

# Nowelizacja przepisów o księgach wieczystych i hipotece



Przedstawiamy Państwu najważniejsze zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece obowiązujące od 20 lutego 2011 r. Jako najistotniejsze należy wymienić: zniesienie podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną, umożliwienie zabezpieczenia jedną hipoteką wielu wierzytelności, wprowadzenie administratora hipoteki oraz możliwości dysponowania opróżnionym miejscem hipotecznym.

## Zniesienie podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną

Dotychczas w obrocie prawnym funkcjonowały dwa rodzaje hipotek umownych – hipoteka zwykła (zabezpieczająca konkretne, istniejące roszczenie) oraz hipoteka kaucyjna – zabezpieczająca roszczenia przyszłe, bądź roszczenia o niepewnej wysokości. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece ujednocila powyższą instytucję wprowadzając jeden rodzaj hipoteki umownej, oparty na obowiązujących dotąd przepisach regulujących hipotekę kaucyjną.

Od 20 lutego 2010 r. hipoteka umowna zabezpiecza wynikającą z określonego stosunku prawnego wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej, a ujawniona we wpisie do księgi wieczystej suma hipoteki jest kwotą maksymalną, do której wierzyciel może uzyskać zaspokojenie należności z zabezpieczonej nieruchomości. W konsekwencji, nowa hipoteka będzie zabezpieczała zarówno wierzytelności istniejące, jak i wierzytelności przyszłe wraz odsetkami, kosztami postępowania oraz innymi świadczeniami ubocznymi określonymi w umowie. Należy jednak pamiętać, że należności uboczne podlegają zabezpieczeniu tylko w przypadku wyraźnego wskazania – należy więc w sposób nie pozostawiający wątpliwości określić zakres jaki zabezpiecza ustanawiana hipoteka.

Nowelizacja wprowadza także uprawnienie dłużnika do żądania zmniejszenia sumy hipotecznej, jeśli zabezpieczenie hipoteczne będzie nadmierne. Z kolei w przypadku hipoteki przymusowej wierzyciel będzie

**02/2011**

***Nowe przepisy, znowelizowane ustawą z 26 czerwca 2009 r., zmieniają funkcjonowanie hipoteki, wprowadzając do polskiego systemu prawnego kilka nowych instytucji zmierzających do uproszczenia procedury ustanawiania hipotek.***

mógł żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie będzie wynikać wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

### **Kilka wierzytelności zabezpieczonych jedną hipoteką**

Od 20 lutego 2011 r. jedną hipoteką można zabezpieczać kilku wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi. Co więcej, możliwe jest także zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługującym różnym podmiotom, a służącym finansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Zmiana ta ma istotne znaczenie szczególnie dla kredytów zaciąganych w kilku bankach, a zabezpieczanych na jednej nieruchomości np. w związku z finansowaniem konkretnych projektów przez przedsiębiorców.

Przedstawione wyżej rozwiązania przyczynią się do redukcji kosztów – opłaty uiszczane będą od jednej, zamiast dwóch lub większej ilości hipotek oraz spowodują przyspieszenie procedury w związku z mniejszą ilością wniosków o ustanowienie hipoteki, które będą wpływać do sądów.

Nowe przepisy pozwalają także na czasowe istnienie hipoteki bez wierzytelności – hipoteka nie wygasa w przypadku wygaśnięcia wierzytelności którą zabezpiecza, jeżeli z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.

### **Prawo rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym**

Nowelizacja wprowadza rewolucyjną zmianę w dotychczasowym funkcjonowaniu hipoteki w zakresie możliwości rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Od 20 lutego 2011 r. wygaśnięcie hipoteki o wyższym stopniu nie ma wpływu na hipoteki z dalszym pierwszeństwem. W konsekwencji, właściciel nieruchomości będzie miał możliwość ustanowienia nowego zabezpieczenia hipotecznego z pierwszeństwem odpowiadającym hipotece, która wygasła lub poprzez porozumienie z innym wierzycielem hipotecznym – dokonać przeniesienia przysługującej

wierzycielowi hipoteki o niższym pierwszeństwie w opróżnione miejsce.

