

# O NOWELIZACJI USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Dnia 26.06.2009r. Sejm uchwalił nowelizację ustawy z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece, która weszła w życie dnia 20.02.2011r. W artykule postaramy się przedstawić najważniejsze zmiany w Ustawie, które mają wpływ na pozycję danej nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku.

**D**nia 26.06.2009r. Sejm uchwalił nowelizację ustawy z 06.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej UKWH), która weszła w życie dnia 20.02.2011r. Nowelizacja tej Ustawy ma przede wszystkim ułatwić obrót gospodarczy, a biorąc pod uwagę fakt, iż przedsięwzięcia inwestycyjne są w znakomitej mierze finansowane za pomocą kredytów bankowych może także doprowadzić do wzrostu gospodarczego i ogólnej poprawy koniunktury dzięki uelastycznieniu hipoteki.

Do najważniejszych zmian należy zaliczyć:

1. odstąpienie od podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną,
2. możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności,
3. wprowadzenie instytucji administratora hipoteki,
4. możliwość rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, a także spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Księgi wieczyste są jawne, a dostęp do nich jest zapewniony zarówno w Sądach Rejonowych jak i przez Internet na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości.

Poniżej przedstawimy główne zmiany w Ustawie o księgach wieczystych i hipotece, które mają wpływ na pozycję danej nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na rynku.

## Odstąpienie od podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną

Hipoteka to ograniczone prawo rzeczowe podlegające rządowi Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece. Hipoteka należy do kategorii praw rzeczowych. Charakteryzuje się tym, że zapewnia uprawnionemu tylko ściśle określony przez ustawę zakres uprawnień względem cudzej rzeczy, które przysługują zwykle właścicielowi. Jest zatem prawem na rzeczy cudzej<sup>1</sup>.

W wyniku nowelizacji Ustawy o Księgach Wieczystych i Hipotece zlikwidowano podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną. **Instytucja nowej hipoteki została w znacznej mierze oparta na dotychczasowej regulacji hipoteki kaucyjnej.** Nowa definicja hipoteki zawarta w art. 65 ust. 1 Ustawy stanowi, że hipoteka jest prawem obciążającym nieruchomość, ustanowionym w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości.

Przepisy o hipotece stosuje się również do:

- użytkownika wieczystego wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącym własność użytkownika wieczystego,



**Hanna Januszewska-Rawecka**

Absolwentka studiów podyplomowych na kierunku szacowanie nieruchomości



**Grzegorz Szczurek**

Rzecznik Majątkowy Nr 4172  
Centrum Wyceny Mienia Sp. z o.o.

- spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

Z całą pewnością można skonstatować, że banki w Polsce preferowały ustanawianie jako zabezpieczenia wierzytelności hipoteki kaucyjnej niż hipoteki zwykłej. Z uwagi na fakt, iż hipoteka kaucyjna zabezpieczała wierzytelność o nieustalonej wysokości. Wpis hipoteki kaucyjnej oznaczał zatem najwyższą sumę odpowiedzialności rzeczowej. Hipoteka kaucyjna zabezpieczała odsetki oraz koszty postępowania mieszczące się w sumie wymienionej we wpisie hipoteki. W praktyce banki zabezpieczały kredyty udzielane w złoówkach przy stałym oprocentowaniu poprzez ustanowienie hipoteki zwykłej. Natomiast w przypadku udzielania kredytów indeksowanych walutą zagraniczną np. EUR, CHF albo dewizowych banki ustanawiały hipotekę kaucyjną z uwagi na występujące ryzyko kursowe,

<sup>1</sup> E. Gniewek, Kodeks Cywilny – Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, Rok wydania: 2010.

które doprowadza do sytuacji, w której zmiana kursu waluty kredytu pociąga za sobą zmianę nie tylko (wzrost lub spadek stosownie do wahań kursów) raty kapitałowo-odsetkowej ale także należności głównej. A zatem nie było możliwe obiektywne określenie wartości wierzytelności na dany moment w przyszłości. Banki stosowały w tym zakresie zróżnicowaną praktykę np. suma wierzytelności głównej objęta była hipoteką zwykłą, natomiast odsetki hipoteką kaucyjną (konstrukcja hybrydowa zabezpieczenia). Często praktyką stosowaną również przy restrukturyzacji zadłużenia była zamiana hipoteki zwykłej na hipotekę kaucyjną. Przy czym w tej ostatniej kwestii w doktrynie istnieją dwa poglądy, a mianowicie jeden aprobujący taką rozsadę, natomiast drugi całkowicie odrzucający powyższą tezę, a tym samym odmawiający zamiany hipotek, co często pozostawiało bank bez zabezpieczenia przy ugodach dotyczących spłat kredytów postawionych w stan wymagalności.

Zgodnie z art. 68 znowelizowanej Ustawy hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Przede wszystkim zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

Ocena zabezpieczenia nadmiernego w praktyce może być trudna do zdefiniowania bowiem banki udzielając kredytu ustanawiają jego zabezpieczenie w wysokości co najmniej o połowę wyższej od należności głównej w celu pokrycia odsetek, prowizji, kosztów i opłat związanych z udzieleniem kredytu, których całkowita wysokość nie jest możliwa do ustalenia w chwili ustanowienia hipoteki.

Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej.

Dotychczas hipotekę wyrażało się w tej samej walucie, w jakiej bank udzielił kredytu.

W wyniku nowelizacji Ustawy, strony umowy o ustanowienie hipoteki mogą ustalić walutę hipoteki, która może różnić się od waluty wierzytelności. Jeżeli strony umowy nie dokonają odmiennego ustalenia, hipoteka zostanie wyrażona w tej samej walucie co zabezpieczana wierzytelność (art. 68 ust. 3

UKWH). Z brzmienia treści powołanego powyżej artykułu wynika, że stronom o ustanowienie hipoteki przyznana została pełna swoboda co do wyboru waluty hipoteki, niezależnie od waluty wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu. Tym samym została przełamana dotychczas obowiązująca bezwzględna zasada tożsamości waluty hipoteki i zabezpieczonej wierzytelności.

Z całą pewnością można stwierdzić, że powyższa zmiana ułatwi obrót gospodarczy, w przypadku przewalutowania wierzytelności, ponieważ konwersja waluty kredytu nie będzie wymagała niezbędnej zmiany treści hipoteki.

Powyższy przepis umożliwia także zabezpieczenie jedną hipoteką, w jednej, określonej walucie kilku transz kredytu wyrażonych w różnych walutach, tzw. kredytu wielowalutowego.

Do tej pory, zmiana waluty hipoteki wymagała zgody właściciela nieruchomości ze względu na zmianę treści hipoteki, która może zostać dokonana jedynie na mocy umowy stron. Po wejściu w życie ZmKWU, zgody właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, będzie wymagała również sama zmiana waluty wierzytelności. Nowa regulacja przewidziana w art. 68 (4) UKWH wskazuje bowiem, że zmiany dotyczące zabezpieczonej wierzytelności obejmujące zmianę waluty zabezpieczonej wierzytelności oraz inne zmiany wpływające na zwiększenie zakresu zaspokojenia z nieruchomości wymagają zgody właściciela nieruchomości, który nie jest jednocześnie dłużnikiem osobistym. Do czasu wyrażenia zgody przez właściciela nieruchomości, zmiany zabezpieczonej wierzytelności są wobec niego bezskuteczne. Zatem skuteczność przewalutowania wierzytelności uzależniona jest od zgody właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym<sup>2</sup>. Ustawodawca przyjął bowiem, że każde przewalutowanie zabezpieczonej wierzytelności wiąże się z ryzykiem zwiększenia jej wysokości, a w konsekwencji zwiększenia odpowiedzialności dłużnika rzeczowego. Z tego względu, każda zmiana waluty zabezpieczonej wierzytelności wymaga pisemnej zgody właściciela nieruchomości, nawet jeżeli waluta hipoteki pozostaje niezmienną.

Znowelizowany art. 69 stanowi, iż hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Ustanowienie jednej instytucji hipoteki spotka się na pewno z duża aprobatą, zarówno ze strony instytucji finansowych jak i kredytobiorców, gdyż zredukuje ona koszty związane z ustanowieniem tego zabezpieczenia.

Do nowej hipoteki, podobnie jak dotychczas w stosunku do hipoteki kaucyjnej, nie będzie obowiązywać domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności oraz możliwości nabycia wierzytelności na podstawie rękopisu wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>3</sup>. Zniesienie powyższych norm ma służyć ochronie interesów właściciela nieruchomości.

## Możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką kilku wierzytelności

Artykuł 68<sup>1</sup> UKWH stanowi również, iż hipoteka umowna może także zabezpieczać kilka wierzytelności z różnych stosunków prawnych przysługujących temu samemu wierzycielowi.

W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić stosunki prawne oraz wynikające z nich wierzytelności objęte zabezpieczeniem.

Ponadto, wierzyciel hipoteczny może podzielić hipotekę. Oświadczenie o podziale hipoteki należy złożyć właścicielowi nieruchomości, a podział hipoteki staje się skuteczny z chwilą wpisu w księdze wieczystej.

Powyższa regulacja odchodzi od zasady zabezpieczenia jedną hipoteką jednej wierzytelności. Nowy przepis umożliwia zatem zabezpieczenie spłaty wielu kredytów udzielonych przez ten sam bank. W praktyce dłużnik hipoteczny będzie mógł zabezpieczyć w ramach jednej hipoteki (hipoteki umownej)

<sup>2</sup> Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, Monitor Prawniczy Nr 1, Styczeń 2010r. str. 10.

<sup>3</sup> Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, Monitor Prawniczy Nr 1, Styczeń 2010r. str. 8.

na rzecz jednego banku kredyty udzielone na różne cele np. kredyt inwestycyjny, kredyt hipoteczny, kredyt w rachunku bankowym czy kredyt na finansowanie działalności gospodarczej. Atutem takiego rozwiązania jest przede wszystkim ograniczenie kosztów, które ponosi kredytobiorca w związku z ustanowieniem nowego zabezpieczenia.

Powyższa zmiana wymusiła nowelizację artykułu 94 Ustawy, który stanowi, iż wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką pociąga za sobą wygaśnięcie hipoteki, chyba że z danego stosunku prawnego mogą powstać w przyszłości kolejne wierzytelności podlegające zabezpieczeniu.

Ponadto, zgodnie z art. 99<sup>1</sup> Ustawy, jeżeli od dnia wpisu hipoteki upłynęło dziesięć lat, a nie powstała wierzytelność hipoteczna, lecz nadal może powstać, właściciel nieruchomości może zażądać zniesienia hipoteki za odpowiednim wynagrodzeniem. Powyższy przepis stosuje się także do hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności także wtedy, gdy pomimo upływu dziesięciu lat od wygaśnięcia ostatniej wierzytelności hipotecznej nie powstała żadna wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu tą hipoteką.

Jeżeli zatem hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, wygasa ona z chwilą wygaśnięcia ostatniej wierzytelności, jeżeli ze stosunków prawnych stanowiących źródło pierwotnie zabezpieczonych wierzytelności, nie może powstać już żadna inna wierzytelność<sup>4</sup>.



## Administrator hipoteki

**W** celu zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, wierzyciele powołują administratora hipoteki. Instytucja ta znajdzie zastosowanie przede wszystkim przy udzielaniu kredytów konsorcjalnych.

Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia.

Umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności.

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. Administrator hipoteki staje się zatem reprezentantem wierzycieli dzięki wyposażeniu go w podstawowe kompetencje.

W umowie ustanawiającej hipotekę należy określić zakres zabezpieczenia poszczególnych wierzytelności oraz przedsięwzięcie, którego sfinansowaniu służą.

W księdze wieczystej jako wierzyciela hipotecznego wpisuje się administratora hipoteki. Na wniosek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, sąd dokonuje zmiany wpisu administratora hipoteki.

W razie wygaśnięcia umowy powołującej administratora hipoteki i niepowołania nowego administratora każdy z wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, może żądać podziału hipoteki. Mają tu zastosowanie przepisy o zniesieniu współwłasności.



## Instytucja rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

**I**nstytucja powyższa stanowi wyraz odejścia przez ustawodawcę od zasady „posuwania się hipotek naprzód” polegającej na tym, że w przypadku wygaśnięcia hipoteki z wyższym pierwszeństwem, hipoteka o pierwszeństwie niższym przesuwana jest, zajmując miejsce wyższe w kolejności zaspokojenia.

W razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (Art. 101<sup>1</sup>). Powyższe uprawnienie nie dotyczy jednak hipoteki ustanowionej na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

Omawiane uprawnienie powstaje niezależnie od przyczyny, z jakiej wygasła hipoteka (istnieją jednak wyjątki od tej zasady, które przedstawiono poniżej).

Mogą to być przyczyny dotyczące samej hipoteki (np. zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela), przedmiotu zabezpieczenia (np. konsolidacja hipoteki i własności obciążonej nieruchomości w majątku jednej osoby) albo odnoszące się do wierzytelności hipotecznych (np. spłata wszystkich zabezpieczonych wierzytelności przez dłużnika).

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie powstaje w sytuacji, w której hipoteka wygasa na skutek utraty przedmiotu zabezpieczenia (np. zniszczenie obciążonego lokalu, wygaśnięcie użytkownika wieczystego). Uprawnienie nie powstaje również wtedy, **gdy hipoteka wygasa w rezultacie egzekucji z obciążonej nieruchomości** (art. 101<sup>3</sup> ust. 1 UKWH).

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym powstaje po wygaśnięciu hipoteki przymusowej, umownej i ustanowionej na podstawie jednostronnej czynności prawnej<sup>5</sup>.

Właściciel może ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość, w tym hipotekę umowną, hipotekę ustanowioną na podstawie jednostronnej czynności prawnej oraz hipotekę przymusową.

<sup>4</sup> Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, Monitor Prawniczy Nr 1, Styczeń 2010r. str. 9 i 10.

<sup>5</sup> Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, Monitor Prawniczy, Nr 20, Rok 2010.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ma charakter bezterminowy. Uprawnienie nie ulega przedawnieniu, ponieważ nie jest roszczeniem.

Innymi słowy, na podstawie art. 101<sup>1</sup> ust. 1 UKWH wygaśnięcie hipoteki zasadniczo nie zmienia sytuacji prawnej pozostałych osób, którym przysługują prawa dotyczące określonej nieruchomości, niezależnie od ich pierwszeństwa.

Warto jednak zauważyć że, zmienia sytuację prawną wierzyciela o tyle, iż właściciel na mocy porozumienia z wierzycielem hipotecznym będzie mógł przenieść którąś z hipotek o niższym pierwszeństwie na opróżnione miejsce.

Jeżeli hipoteka wygasła tylko częściowo, właściciel może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Przepisy art. 101<sup>1</sup> stosuje się również, gdy opróżniło się miejsce wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Na opróżnionym miejscu właściciel może ustanowić hipotekę w drodze umowy lub jednostronnej czynności prawnej. Warto podkreślić, że nie można na takim miejscu ustanowić hipoteki przymusowej. Przeniesienie może dotyczyć także hipoteki, która nie jest jeszcze wpisana w księdze wieczystej. W takim wypadku czynności rozporządzającej należy dokonać pod warunkiem, że sąd wpisze przenoszoną hipotekę do księgi wieczystej.

W razie wykreślenia hipoteki bez jednoczesnego wpisania na jej miejsce innej hipoteki, właściciel nieruchomości może zachować uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem hipoteki uprawnienie to zostanie wpisane do księgi wieczystej.

Do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisu uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym potrzebne jest oświadczenie właściciela nieruchomości.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje każdorazowo właścicielowi nieruchomości.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie podlega zajęciu.

Jeżeli nieruchomość stanowiąca przedmiot hipoteki łącznej zostanie zwolniona spod obciążenia, właściciel

nieruchomości może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym do wysokości sumy hipoteki.

Niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrządzone miejsce, z chwilą gdy stało się wolne.

Hipotece ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne przysługuje pierwszeństwo takie samo jak wygasłej hipotece.

Rozporządzenia można dokonać poprzez ustanowienie lub przeniesienie na to miejsce jednej albo większej liczby hipotek. Na opróżnionym miejscu nie można ustanowić ani przenieść na to miejsce – innych niż hipoteka – ograniczonych praw rzeczowych (np. użytkowania) ani praw osobistych lub roszczeń. Właściciel nieruchomości może natomiast wykreować roszczenie o ustanowienie nowej hipoteki bądź przeniesienie istniejącej hipoteki na opróżnione miejsce (art. 101<sup>9</sup> UKWH)<sup>6</sup>.

Podstawą wpisu hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym, w przypadku gdy właściciel ustanawia hipotekę na opróżnionym miejscu hipotecznym jest oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki złożone w formie aktu notarialnego lub jeżeli hipoteka zabezpiecza wierzytelność banku wówczas niezbędne jest pisemne oświadczenie banku.

W sytuacji, gdy właściciel przenosi całość lub część hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, wówczas podstawą takiego wpisu są następujące dokumenty:

1. oświadczenie właściciela o przeniesieniu hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym, gdy hipotekę przenosi się na opróżnione miejsce z równym lub wyższym pierwszeństwem w stosunku do przenoszonej hipoteki;
2. jeżeli hipotekę przenosi się na opróżnione miejsce z niższym pier-

wszeństwem w stosunku do przenoszonej hipoteki, oświadczenie właściciela o przeniesieniu hipoteki z podpisem notarialnie poświadczonym oraz zgoda wierzyciela hipotecznego z podpisem notarialnie poświadczonym;

3. jeżeli hipoteka zabezpiecza wierzytelność banku wynikającą z czynności bankowej, pisemne oświadczenie banku w trybie art. 95 ust. 1 PrBank dotyczące przeniesienia hipoteki.

Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym nie jest ograniczonym prawem rzeczowym. Uprawnienia tego nie uwzględniono w katalogu ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 § 1 KC) i nie obciąża ono rzeczy cudzej, ale przysługuje właścicielowi w odniesieniu do rzeczy własnej (prawa własnego)<sup>7</sup>.

**Powstanie nowej hipoteki na opróżnionym miejscu wymaga konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej (art. 67 UKWH).**

Reasumując, hipotece przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne lub ustanowionej na tym miejscu będzie przysługiwać pierwszeństwo takie same jak wygasłej hipotece. Źródłem koncepcji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym jest wzmocnienie pozycji właściciela nieruchomości w taki sposób, by miał on możliwość ustanowienia nowej hipoteki o dotychczasowym pierwszeństwie na miejscu wygasłej hipoteki<sup>8</sup>.

W praktyce powyższe uprawnienie może być trudne do zrealizowania, ponieważ banki udzielając kredytów lub pożyczek standardowo wymagają wolnego działu IV księgi wieczystej (tj. działu bez wpisu lub wzmianki dotyczącej hipoteki), tak by ich zabezpieczenie miało absolutnie pierwszeństwo w sytuacji potencjalnego zaspokojenia wierzytelności z nieruchomości.

Warto dodać w tym miejscu, iż nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece była podyktowana zmieniającą się sytuacją gospodarczą, a przede wszystkim ma ułatwić udzielanie kredytów i pożyczek przez banki oraz zminimalizować koszty ponoszone przez kredytobiorców.

<sup>6</sup> Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, Monitor Prawniczy, Nr 20, Rok 2010.

<sup>7</sup> Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, Monitor Prawniczy, Nr 20, Rok 2010.

<sup>8</sup> Kamil Lewandowski, „Nowe regulacje prawa hipotek”, Beck Nieruchomości Nr 1, Styczeń 2010r.

## Hipoteka przymusowa

**H**ipoteka przymusowa pełni rolę szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego w szerokim znaczeniu, którego celem jest zabezpieczenie realizacji wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym poprzez obciążenie nieruchomości dłużnika (lub innego prawa) hipoteką<sup>9</sup>.

Znowelizowany artykuł 110 Ustawy stanowi, iż hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia, postanowienia prokuratora, na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji administracyjnej, chociażby decyzja nie była ostateczna, albo zarządzenia zabezpieczenia dokonanego na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikającą z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika 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.

Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

Przedmiotem hipoteki przymusowej może być:

1. nieruchomość lub jej część ułamkowa,
2. prawo użytkowania wieczystego,
3. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
4. wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Ustanowienie hipoteki przymusowej wymaga wpisu do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny i nie jest potrzebna zgoda właściciela do tego wpisu.

Innym rodzajem hipoteki jest hipoteka przymusowa łączna polegająca na obciążeniu kilku nieruchomości. Zgodnie z art. 76 ust. 2 Ustawy, wierzyciel, któremu przysługuje hipoteka łączna,

może według swego uznania żądać zaspokojenia w całości lub w części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie. Może również według swego uznania dokonać jej podziału pomiędzy poszczególne nieruchomości.

Reasumując, ustanowienie hipoteki łącznej Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ogranicza do dwóch przypadków, a mianowicie gdy nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

## Podstawy ujawnienia wzmianki w księdze wieczystej

**N**iewątpliwie główną funkcją ksiąg wieczystych jest odzwierciedlenie stanu prawnego nieruchomości, w tym celu ustawodawca wprowadził zasadę wiarygodności wpisów w księgach wieczystych, z której wynika m.in. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Artykuł 5 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Ze względu na fakt, że prawie cały obrót prawami związanymi z nieruchomościami odbywa się pozaksięgowo, to większość wpisów ma charakter deklaracyjny<sup>10</sup>. Prowadzi to często do czasowej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Z tego względu niezbędne są wszelkie środki prawne umożliwiające zabezpieczenie nabytych praw do nieruchomości, zanim zostaną one ujawnione w księdze wieczystej w formie wpisu. Funkcję taką spełnia instytucja wzmianki w księdze wieczystej, która obok ostrzeżenia jest jednym z instrumentów

ochrony rzeczywistego właściciela nieruchomości nieujawnionego w księdze wieczystej.

Zgodnie z kodeksem postępowania cywilnego o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu.

Wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku).

W praktyce we wszystkich działach księgi wieczystej w łamie 1 "Wzmianka o wniosku" zamieszcza się wzmianki o wniosku. Przepisy te stosuje się odpowiednio do wzmianki o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji i o skardze kasacyjnej. Wzmianki stanowią ostrzeżenie o tym, że istnieje wniosek (względnie środek zaskarżenia) dotyczący przedmiotowej księgi, który nie został jeszcze rozpoznany, a tym samym - na skutek tego wniosku - treść księgi wieczystej może ulec zmianie. Konsekwencją takiego charakteru wzmianki jest to, że zgodnie z art. 8 UKWH, wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub skardze kasacyjnej wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>11</sup>.

Wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku.

Warto nadmienić w tym miejscu, iż w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym podpisany przez sędziego lub referendarza sądowego wpis uważa się za dokonany dopiero z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych.

<sup>9</sup> Radosław Kołodziej, „Hipoteka przymusowa”, Beck Nieruchomości nr 1, Styczeń 2010r.

<sup>10</sup> Tomasz Henclewski, „Podstawy ujawnienia wzmianki w Księdze Wieczystej”. Monitor Prawniczy Nr 4, 2010r.

<sup>11</sup> Andrzej Zieliński, Kinga Flaga-Gieruszyńska, Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, 2009r.

Wyróżniamy, tak jak już wspomniano powyżej cztery rodzaje wzmianek, a mianowicie:

1. wzmianka o wniosku,
2. wzmianka o skardze na orzeczenie referendarza,
3. wzmianka o apelacji,
4. wzmianka o kasacji.

Wzmianka o wniosku jest informacją ostrzegającą o złożeniu do sądu wieczystoksięgowego niezadowolonego jeszcze wniosku o wpis, który po jego dokonaniu może zmienić treść księgi wieczystej.

Skarga na orzeczenie referendarza jest środkiem zaskarżenia, a wzmianka o niej umieszczana jest w księdze wieczystej w momencie wniesienia skargi. Informuje, że w wyniku rozpatrzenia wniesionej skargi, orzeczenie referendarza może ulec zmianie.

Zarówno apelacja, jak i kasacja, są środkami zaskarżenia, z tym że pierwsza zaliczana jest do zwyczajnych, a druga do nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Artykuł 626<sup>11</sup> § 1 KPC stanowi, iż niezwłocznie po wniesieniu apelacji sąd z urzędu wpisuje o niej wzmiankę w księdze wieczystej. Natomiast w razie wniesienia skargi kasacyjnej, wpisu skargi kasacyjnej dokonuje się z urzędu niezwłocznie po przedstawieniu przez zainteresowanego zawiadomienia o wniesieniu skargi kasacyjnej.

## Podsumowanie

**K**onkludując warto zauważyć, że wejście w życie nowelizacji UKWH znacznie komplikuje stan prawny. Od 20 lutego 2011r. w obrocie funkcjonują hipoteki, które podlegają trzem zróżnicowanym reżimom prawnym:

1. hipoteki zwykle i związane z nimi hipoteki kaucyjne zabezpieczające roszczenia uboczne, powstałe przed 20 lutego 2011r., do których stosuje się dotychczasowe przepisy UKWH, z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4 UKWH mających zastosowanie w zmienionym brzmieniu,
2. hipoteki kaucyjne, powstałe przed 20 lutego 2011r., które podlegają znowelizowanym przepisom UKWH, z wyjątkiem przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym,
3. hipoteki o znowelizowanej konstrukcji, do których w pełni mają zastosowanie zmienione przepisy UKWH.

Zmiany wprowadzone ustawą nowelizacyjną z 26.6.2009r. z pewnością przyczynią się do uelastyczenia hipoteki i obniżenia kosztów uzyskania kredytu, chociażby poprzez możliwość ustanowienia administratora hipoteki, czy zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela przy pozostawieniu dotych-

czasowego zabezpieczenia w postaci hipoteki oraz wzmocnią pozycję właściciela nieruchomości, który będzie mógł dość swobodnie dysponować opróżnionym miejscem hipotecznym.

Nowa konstrukcja hipoteki wychodzi niewątpliwie naprzeciw potrzebom współczesnego kredytowania, charakteryzującego się często zmianami podmiotowymi i przedmiotowymi wierzytelności, umożliwiając ich dokonywanie w ramach jednego zabezpieczenia.



## Bibliografia:

1. E. Gniewek, *Kodeks Cywilny – Komentarz*, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, Rok wydania: 2010.
2. Paulina Armada-Rudnik, „Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.6.2009r.”, *Monitor Prawniczy* Nr 1, Styczeń 2010r.
3. Kamil Lewandowski, „Nowe regulacje prawa hipotek”, *Beck Nieruchomości* Nr 1, Styczeń 2010r.
4. Tomasz Czech, „Wykonywanie uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”, *Monitor Prawniczy*, Nr 20, Rok 2010.
5. Radosław Kołodziej, „Hipoteka przymusowa”, *Beck Nieruchomości* nr 1, Styczeń 2010r.
6. Tomasz Henclewski, „Podstawy ujawnienia wzmianki w Księdze Wieczystej”. *Monitor Prawniczy* Nr 4, 2010r.
7. *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 06 lipca 1982r. ze zmianami.*
8. *Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004r. ze zmianami.*
9. *Ustawa kodeks cywilny z dnia 23 kwietnia 1964r. ze zmianami.*
10. *Ustawa kodeks postępowania cywilnego z dnia 17 listopada 1964r. ze zmianami.*
11. Andrzej Zieliński, Kinga Flaga-Gieruszyńska, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, Wydawnictwo C.H. Beck, Wydanie 4, 2009r.