



Rejent \* rok 17 \* nr 5(193)  
maj 2007 r.

## Konferencje – Zjazdy – Spotkania

### **Sprawozdanie z VI Ogólnopolskiej Konferencji „Ustanowienie i realizacja zabezpieczenia hipotecznego – z punktu widzenia sądów, komorników, wierzycieli bankowych oraz innych podmiotów aktywnych na rynku”**

W dniach 27-28 marca 2007 r. w Muzeum Kolekcji im. Jana Pawła II (Galeria Porczyńskich) w Warszawie odbyła się VI Ogólnopolska Konferencja „Ustanowienie i realizacja zabezpieczenia hipotecznego – z punktu widzenia sądów, komorników, wierzycieli bankowych oraz innych podmiotów aktywnych na rynku”, będąca kontynuacją spotkań cyklicznych organizowanych przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości o temacie przewodnim: „Księgi wieczyste w sądach gwarantem bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Dorobek judykatury i piśmiennictwa w konfrontacji z praktyką sądową i bankową w latach 2001-2005”.<sup>1</sup> Konferencje te zostały skonstruowane jako miejsce konfrontacji praktyki i teorii dotyczącej problematyki ksiąg wieczystych, ale także szerszej perspektywy

---

<sup>1</sup> Więcej informacji na temat działalności Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego można znaleźć na stronie tej instytucji – [www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl); zob. też P. M y s i a k, *V Ogólnopolska Konferencja. Księgi wieczyste w sądach gwarantem bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Dorobek judykatury i piśmiennictwa w konfrontacji z praktyką sądową i bankową*, Rejent 2006, nr 1, s. 179-184.

zabezpieczania wierzytelności, gdzie istotna rola przypada bankom. Udział w dyskusjach oraz prelekcjach biorą praktycy zarówno z sądów, jak i z banków (co roku około stu sędziów i referendarzy z całej Polski orzekających w sprawach ksiąg wieczystych, podobna liczba użytkowników ksiąg wieczystych, przede wszystkim bankowców, a także notariuszy, prawników z kancelarii prawnych, przedstawiciele firm ubezpieczeniowych oraz przedstawiciele nauki zajmujący się tą problematyką). Dzięki temu wszystkie dotychczas odbyte konferencje stanowiły niezwykle wartościowe forum. Zmiana tytułu konferencji odzwierciedla jej rozszerzony zakres o kwestię realizacji zabezpieczenia hipotecznego za pomocą postępowania egzekucyjnego z nieruchomości, co zaowocowało udziałem sędziów specjalizujących się w problematyce egzekucji. Pierwszy dzień konferencji został poświęcony problematyce wieczystoksięgowej, natomiast drugi – zagadnieniom dotyczącym egzekucji z nieruchomości.

Podczas tegorocznej dyskusji poruszono wiele istotnych problemów, które wymagałyby szerszego opracowania, jednakże ze względu na ograniczone ramy sprawozdania nie jest to możliwe. Niemniej jednak wypada choćby zasygnalizować kilka najważniejszych spośród poruszonych kwestii. W dalszej części opracowania zostaną przedstawione poszczególne (wybrane) głosy w dyskusji, a przede wszystkim prelekcje, będące podstawą ożywionej wymiany poglądów i doświadczeń.

Po otwarciu konferencji i wprowadzeniu, głos zabrała sędzia G. Ott, wiceprezes Sądu Okręgowego w Katowicach. Pierwsza część wystąpienia dotyczyła ogólnie charakteru służebności i ich powstawania. W tym kontekście przedstawione zostały najczęściej występujące problemy związane z wpisem służebności do księgi wieczystej. Jako przykład można wskazać nieporozumienie co do formy, kiedy wnioskodawcy, powołując się na art. 31 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (cytowana dalej jako u.k.w.h.)<sup>2</sup>, żądają wpisu służebności na podstawie dokumentów z podpisem notarialnie poświadczonym. Tymczasem art. 245 § 2 k.c. inaczej reguluje kwestię formy koniecznej do ustanowienia służebności (oświadczenie właściciela nieruchomości musi być złożone w formie aktu notarialnego). Szczegółowo zostały omówione kwestie związane z wygaśnięciem służebności w kontekście wykreślenia

---

<sup>2</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

tych praw, a następnie pokrótce – zagadnienia wieczystoksięgowe związane z prawem użytkowania. Największe zainteresowanie wśród uczestników konferencji wywołał temat dożywocia. Ze względu na szczególną ochronę tego prawa powoduje ono sporo obaw w razie egzekucji z nieruchomości. Sędzia G. Ott po przedstawieniu treści umowy dożywocia zauważyła, że nie każdą umowę, która zawiera określenie „dożywno”, można zakwalifikować jako dożywocie. Wskazując na wyrok SN z 30 marca 1998 r. (III CKN 219/98), prelegentka podkreśliła, że zawsze należy bardzo dokładnie badać ostateczny kształt umowy zawartej pomiędzy stronami, a wynikiem analizy przypadków wygaśnięcia stało się dopuszczenie możliwości zrzeczenia się prawa dożywocia, także w stosunku do części nieruchomości, na przykład przy sprzedaży.

W następnym wystąpieniu dr I. Makowska (BRE Bank Hipoteczny SA) zajęła się wadami i zaletami hipoteki zwykłej i kaucyjnej. Prelegentka w swoim wystąpieniu wskazywała na wyższość hipoteki kaucyjnej ze względu na elastyczność zabezpieczenia, podnosząc między innymi następujące argumenty:

1) Hipoteką kaucyjną można zabezpieczyć odsetki o zmiennej stopie procentowej, a także roszczenia uboczne: prowizje, opłaty, kary umowne, prowizję za wcześniejszą spłatę, odszkodowanie za zerwanie stopy procentowej.

2) Przy większych sumach jest ona korzystniejsza ze względów podatkowych.

3) W przypadku zwykłej hipoteki sumą zabezpieczenia jest suma wiarytelności, natomiast gdy mamy do czynienia z hipoteką kaucyjną, może być to większa suma.

4) Powoływanie się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (co jest możliwe przy hipotece zwykłej) przy przelewie wiarytelności jest w praktyce mało realne; ze względu na profesjonalny charakter działalności bankowi trudno byłoby bronić dobrej wiary.

5) W przypadku konieczności ustanawiania dwóch hipotek (zwykła – suma kredytu, kaucyjna – odsetki i inne koszty) bank postrzegany jest jako mniej przyjazny, bo mnoży formalności.

6) Stosując tylko hipotekę zwykłą, w sytuacji niewykorzystania kredytu bank nie może dochodzić zaspokojenia poniesionych już kosztów (prowizja przygotowawcza, prowizja za zaangażowanie, opłata za wycenę).

Prof. dr hab. J. Pisuliński (Uniwersytet Jagielloński) przedstawił założenia projektu zmiany u.k.w.h.<sup>3</sup> W art. 103 u.k.w.h. proponuje się umożliwienie zabezpieczenia hipoteką kaucyjną również dokumentów na okaziciela. W przypadku przeniesienia wierzytelności z dokumentu na okaziciela lub zbywalnego przez indos nie będzie konieczności dokonania wpisu, aby wierzytelność przeszła wraz z zabezpieczającą ją hipoteką (projektowany art. 107 ust. 2 u.k.w.h.). Planowane są również zmiany zasad podziału hipoteki, przewidziane w art. 76 ust. 4 u.k.w.h. Uchylony ma zostać art. 36 ordynacji podatkowej, który przewiduje szczególne pierwszeństwo hipotek przymusowych, zabezpieczających zobowiązania podatkowe. W związku z różnymi wątpliwościami zgłaszanymi w literaturze i orzecznictwie oraz kontrowersjami w praktyce planowane są zmiany dotyczące zakresu zabezpieczenia hipoteką odsetek oraz znacznie wyraźniejszego rozgraniczenia hipoteki zwykłej i kaucyjnej. Dopuszczona ma zostać możliwość zabezpieczenia hipoteką kaucyjną więcej niż jednej wierzytelności. W trakcie dyskusji nad proponowanymi zmianami pojawił się głos wyrażający rozczarowanie ograniczonym zakresem proponowanej nowelizacji. Jak wynikało z dyskusji, najbardziej oczekiwaną zmianą jest wprowadzenie instytucji administratora hipoteki na kształt administratora zastawu rejestrowego.

