

MARIA STOPKA

Oświadczenie właściciela wymagane przepisem art. 101⁴ ust. 2 u.k.w.h. do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej

Ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, opublikowaną w Dz. U. nr 131, poz. 1075 dokonano gruntownej reformy przepisów o hipotece. Nowelizacja prawa hipotecznego wprowadziła do polskiego prawa cywilnego kilka nowych instytucji prawnych. Jedną z nich jest instytucja miejsca hipotecznego. Jednym z zagadnień związanych z problematyką miejsc hipotecznych, jest kwestia „oświadczenia właściciela”, niezbędnego do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej a wymaganego przepisem art. 101⁴ ust. 2 u.k.w.h.

Inspiracją do podjęcia tego tematu jest lakoniczna regulacja ustawowa oraz ujawniająca się rozbieżna praktyka notarialna. Do sądów wieczystoksięgowych wpływają już pierwsze wnioski o wykreślenie hipotek ustanowionych na podstawie nowego prawa hipotecznego, co obliguje do zajęcia stanowiska w przedmiocie formy i treści dokumentów wymaganych do dokonania czynności wykreślenia hipoteki, w przypadku gdy wykreśleniem hipoteki zainteresowane są osoby nie będące właścicielami nieruchomości, np. wierzyciel hipoteczny.

Na podstawie przepisu art. 101¹ ust. 1 u.k.w.h. w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opóźnionym miejscem hipotecznym. Co do zasady miejsce hipoteczne zostaje opróżnione w chwili wykreślenia hipoteki. Świadomie pomijam w rozważaniach inne przypadki opóźnienia miejsca hipotecznego, jak np.

przeniesienie hipoteki na inne miejsce hipoteczne, zrzeczenie się hipoteki, jak też sytuację, kiedy mimo wygaśnięcia hipoteki, właściciel nie może rozporządzić miejscem hipotecznym w razie egzekucyjnego zajęcia nieruchomości lub wygaśnięcia hipoteki w wyniku egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości. Opróżnienie miejsca hipotecznego nie jest więc równoznaczne z wykreśleniem hipoteki miejsce to zajmującej. W większości przypadków hipoteka wygasa na skutek zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności i to wtedy następuje opróżnienie miejsca hipotecznego, zaś samo wykreślenie hipoteki następuje później. Sam fakt wygaśnięcia hipoteki wyznacza moment początkowy, od którego właściciel może rozporządzać miejscem hipotecznym. Chwila wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej stanowi moment końcowy, w którym właściciel traci uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, co wskazuje przepis art. 101⁴ ust. 1 u.k.w.h., z wyjątkiem sytuacji, gdy w polu 4.8.0.1. księgi wieczystej jest wpis informujący, iż zachowuje to uprawnienie.

W art. 101⁴ ust. 2 u.k.w.h. ustawodawca wskazał, że do wykreślenia wygasłej hipoteki potrzebne jest „oświadczenie właściciela”. W literaturze zwrócono uwagę, iż „oświadczenie właściciela” jest wymogiem dodatkowym względem dokumentu świadczącego o wygaśnięciu hipotek, który sporządza wierzyciel, a konieczność jego przedłożenia zachodzi jedynie wówczas, gdy z wnioskiem wieczystoksięgowym o wykreślenie hipoteki występuje ktoś inny niż właściciel.

Wymagane przepisem art. 101⁴ ust. 2 u.k.w.h. „oświadczenie właściciela” ma więc charakter gwarancyjny. Zgodnie z art. 626² § 5 k.p.c. wniosek wieczystoksięgowy o wykreślenie hipoteki złożyć może tylko podmiot legitymowany w myśl tego artykułu. Sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest w toku rozpoznania wniosku badać, czy złożone zostało „oświadczenie właściciela”. Właściciel nieruchomości nie utraci uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przez to, że do wykreślenia wygasłej hipoteki dojdzie, bez jego wiedzy, np. w wyniku wniosku

dotychczasowego wierzyciela hipotecznego lub innej osoby trzeciej.

W literaturze występują dwa stanowiska, które pomogą odpowiedzieć na pytanie o formę dokumentu obejmującego „oświadczenie właściciela”.

Pierwsze z nich zakłada, że skoro przepisy o rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym nie przewidują rozwiązań dla siebie swoistych, to należy sięgnąć do zasad ogólnych postępowania wierzyciela księgowego, to jest do art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Z artykułu tego wynika wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Zwolennicy tego stanowiska argumentują, że wymaganie notarialnego poświadczenia podpisu właściciela ogranicza ryzyko falsyfikacji podpisu, a co za tym idzie wykreślenia hipoteki na podstawie dokumentu podrobionego i pozbawienia właściciela uprawnienia rozporządzenia opróżnionym miejscem.

Drugie stanowisko zakłada, że wymóg formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym można uznać za nadmiernie rygorystyczny, skoro wykreślenie hipoteki na wniosek właściciela odbywa się bez jakiegokolwiek odrębnego oświadczenia z jego strony i autentyczność jego podpisu złożonego na tym wniosku nie jest w żaden sposób weryfikowana, mając na uwadze, że konieczność zaangażowania notariusza wynika tylko i wyłącznie z konieczności weryfikacji podpisu składanego na „oświadczeniu właściciela”. Poza tym zwolennicy tego stanowiska podkreślają, że przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. nie odnosi się wcale do „oświadczenia właściciela”, które jest jedynie warunkiem wykreślenia hipoteki, zaś podstawę wykreślenia stanowi zaświadczenie o wygaśnięciu hipoteki. Stanowisko drugie jest równoznaczne z obniżeniem wymogów formalnych dla „oświadczenia właściciela” do formy zwykłej pisemnej.

Właściciel nieruchomości dowiadyuje się o wykreśleniu hipoteki z księgi wieczystej z pewnym opóźnieniem względem samego wykreślenia, otrzymując z sądu wieczystoksięgowego zawiadomienie o dokonany wykreśleniu. Jeżeli posłużono się dokumen-

tem podrobionym, to nawet przy jego natychmiastowej reakcji w postaci złożenia skargi lub apelacji, przez pewien czas księga wieczysta nie ujawnia ani wygasłej hipoteki, ponieważ została wykreślona, ani też żadnej wzmianki, gdyż wzmianka o wniosku inicjującym wykreślenie hipoteki jest automatycznie usuwana z aktualnej treści księgi wieczystej z chwilą wykreślenia hipoteki. Dla osób zapoznających się z treścią księgi fakt nieprawomocności wykreślenia hipoteki jest w zasadzie niezauważalny do czasu zarejestrowania ewentualnie złożonego środka zaskarżenia. Z tą dopiero chwilą w księdze wieczystej ujawniona zostaje wzmianka o skardze lub apelacji. Tym samym powstaje ryzyko wprowadzenia w błąd osób, które pomiędzy chwilą wykreślenia a chwilą złożenia w sądzie środka zaskarżenia zapoznawały się z treścią księgi i doszły do przekonania, że nastąpiło posuwanie się hipotek naprzód lub że księga wieczysta nie zawiera obciążeń w dziale IV.

Jak widać za każdym z powyższych stanowisk przemawiają istotne argumenty.

Praktyka sądów wieczystoksięgowych jest w tej kwestii różna, a wynika to z braku wyraźnego rozstrzygnięcia ustawodawcy takiego jak np. w przepisie art. 68² ust. 2 u.k.w.h. dotyczącym formy zwykłej pisemnej dla umowy powołującej administratora hipoteki. Z ostrożności należy więc w praktyce przyjąć, iż właściwą formą dokumentu obejmującego „oświadczenie właściciela” jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym. Tak też przyjmuje B. Swarczyna (w: M. Kućka, J. Pisuliński, Ł. Przyborowski, B. Swarczyna, *Hipoteka po nowelizacji*, s. 481).

Jeżeli chodzi o właściwą treść „oświadczenia właściciela”, to w obowiązującym prawie brak jakiegokolwiek dookreślenia, co miałby oświadczać właściciel. Notariusze stosują dwie kategorie takich oświadczeń. Pierwsza to: „oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki”. Druga to: „oświadczenie o zrzeczeniu się uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym”.

Oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki, wyraża akceptację wydania przez sąd wieczystoksięgowy orzeczenia

w przedmiocie wykreślenia wygasłej hipoteki. Konsekwencją takiego orzeczenia sądu, na które właściciel wyraził zgodę, jest utrata uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i uaktualnienie zasady przesuwania się ewentualnych dalszych hipotek naprzód. Adresatem tego rodzaju oświadczenia jest więc sąd i nie musi być ono komukolwiek doręczane, a jedynie dołączone do wniosku wieczystoksięgowego. Jako czynność procesowa może ono zostać odwołane dopóty, dopóki nie wywoła skutków prawnych, dla wywołania których czynność ta została dokonana. W przypadku wykreślenia hipoteki „oświadczenie właściciela” może zostać odwołane do czasu wykreślenia wygasłej hipoteki z księgi wieczystej. Moment złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki w większości przypadków wyprzedza chwilę wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego. Ma to na celu umożliwienie podmiotowi wnioskującemu o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej, uznania swojego wniosku za kompletny i nie narazić go na jego oddalenie. Niemniej jednak związek takiego oświadczenia z postępowaniem sądowym będzie zachowany, gdyż w typowym przypadku zgoda na wykreślenie hipoteki będzie wyrażana przez właściciela dla konkretnego wnioskodawcy, w sytuacji kiedy właściciel ma już świadomość, jaka będzie treść wniosku wieczystoksięgowego. Nie zmienia to jednak charakteru tego oświadczenia jako czynności procesowej. Trudno bowiem odmówić właścicielowi nieruchomości możliwości złożenia stosownego oświadczenia przed wszczęciem postępowania wieczystoksięgowego, skoro powstało już po jego stronie uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, a tym samym uzasadnione oczekiwanie innych podmiotów na jego decyzję w przedmiocie ewentualnego skorzystania z tego miejsca.

Drugi rodzaj oświadczenia właściciela stosowany przez praktykę notarialną, a mianowicie oświadczenie „o zrzeczeniu się uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym”, jest oświadczeniem o charakterze materialno prawnym, a nie procesowym – jak w pierwszym przypadku. Zakłada istnie-

nie określonego uprawnienia cywilnoprawnego, którego można się zrzec. Nie nawiązuje przy tym do jakiegokolwiek postępowania sądowego. Wejście w życie nowego prawa hipotecznego wykreowało nowe dobro prawne, a to ograniczoną swobodę właściciela nieruchomości w ustalaniu kolejności hipotek. Właściciel nieruchomości uwolniony został od bezwzględnie dotąd działającej zasady przesuwana się hipotek naprzód. Może zdecydować, czy chce by zasada ta znalazła zastosowanie względem jego nieruchomości, czy też chce na opróżnionym miejscu hipotecznym ustanowić nową hipotekę lub dokonać przeniesienia już istniejącej. Swoboda ta chroniona jest nowym uprawnieniem, wchodzącym w skład prawa własności, to jest uprawnieniem do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Niewątpliwie mamy tu do czynienia z uprawnieniem o charakterze majątkowym, co nie przesądza jeszcze o możliwości jego zrzeczenia się. Skoro jest to tylko komponent pewnego prawa podmiotowego, to wątpliwa jest możliwość jego zrzeczenia się. Formułowane w praktyce notarialnej oświadczenia o zrzeczeniu się tego uprawnienia nakazuje postawić pytanie, na podstawie jakich przepisów oceniać tę czynność, skoro brak jest wyraźnego przepisu prawa odnoszącego się do niej. Rozważyć tu można stosowanie przepisów o zrzeczeniu się własności nieruchomości, ograniczonych praw rzeczowych lub praw obligacyjnych. Wobec uchylecia dawnego art. 179 k.c., który dawał możliwość zrzeczenia się prawa własności nieruchomości, odpada pierwsza z podanych możliwości. Podobnie nieadekwatnym wzorcem oceny są przepisy prawa zobowiązań. Te bowiem nie przewidują możliwości jednostronnego zrzeczenia się wiarytelności, a jedynie umowne zwolnienie z długu przewidziane w art. 508 k.c. Pozostaje więc możliwość odniesienia takiej czynności do przepisów o zrzeczeniu się ograniczonych praw rzeczowych określonych w art. 246 k.c. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie to powinno być złożone przez uprawnionego właścicielowi rzeczy obciążonej, co powoduje, że prawo to wygasa. Niestety również ta regulacja nie daje się zastosować względem

uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ze względu na to, że:

- nie sposób określić, wobec kogo właściciel nieruchomości miałby się zrzekać tego uprawnienia. Zadowoleni z takiej decyzji właściciela będą wierzyciele hipoteczni posiadający zabezpieczenie z dalszym pierwszeństwem. Ich ewentualne zadowolenie nie ma jednak znaczenia prawnego. Zajmując dalsze miejsca hipoteczne, zgadzali się na taką właśnie lokatę, przyjmując ryzyko, iż będzie ona miała charakter trwały. Poza tym oświadczenie właściciela w świetle przepisu art. 101⁴ ust. 2 u.k.w.h. jest konieczne dla wykreślenia hipoteki nawet wówczas, gdy jest to jedyna hipoteka obciążająca nieruchomość. Nie sposób więc ustalić adresata tego oświadczenia;
- uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym przysługuje zgodnie z art. 101⁵ u.k.w.h., każdemu właścicielowi nieruchomości. Jest komponentem jego prawa własności. Uprawnienie, którego się zrzeciono wygasa definitywnie, a w tym przypadku, jeżeli nawet dotychczasowy właściciel zrzeknie się uprawnienia do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, to ewentualny nowy nabywca nieruchomości będzie to uprawnienie posiadał. Dojdzie więc do „odzycia” uprawnienia, którego się zrzeciono;
- zgodnie z art. 101⁸ u.k.w.h. niedopuszczalne jest zastrzeżenie, przez które właściciel nieruchomości zobowiązuje się do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Skoro więc ustawodawca wyraźnie zakazał zobowiązania się do niewykonywania tego prawa, to tym bardziej zakazane jest zrzeczenie się go.

W wyniku tych rozważań można dojść do wniosku, iż wymagane przepisem art. 101⁴ ust. 2 k.w.h. „oświadczenie właściciela”, to oświadczenie o zgodzie na wykreślenie hipoteki, gdyż uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym

nie można się zrzec, można natomiast zrezygnować z jego wykonania.

Równie ważna jak forma i treść jest także kwestia czasu dokonania czynności prawnej. Winna ona być dokonana w związku z opróżnieniem miejsca hipotecznego. Dopiero z tą chwilą uprawnienie to z potencjalnego przekształca się w rzeczywiście właścicielowi przysługujące. Wtedy też w pełni ocenić on może, czy w jego interesie jest wykorzystanie opróżnionego miejsca hipotecznego, czy też umożliwienie przesuwania się hipotek naprzód. Oświadczenia właściciela nie powinny więc być składane z wyprzedzeniem już na etapie ustanawiania hipoteki, której w przyszłości dotyczył będzie wniosek o wykreślenie. Takie postępowanie jest obejściem zakazu płynącego z art. 101⁸ u.k.w.h., a banki uzależniałyby udzielenie kredytu, mającego zostać zabezpieczonym z dalszym pierwszeństwem, od złożenia przez właściciela oświadczenia o zgodzie na wykreślenie hipoteki w przyszłości. Tylko powiązanie czasowe „oświadczenia właściciela” o zgodzie na wykreślenie hipoteki z zaistniałym opróżnieniem miejsca hipotecznego pozwala w pełni zrealizować zamysł ustawodawcy, który przepisem tym chciał wzmocnić pozycję dłużnika rzeczowego względem wierzycieli hipotecznych, a nie wzmocnić pozycję wierzycieli względem właściciela. Każde poświadczenie notarialne posiada datę pewną i pozwala sądowi wieczystoksięgowemu zorientować się, czy oświadczenie to złożone zostało w czasie, kiedy miejsce hipoteczne było już opróżnione. Wymóg przedłożenia oświadczenia właściciela dla wykreślenia hipoteki nie dotyczy sytuacji:

- gdy z wnioskiem o wykreślenie hipoteki zwraca się sam właściciel nieruchomości,
- gdy wykreślenie powiązane jest z dokonywanym jednocześnie rozporządzeniem opróżnionym miejscem hipotecznym¹.

¹ B. Skwarczyna, *Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, s. 479 i 480.

Jak już wcześniej było podkreślane celem wprowadzenia konstrukcji miejsca hipotecznego jest wzmocnienie pozycji właściciela. To on decyduje o tym, czy rozporządzić opróżnionym miejscem hipotecznym, czy też wygaśnięcie jednej z hipotek ma powodować posuwanie się hipotek naprzód. Ułatwia to jednocześnie bankom refinansującym wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie uzyskać hipoteczne zabezpieczenie swojej wierzytelności na miejscu dotychczasowej hipoteki. Jak widać nowe instytucje prawne wprowadzone ustawą z 26 czerwca 2009 r. wymagają pogłębionej analizy, która pozwoli na ocenę ich praktycznej przydatności dla obrotu gospodarczego, jak również wykrycie mankamentów oraz ustalenie zagadnień spornych będących źródłem ryzyka prawnego.