



REKOMENDACJA WDROŻENIOWA FUNDACJI NA RZECZ KREDYTU HIPOTECZNEGO

dotyczy:

Zapewnienie prawidłowego stosowania
znowelizowanego prawa hipotecznego

– CZĘŚĆ 2. NADZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE

METRYCZKA DOKUMENTU	
Akt, którego dotyczy Rekomendacja Wdrożeniowa	Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (UKWH) (tekst jedn. Dz.U. 2001 Nr 124, poz. 1361 ze zm.) Ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (ostatnia nowelizacja UKWH) (Dz.U. Nr 131, poz. 107)
Organ odpowiedzialny za prace i uzgodnienia w strukturze Fundacji	Grupa Robocza „Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego” Rada Programowa Fundacji
Data wydania <i>Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji</i>	30/11/2011
Pytania	1) Zagadnienia dot. nadzabezpieczenia hipotecznego na etapie ustanawiania hipoteki 2) Zagadnienia dot. obrony w sądzie w razie wytoczenia powództwa o obniżenie sumy hipoteki

Spis pytań

- 1) Jak rozumieć pojęcie nadzabezpieczenia? 5
- 2) Kiedy powstaje stan nadzabezpieczenia? Czy ustanowienie hipoteki na poziomie 150% lub 200% wierzytelności prowadzi do wystąpienia nadzabezpieczenia? 6
- 3) Komu i wobec kogo przysługuje roszczenie o obniżenie nadmierności zabezpieczenia hipotecznego? 7
- 4) Jaki charakter prawny ma roszczenie o obniżenie nadzabezpieczenia hipotecznego? Czy ulega ono przedawnieniu? 7
- 5) Czy istnienie roszczenia jest uzależnione od rodzaju hipoteki? 7
- 6) Czy roszczenie może być dochodzone w postępowaniu wieczystoksięgowym? Czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu hipoteki z powodu istnienia nadmiernego zabezpieczenia? 8
- 7) Kiedy pozew o obniżenie nadzabezpieczenia może zostać zwrócony powodowi? 10
- 8) Jak obliczyć wartość przedmiotu sporu? 11
- 9) Czy właściciel nieruchomości musi podawać, o jaką kwotę żąda zmniejszenia sumy hipoteki? 12
- 10) Jakie argumenty podnosić, by wykazać, że zabezpieczenie hipoteczne nie ma charakteru nadmiernego? 12

Wnioski z:

X Konferencji Wieczystoksięgowej, 20-21 października 2011 r.



organizator: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

oraz pomocniczo: z konferencji „Hipoteka po nowelizacji”, 17-18 listopada 2011 r.



