



SYGN. 2011.10.06\_RWF/HIP/JK/uz (2011.11.15)

# REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

dotyczy:

## ZAPEWNIENIE PRAWIDŁOWEGO STOSOWANIA ZNOWELIZOWANEGO PRAWA HIPOTECZNEGO – CZĘŚĆ 1A.



| METRYCZKA DOKUMENTU   |   |
|---|---|
| Akt, którego dotyczy Rekomendacja Wdrożeniowa                     | <b>Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (UKWH)</b><br>(tekst jedn. Dz.U. 2001 Nr 124, poz. 1361 ze zm.)<br><b>Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (ostatnia nowelizacja UKWH)</b><br>(Dz.U. Nr 131, poz. 107)  |
| Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji | Grupa Robocza „Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego”<br>Rada Programowa Fundacji  |
| Data wydania Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji                   | 06/10/2011 (zmiana (15/11/2011))  |
| Pytania   | 1. Czy żądanie we wniosku o wpis w księdze wieczystej hipoteki „w kwocie” bądź „do kwoty” ma wpływ na rozpoznanie wniosku przez sąd (czy jest to podstawą do oddalenia wniosku)?<br>2. W jakiej formie należy zawierać umowę powołującą administratora hipoteki?<br>3. Czy umowa powołująca administratora jest podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej? |
| <b>Dodano:</b>  | Specyfika procedury postępowania przy zmianie administratora:<br>3a. Czy do zmiany administratora konieczny jest wpis do księgi wieczystej?<br>3b. Kto i w jakiej formie powinien złożyć wniosek o ujawnienie nowego administratora w księdze wieczystej?   |
| <b>Uzupełniono:</b>   | 4. Jaki dokument jest podstawą wpisu do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne: dokument z podpisem notarialnie poświadczonym czy dokument wydany na podstawie art. 95 Prawa bankowego?   |



## I. CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

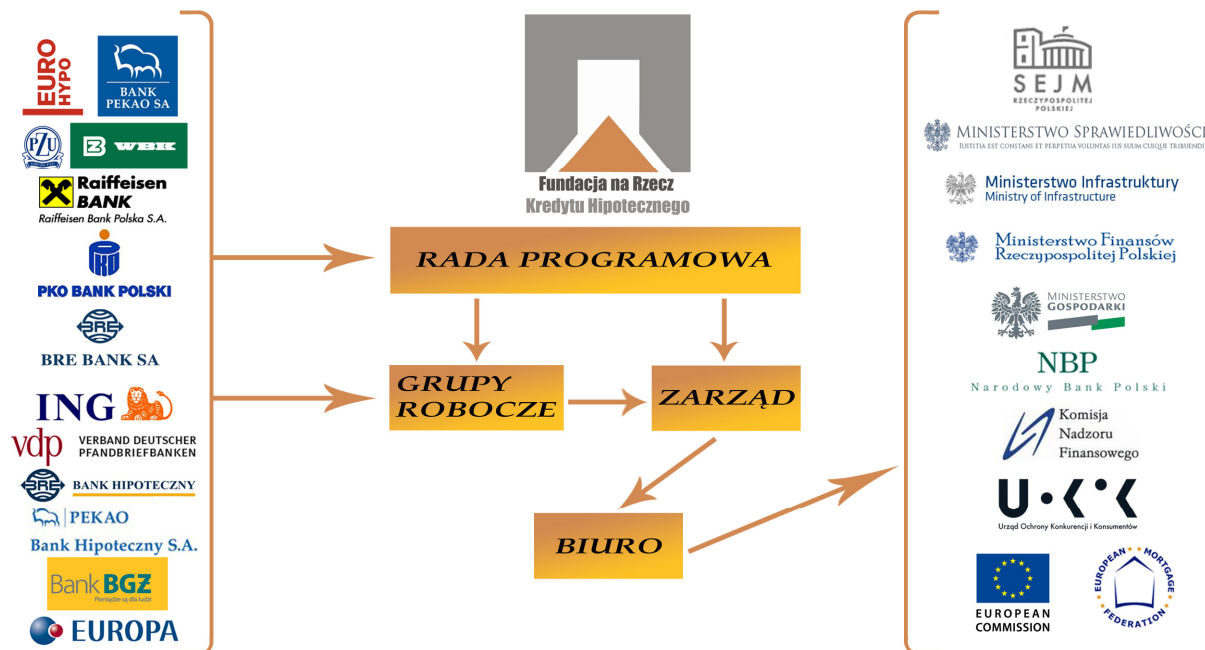
Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69. posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością implementacji znowelizowanej *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece*.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawno-porównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii z odpowiednimi organami administracji i wnioskach z Ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych.

### Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośredkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.

### STRUKTURA PRAC NAD REKOMENDACJAMI WDROŻENIOWYMI W FUNDACJI



## II. ROZBIEŻNOŚCI W STOSOWANIU NOWEGO PRAWA HIPOTECZNEGO

W dniu 20 lutego 2011 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która w znaczący sposób zmieniła konstrukcję hipoteki. Do polskiego prawa wprowadzono nowe instytucje; licznych kwestii szczegółowych nie przesądzono, pozostawiając je praktyce i nauce prawa.

Fundacja zajmuje się nowym prawem hipotecznym jeszcze od czasów, gdy było ono projektem legislacyjnym. Liczne problemy praktyki są rozstrzygane na posiedzeniach działającej przy Fundacji grupy roboczej „Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego”, a także na organizowanych przez Fundację konferencjach. Ostatnim wydarzeniem, na którym – w środowisku sędziów, notariuszy oraz praktyków bankowych i ubezpieczeniowych – ustalane było prawidłowe rozumienie budzących wątpliwości przepisów, było *Seminarium Uzgodnieniowe* „Najlepsze praktyki wdrażania nowych wymogów regulacyjnych w zakresie ochrony konsumenta i prawa hipotecznego”, 13-14 kwietnia 2011 r. Kolejną okazją do dyskusji w jeszcze szerszym gronie będzie **X Konferencja Wieczystoksięgowa, 20-21 października 2011 r.**

Rekomendacje mają na celu wyjaśnienie wątpliwości praktyki i przyczynienie się do jej ujednoczenia nie tylko w praktyce bankowej, ale także na linii wierzyciel hipoteczny-notariusz-sąd.

Niniejsze opracowanie stanowi **część 1. rekomendacji** dotyczących postępowania w wątpliwych kwestiach związanych z **hipoteką**. Opracowane zostało na bazie dyskusji prowadzonych na posiedzeniach prawnej grupy roboczej Fundacji oraz wniosków z *Seminarium Uzgodnieniowego*.

### **Aktualizacja:**

Niniejsze opracowanie stanowi aktualizację **części 1. hipotecznej Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji.**



**X Konferencja Wieczystoksięgowa – 20-21 października 2011 r.!**

[www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)



### III. REKOMENDACJE WDROŻENIOWE FUNDACJI

#### SKUTECZNE USTANOWIENIE HIPOTEKI

**1) Czy żądanie we wniosku o wpis w księdze wieczystej hipoteki „w kwocie” bądź „do kwoty” ma wpływ na rozpoznanie wniosku przez sąd (czy jest to podstawą do oddalenia wniosku)?**

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2, brzmienie art. 68 UKWH przed nowelizacją oraz uchylony

#### WYKAZ PRZEPISÓW:

**W myśl art. 68 UKWH:**

Art. 68. 1. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przysług.

2. Hipoteka **zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej**. Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.

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

**W myśl brzmienia art. 68 UKWH przed nowelizacją:**

**Hipoteka zabezpiecza jedynie wierzytelności pieniężne i może być wyrażona tylko w oznaczonej sumie pieniężnej**. Jeżeli wierzytelność zgodnie z prawem została wyrażona w innym pieniądzu niż pieniądz polski, hipotekę wyraża się w tym innym pieniądzu.

**W myśl uchylonego art. 102 UKWH:**

Art. 102. 1. Wierzytelności o wysokości nieustalonej mogą być zabezpieczone hipoteką **do oznaczonej sumy najwyższej** (hipoteka kaucyjna).

2. Hipoteka kaucyjna może w szczególności zabezpieczać istniejące lub mogące powstać wierzytelności z określonego stosunku prawnego albo roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

**W myśl art. 65 Kodeksu cywilnego:**

Art. 65. § 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W **umowach** należy raczej  **badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu**.

#### Przedmiot Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji

W praktyce obrotu powstała wątpliwość, czy użycie we wniosku o wpis hipoteki (zarówno w formie aktu notarialnego, jak i w dokumencie wystawionym na podstawie art. 95 Prawa bankowego) sformułowań, że właściciel ustanawia hipotekę „w kwocie” bądź „do kwoty” rodzi dla banku ryzyko z punktu widzenia skuteczności ustanowienia hipoteki. To teoretyczne pytanie sprowadza się do **praktycznego problemu**, czy sąd może odmówić wpisu hipoteki (oddalić wniosek) tylko na tej podstawie, że użyto niewłaściwego określenia. Jako niewłaściwe, wskazuje się zazwyczaj określenie „w kwocie”.

