

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

dr Tomasz Czech

Hipoteka w świetle orzecznictwa sądowego.

Analiza de lege ferenda

Warszawa 2014

Spis treści

1. Wprowadzenie	1
2. Cel analizy	2
3. Materiał badawczy	3
4. Opis analizowanych spraw wieczystoksięgowych	6
4.1. Rodzaj hipoteki	6
4.2. Główne kategorie wierzycieli hipotecznych	7
4.3. Podstawa wpisu do księgi wieczystej	7
4.4. Kontrola orzeczenia	8
5. Istota uprawnienia wierzyciela hipotecznego	10
6. Cywilnoprawny charakter hipoteki	13
7. Ograniczenie odpowiedzialności dłużnika hipotecznego na podstawie art. 319 k.p.c.	15
8. Zasądzanie kosztów postępowania rozpoznawczego od dłużnika hipotecznego .	19
9. Znaczenie hipoteki bankowej w praktyce obrotu	21
10. Podstawa wpisu hipoteki bankowej	22
11. Pełnomocnictwa dla pracowników banku	24
12. Podstawa wpisu hipoteki na rzecz spółdzielczej kasy oszczędnościowo- kredytowej	27
13. Zobowiązanie do ustanowienia hipoteki	29
14. Zabezpieczenie wierzytelności przyszłej	31
15. Oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną	33
16. Oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową	36
17. Oznaczenie obligacji zabezpieczonych hipoteką	38
18. Wykonywanie uprawnień prawokształtujących przez dłużnika hipotecznego	40
19. Wypowiedzenie wierzytelności przez dłużnika hipotecznego	43
20. Podstawa wpisu przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką bankową	45
21. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w drodze postępowania upadłościowego	47
22. Roszczenia odszkodowawcze dotyczące nieruchomości obciążonej hipoteką ..	49
23. Utrata bytu prawnego przez dłużnika osobistego	51
24. Upadek hipoteki ustanowionej w sądowym postępowaniu zabezpieczającym ...	53
25. Znaczenie subintabulatu w praktyce obrotu	55

26. Forma prawna ustanowienia subintabulatu	57
27. Charakter prawny hipoteki przymusowej	58
28. Urzędowo poświadczony dokument jako podstawa wpisu hipoteki przymusowej	60
29. Wpis hipoteki przymusowej na podstawie postanowienia prokuratora	61
30. Hipoteka przymusowa na nieruchomości wspólnej małżonków.....	64
31. Suma hipoteki przymusowej.....	71
32. Zabezpieczenie wielu wierzytelności za pomocą hipoteki przymusowej.....	73
33. Hipoteka przymusowa łączna	76
34. Wykreślenie dawnych hipotek	79
35. Zakończenie	81

1. Wprowadzenie

W systemie prawa polskiego hipoteka jest podstawowym instrumentem zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomościach i niektórych prawach związanych z nieruchomościami.

Podstawowe zręby normatywne hipoteki opracowano jeszcze przed II wojną światową i wprowadzono do prawa polskiego w przepisach dekretu z 1946 r.¹ W okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej hipoteka miała znaczenie marginalne dla obrotu prawnego, a jej okrojona regulację zamieszczono w przepisach u.k.w.h.²

Po 1989 r., gdy doszło do zasadniczej zmiany ustroju społeczno-gospodarczego w Polsce, wraz z dynamicznym rozwojem relacji kredytowych i wzrostem wartości nieruchomości, hipoteka odzyskała wysoką rangę w obrocie prawnym. Kolejne nowelizacje przepisów u.k.w.h. zmierzały do dostosowania regulacji prawa hipotecznego do zmieniających się stosunków społecznych i ekonomicznych. Szczególne znaczenie miała nowelizacja z 26.06.2009 r.³, która m.in. wprowadziła jednolitą konstrukcję hipoteki, zaktualizowała przepisy materialnoprawne i proceduralne oraz wprowadziła szereg nowatorskich rozwiązań normatywnych, np. uprawnienie do żądania zmniejszenia sumy hipotecznej w razie nadmiernego zabezpieczenia (art. 68 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h.), konstrukcję administratora hipoteki (art. 68² u.k.w.h.) czy uprawnienie do zniesienia hipoteki (art. 99¹ u.k.w.h.).

Regulacje prawne – jak każde dzieło człowieka - nigdy nie są doskonałe, zwłaszcza że podlegają dynamicznej interpretacji w toku stosowania prawa przez sądy. Stanowi to zachętę do podjęcia badań empirycznych, czy obecnie obowiązujące przepisy o hipotece spełniają swoje zamierzone funkcje i czy generują w praktyce sądowej kwestie problematyczne, które wymagałyby w perspektywie *de lege ferenda* interwencji legislacyjnej w celu odpowiedniego skorygowania kształtu tych przepisów.

¹ Dekret z 11.10.1946 r. – prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

² Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 i n.), dalej: „u.k.w.h.”.

2. Cel analizy

Celem niniejszego opracowania jest analiza empiryczna, jakie problemy w polskiej praktyce sądowej powstają na tle stosowania aktualnie obowiązujących przepisów o hipotece, ocena rangi tych problemów oraz sformułowanie postulatów *de lege ferenda* zmierzających do ich efektywnego rozwiązania.

Opracowanie ogranicza się do analizy prawa w działaniu sądów (*law in action*). W związku z tym pominięto przedstawienie sporów i problemów opisywanych w piśmiennictwie prawniczym (*law in books*), gdy nie znalazły one dotychczas odzwierciedlenia w praktyce sądowej. Kwestie te – chociaż niejednokrotnie bardzo kontrowersyjne - mogą mieć charakter wyłącznie teoretyczny albo nie dojrzały jeszcze dostatecznie, aby trafić na wokandy polskich sądów (np. odnośnie do administratora hipoteki czy rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym).

Opracowanie dotyczy problemów powstających przy stosowaniu przez sądy przepisów u.k.w.h. o hipotece, a także - związanych z tymi przepisami - innych regulacji materialnoprawnych oraz proceduralnych.

Zagadnienia, jakie pojawiły się w praktyce sądowej, przedstawiono w kolejności odpowiadającej zasadniczo układowi przepisów u.k.w.h. Argumentację teoretyczną zaprezentowano w sposób syntetyczny, koncentrując się na opisie praktycznej strony powstających problemów⁴. Ocena rangi tych problemów oraz propozycje *de lege ferenda* mają charakter autorski i bynajmniej nie pretendują do rangi aksjomatów. Stanowią raczej zaproszenie od autora niniejszego opracowania do debaty nad efektywnością poszczególnych instrumentów normatywnych oraz spójnością systemu polskiego prawa hipotecznego, zwłaszcza w perspektywie prac nad nowym kodeksem cywilnym w Polsce⁵.

³ Ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075), dalej: „nowelizacja z 26.06.2009 r.”.

⁴ W niniejszym opracowaniu wykorzystano fragmenty książki: T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2015.

⁵ Zob. *Zielona księga: optymalna wizja kodeksu cywilnego w Rzeczypospolitej Polskiej* (red. Z. Radwański), Warszawa 2006.

3. Materiał badawczy

Niniejsze opracowanie oparto na analizie polskiego orzecznictwa sądowego. Materiał badawczy zebrano w dwojaki sposób.

Pierwszą część materiału badawczego stanowią akta ksiąg wieczystych, które mają zobrazować aktualną praktykę sądową w postępowaniu wieczystoksięgowym odnośnie do wpisów w dziale IV księgi wieczystej (art. 626¹ i n. k.p.c.)⁶. Materiał ten zebrano, kierując zapytania do czternastu sądów rejonowych⁷ z dużych ośrodków miejskich⁸. Poproszono o nadesłanie akt wieczystoksięgowych zidentyfikowanych według następujących kryteriów:

- 1) akta obejmujące 10 pierwszych skarg na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji w sprawach dotyczących wpisu w dziale IV księgi wieczystej w 2012 r. (prawomocnie zakończonych),
- 2) akta obejmujące 10 pierwszych skarg na orzeczenie referendarza sądowego lub apelacji w sprawach dotyczących wpisu w dziale IV księgi wieczystej w 2013 r. (prawomocnie zakończonych),
- 3) akta obejmujące 10 pierwszych wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej w 2012 r. (rozpoznanych prawomocnie, niezaskarżonych) oraz

⁶ Orzeczenia, które powołano w niniejszym opracowaniu bez odrębnego oznaczenia miejsca publikacji, pochodzą z zebranego materiału badawczego.

⁷ Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto, V Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, X Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych; Sąd Rejonowy w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

⁸ Wybrano duże ośrodki miejskie, aby zwiększyć prawdopodobieństwo zebrania odpowiednio bogatego materiału badawczego dotyczącego orzeczeń zaskarżonych.

- 4) akta obejmujące 10 pierwszych wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej w 2013 r. (rozpoznanych prawomocnie, niezaskarżonych).

Przedstawione kryteria pozwoliły na zebranie akt wieczystoksięgowych dotyczących zarówno spraw, które uznaje się w praktyce za sporne (orzeczenia zaskarżone), jak i spraw, których prawdopodobnie sądy oraz uczestnicy obrotu nie traktują jako problematyczne (orzeczenia niezaskarżone). Sprawy te odnosiły się do wszelkich wpisów w dziale IV ksiąg wieczystych: wpisów hipotek, zmian i wykreśleń tych wpisów, a także – w nielicznych przypadkach - wpisów, zmian i wykreśleń roszczeń dotyczących hipoteki. W rezultacie otrzymany materiał badawczy zapewniał możliwość analizy pełnego przekroju praktyki sądowej odnośnie do stosowania przepisów o hipotece w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W odpowiedzi na przesłane zapytania napłynęły 553 akta ksiąg wieczystych, z czego przydatne na potrzeby badania okazało się 551 akt (dwoje akt nadesłano pomyłkowo). Ogólną charakterystykę spraw wieczystoksięgowych opisanych w tych aktach zamieszczono w punkcie 4.

Powyższa metoda badawcza nie mogła być zastosowana w odniesieniu do spraw sądowych, które toczyły się w postępowaniu rozpoznawczym, egzekucyjnym i upadłościowym. Wynika to z ograniczeń statystyki sądowej. Obecna kwalifikacja statystyczna wykorzystywana przez sądy nie wyodrębnia spraw dotyczących samej hipoteki. W postępowaniu rozpoznawczym sprawy te są traktowane jako m.in. roszczenia z umowy pożyczki, roszczenia z umów bankowych, powództwa przeciwegzekucyjne. Z kolei w postępowaniu egzekucyjnym hipoteki przewijają się w ogólniejszej kategorii spraw dotyczących egzekucji z nieruchomości. Nie można było zatem sformułować sensownych kryteriów zapytania kierowanego do sądów, aby uzyskać w odpowiedzi przydatne na potrzeby badania akta spraw sądowych.

W związku z tym drugą część materiału badawczego stanowiło opublikowane – wraz z uzasadnieniami - orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych w sprawach dotyczących hipotek. Zebrano orzecznictwo dostępne w Systemie Informacji Prawnej LEX, Serwisie Prawniczym Lexis.pl, na stronie internetowej Sądu Najwyższego (www.sn.pl) oraz na Portalu Orzeczeń Sądów Powszechnych

proszonym przez Ministerstwo Sprawiedliwości (www.orzeczenia.ms.gov.pl).
W sumie analizie poddano około 400 orzeczeń.

W drugiej części materiału badawczego dominują orzeczenia sądów dotyczące postępowania rozpoznawczego: procesowego (ok. 60%) i wieczystoksięgowego (ok. 38%). Niewielką część stanowią orzeczenia wydane w ramach postępowania egzekucyjnego i upadłościowego (ok. 2%).

4. Opis analizowanych spraw wieczystoksięgowych

W tym miejscu warto pokrótce przedstawić opis spraw wieczystoksięgowych – analizowanych na podstawie przesłanych akt sądowych - w ujęciu statystycznym. Należy z góry zastrzec, że – ze względu na kryteria doboru spraw (sądy z dużych ośrodków miejskich, równa pula orzeczeń zaskarżonych i niezaskarżonych) – przedstawione wskaźniki nie są w pełni reprezentatywne dla ogółu spraw dotyczących wpisów hipotecznych w księgach wieczystych w skali całej Polski.

4.1. Rodzaj hipoteki

W analizowanych sprawach wieczystoksięgowych przeważały hipoteki umowne (67,5% ogółu spraw). Hipoteki przymusowe stanowiły mniejszość (32,5% ogółu spraw).

Biorąc jednak pod uwagę tylko grupę spraw, w których złożono środek zaskarżenia, to proporcje przedstawiały się zdecydowanie odmiennie. W tej grupie większość tworzyły hipoteki przymusowe (około 80%). Wynika to z oczywistej przyczyny, że hipoteka przymusowa z reguły jest powiązana z jakimś sporem między stronami.

Tabela nr 1. Rodzaj hipoteki

Rodzaj hipoteki	Liczba spraw	Procent spraw
hipoteka umowna	372	67,5%
hipoteka przymusowa	179	32,5%

Źródło: opracowanie własne

4.2. Główne kategorie wierzycieli hipotecznych

Na podstawie analizowanych akt sądowych można zidentyfikować cztery główne grupy podmiotów, na których rzecz dokonywano wpisu hipotek w księgach wieczystych:

- 1) banki,
- 2) Zakład Ubezpieczeń Społecznych,
- 3) gminy,
- 4) naczelnicy Urzędu Skarbowego (Skarb Państwa).

Zdecydowanie dominowały hipoteki na rzecz banków (55,7%). Wśród pozostałych wierzycieli występował pełen przekrój podmiotów, m.in. osoby fizyczne, fundacje, spółki akcyjne, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa.

Tabela nr 2. Główne kategorie wierzycieli hipotecznych

Kategoria wierzyciela	Liczba spraw	Procent spraw
bank	307	55,7%
Zakład Ubezpieczeń Społecznych	44	7,9%
gmina	32	5,8%
naczelnik Urzędu Skarbowego (Skarb Państwa)	24	4,4%

Źródło: opracowanie własne

4.3. Podstawa wpisu do księgi wieczystej

Największą grupę dokumentów, które stanowiły podstawę wpisu w dziale IV księgi wieczystej, tworzyły oświadczenia banków wystawione w trybie art. 95 p.b.⁹ (39,7%). W dalszej kolejności występowały akty notarialne (18,3%). Akty te – poza niezbyt licznymi wyjątkami – sporządzano w dwóch sytuacjach:

⁹ Ustawa z 29.08.1997 r. - Prawo bankowe (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 1376, ze zm.), dalej: „p.b.”.

- 1) ustanowienie hipoteki na rzecz gminy w celu zabezpieczenia warunkowej wierzytelności o zwrot bonifikaty w związku z wykupem od gminy lokalu mieszkalnego przez lokatora,
- 2) ustanowienie hipoteki na rzecz banku w celu zabezpieczenia zwrotu kredytu, gdy jednocześnie kredytobiorca nabywa nieruchomość finansowaną za pomocą tego kredytu.

Tabela nr 3. Podstawa wpisu do księgi wieczystej

Podstawa wpisu	Liczba spraw	Procent spraw
oświadczenie banku	219	39,7%
akt notarialny	101	18,3%
decyzja administracyjna	48	8,7%
administracyjny tytuł wykonawczy	29	5,3%
nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym	27	4,9%
postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia	15	2,7%
inne	112	20,4%

Źródło: opracowanie własne

4.4. Kontrola orzeczenia

Brakuje miarodajnych informacji statystycznych, jaka część orzeczeń sądów wieczystoksięgowych jest zaskarżana. Na kanwie zgromadzonego materiału empirycznego można jednak – z pewnym marginesem błędu – oszacować, że zaskarżeniu podlega nie więcej niż 1-2% ogółu orzeczeń dotyczących wpisu w dziale IV księgi wieczystej¹⁰. Jak wcześniej wspomniano, w większości zaskarżeniu podlegają orzeczenia, których przedmiotem jest hipoteka przymusowa.

¹⁰ Przykładowo, w SR w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych w 2012 r. zaskarżono trzy orzeczenia dotyczące wpisu w dziale IV księgi wieczystej, a w 2013 r. – tylko dwa orzeczenia. Można oszacować, że w latach 2012-2013 SR w Rzeszowie rozpatrywał rocznie ogółem kilkaset wniosków o wpis w dziale IV księgi wieczystej.

Biorąc pod uwagę grupę spraw obejmującą orzeczenia zaskarżone, w prawie wszystkich przypadkach zastosowanym środkiem zaskarżenia była skarga na orzeczenie referendarza (około 90%), a następnie apelacja od postanowienia sądu rejonowego (około 30%). Wynika to z powszechnie znanej okoliczności, że obecnie w wydziałach wieczystoksięgowych przeważająca większość spraw jest rozpatrywana przez referendarzy sądowych.

Duża część skarg była odrzucana ze względu na braki formalne, zwłaszcza nieopłacenie w terminie (19%). W 37% spraw, w których złożono skargę, sąd rejonowy wydał postanowienie merytorycznie odmienne od zaskarżonego orzeczenia referendarza. Nie oznacza to jednak, że zawsze stwierdzał błąd referendarza. Dość często zdarzały się sytuacje, w których wniosek został prawidłowo oddalony przez referendarza ze względu na nieprzedstawienie przez wnioskodawcę dokumentów potrzebnych do wpisu w księdze wieczystej (art. 626⁹ k.p.c.), a następnie wnioskodawca – wraz ze skargą – przedkładał wymagane dokumenty, co umożliwiałoby dokonanie wpisu przez sąd rejonowy zgodnie z wnioskiem.

Tabela nr 4. Kontrola orzeczenia

Wynik zaskarżenia	Liczba spraw	Procent spraw
podtrzymanie zaskarżonego orzeczenia	96	39%
zmiana merytoryczna zaskarżonego orzeczenia	93	37%
odrzucenie środka zaskarżenia	48	19%
umorzenie postępowania	9	5%

Źródło: opracowanie własne

5. Istota uprawnienia wierzyciela hipotecznego

De lege lata definicję legalną hipoteki zamieszczono w art. 65 ust. 1 u.k.w.h. W myśl tego przepisu w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomości obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przepis ten nie określa jednoznacznie, jaka jest istota uprawnienia wierzyciela hipotecznego na podstawie hipoteki, tj. na czym dokładnie polega możliwość dochodzenia przezeń zaspokojenia z obciążonej nieruchomości. W nauce prawa od dawna toczy się spór o istotę tego uprawnienia. Prezentowane są w tej mierze dwa poglądy.

Według pierwszego poglądu wierzycielowi hipotecznemu na podstawie hipoteki przysługuje uprawnienie do przeprowadzenia egzekucji z obciążonej nieruchomości, tj. kompetencja do żądania spieniężenia jej w postępowaniu egzekucyjnym i zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności z uzyskanych środków¹¹. Właściciel nieruchomości ma obowiązek biernie znosić („ścierpieć”) taką egzekucję (reguła *pignus in faciundo consistere non potest*). Wierzycielowi hipotecznemu nie przysługuje roszczenie o zapłatę w stosunku do właściciela niebędącego dłużnikiem osobistym. Za tym poglądem – jak przyjmują jego zwolennicy - przemawia treść art. 65 ust. 1 u.k.w.h., który nie nakłada na właściciela obowiązku dokonania zapłaty. W doktrynie wskazuje się, że obowiązki z tytułu praw rzeczowych generalnie mają charakter bierny i polegają na znoszeniu działań osób uprawnionych. Dotyczy to również hipoteki. Ponadto, podnosi się argument odwołujący się do treści art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., który byłby zbędny, gdyby obowiązek właściciela obciążonej nieruchomości polegał na zapłacie (zob. art. 777 § 1 pkt 4-5 k.p.c.).