Hipoteka po nowelizacji

organizator: Uniwersytet Wrocławski

patron merytoryczny: Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



I. CHARAKTER I CEL REKOMENDACJI WDROŻENIOWYCH FUNDACJI

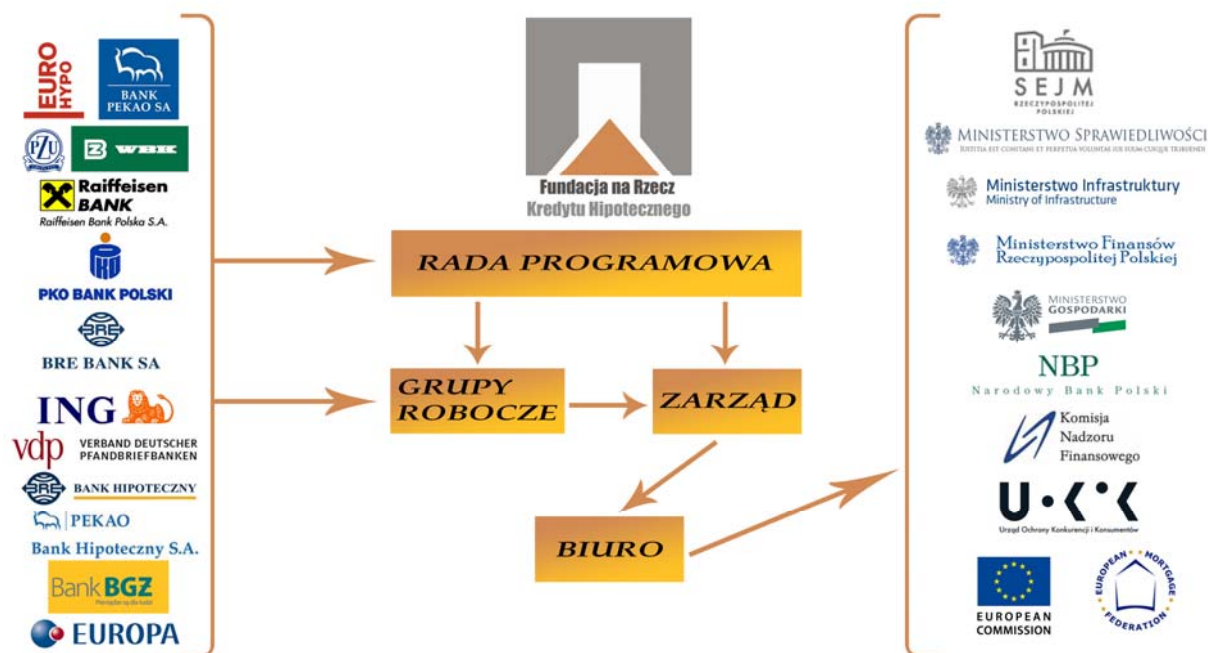
Realizując cel statutowy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, tj. współtworzenie i monitorowanie prawnej infrastruktury dla kredytu hipotecznego w Polsce, w ramach zapoczątkowanego na 69. posiedzeniu Rady Programowej Fundacji projektu „**Modelowe rozwiązania procedur wypełniających obowiązki banków, wynikające z przepisów nadzorczych i ustawowych**”, niniejszym udostępnia się wskazówki praktyczne, przesądzające zgłoszone przez banki wątpliwości interpretacyjne. Niniejsza Rekomendacja Wdrożeniowa związana jest z koniecznością implementacji znowelizowanej *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece*.

Rekomendacje wdrożeniowe Fundacji mają charakter ekspercki, opierają się na wnioskach analiz biura Fundacji (analizy prawne i prawnoporównawcze oraz funkcjonalne) oraz na uzgodnieniach bankowo-resortowych grup roboczych działających przy Fundacji, jak również wymianie opinii z odpowiednimi organami administracji i wnioskach z Ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych.

Celem szerszego udostępnienia Rekomendacji Wdrożeniowych Fundacji jest:

- minimalizacja ryzyka bankowego, odpowiedzialności władz banku i ograniczenie kosztów powstających w związku z potencjalnie nieprawidłowym wdrożeniem nowych przepisów;
- ujednoczenie poziomu wdrożeń regulacji (wypośrodkowanie zbyt daleko idących i kosztownych procedur i sprostanie prawnym wymogom)
- w braku jasności interpretacyjnej organu źródła prawa – wypracowanie najrozsądniejszej w danych warunkach praktyki wdrożeniowej – dla której obroną będzie powszechność danego standardu.

STRUKTURA PRAC NAD REKOMENDACJAMI WDROŻENIOWYMI W FUNDACJI





II. PROBLEMY I RYZYKO BANKOWE W STOSOWANIU NOWEGO PRAWA HIPOTECZNEGO

W dniu 20 lutego 2011 r. weszła w życie nowelizacja Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która w znaczący sposób zmieniła konstrukcję hipoteki. Do polskiego prawa wprowadzono nowe instytucje; licznych kwestii szczegółowych nie przesądzono, pozostawiając je praktyce i nauce prawa.

Fundacja zajmuje się nowym prawem hipotecznym jeszcze od czasów, gdy było ono projektem legislacyjnym. Liczne problemy praktyki są rozstrzygane na posiedzeniach działającej przy Fundacji grupy roboczej „Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego”, a także na organizowanych przez Fundację konferencjach. Ostatnimi wydarzeniami, podczas których – w środowisku sędziów, notariuszy, syndyków oraz praktyków bankowych i ubezpieczeniowych – ustalane było prawidłowe rozumienie budzących wątpliwości przepisów, były:



- **X Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa** *Księgi Wieczyste i Hipoteka w Praktyce Sądowej i Bankowej*, zorganizowana **20-21 października 2011 r.** przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego i Ministerstwo Sprawiedliwości,
- **Seminarium Uzgodnieniowe** „Najlepsze praktyki wdrażania nowych wymogów regulacyjnych w zakresie ochrony konsumenta i prawa hipotecznego”, zorganizowane 13-14 kwietnia 2011 r. przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego.
- **Konferencja „Hipoteka po nowelizacji”**, zorganizowana przez Uniwersytet Wrocławski, której patronem merytorycznym była Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Rekomendacje mają na celu wyjaśnienie wątpliwości praktyki i przyczynienie się do jej ujednoczenia nie tylko w praktyce bankowej, ale także na linii wierzyciel hipoteczny-notariusz-sąd.