Nowa hipoteka, którą można ustanawiać od 20 lutego 2011 r., jest **oparta na konstrukcji hipoteki kaucyjnej**, właściwsze jest więc używanie w odniesieniu do niej określenia **o**



**ustanowieniu hipoteki „do kwoty”** (por. znowelizowany art. 68 ust. 2 zd. 1 UKWH, uchylony przepis art. 102 ust. 1 UKWH i dawne brzmienie art. 68 zd. 1 UKWH) niż o ustanowieniu hipoteki „w kwocie”.

**Po 20 lutego 2011 r. użyte określenie nie ma jednak znaczenia dla skutecznego ustanowienia hipoteki.** Przed nowelizacją użyte określenie definiowało rodzaj hipoteki (zwykła-kaucyjna), natomiast po noweli możliwe jest ustanowienie tylko jednego jej rodzaju.

Zgodnie z przepisem art. 65 ust. 2 Kodeksu cywilnego, **w umowie (a ustanowienie hipoteki jest umową) należy dać pierwszeństwo zgodnemu zamiarowi stron i celowi umowy niż opierać się na jej dosłownym brzmieniu.**

Cel umowy ustanawiającej hipotekę nie pozostawia wątpliwości – na nieruchomości ma powstać zabezpieczenie rzeczowe, dające wierzycielowi prawo zaspokojenia się z nieruchomości, bez względu na to, czyją stanie się ona własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi. Jako że obecnie w polskim prawie istnieje jeden tego typu rodzaj zabezpieczenia (bez podziału: zabezpieczenie zwykłe-kaucyjne), użycie określenia „do kwoty” czy „w kwocie” nie pozostawia wątpliwości, że chodzi o ustanowienie hipoteki „po prostu”.

Z powyższego wynika, że **sąd nie ma podstaw do oddalenia wniosku o wpis hipoteki tylko na podstawie użycia w nim sformułowania, że hipoteka została ustanowiona „w kwocie”.** W razie oddalenia wniosku tylko z tej przyczyny, należy złożyć apelację bądź skargę na orzeczenie referendarza sądowego, w celu doprowadzenia do wpisania hipoteki do księgi wieczystej. **Uwzględnienie apelacji/ skargi pozwala zachować dla wpisanej ostatecznie hipoteki pierwszeństwo, określone chwilą złożenia do sądu wniosku o jej wpis.**

Należy także zwrócić uwagę, że użyte sformułowanie nie ma wpływu na wysokość podatku od czynności cywilnoprawnych, jaki należy zapłacić od ustanowienia hipoteki. Wysokość PCC zależy bowiem od charakteru wierzytelności hipotecznej (istniejąca bądź o wysokości nieustalonej). W przypadku nowej hipoteki podatek w zasadzie zawsze będzie wynosił 19 zł.

### **Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji:**

1. W akcie notarialnym ustanawiającym hipotekę bądź w dokumencie bankowym stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej rekomenduje się używanie sformułowania, że hipotekę ustanawia się „do kwoty”.
2. Użycie w powyższych dokumentach sformułowania o ustanowieniu hipoteki „w kwocie” nie ma wpływu na skuteczność ustanowienia i powstania zabezpieczenia hipotecznego.
3. Jeśli sąd oddali wpis hipoteki na podstawie użycia sformułowania, że hipoteka została ustanowiona „w kwocie”, należy takie oddalenie wniosku zaskarżyć. To samo należy uczynić, jeśli sąd będzie stał na stanowisku, że użycie określenia „do kwoty” jest podstawą oddalenia



wniosku. Zaskarżenie jest ważne dla utrzymania chwili złożenia wniosku o wpis, a więc dla zachowania przez hipotekę odpowiedniego pierwszeństwa.

4. Przykładowa treść żądania dla ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie jednej wierzytelności, którą należy wypełnić w formularzu KW-WPIS w polu numer 8:

**Treść żądania:**

*Wpis hipoteki umownej **do kwoty**.....(1), na rzecz.....(2), na zabezpieczenie wierzytelności wynikającej/ wynikających(3) z Umowy.....(4) nr.....(5) z dnia.....(6).*

(1) Podać kwotę hipoteki.

(2) Podać nazwę wierzyciela.