¹¹ Tak M. Kućka [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz* (red. J. Pisuliński), Warszawa 2014, s. 836; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4 (red. E. Gniewek), wyd. 3, Warszawa 2012, s. 578-579; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Kraków 2007, s. 100–108; *idem* [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 583-584; K. Zaradkiewicz, *Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w teorii i praktyce*, Palestra 2005, nr 1–2, s. 230 i n.

Zwolennicy drugiego poglądu twierdzą, że z tytułu hipoteki wierzycielowi hipotecznemu przysługuje wobec właściciela obciążonej nieruchomości roszczenie o zapłatę (koncepcja tzw. obligacji realnej)¹². Właściciel jest dłużnikiem rzeczowym zobowiązanym do zapłaty (działania, a nie znoszenia). Gdy nie wypełnia swego obowiązku, wierzyciel hipoteczny może wytoczyć przeciwko niemu powództwo o zasądzenie sumy pieniężnej, z tym że odpowiedzialność właściciela z tego tytułu jest ograniczona do sumy hipotecznej oraz przedmiotu hipoteki (zob. art. 319 k.p.c.). Za drugim poglądem przemawiają przede wszystkim argumenty systemowe. W Polsce przepisy prawa postępowania cywilnego przewidują powództwo o zasądzenie, a nie wyróżniają takiej kategorii jak powództwo o znoszenie egzekucji. Gdyby przyjąć pogląd pierwszy, uprawnienie wierzyciela okazałoby się niewykonalne w postępowaniu cywilnym. Ponadto, wskazuje się na art. 923 k.p.c., który stanowi o wezwaniu do zapłaty skierowanym do właściciela zajętej nieruchomości (zob. też art. 110c § 2 u.p.e.a.¹³).

Orzecznictwo Sądu Najwyższego od wielu lat jednolicie opowiada się za drugim poglądem. Uznaje się, że z tytułu hipoteki wierzycielowi hipotecznemu przysługuje roszczenie o zapłatę dochodzone wobec właściciela obciążonej nieruchomości w drodze powództwa o zasądzenie¹⁴. Pogląd ten jest gremialnie podzielany również w orzecznictwie sądów powszechnych¹⁵.

¹² Tak np. B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968, s. 9; H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, s. 84-85; T. Czech, *Księgi...*, s. 631-632; E. Gniewek, *Egzekucja odpowiedzialności dłużników rzeczowych* [w:] *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara* (red. M. Pyziak-Szafnicka), Kraków 2004, s. 721 i n.; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane*, Warszawa 2013, s. 157-158; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 272; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II (red. J. Ignatowicz), Ossolineum 1977, s. 759-760; P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3 (red. T. Dybowski), Warszawa 2003, s. 21-26; A. Marciniak, *Dochodzenie roszczeń zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, Sopot 2001, s. 60 i n.; S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2008, s. 16, 32; A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym*, Rejent 1999, nr 11, s. 17 i n.; Z. Woźniak, *Realizacja zabezpieczeń rzeczowych w prawie polskim*, Sopot 2008, s. 78 i n.

¹³ Ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r., nr 229, poz. 1954, ze zm.), dalej: „u.p.e.a.”.

¹⁴ Zob. np. wyrok SN z 10.09.1999 r. (III CKN 331/98), OSNC 2000, nr 3 poz. 57; wyrok SN z 16.07.2003 r. (V CK 19/02), Lex nr 602311; wyrok SN z 25.08.2004 r., IV CK 606/03, Lexis.pl

Biorąc pod uwagę, że kwestia istoty uprawnienia wierzyciela hipotecznego z tytułu hipoteki jest od dawna satysfakcjonująco rozwiązana w polskim orzecznictwie sądowym i nie przysparza problemów praktycznych, a powyższy spór ma obecnie jedynie wymiar teoretyczny, można uznać, że nie występuje potrzeba interwencji legislacyjnej oraz zmiany brzmienia art. 65 ust. 1 u.k.w.h.

nr 1633078; wyrok SN z 12.12.2013 r. (V CSK 51/13), Lex nr 1425058; wyrok SN z 24.04.2014 r. (III CSK 178/13), Monitor Prawa Bankowego 2015, nr 2.

¹⁵ Zob. np. wyrok SA w Łodzi z 28.01.2013 r. (I ACa 1066/12), Lex nr 1311967; wyrok SA w Szczecinie z 7.02.2013 r. (I ACa 796/12), Lex nr 1313427; wyrok SO w Siedlcach z 26.11.2013 r. (I C 699/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Poznaniu z 26.06.2014 r. (XII C 1369/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

6. Cywilnoprawny charakter hipoteki

Hipoteka jest instrumentem o charakterze cywilnoprawnym, który opiera się na zasadzie autonomiczności podmiotów stosunku hipotecznego. Cywilnoprawna natura hipoteki wzbudziła jednak w praktyce sądowej wątpliwości w sytuacji, gdy hipoteka ma charakter przymusowy i zabezpiecza należności publicznoprawne.

Problem ten wystąpił w dwóch przypadkach, w których w sposób przymusowy obciążono hipoteką nieruchomości należącą do dłużnika w celu zabezpieczenia należności publicznoprawnych, a następnie dłużnik przeniósł obciążoną nieruchomość na rzecz osoby trzeciej. Przepisy publicznoprawne nie przewidują wówczas możliwości wydania decyzji administracyjnej o odpowiedzialności takiej osoby trzeciej (tj. aktualnego właściciela obciążonej nieruchomości)¹⁶, więc podmiot publicznoprawny wystąpił przeciwko tej osobie przed sądem cywilnym z powództwem o zasądzenie kwoty zabezpieczonej należności. Wątpliwości budziło przede wszystkim to, czy w opisanej sytuacji dopuszczalna jest droga sądowa (art. 1-2 k.p.c.), gdyż zabezpieczona należność miała charakter publicznoprawny.

W dwóch wyrokach Sąd Najwyższy potwierdził, że roszczenie o zasądzenie od właściciela obciążonej nieruchomości określonej kwoty na rzecz wierzyciela z tytułu hipoteki jest roszczeniem cywilnoprawnym¹⁷. W uzasadnieniach wyroków SN wyjaśnił, że źródłem tego roszczenia jest fakt obciążenia hipotecznego nieruchomości, a natura roszczenia nie zależy od tego, jaka wierzytelność - cywilnoprawna czy publicznoprawna - została zabezpieczona hipoteką. Ze względu na cywilnoprawny charakter roszczenia wierzyciela hipotecznego droga sądowa w tej sprawie jest dopuszczalna.

Na kanwie powyższych przypadków *de lege lata* można sformułować ogólną regułę, zgodnie z którą wierzyciel hipoteczny może zawsze dochodzić roszczenia z tytułu

¹⁶ Zob. art. 107 i n. ustawy z 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 749, ze zm.), dalej: o.p.”.

¹⁷ Zob. wyrok SN z 12.12.2013 r. (V CSK 51/13), Lex nr 1425058; wyrok SN z 27.06.2014 r. (V CSK 440/13), www.sn.pl.

hipoteki na drodze sądowej (niezależnie od cywilno- lub publicznoprawnego charakteru zabezpieczonej wierzytelności), chyba że przepis szczególny przewiduje inny tryb postępowania. Ponieważ przedstawiony problem został satysfakcjonująco rozwiązany w praktyce sądowej, nie jest konieczna w tej mierze interwencja ustawodawcy.

7. Ograniczenie odpowiedzialności dłużnika hipotecznego na podstawie art. 319 k.p.c.

Hipoteka rodzi ograniczoną odpowiedzialność właściciela obciążonej nieruchomości. Ograniczenie to występuje w dwóch wymiarach. Po pierwsze, odpowiedzialność właściciela jest limitowana do przedmiotu obciążenia hipotecznego (ograniczenie przedmiotowe - art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Po drugie, właściciel odpowiada do określonej kwoty maksymalnej równej sumie hipoteki (ograniczenie kwotowe - art. 68 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.)¹⁸. Suma ta obejmuje nie tylko wierzytelność główną zabezpieczoną hipotecznie, lecz także roszczenia o odsetki, przyznane koszty postępowania i inne świadczenia uboczne objęte hipoteką (art. 69 u.k.w.h.).

Na płaszczyźnie procesowej wspomnianych ograniczeń dotyczy art. 319 k.p.c. W myśl tego przepisu, gdy pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może uwzględnić powództwo, zastrzegając pozwanemu prawo do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności. Zastrzeżenie takie należy zamieścić z urzędu w orzeczeniu sądu (wyroku, nakazie zapłaty), gdy: 1) właściciel obciążonej nieruchomości jest osobą trzecią albo 2) obciążona nieruchomość należy do dłużnika osobistego, ale zabezpieczona hipotecznie wierzytelność uległa przedawnieniu i podniesiono zarzut przedawnienia, co ograniczyło odpowiedzialność dłużnika do granic samej hipoteki (zob. art. 77 zd. 1 u.k.w.h.).

Stosowanie art. 319 k.p.c. jest o tyle istotne, że gdyby nie zamieszczono wspomnianego zastrzeżenia w orzeczeniu sądu, właściciel (dłużnik hipoteczny) nie mógłby powołać się na ograniczenie swojej odpowiedzialności wobec komornika i sądu w trakcie egzekucji (art. 804 k.p.c.), a więc pojawiałoby się niebezpieczeństwo

¹⁸ W stanie prawnym przed 20.02.2011 r. ograniczenie to dotyczyło także hipoteki kaucyjnej. Nie miało ono jednak pełnego zastosowania do hipoteki zwykłej, ponieważ właściciel obciążonej nieruchomości odpowiadał za nieprzedawnione odsetki i zasądzone koszty postępowania ponad sumę hipoteki (zob. art. 69 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym do 20.02.2011 r.). Należy dodać, że do hipoteki zwykłej stosuje się nadal zasady dotychczasowe – zob. art. 10 ust. 2 nowelizacji z 26.06.2009 r.

poniesienia przezeń uszczerbku - w wyniku działań organów egzekucyjnych - przekraczającego jego obowiązek materialnoprawny z tytułu hipoteki.

W przedstawionym kontekście niepokojące jest to, że w praktyce pojawiają się przypadki, gdy w wydawanych orzeczeniach (wyrokach i nakazach zapłaty) – zapewne przez przeoczenie - sądy pomijają zastrzeżenia dotyczące ograniczenia odpowiedzialności dłużnika hipotecznego, a - w następstwie apelacji - wprowadza się je dopiero w orzeczeniu sądu drugiej instancji¹⁹. Oznaczać to może, że treść art. 319 k.p.c. nie jest jeszcze w pełni zinternalizowana w powszechnej świadomości polskich sędziów. Przypomnieć należy, że w tej mierze sąd ma obowiązek działać z urzędu, nie czekając na wniosek czy zarzut pozwanego (z zastrzeżeniem zarzutu przedawnienia).

Warto nadmienić, że w niektórych orzeczeniach sądy nieprawidłowo opisują ograniczenie odpowiedzialności dłużnika hipotecznego, odwołując się do przesłanki „wartości” nieruchomości²⁰. W istocie odpowiedzialność ta jest ograniczona do nieruchomości (przedmiotu hipoteki), a wartość tej nieruchomości nie ma znaczenia na potrzeby orzekania w procesie cywilnym w sprawie roszczenia wierzyciela z tytułu hipoteki (zob. art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Wydaje się, że źródłem tej praktyki jest omyłkowe nawiązanie do brzmienia fragmentu art. 319 k.p.c., w którym jest mowa o wysokości wartości przedmiotów majątkowych („Jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność (...) do wysokości ich wartości...”). We fragmencie tym chodzi jednak o innego rodzaju ograniczenia ustawowe odpowiedzialności niż te, które wynikają z hipoteki (np. ograniczenie nabywcy przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego na podstawie art. 55⁴ k.c.).

Można zidentyfikować również liczną grupę orzeczeń, w których zamieszczono zastrzeżenie dotyczące ograniczenia odpowiedzialności dłużnika hipotecznego

¹⁹ Zob. np. wyrok SA w Krakowie z 20.12.2012 r. (I ACa 1167/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Warszawie z 12.04.2013 r. (VI ACa 1345/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Lublinie z 20.08.2014 r. (I ACa 279/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Szczecinie z 4.09.2014 r. (I ACa 359/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

²⁰ Zob. wyrok SO we Wrocławiu z 20.03.2014 r. (I C 2042/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Szczecinie z 6.10.2014 r. (VIII GC 221/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl. Trafnie dostrzegł ten problem SA w Katowicach w wyroku z 27.01.2015 r. (I ACa 885/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl, odpowiednio zmieniając zaskarżony wyrok SO w Częstochowie z 27.05.2014 r. (I C 22/14).

(będącego osobą trzecią) do obciążonej nieruchomości, ale nie wprowadzono zastrzeżenia, które zmierzałoby do ograniczenia tej odpowiedzialności do wysokości sumy hipoteki²¹. Uwzględniono zatem ograniczenie przedmiotowe, ale pominięto ograniczenie kwotowe. Omawiana kwestia jest istotna zwłaszcza w sytuacjach, w których w wyroku (nakazie zapłaty) zasądzono dalsze odsetki za opóźnienie oraz koszty postępowania na rzecz wierzyciela hipotecznego. Może zdarzyć się, że takie należności uboczne – wraz z kwotą wierzytelności głównej – przekroczą sumę hipoteki, a wówczas – w myśl przepisów prawa materialnego - nadwyżka nie powinna być wyegzekwowana na rzecz wierzyciela hipotecznego. Właściciel obciążonej nieruchomości odpowiada z tego tytułu jedynie do sumy hipoteki (art. 68 ust. 2 zd. 1 w zw. z art. 69 u.k.w.h.). Jeżeli jednak zastrzeżenia dotyczącego ograniczenia odpowiedzialności pozwanego właściciela do maksymalnej sumy hipotecznej (tj. ograniczenia kwotowego) nie wprowadzono do treści sentencji orzeczenia sądu, właściciel nie może skutecznie podnieść zarzutu co do tej kwestii w toku postępowania egzekucyjnego (art. 804 k.p.c.).

Nie wiadomo, jaka dokładnie jest przyczyna takiej praktyki sądowej. Być może jej źródłem są nawyki przyswojone na gruncie dotychczasowych regulacji odnoszących się do hipoteki zwykłej – trzeba przypomnieć, że kwota hipoteki zwykłej nie jest sumą maksymalną i odpowiedzialność właściciela nieruchomości może wykraczać ponad tę kwotę (co do odsetek i zasądzonych kosztów). Nie można wykluczyć, że przyczyną wspomnianej praktyki jest aktualne brzmienie art. 319 k.p.c., w którym pominięto przypadek kwotowego ograniczenia odpowiedzialności pozwanego do sumy hipoteki.

W związku z powyższym *de lege ferenda* postulować należy uzupełnienie art. 319 k.p.c. Przepis ten – oprócz dwóch dotychczasowych sytuacji (ograniczenie odpowiedzialności pozwanego do określonych przedmiotów majątkowych albo do

²¹ Zob. np. wyrok SO w Przemyślu z 7.10.2013 r. (I C 569/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Siedlcach z 20.03.2014 r. (I C 1218/11), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO we Wrocławiu z 18.04.2014 r. (I C 1833/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO we Wrocławiu z 15.05.2014 r. (I C 1423/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Poznaniu z 16.06.2014 r. (XII C 1369/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Szczecinie z 6.10.2014 r. (VIII GC 221/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Szczecinie z 7.11.2014 r. (VIII Ga 321/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Poznaniu z 23.12.2014 r. (XII C 1976/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

wysokości ich wartości) - powinien wprost przewidywać trzecią sytuację: możliwość zastrzeżenia w wyroku na rzecz pozwanego prawa do powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności do określonej kwoty (tj. sumy hipotecznej). Przede wszystkim konieczne jest jednak położenie większego nacisku na tę kwestię w trakcie szkoleń dla sędziów, aby wyjaśnić funkcję poszczególnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa materialnego i przedstawić prawidłowe formuły sentencji orzeczenia sądu (wyroku, nakazu zapłaty) w kontekście stosowania art. 319 k.p.c.

8. Zasądzanie kosztów postępowania rozpoznawczego od dłużnika hipotecznego

W myśl art. 69 w zw. z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. ograniczenie odpowiedzialności właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką dotyczy nie tylko wierzytelności głównej, lecz także przyznanych kosztów postępowania rozpoznawczego²². Dłużnik hipoteczny będący osobą trzecią odpowiada za takie koszty jedynie z przedmiotu hipoteki i tylko do wysokości sumy hipotecznej (art. 69 u.k.w.h.: „Hipoteka zabezpiecza mieszczące się w sumie hipoteki roszczenia (...) o przyznane koszty postępowania...”)²³.

Analiza orzeczeń sądowych wydawanych w procesach cywilnych (wyroków i nakazów zapłaty) prowadzi do wniosku, że – w odniesieniu do kosztów postępowania - powszechna praktyka sądowa nie uwzględnia wspomnianych ograniczeń²⁴. Typowa sentencja orzeczenia jest formułowana według następującego schematu: w jednym punkcie zasądza się od pozwanego określoną kwotę i zamieszcza zastrzeżenie dotyczące ograniczenia odpowiedzialności w trybie art. 319 k.p.c., a w kolejnym punkcie zasądza się od pozwanego na rzecz powoda koszty

²² Tak np. T. Czech, *Księgi...*, s. 924; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 280-281; M. Kućka [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 815; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 602. Odmiennie wyrok SA w Szczecinie z 30.10.2014 r. (I ACa 493/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

²³ Dotyczy to również odpowiedzialności dłużnika hipotecznego na podstawie hipoteki kaucyjnej. Zob. art. 10 ust. 1 nowelizacji z 26.06.2009 r.

²⁴ Tak np. wyrok SA w Warszawie z 19.01.2012 r. (VI ACa 1082/11), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Warszawie z 20.12.2012 r. (VI ACa 836/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Przemyślu z 7.10.2013 r. (I C 569/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Rzeszowie z 16.12.2013 r. (VI GC 291/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO we Wrocławiu z 16.01.2014 r. (I C 663/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Lublinie z 5.02.2014 r. (I ACa 667/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Lublinie z 28.03.2014 r. (I C 1012/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SR w Olsztynie z 13.05.2014 r. (X C 1051/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO we Wrocławiu z 15.05.2014 r. (I C 1423/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Krakowie z 3.06.2014 r. (I C 2056/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SA w Katowicach z 17.07.2014 r. (I ACa 299/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Poznaniu z 2.10.2014 r. (XII C1308/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO we Wrocławiu z 27.10.2014 r. (I C 760/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Olsztynie z 3.11.2014 r. (I C 90/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Olsztynie z 10.12.2014 r. (I C 651/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

procesu. Zastrzeżenie wprowadzone na podstawie art. 319 k.p.c. nie obejmuje kwoty kosztów procesu. W rezultacie dysponując takim orzeczeniem, wierzyciel (powód) jest w stanie wyegzekwować koszty procesu – wbrew dyspozycji art. 69 w zw. z art. 65 ust. 1 u.k.w.h. - ze wszystkich składników majątkowych dłużnika hipotecznego (osoby trzeciej), a nawet ponad maksymalną sumę hipoteki. Dłużnik hipoteczny nie może zaś skutecznie się temu przeciwstawić w toku postępowania egzekucyjnego (art. 804 k.p.c.).

Do rzadkości należą orzeczenia sądu, w których zastosowano poprawną konstrukcję, tj. zastrzeżono ograniczenia w trybie art. 319 k.p.c. odnośnie do całości kwot zasądzonych od pozwanego dłużnika hipotecznego na rzecz powoda-wierzyciela: wierzytelności głównej, odsetek i kosztów postępowania²⁵.

