

Gabriel Główka

Zmiany w funkcjonowaniu hipoteki w Polsce

Problemy Rozwoju Miast 8/1-2, 92-99

2011

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ZMIANY W FUNKCJONOWANIU HIPOTEKI W POLSCE

Abstrakt. Długoterminowy charakter kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych powoduje, że ryzyko związane z jego udzieleniem jest trudniejsze do oszacowania. Konsekwencją tego jest stosowanie przez banki finansujące nieruchomości mieszkaniowe odpowiednich form ograniczania ryzyka. Decydujące znaczenie ma w tym przypadku prawne zabezpieczenie kredytu w postaci hipoteki na nieruchomości, a nie ocena zdolności kredytowej, gdyż banki nie dysponują wiarygodnymi informacjami do jej określenia w tak długim okresie kredytowania. Wobec tego dla sprawnego działania systemu finansowania rynku mieszkaniowego bardzo ważne są zasady funkcjonowania hipoteki. W związku z tym, że 20 lutego br. w naszym kraju weszła w życie nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece¹, która ma szeroki zakres, celem niniejszego artykułu jest scharakteryzowanie najważniejszych zmian dotyczących uregulowań hipoteki oraz próba ich oceny w kontekście finansowania nieruchomości.

Słowa kluczowe: hipoteka, księga wieczysta, nieruchomość mieszkaniowa, system finansowania nieruchomości, kredyt hipoteczny.

1. Wprowadzenie

Rynek nieruchomości mieszkaniowych zaliczany jest do najważniejszych segmentów gospodarki. Stan i możliwości jego rozwoju są w dużej mierze uzależnione zarówno od polityki państwa i władz samorządowych, jak również stopnia rozwoju i sposobu funkcjonowania systemu jego finansowania.

System finansowania nieruchomości mieszkaniowych jest częścią systemu finansowego gospodarki, wyodrębnionego na podstawie rodzaju finansowanych inwestycji. Z obserwacji funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych wynika, że pomimo iż mechanizmy i sposoby jego finansowania podlegają pewnej ewolucji, to ciągle podstawowe znaczenie mają instrumenty bankowe, w tym szczególnie długoterminowe kredyty hipoteczne. Z tego też powodu odpowiednia podaż i dostęp do kredytów hipotecznych jest podstawowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania i rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych wraz z wieloma wynikającymi stąd pozytywnymi konsekwencjami społecznymi i ekonomicznymi, głównie dla poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, ale również tworzenia systemu oszczędności, stanu rynku pracy oraz koniunktury gospodarczej.

2. Hipoteka jako zabezpieczenie kredytu bankowego

Banki komercyjne udzielają długoterminowych kredytów na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych w ramach dopuszczalnego ryzyka. Ryzyko to ograniczane jest z reguły

¹ Dz. U. 2009, nr 131, poz. 1075.

nie tylko przez przewidywanie poziomu przyszłych dochodów kredytobiorcy w ramach badania zdolności kredytowej, które stanowią podstawę spłaty kredytu, ale również przez dobór odpowiedniej formy prawnego zabezpieczenia udzielanych kredytów. Zabezpieczenie kredytu, oprócz oceny zdolności kredytowej, jest jedną z głównych metod minimalizacji ryzyka kredytowego banku. Trzeba jednak podkreślić, że szczególnie w przypadku kredytów o najdłuższym okresie spłaty, a do takich należą mieszkaniowe kredyty hipoteczne, nawet przy użyciu najsprawniejszych metod badania i oceny zdolności kredytowej bank nie jest w stanie w pełni określić zdolności kredytobiorcy do obsługi zadłużenia, gdyż z uwagi na długi okres kredytowania banki nie dysponują obiektywnymi informacjami na temat przyszłej sytuacji finansowej kredytobiorcy. W związku z tym ocena zdolności kredytowej może okazać się znacznie mniej trafna niż w przypadku innych rodzajów kredytów bankowych o krótszych terminach spłaty. Wykorzystywanie zatem zdolności kredytowej jako zasadniczej metody ograniczenia ryzyka kredytowego banku, jak to jest przy udzielaniu wielu innych rodzajów kredytów, nie jest w odniesieniu do bardzo długich kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych możliwe i uzasadnione. Dlatego też w przypadku tego rodzaju kredytów, charakteryzujących się długim okresem spłaty, bardzo istotnego znaczenia nabiera minimalizowanie ryzyka banku poprzez ich prawne zabezpieczenie w postaci hipoteki na finansowanej nieruchomości.

Duże znaczenie i przydatność zabezpieczenia w formie hipoteki w ograniczaniu ryzyka kredytów długoterminowych wynika z istoty i charakteru nieruchomości. W długim okresie wartość nieruchomości z reguły nie maleje tylko rośnie, mimo że wielokrotnie na rynku nieruchomości obserwujemy krótkookresowe wahania koniunktury², które muszą być uwzględniane przez kredytodawców. Dodając do tego fakt, że nieruchomości to dobra o bardzo długiej trwałości, możemy stwierdzić, że tylko hipoteka na nieruchomości daje bankom możliwość odpowiedniego zabezpieczenia się przed ryzykiem przy finansowaniu długoterminowym. Wszystkie inne zabezpieczenia zastosowane do gwarantowania spłaty kredytów długoterminowych byłyby o wiele mniej przydatne, gdyż ich wartość w czasie będzie raczej malała, lub będą one charakteryzowały się dużym stopniem niepewności. Uwagi powyższe pozwalają, jak się wydaje, lepiej podkreślić sens i znaczenie ustanowienia hipoteki na nieruchomości, jako zabezpieczenia udzielonych przez banki długoterminowych kredytów przeznaczonych na finansowanie nieruchomości mieszkaniowych.

3. Istota i przedmiot hipoteki

W polskich regulacjach prawnych hipotekę określa się jako ograniczone prawo rzeczowe, obciążające nieruchomość w celu zabezpieczenia określonej wierzytelności³. Prawo to daje wierzycielowi uprawnienie do zaspokojenia się z obciążonej nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami

² Zob. E. Wśniewska, *Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości*, [w:] *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, red. E. Kucharska-Stasiak, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2006, s. 131-145.

³ Zob. A. Jurek-Zbrojska, *Hipoteka i inne zabezpieczenia kredytu na finansowanie inwestycji w nieruchomości*, [w:] *Nieruchomość. Kredyt. Hipoteka*, red. G. Główka, Poltext, Warszawa 2008, s. 114 i następne.

osobistymi właściciela nieruchomości. Do ustanowienia hipoteki niezbędny jest jej wpis przez sąd wieczystoksięgowy do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, którą hipoteka obciąża. Wpis taki ma charakter konstytutywny, czyli tworzący dane prawo⁴. Przedmiotem hipoteki są prawa, na jakich może ona zostać ustanowiona. W świetle przepisów prawa przedmiotem hipoteki mogą być:

- prawo własności nieruchomości,
- prawo wieczystego użytkowania,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,
- wierzytelność zabezpieczona hipoteką.

Z przyjętej definicji hipoteki oraz obowiązujących w naszym kraju zasad konstrukcji systemu ksiąg wieczystych można wyróżnić kilka podstawowych zasad, na których opiera się instytucja hipoteki. Zaliczamy do nich przede wszystkim zasadę szczególności, pierwszeństwa, jawności, akcesoryjności i niepodzielności⁵.

W myśl zasady szczególności zarówno wierzyciel hipoteczny, jak i przedmiot hipoteki powinny być szczegółowo określone. Oznacza to również, że hipoteka nie ma charakteru generalnego i w jej przypadku mamy do czynienia z wyjątkiem od ogólnej zasady odpowiedzialności dłużnika za dług całym majątkiem. Oznacza to, że nie obciąża całego majątku dłużnika, ani wszystkich jego nieruchomości. Uprawnia natomiast wierzyciela do pierwszeństwa przed innymi wierzycielami osobistymi każdorazowego właściciela nieruchomości⁶ z przedmiotu obciążenia i w tym przejawia się właśnie wymieniona wyżej zasada pierwszeństwa. Zasada jawności oznacza przede wszystkim to, że hipoteka jest prawem jawnym, które nie może powstać i istnieć bez wpisania do księgi wieczystej. Dzięki ujawnieniu hipoteki w księdze wieczystej wszyscy mogą poznać stan prawny nieruchomości. Z kolei zasada akcesoryjności określa istotę i funkcję hipoteki jako prawa ściśle związanego z zabezpieczaną wierzytelnością, które nie może istnieć bez tej wierzytelności. Hipoteka jest zatem prawem niesamoistnym (akcesoryjnym) zależnym od wierzytelności i wygasa w momencie spłaty /wygaśnięcia/ wierzytelności. I wreszcie zasada niepodzielności hipoteki oznacza, że hipoteka obciąża nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako całości do momentu całkowitego wygaśnięcia zabezpieczanej wierzytelności. W sytuacji zatem częściowej spłaty wierzytelności nie mamy do czynienia z wygasaniem hipoteki. Zasada ta stanowi także, że w przypadku podziału nieruchomości hipoteka, co do zasady, obciąża wszystkie nieruchomości powstałe w wyniku tego podziału i przyjmuje postać hipoteki łącznej.