(3) Wpisać odpowiednią wersję w zależności od tego, czy hipoteka ma zabezpieczać jedną, czy kilka wierzytelności. **Wskazywanie w tym miejscu, że chodzi o zabezpieczenie wierzytelności o zwrot kapitału, odsetek i innych roszczeń o świadczenia uboczne nie jest wymagane.** Hipoteka zabezpiecza z mocy ustawy roszczenia o zwrot kapitału, odsetek i kosztów postępowania. W celu zabezpieczenia przez nią innych roszczeń ubocznych, konieczne jest wymienienie ich w podstawie wpisu. Podstawą wpisu nie jest jednak formularz KW-WPIS a dokument bankowy na podstawie art. 95 Prawa Bankowego (tudzież akt notarialny).

(4) Podać rodzajową nazwę umowy: umowa o kredyt, umowa gwarancji itp.

(5) Podać numer umowy.

(6) Podać datę zawarcia umowy.

5. Należy zwrócić uwagę, że w dziale IV księgi wieczystej, w polu 4.4.1.2. (suma) i 4.4.1.3. (suma słownie) zostanie wpisana kwota hipoteki. W polu „suma” zostanie ona wyrażona liczbowo, natomiast w polu „suma słownie” zostanie ona wyrażona w mianowniku. W księdze wieczystej nie znajdzie się więc ani określenie, że hipoteka powstała na nieruchomości „w kwocie”, ani że powstała ona „do kwoty”.



## **ADMINISTRATOR HIPOTEKI**

### WYKAZ PRZEPISÓW:

#### **W myśl art. 68<sup>2</sup> UKWH:**

Art. 68<sup>2</sup>. 1. W celu zabezpieczenia hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, a służącym sfinansowaniu tego samego przedsięwzięcia, wierzyciele powołują administratora hipoteki. Administratorem może być jeden z wierzycieli albo osoba trzecia.

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

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

4. Do **ustanowienia hipoteki** na rzecz administratora hipoteki **nie stosuje się art. 95** ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - **Prawo bankowe** (Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665, z późn. zm.).

5. 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 myśl art. 31 i 32 UKWH:**

Art. 31. 1. Wpis może być dokonany na podstawie **dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym**, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu.

2. Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Art. 32. 1. Do **wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości** wystarcza **dokument** obejmujący oświadczenie właściciela o **ustanowieniu tego prawa**.

2. Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa; jednakże gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa innej jeszcze osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby.

3. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu.

## **2) W jakiej formie należy zawierać umowę powołującą administratora hipoteki?**

- por. art. 68<sup>2</sup> ust. 2 UKWH

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece stanowi wprost, że umowa powołująca administratora hipoteki powinna zostać zawarta na **piśmie** pod rygorem nieważności.

Należy zwrócić uwagę, że w przypadku korzystania konstrukcji administratora pojawiają się dwie umowy: umowa **powołująca** administratora oraz umowa **ustanawiająca** hipotekę. Ta pierwsza musi zostać zawarta, jak już wspomniano, w formie pisemnej, natomiast druga – w formie aktu notarialnego (przepisy UKWH wyłączają możliwość zastosowania przepisu art. 95 Prawa bankowego przy ustanawianiu hipoteki na rzecz administratora).



### 3) Czy umowa powołująca administratora jest podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej?

- por. art. 31 i 32 UKWH

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że podstawą wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości (a więc hipoteki) do księgi wieczystej jest **dokument, który obejmuje oświadczenie właściciela** o ustanowieniu tego prawa – art. 32 UKWH. Podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej jest więc **akt notarialny**, w którym ustanowiono hipotekę (w przypadku administratora hipoteki wyłączona została możliwość skorzystania z hipoteki bankowej – art. 95 Prawa bankowego).

Podstawą wpisu do księgi wieczystej hipoteki na rzecz administratora **nie jest** umowa **powołująca** administratora, gdyż nie zawiera ona oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki. Umowa ta zawiera oświadczenia wierzycieli hipotecznych co do powołania osoby mającej pełnić funkcję administratora.

W związku z powyższym **nie** jest uzasadnione żądanie przez sądy dołączenia do aktu notarialnego ustanawiającego hipotekę, umowy powołującej administratora, w żadnej formie – ani w zwykłej formie pisemnej, ani w **formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi** (taka forma byłaby właściwa, gdyby umowa powołująca była podstawą wpisu do księgi wieczystej – art. 31 UKWH).