Fundacja była Partnerem Merytorycznym konferencji:



Hipoteka po nowelizacji

Organizator: Zakład Prawa Cywilnego i Prawa Prywatnego Międzynarodowego,
Wydział Prawa Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego
Miejsce: Wrocław, 17-18 listopada 2011 r.





III. REKOMENDACJE WDROŻENIOWE FUNDACJI

III. 1. NADZABEZPIECZENIE:

WSKAZÓWKI DLA WIERZYCIELA – ETAP USTANAWIANIA HIPOTEKI

WYKAZ PRZEPISÓW:

W myśl art. 68 UKWH:

Art. 68. 1. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą.

2. Hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej. **Jeżeli zabezpieczenie hipoteczne jest nadmierne, właściciel obciążonej nieruchomości może żądać zmniejszenia sumy hipoteki.**

3. Sumę hipoteki wyraża się w tej samej walucie co zabezpieczona wierzytelność, jeżeli strony w umowie ustanawiającej hipotekę nie postanowiły inaczej.

W myśl art. 110¹ UKWH:

Art. 110¹. Wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej na sumę nie wyższą niż wynikająca z treści dokumentu stanowiącego podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Jeżeli z dokumentu tego nie wynika wysokość sumy hipoteki, suma hipoteki nie może przewyższać więcej niż o połowę zabezpieczonej wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki.

W myśl art. 626⁸ § 2 KPC Kodeksu postępowania cywilnego:

Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Przedmiot Rekomendacji Wdrożeniowej Fundacji

Znowelizowane prawo hipoteczne wprowadziło na rzecz właściciela instytucję roszczenia o obniżenie sumy hipoteki w przypadku zaistnienia **nadmierności zabezpieczenia (potocznie zwaną instytucją nadzabezpieczenia)**. W praktyce pojawiły się wątpliwości, kiedy powstaje stan nadzabezpieczenia, będący podstawą do żądania przez właściciela obniżenia kwoty hipoteki oraz jakie kryteria powinien brać pod uwagę sąd, uwzględniając powództwo.

1) Jak rozumieć pojęcie nadzabezpieczenia?

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH

Nadzabezpieczenie jest sytuacją, której suma hipoteki przewyższa kwotę zabezpieczanych wierzytelności w taki sposób, że, racjonalnie oceniając, już niższa kwota hipoteki chroniłaby uzasadnione interesy wierzyciela hipotecznego.

Nadmiernym zabezpieczeniem hipotecznym w rozumieniu Ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie jest więc każda sytuacja, w której suma hipoteki przewyższa sumę zabezpieczanych wierzytelności.

Suma hipoteki może przewyższać sumę zabezpieczanych wierzytelności, co wynika z konstrukcji nowej hipoteki (zabezpieczenie odsetek, roszczeń ubocznych i kosztów postępowania).

**2) Kiedy powstaje stan nadzabezpieczenia? Czy ustanowienie hipoteki na poziomie 150% lub 200% wierzytelności prowadzi do wystąpienia nadzabezpieczenia?**

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2, art. 110¹ UKWH

Nadzabezpieczenie – w rozumieniu UKWH – może istnieć już w chwili ustanowienia hipoteki (tzw. nadzabezpieczenie **pierwotne**) bądź powstać w toku życia kredytu, w miarę spłaty wierzytelności przez dłużnika (tzw. nadzabezpieczenie **wtórne/ następcze**).

Jak już wskazano, sam fakt, że kwota hipoteki jest większa niż suma zabezpieczonych wierzytelności nie powoduje istnienia nadmierności zabezpieczenia w rozumieniu UKWH.

Nie każde nadzabezpieczenie jest nadzabezpieczeniem nadmiernym.