Zgromadzony materiał empiryczny dowodzi, że obecnie występuje wyraźna rozbieżność między treścią przepisów a dominującą praktyką sądową. Ranga tego problemu jest dosyć istotna, ale remedium powinny stanowić przede wszystkim szkolenia dla sędziów, w których kwestia stosowania art. 319 k.p.c. odnośnie do zasądzania kosztów procesu od dłużnika hipotecznego (osoby trzeciej) zostanie uwypuklona i należycie wyjaśniona. Interwencja legislacyjna zapewne nie rozwiązałaby odpowiednio tego problemu.

²⁵ Tak prawidłowo wyrok SO w Łodzi z 23.10.2014 r. (II C 1221/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

9. Znaczenie hipoteki bankowej w praktyce obrotu

W art. 95 ust. 1 p.b. wprowadzono szczególny tryb ustanowienia hipoteki na rzecz banku w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z czynności bankowych (tzw. hipoteka bankowa). *Ratio legis* wprowadzenia hipoteki bankowej do prawa polskiego stanowi zmniejszenie kosztów transakcyjnych związanych z zabezpieczeniami hipotecznymi, jakie mają przysługiwać bankom. Dlatego do ustanowienia hipoteki bankowej nie wymaga się złożenia przez właściciela nieruchomości oświadczenia woli w formie aktu notarialnego (art. 245 § 2 zd. 2 k.c.), a wystarcza w tym celu forma pisemna pod rygorem nieważności (art. 95 ust. 4 p.b.). Przy ustanowieniu hipoteki bankowej nie występują zatem koszty opłaty notarialnej oraz koszty związane z organizowaniem wizyty u notariusza. Podstawą wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej jest oświadczenie banku (art. 95 ust. 3 p.b.).

Zgromadzony materiał empiryczny dotyczący spraw wieczystoksięgowych dowodzi istotnego znaczenia hipoteki bankowej dla praktyki obrotu. W analizowanej grupie spraw hipoteki bankowe stanowiły ok. 40%. Zdecydowanie dominują one wśród ogółu hipotek wpisanych do ksiąg wieczystych. Biorąc pod uwagę, że w naszym kraju wpisy dotyczące hipotek bankowych należy liczyć w setkach tysięcy rocznie, redukcję kosztów transakcyjnych można szacować w setkach milionów złotych w skali roku. Jednocześnie przeanalizowane orzecznictwo sądowe nie daje podstaw do stwierdzenia, że funkcjonowanie hipoteki bankowej w praktyce prowadzi do zagrożenia interesów właścicieli obciążonych nieruchomości lub podważa bezpieczeństwo obrotu. Dodać trzeba, że w grupie zaskarżonych spraw hipoteki bankowe stanowiły nikły odsetek (około 5%).

W konkluzji należy opowiedzieć się za utrzymaniem w prawie polskim dotychczasowej konstrukcji hipoteki bankowej lub konstrukcji zbliżonej (co nie wyklucza dalszych prac nad poprawieniem brzmienia art. 95 p.b., którego kształt językowy jest obecnie daleki od doskonałości).

10. Podstawa wpisu hipoteki bankowej

Brzmienie art. 95 ust. 3 p.b. sugeruje, że dokument bankowy, o którym mowa w art. 95 ust. 1 p.b. (tj. oświadczenie banku), stanowi wystarczającą podstawę wpisu hipoteki na rzecz banku w księdze wieczystej. W myśl wykładni językowej tego przepisu nie jest konieczne, aby do wniosku załączyć pisemne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki bankowej (art. 95 ust. 4 p.b.). Oświadczenie właściciela w tym wypadku nie jest samodzielną ani dodatkową podstawą wpisu do księgi wieczystej, a sąd wieczystoksięgowy nie może żądać przedstawienia takiego oświadczenia. Pogląd ten dominuje w piśmiennictwie prawniczym²⁶ i znalazł potwierdzenie w niektórych orzeczeniach Sądu Najwyższego²⁷.

W części orzeczeń Sąd Najwyższy zajął odmienne stanowisko i – wbrew wykładni językowej art. 95 ust. 3 p.b. – uznał, że pisemne oświadczenie właściciela, wraz z oświadczeniem banku, jest także podstawą wpisu hipoteki bankowej w księdze wieczystej²⁸. Stanowisko to znalazło pewne poparcie w literaturze prawniczej²⁹.

²⁶ Por. H. Ciepła, Z. Pawelczyk, *Hipoteka po nowelizacji w systemie wieczystoksięgowym. Pytania i odpowiedzi*, Warszawa 2014, s. 49-50; T. Czech, *Księgi...*, s. 678; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 172; I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, *Zagadnienia z praktyki bankowej i sądowej na tle znowelizowanego prawa hipotecznego – wnioski po X Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej*, Monitor Prawa Bankowego 2012, nr 9, cz. I, s. 100; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 288; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 645; P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013, s. 931-932; W. Sługiewicz, *Kognicja sądu w postępowaniu o wpis hipoteki do księgi wieczystej*, Monitor Prawa Bankowego 2012, nr 3, s. 82; B. Swaczyna [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 663, 682; J. Zawadzka [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 494.

²⁷ Uchwała SN z 20.06.2007 r. (III CZP 50/07), OSNC 2008, nr 7–8, poz. 83: „Jednoznaczne brzmienie art. 95 ust. 3 p.b. oznacza, że dokumenty bankowe wymienione w art. 95 ust. 1 p.b. stanowią samodzielną podstawę wpisu hipoteki. Takiego waloru nie można natomiast przyznać oświadczeniu właściciela nieruchomości, o którym mowa w art. 95 ust. 4 p.b., a które powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Gdyby bowiem wolą ustawodawcy było uznanie za tę podstawę także omawianego oświadczenia właściciela nieruchomości, to dałby temu wyraz w treści art. 95 ust. 3 p.b.". Podobnie *de lege derogata* uchwała SN z 5.10.1995 r. (III CZP 129/95), OSNC 1996, nr 1, poz. 14.

²⁸ Postanowienie SN z 15.10.2004 r. (II CK 76/04), Lexis.pl nr 406166; postanowienie SN z 19.11.2004 r. (II CK 148/04), Lexis.pl nr 2024701; postanowienie SN z 23.06.2010 r. (II CSK 20/10), Lex nr 686360; postanowienie SN z 16.05.2013 r. (IV CSK 653/12), Lexis.pl nr 7468688 (odnośnie do zmiany wpisu hipoteki).

Analiza zgromadzonego materiału empirycznego dowodzi, że powyższy problem nie ma w ogóle wymiaru praktycznego. We wszystkich zbadanych przypadkach okazywało się, że do wniosku dotyczącego wpisu lub zmiany wpisu hipoteki bankowej w trybie art. 95 p.b. załączano nie tylko oświadczenie banku, lecz także oświadczenie właściciela obciążonej nieruchomości. W konsekwencji należy uznać, że omawiany problem – pod względem praktycznym – nie ma istotnej rangi, a interwencja legislacyjna nie jest konieczna.

²⁹ Por. H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 91; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 263.

11. Pełnomocnictwa dla pracowników banku

W odniesieniu do hipoteki bankowej w praktyce istotne kontrowersje budzi kwestia, czy wnioskodawca³⁰ powinien – wraz z wnioskiem - przedstawić dowody, że przedłożony dokument bankowy, który wystawiono w trybie art. 95 p.b. i który ma stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, został podpisany przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku (np. pełnomocnictw, odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego). Kwestia ta jest związana z zakresem kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

Sprawa budzi istotne rozbieżności w literaturze prawniczej i praktyce bankowej oraz sądowej. W tej mierze wyróżnić można cztery poglądy:

- 1) zawsze konieczne jest załączenie do wniosku oryginałów pełnomocnictw oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub kopii tych dokumentów poświadczonych urzędowo lub przez adwokata albo radcę prawnego będącego pełnomocnikiem w danej sprawie³¹,
- 2) wystarczy we wniosku odwołać się do oryginałów pełnomocnictw oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub urzędowo poświadczonych kopii tych dokumentów, które znajdują się w aktach wieczystoksięgowych znajdujących się w danym sądzie (choćby akta były prowadzone dla innej księgi wieczystej niż ta, której dotyczy wniosek)³²,
- 3) możliwe jest załączenie do wniosku kserokopii pełnomocnictw oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego,

³⁰ W przypadku wniosku o wpis hipoteki bankowej do księgi wieczystej prawie zawsze wnioskodawcą jest właściciel obciążonej nieruchomości.

³¹ Tak H. Ciepla, Z. Pawelczyk, *Hipoteka...*, s. 57-58; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 154; W. Sługiewicz, *Kognicja...*, s. 81. Z orzecznictwa zob. np. wpis z 10.01.2012 r. dokonany przez SR Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr KA1K/107387/8 (1/12); wpis z 11.01.2012 r. dokonany przez SR w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr OL1O/95162/8 (23/12).

³² Z własnych doświadczeń wiadomo mi, że niektóre sądy prowadzą nawet nieformalne rejestry takich pełnomocnictw złożonych do akt ksiąg wieczystych. Zob. orzeczenie SR Poznań-Stare Miasto, V Wydział Ksiąg Wieczystych z 28.02.2012 r. w sprawie wpisu w księdze wieczystej nr PO1P/281246/3 (3185/12).

- 4) nie jest wymagane załączenie do wniosku oryginałów ani kopii pełnomocnictw oraz odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego³³.

W grupie badanych spraw wieczystoksięgowych najliczniej prezentowany jest pogląd czwarty (około 70% hipotek bankowych)³⁴. Zgromadzony materiał empiryczny potwierdza, że w sądach wieczystoksięgowych obecnie dominuje praktyka, zgodnie z którą nie wymaga się przedstawiania wspomnianych dokumentów od wnioskodawcy³⁵. Występują jednak także sprawy, w których sądy wyraźnie zażądały załączenia tych dokumentów do wniosku³⁶. Co ciekawe, choć trudne do racjonalnego wytłumaczenia, żądanie takie było formułowane częściej w przypadku wniosków o wpis hipoteki bankowej niż wniosków o zmianę lub wykreślenie wpisu takiej hipoteki. Praktyka wieczystoksięgowa jest wyraźnie nieustabilizowana i zróżnicowana regionalnie, ale – co warto zaznaczyć - nawet w jednym sądzie można spotkać rozbieżne poglądy w tej kwestii³⁷.

Należy podkreślić, że pogląd pierwszy został zaaprobowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego³⁸. Reprezentatywna dla stanowiska SN jest wypowiedź zamieszczona w uzasadnieniu jednego z orzeczeń³⁹: „Kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmuje także badanie dokumentu bankowego (art. 95 p.b.) w zakresie prawidłowości umocowania osób, które ten dokument podpisały. Ocena może być dokonana tylko na podstawie dokumentów, o których mowa w art. 626⁸ § 2 k.p.c., a zatem wnioskodawca zobowiązany jest do załączenia do wniosku takich dokumentów, które

³³ T. Czech, *Księgi...*, s. 682-683.

³⁴ Zob. np. wpis z 8.01.2013 r. dokonany przez SR dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr WA1M/510683/3 (1/13); wpis z 8.02.2013 r. dokonany przez SR dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr WR1K/98626/7 (134/13); wpis z 12.01.2012 r. dokonany przez SR w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr RZ1Z/186336/7 (112/12).

³⁵ Przypomnijmy, że wnioskodawcą prawie zawsze jest właściciel nieruchomości, a nie bank (wierzyciel hipoteczny).

³⁶ Zob. np. orzeczenie SR Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych z 10.01.2012 r. dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr GD1G/83913/1 (44031/11).

³⁷ Na przykład dotyczy to Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto, V Wydział Ksiąg Wieczystych.

³⁸ Postanowienie SN z 13.04.2005 r. (IV CK 469/04), Lexis.pl nr 389247; postanowienie SN z 21.02.2013 r. (IV CSK 385/12), OSNC 2013, nr 10, poz. 119; postanowienie SN z 10.04.2013 r. (IV CSK 551/12), OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 15; postanowienie SN z 16.05.2013 r. (IV CSK 653/12), Lexis.pl nr 7468688.

potwierdzały udzielenie stosownych pełnomocnictw do złożenia oświadczenia oraz uprawnienie konkretnych osób do ich udzielenia”.

Ranga społeczna powyższego problemu jest duża. Dotyczy on setek tysięcy spraw w skali roku, a występujące rozbieżności prowadzą do poważnej niepewności prawnej w obrocie wieczystoksięgowym. Wnioskodawca nie wie, jakie będzie stanowisko sędziego (referendarza) w konkretnej sprawie, a zatem jakie dokumenty będą przezeń wymagane w celu dokonania wpisu (zmiany, wykreślenia) hipoteki bankowej.

Należy również wziąć pod uwagę cel art. 95 p.b., który normuje hipotekę bankową. Celem tym jest obniżenie kosztów transakcyjnych związanych z ustanawianiem hipotek na rzecz banków. Gdyby zaakceptować wymaganie dotyczące przedstawiania wraz z wnioskiem dodatkowych dokumentów (pełnomocnictw, odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego) w odpowiedniej formie, prowadziłoby to do wzrostu tych kosztów transakcyjnych, podważając *ratio* wspomnianego przepisu. Chodzi o takie koszty, jak opłata skarbową od pełnomocnictw, opłata notarialna od poświadczenia odpisu dokumentu, opłata za wydanie odpisu pełnego z Krajowego Rejestru Sądowego. Zwiększałyby one nawet o kilkadziesiąt procent wydatki transakcyjne związane z ustanowieniem hipoteki bankowej. Można przypuszczać, że w praktyce zostałyby zresztą przerzucone przez banki na barki swoich klientów.

Uwzględniając rangę społeczną problemu oraz niejednorodną praktykę wieczystoksięgową, daleką od stabilizacji, konieczna wydaje się interwencja ustawodawcy. Gdyby konsekwentnie realizować cel art. 95 p.b., tj. redukcję kosztów transakcyjnych, kwestię umocowania osób podpisanych na oświadczeniu banku należałoby jednoznacznie wyłączyć poza kognicję sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), tak by wyeliminować konieczność załączania do wniosku dokumentów potwierdzających wspomniane umocowanie. Rozwiązanie to jednak można uznać za dyskusyjne, biorąc pod uwagę inne wartości, np. bezpieczeństwo obrotu i spójność systemu prawa.

³⁹ Postanowienie SN z 16.05.2013 r. (IV CSK 653/12), Lexis.pl nr 7468688.

12. Podstawa wpisu hipoteki na rzecz spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej

Kolejny wyjątek dotyczący szczególnego trybu ustanowienia hipoteki przewidziano w art. 29 ust. 2 u.s.k.o.k.⁴⁰ Zgodnie z tym przepisem, podstawę wpisu w księdze wieczystej hipoteki zabezpieczającej kredyt lub pożyczkę udzielaną przez spółdzielczą kasę oszczędnościowo-kredytową stanowi oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz kasy z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 245 § 2 zd. 2 k.c. oraz art. 31 ust. 1 u.k.w.h., eliminując koszty związane z notarialnym poświadczeniem czynności⁴¹.

Co zaskakujące, powyższa konstrukcja spotyka się z opozycją w praktyce sądów wieczystoksięgowych. W dwóch przypadkach - wbrew wyraźnej dyspozycji art. 29 ust. 2 u.s.k.o.k. – w orzeczeniu referendarza, a następnie w postanowieniu sądu rejonowego uznano, że do wpisu hipoteki na rzecz spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej konieczne jest oświadczenie właściciela nieruchomości w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). W wyniku apelacji w obu przypadkach sąd okręgowy zakwestionował te rozstrzygnięcia i stwierdził, że wystarczającą podstawą wpisu hipoteki do księgi wieczystej jest oświadczenie właściciela w zwykłej formie pisemnej⁴².

Ze względu na to, że obecnie banki i spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe operują na tym samym rynku kredytowym (kredyty i pożyczki hipoteczne) oraz podlegają nadzorowi państwowemu sprawowanemu przez Komisję Nadzoru

⁴⁰ Ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2012 r., poz. 855, ze zm.), dalej: „u.s.k.o.k.”.

⁴¹ T. Czech, *Ustanowienie hipoteki na rzecz spółdzielczej kasy oszczędnościowo-kredytowej*, Rejent 2013, nr 5, s. 9 i n.

⁴² Zob. postanowienie SO w Nowym Sączu z 26.09.2013 r. (III Ca 748/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl, a także postanowienie SO w Opolu z 13.05.2014 r. (II Ca 286/14) wydane w następstwie rozpatrzenia apelacji od postanowienia SR w Opolu z 13.02.2014 r. oddalającego wniosek o wpis hipoteki, które z kolei wydano w wyniku skargi na orzeczenie referendarza sądowego przy SR w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych z 10.12.2013 r. dotyczące odmowy wpisu w księdze wieczystej nr OP1O/85101/2 (10052/13).

Finansowego, celowe jest utrzymanie w obu przypadkach uproszczonego trybu ustanowienia hipoteki (tj. bez wymagania dotyczącego notarialnego poświadczenia czynności), aby zapewnić równość konkurencji między tymi podmiotami. *De lege ferenda* należy jednak postulować dostosowanie brzmienia art. 29 ust. 2 u.s.k.o.k. do formuły przyjętej w art. 95 p.b., ponieważ obecne zróżnicowanie regulacji podstaw wpisu hipoteki nie jest niczym uzasadnione.

13. Zobowiązanie do ustanowienia hipoteki

Zgodnie z art. 156 k.c., ważność umowy przenoszącej własność rzeczy zależy od istnienia zobowiązania do przeniesienia tej własności (zasada kauzalności). Według art. 245 § 1 k.c. do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. W związku z tym powstały kontrowersje, czy ustanowienie hipoteki musi być poprzedzone zobowiązaniem do dokonania takiej czynności⁴³, czy stanowi czynność samodzielną, niezależną od istnienia zobowiązania⁴⁴. Innymi słowy, spory budzi kwestia, co w tym kontekście oznacza „odpowiednie” stosowanie art. 156 k.c. do ustanowienia hipoteki. Problem ten ma szerszy wymiar i dotyczy także ustanowienia innych ograniczonych praw rzeczowych (np. służebności⁴⁵) oraz użytkowania wieczystego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się pogląd, że czynności prawnej (rozporządzającej), w której ustanawia się hipotekę, nie musi poprzedzać zobowiązanie właściciela nieruchomości wobec wierzyciela do ustanowienia hipoteki⁴⁶. W omawianym przypadku ważność czynności rozporządzającej nie zależy od istnienia zobowiązania do dokonania tej czynności. W tym sensie – w ocenie SN - do hipoteki nie znajduje zastosowania zasada kauzalności wynikająca z art. 156 k.c.

Ponieważ kwestia ta nie jest obecnie problematyczna w praktyce sądowej, nie wymaga ona pilnej zmiany legislacyjnej. W perspektywie przyszłego kodeksu cywilnego zagadnienie kauzalności czynności prawnych, w których ustanawia się prawa rzeczowe, powinno jednak zostać ponownie przemyślane. Wydaje się, że

⁴³ Tak K. Zaradkiewicz, *Konstrukcja umowy o ustanowienie i przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego – węzłowe problemy i uwagi de lege ferenda* [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań* (red. E. Gniewek, K. Górka, P. Machnikowski), Warszawa 2010, s. 519 i n.

⁴⁴ Tak T. Czech, *Księgi...*, s. 641; S. Rudnicki, *Hipoteka...*, s. 52; B. Swaczyna, *Hipoteka umowna*, Kraków 2007, s. 63 i n.