#### Specyfika procedury postępowania przy zmianie administratora.

### 3a) Czy do zmiany administratora konieczny jest wpis do księgi wieczystej?

Do zmiany osoby administratora **konieczny jest wpis do księgi wieczystej** aby osiągnąć **skuteczność tej zmiany wobec osób trzecich**. Gdyby nowy administrator nie był ujawniony w księdze wieczystej, występowałaby niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.

### 3b) Kto i w jakiej formie powinien złożyć wniosek o ujawnienie nowego administratora w księdze wieczystej?

- por art. 68<sup>2</sup> ust. 5 UKWH

Zgodnie z art. 68<sup>2</sup> ust. 5 UKWH, na wniosek wierzycieli, których wierzytelności są objęte zabezpieczeniem, sąd dokonuje zmiany wpisu administratora hipoteki. Z przepisu wynika więc, że wniosek o dokonanie zmiany osoby administratora powinni złożyć wszyscy właścivi wierzyciele. Do wniosku należy dołączyć umowę zmieniającą administratora, sporządzoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.





Zgoda „starego” administratora na zmianę osoby administratora nie jest potrzebna. Sąd nie może żądać dostarczenia dokumentu z oświadczeniem „starego” administratora obejmującego taką zgodę.

Umowa zmieniająca administratora powinna być zawarta w formie pisemnej. Dla dokonania w księdze wieczystej wpisu, konieczne jest notarialne poświadczenie podpisów zamieszczonych na umowie.

### Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji:

1. Dla skutecznego mianowania administratora hipoteki wystarczające jest zawarcie umowy powołującej administratora w zwykłej formie pisemnej.
2. Nie jest konieczne zawieranie umowy powołującej administratora w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi w celu uzyskania wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Wpis do KW **nowego** administratora wymaga natomiast notarialnego poświadczenia podpisów (art. 31 UKWH).
3. W razie oddalenia przez sąd wniosku o wpis hipoteki administratora do księgi wieczystej, z powodu niezłączenia do aktu notarialnego umowy powołującej administratora, należy takie oddalenie zaskarżyć, wskazując, że umowa powołująca administratora nie jest podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Wystarczającą podstawą jest akt notarialny. **Zaskarżenie jest ważne dla utrzymania chwili złożenia wniosku o wpis, a więc dla zachowania przez hipotekę odpowiedniego pierwszeństwa.**



## **OPRÓŻNIONE MIEJSCE HIPOTECZNE**

**4) Jaki dokument jest podstawą wpisu do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne: dokument z podpisem notarialnie poświadczonym czy dokument wydany na podstawie art. 95 Prawa bankowego?**

- por. art. 101<sup>9</sup> UKWH i art. 95 Prawa bankowego

### WYKAZ PRZEPISÓW:

#### **W myśl art. 101<sup>9</sup> UKWH:**

Art. 101<sup>9</sup>. 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.

#### **W myśl art. 95 Prawa bankowego:**

Art. 95. 1. Księgi rachunkowe banków i sporządzone na ich podstawie wyciągi oraz **inne oświadczenia podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banków** i opatrzone **pieczęcią** banku, jak również sporządzone w ten sposób pokwitowania odbioru należności mają moc prawną dokumentów urzędowych w odniesieniu do praw i obowiązków wynikających z czynności bankowych oraz **ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń** i mogą stanowić podstawę do dokonania wpisów w księgach wieczystych.

(...)

3. Dokumenty, o których mowa w ust. 1, są podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości stanowiącej własność dłużnika banku lub innej osoby ustanawiającej hipotekę na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności dłużnika banku. Jeżeli nieruchomość nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie może być dokonane przez złożenie tych dokumentów do zbioru dokumentów.

4. Do ustanowienia hipoteki, o której mowa w ust. 3, jest wymagane złożenie przez właściciela nieruchomości oświadczenia o ustanowieniu hipoteki na rzecz banku z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

5. Przepisy ust. 1-4 stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej oraz do dokonania wpisu hipoteki obciążającej użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz wierzytelność hipoteczną.

### **Przedmiot Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji**

Wątpliwości praktycznych nie budzi kwestia, że wpis do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie lub ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym może zostać dokonany na podstawie **dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym** (Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie przewiduje tu formy szczególnej, stąd zastosowanie znajduje przepis art. 31 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 2 UKWH). W praktyce pojawiła się natomiast wątpliwość, czy dokonanie takiego wpisu jest możliwe na podstawie dokumentu wydanego na podstawie art. 95 Prawa bankowego.



