

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI**

z dnia 2 lutego 2011 r.

zmieniające rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów

Na podstawie art. 24 ust. 3, art. 36 ust. 2, art. 58 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 i 3 i art. 125 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.¹⁾) zarządza się, co następuje:

§ 1. W rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122 oraz z 2003 r. Nr 176, poz. 1721) wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 7:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Księgi wieczyste prowadzi się odrębnie dla nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych oraz dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”,

b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. Do prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące ksiąg wieczystych dla lokali stanowiących odrębną własność, chyba że przepisy niniejszego rozporządzenia stanowią inaczej.”;

2) w § 8:

a) pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) do numeru repertorium księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dodaje się napis "ogr",

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 i Nr 110, poz. 1189, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, z 2009 r. Nr 131, poz. 1075.

- „6) napis "spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (nazwa spółdzielni)",
- c) uchyla się pkt 7 i 8;
- 3) w § 11 ust. 5 otrzymuje brzmienie:
- „5. Przepisy ust. 1 - 4 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.”;
- 4) § 21 otrzymuje brzmienie:
- „§ 21. 1. Założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dokonuje się na podstawie wniosku zawierającego w szczególności:
- 1) oznaczenie miejsca położenia i powierzchni lokalu lub domu jednorodzinnego,
 - 2) wymienienie osoby, której przysługuje to prawo, w sposób określony w § 41,
 - 3) powołanie tytułu nabycia tego prawa,
 - 4) wyszczególnienie obciążających to prawo ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w rozporządzaniu tym prawem albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń.
2. Do wniosku powinny być dołączone dokumenty stwierdzające nabycie prawa wymienionego w ust. 1 oraz dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia lokalu lub domu jednorodzinnego.”;
- 5) § 30 otrzymuje brzmienie:
- „§ 30. 1. Podstawą oznaczenia lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest zaświadczenie o powierzchni i położeniu lokalu, wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową, z oznaczeniem nieruchomości, z którą lokal jest związany.
2. Podstawą oznaczenia domu jednorodzinnego, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest zaświadczenie o powierzchni i położeniu domu jednorodzinnego, wydane przez właściwą spółdzielnię mieszkaniową, z oznaczeniem nieruchomości, z którą budynek jest związany, oraz wypis z rejestru gruntów.”;
- 6) w § 34:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. W dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wpisuje się:
- 1) łam 4 " Mapa i opis" — dane o usytuowaniu w budynku, liczba izb, ich rodzaj oraz numer karty akt, pod którym znajduje się podstawa oznaczenia lokalu lub

liczba kondygnacji, liczba izb, ich rodzaj oraz numer karty akt, pod którym znajduje się podstawa oznaczenia domu jednorodzinnego,

2) łam 5 "Sposób korzystania" — lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym lub dom jednorodzinny,

3) łam 6 "Obszar" — powierzchnię użytkową lokalu lub domu jednorodzinnego,

4) łam 8 "Stan w czasie założenia księgi wieczystej, przyłączenia i odłączenia" — oznaczenie nieruchomości, na której usytuowany jest budynek, w którym znajduje się lokal lub oznaczenie nieruchomości, na której usytuowany jest dom jednorodzinny, przez wskazanie numeru działki ewidencyjnej lub numeru księgi wieczystej, jeżeli jest dla nieruchomości założona.”,

b) uchyla się ust. 3;

7) w § 37 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

„4. W księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dziale I-Sp wpisuje się to prawo ze wskazaniem określonej spółdzielni mieszkaniowej.”;

8) w § 38 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Jeżeli nieruchomość została oddana w trwały zarząd lub zarząd, uprawnionego z tytułu trwałego zarządu lub zarządu wpisuje się w łamie 3, a podstawę prawną trwałego zarządu lub zarządu — w łamie 5.”;

9) w § 40 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. W dziale II księgi prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w łamie 3 wpisuje się uprawnionego, któremu przysługuje to prawo, współuprawnionego, wysokość udziału we wspólnym prawie i rodzaj wspólności na zasadach określonych w § 41.”;

10) w § 41 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Uprawnionych z tytułu prawa własności, użytkowania wieczystego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu określa się w księdze wieczystej według następujących danych:

1) Skarb Państwa — przez wymienienie Skarbu Państwa ze wskazaniem nazwy organu reprezentującego Skarb Państwa lub osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa; jeżeli nieruchomość jest w trwałym zarządzie lub zarządzie państwowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej — przez wymienienie Skarbu Państwa ze wskazaniem

nazwy i siedziby tej jednostki, jako trwałego zarządcy lub zarządcy,

2) jednostkę samorządu terytorialnego (związek jednostek samorządu terytorialnego) — przez wymienienie nazwy i siedziby jednostki samorządu terytorialnego (związku jednostek samorządu terytorialnego); jeżeli nieruchomości jest w trwałym zarządzie samorządowej jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej — przez wymienienie nazwy i siedziby jednostki samorządu terytorialnego (związku jednostek samorządu terytorialnego) ze wskazaniem nazwy i siedziby tej jednostki, jako trwałego zarządcy,

3) inną osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną — przez wskazanie jej nazwy (oznaczenia) i siedziby,

4) osobę fizyczną — przez wskazanie imienia (imion), nazwiska oraz imienia ojca i matki,

5) współników spółki cywilnej — przez wskazanie w odniesieniu do każdego ze współników: imienia (imion) i nazwiska oraz imion rodziców lub nazwy i siedziby osoby prawnej lub nazwy i siedziby jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, oraz zamieszczenie tekstu: "jako współnicy spółki prawa cywilnego,";

11) w § 42 w ust. 1 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) łam 3 "Prawa, roszczenia, ciężary i ograniczenia" — wszelkie ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości lub użytkowanie wieczyste, z wyjątkiem hipotek, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomości lub użytkowaniem wieczystym, prawa osobiste i roszczenia, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek; w przypadku łącznego współobciążenia wpisuje się dane dotyczące numeru ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych oraz sąd właściwy do ich prowadzenia,";

12) § 44 otrzymuje brzmienie:

„§ 44. W przypadku dokonywania wpisu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepis § 42 stosuje się odpowiednio.”;

13) w § 45 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio do spółdzielczego własnościowego

prawa do lokalu.”;

14) w § 46 w ust.1:

a) pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) łam 3 "Suma" — wyrażoną cyframi arabskimi oznaczoną sumę hipoteki lub sumę hipoteki, która ma być ustanowiona według treści roszczenia, oraz oznaczenie pieniądza, w jakim jest wyrażona hipoteka,

4) łam 4 "Hipoteka" – słownie sumę hipoteki i pieniądza, w jakim jest wyrażona; rodzaj hipoteki; w przypadku roszczenia o ustanowienie hipoteki – treść roszczenia, co do rodzaju hipoteki, której dotyczy roszczenie; rodzaj i wysokość odsetek; zakres obciążenia hipoteką w wypadku, gdy hipoteka została ustanowiona na udziale; jeżeli przedmiotem zabezpieczenia hipoteką jest wierzytelność hipoteczna – wskazanie hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność hipoteczną; oznaczenie rodzaju wierzytelności zabezpieczonych hipoteką oraz stosunków prawnych, z których wynikają te wierzytelności; termin zapłaty zabezpieczonej wierzytelności, w przypadku kredytu – termin spłaty kredytu; informację o tym, iż właściciel, użytkownik wieczysty lub uprawniony dokonał zastrzeżenia pierwszeństwa przed hipoteką lub roszczeniem wyższego lub równego z tą hipoteką lub roszczeniem dla innego prawa lub roszczenia; informację o tym, iż hipotece zabezpieczającej przelaną wierzytelność przysługuje pierwszeństwo hipoteki, która zabezpieczała wierzytelność przed przelewem ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki; informację o tym, iż hipoteka powstała w wyniku podziału hipoteki i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki podlegającej podziałowi ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki; informację o tym, iż hipoteka została przeniesiona na opróżnione miejsce hipoteczne i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki, której opróżnionym miejscem hipotecznym rozporządzono, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki; informację o tym, iż hipoteka została ustanowiona na opróżnionym miejscu hipotecznym i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki, której opróżnionym miejscem hipotecznym rozporządzono, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki; informację o tym, iż wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu hipoteki, której miejsca hipotecznego dotyczy roszczenie; w przypadku łącznego

współobciążenia wpisuje się dane dotyczące numeru ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości współobciążonych oraz nazwę i siedzibę sądu właściwego do ich prowadzenia; informację o zajęciu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką; informację o wpisaniu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku hipotecznego do rejestru zabezpieczenia hipotecznych listów zastawnych i numer, pod jakim hipoteka została wpisana w tym rejestrze; informację o zakresie zabezpieczenia hipoteką poszczególnych wierzytelności w przypadku ustanowienia hipoteki na rzecz administratora hipoteki; informację o sposobie podziału hipoteki w razie podziału nieruchomości polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokalu lub wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości odrębnej nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny; informację o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką w przypadku przelewu jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką; inne istotne informacje o treści hipoteki lub roszczenia lub wierzytelności zabezpieczonej hipoteką lub roszczeniem; informację o uprawnieniu do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu hipoteki, której miejsca uprawnienie dotyczy; w przypadku częściowego opróżnienia miejsca hipotecznego dodatkowo ujawnia się część, w jakiej właścicielowi przysługuje uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym; dane dotyczące wierzyciela hipotecznego lub administratora hipoteki (w przypadku banku wpisuje się firmę banku i określenie oddziału),”

b) pkt 7 otrzymuje brzmienie:

„7) łam 7 "Wpis" — zmiany wpisów z łamu 3 i 4, z wyjątkiem wykreśleń, a w szczególności zmiany pierwszeństwa, zmiany wierzyciela, zmiany administratora hipoteki, zmianę w oprocentowaniu (nie dotyczy oprocentowania według zmiennej stopy oprocentowania), zmiany w terminach płatności wierzytelności; łączne obciążenia nieruchomości powstałe po wpisie hipoteki związane z podziałem nieruchomości obciążonej lub zmiany hipoteki umownej w hipotekę umowną łączną albo w hipotekę przymusową łączną,”

c) po ust. 2 dodaje się ust.2a w brzmieniu:

„2a. W przypadku przelewu jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką, w łamie 3 – pod wpisaną kwotą hipoteki wpisuje się kwotę hipoteki podlegającą wykreśleniu i po podkreśleniu jej czarną linią wpisuje się sumę

pozostałą po odliczeniu kwoty podlegającej wykreśleniu; w łamie 7 hipoteki, której suma podlega częściowemu wykreśleniu – wpisuje się informacje o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Hipotekę zabezpieczającą przelaną wierzytelność wpisuje się pod kolejnym numerem bieżącym wpisu, ujawniając w jej łamie 4 informację, że hipotece przysługuje pierwszeństwo hipoteki, która zabezpieczała wierzytelność przed przelewem, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.”;

15) po § 46a dodaje się § 46b – 46d w brzmieniu:

„§ 46b. W przypadku podziału hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności wykreśla się istniejący wpis hipoteki oraz wpisuje się pod kolejnymi numerami bieżącymi wpisu hipoteki powstałe w wyniku podziału, z tym że w łamie 4 działu IV wpisywanych hipotek ujawnia się informację, że hipoteki powstały na skutek podziału hipoteki i przysługuje im pierwszeństwo hipoteki podlegającej podziałowi ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.

§ 46c. W przypadku przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, w łamie 7 hipoteki podlegającej przeniesieniu wpisuje się informację, że hipoteka została przeniesiona na opróżnione miejsce hipoteczne i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki, której opróżnionym miejscem hipotecznym rozporządzono, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.

„§ 46d. W przypadku ustanowienia hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym wpisuje się hipotekę pod kolejnym bieżącym numerem wpisu hipoteki, a w jej łamie 4 ujawnia się informację, że hipoteka została ustanowiona na opróżnionym miejscu hipotecznym i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki, której opróżnionym miejscem hipotecznym rozporządzono, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.”;

16) § 48 otrzymuje brzmienie:

„§ 48. W przypadku dokonywania wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przepisy § 46 stosuje się odpowiednio.”;

17) w § 52 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Jeżeli na skutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla

nieruchomości lokalowej, to:

1) w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przekreśla się czarną linią w dziale II, III i IV napis "Wpisy dotyczące własnościowego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej" oraz napisy określone w § 8 pkt 2 i 6, a na pierwszej stronie księgi zamieszcza się napis określony w § 8 pkt 4,

2) do dokonywania nowych wpisów w tej księdze wieczystej i uzupełniania dotychczas istniejących wpisów, których część jest wykreślona w związku z przekształceniem prawa, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych.”;

18) § 53 otrzymuje brzmienie:

„§ 53. Jeżeli na skutek przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dotyczącego domu jednorodzinnego w prawo własności nieruchomości księga wieczysta prowadzona dla tego prawa staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, to:

1) z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinnym odłącza się część nieruchomości gruntowej stanowiącą zajęta na ten cel działkę i wpisuje się ją jako nieruchomość gruntową w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dotychczas dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej,

2) w księdze wieczystej prowadzonej dotychczas dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej przekreśla się czarną linią w dziale II, III i IV napis "Wpisy dotyczące prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej" i napisy określone w § 8 pkt 2 i 8, jeżeli zostały umieszczone w księdze wieczystej,

3) do dokonywania nowych wpisów w tej księdze i uzupełniania dotychczas istniejących wpisów, których część jest wykreślona w związku z przekształceniem prawa, oraz wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, z której następuje odłączenie określone w pkt 1, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości gruntowej; wpisy dotyczące oznaczenia w dziale I-O domu jednorodzinnego pozostawia się bez zmian.”;

19) załącznik nr 2 do rozporządzenia otrzymuje brzmienie określone w załączniku do niniejszego rozporządzenia.

§ 2. Przy pierwszym wpisie po dniu wejścia w życie niniejszego rozporządzenia w księdze wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej na pierwszej stronie księgi wieczystej zmienia się dotychczasowy napis na napis: "spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (nazwa spółdzielni)". Informację o tej zmianie doręcza się uprawnionemu wraz z zawiadomieniem o dokonanym wpisie.

§ 3. Dokonując wpisów hipotek powstałych po dniu 19 lutego 2011 r., nie ujawnia się informacji o rodzaju i wysokości odsetek oraz o terminie zapłaty zabezpieczonej wierzytelności, a w przypadku kredytu – terminu jego spłaty.

§ 4. Rozporządzenie wchodzi w życie z dniem 20 lutego 2011r.

MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

ZAŁĄCZNIK

pieczęć urzędowa zawiadamiającego , dnia
(miejscowość)

L.dz. **Sąd Rejonowy dla/w/we^{*)}**
Wydział Ksiąg Wieczystych/
Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych^{*)}

Zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości

Na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804, z 2008 r. Nr 116, poz. 731 oraz z 2009 r. Nr 131, poz. 1075)

.....
(nazwa sądu, organu administracji rządowej, jednostki samorządu terytorialnego, imię (imiona) i nazwisko notariusza sporządzającego akt poświadczenia dziedziczenia oraz siedziba kancelarii notarialnej) zawiadamia, że nastąpiła zmiana właściciela nieruchomości gruntowej/budynkowej/lokalu^{*)}:

.....
(oznaczenie nieruchomości gruntowej (numer lub nazwa obrębu, numery działek), budynkowej (ulica, numer budynku), lokalowej (ulica, numer budynku, numer lokalu) oraz miejsce położenia i obszar (powierzchnia użytkowa) nieruchomości gruntowej, budynkowej, lokalu)

dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w księga wieczysta nr....., którym/którymi^{*)} obecnie jest/są^{*)}:

.....
(imiona, nazwisko, imiona rodziców, PESEL osoby fizycznej lub nazwa/firma, siedziba, REGON podmiotu innego niż osoba fizyczna, wielkość udziału w prawie, rodzaj wspólności)
Podstawą nabycia prawa własności jest:

.....
(nazwa, numer i data wydania dokumentu stanowiącego podstawę nabycia, nazwa i siedziba organu, który wydał ten dokument, oraz zwięzły opis treści dokumentu)

Adres zamieszkania lub siedziby nowego właściciela/
współwłaścicieli^{*)}:

.....
(kraj, miejscowość, ulica, numer budynku, numer lokalu, kod pocztowy, poczta)

.....
(pieczęć okrągła i czytelny podpis osoby sporządzającej zawiadomienie, ze wskazaniem imienia, nazwiska oraz stanowiska służbowego lub funkcji)

^{*)} Niepotrzebne skreślić.

UZASADNIENIE

Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów stanowi wykonanie delegacji zawartej w art. 24 ust. 3, art. 36 ust. 2, art. 58 ust. 1 pkt 2 i 3 oraz ust. 2 i 3 i art. 125 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.).

Projekt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów – zwany dalej „projektem” – ma na celu przede wszystkim dostosowanie regulacji zawartych w rozporządzeniu z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122, z późn. zm.) – zwanego dalej „rozporządzeniem” – do wymagań wynikających z wejścia w życie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075), wprowadzającej do polskiego porządku prawnego: jeden model hipoteki w miejsce występującego do tej pory podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną, uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym i odstąpienie od systemu posuwania się hipotek, możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności tego samego wierzyciela oraz wielu wierzytelności różnych podmiotów, które uczestniczą w finansowaniu wspólnego przedsięwzięcia.

Wskazana nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wymaga zmiany rozporządzenia, która wszakże odbywa się przy zachowaniu dotychczasowego wzoru księgi wieczystej ustalonego w załączniku nr 1 do rozporządzenia.

Część postanowień projektu ma na celu uporządkowanie terminologii stosowanej w rozporządzeniu poprzez dostosowanie jej do treści znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz uwzględnienie zmian wynikających z nowelizacji art. 244 kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172 poz. 1804), jak również nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240 poz. 2058), które to akty prawne regulują obecnie jedynie

spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Dotyczy to zmiany brzmienia następujących przepisów rozporządzenia: § 7 ust. 1 i 4, § 8 pkt 2 i 6, § 11 ust. 5, § 21, § 30, § 34 ust. 1, § 37 ust. 4, § 40 ust. 1, § 41 ust. 1, § 42 ust. 1 pkt 3, § 44, § 45 ust. 2, § 48, § 52 ust. 1, § 53.

Ze względu na występowanie aktualnie jednego rodzaju spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w rozporządzeniu należy uchylić przepisy § 8 pkt 7 i 8 oraz § 34 ust. 3 dotyczące sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego w spółdzielni mieszkaniowej oraz dla prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Nadto przepis § 21 ust.1 pkt 3 rozporządzenia zmieniono niezależnie od nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075). Zmiana polega na odstąpieniu od wymogu przedłożenia wraz z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oświadczenia zarządu spółdzielni o przyjęciu uprawnionego w poczet jej członków. Obecnie nabycie powyższego ograniczonego prawa rzeczowego nie jest bowiem związane z uzyskaniem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej, gdyż przepisy art.17¹ ust.1-5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) zostały uchylone ustawą z dnia 14 czerwca 2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz.873, z późn. zm.).

Dokonano jednocześnie zmiany przepisów § 38 ust. 3 i § 41 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia poprzez wskazanie, że w księgach wieczystych wpisuje się również – w sposób określony tymi przepisami - państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym oddano nieruchomości Skarbu Państwa w zarząd. Przedmiotowa zmiana nie wynika bezpośrednio z nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. Podyktowana jest ona koniecznością wskazania sposobu wpisania w księgach wieczystych państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, którym oddano nieruchomości Skarbu Państwa w zarząd, np. w oparciu o przepisy ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 45 poz. 435 ze zm). Na konieczność takiej zmiany zwrócił również Sąd Najwyższy w postanowieniu z

dnia 24 września 2010 r. (sygn. akt IV CSK 82/10).

Przepisy § 41 ust. 1 pkt 3, 4 i 5 rozporządzenia zostały zmienione - odpowiednio w zakresie dotyczącym ujawniania w księdze wieczystej jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną – przez wskazanie jej nazwy (oznaczenia) i siedziby, ujawniania osoby fizycznej (zmiana o charakterze wyłącznie redakcyjnym) oraz w zakresie sposobu określenia w księdze wieczystej współników spółki cywilnej - przez wskazanie w odniesieniu do każdego ze współników: imienia (imion) i nazwiska oraz imion rodziców lub nazwy i siedziby osoby prawnej lub nazwy i siedziby jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną oraz zamieszczenie tekstu: "jako współnicy spółki prawa cywilnego". Zaznaczyć nadto należy, że współwłasność współników spółki cywilnej jest współwłasnością łączną (podobnie jak współwłasność małżonków objęta wspólnością ustawową). Dlatego też w dziale II księgi wieczystej niezbędne jest rozróżnienie pomiędzy osobami fizycznymi (które mogą być współwłaścicielami nieruchomości na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej) - a osobami fizycznymi będącymi współnikami spółki prawa cywilnego.

