

Przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne

*Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 21 maja 2015 r.
(IV CSK 509/14)*

Wymaganie, aby rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym mieściło się w granicach wygasłej hipoteki, nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Nie stoi bowiem na przeszkodzie rozporządzeniu opróżnionym miejscem hipotecznym na kwotę wyższą od sumy tego miejsca za zgodą osób, którym przysługują prawa obciążające nieruchomości z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, a w pewnych przypadkach, nawet bez zgody tych osób i żadnych innych dodatkowych przesłanek.

BARTŁOMIEJ SWACZYNA

I. Postanowienie Sądu Najwyższego z 21.05.2015 r. zasługuje na uwagę z dwóch powodów. Po pierwsze, zapadło w sprawie powstałej na tle stosowania przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101¹–101¹¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece¹), które obowiązują zaledwie od 20.02.2011 r.² i są całkowitym *novum* w rodzimym prawie hipotecznym. Orzecznictwo sądowe stanowi zawsze ważny element dochodzenia do konsensusu interpretacyjnego odnośnie do instytucji prawnych w ich początkowym okresie obowiązywania. Głosowane orzeczenie jest zaś dopiero drugim opublikowanym judykatem Sądu Najwyższego dotyczącym rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym³. Po drugie, w pierwszym okresie obowiązywania nowych przepisów, ze względu na długoterminowość zabezpieczenia hipotecznego w typowych przypadkach i wyłączenie stosowania przepisów o rozporządzaniu opróżnionym miejscem hipotecznym do hipotek powstałych przed wejściem w życie ustawy z 26.06.2009 r.⁴, szczególne znaczenie w praktyce mają postanowienia o zobowiązaniu się do przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne (art. 101⁹ u.k.w.h.). Omawiane orzeczenie dotyczy zaś bezpośrednio ujawnienia owego zobowiązania w księdze wieczystej podejmując przy tym szereg

¹ Ustawa z 6.07.1982 r., t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707, ze zm., dalej: „u.k.w.h.”.

² Zob. art. 1 pkt 25 i art. 14 ustawy z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 131, poz. 1075) z 19.08.2009 r.

³ Por. post. SN z 22.10.2014 r. (II CSK 697/13), Legalis 1182685.

⁴ Zob. art. 10 ustawy powołanej w przyp. 2.