⁴⁵ Por. np. A. Bieranowski, *Wynagrodzenie za ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych do korzystania (substancji)* [w:] *Rozprawy cywilistyczne* (red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka), Warszawa 2013, s. 189 i n. oraz powołana tam literatura.

⁴⁶ Wyrok SN z 3.10.2007 r. (IV CSK 193/07), OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 78; wyrok SN z 13.05.2010 r. (IV CSK 565/09), Monitor Prawa Bankowego 2011, nr 4; wyrok SN z 27.03.2013 r. (V CSK 191/12), Lexis.pl nr 7231692.

w odniesieniu do praw zastawniczych (hipoteki, zastawu) wprowadzanie takiej kausalności nie jest uzasadnione, ponieważ jej funkcję odpowiednio przejmują i wypełnia konstrukcja akcesoryjności zabezpieczenia (tj. normatywnego związku między zabezpieczeniem a zabezpieczoną wierzytelnością)⁴⁷.

⁴⁷ Szerzej por. J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 185–186; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 69–70.

14. Zabezpieczenie wierzytelności przyszłej

W literaturze – zwłaszcza dawniejszej – dość często wyrażano pogląd, że hipoteka nie może obejmować wierzytelności przyszłych, których powstanie jest w całości sprawą przyszłości (wierzytelności hipotetyczne)⁴⁸. W dacie ustanowienia hipoteki - zdaniem zwolenników tego poglądu - musi istnieć jakiś „śląd prawny” wierzytelności przyszłej (np. umowa ramowa, umowa przedwstępna, promesa kredytowa), aby taką wierzytelność objąć zabezpieczeniem hipotecznym. W przeciwnym razie nie występuje realna potrzeba obciążenia nieruchomości hipoteką, a jej ustanowienie ograniczałoby na długi okres zdolność kredytową właściciela nieruchomości i mogłoby prowadzić do tzw. ubóstwa masy upadłości właściciela.

Pogląd ten spotyka się w piśmiennictwie z opozycją⁴⁹. Wskazuje się, że ograniczenie takie nie ma dostatecznych podstaw w brzmieniu obowiązujących przepisów (zob. art. 68 ust. 1 *in fine* u.k.w.h., który ogólnie stanowi o „wierzytelności przyszłej”) i stanowi przejaw nadmiernego paternalizmu w stosunku do uczestników obrotu. Argumentuje się, że - zgodnie z ogólną zasadą autonomii woli w prawie cywilnym - to strony określają krąg wierzytelności zabezpieczonych hipoteką umowną i decydują, czy występuje potrzeba objęcia tych wierzytelności hipoteką, czy nie. Nie widać przekonujących podstaw merytorycznych, aby im tę swobodę limitować za pomocą niejasno ujętych przesłanek. *De lege lata* dostateczną ochronę właścicielowi nieruchomości przed nadmierną niepewnością prawną zapewnia art. 99¹ ust. 1 u.k.w.h., który umożliwia mu na drodze sądowej uzyskanie zniesienia hipoteki za wynagrodzeniem⁵⁰.

⁴⁸ Tak M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz, *Hipoteka*, Warszawa 1991, s. 63–64; H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 95; E. Gniewek, *Współczesny model hipoteki – zasadnicze zręby konstrukcji*, Monitor Prawniczy 2011, nr 4, s. 182, przypis 30; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, s. 69–71; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 703-704; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 321; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 233–234.

⁴⁹ Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 756-757; I. Makowska, *Oznaczenie zabezpieczonych wierzytelności w umowie ustanawiającej hipotekę*, Monitor Prawa Bankowego 2011, nr 4, s. 17-18.

⁵⁰ Por. J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 595.

Omawiany problem został poruszony w jednym z orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenie to zapadło w sprawie dotyczącej wpisu hipoteki do księgi wieczystej w celu zabezpieczenia wierzytelności z przyszłej (jeszcze niezawartej) umowy leasingu⁵¹. W przedmiotowym orzeczeniu zreferowano oba poglądy, odnosząc się bardziej przychylnie do drugiego stanowiska, ale uznano, że na potrzeby rozstrzygnięcia danej sprawy wspomniana kwestia zabezpieczenia wierzytelności hipotetycznych nie jest istotna – w toku postępowania okazało się, że umowę leasingu zawarto i zabezpieczona wierzytelność powstała.

Wydaje się, że przedstawione zagadnienie nie stanowi istotnego problemu dla praktyki sądowej i może być satysfakcjonująco rozwiązane na tle aktualnie obowiązujących przepisów. W związku z tym zmiana legislacyjna nie jest postulowana.

⁵¹ Postanowienie SN z 6.11.2013 r. (IV CSK 100/13), Lex nr 1421818.

15. Oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką umowną

W art. 65 ust. 1 oraz art. 68¹ ust. 2 u.k.w.h. wprowadzono wymaganie „podwójnej określoności”⁵². W umowie o ustanowienie hipoteki należy określić:

- 1) zabezpieczone wierzytelności oraz
- 2) stosunki prawne będące ich źródłem.

U źródeł wspomnianego wymagania – jak się wydaje – leżało założenie, że z jednego stosunku prawnego może wynikać wiele wierzytelności (pieniężnych oraz niepieniężnych), a w związku z tym konieczne było dodatkowo skonkretyzowanie przez strony, które z tych wierzytelności mają być objęte hipoteką.

W dalszym rzędzie w art. 69 u.k.w.h. postanowiono, że hipoteka *ex lege* zabezpiecza - mieszczące się w sumie hipoteki - roszczenia o odsetki oraz roszczenia o przyznane koszty postępowania. Nie muszą być one oznaczone w umowie ustanawiającej hipotekę. Jednakże inne roszczenia o świadczenia uboczne (np. opłaty, prowizje) są objęte hipoteką, o ile wymieniono je w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 69 *in fine* u.k.w.h.). Jak się wydaje, intencją ustawodawcy było, aby takich innych roszczeń nie ujawniano w księdze wieczystej.

W przepisach wykonawczych⁵³, nawiązując do wymagania „podwójnej określoności”, w polu 4.4.1.8 księgi wieczystej przewidziano dwa podpole: „wierzytelność” (podpole B) oraz „stosunek prawny”(podpole C) (§ 53 pkt 1 lit. h rozp. inf.)⁵⁴. Nie wprowadzono odrębnego pola dotyczącego opisu zabezpieczonych roszczeń ubocznych.

⁵² Warto zwrócić uwagę, że wymagania „podwójnej określoności” nie wprowadzono w polskim prawie cywilnym odnośnie do innych zabezpieczeń akcesoryjnych: zastawu (zastawu rejestrowego) ani poręczenia.

⁵³ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 1411 ze zm.), dalej: „rozp. inf.”.

⁵⁴ W podpolu A wpisuje się numer zabezpieczonej wierzytelności.

Wyeliminowano nawet dotychczasowe pole 4.4.1.5 przeznaczone na określenie odsetek⁵⁵.

W rezultacie powstał skomplikowany stan prawny co do oznaczenia zabezpieczonych wierzytelności i roszczeń ubocznych, a intencja ustawodawcy chyba nie została odczytana prawidłowo przez ogół uczestników obrotu ani sądy wieczystoksięgowe. Najlepiej to widać na przykładzie zabezpieczenia hipoteką umowną – najpowszechniej spotykanych - wierzytelności z tytułu umów kredytowych. O ile określenie stosunku prawnego nie budzi jeszcze zastrzeżeń (umowa kredytowa - w polu 4.4.1.8 C), to powstaje pytanie, jak oznaczyć samą wierzytelność banku (w polu 4.4.1.8 B) i po co właściwie ją odrębnie oznaczać. Problem ten nasuwa zapewne spore wątpliwości, skoro w praktyce spotyka się rozmaite odpowiedzi. W polu 4.4.1.8 B wpisuje się m.in. „kredyt”⁵⁶, „kredyt mieszkaniowy”⁵⁷, „wierzytelność wynikająca z umowy kredytu”⁵⁸, „kredyt wraz z odsetkami”⁵⁹, „zabezpieczenie spłaty kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami banku”⁶⁰, „należność główna, odsetki oraz inne należności szczegółowo określone w oświadczeniu banku”⁶¹. Nietrudno zauważyć, że wartość informacyjna tych wpisów (w podpolu B) jest znikoma i – po części – pozostają one sprzeczne z założeniem, że w księdze wieczystej nie opisuje się zabezpieczonych roszczeń ubocznych. Na dobrą sprawę okazuje się, że oznaczenie samego stosunku prawnego (w podpolu C) wystarczająco definiuje zabezpieczoną wierzytelność.

⁵⁵ Zgodnie z § 93 rozp. inf., dokonując wpisów hipotek powstałych po dniu 19 lutego 2011 r., nie wypełnia się pól 4.4.1.5 „odsetki” oraz 4.4.1.9 „termin zapłaty”.

⁵⁶ Zob. wpis z 4.01.2012 r. dokonany przez SR Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr LU11/321747/2 (159/12).

⁵⁷ Zob. wpis z 6.09.2013 r. dokonany przez SR w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr RZ1Z/193060/3 (21903/13).

⁵⁸ Zob. wpis z 21.01.2013 r. dokonany przez SR Gdańsk-Północ, III Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr GD1G/253325/5 (68/13).

⁵⁹ Zob. wpis z 3.01.2012 r. dokonany przez SR w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr B11B/122987/1 (1/12).

⁶⁰ Zob. wpis z 11.01.2012 r. dokonany przez SR Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr KA1K/66740/1 (20/12).

⁶¹ Zob. wpis z 3.01.2013 r. dokonany przez SR w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr B11B/123925/6 (14/13).

W związku z powyższym *de lege ferenda* pojawia się postulat uproszczenia regulacji normatywnej. Sądę, że docelowe rozwiązanie powinno uwzględniać okoliczność, że w ogromnej większości przypadków strony umowy zamierzają objąć hipoteką wszystkie wierzytelności pieniężne i roszczenia uboczne wynikające z danego stosunku prawnego. W związku z tym – w moim przekonaniu - przyszłe rozwiązanie powinno obligować strony umowy hipotecznego jedynie do oznaczenia stosunku prawnego będącego źródłem zabezpieczonych wierzytelności⁶². Hipoteka obejmowałaby wszelkie wierzytelności pieniężne i roszczenia uboczne wypływającego z tego stosunku, chyba że w umowie hipotecznej strony zawężyłyby zakres zabezpieczenia⁶³. Zmianom tym musiałyby towarzyszyć odpowiednia modyfikacja struktury księgi wieczystej, w szczególności przez eliminację zbędnego i rodzącego w praktyce konfuzję wyodrębnienia podpól A, B i C w polu 4.4.1.8 – w rzeczywistości w księdze wieczystej wystarczyłoby jedno zbiorcze pole zatytułowane „opis zabezpieczonych wierzytelności”, które byłoby przez sąd uzupełniane stosownie do okoliczności danej sprawy. Dodatkową zaletą przedstawionej modyfikacji jest umożliwienie dokonania czytelnego wpisu w księdze wieczystej w sytuacji, gdy nie można z góry określić liczby wierzytelności zabezpieczonych hipoteką (np. w razie zabezpieczenia ogółu wierzytelności pieniężnych powstających na podstawie umowy ramowej).

⁶² Zob. także art. 3 ust. 2 pkt 4 ustawy z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r., nr 67, poz. 569 ze zm.), dalej: „u.z.r.”. Zgodnie z tym przepisem, wierzytelność zabezpieczoną zastawem rejestrowym określa się przez oznaczenie stosunku prawnego, z którego ta wierzytelność wynika lub może wynikać.

⁶³ Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 931-932.

16. Oznaczenie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową

W praktyce pewne problemy interpretacyjne powstają co do kwestii oznaczenia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką przymusową. Z jednej strony ogólne wymaganie podwójnej określoności (oznaczenia wierzytelności i oznaczenia stosunku prawnego), które wynika z art. 65 ust. 1 u.k.w.h., znajduje zastosowanie również w odniesieniu do hipoteki przymusowej (arg. *lege non distinguente*). Z drugiej strony wymaganie to zderza się z normami wynikającymi z przepisów szczególnych, które regulują treść dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Przepisy te dość często nie wymagają, aby treść dokumentu oznaczała dokładnie zabezpieczone wierzytelności i stosunki prawne, z których wierzytelności te wynikają.

Przykładowo, sentencja wyroku sądu określa co najwyżej wysokość i walutę wierzytelności, a nie zawiera oznaczenia stosunku prawnego, z którego wynika wierzytelność stwierdzona wyrokiem (art. 325 k.p.c.). Z kolei w przypadku gdy źródłem hipoteki przymusowej jest postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia w trybie art. 747 pkt 2 k.p.c., postanowienie takie w praktyce w ogóle nie opisuje zabezpieczonych wierzytelności, odsyłając w tej mierze do wniosku wierzyciela.

Omawiany problem powstaje głównie w praktyce sądów wieczystoksięgowych, gdy sąd otrzymuje wniosek w sprawie ujawnienia hipoteki przymusowej oraz staje przed dylematem, w jaki sposób opisać zabezpieczone wierzytelności w księdze wieczystej. Przepisy rozp. inf. nakazują, aby w każdym przypadku we wpisie w księdze wieczystej oznaczyć wierzytelność i stosunek prawny (§ 53 pkt 1 lit. h rozp. inf.). Przepisy te nie wyróżniają pod tym względem hipoteki przymusowej (arg. *lege non distinguente*).

Sądy wieczystoksięgowe w rozmaity sposób radzą sobie z tym problemem. Zdarza się, że w przypadku hipoteki przymusowej pole 4.4.1.8 elektronicznej księgi wieczystej zostawia się całkowicie puste. Stosunkowo często spotyka się praktykę, że w polu 4.4.1.8 zamieszcza się informacje na temat dokumentu stanowiącego

podstawę wpisu, powielając w istocie informacje z rubryki 4.5 księgi wieczystej⁶⁴. Nierzadko sąd zamieszcza ogólnikowy zapis na temat zabezpieczonej wierzytelności⁶⁵ lub rodzaju dokumentu⁶⁶. Wartość informacyjna tego typu zapisów bywa zerowa⁶⁷.

Omawiane zagadnienie nie ma zapewne istotnej wagi społecznej, ale jest dokuczliwe w codziennej praktyce sądów wieczystoksięgowych. *De lege ferenda* należy zgłosić postulat, żeby uwzględnić specyfikę hipoteki przymusowej w treści przepisów wykonawczych. Zasadne wydaje się wprowadzenie przepisu, zgodnie z którym pole 4.4.1.8 księgi wieczystej pozostawia się niewypełnione w przypadku hipoteki przymusowej. Zabezpieczone wierzytelności można ustalić wówczas na podstawie dokumentu złożonego w aktach księgi wieczystej (opisanego w rubryce 4.5) lub innych związanych z nim dokumentów. Alternatywnie w przepisach wykonawczych dopuścić można rozwiązanie, że pole 4.4.1.8 księgi wieczystej wypełnia się tylko wtedy, gdy z dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej wynika oznaczenie zabezpieczonych wierzytelności oraz stosunków prawnych, z których wypływają.

⁶⁴ Przykładowo, we wpisie z 11.01.2012 r. dokonanym przez SR w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr BI1B/135546/2 (35/12) w polu 4.4.1.8 B wpisano: „należność wynikająca z nakazu zapłaty”, a w podpolu C wpisano: „nakaz zapłaty” (podając szczegółowe oznaczenie nakazu).

⁶⁵ Na przykład, we wpisie z 9.01.2012 r. SR Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych w polu 4.4.1.8 B księgi wieczystej nr KA1K/60094/5 (21/12) zamieścił tylko zapis: „zaległość w podatku od czynności cywilnoprawnych wraz z odsetkami i innymi kosztami”. Podstawą wpisu w tej sprawie był administracyjny tytuł wykonawczy.

⁶⁶ Przykładowo, we wpisie z 10.01.2013 r. dokonanym przez SR Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr LU1I/326250/6 (20299/12) w polu 4.4.1.8 B zamieszczono jedynie słowo: „decyzje” (podpole C pozostało niewypełnione). Podstawą wpisu w tej sprawie były dwie decyzje administracyjne wydane przez Dyrektora Izby Celnej.

⁶⁷ Na przykład, w dniu 11.01.2013 r. SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych w polu 4.4.1.8 B księgi wieczystej nr LD1M/162206/1 (49852/12) zamieścił zapis: „zabezpieczenie roszczenia o zapłatę” (podpola C nie wypełniono). Podstawą wpisu było postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia.

17. Oznaczenie obligacji zabezpieczonych hipoteką

Elementy wpisu hipoteki w księdze wieczystej określają przepisy wykonawcze (w szczególności § 53 pkt 1 rozp. inf.). Jednakże, w jednym przypadku elementy te wymieniono w przepisie rangi ustawowej. Zgodnie z art. 7 ust. 1 zd. 2 u.o.⁶⁸, gdy hipoteka zabezpiecza wierzytelności wynikające z obligacji, wpis hipoteki w księdze wieczystej powinien określać:

- 1) uchwałę lub oświadczenie emitenta o emisji obligacji i jej datę,
- 2) sumę, na którą ustanawia się hipotekę,
- 3) liczbę, numery i wartość nominalną obligacji,
- 4) sposób i wysokość oprocentowania obligacji, o ile jest ono przewidziane,
- 5) terminy i sposób wykupu obligacji⁶⁹.

Powołany przepis stał się przedmiotem analizy ze strony Sądu Najwyższego⁷⁰. Chodziło o odpowiedź na pytanie, czy wszystkie z informacji wymienionych w art. 7 ust. 1 zd. 2 u.o. mają znaczenie konstytutywne dla ważności prawnej wpisu hipoteki w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy uznał, że niektóre informacje (terminy i sposób wykupu obligacji) przedstawiają jedynie walor informacyjny i ich brak we wpisie nie oddziałuje na skuteczność hipoteki zabezpieczającej spłatę obligacji⁷¹.

Przepis art. 7 ust. 1 zd. 2 u.o. jest przejawem niedobrej praktyki legislacyjnej zmierzającej do regulacji sektorowej, gdy w odniesieniu do przypadku szczególnego wprowadza się reguły abstrahujące od rozwiązań ogólnych. Rodzi to – jak pokazuje powołane orzeczenie Sądu Najwyższego – trudności interpretacyjne w praktyce sądowej. *De lege ferenda* celowe jest – według zasad ogólnych - unormowanie w przepisach wykonawczych kwestii, co powinien zawierać wpis hipoteki zabezpieczającej wierzytelności z tytułu obligacji, z pominięciem elementów, których

⁶⁸ Ustawa z 29.06.1995 r. o obligacjach (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1300 ze zm.), dalej „u.o.”.

⁶⁹ Podobny przepis zamieszczono w nowej ustawie o obligacjach, uchwalonej przez Sejm w dniu 15.01.2015 r.

⁷⁰ Wyrok SN z 26.04.2012 r. (III CSK 300/11), Monitor Prawa Bankowego 2013, nr 4.

⁷¹ Tak też T. Czech, *Księgi...*, s. 873. Odmiennie H. Ciepla, Z. Pawelczyk, *Hipoteka...*, s. 193-194.

ujawnienie w księdze wieczystej nie jest konieczne (tj. sposób i wysokość oprocentowania obligacji, terminy i sposób wykupu obligacji). Elementy te nie podlegają bowiem ujawnieniu w przypadku zabezpieczenia hipoteką innego rodzaju wierzytelności i nie muszą być powszechnie udostępnione uczestnikom obrotu.

18. Wykonywanie uprawnień prawokształtujących przez dłużnika hipotecznego

W piśmiennictwie od dawna spór budzi kwestia, czy dłużnik hipoteczny (osoba trzecia niebędąca dłużnikiem osobistym) może dokonać potrącenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką z wierzytelnością przysługującą dłużnikowi osobistemu w stosunku do wierzyciela hipotecznego. Pojawiają się głosy zarówno akceptujące⁷², jak i negujące taką możliwość⁷³.