Generalnie zatem można powiedzieć, że hipoteka jest odpowiednim i dobrym zabezpieczeniem kredytów finansujących nieruchomości, głównie z uwagi na to, że jest to

⁴ Wpis do księgi wieczystej może mieć też charakter wpisu deklaratoryjnego, potwierdzającego stan prawny nieruchomości. Dzieje się tak np., gdy sąd dokonuje wpisu zmiany właściciela nieruchomości na podstawie zawartego wcześniej aktu notarialnego.

⁵ S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003, s. 13 i następane.

⁶ Oznacza to, że wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to czyją ona stała się własnością, czyli hipoteka trwa na nieruchomości, którą obciąża i wierzyciel hipoteczny może wykonywać swoje prawa, mimo że nieruchomość przeszła na własność innej osoby.

zabezpieczenie bardzo dobrze dostosowane do istoty i charakteru kredytu długoterminowego. Trzeba również dodać, że przed jakimś czasem Trybunał Konstytucyjny uznał za sprzeczne z konstytucją uprzywilejowanie Skarbu Państwa kosztem innych wierzycieli hipotecznych. Polegało ono na tym, że hipotece przymusowej⁷, ustanawianej na przykład dla zabezpieczenia zapłaty zaległości podatkowych, przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych wierzytelności. Obecnie hipoteki te nie korzystają już z takiego pierwszeństwa. Wierzytelności zaspokajane są w takiej kolejności, w jakiej ich hipoteki zabezpieczające zostały wpisane do księgi wieczystej. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, ograniczonego prawa rzeczowego, jakim jest hipoteka, nie można bowiem wykonywać z uszczerbkiem dla takiego samego prawa powstałego wcześniej. Znacznie wzmacnia to pozycję wierzycieli hipotecznych, określanych dotąd jako zwykłych, w tym banków kredytujących nieruchomości.

4. Nowe uregulowania hipoteki

Z powyższych rozważań wynika zatem, że instytucja hipoteki ma niezwykle istotne znaczenie dla rozwoju systemu kredytowania hipotecznego, a tym samym rozwoju rynku nieruchomości. W tym kontekście bardzo ważne jest odniesienie się do zmian ustawowych w tym zakresie, wprowadzonych do polskiego porządku prawnego w dn. 20 lutego 2011 r.⁸. Biorąc pod uwagę dotychczasowe utrudnienia i ograniczenia związane z funkcjonowaniem hipoteki w Polsce, ustawodawca wprowadził nowe rozwiązania, których celem jest zwiększenie efektywności hipoteki, a jednocześnie uczynienie jej bardziej elastyczną formą zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych⁹. Z punktu widzenia funkcjonowania systemu finansowania nieruchomości zasadnicze znaczenie mają, jak się wydaje, cztery wprowadzone nowymi przepisami zmiany.

Po pierwsze, jest to zniesienie wcześniejszego podziału hipotek ze względu na rodzaj wierzytelności, które zabezpieczają. Według tego kryterium wyróżniano hipotekę zwykłą i hipotekę kaucyjną. Przedmiotem zabezpieczenia w przypadku hipoteki zwykłej była ściśle oznaczona wierzytelność jako prawo majątkowe, czyli już istniejąca i określona co do wysokości. Jednocześnie w polskim prawie ustawodawca dopuszczał również możliwość zabezpieczenia hipoteką wierzytelności o nieustalonej jeszcze wielkości, mieliśmy wówczas do czynienia z hipoteką kaucyjną.

Od momentu wejścia w życie nowych regulacji przestał istnieć podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną i ustanowiona została jedna hipoteka umowna, która może zabezpieczać wszystkie wierzytelności, zarówno istniejące jak i przyszłe, w tym także warunkowe, o ustalonej bądź nieustalonej wysokości. Takie rozwiązanie należy ocenić jako korzystne,

⁷ Hipoteki możemy podzielić ze względu na sposób ich powstania. Wyodrębniamy wówczas hipotekę umowną i hipotekę przymusową. Hipoteka umowna powstaje z udziałem właściciela nieruchomości i podstawą jej powstania jest umowa zawarta między właścicielem obciążanej nieruchomości i wierzycielem. Hipoteka przymusowa powstaje natomiast bez udziału i zgody właściciela nieruchomości. Następuje to najczęściej w trakcie prowadzonej przeciwko niemu egzekucji, ale także na podstawie tymczasowego orzeczenia sądu, postanowienia prokuratora czy też decyzji administracyjnej.

⁸ W dniu 20.02.2011 r. weszła w życie ustawa z dn. 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2009, nr 131, poz. 1075).

⁹ Zob. J. Jachowicz, *Nowe ujęcie hipoteki – rewolucja w księgach wieczystych*, Finansowanie Nieruchomości 2009, nr 3.

albowiem wcześniej w praktyce ustanawiania hipotek zabezpieczających długoterminowy kredyt bankowy stosowany ich podział przysparzał wielu problemów, a szczególnie dotyczyło to interpretacji zasad stosowania hipoteki zwykłej i hipoteki kaucyjnej¹⁰. Konieczne było dokonanie jednoznacznego wyboru rodzaju hipoteki, która była właściwa dla zabezpieczenia danej wierzytelności kredytowej. W praktyce ustanawiania przez banki zabezpieczeń, negatywne konsekwencje posłużenia się niewłaściwą formą hipoteki powodowały niepotrzebne utrudnienia. Przed wprowadzeniem nowych rozwiązań sądy postępowały bardzo różnie. Jedne wpisywały do ksiąg wieczystych dwie hipoteki, jedną zwykłą na kwotę główną kredytu, a drugą kaucyjną na odsetki, gdyż uznawały, że hipoteka zwykła nie obejmuje odsetek o zmiennej stopie procentowej. Inne natomiast wpisywały jedną hipotekę na zabezpieczenie całej wierzytelności. Rozróżnianie tych dwóch hipotek prowadziło zatem do wielu sporów. Zmiana, o której mowa powyżej, z pewnością usuwa te wątpliwości. Nie bez znaczenia jest także to, że obecnie składany jest tylko jeden wniosek o wpis hipoteki a nie dwa. Oznacza to mniej biurokracji i niższe opłaty. Zmianę tę należy ocenić jako korzystną dla systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych.

Drugą bardzo ważną zmianą w funkcjonowaniu hipotek, wprowadzoną nowymi regulacjami, jest odstąpienie od zasady automatycznego przesuwania się hipotek w przypadku wygaśnięcia hipoteki mającej pierwszeństwo z punktu widzenia zaspokojenia się wierzyciela, czyli wpisanej wyżej w dziale czwartym księgi wieczystej. W miejsce tego rozwiązania wprowadzono bowiem prawo rozporządzania przez właściciela nieruchomości (dłużnika) opróżnionym miejscem hipotecznym. Zmiana ta budzi sporo kontrowersji. Po wejściu w życie nowych regulacji prawnych wierzyciel hipoteczny nie może liczyć na to, że po spłaceniu wierzytelności zabezpieczająca ją hipoteka wygaśnie i jego hipoteka automatycznie przesunie się wyżej w księdze wieczystej i uzyska tzw. wyższe pierwszeństwo. Po wygaśnięciu hipoteki właściciel nieruchomości może dysponować zwolnionym miejscem w taki sposób, że może ustanowić na tym miejscu nową hipotekę, albo przenieść na nie którąkolwiek z hipotek wpisanych niżej w dziale czwartym księgi wieczystej. Pozostałe hipoteki pozostaną zatem na tym samym miejscu, a więc z tą samą kolejnością co poprzednio. Oznacza to, że hipotece ustanowionej lub przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne będzie przysługiwało pierwszeństwo takie samo, jak wykreślonej hipotece.

W praktyce rozwiązanie to wprowadza stan niepewności banków kredytujących nieruchomości, gdyż nie będą one mogły określić, czy i w jaki sposób udzielony kredyt zostanie zaspokojony w wypadku egzekucji. Przepisy te funkcjonują zbyt krótko, aby możliwa była ich gruntowniejsza ocena, ale nie należy wykluczać, że banki będą unikały udzielania kredytów, jeśli nieruchomość będzie już miała wpisy hipotek w księdze wieczystej. Istnieje także prawdopodobieństwo masowego stosowania przez banki kredytujące nieruchomości klauzul zobowiązujących do określonego rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym na rzecz banku udzielającego kredytu. Dopuszczalne jest bowiem w nowych regulacjach wpisanie do księgi wieczystej roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce zwolnione przez inną hipotekę. W takim przypadku,

¹⁰ Zob. S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, op. cit. s. 62-70 oraz G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, wyd. 4, Warszawa 2007, s. 110-111.

co jest istotne, hipoteka uzyskuje przyręczone miejsce w momencie, gdy stało się ono wolne¹¹.

Pomimo podnoszenia wątpliwości dotyczących przedstawionego wyżej nowego rozwiązania warto podkreślić, że niewątpliwą jego zaletą jest umocnienie pozycji właściciela w rozporządzaniu nieruchomością. W sytuacji bowiem wygaśnięcia hipoteki, uprawnieniem właściciela nieruchomości jest swobodne dysponowanie zwolnionym miejscem po hipotece. Oznacza to, że może on przenieść w to miejsce inną hipotekę lub zabezpieczyć nowy kredyt bankowy. Dzięki takiej możliwości właściciel nieruchomości będzie miał szansę na zaciągnięcie w banku kredytu hipotecznego na korzystniejszych warunkach. Będzie on mógł bowiem negocjować z bankiem koszty kredytu, czyli poziom marży, prowizji i opłat, oferując zwolnione miejsce hipoteczne. Nowa regulacja stwarza zatem możliwość poprawienia pozycji właściciela nieruchomości, w tym również mieszkaniowej, w odniesieniu do banków finansujących rynek nieruchomości.

Trzecią zmianą wprowadzoną ostatnią nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece są dosyć kontrowersyjne zasady dotyczące podziału hipoteki w związku z ustanowieniem odrębnej własności nieruchomości¹². Zgodnie bowiem z obowiązującymi poprzednio regulacjami, do hipoteki zabezpieczającej kredyt bankowy przyznany na budowę budynków mieszkalnych, w sytuacji gdy podział nieruchomości polega na przeniesieniu własności części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, nie był stosowany przepis o powstaniu hipoteki łącznej w przypadku takiego podziału nieruchomości. Zgodnie z tym wyjątkiem hipoteka łączna nie powstawała zatem w sytuacji podziału nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą kredyt bankowy udzielony na finansowanie jej budowy. Oznaczało to, że nabywcy nieruchomości lokalowych, stanowiących odrębną własność, jak również domów jednorodzinnych stanowiących odrębną nieruchomość, nie byli, zgodnie z tą zasadą, narażeni na sytuację, w której nieruchomości będące ich własnością zostaną obciążone hipoteką ustanowioną przez bank na nieruchomości dewelopera w celu zabezpieczenia zaciągniętego przez niego kredytu na budowę przedsięwzięcia inwestycyjnego. Możliwe to było jedynie wówczas, gdy bank udzielający kredytu, jako wierzyciel hipoteczny, zawarł z deweloperem umowę o podziale hipoteki. Dopiero w takim przypadku hipoteka, zgodnie z postanowieniami takiej umowy, ulegała podziałowi i obciążała nieruchomości powstałe po podziale nieruchomości. Pomimo takiej możliwości trzeba jednak podkreślić, że sytuacja nabywców mieszkań od deweloperów była, zgodnie z regulacjami poprzednich przepisów, z tego punktu widzenia znacznie bardziej korzystna. Wprowadzona nowelizacja regulacji prawnych w tym zakresie¹³ znacznie komplikuje sytuację nabywających tą drogą mieszkania, gdyż skutkiem podziału nieruchomości obciążonej hipoteką w celu zabezpieczenia kredytu bankowego będzie obciążenie wyodrębnionej nieruchomości /lokalu, domu jednorodzinnego/ hipoteką łączną. W nowych uregulowaniach prawnych wyodrębnienie takich nieruchomości jest traktowane jak każdy inny podział nieruchomości.

¹¹ J. Jachowicz, *Nowe ujęcie hipoteki...* op. cit.

¹² Zob. K. Lange, P. Podgórski, *Nowa hipoteka zagrożeniem dla właścicieli mieszkań*, *Dziennik Gazeta Prawna* 2011, nr 39.

¹³ Art. 76 ust. 4 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, *Dz. U.* 2009 r., nr 131, poz. 1075.

Czwartą istotną zmianą wprowadzoną nowymi regulacjami jest możliwość zabezpieczania jedną hipoteką kilku wierzytelności przysługujących różnym podmiotom, ale pod warunkiem, że będą one służyły finansowaniu tego samego przedsięwzięcia. Rozwiązanie to należy ocenić pozytywnie, gdyż stanowi ono ułatwienie zarówno dla wierzycieli hipotecznych, jak i kredytobiorców. Z zastosowaniem tego rozwiązania zabezpieczenie wierzytelności z punktu widzenia formalności i jego kosztów będzie łatwiejsze, a tym samym proces udzielania kredytów zabezpieczanych hipotecznie powinien zostać uproszczony. Wykorzystując tę zmianę, banki zamiast wpisywać hipotekę dla każdego udzielanego kredytu, narażając się na kolejne formalności i oczekiwanie na dokonanie wpisu przez sąd, jednorazowo ustanowią wspólną hipotekę dla wszystkich wierzytelności. Takie rozwiązanie jest szczególnie dogodne i elastyczne dla konsorcjum banków finansujących projekty inwestycyjne na rynku nieruchomości, w tym projekty deweloperskie na rynku mieszkaniowym. Jest to także korzystne dla właścicieli nieruchomości, którzy z reguły ponoszą koszty wpisów do ksiąg wieczystych.

Na zakończenie warto podkreślić, że uchwalona w 1982 r. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece w związku z postępującymi zmianami w uwarunkowaniach prawnych i ekonomicznych funkcjonowania rynku nieruchomości wymagała pewnych modyfikacji. Wprowadzona w życie 20 lutego 2011 r. nowelizacja ustawy próbuje sprostać tym wyzwaniom. Jednak z przedstawionych wyżej najistotniejszych zmian w przepisach regulujących hipotekę w naszym kraju wynika, że niektóre z nich budzą wątpliwości i dopiero praktyka ich stosowania zweryfikuje trafność przyjętych rozwiązań oraz ich rzeczywisty wpływ na funkcjonowanie systemu finansowania nieruchomości mieszkaniowych.

Literatura

1. Bieniek G., Rudnicki S., 2007, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Wyd. 4., Warszawa.
2. Jachowicz J., 2009, *Nowe ujęcie hipoteki – rewolucja w księgach wieczystych*, Finansowanie Nieruchomości nr 3.
3. Jurek-Zbrojska A., 2008, *Hipoteka i inne zabezpieczenia kredytu na finansowanie inwestycji w nieruchomości*, [w:] *Nieruchomość. Kredyt. Hipoteka*, pod red. G. Głównki, Poltext, Warszawa.
4. Lange K., Podgórski, P., 2011, *Nowa hipoteka zagrożeniem dla właścicieli mieszkań*, Dziennik Gazeta Prawna nr 39.
5. Rudnicki S., 2003, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa.
6. *Ustawa z dn. 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw*, Dz. U. 2009, nr 131, poz. 1075.
7. Wśniewska E., 2006, *Wpływ cykli koniunkturalnych rynku nieruchomości na poziom wartości rynkowej nieruchomości*, [w:] *Ryzyka banku w zakresie określania wartości nieruchomości dla celów kredytowych w Polsce na tle trendów w Unii Europejskiej*, red. E. Kucharska-Stasiak, Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.

CHANGES IN THE OPERATION OF MORTGAGE IN POLAND

Abstract. A long-term effect of mortgage loans designed for the purchase of residential real estates causes that the risk associated with loan granting is harder to estimate. Consequently, the banks which provide finances for residential real estates are looking for proper risk limitation forms. In that case, the major role is assigned to the legal security of the loan in the form of mortgage on real estate, and not the evaluation of the client's credit worthiness, because the banks do not have reliable information to determine long-term credit worthiness. As a result, to attain efficient operation of the financing system for the housing market, the mortgage operating rules become important. Owing to the fact that the Law of Land and Mortgage Registers and Mortgage¹⁴ was amended in Poland on 20 February 2011, and the Law is very broad in its scope, the purpose of this paper is to describe the most important modifications relating to the mortgage regulations and an attempt at evaluating them in the context of real-estate financing.

Key Words: mortgage, Land and Mortgage Register, housing real estate, real-estate financing system, mortgage loan.

Dr Gabriel Główka
Szkoła Główna Handlowa
Warszawa

¹⁴ Published in *Dz.U.* 2009, No. 131, Item 1075.