

Zmiana sposobu zabezpieczania wierzytelności pieniężnych

NOWY KSZTAŁT HIPOTEKI



Od 20 lutego 2011 r. w polskim porządku prawnym funkcjonuje odmieniona instytucja hipoteki. Po ponadpółtorarocznym okresie *vacatio legis* weszła w życie ustawa z 26 czerwca 2009 r. *o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw* (DzU nr 131, poz. 1075), która wprowadziła nowe rozwiązania. Przez jednych określane są one jako rewolucyjne, przez innych – jako kontrowersyjne.

ANNA KABZA

● LIKWIDACJA PODZIAŁU NA HIPOTEKĘ ZWYKŁĄ I KAUCYJNĄ

Znowelizowane przepisy w sposób istotny zmieniły dotychczasowy, znany od lat, model hipoteki. Podstawową innowacją jest odstąpienie od podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną oraz wprowadzenie jednej odmiany hipoteki, opartej na rozwiązaniach występujących przy hipotece kaucyjnej. Dotychczas hipoteka zwykła zabezpieczała wierzytelności już istniejące, natomiast hipoteka kaucyjna mogła zabezpieczać wierzytelności o nieustalonej wysokości oraz wierzytelności z dokumentów zbywalnych przez indos. W takim stanie prawnym konieczny był wybór rodzaju hipoteki i dostosowanie jej do zabezpieczonej wierzytelności, co w praktyce nie zawsze było proste [2]. Był to jeden z powodów odstąpienia od wyodrębniania dwóch rodzajów hipotek. Nowa hipoteka posiada cechy hipoteki kaucyjnej. W związku z tym konieczne było zrezygnowanie z kilku rozwiązań charakterystycznych dla hipoteki zwykłej, m.in. ze ścisłego określenia sumy wierzytelności oraz z domniemania istnienia zabezpieczonej wierzytelności.

Przedmiotem nowej hipoteki mogą być zarówno wierzytelności, które dotychczas mogły być zabezpieczone hipoteką zwykłą, jak i te zabezpieczone hipoteką kaucyjną, a więc zarówno wierzytelności już istniejące, jak i przyszłe, oraz wierzytelności o ustalonej lub nieustalonej wysokości. Z mocy przepisu (art. 69 ustawy z 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece*) hipoteka zabezpiecza

ponadto mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, a także roszczenia o inne świadczenia uboczne, jeżeli zostały wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Umożliwia to zabezpieczenie roszczeń zarówno o odsetki o stopie stałej, jak i zmiennej.

W związku z przekształceniem hipoteki wprowadzono również zmiany, które zasadniczo wzmocniły pozycję właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Przede wszystkim stworzono po jego stronie uprawnienie do zmniejszenia

sumy hipotecznej, co jest nowością na gruncie polskiego porządku prawnego. Zgodnie z art. 68 ust. 2 ustawy *o księgach wieczystych i hipotece*, jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki. Uprawnienie to może być realizowane w drodze powództwa o ukształtowanie prawa. Przesłanką zmniejszenia sumy hipoteki jest „nadmierność” tej sumy – sąd stwierdzi jej zmniejszenie, jeżeli suma hipoteki jest wyższa od wartości zabezpieczanych wierzytelności [3]. Nowelizacja wprowadziła także swobodę w wyborze waluty hipoteki. Odmienne niż dotychczas hipoteka może być zabezpieczona w innej walucie niż waluta zabezpieczonej wierzytelności, co pozwala na większą elastyczność w stosunkach wierzyciel hipoteczny – właściciel nieruchomości.

Kolejną ważną zmianą, będącą wyrazem odejścia od zasady „jedna wierzytel-

REKLAMA



Targi Wiedzy i Rozwiązań Geoinformacyjnych

Kielce, 13-14.10.2011

Konferencja:
*Administracja Publiczna a Ustawa o Infrastrukturze
Informacji Przestrzennej - Obowiązki, Wymagania, Korzyści*

Zgłoszenia oraz dodatkowe informacje na
www.gis.targikielce.pl

ORGANIZATORZY:



PATRONI:



W sposób zasadniczy przekształcono dotychczasową konstrukcję prawną hipotecznego zabezpieczenia wierzytelności, odstępując od tak ugruntowanych rozwiązań, jak podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną czy system posuwania się hipotek [1].

ność – jedna hipoteka”, jest dopuszczenie możliwości objęcia jedną hipoteką kilku wierzytelności. Aktualnie jedna hipoteka może więc zabezpieczyć jedną wierzytelność, kilka wierzytelności przysługujących temu samemu wierzycielowi oraz kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom lub kilka wierzytelności wynikających z jednego lub kilku stosunków prawnych [4].

Wyrazem tej zmiany jest także uprawnienie wierzyciela hipotecznego do podziału hipoteki (art. 68¹ ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Skutkiem takiego podziału jest przekształcenie jednej hipoteki w dwie lub więcej, w których łączna wartość sum hipotecznych odpowiada wysokości sumy dotychczasowej hipoteki. Podział hipoteki staje się skuteczny z chwilą wpisu w księdze wieczystej. Jak wskazano w uzasadnieniu do projektu ustawy nowelizującej, zmiany te pozwalają na obniżenie kosztów ustanowienia zabezpieczenia oraz zapewniają jego większą elastyczność. Podobne znaczenie ma rozwiązanie przewidziane w art. 68³ ustawy, tj. możliwość zastąpienia zabezpieczonej wierzytelności inną wierzytelnością tego samego wierzyciela. Dzięki temu jest możliwe wykorzystanie tej samej hipoteki. Wymagana jest tu umowa między wierzycielem hipotecznym a właścicielem nieruchomości, nie jest natomiast potrzebna zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym.

• ADMINISTRATOR HIPOTEKI

Zupełnie nową instytucją jest administrator hipoteki, wprowadzony w związku z odstąpieniem od zasady, że jedna hipoteka zabezpiecza jedną wierzytelność. Zgodnie z art. 68² ust. 1 ustawy dopuszczalne jest zabezpieczenie jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, z tym jednak ograniczeniem, że wierzytelności te służą sfinansowaniu jednego przedsięwzięcia.

W takim przypadku wierzyciele powołują administratora hipoteki, którym może być jeden z wierzycieli lub osoba trzecia. Jest to podmiot wykonujący prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli. Zawiera on umowę o ustanowienie hipoteki z właścicielem nieruchomości.

Ustanowienie administratora hipoteki następuje w drodze umowy. Jest to umowa dwustronnie zobowiązująca o charakterze upoważniającym. Powinna ona pod rygorem nieważności zostać zawarta na piśmie. Na jej podstawie administrator zobowiązuje się do zawarcia umowy ustanawiającej hipotekę na zabezpieczenie wierzytelności zleceniodawcy, a wierzyciel zobowiązuje się zapłacić administratorowi wynagrodzenie [5].

Administrator hipoteki zostaje ujawniony w księdze wieczystej jako wierzyciel hipoteczny. Wierzyciele, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, mogą w każdym czasie dokonać zmiany wpisu administratora w księdze wieczystej i powołać na jego miejsce inną osobę. Na taką zmianę muszą jednak wyrazić zgodę wszyscy wierzyciele. W razie niepowołania nowego administratora każdy z tych wierzycieli może żądać podziału hipoteki.

Administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego, chociaż w istocie nie jest wierzycielem (wierzytelności nie są na niego przenieszone). Administrator hipoteki ma prawo zaspokoić zabezpieczone wierzytelności z przedmiotu hipoteki. Nie może wyko-

nywać czynności, które naruszałby interes wierzycieli. Nie może rozporządzać hipoteką ani zabezpieczonymi wierzytelnościami. Właściciel nieruchomości może natomiast spełnić świadczenie do rąk administratora hipoteki.