Stosowanie więc w praktyce bankowej ustanawiania hipoteki na poziomie 150% czy 200% wierzytelności jest dopuszczalne i nie powoduje powstania po stronie właściciela nieruchomości roszczenia o zmniejszenie sumy hipoteki.

Taka praktyka jest uzasadniona – hipoteka zabezpiecza m.in. odsetki za opóźnienie czy koszty postępowania związanego z realizacją hipoteki, a wysokość tychże nie może być znana na chwilę ustanawiania hipoteki (np. nie wiadomo, czy opóźnienie w ogóle wystąpi, a jeśli tak – jak długo będzie trwało, co wpłynie na wysokość odsetek). Ponadto, jeśli hipoteka zabezpiecza wierzytelność przyszłą lub o wysokości nieustalonej, konieczne jest istnienie hipoteki w takiej wysokości, która zapewni bezpieczeństwo zwrotu takich wierzytelności.

Należy podkreślić, że przepis **art. 110¹ UKWH** nie zawiera regulacji dot. nadzabezpieczenia. Norma wyrażana przez ten przepis ma zastosowanie jedynie do sytuacji żądania przez wierzyciela wpisu **hipoteki przymusowej**. Przepis ten w zdaniu 1. stanowi, że wierzyciel może żądać wpisu takiej hipoteki na sumę nie wyższą niż wynika to z treści dokumentu, który stanowi podstawę jej wpisu do księgi wieczystej. Dopiero zdanie 2. stanowi, że jeśli z takowego dokumentu nie wynika wysokość, w jakiej wpisana ma zostać hipoteka, wierzyciel może żądać wpisania jej maksymalnie na 150% kwoty wierzytelności wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne, które zostały określone w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu. **Przepis ten nie ma nic wspólnego z określeniem regulacji nadmiernego zabezpieczenia.** Reguluje on kwestie wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej.

Przepis art. **110¹ UKWH** stanowi wskazówkę, że zabezpieczenie hipoteczne wynoszące 150% wysokości wierzytelności jest zabezpieczeniem dopuszczalnym, nie obciążającym nadmiernie dłużnika. Nie stanowi to maksymalnego limitu zabezpieczenia hipoteką umowną.



3) Komu i wobec kogo przysługuje roszczenie o obniżenie nadmierności zabezpieczenia hipotecznego?

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH

Powód: Roszczenie o obniżenie dymy hipoteki przysługuje **każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości**. Jeśli więc pierwotny dłużnik rzeczowy zbędzie swoją nieruchomość, roszczenie będzie przysługiwało nabywcy nieruchomości.

Pozwany: Pozwanym będzie zawsze **każdoczesny wierzyciel hipoteczny**. Jeśli do księgi wieczystej wpisany został **administrator** hipoteki, należy pozwać jego, a nie właściwych wierzycieli hipotecznych.

4) Jaki charakter prawny ma roszczenie o obniżenie nadzabezpieczenia hipotecznego? Czy ulega ono przedawnieniu?

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH

W doktrynie charakter prawny roszczenia jest sporny. Konkurują ze sobą poglądy głoszące, że roszczenie z przepisu art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH ma charakter roszczenia prawa cywilnego (ulega więc przedawnieniu) oraz że jest to kompetencja procesowa (polega ona na tym, że z mocy prawa właścicielowi nieruchomości przysługuje możliwość wytoczenia przeciwko wierzycielowi hipotecznemu powództwa o obniżenie sumy hipoteki).

Należy przychylić się do poglądu, że roszczenie to ma charakter kompetencji procesowej, z czego wynika, że roszczenie to **nie ulega przedawnieniu**. Oznacza to, że właściciel nieruchomości może w każdej chwili wystąpić z roszczeniem o obniżenie sumy hipoteki; wierzyciel nie może „zahamować” w sądzie dochodzenia roszczenia przez podnoszenie, iż roszczenie przedawniło się.

5) Czy istnienie roszczenia jest uzależnione od rodzaju hipoteki?

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH

Nie, istnienie roszczenia nie zależy od rodzaju hipoteki.

Roszczenie **przysługuje** właścicielowi nieruchomości względem wierzyciela hipotecznego bez względu na to, jakiego rodzaju „nowa” hipoteka przysługuje temu ostatniemu. Roszczenie przysługuje więc wobec wierzyciela „nowej” hipoteki umownej, przymusowej i ustawowej.