Takie rozwiązanie jest korzystne dla dłużników, ale niekoniecznie dla wierzycieli (np. banków), którzy nie mogą wymagać od właściciela nieruchomości, aby zrzekł się prawa do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, gdyż ustawa uznaje takie zastrzeżenie za niedopuszczalne.

Ustanowiona lub przeniesiona hipoteka może być ustanowiona na kwotę niższą lub równą sumie hipoteki wygasłej. Bez zgody osób, którym przysługują prawa z niższym pierwszeństwem nie wolno jednak w miejsce hipoteki która wygasła ustanowić hipoteki wyrażonej na sumę wyższą.

### **Administrator hipoteki**

Nowa ustawa wprowadza instytucję administratora hipoteki, zbliżoną do funkcjonującej na gruncie ustawy o zastawie rejestrowym. Instytucja ta wprowadzona jest w związku z pojawieniem się możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności, które przysługują różnym podmiotom, a służą finansowaniu tego samego przedsięwzięcia.

Administratorem może zostać jeden z wierzycieli lub osoba trzecia, wierzyciele mogą w każdej chwili odwołać administratora (na zgodny wniosek) i powołać w jego miejsce nową osobę.

### **Waluta**

Nowa ustawa wprowadza możliwość ustanowienia hipoteki w dowolnej walucie, która może różnić się od waluty w której wyrażona jest wierzytelność. Oznacza to, iż możliwym jest zabezpieczenie wierzytelności wyrażonej w pieniądzu polskim hipoteką w wyrażoną innej walucie i odwrotnie.

Aby skorzystać z przedstawionej możliwości, strony muszą wprowadzić stosowne postanowienie w zawieranej umowie – w przypadku jego braku, suma hipoteki będzie wyrażona w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność.

## Inne istotne kwestie

Nowe przepisy wprowadzają także inne modyfikacje w dotychczasowym stanie prawnym:

- prawo do żądania przez właściciela nieruchomości zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem w przypadku, gdy od dnia wpisu hipoteki upłynęło 10 lat, a wierzytelność nie powstała, lecz nadal może powstać;
- zniesienie domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności – zmiana osłabiająca zabezpieczenie hipoteczne; w celu uzyskania pewności spłacenia zabezpieczonej wierzytelności koniecznym jest zawarcie dodatkowej umowy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji (art. 777§1 pkt 6 k.p.c.);
- przyznanie nabywcy wydzielonej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny oraz nabywcy wydzielonego lokalu, roszczenia o podział hipoteki proporcjonalnie do wartości nieruchomości, które powstały w skutek podziału;
- ustanowienie jednej zasady, zgodnie z którą hipoteka przechodzi wraz z wierzytelnością którą zabezpiecza, na nabywcę wierzytelności hipotecznej (dwa wyjątki: art. 79<sup>1</sup> KWU – możliwość odmiennej regulacji dotyczącej przejścia hipoteki wraz z wierzytelnością w przypadku, gdy jedną hipoteką zabezpieczono kilka wierzytelności, oraz art. 79<sup>2</sup> KWU – uprawnienie do wyłączenia przejścia hipoteki razem z przelewem zabezpieczonej wierzytelności, jeżeli z określonego we wpisie stosunku prawnego z którego wynika zabezpieczona hipoteką wierzytelność może powstać nowa wierzytelność).

\* \* \* \* \*

*Mamy nadzieję, że powyższa informacja będzie dla Państwa pomocna. Informacje te nie stanowią opinii prawnej ani porady. W celu uzyskania pełnych informacji lub porady prawnej prosimy o kontakt.*

**Kontakt w biurze katowickim: /  
Contact in the Katowice office:**

**Tomasz Srokosz**

T: +48 32 731 68 52

E: tomasz.srokosz@ksplegal.pl

**Krupa Srokosz Patryas Sp.k.**

ul. Chorzowska 50

40-121 Katowice

Poland

T: +48 32 731 68 50

F: +48 32 731 68 51

**www.ksplegal.pl**