Nieco inaczej została uregulowana instytucja administratora w ustawie z 29 czerwca 1995 r. o obligacjach (DzU z 2001 nr 120, poz. 1300 ze zm.). Zgodnie z art. 7 ust. 1a emitent jest obowiązany zawrzeć w formie pisemnej pod rygorem nieważności umowę z administratorem hipoteki przed rozpoczęciem emisji obligacji. W takim przypadku administrator hipoteki wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek obligatariuszy. Prawa i obowiązki administratora ustanowionego na podstawie ustawy o obligacjach są analogiczne, jak w przypadku administratora ustanowionego na podstawie przepisów ustawy o księgach wieczystych.

• ROZPORZĄDZANIE OPRÓŻNIONYM MIEJSCEM HIPOTECZNYM

Innowacyjnym rozwiązaniem na gruncie polskiego porządku prawnego jest umożliwienie właścicielowi obciążonej nieruchomości rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Jest to odejście od zasady przesuwania się hipotek, zgodnie z którą w razie wygaśnięcia hipoteki prawa o niższym pierwszeństwie automatycznie przesuwają się (awansują) o jedno miejsce w hierarchii. Aktualnie w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Jeżeli hipoteka wygasła częściowo, właściciel może rozporządzać uprawnionym miejscem hipotecznym w tej części.

Przyjmuje się, że rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym powstaje w dwóch sytuacjach:

a) w przypadku wygaśnięcia hipoteki – tzw. pierwotnie opróżnione miejsce hipoteczne,

Hipoteka ma być efektywnym i jednocześnie bardziej elastycznym sposobem zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych – napisano w uzasadnieniu nowelizacji [1].

NOWOŚĆ!

HP DesignJet T2300 eMFP

Ploter, skaner i kopiarka w jednym!



Dzięki współpracy firm Autodesk i HP klient otrzymuje oprogramowanie AutoCAD Raster Design **GRATIS!!!**

Autodesk

Drukarka wielkoformatowa **HP DesignJet T2300 eMFP** to urządzenie wielofunkcyjne, które pozwala drukować, skanować, kopiować oraz dzielić się wspólnie dokumentami bez względu na lokalizację. **HP T2300 eMFP** daje możliwość pracy przez internet, wszyscy członkowie zespołu mają dostęp do druku i do zeskanowanych dokumentów. Drukarka obsługuje pamięć przenośną a duży dotykowy ekran, pozwala szybko i intuicyjnie zarządzać wieloma funkcjami drukarki.

UWAGA OFERTA SPECJALNA!
MASZ STARY ploter A0?
Zmień go na nowy ploter **HP T2300 eMFP!**
Skorzystaj z promocji **HP TRADE IN** a otrzymasz rekompensatę pieniężną **5500 zł**

CADSOFT
Oddział w Warszawie
ul. Bema 60, 01-244 Warszawa
tel/fax: (+48 22) 862 30 50

Oddział w Krakowie
ul. Szlak 65, 31-153 Kraków
tel/fax: (+48 12) 638 08 46

Oddział w Tychach
ul. Piłsudskiego 12, 43-100 Tychy
tel/fax: (+48 32) 325 72 95

REKLAMA

b) na skutek przeniesienia jednej z hipotek na opróżnione miejsce – wtórnie opróżnione miejsce hipoteczne [6].

Uprawnienie właściciela do rozporządzenia pierwotnie opróżnionym miejscem hipotecznym powstaje z mocy prawa z chwilą wygaśnięcia hipoteki i może zostać ujawnione w księdze wieczystej (wpis ma charakter deklaratoryjny). Uprawnienie to może być wykonywane na dwa sposoby: poprzez ustanowienie na opróżnionym miejscu nowej hipoteki lub poprzez przeniesienie na opróżnione miejsce innej hipoteki już obciążającej daną nieruchomości. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym może nastąpić jedynie do wysokości wygasłej hipoteki. Oznacza to, że do przeniesienia hipoteki w wysokości wyższej niezbędna będzie zgoda wszystkich zainteresowanych, których prawa mogą zostać naruszone (osób, którym przysługują na nieruchomości prawa z pierwszeństwem niższym lub równym od wygasłej hipoteki).