Roszczenie **nie przysługuje** wobec wierzycieli hipotek zwykłych, gdyż do tych hipotek stosuje się przepisy sprzed nowelizacji, które nie przewidywały instytucji nadzabezpieczenia. Roszczenie **przysługuje** wobec wierzycieli **hipotek kaucyjnych**, ponieważ do tych hipotek stosuje się nowe przepisy.



6) Czy roszczenie może być dochodzone w postępowaniu wieczystoksięgowym? Czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu hipoteki z powodu istnienia nadmiernego zabezpieczenia?

- por. art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH oraz art. 626⁸ § 2 KPC

Nie. Roszczenie o obniżenie sumy hipoteki na podstawie art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH może być dochodzone jedynie w trybie spornym, czyli procesowym. W postępowaniu wieczystoksięgowym (jako postępowaniu nieprocesowym, które z założenia nie ma charakteru spornego) nie ma możliwości rozstrzygnięcia sporów między sądami.

Zgodnie z zasadą ograniczonej kognicji, sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do badania, czy ustanowiona hipoteka stanowi nadmierne zabezpieczenie. Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 KPC). Kwestia nadzabezpieczenia wykracza natomiast poza kwestie związane ze złożonymi do sądu dokumentami.

Jeśli sąd wieczystoksięgowy oddali wniosek o wpis hipoteki z powodu istnienia nadmierności zabezpieczenia hipotecznego, należy złożyć od takiego orzeczenia apelację/ skargę na orzeczenie referendarza sądowego, zwracając uwagę, że kognicja sądu nie zezwala na oddalenie wniosku na takiej podstawie. Zaskarżenie oddalenia zapewne zachowanie pierwszeństwa hipoteki, jeśli skarga/ apelacja zostanie uwzględniona.

Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji Wskazówki dla wierzyciela – etap ustanawiania hipoteki:

1. W razie sporu sądowego wierzyciel może podnosić, że istnienie stanu nadzabezpieczenie nie jest samo w sobie podstawą do skorzystania z roszczenia o obniżenie sumy hipoteki. Podstawą do skorzystania z niego jest jedynie hipoteczne zabezpieczenie **nadmierne**. **Hipoteka w wysokości 150%-200% udzielonego kredytu nie stanowi nadmiernego zabezpieczenia**, co wynika z przepisu art. 110¹ UKWH, wskazującego na możliwość ustanowienia hipoteki ponad wartość zabezpieczanej wierzytelności.
2. W razie **zbycia przez właściciela nieruchomości obciążonej** hipoteką, wierzyciel powinien liczyć się z tym, że nowy właściciel może wystąpić z roszczeniem o obniżenie sumy hipoteki. Prawo do skorzystania z roszczenia ma każdorazowy właściciel nieruchomości.
3. Jeśli **bank (lub inny podmiot) nabył wierzytelność hipoteczną** powinien liczyć się z tym, że może być pozwany o obniżenie sumy hipoteki, ponieważ nabył hipotekę w sposób wtórny. Właściciel nieruchomości może bowiem pozwać każdy podmiot, który w danej chwili jest wierzycielem hipotecznym.
4. **Administrator hipoteki** powinien liczyć się z tym, że może być pozwany o obniżenie sumy hipoteki. Właściciel nieruchomości chcący skorzystać z roszczenia o obniżenie sumy hipoteki powinien pozwać właśnie administratora, a nie właściwych wierzycieli hipotecznych.



5. Jeśli właściciel nieruchomości wystąpi o obniżenie sumy **hipoteki zwykłej**, pozwany wierzyciel powinien podnieść przed sądem, że roszczenie takie nie przysługuje właścicielowi, gdyż do hipotek zwykłych stosuje się przepisy sprzed nowelizacji hipotecznej, a te nie przyznawały właścicielowi takiego roszczenia.

6. W razie oddalenia przez sąd wniosku o wpis hipoteki do księgi wieczystej, z powodu stwierdzenia przez sąd istnienia nadmierności zabezpieczenia hipotecznego, należy takie oddalenie zaskarżyć, wskazując, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego nie pozwala mu badać kwestii nadzabezpieczenia, gdyż wykracza ona poza powinność zbadania przedłożonych dokumentów. **Zaskarżenie jest ważne dla utrzymania chwili złożenia wniosku o wpis, a więc dla zachowania przez hipotekę odpowiedniego pierwszeństwa.**



III. 2. NADZABEZPIECZENIE:

WSKAZÓWKI DLA WIERZycIELA – ETAP SĄDOWY – JAK MOŻE BRONIĆ SIĘ WIERZycIEL?

