

Zmiany w ustawie o księgach wieczystych i hipotece

W ramach prowadzonych w ostatnim czasie prac mających na celu nowelizację Ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w dniu 24 lipca 2007 roku Rada Ministrów przyjęła projekt jej zmiany. Wprowadzane zmiany mają na celu uczynienie instytucji hipoteki bardziej elastyczną i efektywną formą zabezpieczenia wierzytelności, przy jednoczesnym usunięciu wątpliwości rodzących się na tle stosowania tej instytucji.

Pierwszą zmianą będzie wprowadzenie jednoznacznego uregulowania kwestii zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności przyszłej. Brak wyraźnego dopuszczenia takiej hipoteki w obecnym stanie prawnym i konieczność ustanawiania kolejnych hipotek dla każdego nowego kredytu były szczególnie uciążliwe dla przedsiębiorców korzystających z kredytu otwartego lub kredytu na rachunku bieżącym, jak również dla osób korzystających z wielu kredytów w ramach tej samej linii kredytowej. Banki próbowały przeciwdziałać tym utrudnieniom poprzez zawieranie tzw. generalnych umów kredytowych (czy inaczej tzw. umów ramowych), które dawały podstawę do udzielania kolejnych kredytów w ramach jednej linii kredytowej. Praktyka ta budziła jednak liczne kontrowersje.

Po drugie, w wyniku nowelizacji wprowadzona zostanie możliwość zwolnienia od obciążenia nieruchomości, na której ustanowiona została hipoteka zabezpieczająca wierzytelność przyszłą, a wierzytelność ta nie powstanie w przeciągu 10 lat od dnia wpisu

hipoteki. Wpłyne to bez wątpienia pozytywnie na uporządkowanie sytuacji prawnej wielu nieruchomości.

W ramach zmian mających na celu ujednoczenie praktyki stosowania przepisów ustawy, nowelizacja rozstrzyga wątpliwości co do możliwości zabezpieczenia hipoteką zwykłą kwoty głównej wraz z odsetkami (również umownymi), przesądzając o dopuszczalności takiego rozwiązania. Zmiana ta wyeliminuje poważne rozbieżności, jakie występowały w dotychczasowej praktyce sądów. W obecnym stanie prawnym niektóre sądy wpisują do ksiąg wieczystych dwie hipoteki (hipotekę zwykłą na kwotę główną kredytu oraz kaucyjną na odsetki), część sądów odmawia ustanowienia hipoteki na odsetki, inne zaś ustanawiają jedną hipotekę na całą wierzytelność.

Również w celu wyjaśnienia wątpliwości związanych z wykładnią ustawy zmieniony ma zostać art. 76 ust. 4 stanowiący wyjątek od ogólnej zasady, zgodnie z którą w przypadku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, hipoteka obciążająca dotychczas nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości

tworzone przez podział jako tzw. hipoteka łączna. Proponowane brzmienie artykułu wprowadza wyłączenie od zasady powstania „automatycznie” hipoteki łącznej przy podziale nieruchomości w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokalu lub wydzielenia nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. W powyższych przypadkach hipoteka ulega podziałowi zgodnie z postanowieniami umowy o jej ustanowieniu, a w przypadku braku takich postanowień – stosowanie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej lub proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości powstałych na skutek podziału.

Warto również zaznaczyć, że projekt omawianej ustawy uchyla art. 36 Ordynacji podatkowej, znosząc przysługujące hipotece przymusowej zabezpieczającej wierzytelności Skarbu Państwa pierwszeństwo nad innymi hipotekami. W konsekwencji o kolejności zabezpieczenia decydować będzie data i godzina wpisu do księgi wieczystej bez względu na to, z jaką wierzytelnością mamy do czynienia.

Podsumowując proponowane przez ustawodawcę zmiany nie sposób nie dostrzec chęci uatrakcyjnienia instytucji hipoteki. Uelastycznienie omawianej instytucji oraz ujednoczenie praktyki jej stosowania jest z pewnością godnym aprobaty posunięciem odpowiadającym wciąż rosnącemu znaczeniu kredytu, a tym samym stosowanych zabezpieczeń.

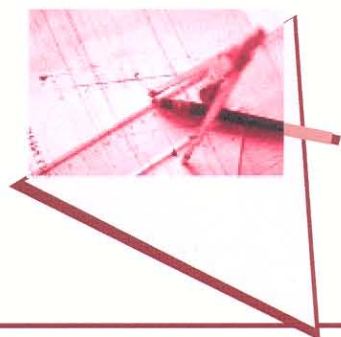
Piotr Rusin

*prawnik z Kancelarii Adwokatów i Radców Prawnych
Miller, Canfield, W. Babicki i A. Chelchowski
i Wspólnicy Sp. k.*

tel. +48 22 447 43 00

fax +48 22 447 43 01

R E K L A M A



Civil engineering construction in Poland 2007 Development forecasts for 2007-2010

Interested in finding out more? Contact us at:

tel.: 48/12 618 90 30, fax: 48/12 618 90 08, e-mail: sales@pmrpublishations.com

www.constructionpoland.com

PMR
PUBLICATIONS

010807

Amendments to the Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages

As part of the measures recently introduced to amend the Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages of 6 July 1982, on 24 July 2007, the Council of Ministers adopted draft amendments to the Act. The introduced changes are aimed at making the mortgage a more flexible and effective method for securing claims while removing doubts regarding the application thereof.

The first change will consist in the introduction of a clear regulation of the question regarding the use of a single deposit mortgage to secure one or more claims that can arise in the future. Under the current legal regime, it is not explicitly stated that such type of mortgage may be used; furthermore, having to create a new mortgage for each new loan put a special burden on entrepreneurs who used open credit facilities or current account credit facilities as well as on companies that benefited from multiple credit facilities within a single credit line. The banks sought to counteract these problems by entering into “general credit agreements” or “framework agreements” with customers, under which new loans could be advanced as part of a single credit line facility. However, some controversies developed around this practice.

The second important implication of the amendments is that it will be possible to release an encumbrance on real estate relating to a mortgage securing a future claim provided that such a claim does not arise within 10 years from the relevant entry

in the land and mortgage register. In many cases, it will definitely and positively regulate the legal status of real estate.

As part of the changes aimed at standardising the enforcement of the provisions of the Act, the amended Act resolves the doubts about securing principal and interest payments (including contractual interest) with an ordinary mortgage, stating that such a solution is acceptable. This change will eliminate serious inconsistency of the courts in applying the provisions of the Act in that respect. Under the current legal regime, some courts enter two mortgages in the land and mortgage register: an ordinary mortgage with respect to the loan principal sum and a deposit mortgage to ensure that the interest is repaid; in certain cases, the courts do not allow a mortgage to secure interest payments; other courts establish a single mortgage for the entire claim.

Art. 76 section 6 of the Act will be amended in order to resolve the doubts regarding the interpretation of the Act; this Article is an exception from the general rule that in the event of partition of real estate

encumbered by a mortgage, the mortgage encumbering the real estate continues to encumber all pieces of real estate created as a result of partition as a blanket mortgage. The proposed wording of the Article introduces an exclusion from the “automatic” creation of a blanket mortgage in the event of real estate partition when the title to a separate residential unit is established or when the real estate is divided into pieces of real estate on which single-family houses are located. In these cases, real estate mortgage is divided in accordance with the provisions of the agreement creating the mortgage; in absence of such provisions, it should be divided in proportion to the resulting shares in common parts of the real estate or, respectively, to the surface area of the pieces of real estate created as a result of partition.

It should be also noted that the draft Act repeals Article 36 of the Tax Legislation by abolishing the priority of the mandatory mortgage securing claims of the State Treasury over any other type of mortgage. Accordingly, the ranking of security interests will depend on the exact date (day and hour) of an entry in the land and mortgage register, disregarding whether or not a given claim is the State Treasury's.

In a nutshell, the amendments proposed by the legislator are by all means a successful attempt at enhancing the institution of mortgage. Making it more flexible and standardised is certainly a praiseworthy step corresponding to the ever-growing significance of loans and, thereby, to security interests used.

Piotr Rusin

Lawyer of Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W. Babicki i A. Chelchowski

i Wspólnicy Sp. k.

tel. +48 22 447 43 00

fax +48 22 447 43 01

A D V E R T I S I N G

Civil engineering construction in Poland 2007 Development forecasts for 2007-2010

Interested in finding out more? Contact us at:
tel: 48/12 618 90 30, fax: 48/12 618 90 08, e-mail: sales@pmrpublications.com

www.constructionpoland.com

PMR
PUBLICATIONS

010807