

Iwona Mirosz

Zmiany w księgach wieczystych



Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wejdzie w życie 20 lutego 2011 r. Jest to pierwsza od ponad 60 lat obowiązywania obecnej koncepcji hipoteki i ponad 25 lat po wejściu w życie przepisów ustawy, gruntowna reforma prawa hipotecznego. Celem nowelizacji było dostosowanie hipoteki do aktualnych warunków społecznych i gospodarczych, uatrakcyjnienie hipoteki jako zabezpieczenia o charakterze rzeczowym poprzez uelastycznienie procesu ustanawiania i zmiany hipotek, obniżenie kosztów, ułatwienie jej stosowania przez uczestników obrotu gospodarczego, a także usunięcie istniejących wątpliwości interpretacyjnych.

Nowa ustawa nie tylko głęboko modyfikuje obecną hipotekę, znosząc dotychczasowy podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną, ale również wprowadza nowe instytucje, nieznane dotychczas prawu polskiemu, m.in. administratora hipoteki, możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela oraz prawo do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Nowa hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym wierzytelność przyszłą, do oznaczonej sumy pieniężnej. Hipoteka może zabezpieczać oprócz kwoty głównej wierzytelności, roszczenia o odsetki, koszty postępowania oraz inne określone roszczenia o świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. W przypadku nadmiernego zabezpieczenia właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki. Dopuszczono, co jest bardzo istotne dla praktyki bankowej, możliwość zabezpieczenia jedną

hipoteką kilku wierzytelności tego samego wierzyciela, a także możliwość zabezpieczenia wierzytelności kilku wierzycieli finansujących to samo przedsięwzięcie. Jednocześnie, z uwagi na kaucyjny charakter nowej hipoteki, zniesiono domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności i możliwość nabycia zabezpieczonej wierzytelności w drodze rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. W przypadku wygaśnięcia hipoteki właściciel nieruchomości ma prawo do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w granicach wygasłej hipoteki poprzez ustanowienie na tym miejscu nowej hipoteki bądź przeniesienie hipoteki wpisanej na dalszym miejscu.

Nowe przepisy będą miały istotne znaczenie nie tylko dla banków i innych wierzycieli, ale również dla klientów banków, przede wszystkim przedsiębiorców, ale także osób fizycznych zaciągających kredyty na cele mieszkaniowe. Dotychczas wśród uczestników obrotu największą kontrowersję wzbudziła zmiana przepisu art. 76 ust. 4 dotyczącego hipoteki łącznej obciążającej nieruchomość po jej podziale. Przepis ten ma szczególne znaczenie dla osób nabywających lokale mieszkalne od deweloperów, którzy zaciągnęli kredyt na budowę i zabezpieczyli go hipoteką na nieruchomości, a następnie ustanawiają odrębną własność lokali i je zbywają. Zgodnie z nowym brzmieniem tego przepisu hipoteka obciążająca całą nieruchomość będzie również obciążała każdy wyodrębniony lokal mieszkalny, jednak nabywca wyodrębnionej nieruchomości może żądać podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nabywanego lokalu. Inny niż określony w ustawie sposób podziału tej hipoteki na wszystkie wyodrębnione lokale może zostać ustalony w umowie pomiędzy bankiem a deweloperem i wpisany do księgi wieczystej. Przepis ten słusznie zaniepokoił również deweloperów, gdyż może odstraszyć potencjalnych nabywców od zakupu lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym jako że w większości przypadków nieruchomości, na której zbudowane są lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży, jest obciążona hipoteką na rzecz banku finansującego inwestycję.

Iwona Mirosz, radca prawny partner Bird & Bird Maciej Gawronski sp.k.