

## **Bez zgody syndyka Getin Noble Bank frankowicz wykreśli hipotekę**

**Frankowicz z Getin Noble Bank w upadłości, który chce wykreślić hipotekę z księgi wieczystej, ma problem. Syndyk nie chce wydać zgody. Nie oznacza to jednak, że jego sytuacja jest beznadziejna. Sądy wieczystoksięgowe ostatnio zmieniły na szczęście podejście do frankowiczów. W wielu przypadkach wystarczy złożyć wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie hipoteki.**

Syndyk Getin Noble Bank w upadłości odmawia wydania listu mazalnego (zgody na wykreślenie hipoteki) frankowiczom z prawomocnym wyrokiem unieważniającym umowę kredytu. Prawnicy uważają, że łamię prawo. Taką zgodę powinien wydać. Całe szczęście są już sposoby, żeby ominąć sprzeciw syndyka.

Serwis Prawo.pl zapytał również o to samego syndyka. Odpowiedzi jednak nie otrzymaliśmy.

## **NIECH SĄD SIĘ ZAJMIE**

Część prawników twierdzi, że syndyk idzie w ten sposób na "łatwiznę". Ale nie wszyscy. Są i tacy, którzy są przekonani, że syndyk postępuje słusznie.

- Syndyk uważa, że **wyrok sądu, ustalający nieważność umowy kredytu, jest samodzielną i wystarczającą podstawą do wykreślenia hipoteki na wniosek właściciela nieruchomości.** Jego zdaniem sąd wieczystoksięgowy ma prawo ocenić skuteczność materialnoprawną wyroku, stąd wydanie przez niego zaświadczenia, czyli listu mazalnego, jest zbędne. Stanowisko syndyka wskazuje, że to de facto kredytobiorca powinien samodzielnie zadbać o to, aby hipoteka banku została wykreślona z księgi wieczystej nieruchomości - tłumaczy Karolina Pilawska, adwokat, partner w Kancelarii Prawnej Pilawska Zorski Adwokaci.

Zdaniem Marcina Szolańskiego, radcy prawnego z Szolański Legal Group, w tym wypadku **sytuacja frankowiczów z GNB nie różni się od sytuacji frankowiczów, którzy zawierali wadliwe umowy w innych bankach.** Prawomocny wyrok, stwierdzający nieważność umowy ze względu na klauzule abuzywne w niej zawarte, stanowi podstawę do wystąpienia, przez kredytobiorcę dowolnego banku, do właściwego sądu z wnioskiem o wykreślenie hipoteki. - **Syndyk nie może odmówić bez powodu wydania listu mazalnego. Jednak na szczęście praktyka znalazła rozwiązanie, które pozwala pominąć nieskorego do współpracy byłego wierzyciela i wykreślić hipotekę bez jego udziału** - komentuje.

## **DWIE DROGI "WYCZYSZCZENIA" HIPOTEKI**

Przy takim stanowisku syndyka kredytobiorca ma dwie możliwości, żeby „wyczyścić” hipotekę. Sądy wieczystoksięgowe są bowiem coraz bardziej liberalne dla frankowiczów niż jeszcze kilka lat temu.

Pierwsza, najtańsza i najprostsza opcja to **złożenie wniosku do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie hipoteki. Opłata sądowa wynosi 100 złotych, a wniosek składany jest na gotowym formularzu.** - Warto do takiego wniosku załączyć pismo syndyka, w którym twierdzi on, że wyrok sądu jest wystarczający do wykreślenia hipoteki. Możemy to uznać za quasi list mazalny. Moje doświadczenie pokazuje, że o ile jeszcze kilka lat temu ta opcja była niezwykle trudna, ponieważ referendarze oczekiwali zgody banku na wykreślenie hipoteki, czyli właśnie listu mazalnego, tak **teraz w zdecydowanej większości przypadków wystarczającym jest prawomocny wyrok, który w sentencji ustala, że dana umowa kredytu jest nieważna** - wyjaśnia mec. Karolina Pilawska.

Drugą opcją jest **proces o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym**, ale jest to krok ostateczny, jeżeli pierwsza opcja nie przyniesie zakładanego rezultatu.

- Z mojego doświadczenia wynika, że **wnioski o wykreślenie hipoteki z powołaniem się na prawomocny wyrok ustalający nieistnienie stosunku prawnego (nieważność) są uwzględniane**. Nie widzę w takim wariantcie konieczności angażowania syndyka. Co więcej, niektóre inne banki też nie wydają zgody na wykreślenie hipoteki, w sytuacji gdy sprawa zakończyła się wyrokiem ustalającym nieważność umowy. Wprost wskazują, że nie ma takiej potrzeby skoro nie ma/nie było umowy kredytowej i zapadł wyrok to potwierdzający - wyjaśnia Mariusz Woźniak, radca prawny w Kancelarii Radców Prawnych Woźniak Jurkowski sp.k.

Z jego perspektywy problem nie istnieje. - **Gdyby jednak referendarz sądowy oddalił wniosek o wykreślenie hipoteki, rekomendowałbym złożenie skargi (zaskarżenie orzeczenia), a ewentualnie w dalszej kolejności powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym**. Na razie nie spotkałem się jednak z koniecznością składania takiego pozwu. - mówi mec. Mariusz Woźniak.

## **JESZCZE PRAWO UPADŁOŚCIOWE WCHODZI W GRĘ**

Natomiast prawnik reprezentujący banki przypomina, że w wypadku frankowiczów z GNB pod uwagę trzeba brać jeszcze prawo upadłościowe.

- Do wykreślenia hipoteki potrzebne jest albo stosowne oświadczenie wierzyciela hipotecznego, za którego działa w tym przypadku syndyk, albo też orzeczenie sądu. Z uwagi na fakt, że wobec GNB prowadzone jest postępowanie upadłościowe, wszystkie sprawy dotyczące majątku GNB, który stał się masą upadłości, powinny być rozstrzygane w ramach tego postępowania, a nie w ramach odrębnych procesów. **Kredytobiorcy frankowi jako wierzyciele upadłego banku muszą być traktowani na równi z innymi wierzycielami, w zgodzie z przepisami Prawa upadłościowego**. Zgodnie też z tymi przepisami, w szczególności w zakresie kolejności zaspokajania wierzycieli, kredytobiorcy ci mogą być zaspokajani z masy. **Nie ma podstaw prawnych do przyznawania im jakichkolwiek nieprzewidzianych w przepisach prawa upadłościowego przywilejów wobec innych wierzycieli upadłego banku. Zalecać więc należy rozliczenie się przez kredytobiorcę z syndykiem masy, albo zawarcie z nim porozumienia lub ugody, co umożliwi wykreślenie hipoteki**. W przeciwnym wypadku wierzyciel powinien czekać na rozstrzygnięcie swojej sytuacji prawnej na liście wierzytelności - podkreśla Wojciech Wandzel, adwokat, lider Praktyki Banking & Finance w Kubas Kos Gałkowski.

## **ZAMIESZANIE Z DATAMI**

Zdarza się również, że sądy wieczystosiegowe oddalają wnioski o wykreślenie hipoteki frankowicza z GNB z powodu rozbieżności "oznaczenia dat" między wyrokiem a wpisem do księgi wieczystej.

- Niektóre umowy kredytowe zawierały dwie daty: datę sporządzenia oraz datę złożenia podpisów (zawarcia) umowy. Zazwyczaj były to różne daty. Zdarza się jednak, że we wpisie hipotecznym jako podstawę wskazano umowę z datą jej sporządzenia, a wyrok ustalający nieważność wskazuje na datę jej zawarcia, tj. inną od tej wskazanej w KW. Referendarz wieczystosięgowy wówczas może mieć wątpliwość, czy chodzi o jedną i tę samą umowę. Dlatego ważne jest, by we wniosku o wykreślenie hipoteki precyzyjnie opisać treść żądania i od razu wyjaśnić tę kwestię - tłumaczy mec. Mariusz Woźniak.

Opracowała: Renata Krupa-Dąbrowska  
Pierwotnie tekst ukazał się: Prawo.pl, 19.06.2024 r.