W wyroku z 23.05.2013 r. Sąd Najwyższy przychylił się do poglądu, że właściciel obciążonej nieruchomości nie może dokonać potrącenia wierzytelności, która przysługuje dłużnikowi osobistemu przeciwko wierzycielowi hipotecznemu, z wierzytelnością zabezpieczoną hipoteką⁷⁴. W uzasadnieniu tego wyroku podniesiono, że obecne brzmienie art. 73 u.k.w.h. – w przeciwieństwie do art. 883 § 1 k.c. dotyczącego poręczenia – nie daje podstaw do przyznania takiej kompetencji dłużnikowi hipotecznemu. Nie może on rozporządzać wierzytelnością należącą do majątku innej osoby (tj. dłużnika osobistego).

W krytycznej glosie do tego wyroku⁷⁵ zwrócono uwagę na negatywne konsekwencje takiej wykładni w stosunku do dłużnika rzeczowego, zwłaszcza gdy uwzględni się ogólną zasadę, zgodnie z którą ostateczny ciężar zaspokojenia wierzytelności powinien spoczywać na dłużniku osobistym. Podniesiono argument, że w prawie polskim dłużnik hipoteczny – pod tym względem - nie powinien być traktowany gorzej od poręczyciela.

⁷² Tak I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 415; J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 688; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 827-828.

⁷³ Por. np. T. Czech, *Księgi...*, s. 940; M. Pyziak-Szafnicka, *System prawa prywatnego*, t. 6 (red. A. Olejniczak), Warszawa 2009, s. 1115; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 104–105, 407; A. Szpunar, *Akcesoryjność hipoteki*, Państwo i Prawo 1993, nr 8, s. 24.

⁷⁴ Wyrok SN z 23.05.2013 r. (IV CSK 655/12), Monitor Prawa Bankowego 2014, nr 4.

⁷⁵ Ł. Przyborowski, *Glosa do wyroku SN z 23.05.2013 r. (IV CSK 655/12)*, Monitor Prawa Bankowego 2014, nr 4, s. 53 i n.

Kwestia potrącenia wierzytelności stanowi fragment szerszego problemu, czy i w jakim zakresie dłużnik hipoteczny może wykonywać uprawnienia prawokształtujące lub uprawnienia do żądania ukształtowania przez sąd stosunku prawnego, jakie przysługują dłużnikowi osobistemu⁷⁶. Problem ten pojawia się również w przypadku innych zabezpieczeń akcesoryjnych, np. poręczenia⁷⁷.

Z uwagi na enigmatyczną treść przepisów i ich niespójność systemową omawiane zagadnienie – w mojej ocenie - dojrzało do rozwiązania w trybie ustawowym. Rozwiązanie to może zostać oparte na jednym z następujących modeli:

- 1) dłużnik hipoteczny nie może wykonać żadnych uprawnień prawokształtujących lub uprawnień do żądania ukształtowania przez sąd stosunku prawnego, jakie przysługują dłużnikowi osobistemu, ani podnieść zarzutu dotyczącego tych uprawnień (o ile dłużnik osobisty ich jeszcze nie wykonał),
- 2) dłużnikowi hipotecznemu przysługuje zarzut hamujący co do zaspokojenia zabezpieczonej wierzytelności w okresie, w którym dłużnik osobisty może wykonać wspomniane uprawnienia, ale dłużnik hipoteczny samodzielnie takich uprawnień nie może zrealizować⁷⁸,
- 3) dłużnikowi hipotecznemu przysługuje kompetencja do wykonania tych uprawnień, ale tylko ze skutkiem wewnętrznym wobec wierzyciela (tj. wykonanie przez dłużnika hipotecznego takiego uprawnienia nie ma wpływu na relację między wierzycielem a dłużnikiem osobistym),
- 4) dłużnik hipoteczny może w pełnym zakresie wykonać powyższe uprawnienia, a ich wykonanie wywołuje skutki prawne w relacjach między wierzycielem a dłużnikiem hipotecznym oraz dłużnikiem osobistym.

Szczegółowa analiza poszczególnych modeli wymagałaby odrębnego, obszernego opracowania. W tym miejscu można jedynie zgłosić postulat, aby – w celu zapewnienia spójności systemowi polskiego prawa cywilnego - przyjęte rozwiązanie

⁷⁶ Pozytywnej odpowiedzi udzielają m.in. J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 687-688; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 828.

⁷⁷ Por. w szczególności R. Trzaskowski, *Poręczenie. Analiza instytucji i perspektywa kodyfikacyjna*, Warszawa 2012, s. 95 i n.

⁷⁸ Por. J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 688, przypis 656.

ustawowe uwzględniało nie tylko hipotekę, lecz także inne zabezpieczenia akcesoryjne (zastaw, poręczenie itd.).

19. Wypowiedzenie wierzytelności przez dłużnika hipotecznego

W myśl art. 78 ust. 1 u.k.w.h., jeżeli wymagalność wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zależy od wypowiedzenia przez wierzyciela, wypowiedzenie jest skuteczne względem właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym, gdy było dokonane w stosunku do niego.

W jednym z orzeczeń Sąd Najwyższy dokonał interpretacji powołanego przepisu⁷⁹. Uznał, że do uzyskania wymagalności zabezpieczonej wierzytelności nie wystarczy doręczenie dłużnikowi hipotecznemu oświadczenia wierzyciela w sprawie wypowiedzenia tej wierzytelności, ale konieczne jest również uprzednie, skuteczne doręczenie takiego oświadczenia w stosunku do dłużnika osobistego⁸⁰.

Pogląd Sądu Najwyższego spotkał się z krytyką⁸¹. Zwrócono uwagę, że pogląd ten nie znajduje pokrycia w wykładni językowej art. 78 ust. 1 u.k.w.h.⁸² Zauważono, że korzenie art. 78 ust. 1 u.k.w.h. sięgają czasów, gdy powszechne było udzielanie pożyczek na czas nieoznaczony, których termin spłaty zależał od wypowiedzenia przez wierzyciela, i przepis ten uwzględnia ówczesne realia gospodarcze. Podniesiono również, że powołany przepis pełni rolę ochronną w stosunku do wierzyciela hipotecznego, ponieważ umożliwia mu skierowanie egzekucji do obciążonej nieruchomości bez konieczności poszukiwania dłużnika osobistego w celu skutecznego doręczenia mu oświadczenia o wypowiedzeniu.

W związku z tym, że obecnie istotnie zmieniły się uwarunkowania gospodarcze (pożyczki za wypowiedzeniem należą do zupełnej rzadkości), a regulacja art. 78 ust. 1 u.k.w.h. jest wyjątkiem na tle unormowania innych zabezpieczeń akcesoryjnych, zgłoszono *de lege ferenda* postulat uchylecia tego przepisu i wprowadzenia w zamian obowiązku wierzyciela dotyczącego poinformowania dłużnika hipotecznego

⁷⁹ Wyrok SN z 30.05.2014 r. (III CSK 204/13), Monitor Prawa Bankowego 2015, nr 1.

⁸⁰ Tak też B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 105-106.

⁸¹ Ł. Przyborowski, *Głosa do wyroku SN z 30.05.2014 r. (III CSK 204/13)*, Monitor Prawa Bankowego 2015, nr 7-8 (w druku).

⁸² Por. także T. Czech, *Księgi...*, s. 1033; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 892.

o wymagalności zabezpieczonej wierzytelności (zob. art. 880 k.c. odnośnie do poręczenia)⁸³. Postulat ten jest przekonujący i wypada się do niego przychylić.

⁸³ Ł. Przyborowski, *Głosa do wyroku SN z 30.05.2014 r. (III CSK 204/13)*.

20. Podstawa wpisu przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką bankową

De lege lata podstawą wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej mogą być różnego rodzaju dokumenty:

- 1) oświadczenie zbywcy z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.),
- 2) wyciąg z ksiąg rachunkowych funduszu sekurytyzacyjnego, który nabył wierzytelność hipoteczną (art. 194 u.f.i.⁸⁴), lub
- 3) pisemne oświadczenie banku-zbywcy, gdy hipoteka zabezpiecza wierzytelności wynikające z czynności bankowych (art. 95 ust. 5 p.b.).

W tym ostatnim przypadku w kilku orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjął, że dodatkowo – oprócz oświadczenia banku-zbywcy – podstawą wpisu jest także pisemne oświadczenie właściciela obciążonej nieruchomości⁸⁵. SN stwierdził, że zgodnie z art. 95 ust. 5 p.b. do przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej, stosuje się odpowiednio art. 95 ust. 1–4 p.b., które dotyczą ustanowienia hipoteki na rzecz banku. Oznacza to, że wymagane jest złożenie przez właściciela nieruchomości stosownego oświadczenia (zgody) na przeniesienie hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej, ponieważ oświadczenie takie jest wymagane do ustanowienia hipoteki.

Stanowisko Sądu Najwyższego spotkało się z krytyką w piśmiennictwie⁸⁶. Zauważono, że stanowisko to prowadziło do wniosku, że wpis przelewu wierzytelności hipotecznej na podstawie oświadczenia zbywcy z podpisem notarialnie poświadczonym nie wymaga zgody właściciela obciążonej nieruchomości,

⁸⁴ Ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych (Dz.U. nr 146, poz. 1546 ze zm.).

⁸⁵ Zob. postanowienie SN z 20.05.2009 r. (I CZ 22/09), OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 110; postanowienie SN z 23.06.2010 r. (II CSK 20/10), Lex nr 686360; postanowienie SN z 20.11.2014 r. (V CSK 211/14), www.sn.pl.

⁸⁶ Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 1068-1069; E. Gniewek, *Forma oświadczeń woli kształtujących stosunek prawny hipoteki – z uwzględnieniem nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Monitor Prawniczy 2012, nr 1, s. 21; P. Siciński, *Komentarz...*, s. 896-898; B. Swaczyna [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 904.

a zgoda taka jest wymagana, gdy podstawą wpisu ma być dokument wystawiony w trybie art. 95 p.b. Zwrócono uwagę, że rozumowanie takie jest systemowo niespójne, nieracjonalne i prowadzi do dysfunkcyjnych konsekwencji. Art. 95 ust. 5 p.b. nakazuje „odpowiednie” stosowanie ustępów poprzedzających tego przepisu do przeniesienia hipoteki, co w tym kontekście oznacza, że w omawianym trybie do wpisu przelewu w księdze wieczystej nie jest konieczne oświadczenie woli właściciela nieruchomości. W wyniku przelewu wierzytelności hipotecznej jego sytuacja prawna nie ulega pogorszeniu, więc nie widać racjonalnych powodów, aby wymagać zgody właściciela na taką czynność. Wykładnia przyjęta przez Sąd Najwyższy – wbrew celowi art. 95 ust. 5 p.b. – prowadzi nie do redukcji, a do wzrostu kosztów transakcyjnych.

W zebranych materiale badawczym dość często występowały orzeczenia, w których wpis przelewu wierzytelności hipotecznej – wbrew stanowisku Sądu Najwyższego – następował na podstawie samego oświadczenia banku-zbywcy⁸⁷. Spotkać można było także wpisy dokonywane na podstawie dokumentu z podpisami notarialnie poświadczonymi⁸⁸.

Linia orzecznicza Sądu Najwyższego w sprawie wykładni art. 95 ust. 5 p.b. wydaje się ustabilizowana, a problem ma istotną rangę gospodarczą, biorąc pod uwagę coraz częstsze przypadki obrotu pakietami wierzytelności hipotecznych liczących dziesiątki tysięcy praw. Przedstawione wyżej argumenty uzasadniają *de lege ferenda* postulat zmiany przepisów, tak aby jednoznacznie w ustawie przesądzić, że gdy hipoteka zabezpiecza wierzytelność wynikającą z czynności bankowej, wystarczającą podstawą wpisu przelewu wierzytelności w księdze wieczystej jest oświadczenie banku-zbywcy.

⁸⁷ Zob. np. wpis w księdze wieczystej nr OL1O/93160/0 (19046/11) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych.

⁸⁸ Zob. np. wpis z 22.05.2013 r. dokonany przez SR Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr LU1I/106934/7 (5730/13).

21. Zaspokojenie wierzyciela hipotecznego w drodze postępowania upadłościowego

Obecnie obowiązujące przepisy u.k.w.h. nie są skorelowane z przepisami prawa upadłościowego⁸⁹. Wynika to głównie z uwarunkowań historycznych. Kiedy opracowywano pierwotny kształt przepisów o hipotece w okresie międzywojennym, prowadzenie egzekucji z nieruchomości zawsze należało do kompetencji komornika. Dotyczyło to również przypadku, gdy ogłoszono upadłość właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką.

W 2001 r. dopuszczono prowadzenie egzekucji z nieruchomości przez administracyjny organ egzekucyjny, co znalazło wyraz w odpowiedniej korekcie brzmienia art. 75 u.k.w.h. (dodano fragment: „chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny”). Jeszcze wcześniej zmieniono rozwiązania przyjęte w prawie upadłościowym, umożliwiając syndykowi sprzedaż nieruchomości (w tym obciążonej hipotecznie) w ramach likwidacji masy upadłości. Zmianom tym nie towarzyszyła jednak stosowna modyfikacja treści przepisów u.k.w.h.

Występujący brak korelacji między przepisami u.k.w.h. i przepisami p.u.n. stał się zarzewiem m.in. wątpliwości, w jakim zakresie można stosować art. 88 u.k.w.h. w przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej w stosunku do właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką. Powołany przepis reguluje kwestię objęcia hipoteką roszczeń właściciela o czynsz najmu i dzierżawy obciążonej nieruchomości i odwołuje się do „zajęcia nieruchomości”, czyli czynności procesowej, której dokonuje się w postępowaniu egzekucyjnym, ale która nie jest przewidziana w procedurze upadłościowej. Wątpliwości te rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z 14.05.2014 r.⁹⁰: „Czynsz najmu i dzierżawy nieruchomości obciążonej hipoteką pobrany po ogłoszeniu upadłości zalicza się do sumy uzyskanej z likwidacji tej

⁸⁹ Ustawa z 28.02.2003 r. - Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn. Dz.U. z 2012 r., poz. 1112, ze zm.), dalej: „p.u.n.”.

⁹⁰ Uchwała SN z 14.05.2014 r. (III CZP 18/14), Monitor Prawa Bankowego 2014, nr 11.

nieruchomości (art. 336 ust. 1 i 345 ust. 1 p.u.n.), z której podlegają zaspokojeniu wierzytelności zabezpieczone hipoteką⁹¹.

Powyższa kwestia uświadamia potrzebę kompleksowej zmiany przepisów u.k.w.h., tak aby uwzględniała one okoliczność, że zaspokojenie wierzytelności hipotecznej może nastąpić w postępowaniu upadłościowym. W związku z tym *de lege ferenda* uzasadniona jest korekta brzmienia art. 75 u.k.w.h. (dodanie fragmentu o zaspokojeniu w postępowaniu upadłościowym) oraz modyfikacja art. 87 i art. 88 u.k.w.h. (potraktowanie ogłoszenia upadłości likwidacyjnej przez właściciela nieruchomości objętej hipoteką na równi z zajęciem nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym).

⁹¹ Krytyczną glosę do tej uchwały opracował P. Zimmerman, *Glosa do uchwały SN z 14.05.2014 r. (III CZP 18/14)*, Monitor Prawa Bankowego 2014, nr 11, s. 46 i n. Zastrzeżenia glosatora dotyczyły głównie kwestii pozbawienia masy upadłości przychodów, które mogłyby zostać wykorzystane przez syndyka na pokrycie bieżących wydatków (kosztów upadłości).

22. Roszczenia odszkodowawcze dotyczące nieruchomości obciążonej hipoteką

Zgodnie z art. 93 u.k.w.h., jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości naruszające bezpieczeństwo hipoteki nastąpiło na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, hipoteka obejmuje przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody. Na tle wykładni tego przepisu w doktrynie powstały kontrowersje, czy wierzyciel hipoteczny:

- 1) na podstawie art. 93 u.k.w.h. wstępuje w prawa właściciela odnośnie do wierzytelności odszkodowawczej⁹², czy
- 2) uzyskuje uprawnienie do dochodzenia we własnym imieniu zapłaty odszkodowania⁹³, czy
- 3) może jedynie żądać złożenia świadczenia odszkodowawczego do depozytu sądowego (art. 333 *per analogiam* k.c.)⁹⁴, czy
- 4) nie przysługuje mu kompetencja do dochodzenia wierzytelności odszkodowawczej ani do żądania złożenia świadczenia do depozytu sądowego (art. 333 k.c. dotyczący zastawu nie może być w drodze analogii stosowany do hipoteki)⁹⁵.

W uchwale z 10.07.2014 r.⁹⁶ Sąd Najwyższy stwierdził, że wierzyciel, którego wierzytelność jest zabezpieczona hipoteką, nie ma legitymacji do dochodzenia od sprawcy szkody roszczenia o jej naprawienie, przysługującego właścicielowi nieruchomości na podstawie art. 93 u.k.w.h.⁹⁷ Sąd Najwyższy uznał, że wierzyciel hipoteczny może jednak żądać złożenia świadczenia odszkodowawczego do

⁹² Tak m.in. H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 138; S. Rudnicki, *Hipoteka...*, s. 110.

⁹³ Tak K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 177; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 401.

⁹⁴ Tak M. Kućka [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 984.

⁹⁵ Tak T. Czech, *Księgi...*, s. 1225-1226.

⁹⁶ Uchwała SN z 10.07.2014 r. (III CZP 37/14), www.sn.pl.

⁹⁷ Glosę do tej uchwały opracował M. Kućka, *Glosa do uchwały SN z 10.07.2014 r. (III CZP 37/14)*, *Monitor Prawa Bankowego* 2015, nr 6 (w druku).

depozytu sądowego, powołując się na konieczność zastosowania w drodze analogii przepisów dotyczących zastawu na wierzytelności (art. 333 *per analogiam* k.c.).

Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego prowadzi do wniosku, że obecnie występuje istotna luka w systemie ochrony prawnej wierzyciela hipotecznego. Jeżeli wartość nieruchomości obciążonej hipoteką uległa zmniejszeniu (na skutek okoliczności, za które odpowiada dłużnik hipoteczny), hipoteka obejmuje roszczenie odszkodowawcze przysługujące właścicielowi (art. 93 u.k.w.h.), ale wierzyciel hipoteczny nie jest chroniony na wypadek bierności właściciela. Wierzyciel nie ma odpowiednich instrumentów proceduralnych, aby uzyskać ochronę swojej pozycji prawnej, gdy – z różnych powodów – właściciel nie jest zainteresowany dochodzeniem roszczenia odszkodowawczego i występuje zagrożenie przedawnieniem tego roszczenia. Dopiero wtedy, gdy wierzyciel uzyska tytuł wykonawczy w stosunku do dłużnika hipotecznego, może doprowadzić do zajęcia nieruchomości (wraz z roszczeniem odszkodowawczym) i zmobilizować zarządcę do wytoczenia odpowiedniego powództwa (art. 935 w zw. z art. 929 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 93 u.k.w.h). Alternatywnie, gdy właściciel obciążonej nieruchomości jest dłużnikiem osobistym, wierzyciel, który dysponuje tytułem wykonawczym, może zająć samo roszczenie odszkodowawcze i dochodzić go na drodze sądowej (zob. art. 902 w zw. z art. 887 § 1 k.p.c. normujące podstawienie wierzyciela egzekwującego w prawa dłużnika egzekwowanego odnośnie do zajętej wierzytelności).