Po przerwie sędzia I. Łysakowska, Naczelnik Wydziału Spraw Ksiąg Wieczystych w Ministerstwie Sprawiedliwości, przedstawiła postępy w migracji ksiąg wieczystych. Następnie sędzia A. Stefańska (Wydział Spraw Ksiąg Wieczystych, Ministerstwo Sprawiedliwości), omówiła problematykę prostowania błędów powstałych w trakcie migracji. Do sprostowania takiego błędu konieczne jest wydanie postanowienia. W sytuacji, gdy wydano odpis z błędem, po poprawieniu nie należy pobierać ponownie opłaty za odpis, ponieważ postępowanie to jest wolne od opłat. Niedopuszczalne jest prostowanie błędów sprzed migracji w trybie prostowania błędów migracyjnych. Najczęściej występują trzy rodzaje błędów: drobne błędy (literówki), oczywiste omyłki (np. w numeracji działek), niewpisywanie części wspólnych i budynków. Kwestią budzącą wiele emocji wśród użytkowników ksiąg wieczystych jest numeracja hipotek.

---

<sup>3</sup> Projekt jest na etapie uzgodnień międzyresortowych. Ze względu na ograniczone ramy sprawozdania przedstawione są tu ogólnie tylko wybrane zagadnienia.

W „papierowej” księdze wieczystej hipoteki wpisywane jednocześnie znajdowały się pod jednym numerem, natomiast w systemie informatycznym każda hipoteka musi mieć swój numer, dlatego niektóre hipoteki dostają nowe numery, ale w żaden sposób nie wpływa to na ich pierwszeństwo. Następnie sędzia I. Łysakowska omówiła problematykę prostowania wpisów i aktów notarialnych. Analizie został poddany zakres zastosowania art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. i art. 10 u.k.w.h. Odnośnie do prostowania aktów notarialnych wskazano na konieczność rozróżnienia, kiedy konieczny jest aneks do aktu, a kiedy wystarcza sprostowanie za pomocą protokołu.

Na zakończenie pierwszego dnia konferencji sędzia Z. Strus (Sąd Najwyższy) zajął się problematyką wpisów nieaktualnych w księdze wieczystej. Na wstępie wskazał na konsekwencje nieaktualnych wpisów, wynikające z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i domniemań związanych z wpisem. Analizie poddane zostały kolejno cztery działy. Rozważania dotyczyły m.in. kwestii danych ujawnianych w dziale pierwszym, podwójnych ksiąg wieczystych, utraty mocy prawnej określonych ksiąg wieczystych. W drugiej części wystąpienia sędzia Z. Strus zajął się problematyką powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Szczegółowo omówiono problem legitymacji procesowej w kontekście uchwały SN z 15 marca 2006 r. (III CZP 106/05). Wątpliwości budziła kwestia legitymacji biernej w tym postępowaniu – Z. Strus opowiedział się za rozwiązaniem tego problemu za pomocą metody kolizji uprawnień.

Drugiego dnia, po krótkim wprowadzeniu, M. Bajcer, Dyrektor Departamentu Prawnego i Windykacji, BPH Bank Hipoteczny SA, zajął się wybranymi problemami praktycznymi egzekucji z nieruchomości. Pierwszą kwestią był problem, czy od sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym powstaje obowiązek zapłaty podatku VAT. Prelegent postulował również rozszerzenie możliwości wyboru komornika przy egzekucji z nieruchomości, wskazując na zróżnicowane efekty ich pracy. Dalej analizie została poddana kwestia zajęcia nieruchomości i jej zarządu. M. Bajcer wskazywał, że w przypadku nieruchomości przynoszących dochody (np. czynsz) nadzór sądu i komornika jest częstokroć niezadowolający, a obowiązek składania sprawozdań nie zawsze jest we właściwy sposób egzekwowany i kontrolowany. Prelegent postulował rozszerzenie możliwości sprzedaży nieruchomości z wolnej

ręki, wskazując na wiele niedogodności trybu licytacyjnego, co powoduje, że samodzielna sprzedaż nieruchomości byłaby bardziej efektywna.