Wątpliwości powstają natomiast w przypadku, gdy hipoteka, która miała być zostać przeniesiona lub ustanowiona na opróżnionym miejscu hipotecznym, jest w innej walucie niż ta, która pozostawała w tym miejscu wcześniej. Istnieją poglądy, iż takie rozporządzenie nie byłoby dopuszczalne.

Konstrukcja uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym pozwala właścicielowi nieruchomości na większą swobodę i możliwość uzyskania zabezpieczenia na lepszych warunkach, a jednocześnie nie narusza praw wierzycieli. Uprawnienie to przysługuje każdorazowemu właścicielowi nieruchomości. Niedopuszczalne jest też zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiąże się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Wierzyciel hipoteczny dla zabezpieczenia swoich interesów może natomiast zawrzeć z właścicielem nieruchomości umowę, na podstawie której ten drugi zobowiąże się do przeniesienia hipoteki na wskazane opróżnione miejsce. Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W takim przypadku hipoteka uzyskuje przyrzeczone miejsce z chwilą, gdy stało się wolne.

● ZAGADNIENIA INTERTEMPORALNE

Nowe, zmienione przepisy stosuje się do hipotek powstałych po 20 lute-

go 2011 r., przy czym rozstrzygająca dla oceny jest tutaj data złożenia wniosku o wpis. Jeżeli zaś chodzi o stosowanie nowych przepisów do hipotek powstałych przed wspomnianą datą, skutki są zróżnicowane w zależności od rodzaju hipoteki. Do hipotek kaucyjnych powstałych przed 20 lutego 2011 r. stosuje się przepisy nowe, z wyjątkiem przepisów o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym. Do hipotek zwykłych należy stosować przepisy dotychczasowe z wyjątkiem art. 76 ust. 1 i 4. Przepisy o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym stosuje się jedynie do hipotek ustanowionych po 20 lutego 2011 r., co oznacza, że po wygaśnięciu dotychczasowych hipotek zwykłych i kaucyjnych nie powstają uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, jednocześnie nie można przenieść dotychczasowych hipotek na opróżnione miejsce.

Oprócz opisanych powyżej zmian – określonych jako systemowe – znoveelizowano wiele przepisów o charakterze porządkowym. Wprowadzono m.in. zmiany związane z wyodrębnieniem z nieruchomości obciążonej hipoteką nieruchomości przeznaczonych przede wszystkim na cele mieszkaniowe, dostosowano przepisy innych ustaw do nowego kształtu hipoteki. Konieczne były także zmiany proceduralne, w szczególności związane z prowadzeniem ksiąg wieczystych.

Nowe rozwiązania w zasadniczej części są oceniane pozytywnie. Niewątpliwie z punktu widzenia potrzeb obrotu zmiany w modelu hipoteki były niezbędne. Zapewne ich stosowanie przyniesie nowe problemy, trudno jednak nie zgodzić się z twórcami projektu nowelizacji, którzy przyjęli, że zmiany te uczynią z hipoteki bardziej efektywnej i elastycznej sposób zabezpieczenia wiarygodności pieniężnych.

ANNA KABZA
(aplikantka radcowska)

Literatura

- [1] Uzasadnienie do projektu ustawy z 26 czerwca 2009 r., druk nr 1562, www.sejmometr.pl;
- [2] J. Pisuliński [w:] M. Kućka, J. Pisuliński, Ł. Przyborowski, B. Swaczyna, 2011: Hipoteka po nowelizacji. Komentarz, Warszawa, s. 14;
- [3] Ł. Przyborowski, [w:] Hipoteka po nowelizacji. Komentarz, op. cit., s. 189-193;
- [4] Ł. Przyborowski, Ibidem, s. 185;
- [5] M. Kućka, Ibidem, s. 210-211;
- [6] T. Czech, Wykonywanie uprawnień do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, „Monitor” 20/2010.