Argumenty podnoszone przeciwko możliwości stosowania przepisu art. 95 Prawa bankowego do czynności dot. opróżnionego miejsca hipotecznego są następujące:

- 1) Przepisy art. 95 PrBank nie przewidują wprost możliwości dokonywania jakichkolwiek czynności związanych z rozporządzaniem opróżnionym miejscem hipotecznym,
- 2) Przyznanie wierzycielowi roszczenia o ustanowienie/ przeniesienie hipoteki na OMH różni się od czynności ustanowienia hipoteki na tyle, że nie można stosować art. 95 PrBank.

Argumenty te należy jednak uznać za niezasadne. Z nowego brzmienia przepisu art. 95 ust. 1 PrBank wynika, że pisemne oświadczenie banku wydane w trybie tego przepisu **może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej** roszczenia o przeniesienie/ ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym, gdyż **roszczenie to zawsze dotyczy ustanowionych na rzecz banku zabezpieczeń**. Należy ponadto zwrócić uwagę, że ustanowienie zabezpieczenia zawsze wiąże się z prawami majątkowymi, jakie powstają dla banków (oświadczenie o ustanowieniu zabezpieczenia jest więc „**oświadczeniem w zakresie praw majątkowych banków**” – zob. art. 95 ust. 1 PrBank).

Co do argumentu drugiego, nie wyjaśnia on, na czym miałyby polegać różnica między ustanowieniem hipoteki a „przyznaniem” bankowi roszczenia o ustanowienie/ przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, która uniemożliwiałaby stosowanie przepisu art. 95 PrBank. Skoro ustawodawca dopuszcza ustanowienie hipoteki w tym trybie, to tym bardziej zezwala na rzecz o mniejszej wadze, czyli „przyznanie” bankowi roszczenia o ustanowienie/ przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne. Przemawia za tym także zmiana treści przepisu art. 95 Prawa bankowego, właśnie w celu umożliwienia stosowania go w większej liczbie przypadków niż dotychczas. Proponowana wykładnia jest zgodna z dyrektywą interpretacyjną zmierzającą do zmniejszania kosztów transakcyjnych – forma dokumentu bankowego jest dla klienta tańsza niż forma pisemna poświadczona przez notariusza i nie stwarza dla niego żadnych ryzyk (tym bardziej dla banku).

### Rekomendacja wdrożeniowa Fundacji:

1. Fundacja rekomenduje stosowanie formy z art. 95 Prawa bankowego do wpisywania do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne.
2. Przykładowa treść żądania dla wpisania do księgi wieczystej roszczenia o ustanowienie/ przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce, którą należy wypełnić w formularzu KW-WPIS w polu numer 8:

**Treść żądania:**

*Wpis roszczenia o przeniesienie hipoteki o numerze wpisu.....(1), na częściowo lub całkowicie opróżnione miejsce hipoteczne, które powstanie wskutek wygaśnięcia innej hipoteki o wyższym/ niższym(2) pierwszeństwie.*

(1) Numer hipoteki z treści pola 4.2.1. Księgi wieczystej; dotyczy hipoteki, która ma przenieść się na innej miejsce wskutek wpisania roszczenia.

(2) Wpisać w zależności od tego, czy chcemy, by hipoteka przeniosła się na wyższe, czy na niższe miejsce, które w przyszłości opróżni inna hipoteka.



.....

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego będzie kontynuowała prace mające na celu wypracowanie modelowych procedur spełniających obowiązki banków, wynikających z przepisów nadzorczych i ustawowych. Jesteśmy otwarci na dalszą wymianę poglądów z przedstawicielami sektora bankowego w celu identyfikacji kwestii problematycznych z punktu widzenia Banku.

Fundacja **wydała Rekomendacje Wdrożeniowe** odnośnie do:

- Zapewnienia spójności znowelizowanej Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego z innymi regulacjami

W **najbliższym czasie** Fundacja wyda **Rekomendacje Wdrożeniowe** odnośnie do:

- Ustawy o księgach wieczystych i hipotece – część 2.
- Wdrożenia nowej Ustawy o kredycie konsumenckim w zakresie przewidzianym dla kredytów zabezpieczonych hipoteką

Kontakt:

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego  
ul. Nobla 29b, 03-930 Warszawa  
[fundacja@ehipoteka.pl](mailto:fundacja@ehipoteka.pl)  
tel. 022 870 83 60



**X Konferencja Wieczystoksięgowa – 20-21 października 2011 r.**

[www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)