WYKAZ PRZEPISÓW:

W myśl art. 10 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 10. Opłatę należy uiścić przy wniesieniu do sądu pisma podlegającego opłacie. [np. pozew]

W myśl art. 13 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 13. 1. Oplatę stosunkową pobiera się w sprawach o prawa majątkowe; wynosi ona 5 % wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 złotych i nie więcej niż 100.000 złotych.

2. Oплата stosunkowa w sprawach o prawa majątkowe dochodzone w postępowaniu grupowym wynosi 2 % wartości przedmiotu sporu lub przedmiotu zaskarżenia, jednak nie mniej niż 30 złotych i nie więcej niż 100.000 złotych.

W myśl art. 20 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 20. Do wartości przedmiotu sporu nie wlicza się odsetek, pożytków i kosztów, żądanych obok roszczenia głównego.

W myśl art. 24 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 24. W sprawach o zabezpieczenie, zastaw lub hipotekę wartość przedmiotu sporu stanowi **suma wierzytelności**. Jeżeli jednak przedmiot zabezpieczenia lub zastawu ma mniejszą wartość niż wierzytelność, rozstrzyga wartość mniejsza.

W myśl art. 25 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 25. § 1. Sąd może na posiedzeniu niejawnym sprawdzić wartość przedmiotu sporu oznaczoną przez powoda i zarządzić w tym celu dochodzenie.

§ 2. Po doręczeniu pozwu sprawdzenie nastąpić może jedynie na **zarzut pozwanego**, zgłoszony **przed wdaniami się w spór co do istoty sprawy**.

§ 3. Jeżeli sąd w wyniku sprawdzenia wartości przedmiotu sporu uzna się za niewłaściwy, przekaze sprawę sądowi właściwemu; jeżeli jest kilka sądów właściwych - przekaze temu z nich, który wskaże powód.

W myśl art. 26 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 26. Po ustaleniu w myśl artykułu poprzedzającego, wartość przedmiotu sporu nie podlega ponownemu badaniu w dalszym toku postępowania.

W myśl art. 130 Kodeksu postępowania cywilnego:

Art. 130. § 1. Jeżeli pismo procesowe nie może otrzymać prawidłowego biegu wskutek niezachowania warunków formalnych lub jeżeli od pisma nie uiszczono należnej opłaty, przewodniczący wzywa stronę, pod rygorem zwrócenia pisma, do poprawienia, uzupełnienia lub opłacenia go w terminie tygodniowym. Mylne oznaczenie pisma procesowego lub inne oczywiste niedokładności nie stanowią przeszkody do nadania pismu biegu i rozpoznania go w trybie właściwym. (...)

7) Kiedy pozew o obniżenie nadzabezpieczenia może zostać zwrócony powodowi?

- por. art. 13 KPC, art. 25 § 1 KPC oraz art. 130 § 1 KPC

Powód (właściciel nieruchomości żądający obniżenia sumy hipoteki) powinien prawidłowo określić wartość przedmiotu sporu. Jeśli pozwany wierzyciel zauważy, że wartość ta została



obliczona nieprawidłowo, powinien zwrócić na to uwagę sądu. Fakt taki może zostać zgłoszony tylko przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy. Oznacza to, że **zwrócenie uwagi na podanie przez powoda błędnej wartości przedmiotu sporu powinno nastąpić najpóźniej w odpowiedzi na pozew**. Wierzyciel powinien wskazać, jaka jest, jego zdaniem, prawidłowa jej wysokość. W razie wykazania, że od pozwu została wniesiona niższa opłata niż przewidziana prawem (wartość liczbowa poniesionej opłaty nie stanowiła 5% realnej wartości przedmiotu sporu), sąd wezwie właściciela nieruchomości do jej uzupełnienia w terminie tygodnia od doręczenia wezwania. Jeśli właściciel nie „wyrówna” opłaty w terminie, pozew zostanie mu zwrócony, co zakończy sprawę sądową dotyczącą nadzabezpieczenia. Nie jest wykluczone, że właściciel złoży pozew ponownie (rozpocznie to jednak zupełnie nowy spór sądowy, który także powinien zostać prawidłowo opłacony).

