



# ROZPORZĄDZENIE OPRÓŻNIONYM MIEJSCEM HIPOTECZNYM I INNE ZMIANY USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

MACIEJ J. NOWAK

Wśród instytucji prawnych o kluczowym znaczeniu nie tylko dla prawa nieruchomości, ale także prawa bankowego i stosunków ekonomicznych, kluczowe miejsce zajmuje hipoteka. W regulującej jej problematykę ustawie o księgach wieczystych i hipotece zostały dokonane bardzo duże zmiany (w ramach ustawy z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy

o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 1075), które weszły w życie 20 lutego 2011 r. W niniejszym artykule szczególny nacisk położony zostanie na prawo rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym.

Do tej pory w odniesieniu do ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka, dominowała zasada

zgodnie z którą w wypadku wygaśnięcia jednej hipoteki, na jej miejsce wstępowała kolejna, wpisana za nią – oceniana wg kolejności dokonania wpisu – hipoteka. Zbliżone rozwiązanie odnosiło się (i odnosi się dalej również w nowym stanie prawnym) do innych ograniczonych praw rzeczowych, jak na przykład służebności. Zgodnie z dokonaną nowelizacją, każdorazowy właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką, która wygasa, ma prawo, w granicach hipoteki która wygasa, do:

- ustanowienia na miejscu hipoteki która wygasa nowej hipoteki
- przeniesienia na to miejsce, za zgodą wierzyciela którejkolwiek innej hipoteki z grupy hipotek obciążających przedmiotową nieruchomość

Wygaśnięcie hipoteki może mieć miejsce w szczególności poprzez wygaśnięcie wierzytelności (np. wskutek zapłaty ze strony dłużnika, czy też potrącenie), zrzeczenia się hipoteki przez wierzyciela, bądź konfuzję (tzw. „zlanie się” praw dla jednego podmiotu) hipoteki i własności nieruchomości. Zastrzec należy w kontekście omawianego problemu, że w sytuacji, gdy hipoteka wygasa wskutek egzekucji nieruchomości, to właściciel nieruchomości nie może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym

W opisywanym przypadku nie ma, tak jak dotychczas, odbywającego się z mocy prawa „awansu” praw ustanowionych po hipotece, która wygasa. Ustawa wprowadziła szereg regulacji szczególnych, doprecyzowujących powyższe zmiany. Zgodnie z nimi zakres rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym zależy od zakresu hipoteki. Jeżeli hipoteka wygasa np. częściowo, właściciel nieruchomości może rozporządzać opróżnionym miejscem hipotecznym jedynie w części, która wygasa. Zasadę związaną z rozporządzaniem opróżnionym miejscem hipotecznym stosuje się także w przypadku, gdy miejsce po hipotece zostało opróżnione wskutek przeniesienia jednej z hipotek na miejsce opróżnione

przez inną hipotekę. Ustawodawca ponadto wskazuje, że do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisu uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym w księdze wieczystej niezbędne jest oświadczenie właściciela nieruchomości. Dopiero złożenie takiego oświadczenia warunkuje zachowanie uprawnienia właściciela do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Dodać można, że niniejsze uprawnienie nie podlega zajęciu.

Nowelizacja ustawy wprowadza również kilka innych zmian, które należy zasygnalizować. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka zabezpiecza również wierzytelności przyszłe. Zasadą staje się to, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. Sumę hipoteki można wyrazić w tej samej walucie, co zabezpieczona wierzytelność. Hipoteka umowna może zabezpieczać kilka wierzytelności, które pochodzą z różnych stosunków prawnych, ale przysługujących temu samemu wierzycielowi. Jeżeli wierzyciele chcą zabezpieczyć kilka wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służących sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, mogą to uczynić pod warunkiem powołania w formie pisemnej administratora hipoteki, którym może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia. Administrator wykonuje prawa i obowiązki wierzyciela hipotecznego. Działa we własnym imieniu, lecz na odpowiedzialność wierzycieli. Co do zasady również administrator hipoteki zostaje wpisany do księgi wieczystej jako wierzyciel hipoteczny.

Przedstawione zmiany mają niewątpliwie na celu ułatwienie działań wierzycieli i właścicieli nieruchomości. Można przyjąć, że zamiar ten będzie poprzez nowelizację realizowany, tym niemniej zastrzec należy, że nowe przepisy w kilku miejscach już na etapie vacatio legis przysporzyły pewnych wątpliwości, więc z ostateczną całościową oceną ich roli w systemie prawnym należy się jeszcze wstrzymać.

DR MACIEJ J. NOWAK

Zachodniopomorski Uniwersytet  
Technologiczny w Szczecinie,  
Katedra Prawa i Gospodarki Nieruchomościami