W związku z powyższym nasuwa się postulat *de lege ferenda*, aby wierzycielowi hipotecznemu – w ramach czynności zachowawczych – przyznać uprawnienie do wytoczenia powództwa o zasądzenie przeciwko sprawcy szkody, gdy roszczenie odszkodowawcze jest objęte hipoteką. Do czasu uzyskania przez wierzyciela tytułu wykonawczego wobec dłużnika hipotecznego świadczenie odszkodowawcze powinno być spełnione do depozytu sądowego. Takie uprawnienie mogłoby być elementem szerszej regulacji dotyczącej kompetencji wierzyciela hipotecznego do wykonywania czynności zachowawczych w odniesieniu do przedmiotu hipoteki (w tym roszczeń objętych hipoteką)⁹⁸.

⁹⁸ Zob. art. 330 k.c. odnośnie do czynności zachowawczych zastawcy.

23. Utrata bytu prawnego przez dłużnika osobistego

Coraz częściej w orzecznictwie sądowym pojawiają się przypadki, w których przestaje istnieć dłużnik osobisty będący osobą prawną (np. skutek wykreślenia z rejestru w wyniku zakończenia postępowania upadłościowego lub wadliwego przeprowadzenia likwidacji), a wierzytelność przeciwko takiemu dłużnikowi osobistemu jest zabezpieczona przez osobę trzecią. Zabezpieczeniem takim może być również hipoteka na nieruchomości osoby trzeciej. Kontrowersje budzi wtedy pytanie, czy zabezpieczenie przestało istnieć wskutek utraty bytu prawnego przez dłużnika osobistego.

W orzecznictwie sądowym spotyka się odmienne odpowiedzi na to pytanie. Niekiedy przyjmuje się, że utrata bytu prawnego przez dłużnika osobistego prowadzi do wygaśnięcia zobowiązania, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność, co z kolei skutkuje wygaśnięciem zabezpieczenia (roszczenia wobec osoby trzeciej)⁹⁹. Występują jednak także orzeczenia, w których – z różnym uzasadnieniem – podejmuje się próby utrzymania zabezpieczenia w mocy¹⁰⁰. Wskazuje się przede wszystkim, że *de lege lata* brakuje przepisu, który automatycznie łączyłby wygaśnięcie zobowiązania (cywilnoprawnego lub publicznoprawnego) z okolicznością, że dłużnik przestał istnieć.

Problem ma dużą rangę społeczną i występują ważne powody, aby uregulować go w sposób systemowy w ustawie, zwłaszcza że orzecznictwo sądowe jest nieustabilizowane, a wierzyciel hipoteczny mógłby być poszkodowany przez działania zmierzające do pozbawienia dłużnika osobistego (niebędącego osobą fizyczną) bytu prawnego. *De lege ferenda* w celu ochrony interesów wierzyciela

⁹⁹ Zob. wyrok SN z 7.10.2008 r. (III CSK 112/08), Lex nr 658199; wyrok SN z 5.11.2008 r. (I CSK 204/08), www.sn.pl; wyrok SN z 10.02.2012 r. (II CSK 325/11), Lex nr 1147745; wyrok SA w Szczecinie z 8.05.2014 r. (I ACa 128/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹⁰⁰ Zob. postanowienie SN z 10.05.2012 r. (IV CSK 369/11), Monitor Prawa Bankowego 2013, nr 10; wyrok SN z 27.06.2014 r. (V CSK 440/13), www.sn.pl. Zob. także wyrok SN z 12.12.2013 r. (V CSK 51/13), Lex nr 1425058 odnośnie do likwidacji spółki cywilnej, na której ciążyły należności publicznoprawne. W literaturze por. T. Czech, *Księgi...*, s. 1237; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 993-994.

hipotecznego konieczne jest wprowadzenie przepisu, zgodnie z którym hipoteka pozostaje w mocy, gdy przestał istnieć dłużnik osobisty odpowiedzialny z tytułu zabezpieczonej wierzytelności. Przepis ten korelowałby z art. 74 u.k.w.h., który chroni wierzyciela hipotecznego przed ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa spadkowego w razie śmierci właściciela obciążonej nieruchomości.

Wydaje się, że w prawie polskim przedstawiona reguła ustawowa powinna ogólnie odnosić się do wszystkich przypadków odpowiedzialności osoby trzeciej wobec wierzyciela za zobowiązanie dłużnika osobistego, jeżeli dłużnik ten utracił byt prawny, np. odpowiedzialności członka zarządu spółki z o.o. lub odpowiedzialności nabywcy składnika majątkowego z pokrzywdzeniem wierzyciela (art. 527 i n. k.c.)¹⁰¹.

¹⁰¹ Zob. postanowienie z 20.09.2007 r. (II CSK 240/07), Lex nr 487505; wyrok SN z 13.12.2006 r. (II CSK 300/06), Lex nr 388845; uchwała SN z 11.09.2013 r. (III CZP 47/13), OSNC 2014, nr 4, poz. 38.

24. Upadek hipoteki ustanowionej w sądowym postępowaniu zabezpieczającym

Poważne zagrożenia dla interesów wierzyciela hipotecznego wynikają z aktualnej regulacji art. 754¹ § 1 k.p.c., który dotyczy upadku zabezpieczenia ustanowionego przez sąd w postępowaniu zabezpieczającym. Zgodnie z tym przepisem, hipoteka przymusowa, którą wpisano do księgi wieczystej na podstawie postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia (art. 747 pkt 2 k.p.c.), wygasa po upływie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego zabezpieczone roszczenie pieniężne wierzyciela. Termin ten może ulec zmianie w postanowieniu sądu albo w wyniku działania przepisu szczególnego. Celem art. 754¹ § 1 k.p.c. jest zmobilizowanie wierzycieli, którzy uprzednio uzyskali zabezpieczenie sądowe, do szybkiego realizowania roszczeń stwierdzonych w tytułach wykonawczych i kierowania tych roszczeń do postępowania egzekucyjnego. Chodzi o to, żeby zabezpieczenia sądowe nie trwały w nieskończoność, gdy wierzyciel z nich nie korzysta¹⁰².

Regulacja art. 754¹ § 1 k.p.c. jest zupełnie niedostosowana do hipoteki przymusowej ustanawianej w postępowaniu zabezpieczającym¹⁰³. Regulacja ta wręcz podważa sens takiej hipoteki, czyniąc ją niejednokrotnie zabezpieczeniem iluzorycznym¹⁰⁴. Hipoteka przymusowa zabezpiecza wówczas roszczenie wierzyciela jedynie w okresie postępowania rozpoznawczego oraz w krótkim czasie po jego

¹⁰² Zob. także uchwała SN z 18.10.2013 r. (III CZP 64/13), Lexis.pl nr 7526292: „Upadek zabezpieczenia roszczenia pieniężnego następuje w terminie określonym w art. 754¹ k.p.c., liczącym od uprawomocnienia się orzeczenia uwzględniającego to roszczenie, chyba że sąd postanowi inaczej”.

¹⁰³ Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 1489-1491; E. Gniewek, *O niedostrzeganych mankamentach hipoteki przymusowej ustanawianej w trybie postanowienia sądu o zabezpieczeniu roszczenia* [w:] *Rozprawy cywilistyczne* (red. M. Pecyna, J. Pisuliński, M. Podrecka), Warszawa 2013, s. 225 i n.; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1132; Z. Woźniak, *Hipoteka przymusowa jako sposób zabezpieczenia roszczeń pieniężnych po zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece dokonanej ustawą z 26 czerwca 2009 r.*, *Polski Proces Cywilny* 2013, nr 4, s. 545 i n.

¹⁰⁴ Zob. wyrok SA w Łodzi z 4.12.2012 r. (I ACa 905/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SA w Krakowie z 17.04.2013 r. (I ACz 727/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; wyrok SO w Szczecinie z 28.06.2013 r. (II Ca 246/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Krakowie z 24.03.2014 r. (II Ca 2219/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

zakończeniu. Z uszczerbkiem dla interesów wierzyciela art. 754¹ § 1 k.p.c. prowadzi do wygaśnięcia hipoteki przymusowej, gdy potrzebuje on nadal ochrony prawnej dla swego roszczenia. Możliwość uzyskania kolejnej hipoteki przymusowej na podstawie tytułu wykonawczego, który wierzyciel posiada po zakończeniu postępowania rozpoznawczego, nie rekompensuje tego uszczerbku. Nieruchomość dłużnika może zostać obciążona dalszymi hipotekami innych wierzycieli, a kolejna hipoteka na rzecz danego wierzyciela wpisana na podstawie tytułu wykonawczego uzyskałaby najniższe pierwszeństwo. Ponadto, wierzyciel nie jest chroniony przed zbyciem obciążonej nieruchomości w trakcie postępowania rozpoznawczego. Po zbyciu nie może uzyskać wpisu hipoteki przymusowej na tej nieruchomości na podstawie tytułu wykonawczego skierowanego przeciwko poprzedniemu właścicielowi (dłużnikowi).

Problem ten jest dostrzegany w orzecznictwie sądowym. Zdarza się, że sądy – doraźnie łagodząc skutki wynikające z art. 754¹ § 1 k.p.c. - w postanowieniach o udzieleniu zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej w trybie art. 747 pkt 2 k.p.c. wyznaczają dłuższy termin upadku zabezpieczenia¹⁰⁵.

De lege ferenda postulować należy pilną zmianę art. 754¹ § 1 k.p.c. Moim zdaniem prawidłowe rozwiązanie legislacyjne powinno wyłączać wygaśnięcie hipoteki przymusowej ustanowionej w sądowym postępowaniu zabezpieczającym, gdy prawomocnym orzeczeniem uwzględniono zabezpieczone roszczenie pieniężne wierzyciela (tj. hipoteka przymusowa powinna być wyłączona z zakresu hipotezy art. 754¹ § 1 k.p.c.)¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Zob. postanowienie SA w Poznaniu z 10.12.2014 r. (I A Cz 1962/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl. Por. także Z. Woźniak, *Hipoteka...*, s. 551-554.

¹⁰⁶ Por. E. Gniewek, *O niedostrzeganych...*, s. 232. W odmiennym kierunku Z. Woźniak, *Hipoteka...*, s. 553-554.

25. Znaczenie subintabulatu w praktyce obrotu

Hipoteka może obciążać m.in. wierzytelność hipoteczną (art. 65 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h.). Hipoteka taka bywa nazywana subintabulatem i podlega szczególnej regulacji normatywnej (art. 108¹ i n. u.k.w.h.).

W praktyce obrotu subintabulat jest wykorzystywany sporadycznie¹⁰⁷. W zgromadzonym materiale badawczym hipoteka tego rodzaju występowała jedynie w dwóch sprawach¹⁰⁸.

Przyczyny nikłego zainteresowania instytucją subintabulatu w naszym kraju są następujące¹⁰⁹. Po pierwsze, w Polsce w obrocie dominują przede wszystkim hipoteki ustanawiane na zabezpieczenie wierzytelności bankowych. Banki zaś generalnie pozyskują obecnie refinansowanie bez potrzeby ustanawiania zabezpieczeń na swoich aktywach. Po drugie, w obrocie handlowym subintabulat jest wypierany przez przelew wierzytelności hipotecznej na zabezpieczenie, który daje mocniejszą pozycję prawną osobie przyjmującej zabezpieczenie. Po trzecie, subintabulat jest niedostosowany do współczesnych realiów rynku finansowego, które opierają się na transakcjach pakietowych (w szczególności sekurytyzacja). Konstruując zabezpieczenie, uczestnicy obrotu – ze względu na znacznie niższe koszty transakcyjne – wybierają zastaw rejestrowy na stanowiącym całość gospodarczą zbiorze rzeczy ruchomych i praw (art. 7 ust. 2 pkt 3 u.z.r.), którego składnikami są m.in. wierzytelności hipoteczne (zob. art. 7 ust. 1 pkt 2 u.z.r.). Po czwarte, subintabulat jest postrzegany jako zabezpieczenie skomplikowane, co potencjalnie może rodzić zwiększone koszty transakcyjne.

¹⁰⁷ Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 1435; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 479; P. Machnikowski, *Hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką*, Rejent 2000, nr 3, s. 98.

¹⁰⁸ Zob. postanowienie referendarza w SR Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych z 12.03.2013 r. dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr KA1K/24656/9 (3395/13); postanowienie referendarza w SR dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z 31.01.2013 r. dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr KR1P/188684/4 (397/13).

¹⁰⁹ T. Czech, *Księgi...*, s. 1435-1436.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, *de lege ferenda* należy postulować usunięcie instytucji subintabulatu z systemu prawa polskiego. Zabezpieczenie w postaci przelewu lub zastawu rejestrowego na wierzytelności wydaje się obecnie w zupełności zaspokajać potrzeby uczestników obrotu gospodarczego.

26. Forma prawna ustanowienia subintabulatu

W literaturze przedmiotem sporu jest kwestia formy ustanowienia subintabulatu. Dominuje stanowisko, zgodnie z którym oświadczenie woli wierzyciela, który ustanawia subintabulat, wymaga formy aktu notarialnego (art. 245 § 2 zd. 2 k.c. w zw. z art. 65 ust. 4 u.k.w.h.)¹¹⁰. W mniejszości pozostaje pogląd, że wystarczająca jest wówczas forma pisemna z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.), ponieważ przepisy dotyczące wymagania formy aktu notarialnego nie powinny być rozszerzane na przypadki objęte odesłaniem wynikającym z art. 65 ust. 4 u.k.w.h.¹¹¹

Kwestia ta pojawiła się w jednej ze spraw wieczystoksięgowych dotyczących wpisu subintabulatu w księdze wieczystej¹¹². W sprawie tej referendarz przychylił się do stanowiska, że subintabulat powinien być ustanowiony w formie aktu notarialnego.

Gdyby instytucję subintabulatu utrzymać w systemie prawa polskiego, *de lege ferenda* można zastanowić się nad jednoznacznym uregulowaniem ustawowym tego problemu i przyjęciem rozwiązania, zgodnie z którym wystarczająca do wpisu subintabulatu w księdze wieczystej jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). Rozwiązanie to lepiej korelowałoby z formą właściwą dla ustanowienia pokrewnego funkcjonalnie zabezpieczenia, tj. przelewu wierzytelności hipotecznej na zabezpieczenie¹¹³.

¹¹⁰ Tak m.in. H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 166; T. Czech, *Księgi...*, s. 1437; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 480; P. Machnikowski, *Hipoteka...*, s. 103–104; Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1106; B. Swaczyna, *Hipoteka...*, s. 56.

¹¹¹ Tak S. Gurgul, *Hipoteka na wierzytelności hipotecznej (subintabulat) a upadłość*, *Przegląd Prawa Handlowego* 2008, nr 9, s. 56; J. Kornas, *Subintabulat, czyli hipoteka na wierzytelności hipotecznej – istota instytucji na tle obecnej i przyszłej regulacji*, *Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego* 2009, nr 3-4, s. 155–157; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, s. 167.

¹¹² Zob. postanowienie referendarza w SR dla Krakowa-Podgórze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z 31.01.2013 r. dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr KR1P/188684/4 (397/13).

¹¹³ Należy zaznaczyć, że w przypadku zastawu rejestrowego na wierzytelności wystarczy zachowanie zwykłej formy pisemnej (zob. art. 3 ust. 1 u.z.r.).

27. Charakter prawny hipoteki przymusowej

W orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna występuje rozbieżność, czy hipoteka przymusowa jest szczególnym środkiem egzekucyjnym, czy jedynie środkiem zabezpieczenia.

Pogląd, zgodnie z którym hipotekę przymusową należy uznać za środek egzekucyjny, powszechnie występował w dawniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego, ale spotyka się on z poparciem również w nowszych judykatach¹¹⁴. Pogląd ten przewija się także w wypowiedziach niektórych przedstawicieli doktryny¹¹⁵. Referowany pogląd w znacznej mierze jest uwarunkowany historycznie – sięga czasów, gdy obowiązujące niegdyś przepisy dawały stosunkowo wyraźną podstawę do umiejscowienia hipoteki przymusowej pośród instrumentów egzekucyjnych.

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższą pewną przewagę zdobywa stanowisko, zgodnie z którym hipoteka przymusowa nie jest sposobem ani rodzajem egzekucji, a jedynie środkiem zabezpieczenia¹¹⁶. Uznaje się, że sąd wieczystoksięgowy nie działa jako sąd egzekucyjny, a przepisy o postępowaniu egzekucyjnym nie znajdują w ogóle zastosowania do postępowania rozpoznawczego dotyczącego wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej. Za stanowiskiem tym przemawia szereg

¹¹⁴ Tak m.in. postanowienie SN z 12.06.1997 r. (III CKN 72/97), Lexis.pl nr 327783; uchwała SN z 8.10.2003 r. (III CZP 68/03), OSNC 2004, nr 12, poz. 191; postanowienie SN z 23.01.2004 r. (III CK 245/02), Lexis.pl nr 372436; postanowienie SN z 22.06.2005 r. (III CK 675/04), Lexis.pl nr 1825304; postanowienie SN z 27.05.2010 r. (III CZP 27/10), OSNC 2011, nr A, poz. 7; postanowienie SN z 9.01.2013 r., (III CSK 69/12), Lexis.pl nr 5165370; postanowienie SN z 17.04.2013 r. (I CSK 433/12), Lexis.pl nr 7216262. Zob. także wyrok TK z 10.07.2012 r., P 15/12, OTK-A 2012, nr 7, poz. 77.

¹¹⁵ Por. np. P. Drapała, *Ustanowienie hipoteki przymusowej*, Rejent 1996, nr 9, s. 63; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 778–779; K. Piasecki, *Księgi...*, s. 198; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Bydgoszcz 1992, s. 79; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 330.

¹¹⁶ Zob. postanowienie SN z 23.06.2005 r. (II CK 92/05), Lexis.pl nr 1610043; postanowienie SN z 5.10.2011 r. (IV CSK 606/10), Lex nr 1129158; postanowienie SN z 12.10.2012 r. (IV CSK 104/12), Lexis.pl nr 4940260; postanowienie SN z 24.10.2012 r. (III CZP 53/12), Lex nr 1254690; postanowienie SN z 10.07.2013 r. (V CSK 409/12), Lexis.pl nr 7521489; postanowienie SN z 21.08.2013 r. (II CSK 17/13), Lexis.pl nr 7302147; postanowienie SN z 24.10.2013 r. (IV CSK 20/13), Lexis.pl nr 8066113; postanowienie SN z 7.03.2014 r. (IV CSK 322/13), www.sn.pl.

przekonujących argumentów językowych i systemowych¹¹⁷. Opowiada się za nim przeważająca część przedstawicieli doktryny prawa¹¹⁸.

Spór dotyczący charakteru prawnego hipoteki przymusowej nie ma tylko znaczenia teoretycznego, ale objawia się w różnych kontekstach wykorzystania tej hipoteki w praktyce, np. odnośnie do możliwości obciążenia nieruchomości wspólnej małżonków.

Biorąc pod uwagę, że w przewidywalnym horyzoncie czasowym uzgodnienie stanowiska w orzecznictwie Sądu Najwyższego wydaje się mało prawdopodobne, *de lege ferenda* celowe jest wprowadzenie przepisu, który przetnie ten spór. Przepis ten zastępowałby obecny art. 109 ust. 1 u.k.w.h. i przyjmowałby następujące brzmienie: „W przypadkach przewidzianych w ustawie w celu zabezpieczenia oznaczonych wierzytelności wierzyciel może uzyskać w sposób przymusowy hipotekę na nieruchomości dłużnika (hipoteka przymusowa)”. W definicji tej zostałyby podkreślona zabezpieczająca funkcja hipoteki. Jednocześnie w kolejnym przepisie zostałyby wymienione dokumenty stanowiące podstawę wpisu hipoteki przymusowej: tytuły wykonawcze, decyzje administracyjne, postanowienia prokuratora itd. (zob. obecny art. 110 u.k.w.h).

¹¹⁷ Zob. szczegółową analizę problemu przedstawioną w uzasadnieniu postanowienia SN z 21.08.2013 r. (II CSK 17/13), Lexis.pl nr 7302147.

¹¹⁸ P. Bojarski, K. Schmidt, *Charakter prawny tytułu wykonawczego, o którym mowa w art. 109 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Radca Prawny 2012, nr 7-8, s. 11-13; H. Ciepła [w:] H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 168–169; T. Czech, *Księgi...*, s. 1445-1446; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 288, przypis 40; J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, s. 197–198; *idem* [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, s. 648; *idem*, w: *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1113; M. Sychowicz, *O charakterze prawnym hipoteki przymusowej i postępowania o jej ustanowienie* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 256 i n.

28. Urzędowo poświadczony dokument jako podstawa wpisu hipoteki przymusowej

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, zgodnie z którym podstawą wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej może być jedynie oryginał sądowego tytułu wykonawczego¹¹⁹. Chodziło o uniknięcie potencjalnego naruszenia interesów dłużnika w wyniku mnożenia odpisów tego tytułu w obrocie prawnym (zob. także art. 793 k.p.c.).

Część sądów wieczystoksięgowych zaczęła stosować powyższą zasadę w odniesieniu do innych dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej, wymagając od wnioskodawcy przedstawienia oryginału dokumentu. W związku z tym Sąd Najwyższy wydał szereg postanowień, w których wyjaśnił, że przedstawiona zasada nie dotyczy administracyjnych tytułów wykonawczych¹²⁰ oraz decyzji administracyjnych¹²¹. Ze względu na m.in. pragmatykę prowadzenia postępowania administracyjnego hipoteka przymusowa może zostać wpisana w księdze wieczystej na podstawie odpisu dokumentu poświadczonego urzędowo przez organ, który posiada akta zawierające dany dokument (art. 250 § 1 zd. 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Stanowisko Sądu Najwyższego zostało stopniowo przyjęte w orzecznictwie sądów niższych instancji¹²².

Omawiana kwestia wydaje się w praktyce satysfakcjonująco rozwiązana i interwencja ustawodawcy w tej sprawie nie jest konieczna.

¹¹⁹ Uchwała SN z 12.06.1996 r. (III CZP 61/96), OSNC 1996, nr 10, poz. 132; uchwała SN z 8.12.2005 r. (III CZP 101/05), OSNC 2006, nr 11, poz. 180; postanowienie SN z 18.05.2012 r. (IV CSK 560/11), Lexis.pl nr 3931689.

¹²⁰ Postanowienie SN z 16.05.2013 r. (IV CSK 637/12), Lexis.pl nr 7468699; postanowienie SN z 5.07.2013 r. (IV CSK 742/12), Lexis.pl nr 7468425; postanowienie SN z 24.10.2013 r. (IV CSK 20/13), Lexis.pl nr 8066113; postanowienie SN z 24.10.2013 r. (IV CSK 21/13), Lexis.pl nr 8055065; postanowienie SN z 6.11.2013 r. (IV CSK 22/13), www.sn.pl; postanowienie SN z 30.01.2014 r. (IV CSK 243/13), Lexis.pl nr 8253332; postanowienie SN z 28.02.2014 r. (IV CSK 276/13), www.sn.pl.

¹²¹ Postanowienie SN z 18.04.2013 r. (II CSK 520/12), Lexis.pl nr 7303663.

¹²² Zob. np. postanowienie SO w Toruniu z 13.09.2013 r. (VIII Ca 86/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Toruniu z 13.09.2013 r. (VIII Ca 277/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl

29. Wpis hipoteki przymusowej na podstawie postanowienia prokuratora

Hipoteka przymusowa może być wpisana w księdze wieczystej na podstawie postanowienia prokuratora (art. 110 pkt 2 u.k.w.h.). W praktyce problematyczna jest kwestia oznaczenia wykonalności postanowienia prokuratora na potrzeby wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Problem wynika z tego, że przepisy k.p.k. nie regulują samodzielnie tej kwestii i konieczne jest odpowiednie stosowanie przepisów k.p.c. o postępowaniu zabezpieczającym (art. 292 § 1 k.p.k. w zw. art. 747 pkt 2 k.p.c.).

Początkowo omawianą kwestię wyjaśniła uchwała Sądu Najwyższego z 20.12.2007 r.¹²³ W uchwale tej przyjęto, że na potrzeby wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej konieczne jest opatrzenie postanowienia prokuratora o ustanowieniu zabezpieczenia klauzulą wykonalności nadawaną przez sąd, ponieważ jest to ogólne wymaganie dotyczące wykonania zabezpieczeń według k.p.c. Klauzulę taką nadaje sąd rejonowy właściwości ogólnej dłużnika.

Jednakże następnie doszło do zmiany przepisów o sądowym postępowaniu zabezpieczającym. *De lege lata* postanowienia dotyczące ustanowienia zabezpieczenia, które nie podlegają wykonaniu w drodze egzekucji, opatruje się wzmianką przewodniczącego o wykonalności, a nie klauzulą wykonalności nadawaną przez sąd (art. 743 § 1-2 k.p.c.).

W związku z tym w praktyce powstały istotne wątpliwości, jakie aktualnie obowiązują wymagania odnośnie do oznaczenia wykonalności postanowienia prokuratora.

Spotkać można następujące warianty interpretacyjne:

- 1) podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest samo postanowienie prokuratora, bez dodatkowych wymagań dotyczących oznaczenia wykonalności¹²⁴,
- 2) podstawę wpisu stanowi postanowienie prokuratora, gdy w treści tego postanowienia zamieszczono stwierdzenie, że jest ono natychmiast

¹²³ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 20.12.2007 r. (I KZP 35/07), OSNKW 2008, nr 1, poz. 1.

¹²⁴ Zob. postanowienie SO w Łodzi z 28.04.2014 r. (III Ca 1658/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

- wykonalne,
- 3) niezbędne jest postanowienie prokuratora, wraz z dodatkową, odrębną wzmianką prokuratora o wymagalności¹²⁵,
 - 4) konieczne jest opatrzenie postanowienia prokuratora klauzulą wykonalności nadaną przez sąd¹²⁶,
 - 5) postanowienie prokuratora, aby stanowiło podstawę wpisu hipoteki przymusowej, powinno być opatrzone wzmianką o wykonalności nadaną przez sąd¹²⁷.

Wariant trzeci przyjął w dwóch orzeczeniach Sąd Najwyższy¹²⁸. Uzasadniając ten wariant, Sąd Najwyższy zaakcentował regułę, iż stwierdzenia wykonalności dokonuje organ, który wydał postanowienie. W tym kontekście istotny jest czynnik czasu i postulat podyktowanego interesem publicznym szybkiego działania prokuratora w celu ustanowienia zabezpieczenia w toku śledztwa. Jednocześnie w powołanych orzeczeniach SN zdecydowanie odrzucił wariant drugi i wskazał, że wzmianka o wykonalności powinna odnosić się do całości postanowienia prokuratora, a więc obejmować zarówno ośnowę (rozstrzygnięcie), jak i uzasadnienie postanowienia oraz przybrać formę podpisanej przez prokuratora odrębnej adnotacji o wykonalności.

¹²⁵ Zob. postanowienie SR w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych z 2.04.2012 r. w sprawie wpisu w księdze wieczystej nr OP10/91567/1 (3605/12); postanowienie SR w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych z 14.01.2013 r., w którym uwzględniono skargę na orzeczenie referendarza dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr BI1B/119717/4 (141/13). Zob. także postanowienie SO we Wrocławiu z 15.10.2013 r. (II Ca 1022/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl. W piśmiennictwie tak R. Seweryn, *Wybrane zagadnienia dotyczące zabezpieczenia majątkowego*, Monitor Prawniczy 2013, nr 5, s. 251; I. Zduński, B. Rogowski, A. Rogowska, *Korzystanie przez prokuratora z ksiąg wieczystych - zabezpieczenie majątkowe*, Przegląd Sądowy 2011, nr 11-12, s. 68.

¹²⁶ Zob. postanowienie SR Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych z 18.06.2013 r., w którym oddalono skargę na orzeczenie referendarza dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr KA1K/13949/0 (6277/13); apelacja została oddalona postanowieniem SO w Katowicach z 2.09.2013 r. (IV Ca 599/13).

¹²⁷ Tak T. Czech, *Księgi...*, s. 1494-1945; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1135.

¹²⁸ Postanowienie SN z 12.02.2014 r. (IV CSK 275/13), www.sn.pl; postanowienie SN z 11.07.2014 r. (III CSK 257/13), www.sn.pl.

W następstwie wydania wspomnianych orzeczeń Sądu Najwyższego wariant trzeci stopniowo zyskuje coraz powszechniejsze poparcie w praktyce prokuratorów oraz sądów powszechnych¹²⁹.

Wydaje się, że w krótkim czasie dojdzie do ustabilizowania linii orzeczniczej sądów w odniesieniu do oznaczenia wykonalności postanowienia prokuratora na potrzeby wpisu hipoteki przymusowej w księdze wieczystej. Zaakceptowany zostanie wariant, zgodnie z którym wystarczająca jest odrębna wzmianka prokuratora o wykonalności postanowienia (wariant trzeci). W związku z tym interwencja legislacyjna w tej mierze nie jest konieczna.

¹²⁹ Zob. np. postanowienie SO w Łodzi z 28.04.2014 r. (III CA 1658/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Tarnobrzegu z 9.07.2014 r. (II Kz 97/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Nowym Sączu z 28.10.2014 r. (III Ca 577/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

30. Hipoteka przymusowa na nieruchomości wspólnej małżonków

Liczne praktyczne problemy powstają na tle obciążenia hipoteką przymusową nieruchomości należącej do majątku wspólnego (łącznego) małżonków. Bezpośrednim źródłem tych problemów jest wielość i niespójności regulacji dotyczących podstaw wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wchodzącej w skład wspólności małżeńskiej. Mozaika tych regulacji wynika m.in. z niejednorodności rozwiązań legislacyjnych dotyczących odpowiedzialności majątkiem wspólnym małżonków za zaspokojenie poszczególnych kategorii należności (cywilnoprawnych, karnoprawnych, podatkowych itd.)¹³⁰.

W przypadku gdy podstawę wpisu hipoteki przymusowej, która ma obciążać nieruchomość wspólną małżonków, stanowi tytuł wykonawczy, w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych utrwaliło się stanowisko, że tytuł wykonawczy musi być wystawiony na oboje małżonków¹³¹. Dotyczy to zarówno tytułów sądowych, jak i administracyjnych¹³². Na równi z tytułami wykonawczymi przeciwko obojgu małżonkom należy traktować tytuły wystawione przeciwko jednemu małżonkowi, gdy nadano im klauzulę wykonalności (lub równoważną) także wobec drugiego małżonka (zob. art. 787-787² k.p.c.)¹³³. Przyjmuje się, że przedstawiona reguła wynika z ogólnych norm dotyczących ochrony prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP).

Reguły tej nie stosuje się w przypadku postanowienia sądu o udzieleniu wierzycielowi zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej (art. 747 pkt 2 k.p.c.). Jeżeli postanowienie takie zostało wydane przeciwko dłużnikowi, stanowi ono podstawę

¹³⁰ Odnośnie do wierzytelności cywilnoprawnych zob. art. 41 k.r.o.

¹³¹ Tak też m.in. postanowienie SN z 18.10.2000 r. (V CKN 118/00), Lexis.pl nr 380664; uchwała SN z 8.10.2003 r. (III CZP 68/03), OSNC 2004, nr 12, poz. 191; postanowienie SN z 5.01.2005 r. (II CK 416/04), Lexis.pl nr 1839968; uchwała SN z 18.03.2005 r. (III CZP 3/05), OSNC 2006, nr 2, poz. 27; postanowienie SN z 22.06.2005 r. (III CK 675/04), Lexis.pl nr 1825304; postanowienie SN z 27.05.2010 r. (III CZP 27/10), Lex nr 590606; postanowienie SN z 6.04.2011 r. (I CSK 367/10), Lex nr 960497; postanowienie SN z 9.12.2011 r. (III CSK 92/11), Lex nr 1168543.

¹³² Zob. art. 27c u.p.e.a.

¹³³ Zob. np. postanowienie SN z 2.07.2009 r. (V CSK 471/08), Lex nr 627257.

wpisu tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, która wchodzi w skład wspólności majątkowej dłużnika i jego małżonka (art. 743¹ § 1 k.p.c.)¹³⁴. Dotyczy to również nieprawomocnego nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym (art. 492 k.p.c.)¹³⁵.

Podobnie rzecz się przedstawia w odniesieniu do postanowienia prokuratora, w którym ustanowiono zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej w postępowaniu karnym¹³⁶. Gdy postanowienie takie wydano przeciwko określonej osobie, może ono zostać wykorzystane jako podstawa wpisu hipoteki przymusowej odnośnie do nieruchomości należącej do majątku wspólnego tej osoby oraz jej małżonka (art. 743¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 292 k.p.k.)¹³⁷.

Największe kontrowersje w orzecznictwie sądowym wzbudziła kwestia wpisu hipoteki przymusowej na podstawie decyzji administracyjnej¹³⁸. Kwestia ta dotyczyła przede

¹³⁴ Małżonkowi dłużnika przyznano pewne instrumenty ochrony procesowej. Małżonek może bowiem sprzeciwić się wykonaniu postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia (art. 743¹ § 2 k.p.c.). Sprzeciw małżonka nie jest przeszkodą do ujawnienia hipoteki przymusowej w księdze wieczystej, ale może prowadzić do upadku zabezpieczenia (zob. art. 743¹ § 3 k.p.c.).

¹³⁵ Zob. np. wpis z 26.03.2013 r. dokonany przez SR w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr OL1O/84913/8 (5110/13). Tak również np. postanowienie SO w Radomiu z 31.01.2014 r. (IV Ca 803/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Kielcach z 8.05.2014 r. (II Ca 411/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl; odmiennie postanowienie SO w Łodzi z 25.04.2014 r. (III Ca 1797/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹³⁶ Zgodnie z art. 28 § 1 k.k.w., orzeczone w stosunku do jednego z małżonków, pozostających we wspólności majątkowej, kary grzywny, nawiązki i należności sądowe podlegają zaspokojeniu z odrębnego majątku skazanego oraz z wynagrodzenia za pracę lub za inne usługi świadczone przez niego osobiście, jak również z praw twórcy wynalazku, wzoru użytkowego oraz projektu racjonalizatorskiego. Jeżeli zaspokojenie z tych źródeł okaże się niemożliwe, egzekucja może być prowadzona z majątku wspólnego. Egzekucja z majątku wspólnego jest jednak niedopuszczalna w razie skazania za przestępstwo, którym pokrzywdzony jest małżonek skazanego albo osoby, w stosunku do których małżonek ten obciążony jest obowiązkiem alimentacyjnym (art. 28 § 2 k.k.w.). W razie skierowania egzekucji do majątku wspólnego, małżonek skazanego może żądać ograniczenia lub wyłączenia w całości zaspokojenia należności, o których mowa w art. 28 § 1 k.k.w., z majątku wspólnego lub niektórych jego składników, jeżeli skazany nie przyczynił się lub przyczynił się w stopniu nieznacznym do powstania tego majątku albo do nabycia określonych jego składników lub jeżeli zaspokojenie z majątku wspólnego tych należności jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 28 § 3 k.k.w.).

¹³⁷ Zob. postanowienie SR w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych z 30.05.2012 r. w sprawie wpisu w księdze wieczystej nr OP1O/85540/1 (894/12). Zob. także postanowienie SN z 11.07.2014 r. (III CSK 257/13), www.sn.pl.

¹³⁸ Małżonkowie ponoszą pełną odpowiedzialność majątkiem wspólnym za zapłatę podatków i składek na ubezpieczenie społeczne, gdy zobowiązanym jest jeden małżonek. Zob. art. 29 § 1 o.p. oraz art. 31 ustawy z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jedn. Dz.U. z 2009 r., nr 205, poz. 1585, ze zm.), dalej: „u.s.u.s.”.

wszystkim decyzji wydawanych przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych ze względu na to, że ZUS na masową skalę składał wnioski o wpis hipotek przymusowych na podstawie takich decyzji (art. 26 ust. 3-3a u.s.u.s.).

Przed 20.02.2011 r., po początkowych wahaniach, linię orzecniczą wytyczyła uchwała składu siedmiu sędziów SN z 28.10.2004 r.¹³⁹: „Doręczona dłużnikowi decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, ustalająca wysokość należności z tytułu składek, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności łącznej dłużnika i jego małżonka”¹⁴⁰. W uchwale tej dopuszczono zatem wpis hipoteki przymusowej na podstawie decyzji skierowanej przeciwko jednemu z małżonków i doręczonej tylko temu małżonkowi (dłużnikowi).

Powyższy kierunek orzecniczy Sądu Najwyższego wzbudził poważne zastrzeżenia w piśmiennictwie¹⁴¹. Podnoszono, że prowadził on do podważenia ogólnych norm dotyczących ochrony prawa własności małżonka dłużnika (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP) oraz do naruszenia jego prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). Zauważono, że zupełnie nieuzasadnione było stanowisko Sądu Najwyższego, jakoby wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości wspólnej nie miał wpływu na sytuację prawną małżonka dłużnika, nie czynił go odpowiedzialnym rzeczowo i nie prowadził do uszczuplenia jego własności. Jednakże – mimo tych zastrzeżeń – stanowisko, które przyjęto w uchwale z 28.10.2004 r. (III CZP 33/04), było powszechnie podzielane w praktyce wieczystoksięgowej¹⁴².

Po 20.02.2011 r. zaznaczyły się istotne rozbieżności w orzecznictwie sądów. Część sądów kontynuowała wykładnię przedstawioną w uchwale składu siedmiu sędziów

¹³⁹ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 28.10.2004 r. (III CZP 33/04), OSNC 2005, nr 3, poz. 43.

¹⁴⁰ Podobnie uchwała SN z 5.02.2004 r. (III CZP 109/03), Lexis.pl nr 364019; postanowienie SN z 11.10.2005 r. (V CK 610/04), Lexis.pl nr 1631511.

¹⁴¹ Por. J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 652-653.

¹⁴² Zob. np. wpis z 11.07.2013 r. dokonany przez SR dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr WA3M/462115/3 (15438/13); wpis z 5.02.2013 r. dokonany przez SR w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr OL1O/120798/0 (26671/12); wpis z 16.08.2012 r. dokonany przez SR Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr LU1I/30476/4 (11782/12).

SN z 28.10.2004 r. (III CZP 33/04)¹⁴³. Sądy te dopuszczały wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości wspólnej małżonków na podstawie decyzji administracyjnej skierowanej przeciwko jednemu małżonkowi zgodnie z art. 26 ust. 3-3a u.s.u.s.¹⁴⁴. Pojawił się jednak wówczas w orzecznictwie Sądu Najwyższego silny nurt kontestujący dotychczasową wykładnię. W szeregu postanowień SN stwierdzono, że decyzja administracyjna ZUS wydana przeciwko jednemu małżonkowi nie jest odpowiednią podstawą wpisu hipoteki przymusowej odnośnie do nieruchomości należącej do wspólności majątkowej małżeńskiej. Uznawano, że podstawą wpisu musi być decyzja wydana przeciwko obojgu małżonkom i doręczona tym małżonkom, ewentualnie decyzja wydana przeciwko jednemu małżonkowi i doręczona obojgu małżonkom¹⁴⁵. W ślad za tym nurtem orzecznictwa SN podążyła część sądów powszechnych¹⁴⁶.