8) Jak obliczyć wartość przedmiotu sporu?

- por. art. 13 KPC, art. 20 KPC oraz art. 24 KPC

Wprowadzanie instytucji sądowego obniżenia sumy hipoteki w razie nadzabezpieczenia nie pociągnęło za sobą wprowadzenia do Kodeksu postępowania cywilnego szczególnej regulacji dotyczącej obliczania wartości przedmiotu sporu w razie skorzystania z roszczenia z art. 68 ust. 2 zd. 2 UKWH. Do obliczenia wartości przedmiotu sporu w tych sprawach należy więc stosować ogólne zasady.

Zgodnie z przepisem art. 24 KPC w sprawach o hipotekę wartość przedmiotu sporu (WPS) stanowi suma wierzytelności. Dla obliczenia WPS nie jest istotna suma hipoteki (choć właściciel wysunie żądanie dotyczące właśnie obniżenia sumy hipoteki).

Prawidłowe obliczenie WPS wymaga więc ustalenia sumy wierzytelności. Zgodnie z przepisem art. 20 KPC, przy obliczaniu WPS nie uwzględnia się odsetek i kosztów związanych z roszczeniem głównym. Do ustalenia WPS istotna jest więc suma zabezpieczonych wierzytelności o zwrot kapitału (np. wysokość udzielonego kredytu).

W przypadku wierzytelności o zwrot kapitału o wysokości ustalonej (zarówno istniejących, jak i przyszłych), obliczając WPS, należy wziąć pod uwagę sumę wierzytelności z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (np. kwotę udzielonego kredytu).

W przypadku wierzytelności o wysokości nieustalonej, należy wziąć pod uwagę najwyższą możliwą wysokość wierzytelności (górną granicą dla określenia WPS będzie suma hipoteki).

Jeśli hipoteka zabezpiecza kilka wierzytelności, konieczne jest zsumowanie ich wysokości, według wyżej wskazanych zasad.

Wartość przedmiotu sporu **nie** może **przekroczyć** kwoty **100 000 zł** (art. 13 ust. 1 KPC).

**9) Czy właściciel nieruchomości musi podawać, o jaką kwotę żąda zmniejszenia sumy hipoteki?**

Tak. Właściciel nieruchomości powinien podać, o ile hipoteka powinna zostać obniżona. Jeżeli właściciel nie podał takiej informacji, a jedynie stwierdził, że żąda obniżenia sumy hipoteki, wierzyciel powinien podnieść zarzut, że roszczenie procesowe nie zostało należycie skonkretyzowane, w związku z czym powinno ono zostać oddalone.

10) Jakie argumenty podnosić, by wykazać, że zabezpieczenie hipoteczne nie ma charakteru nadmiernego?

Wierzyciel hipoteczny powinien zwrócić uwagę sądu na to, że hipoteka nie może zostać obniżona do stopnia, który nie zapewniałby istnienia zabezpieczenia w wysokości chroniącej słusze interesy wierzyciela (por. poniższe rekomendacje).

Nie jest wykluczone, że do oceny, w jakim stopniu uzasadnione jest obniżenie sumy hipoteki, konieczne będzie powołanie biegłego (art. 278 KPC).

**Rekomendacja Wdrożeniowa Fundacji
Wskazówki dla wierzyciela – etap obrony sądowej:**

Argumenty, jakie wierzyciel hipoteczny powinien podnieść przed sądem, by wykazać, że nie ma podstaw do obniżenia hipoteki z powodu nadmierności zabezpieczenia hipotecznego bądź by wykazać, że zasadne jest obniżenie hipoteki w mniejszym zakresie niż żąda tego właściciel nieruchomości:

I – konkretna sytuacja

Wierzyciel hipoteczny może podnosić, że sąd powinien wziąć pod uwagę fakty związane z konkretną sytuacją, którą sąd rozstrzyga. Nie można przyjąć ogólnej reguły, że np. hipoteka o wysokości 200% kapitału zawsze stanowi nadmierne zabezpieczenie (por. odpowiedzi na pyt. 1) i 2).