Uchylenie przepisu § 41 ust.1 pkt 6 rozporządzenia dotyczącego sposobu określania w księdze wieczystej spółek prawa handlowego nieposiadających osobowości prawnej podyktowane zostało względami praktycznymi. Przepis ten jest bowiem bezprzedmiotowy wobec powtórzenia kręgu podmiotów w §41 ust.1 pkt 3 rozporządzenia. Spółki prawa handlowego są albo osobami prawnymi albo jednostkami organizacyjnymi nieposiadającymi osobowości prawnej, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Mogą więc być ujawniane w sposób przewidziany w §41 ust.1 pkt 3 rozporządzenia.

Nowe brzmienie przepisu § 46 ust. 1 pkt 3, 4 i 7 rozporządzenia wynika z wprowadzenia do porządku prawnego przepisami znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece nowego modelu hipoteki, możliwości zabezpieczenia jedną hipoteką więcej niż jednej wierzytelności i podziału takiej hipoteki, instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego i rozporządzania nim oraz instytucji administratora hipoteki, dopuszczalności ujawniania w księdze wieczystej roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie przysługującej mu hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę.

Obowiązujące rozporządzenie nie reguluje kwestii ujawnienia przelewu jednej z

kilku zabezpieczonych hipoteką wierzytelności oraz skutku takiej czynności w postaci proporcjonalnego przejścia hipoteki na nabywcę wierzytelności. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009 r. wprowadza w tym względzie unormowanie w dodanym art. 79¹ u.k.w.h. W związku z tym projekt w § 1 pkt 14c dodaje w rozporządzeniu przepis § 46 ust. 2¹, w którym określono sposób ujawnienia takiego przelewu i jego skutku w odniesieniu do hipoteki. Postanowiono, iż w takiej sytuacji w łamie 3 – pod wpisaną kwotą hipoteki wpisuje się kwotę hipoteki podlegającą wykreśleniu i po podkreśleniu jej czarną linią wpisuje się sumę pozostałą po odliczeniu kwoty podlegającej wykreśleniu; w łamie 7 hipoteki, której suma podlega częściowemu wykreśleniu – wpisuje się informacje o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Hipotekę zabezpieczającą przelaną wierzytelność wpisuje się pod kolejnym numerem bieżącym wpisu, ujawniając w jej łamie 4 informację, że hipotece przysługuje pierwszeństwo hipoteki, która zabezpieczała wierzytelność przed przelewem, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.

Obowiązujące rozporządzenie nie reguluje także kwestii ujawnienia podziału hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009r. wprowadza w tym zakresie unormowanie w dodanym art. 68¹ ust. 3 u.k.w.h. W związku z tym projekt dodaje w rozporządzeniu przepis § 46 b, w którym określono sposób ujawnienia takiego podziału. Postanowiono, że w takim przypadku wykreśla się istniejący wpis hipoteki oraz wpisuje się pod kolejnymi numerami bieżącymi wpisu hipoteki powstałe w wyniku podziału z tym, że w łamie 4 działu IV wpisywanych hipotek ujawnia się informację, że hipoteki powstały na skutek podziału hipoteki i przysługuje im pierwszeństwo hipoteki podlegającej podziałowi oraz wskazuje się numer bieżący wpisu tej hipoteki.

W sytuacji przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne – w dodanym przepisie § 46 c rozporządzenia postanowiono, iż w łamie 7 hipoteki podlegającej przeniesieniu wpisuje się informację, że hipoteka została przeniesiona na opróżnione miejsce hipoteczne i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki, której opróżnionym miejscem hipotecznym rozporządzono, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.

Dodany do rozporządzenia przepis § 46d określa sposób ujawnienia hipoteki ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym. Wpisuje się wówczas hipotekę pod kolejnym bieżącym numerem wpisu hipoteki, a w jej łamie 4 ujawnia się informację, że

hipoteka została ustanowiona na opróżnionym miejscu hipotecznym i przysługuje jej pierwszeństwo hipoteki, której opróżnionym miejscem hipotecznym rozporządzono, ze wskazaniem numeru bieżącego wpisu tej hipoteki.

Wskazanie w przepisach: § 46 ust.2¹, § 46b-46d numeru bieżącego wpisu: hipoteki, która zabezpieczała wierzytelność przed przelewem, hipoteki podlegającej podziałowi oraz hipoteki, której opróżnionym miejscem rozporządzono służy dookreśleniu pierwszeństwa odpowiednio: hipoteki zabezpieczającej przelaną wierzytelność, hipotek powstałych na skutek podziału, hipoteki przeniesionej na opróżnione miejsce hipoteczne oraz hipoteki ustanowionej na takim miejscu.

Zmiana treści załącznika nr 2 do rozporządzenia podyktowana jest nowym brzmieniem przepisu art. 36 ust.1 u.k.w.h, w którym nałożono na notariuszy sporządzających poświadczenie dziedziczenia obowiązek powiadamiania sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.

Z uwagi na konieczność sukcesywnego dostosowania używanych do tej pory oznaczeń ksiąg wieczystych prowadzonych dla ograniczonych praw rzeczowych do unormowań znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece i w celu uwzględnienia zmian wynikających z cytowanej wyżej nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w § 2 projektu postanowiono, że przy pierwszym wpisie po dniu wejścia w życie rozporządzenia w księdze wieczystej prowadzonej dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej na pierwszej stronie księgi wieczystej zmienia się dotychczasowy napis na napis: "spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (nazwa spółdzielni)". Informację o tej zmianie doręcza się uprawnionemu wraz z zawiadomieniem o dokonanym wpisie.

Z uwagi na nowe brzmienie przepisu art. 69 u.k.w.h oraz uchylenie art. 70 u.k.w.h w § 3 projektu rozporządzenia postanowiono, że dokonując wpisów hipotek powstałych po dniu 19 lutego 2011 r. nie ujawnia się informacji o rodzaju i wysokości odsetek oraz o terminie zapłaty zabezpieczonej wierzytelności, a w przypadku kredytu – terminu jego spłaty. Hipoteki powstałe po dniu wejścia w życie nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 26 czerwca 2009r. zabezpieczają odsetki z mocy art. 69 u.k.w.h, niezależnie od ich ujawnienia w księdze wieczystej. Odnośnie natomiast

terminu zapłaty zabezpieczonej wierzytelności (spłaty kredytu) należy wskazać, iż informacje te nie wymagają ich ujawnienia w księdze wieczystej jako, że nie stanowią treści hipoteki.

Nie jest konieczne uzupełnienie projektu rozporządzenia o odrębne przepisy przejściowe, dotyczące spółdzielczych praw. Nowelizacja rozporządzenia ma na celu m.in. uporządkowanie terminologii stosowanej w rozporządzeniu poprzez dostosowanie jej do treści znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz uwzględnienie zmian wynikających z nowelizacji art. 244 Kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 172, poz. 1804), jak również nowelizacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.), dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058), które to akty prawne regulują obecnie jedynie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W istocie bowiem zastąpiono trzy typy spółdzielczych praw jednym spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu, a istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu.

W związku z koniecznością skorelowania wejścia w życie projektu rozporządzenia z terminem wejścia w życie nowelizacji ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.) wprowadzonej ustawą z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131 poz. 1075) projektowane rozporządzenie powinno wejść w życie w dniu 20 lutego 2011r.

Przedmiotowy projekt nie jest objęty zakresem prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie zawiera przepisów technicznych, a zatem nie podlega notyfikacji zgodnie z trybem przewidzianym w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 23 grudnia 2002 r. w sprawie funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych (Dz. U. Nr 239, poz. 2039 oraz z 2004 r. Nr 65, poz. 597).

OCENA SKUTKÓW REGULACJI:

1. Podmioty, na które oddziałuje rozporządzenie.

Projektowane rozporządzenie będzie oddziaływać na sędziów, referendarzy sądowych, asystentów sędziów i pracowników administracyjnych sądów powszechnych prowadzących księgi wieczyste i zbiory dokumentów.

2. Skutki społeczno-gospodarcze oraz finansowe rozporządzenia.

a. Wpływ regulacji na dochody i wydatki sektora publicznego oraz źródła finansowania.

