

Jak zwiększyć swoje szanse na uregulowanie zobowiązania

Wierzyciel hipoteczny może zapobiec temu, by właściciel nieruchomości – dłużnik w sposób niekontrolowany dokonał rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Jak to zrobić?

Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym, wprowadzone wraz ze zmianą ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009 roku, rozszerza zakres instrumentów prawnych, którymi może posłużyć się wierzyciel zabiegający o zaspokojenie swoich roszczeń. Nie bez powodu to właśnie ta instytucja był najszerzej dyskutowaną kwestią, związaną z powyższą ustawą. Jakie możliwości daje wpis hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne?

Na jednej nieruchomości, w celu zabezpieczenia różnych wierzytelności, można ustanowić więcej niż jedną hipotekę. Zgodnie z ogólną zasadą obowiązującą na gruncie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych (w tym hipoteki) wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila złożenia wniosku do sądu wieczystoksięgowego. W praktyce wygląda to tak, że hipoteki obciążające jedną nieruchomość posiadają różne pierwszeństwo zaspokojenia, w zależności od chwili złożenia przez uprawnioną osobę wniosku o wpis. W przypadku egzekucji z nieruchomości w pierwszej kolejności zaspokajana jest wierzytelność zabezpieczona hipoteką wpisaną na najwyższym miejscu w księdze wieczystej (jeżeli oczywiście wierzyciel hipoteczny bierze udział w egzekucji). Jeżeli cena ze sprzedaży nieruchomości zaspokoi tylko jednego wierzyciela hipotecznego (najwyżej „wpisanego”), względnie kilku wierzycieli, to pozostali wierzyciele hipoteczni pozostaną bez zaspokojenia z tego składnika majątku dłużnika.

Miejsce hipoteczne staje się wolne zasadniczo w przypadku wygaśnięcia hipoteki, natomiast sama hipoteka wygasa wraz z wygaśnięciem wierzytelności, którą zabezpiecza (w przypadku, gdy hipotek zabezpiecza kilka wierzytelności, wygasa wraz z wygaśnięciem ostatniej z nich).

Do 19 lutego 2011 roku w przypadku, gdy hipoteka wpisana wyżej wygasała (np. w związku ze spłatą wierzytelności, którą zabezpieczała), hipoteki wpisane niżej „posuwały się” wzwyż o jedno miejsce. Taki stan rzeczy był korzystny dla wierzycieli, którzy uzyskiwali automatycznie wyższe miejsce hipoteczne. Obecnie mechanizm ten nie ma zastosowania. Właściciel może bowiem rozporządzić opróżnionym miejscem hipotecznym. Rozwiązanie to pozwala decydować właścicielowi nieruchomości o tym, czy na miejsce wygasłej hipoteki ustanowi on nową hipotekę, względnie czy przeniesie na to miejsce hipotekę już wpisaną do księgi wieczystej. Hipoteki wpisane niżej nie posuwają się zatem automatycznie wzwyż, chyba że właściciel nie ustanowi na opróżnionym miejscu nowej hipoteki nie wpisując jednocześnie uprawnienia do rozporządzenia tym miejscem w przyszłości. Rozporządzenie (czyli ustanowienie nowej hipoteki albo przeniesienie już istniejącej) może odbyć się wraz z wykreśleniem „starej” hipoteki, jednak właściciel nie rozporządzając opróżnionym miejscem hipotecznym w chwili wykreślenia hipoteki,

może zachować to uprawnienie, jeżeli jednocześnie z wykreśleniem zostanie ono wpisane do księgi wieczystej.

Roszczenie o przeniesienie hipoteki

Wierzyciel hipoteczny może jednak zapobiec sytuacji, w której właściciel nieruchomości (dłużnik) w sposób niekontrolowany dokonałby rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. Wierzyciel może bowiem wpisać do księgi wieczystej roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne. Roszczenie to stanowi swoiste przyrzeczenie właściciela nieruchomości, że ustanowi on w przyszłości hipotekę na opróżnionym miejscu. Roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę może być ujawnione w księdze wieczystej. W przypadku wpisania takiego roszczenia do księgi wieczystej, hipoteka uzyskuje przyrządzone miejsce z chwilą gdy stało się ono wolne. Miejsce hipoteczne staje się wolne zasadniczo w przypadku wygaśnięcia hipoteki, natomiast sama hipoteka wygasa wraz z wygaśnięciem wierzytelności, którą zabezpiecza (w przypadku gdy hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, wygasa wraz z wygaśnięciem ostatniej z nich).

Ustawa nie precyzuje w jakiej formie prawnej powyższe roszczenie winno być ustanowione. Należy przyjąć, iż co do zasady powinno się to odbyć w drodze umowy między właścicielem nieruchomości a wierzycielem (aczkolwiek przyjmuje się także możliwość ustanowienia roszczenia w formie zapisu testamentowego). Umowa taka powinna zawierać przede wszystkim dokładne określenie miejsca, które ma zająć przenoszona hipoteka (najlepiej wskazywać konkretny numer miejsca). W umowie należy określić także wierzytelność jaką zabezpiecza hipoteka, która ma być w przyszłości przeniesiona na opróżnione miejsce. Można przyjąć, iż w chwili ustanawiania roszczenia hipoteka, która ma być przeniesiona, nie musi jeszcze istnieć, można ją bowiem ustanowić tą samą czynnością prawną co roszczenie (np. w jednym akcie notarialnym). Oznacza to, że roszczenie może odnosić się do przeniesienia hipoteki już istniejącej oraz takiej, która ma dopiero powstać.

Suma przenoszonych hipotek może być niższa, równa bądź wyższa od sumy hipoteki opróżniającej miejsce hipoteczne. Problem powstaje w przypadku gdy suma ta jest wyższa. Większa część autorów opowiada się za rozwiązaniem, że w tej sytuacji dojdzie do podziału hipoteki, niemieszcząca się w sumie hipoteki ustępującej, pozostaje na dotychczasowym miejscu, nie podlegając już roszczeniu.

Jaki dokumenty

Do powstania roszczenia potrzebna jest umowa dokonana między wierzycielem a właścicielem nieruchomości (dłużnikiem hipotecznym), dla której ustawa nie wymaga żadnej formy szczególnej. Celem ujawnienia w księdze wieczystej właściciel nieruchomości musi jednak wyrazić zgodę na wpis roszczenia (zgoda stanowić będzie najczęściej integralną część umowy). Zgoda taka, dla

celów wpisu w księdze wieczystej, powinna być udzielona w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. W praktyce najlepiej jest zawrzeć umowę w formie aktu notarialnego (tym bardziej że często roszczenie ustanawiane będzie jednocześnie z ustanowieniem hipoteki, która ma być przeniesiona), w której wierzyciel dokona jednocześnie zgody na wpis roszczenia. Wniosek o wpis roszczenia może być złożony przez właściciela nieruchomości lub przez wierzyciela.

Skutki wpisu

Wpis dokonany przez sąd wieczystoksięgowy ma charakter deklaratoryjny. Oznacza to, iż ważność roszczenia nie jest uzależniona od jego wpisania w księdze wieczystej. Jednakże dla należytego zabezpieczenia interesów wierzyciela wpis jest czynnością konieczną, ponieważ wraz z nim, roszczenie staje się skuteczne wobec osób trzecich, czyli np. potencjalnych nabywców obciążonej nieruchomości. Jeżeli roszczenie nie zostanie wpisane do księgi wieczystej hipoteka nie uzyskuje także automatycznie przyrzeczonego miejsca (wierzyciel może jedynie żądać od właściciela nieruchomości aby ten złożył stosowny wniosek o wpis roszczenia hipoteki na opróżnione miejsce).

Roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne jest związane z hipoteką. Przeniesienie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie, powoduje także przejście roszczenia na nabywcę wierzytelności. Z chwilą wygaśnięcia dotychczasowej hipoteki, druga z hipotek, z którą związane jest roszczenie wpisane do księgi wieczystej, z mocy ustawy uzyskuje przyrzeczone miejsce. Sam wpis hipoteki (pomimo, iż z mocy ustawy zajmuje ona „automatycznie” miejsce hipoteki wygasłej) następuje na wniosek właściciela nieruchomości (zazwyczaj wraz z wnioskiem o wykreślenie hipoteki wygasłej) lub wierzyciela hipotecznego.

Należy stwierdzić, iż możliwość wpisania do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne stwarza wierzycielom szansę pełniejszego zabezpieczenia ich interesów majątkowych. Aby uzyskać wyższe pierwszeństwo w zaspokojeniu z nieruchomości nie trzeba będzie bowiem wykreślać wszystkich hipotek, które znajdują się nad hipoteką, którą wierzyciel zamierza przenieść. Z chwilą wygaśnięcia hipoteki zwalniającej miejsce, hipoteka objęta roszczeniem, z mocy prawa zajmuje opróżnione miejsce.

Należy też zwrócić uwagę na drugą stronę medalu – wygaśnięcie hipotek wpisanych wyżej w księdze wieczystej nie zawsze doprowadzi do polepszenia pozycji naszej hipoteki. Na miejsce wygasłych hipotek mogą bowiem wstąpić inne niż nasza hipoteki. Zabezpieczeni się hipoteką na nieruchomości wymaga zatem oceny tego zagadnienia i w miarę istnienia takiej możliwości odpowiedniego sformułowania umowy z dłużnikiem

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy