klasyfikacji zabezpieczeń	27
1.2. Charakterystyka praw zastawniczych jako zabezpieczeń rzeczowych	29
1.2.1. Cechy i podział zabezpieczeń rzeczowych	29
1.2.2. Charakter rzeczowy prawa zastawniczego	32
1.2.3. Zasady dotyczące praw zastawniczych	36
1.2.3.1. Zachowanie przez zabezpieczyciela prawa własności rzeczy obciążonej	36
1.2.3.2. Skuteczność <i>erga omnes</i>	37
1.2.3.3. Zasada pierwszeństwa	37
1.2.3.4. Zasada ciągłości	38
1.2.3.5. Zasada jawności	38
1.2.3.6. Zasada akcesoryjności	39
1.2.4. Przedmiot praw zastawniczych	40
1.3. Znaczenie praw zastawniczych na nieruchomościach w obrocie gospodarczym	42
1.3.1. Prawa zastawnicze na nieruchomościach w systemie zabezpieczeń wierzytelności bankowych	42
1.3.2. Specyfika rynku kredytowania hipotecznego	45
1.3.2.1. Rynek pierwotny i wtórny	45
1.3.2.2. Transakcje kredytowe z udziałem przedsiębiorstw i konsumentów jako kredytobiorców	47
2. Akcesoryjność i nieakcesoryjność zabezpieczeń wierzytelności	48
2.1. Pojęcia akcesoryjności i nieakcesoryjności	48
2.2. Tradycje akcesoryjności zabezpieczeń wierzytelności w europejskich porządkach prawnych	54
2.3. Przejawy akcesoryjności zabezpieczeń wierzytelności na przykładzie praw zastawniczych na nieruchomościach	57
2.3.1. Powstanie zabezpieczenia	58
2.3.2. Przeniesienie zabezpieczenia i zabezpieczonej wierzytelności	59
2.3.3. Wygaśnięcie zabezpieczenia	59

2.3.4. Treść zabezpieczenia	60
2.3.5. Wykonanie zabezpieczenia	60
2.4. Formy złagodzenia akcesoryjności zabezpieczeń wierzytelności na przykładzie hipoteki	61
2.5. Wpływ akcesoryjności i nieakcesoryjności praw zastawniczych na nieruchomościach na ich efektywność	63
3. Zagadnienia kauzalności i abstrakcyjności w aspekcie zabezpieczania wierzytelności	67
3.1. Czynności prawne kauzalne i abstrakcyjne	67
3.2. Subiektywna i obiektywna koncepcja kauzy	69
3.3. Kauzalność i abstrakcyjność a akcesoryjność i nieakcesoryjność	71
Rozdział II. Eurohipoteka jako nieakcesoryjny środek zabezpieczenia kredytów w wymiarze europejskim	77
1. Kształtowanie się koncepcji eurohipoteki na tle tendencji unifikacyjnych w zakresie prawa prywatnego	77
1.1. Prace i projekty grup badawczych	78
1.1.1. Raport Segrégo	78
1.1.2. Opinia Instytutu im. Maksa Plancka	79
1.1.3. Propozycja Międzynarodowej Unii Notariatu Łacińskiego	80
1.1.4. Działalność Związku Niemieckich Banków Hipotecznych	82
1.1.5. Raport Grupy Dyskusyjnej ds. Kredytu Hipotecznego	84
1.1.6. Podstawowe wytyczne w sprawie eurohipoteki	85
1.1.7. Badania prawnoporównawcze Europejskiego Instytutu Uniwersyteckiego	85
1.1.8. Prace Europejskiej Federacji Hipotecznej	86
1.2. Działania instytucji Unii Europejskiej dotyczące eurohipoteki	86
1.2.1. Zielona Księga – Kredyt hipoteczny w UE	87
1.2.1.1. Konsultacje w sprawie Zielonej Księgi	88
1.2.1.2. Stanowisko rządu Rzeczypospolitej Polskiej wobec Zielonej Księgi	89
1.2.2. Rezolucja Parlamentu Europejskiego w sprawie kredytu hipotecznego w Unii Europejskiej	91
1.2.3. Biała Księga dotycząca integracji rynków kredytu hipotecznego w UE	92
1.3. Projekt eurohipoteki a rozwój europejskiego prawa prywatnego	93
1.3.1. Etapy procesu europeizacji prawa prywatnego	94
1.3.2. Prawo rzeczowe w pracach unifikacyjnych	99
2. Główne założenia koncepcji eurohipoteki	104
2.1. Cele wprowadzenia eurohipoteki	104
2.2. Ogólna charakterystyka eurohipoteki	106
2.3. Konstrukcja eurohipoteki w Podstawowych wytycznych w sprawie eurohipoteki	108
2.3.1. Podstawowe założenia	109
2.3.2. Zasady	110
2.3.3. Ustanowienie eurohipoteki	110
2.3.4. Umowa zabezpieczająca	112
2.3.5. Przeniesienie eurohipoteki	113
2.3.6. Zniesienie eurohipoteki	114
2.3.7. Ramy prawne funkcjonowania eurohipoteki	115
2.3.7.1. Rejestracja	115
2.3.7.2. Egzekucja	115

2.3.7.3. Postępowanie upadłościowe	116
2.3.7.4. Koszty	117
2.3.8. Implementacja	117
3. Inicjatywy uzupełniające wobec eurohipoteki	117
3.1. Koncepcja i zastosowanie eurotrustu	118
3.2. Europejski Serwis Informacji o Gruntach	120
3.3. Eurotytuł jako standard rejestracji nieruchomości w Europie	123

Rozdział III. Prawa zastawnicze na nieruchomościach w wybranych państwach europejskich w ujęciu prawnoporównawczym

1. Modele praw zastawniczych na nieruchomościach	125
2. Cele i schemat analizy prawnoporównawczej	129
3. Regulacja praw zastawniczych na nieruchomościach w europejskich systemach prawnych z uwzględnieniem niektórych aspektów funkcjonowania rejestrów nieruchomości oraz trybu zaspokojenia wierzyciela	138
3.1. Prawo polskie	138
3.1.1. Hipoteka	138
3.1.2. System rejestracji nieruchomości	149
3.1.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	152
3.2. Prawo francuskie	156
3.2.1. Hipoteka	156
3.2.2. System rejestracji nieruchomości	159
3.2.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	160
3.3. Prawo włoskie	161
3.3.1. Hipoteka	161
3.3.2. System rejestracji nieruchomości	165
3.3.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	165
3.4. Prawo austriackie	167
3.4.1. Hipoteka	167
3.4.2. System rejestracji nieruchomości	169
3.4.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	169
3.5. Prawo niemieckie	170
3.5.1. Hipoteka, dług gruntowy i dług rentowy	170
3.5.2. System rejestracji nieruchomości	179
3.5.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	180
3.6. Prawo szwajcarskie	182
3.6.1. Hipoteka i list dłużny	182
3.6.2. System rejestracji nieruchomości	188
3.6.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	189
3.7. Prawo szwedzkie	190
3.7.1. Hipoteka	190
3.7.2. System rejestracji nieruchomości	191
3.7.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	192
3.8. Prawo angielskie i szkockie	193
3.8.1. Hipoteka	193

3.8.2. System rejestracji nieruchomości	195
3.8.3. Przymusowe zaspokojenie wierzyciela w postępowaniu egzekucyjnym i upadłościowym	196
4. Podsumowanie analizy prawnoporównawczej	202
4.1. Współczesne tendencje w zakresie regulacji praw zastawniczych na nieruchomościach w kontekście podobieństw i różnic między krajowymi systemami prawnymi	202
4.2. Sposób ukształtowania porównywanych praw zastawniczych na nieruchomościach a <i>Podstawowe wytyczne w sprawie eurohipoteki</i>	206
Rozdział IV. Ocena celowości i podstaw realizacji koncepcji eurohipoteki	209
1. Potencjalne skutki wprowadzenia eurohipoteki	209
1.1. Korzyści związane z regulacją eurohipoteki	211
1.1.1. Rozwój transakcji na rynkach kredytowania hipotecznego	211
1.1.2. Wpływ eurohipoteki na kształtowanie prawa krajowego	214
1.2. Kontrowersje wokół koncepcji eurohipoteki	215
1.2.1. Ryzyko dla właścicieli nieruchomości (konsumentów)	215
1.2.2. Eurohipoteka a spójność krajowych systemów prawnych	218
1.2.3. Trudności i koszty związane ze stosowaniem przyszłej eurohipoteki	223
2. Podstawy prawne regulacji eurohipoteki w świetle kompetencji prawodawczych Unii Europejskiej	226
2.1. Umocowania traktatowe	228
2.1.1. Art. 114 TFUE	232
2.1.2. Art. 352 TFUE	236
2.1.3. Art. 81 TFUE	239
2.2. Instrument prawny	241
2.2.1. Dyrektywa	241
2.2.2. Rozporządzenie	243
2.2.3. Zasady modelowe	244
2.2.4. Umowa międzynarodowa	246
3. Wnioski <i>de lege ferenda</i>	248
3.1. Ograniczone znaczenie eurohipoteki w kontekście integracji rynków kredytowania hipotecznego wobec zróżnicowania krajowych systemów prawnych	249
3.2. Wątpliwa legitymacja UE do wprowadzenia wiążącej regulacji eurohipoteki	251
3.3. Postulaty dotyczące eurohipoteki	255
3.3.1. Charakter prawny eurohipoteki. Rozwiązania alternatywne w stosunku do nieakcesoryjności	256
3.3.2. Ochrona konsumentów	258
3.3.3. Zakres zastosowania eurohipoteki	259
3.3.4. Sposób implementacji eurohipoteki do systemów prawnych państw członkowskich	260
3.3.5. Podsumowanie	261
Zakończenie	263
Bibliografia	267
Summary	299