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie będzie skutkowało zwiększeniem wydatków ani zmniejszeniem dochodów budżetu państwa. Wdrożenie projektu rozporządzenia nie pociąga za sobą ani zmiany ustalonego wzoru księgi wieczystej prowadzonej w sposób dotychczasowy (stanowiącego załącznik nr 1 do rozporządzenia), ani nie ma wpływu na system informatyczny prowadzenia ksiąg wieczystych.

b. Wpływ regulacji na budżety jednostek samorządu terytorialnego.

Projektowane rozporządzenie nie ma negatywnego wpływu na budżety jednostek samorządu terytorialnego.

c. Wpływ regulacji na rynek pracy.

Projektowane rozporządzenie nie ma negatywnego wpływu na rynek pracy.

d. Wpływ regulacji na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw.

Wejście w życie projektowanego rozporządzenia nie ma wpływu na konkurencyjność gospodarki i przedsiębiorczość, w tym na funkcjonowanie przedsiębiorstw. Rozporządzenie oddziaływać będzie wyłącznie na działalność sądów prowadzących księgi wieczyste i zbiory dokumentów.

3. Konsultacje społeczne.

Projekt został przedłożony do zaopiniowania: Pierwszemu Prezesowi Sądu Najwyższego, Krajowej Radzie Sądownictwa, Krajowej Radzie Notarialnej, Naczelnej Radzie Adwokackiej, Krajowej Radzie Radców Prawnych, Prezesowi Związku Banków Polskich, Prezesowi Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Stowarzyszeniu Sędziów Polskich „Iustitia”, Ogólnopolskiemu Stowarzyszeniu Referendarzy Sądowych, prezesom Sądów Okręgowych w: Gdańsku, Katowicach, Krakowie, Lublinie, Poznaniu, Warszawie, Wrocławiu.

W toku konsultacji społecznych opinię przedstawił Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie. Uwagi zgłoszone w stanowisku z dnia 26 października 2010r. Wiz-0214-20/10 w większości nie były bezpośrednio związane z nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzoną ustawą z dnia 26 czerwca 2009r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075).

Jednakże niektóre ze zgłoszonych uwag zasługiwały na uwzględnienie w całości lub w części, i w tym zakresie naniesiono korektę tekstu projektu rozporządzenia. Powyższe dotyczyło uwag: wykreślenia zapisu o przedłożeniu przez wnioskodawcę oświadczenia spółdzielni o przyjęciu w poczet jej członków (wobec niezwiązania nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z członkostwem w spółdzielni) oraz dookreślenia w § 46b rozporządzenia, iż reguluje on sposób ujawnienia podziału hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności. Odnośnie uwagi dotyczącej stworzenia pola ułatwiającego odczytywanie kolejności pierwszeństwa hipotek, wskazano na przyjęcie założenia, iż nowelizacja rozporządzenia nie będzie naruszać struktury księgi wieczystej prowadzonej w sposób dotychczasowy.

Nie podzielono natomiast następujących uwag Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie: co do propozycji zastąpienia imion matki i ojca numerem PESEL (wobec regulacji zawartej w §41 ust. 4 rozporządzenia, stanowiącego, iż uprawnionych określa się dodatkowo przez wskazanie numerów identyfikacyjnych PESEL lub REGON), co do propozycji sposobu korzystania z prawa do lokalu garażowego oraz miejsca postojowego (nowelizacja ustawy nie wpływa bowiem na zakres ujawniania sposobu korzystania np. z miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, a jedynie dostosowuje terminologię rozporządzenia w części dotyczącej

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

W swoim stanowisku z dnia 9 listopada 2010r. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego pozytywnie oceniła przedstawiony projekt rozporządzenia. Wskazano, iż na chwilę obecną wydaje się on uwzględniać wymogi stawiane przez nowelizację ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Uwzględniono uwagę wskazującą na brak potrzeby ujawniania w księdze wieczystej rodzaju i wysokości odsetek w stosunku do hipotek powstałych po wejściu w życie nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uwzględniono również postulat rezygnacji z ujawniania wysokości i waluty zabezpieczonych wierzytelności, dopuszczono natomiast możliwość zamieszczania w treści wpisu informacji o zakresie zabezpieczenia hipoteką poszczególnych wierzytelności.

Projektowana regulacja została również zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości), zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2005r. o działalności lobbingsowej w procesie stanowienia prawa (Dz. U. Nr 169, poz. 1414). W trybie i na zasadach powołanej ustawy zainteresowania pracami nad tym projektem nie zgłoszono.