

## Zmiany w hipotece?

W niedzielę 20 lutego wejdą w życie zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zniesienie podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną, wprowadzenie instytucji administratora hipoteki oraz pozostałe zmiany to rozwiązania korzystne przede wszystkim dla dłużników, ale i wierzyciele skorzystają z niektórych nowych regulacji.

Zamiast dotychczasowej hipoteki zwykłej (zabezpieczającej wierzytelność główną) i kaucyjnej (na zabezpieczenie wierzytelności o nieustalonej wysokości, zazwyczaj odsetek i kosztów wynikających z głównej wierzytelności) będzie istniała tylko jedna – hipoteka umowna. Będzie ona zabezpieczać zarówno wierzytelności o określonej z góry wysokości, jak i te, których wartość w chwili jej ustanowienia nie jest znana.

Posłuży ona również jako zabezpieczenie wierzytelności przyszłej, o nieznannej wysokości. Zgodnie z brzmieniem nowego art. 69 ustawy, hipoteka zabezpieczać będzie mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne pod warunkiem, że zostaną one wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Zastąpienie dotychczasowych dwóch rodzajów hipoteki jednym będzie zasadniczym uproszczeniem i zmniejszy koszty ustanowienia hipoteki dla uczestników rynku – komentuje Agata Pawlak-Jaszczak, radca prawny w Kancelarii Prawnej Piszcz i Wspólnicy. – Trzeba pamiętać, że każde ustanowienie hipoteki wiąże się z kosztami. Obecnie wszystkie wierzytelności wobec tego samego podmiotu będą mogły zostać zabezpieczone jedną hipoteką. To oszczędność dla dłużnika, który nie będzie musiał kilkakrotnie wydawać pieniędzy, a ponadto likwiduje to ryzyko zastosowania niewłaściwej hipoteki – dodaje.

Ważną zmianą jest też możliwość ustanowienia hipoteki na zabezpieczenie jednej lub kilku wierzytelności jednego lub kilku wierzycieli.

Ta zmiana ma istotne znaczenie z punktu widzenia banków, które udzielają kredytów działając w ramach konsorcjów bankowych – zwraca uwagę Agata Pawlak-Jaszczak. – Dotychczas każdy z banków, który wchodził w skład takiego konsorcjum musiał zabezpieczać swoją wierzytelność odrębną hipoteką. Teraz nie będzie to konieczne, bowiem zaistnieje możliwość ustanowienia jednej hipoteki o odpowiedniej wysokości, zabezpieczającej wierzytelności wszystkich banków, które wchodzi w skład konsorcjum.

W takiej sytuacji konieczne będzie ustanowienie administratora hipoteki. Będzie mógł nim zostać jeden z wierzycieli albo osoba trzecia. Administrator będzie wpisywany do ksiąg wieczystych jako uprawniony z hipoteki, jednak zarządzając hipoteką i zawierając umowy o jej ustanowienie działał będzie w imieniu własnym, ale na rzecz wszystkich wierzycieli. W przypadku tak ustanowionej hipoteki wyłączona zostanie możliwość zastosowania art. 95 prawa bankowego, który umożliwia ustanowienie hipoteki na podstawie dokumentu wydanego przez bank, bez konieczności udziału notariusza.

To regulacja, z której skorzystają zarówno dłużnicy, jak i wierzyciele. Dzięki odpowiedniemu uregulowaniu stosunków między dłużnikiem a administratorem hipoteki oraz wzajemnie między poszczególnymi wierzycielami możliwe będzie zabezpieczenie zobowiązań przy użyciu tylko jednej hipoteki – zauważa Agata Pawlak-Jaszczak.

Wprowadzona zostanie także możliwość rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Dotychczas w razie wygaśnięcia hipoteki na jej miejsce automatycznie wchodziło kolejne zabezpieczenie. Teraz właściciel będzie mógł swobodnie rozporządzić powstałą luką. Możliwe będzie wpisanie nowej hipoteki albo przesunięcie na to miejsce jednej z pozostałych. Opróżnione miejsce będzie można wypełnić w ramach dotychczasowej kwoty zabezpieczenia (jeśli hipoteka wygasła częściowo właściciel będzie mógł rozporządzać miejscem w tej części). W razie jej przekroczenia konieczne będzie uzyskanie zgody pozostałych wierzycieli. Będzie też można zastąpić zabezpieczoną wierzytelność inną wierzytelnością, przy czym musi to być wierzytelność tego samego podmiotu.

To ukłon ustawodawcy w stronę dłużników – stwierdza ekspert z Kancelarii Piszcz i Wspólnicy. – Można bowiem uznać, że w myśl tej regulacji dłużnik będzie miał dużo większą swobodę w kształtowaniu sposobu zaspokajania zobowiązań wobec swoich wierzycieli, na rzecz których ustanowiono hipoteki.

Ponadto, inaczej niż dotychczas, strony będą mogły same zdecydować czy suma hipoteki zostanie wyrażona w tej samej walucie, co kwota wierzytelności. Wierzyciel, który zabezpieczy kilka swoich wierzytelności jedną hipoteką, będzie również mógł na mocy oświadczenia podzielić ustanowioną na jego rzecz hipotekę na kilka mniejszych.

Autor: Agata Pawlak Jaszczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy