

Legal Alert

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece – ważne zmiany

Luty 2011

W dniu 20 lutego 2011 roku wejdzie w życie nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wprowadzająca wiele istotnych zmian do instytucji hipoteki.

Dotyczą one przede wszystkim:

- **rezygnacji z podziału na hipoteki zwykłe i hipoteki kaucyjne**

Po wejściu w życie nowelizacji nie będzie już podziału na hipotekę zwykłą i hipotekę kaucyjną, zaś każda hipoteka będzie zabezpieczać wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej.

Nowy, jednolity typ hipoteki będzie bliższy dotychczasowej hipotece kaucyjnej. Może to skłonić wierzyciela do oznaczenia przesadnie wysokiej sumy hipoteki, jeśli wysokość jego wierzytelności nie będzie znana w chwili ustanawiania hipoteki. Właściciel obciążonej nieruchomości będzie jednak mógł żądać zmniejszenia sumy hipoteki, jeżeli zabezpieczenie hipoteczne będzie nadmierne.

- **możliwości rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym**

Rozporządzenie polega na ustanowieniu nowej lub przeniesieniu istniejącej hipoteki na miejsce innej hipoteki, która wygasła lub została przeniesiona w inne opróżnione miejsce hipoteczne.

Dotąd, w przypadku wygaśnięcia jednej z hipotek, nie można było wpisać na jej miejsce wybranej hipoteki, w celu przyznania jej wyższego pierwszeństwa, niejako „poza kolejką” - tę możliwość wprowadza omawiana nowelizacja.

Tylko właściciel nieruchomości, a nie wierzyciel hipoteczny, może dokonać rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, a uprawnienia tego nie można wyłączyć.

Należy się jednak spodziewać, że w umowach kredytowych będą pojawiać się postanowienia o uprawnieniu banku do żądania przeniesienia jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę. W takim przypadku hipoteka banku uzyska przyrzczone miejsce z chwilą, gdy stało się ono wolne.

- **możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką wierzytelności przysługujących różnym podmiotom**

Jedną hipoteką będzie można zabezpieczać wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, o ile wierzytelności te służą sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, co ułatwi inwestowanie. W takim przypadku konieczne będzie ustanowienie administratora hipoteki (może nim być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia), którego powołanie na podstawie umowy wymagać będzie formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Zadaniem administratora hipoteki jest zawarcie umowy o ustanowienie hipoteki oraz wykonywanie praw i obowiązków wierzyciela hipotecznego we własnym imieniu, lecz na rachunek wierzycieli. Jedną z konsekwencji takiego rozwiązania będzie wpisywanie do księgi wieczystej, jako wierzyciela hipotecznego, administratora, a nie poszczególnych wierzycieli.

Podsumowanie

Celem nowelizacji jest unowocześnienie konstrukcji hipoteki i dostosowanie jej do potrzeb rynku. Czas pokaże, czy zastosowane rozwiązania sprawdzą się w praktyce.

Kontakt
Magdalena Jarosz
E-mail ►
+48 22 50 50 726

