# Zakończenie sprawy frankowej – jak wykreślić hipotekę?

Opublikowano: 11 września 2022 • Autor: invettegs

*Wygrana sprawa frankowa nie oznacza jeszcze końca formalności związanych z uwolnieniem się przez konsumenta od ustanowionego na podstawie nieważnej umowy zabezpieczenia na nieruchomości. Prawomocny wyrok stwierdzający nieważność umowy kredytu frankowego daje jednak podstawę do wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki, która została ustanowiona na zabezpieczenie spłaty kredytu. Nieważna umowa traktowana jest jako niebyła, a zatem brak […]*

Wygrana **sprawa frankowa** nie oznacza jeszcze końca formalności

związanych z uwolnieniem się przez konsumenta od ustanowionego na podstawie nieważnej umowy zabezpieczenia na nieruchomości.

Prawomocny wyrok stwierdzający nieważność **umowy kredytu frankowego** daje jednak podstawę do wykreślenia z księgi wieczystej hipoteki, która została ustanowiona na zabezpieczenie spłaty kredytu. Nieważna umowa traktowana jest jako niebyła, a zatem brak jest również podstaw do utrzymywania wpisanej na jej podstawie hipoteki zabezpieczającej nieistniejące zobowiązanie.

# List mazalny

Wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej składa się do odpowiedniego sądu wieczystoksięgowego na formularzu dostępnym w siedzibie sądu oraz w Internecie.

Do wykreślenia hipoteki co do zasady wymagane jest załączenie do wniosku **zgody wierzyciela hipotecznego.** Najłatwiejszym sposobem jest zatem zwrócenie się do banku o wydanie dokumentu zawierającego oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipoteki. Dokument taki znany jest także pod nazwą „list mazalny”.

## Odmowa wydania zgody na wykreślenie hipoteki – możliwe sposoby postępowania

Może się zdarzyć, że bank odmówi wydania zgody na wykreślenie hipoteki. Nie oznacza to jednak, że zablokuje w ten sposób możliwość pozbycia się bezprzedmiotowego zabezpieczenia z nieruchomości.

Coraz częściej przyjmuje się bowiem, że już sam prawomocny **wyrok w sprawie frankowej** stanowi podstawę do wykreślenia hipoteki.

## Wyrok ustalający nieważność umowy frankowej w sentencji

Sąd Najwyższy w uchwale z 8 września 2021 r. (sygn. akt III CZP 28/21) potwierdził jednoznacznie, że domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, także w odniesieniu do wpisu hipoteki, może zostać wzruszone – jako przesłanka rozstrzygnięcia – w innej sprawie cywilnej niż sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 tej ustawy).

Taką inną sprawą w rozumieniu wyżej przytoczonego orzeczenia jest **sprawa o ustalenie nieważności umowy kredytu indeksowanego/denominowanego kursem CHF.**

Bez wątpienia zatem sąd wieczystoksięgowy powinien skutecznie wykreślić hipotekę na podstawie wniosku, do którego załączony zostanie odpis prawomocnego wyroku sądu cywilnego, w którego

sentencji została ustalona nieważność **umowy kredytu frankowego.**

## Wyrok zasądzający w sprawie o zapłatę

Natomiast nie ugruntowała się dotychczas praktyka w zakresie wykreślenia hipoteki na podstawie orzeczeń, w których nieważność została ustalona jedynie przesłankowo w treści uzasadnienia wyroku zasądzającego na rzecz konsumenta zwrot nienależnie pobranych świadczeń.

Wydaje się jednak, że ze względów ekonomiki procesowej, również w takim przypadku **powinno dochodzić do wykreślania hipoteki.** Wytaczanie dodatkowego procesu w sytuacji, gdy sąd dokonał już oceny nieważności umowy, byłoby bowiem zbyt daleko idącym obciążeniem dla konsumenta.

W każdym z opisanych przypadków należy jednak uzbroić się w cierpliwość, gdyż wykreślenie hipoteki – mimo że powinno być tylko formalnością – w niektórych sądach może trwać co najmniej kilka miesięcy.

**Masz pytania? Szukasz wsparcia w zakresie kredytów frankowych? Skorzystaj z naszej infolinii dot. kredytów frankowych.**

**invettegs**
11 września 2022