



MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

GABINET MARSZAŁKA SENATU
wpłynęło dn. 21.02.2011
nr 742 podpis
Warszawa, dnia 18 lutego 2011 r.

DL-P II. 071-2/11/2

UNP: 110218-00742

BH-T-071-20/11/3

P. Kościelny
Biuro Prac Senackich
wpłynęło dn. 21.02.2011
nr 1595 podpis

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Henryk Poniński

W związku z oświadczeniem złożonym przez senatora Marka Trzcńskiego podczas 68. posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 12 stycznia 2011 r., którego tekst został przekazany przy piśmie Pana Marszałka z dnia 14 stycznia 2011 r. (BPS/DSK – 043 – 3252/11), uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Zgodnie z obecnie obowiązującym art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.), zwanej dalej „u.k.w.h.”, w razie przeniesienia własności części nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym nie stosuje się ust. 1 (nie powstaje hipoteka łączna), a hipoteka zabezpieczająca udzielony kredyt na budowę domów mieszkalnych ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy. Przepis ten - tak w orzecznictwie, jak i w doktrynie - budził liczne kontrowersje.

Przed wszystkim trzeba zauważyć, że regulacja ta dotyczy tylko kredytów udzielanych na budowę domów mieszkalnych, zatem w przypadku innych hipotek niż hipoteka zabezpieczająca spłatę takiego kredytu, wszystkie nieruchomości powstałe na skutek podziału obciążone są hipoteką łączną (oznacza to, że nabywcy ponoszą ryzyko, iż nabędą mieszkanie wraz z hipoteką łączną

zabezpieczającą np. zapłatę zaległego podatku VAT niezapłaconego przez dewelopera). Nabywca wydzielonej nieruchomości nie jest chroniony, bo nie ma prawa żądać podziału takiej hipoteki.

Jednocześnie regulacja ta, odnosząc się wyłącznie do hipotek zabezpieczających kredyt przeznaczony na budowę domów mieszkalnych, rodzi wątpliwość w sytuacji, gdy kredyt przeznaczony jest na sfinansowanie różnych przedsięwzięć (np. budowę domu mieszkalnego i garaży albo domów mających lokale użytkowe przeznaczone na sprzedaż na cele prowadzenia działalności gospodarczej) - czy wtedy także ma zastosowanie ten przepis; co decyduje o jego zastosowaniu - faktyczne przeznaczenie kredytu czy cel określony w umowie kredytu?

Zauważyć również trzeba, że obowiązujący przepis nie określa, w jakiej umowie mają być określone zasady podziału hipoteki ani nie wymaga ujawnienia takiego postanowienia w księdze wieczystej, zatem nabywca wydzielonej nieruchomości może nie wiedzieć, z jakim obciążeniem nabędzie tę nieruchomość

W wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075) art. 76 ust. 4 u.k.w.h. otrzyma nowe brzmienie. Przepis ten wprowadza następujące zmiany:

- 1) rozciąga zastosowanie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. na wszystkie hipoteki, w tym także hipoteki przymusowe;
- 2) jako zasadę przyjmuje, że w razie podziału nieruchomości polegającego na przeniesieniu własności lokalu lub domu jednorodzinnego hipoteka obciążająca nieruchomość dzieli się stosownie do postanowień umowy ustanawiającej to zabezpieczenie (lub późniejszego porozumienia zmieniającego umowę ustanawiającą hipotekę), jeżeli jej treść została ujawniona w księdze wieczystej. Trzeba zauważyć, że to bank finansujący inwestycję w umowie z deweloperem, który ustanawia hipotekę, może określić sposób podziału hipoteki. Jasne zasady

podziału hipoteki - sformułowane w umowie - leżą również w interesie dewelopera, który czerpie zyski ze sprzedaży wybudowanych mieszkań. Należy podkreślić, że w razie określenia w umowie ustanawiającej hipotekę sposobu jej podziału, nie ma zastosowania art. 76 ust. 1 u.k.w.h. - nie powstaje hipoteka łączna, a podział hipoteki następuje stosownie do postanowień umowy z mocy samego prawa z chwilą podziału nieruchomości. Nowopowstała nieruchomość będzie obciążona częścią pierwotnej hipoteki, ale tylko wtedy, jeżeli to wynika z treści powyższej umowy. Nie ma bowiem przeszkód, aby postanowienia umowy dotyczące podziału hipoteki przewidywały co do niektórych wydzielonych nieruchomości, iż nie będą one w ogóle obciążone (gdy np. część ceny zostanie przekazana na wskazany rachunek bankowy tytułem spłaty kredytu). Nabywcy wydzielonych nieruchomości mogą zawczasu zapoznać się ze sposobem podziału hipoteki, gdyż – jak zaznaczono wyżej - warunkiem jego skuteczności jest ujawnienie go w księdze wieczystej nieruchomości podlegającej podziałowi;

3) jeżeli w umowie ustanawiającej hipotekę nie został określony sposób jej podziału lub hipoteka powstała jako hipoteka przymusowa, art. 76 ust. 4 u.k.w.h. przyznaje nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego prawo żądania podziału hipoteki proporcjonalnie do wartości nabywanej nieruchomości. Zatem nabywca będzie miał wpływ na ustalenie wartości hipoteki obciążającej nabytą nieruchomość. Jeżeli wierzyciel odmówi dokonania podziału hipoteki, nabywca nieruchomości będzie mógł dochodzić swego roszczenia przed sądem a prawomocny wyrok sądu uwzględniający powództwo będzie stanowił podstawę zmiany wpisu hipoteki w księdze wieczystej. Należy sądzić, że ryzyko obciążenia przegrywającego wierzyciela kosztami postępowania będzie jednym z czynników zachęcających banki do określania sposobu podziału hipoteki już w umowie o jej ustanowienie. Tym samym przepis ten przyznaje szerszą ochronę nabywcy niż obowiązujący art. 76 ust. 4 u.k.w.h., który – jak wykazano wyżej - nie chroni nabywcy, gdy nieruchomość obciążona jest hipoteką przymusową lub hipoteką umowną inną niż zabezpieczającą spłatę kredytu na budowę domów mieszkalnych.

W ocenie Ministerstwa Sprawiedliwości wprowadzone rozwiązanie zapewnia dostateczną ochronę nabywcom nieruchomości wydzielanych z obciążonego przedmiotu, a zarazem zabezpiecza interesy właściciela nieruchomości podlegającej podziałowi oraz interesy wierzyciela hipotecznego.

Z wyrazami szacunku

z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Zbigniew Wróblewski
PODSEKRETARZ STANU