II – zakres zabezpieczenia hipotecznego

Wierzyciel hipoteczny może zwrócić uwagę sądu na fakt, że nowa hipoteka zabezpiecza nie tylko wierzytelność o zwrot kapitału, ale także roszczenia o odsetki, koszty postępowania i ewentualnie o inne świadczenia uboczne. Hipoteka nie może zostać obniżona w takim stopniu, który prowadziłby do sytuacji, w której roszczenia te nie będą zabezpieczone hipoteką.

III – nieokreślona wysokość wierzytelności i roszczeń

Wierzyciel hipoteczny może zwrócić uwagę sądu, że są wierzytelności i roszczenia, których wysokości nie da się ustalić. Przykładowo, wysokość roszczeń o odsetki za opóźnienie będzie



zależała od tego czy i jak bardzo opóźni się w spłacie dłużnik. Obniżona suma hipoteki musi więc zapewniać, że roszczenia te zostaną efektywnie zabezpieczone.

IV – wierzytelności przyszłe

Wierzyciel hipoteczny może podnieść, że nie jest możliwe obniżenie hipoteki tylko z tego powodu, że zabezpiecza ona wierzytelności przyszłe. Takie wierzytelności korzystają w pełni z zabezpieczenia hipotecznego. Dopóki nie rozpocznie się ich spłata (a więc: nie przekształcą się one w wierzytelności istniejące) w ogóle nie można mówić o nadzabezpieczeniu wtórnym. Z takimi wierzytelnościami mogą wiązać się także przyszłe roszczenia o odsetki.

V – waluta hipoteki

W razie roszczenia o obniżenie sumy hipoteki:

a) wyrażonej w walucie obcej, która zabezpiecza przynajmniej jedną wierzytelność wyrażoną w złotych bądź

b) hipoteki wyrażonej w złotych, która zabezpiecza przynajmniej jedną wierzytelność wyrażoną w walucie obcej,

wierzyciel hipoteczny powinien zwrócić uwagę na konieczność uwzględniania wahań kursów walutowych. Hipoteka nie może zostać obniżona do sumy, która z dużym prawdopodobieństwem nie pozwoli na zaspokojenie roszczeń wierzyciela.

VI – wartość nieruchomości

Dokonując obniżenia sumy hipoteki, należy zwrócić uwagę sądu na konieczność zbadania, jaka będzie wartość nieruchomości obciążonej hipoteką w chwili orzekania (zapewne będzie to wymagać powołania **biegłego**). Jeśli bowiem sąd orzeknie o obniżeniu części sumy hipoteki, w majątku właściciela nieruchomości powstanie częściowo opróżnione miejsce hipoteczne. Właściciel może wprowadzić na nie hipotekę, której przysługiwać będzie to samo pierwszeństwo, co hipotece o obniżonej sumie. W praktyce oznacza to, że suma uzyskana w egzekucji nieruchomości będzie musiała zostać podzielona między dwóch wierzycieli. Jeśli suma hipoteki zostanie obniżona bez uwzględnienia wartości nieruchomości na chwilę orzekania, może to doprowadzić do pokrzywdzenia interesów wierzyciela, którego hipoteka została obniżona (będzie musiał on „podzielić się” sumą uzyskaną z egzekucji z nieruchomości z wierzycielem „wprowadzonym” na częściowe miejsce hipoteczne).

VII – brak określenia kwoty, o jaką obniżyć hipotekę

Jeśli właściciel nieruchomości nie wskaże, o jaką kwotę należy obniżyć hipotekę, wierzyciel powinien podnieść, że takie roszczenie powinno zostać oddalone jako nieskonkretyzowane.

Fundacja wydała Rekomendacje Wdrożeniowe odnośnie do:

- *Zapewnienia spójności znowelizowanej Rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego z innymi regulacjami*
- *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece – część 1a*
- *Wdrożenia Ustawy o kredycie konsumenckim w zakresie przewidzianym dla kredytów zabezpieczonych hipoteką – część I*

W najbliższym czasie Fundacja wyda Rekomendacje Wdrożeniowe odnośnie do:

- *Ustawy o księgach wieczystych i hipotece – część 3.*

Kontakt:

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

ul. Nobla 29b, 03-930 Warszawa

fundacja@ehipoteka.pl

tel. 022 870 83 60