Po wprowadzeniu I. Heropolitańskiej (Bank Pekao SA), dotyczącym wpływu obciążeń ujawnianych w dziale III księgi wieczystej dla realizacji uprawnień wierzyciela hipotecznego w postępowaniu egzekucyjnym, głos zabrał sędzia P. Soliński, Przewodniczący Wydziału XVII Cywilnego Sądu Rejonowego w Poznaniu. Po przedstawieniu uwarunkowań prawnych egzekucji z nieruchomości, w konkluzji wskazał, że na podstawie art. 1000 § 1 k.p.c. z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości. Wyjątek od tej zasady przewiduje art. 1000 § 3 k.p.c. – pozostają w mocy użytkowanie, służebności i prawa dożywotnika, jeżeli przysługuje im pierwszeństwo przed wszystkimi hipotekami lub jeżeli nieruchomość nie jest hipotekami obciążona albo jeżeli wartość użytkowania, służebności i praw dożywotnika znajduje pełne pokrycie w cenie nabycia. W przypadku kolizji tych praw z hipoteką, do oceny pierwszeństwa, również prawa dożywocia, będzie miał zastosowanie art. 11 u.k.w.h., tak więc, w przypadku praw niewpisanych, pierwszeństwo będzie miała wpisana hipoteka.

W kolejnym wystąpieniu sędzia A. Adamczuk, Wiceprezes Sądu Okręgowego w Poznaniu, zajął się zaskarżalnością czynności organów egzekucyjnych w toku egzekucji z nieruchomości oraz kosztami tego postępowania. Spora część wystąpienia została poświęcona problematyce skargi na czynności komornika oraz praktycznym aspektom stosowania tych przepisów w kontekście nadzoru nad czynnościami komornika, sprawowanego również z urzędu.

K.J. Pietrzyk (kancelaria komornika w Warszawie i Łodzi), analizując praktyczne możliwości przyspieszenia postępowania, wskazał m.in. na możliwość połączenia wniosków o dokonanie zajęcia oraz opisu i oszacowania zajętej nieruchomości, co w połączeniu z porozumieniem co do wcześniejszego pokrycia zaliczek na operat szacunkowy umożliwi komornikowi dokonanie niektórych czynności jednocześnie. W dalszej części zaś omówił działania dłużników mające na celu uniemożliwienie lub wydłużenie egzekucji.

W ostatniej części konferencji został poruszony temat obciążania dzierżawą nieruchomości obciążonych hipoteką na rzecz banku. Dłużni-

cy, konstruując odpowiednio umowę dzierżawy, skutecznie zniechęcają kogokolwiek do zakupu nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, wykorzystując fakt, że w razie sprzedaży egzekucyjnej nabywca stanie się stroną takiej umowy dzierżawy. Po wprowadzeniu I. Heropolitańskiej, sędzia Z. Strus dokonał wnikliwej analizy tej skomplikowanej sytuacji, proponując jej rozwiązanie poprzez zastosowanie skargi pauliańskiej. W trakcie dyskusji okazało się, że próbowano już uzyskać przed sądem stwierdzenie nieważności takich umów, co w praktyce jest bardzo trudne i nie zawsze się udaje.

Podsumowując konferencję, należy zauważyć zarówno jej bardzo wysoki poziom merytoryczny, jak i świetną organizację logistyczną tak dużego przedsięwzięcia. W sprawozdaniu zostały tylko zasygnalizowane najważniejsze zagadnienia poruszone na konferencji, wiele z nich wymaga odrębnego opracowania, dlatego też celem tego sprawozdania jest zachęcenie do szerszej dyskusji nad wyżej wskazaną problematyką.

*Piotr Mysiak*