Ostatecznie w dniu 10.10.2014 r. została wydana uchwała w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego¹⁴⁷ w następującym brzmieniu: „Decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych ustalająca wysokość należności z tytułu składek może być podstawą wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego dłużnika i jego małżonka tylko wtedy, gdy została doręczona obojgu małżonkom”. W uchwale tej SN powołał się na konieczność ochrony praw majątkowych małżonka dłużnika oraz zapewnienia mu odpowiednich gwarancji proceduralnych. Sąd Najwyższy uznał, że małżonkowi dłużnika przysługuje odpowiedni interes prawny, aby być stroną postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia należności wobec dłużnika z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne (art. 28 k.p.a.). W związku z tym decyzja administracyjna ZUS, którą

¹⁴³ Zob. także postanowienie SO w Elblągu z 19.04.2013 r. (I Ca 64/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Tarnowie z 28.06.2013 r. (I Ca 244/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹⁴⁴ Tak też m.in. A. Pręczyk, *Problematyka podstaw ustanowienia znolizowanej hipoteki przymusowej, jako zabezpieczenie wiarytelności publicznoprawnych w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Monitor Prawniczy 2013, nr 13, s. 727-728; R. Seweryn, *Głosa do postanowienia SN z 9 stycznia 2013 r., III CSK 69/12*, Monitor Prawniczy 2014, nr 1, s. 39-42

¹⁴⁵ Postanowienie SN z 9.01.2013 r. (III CSK 69/12), Lexis.pl nr 5165370; postanowienie SN z 17.04.2013 r. (I CSK 433/12), Lexis.pl nr 7216262; postanowienie SN z 12.09.2013 r. (IV CSK 3/13), Lex nr 1402656; postanowienie SN z 24.10.2013 r. (IV CSK 7/13), Lexis.pl nr 8159713; postanowienie SN z 7.11.2013 r. (V CSK 547/12), Lexis.pl nr 8184111.

¹⁴⁶ Tak np. postanowienie SO w Poznaniu z 21.01.2014 r. (II Ca 1264/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹⁴⁷ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z 10.10.2014 r. (III CZP 28/14), www.sn.pl.

wydano w takim postępowaniu, powinna być doręczona nie tylko dłużnikowi, ale i jego małżonkowi. Do uzyskania wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości wspólnej małżonków konieczne jest zatem przedstawienie przez ZUS – wraz z wnioskiem - decyzji administracyjnej wydanej przeciwko dłużnikowi oraz dowodu doręczenia tej decyzji dłużnikowi i jego małżonkowi¹⁴⁸.

W ciągu dziesięciu lat nastąpił zatem zwrot o 180 stopni w judykaturze Sądu Najwyższego. Podejmując przedstawioną uchwałę z 10.10.2014 r. (III CZP 28/14), Sąd Najwyższy całkowicie odstąpił od poprzedniej uchwały z 28.10.2004 r. (III CZP 33/04). Warto podkreślić, że w tym okresie nie uległy zmianie przepisy u.s.u.s. ani k.p.a. Niekiedy podnoszono wprawdzie, że uzasadnieniem modyfikacji wykładni mogły być zmiany w przepisach o hipotece, które weszły w życie w dniu 20.02.2011 r.¹⁴⁹, jednakże argumentacja ta nie była przekonująca, ponieważ hipoteka w obecnym kształcie zasadniczo odpowiada dawnej hipotece kaucyjnej, a przepisy u.k.w.h. nie regulowały w ogóle kwestii pragmatyki postępowania administracyjnego (tj. doręczenia decyzji małżonkowi dłużnika).

Można oczekiwać, że uchwała SN z 10.10.2014 r. (III CZP 28/14) wyznaczy na przyszłość praktykę orzeczniczą także w sądach niższych instancji w przypadku, gdy podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest decyzja administracyjna wydana przez ZUS (art. 26 ust. 3-3a u.s.u.s.).

Wspomniana uchwała Sądu Najwyższego nie rozwiązuje jednak całkowicie problemu decyzji administracyjnej jako podstawy wpisu. Otóż, zgodnie z art. 35 § 2 pkt 1 o.p. hipoteka przymusowa może być również wpisana do księgi wieczystej na podstawie decyzji administracyjnej stwierdzającej należność podatkowe. W świetle art. 133 o.p. małżonka zobowiązanego (dłużnika) – co do zasady – nie można uznać za stronę postępowania podatkowego i nie ma prawnej możliwości doręczenia mu decyzji wydanej przeciwko zobowiązanemu¹⁵⁰. W związku z tym ze względu na ograniczenia

¹⁴⁸ Tak też I. Kunicki, *Glosa do postanowienia SN z 9 stycznia 2013 r., III CSK 69/12*, Orzecznictwo Sądów Polskich 2013, nr 12, poz. 124, s. 915-918.

¹⁴⁹ Zob. orzeczenia SN powołane w przypisie 145.

¹⁵⁰ Zob. wyjątkowy art. 133 § 3 w zw. z art. 92 § 3 o.p. odnośnie do solidarnej odpowiedzialności podatkowej małżonków.

proceduralne – odmiennie niż w przypadku decyzji ZUS – wykładnia SN przyjęta w uchwale z 10.10.2014 r. (III CZP 28/14) nie może zostać zastosowana w odniesieniu do decyzji podatkowych¹⁵¹.

Należy dodać, że w praktyce wieczystoksięgowej stwierdzono wpisy hipoteki przymusowej na nieruchomości wspólnej małżonków na podstawie zarządzenia administracyjnego o zabezpieczeniu należności podatkowych, które wydano jedynie przeciwko dłużnikowi i doręczono tylko temu dłużnikowi (art. 164 § 1 pkt 2 i § 3 w zw. z art. 154–155 u.p.e.a.)¹⁵². Zarządzenie takie jest – w ramach procedury administracyjnej - odpowiednikiem sądowego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia.

Aby dopełnić obrazu aktualnych niespójności w polskim systemie prawnym, warto zwrócić uwagę na kwestię wpisu hipoteki przymusowej na podstawie nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym. Otóż, jeżeli nakaz zapłaty wydany przeciwko jednemu małżonkowi jest jeszcze nieprawomocny, może on stanowić – jako tytuł zabezpieczenia - podstawę wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości wspólnej małżonków (art. 492 w zw. z art. 743¹ § 1 k.p.c.). Gdy jednak nakaz ten uprawomocni się, wpis hipoteki przymusowej na wspomnianej nieruchomości nie jest już możliwy. Do uzyskania wpisu takiej hipoteki wymagane jest wówczas opatrzenie nakazu klauzulą wykonalności przeciwko obojgu małżonkom.

Nie powinno ulegać wątpliwości, że obecny stan normatywny nie jest spójny, a przyjęte rozwiązania legislacyjne nie są ze sobą skorelowane, mają charakter chaotyczny i nie są konsekwentnie realizowane w ogólnym systemie prawa polskiego¹⁵³. Kompleksowa analiza tego zagadnienia przekracza jednak ramy niniejszego opracowania. W tym miejscu można jedynie zasugerować *de lege ferenda* wskazówkę metodologiczną, zgodnie z którą punktem wyjścia do prac legislacyjnych powinno być ustalenie jednolitych zasad odpowiedzialności majątkiem

¹⁵¹ Por. T. Czech, *Księgi...*, s. 1460-1461.

¹⁵² Zob. wpis z 22.12.2011 r. dokonany przez SR Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr LU1/218089/6 (1114/12).

¹⁵³ Przykładowo, treść art. 28 k.k.w. nie została odpowiednio skorelowana z aktualnie obowiązującymi przepisami k.r.o. (w wersji ustalonej w 2005 r.) odnośnie do odpowiedzialności majątkiem wspólnym małżonków.

wspólnym małżonków, a następnie – stosownie do tych ustaleń – przyjęcie równoważnych zasad uzyskiwania hipoteki przymusowej na składnikach tego majątku na podstawie tytułów wykonawczych oraz tytułów zabezpieczenia (i ich ekwiwalentów), uwzględnwszy gwarancje proceduralne dla małżonka dłużnika.

31. Suma hipoteki przymusowej

W art. 110¹ u.k.w.h. uregulowano kwestię dopuszczalnej, maksymalnej sumy hipoteki przymusowej, eliminując lukę legislacyjną występującą przed 20.02.2011 r. Powołany przepis normuje dwa przypadki. Po pierwsze, jeżeli suma hipoteki wynika z treści dokumentu stanowiącego podstawę wpisu do księgi wieczystej (np. postanowienia sądu wydanego w postępowaniu zabezpieczającym zgodnie z art. 747 pkt 2 k.p.c.), wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej do tej sumy (art. 110¹ zd. 1 u.k.w.h.). Po drugie, jeżeli z dokumentu, który stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, nie wynika wysokość sumy hipoteki (np. prawomocny wyrok sądu zasądający świadczenie pieniężne, z klauzulą wykonalności), suma hipoteki nie może przewyższać 150% kwoty zabezpieczonej wierzytelności, wraz z roszczeniami o świadczenia uboczne określonymi w tym dokumencie, na dzień złożenia wniosku o wpis hipoteki (art. 110¹ zd. 2 u.k.w.h.).

Stosowanie powyższego przepisu nie nastęrcza większych problemów w praktyce sądów wieczystoksięgowych. W razie potrzeby sądy dokonują potrzebnych obliczeń, aby ustalić dopuszczalną sumę hipoteki¹⁵⁴. Nieliczne orzeczenia, w których stwierdzono uchybienia, wskazują raczej na zwykłe błędy ludzkie, a nie problemy interpretacyjne na tle stosowania art. 110¹ u.k.w.h.¹⁵⁵

Stosunkowo często zdarzają się natomiast nieprawidłowości w postanowieniach prokuratorów, w których ustanawia się zabezpieczenie w postaci hipoteki

¹⁵⁴ Zob. np. sprawę przed SR w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych dotyczącą wpisu w księdze wieczystej nr BI1B/140866/9 (9577/12); sprawę przed SR dla Warszawy-Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych odnośnie do wpisu w księdze wieczystej nr WA3M/478516/9 (3423/12).

¹⁵⁵ Zob. postanowienie SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych z 11.04.2012 r. w sprawie dokonania wpisu w księdze wieczystej nr LD1M/46952/6 (39063/11). Pierwotnie referendarz wpisał do księgi wieczystej hipotekę przymusową jedynie co do kwoty kapitału. Gdy wierzyciel złożył skargę, SR powiększył wpisaną sumę hipoteki o narosłe odsetki. Zob. także sprawę rozpatrywaną przez SR dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dotyczącą wpisu w księdze wieczystej nr WR1K/173134/1 (45653/11). W sprawie tej sąd wieczystoksięgowy zapomniał uwzględnić odsetki w swoich obliczeniach, co wytknięto mu w postępowaniu apelacyjnym (zob. postanowienie SO we Wrocławiu z 21.03.2012 r. (II Ca 244/12)).

przymusowej w postępowaniu karnym (art. 292 k.p.k. w zw. z art. 747 pkt 2 k.p.c.)¹⁵⁶. W postanowieniach tych niejednokrotnie pomija się oznaczenie sumy hipoteki przymusowej, podając jedynie kwotę zabezpieczonych należności. Wydaje się, że wynika to z kontynuacji dawnych nawyków wypracowanych w stanie prawnym obowiązującym przed 20.02.2011 r. Co interesujące, w orzecznictwie Sądu Najwyższego liberalnie podchodzi się do wspomnianych błędów i przyjmuje się, że nie stanowią one przeszkody co do ujawnienia hipoteki przymusowej w księdze wieczystej w kwocie równej zabezpieczonym należnościom¹⁵⁷.

Powyższa analiza prowadzi do wniosku, że nie jest potrzebna interwencja legislacyjna odnośnie do art. 110¹ u.k.w.h. Zalecane jest jednak uwzględnienie tej tematyki w ramach szkoleń organizowanych dla prokuratorów, żeby wyeliminować uchybienia występujące w postanowieniach o ustanowieniu zabezpieczenia hipotecznego w postępowaniu karnym.

¹⁵⁶ Zob. postanowienie SR Katowice-Wschód w Katowicach, XI Wydział Ksiąg Wieczystych z 18.06.2013 r., w którym oddalono skargę na orzeczenie referendarza dotyczące wpisu w księdze wieczystej nr KA1K/13949/0 (6277/13); apelacja została oddalona postanowieniem SO w Katowicach z 2.09.2013 r. (IV Ca 599/13).

¹⁵⁷ Zob. postanowienie SN z 12.02.2014 r. (IV CSK 275/13), www.sn.pl; postanowienie SN z 11.07.2014 r. (III CSK 257/13), www.sn.pl.

32. Zabezpieczenie wielu wierzytelności za pomocą hipoteki przymusowej

W praktyce sądów wieczystoksięgowych wątpliwości budzi kwestia, czy jedną („zbiorną”) hipoteką przymusową można zabezpieczyć wiele wierzytelności danego wierzyciela, gdy wynikają one z wielu dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Kwestia ta powstaje na tle wykładni art. 68¹ ust. 1 u.k.w.h., który dopuszcza zabezpieczenie kilku wierzytelności za pomocą hipoteki umownej, ale nie wspomina nic o hipotece przymusowej. W związku z tym w orzecznictwie pojawia się tendencja do interpretowania powołanego przepisu w sposób *a contrario*, wyłączając – w całości lub w części – możliwość zabezpieczenia jedną hipoteką przymusową wielu wierzytelności. Nakłada się na to przewijający się od lat w nauce prawa pogląd, że w prawie polskim obowiązuje ogólna zasada: „jedna wierzytelność – jedna hipoteka”¹⁵⁸.

W praktyce można spotkać całą gamę poglądów dotyczących dopuszczalności wpisu „zbiorną” hipoteki przymusowej do księgi wieczystej:

1. jedna hipoteka przymusowa może zostać wpisana tylko na podstawie jednego dokumentu (reguła: „jeden dokument stanowiący podstawę wpisu – jedna hipoteka przymusowa”)¹⁵⁹,
2. można wpisać jedną hipotekę przymusową na podstawie wielu dokumentów, gdy stwierdzają one wierzytelności (należności) jednorodnjajowe w kolejnych okresach ich powstawania (np. podatki za kolejne okresy)¹⁶⁰,
3. wiele dokumentów może być podstawą wpisu jednej hipoteki przymusowej, jeżeli są to dokumenty jednorodnjajowe (np. decyzje administracyjne obejmujące należności pieniężne),

¹⁵⁸ Por. zwłaszcza J. Pisuliński [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1126-1127.

¹⁵⁹ J. Pisuliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, wyd. 3, s. 584; *idem* [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1126-1127.

¹⁶⁰ M. Rzewuski, *Glosa do postanowienia SN z 5 stycznia 2011 r., IV CSK 392/10*, Monitor Prawniczy 2013, nr 6, s. 325; R. Seweryn, *Hipoteka przymusowa jako zabezpieczenie wierzytelności stwierdzonych kilkoma tytułami wykonawczymi*, Monitor Prawniczy 2012, nr 17, s. 917-919.

4. jedna hipoteka przymusowa może zostać wpisana na podstawie wielu dokumentów, które nie muszą stwierdzać wierzytelności tego samego rodzaju, a ponadto dokumenty takie nie muszą być jednorodnej¹⁶¹.

W judykaturze Sądu Najwyższego – ze względu na zasady ekonomii postępowania - utrzymała się linia orzecznicza, zgodnie z którą wiele administracyjnych tytułów wykonawczych może być podstawą wpisu jednej hipoteki przymusowej do księgi wieczystej¹⁶². Interpretacja ta jest obecnie powszechnie podzielana w orzecznictwie sądów wieczystoksięgowych¹⁶³ i zasługuje na pełne poparcie ze względu na redukcję kosztów transakcyjnych oraz usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego¹⁶⁴.

Jednakże sprawa nie jest oczywista w przypadku, gdy podstawą wpisu nie są administracyjne tytuły wykonawcze. W postanowieniu z 22.11.2013 r.¹⁶⁵ Sąd Najwyższy opowiedział się przeciwko możliwości dokonania wpisu jednej („zbiorczej”) hipoteki przymusowej na podstawie kilku nieprawomocnych nakazów zapłaty. Wniosek ten wywiedziono ze szczególnych regulacji dotyczących tytułu zabezpieczenia, które wiążą istnienie hipoteki przymusowej z losem postanowienia zabezpieczającego. Zdaniem Sądu Najwyższego wpis takiej hipoteki do księgi wieczystej nie jest możliwy również wtedy, gdy kilka nakazów stwierdza wierzytelności wynikające z jednego stosunku prawnego.

¹⁶¹ T. Czech, *Księgi...*, s. 1469.

¹⁶² Tak postanowienie SN z 2.07.2004 r. (II CK 421/03), Lexis.pl nr 367455; postanowienie SN z 9.12.2009 r. (IV CSK 224/09), Lex nr 619644; postanowienie SN z 10.02.2011 r. (IV CSK 349/10), OSNC-ZD 2012, nr 1, poz. 4; postanowienie SN z 25.02.2011 r. (IV CSK 392/10), Lex nr 784974; postanowienie SN z 17.03.2011 r. (IV CSK 312/10), Lex nr 784970.

¹⁶³ Zob. np. postanowienie SR w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych z 30.12.2011 r. w sprawie wpisu w księdze wieczystej nr OL1O/86303/3 (22866/11); postanowienie SR dla Wrocławia-Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych z 20.01.2012 r. w sprawie wpisu w księdze wieczystej nr WR1K/1236/0 (26/12).

¹⁶⁴ Przykładowo, w sprawie zakończonej wpisem z 20.02.2012 r. przez SR w Opolu, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w księdze wieczystej nr OP1O/17259/7 (888/12) dokonano wpisu jednej hipoteki przymusowej na podstawie 17 administracyjnych tytułów wykonawczych. W pewnym uproszczeniu można uznać, że siedemnastokrotnie skrócono czas sądu przeznaczony na załatwienie tej sprawy.

¹⁶⁵ Postanowienie SN z 22.11.2013 r. (III CSK 326/12), www.sn.pl.

Stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w powołanym postanowieniu nie jest – w mojej ocenie – przekonujące¹⁶⁶ i nie jest w pełni podzielane w orzecznictwie sądów wieczystoksięgowych¹⁶⁷. Z tezy, że hipoteka przymusowa jest powiązana z losem postanowienia zabezpieczającego, nie wynika logicznie wniosek, że jedna hipoteka przymusowa nie może zabezpieczyć wierzytelności wynikających z kilku nakazów zapłaty. Jeżeli taką hipotekę wpisano, a odpadnie częściowo podstawa wpisu (np. jeden z nakazów zostanie uchylony), to hipoteka częściowo wygaśnie. Sytuacja ta nie odbiega istotnie od przypadku, w którym hipotekę przymusową wpisano na podstawie jednego nakazu zapłaty, a następnie nakaz ten został częściowo uchylony.

Omawiane zagadnienie jest bardzo istotne dla praktyki wieczystoksięgowej, a stan orzecznictwa jest daleki od jednolitości. W związku z tym *de lege ferenda* należy postulować jednoznaczne uregulowanie kwestii dopuszczalności zabezpieczenia jedną hipoteką przymusową wierzytelności stwierdzonych wieloma dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu. W moim przekonaniu – ze względu na potrzebę zmniejszenia kosztów transakcyjnych i brak istotnego zagrożenia dla bezpieczeństwa obrotu – optymalnym rozwiązaniem jest przyjęcie stanowiska najbardziej liberalnego, tj. dopuszczenie wpisania jednej hipoteki przymusowej na podstawie wielu dokumentów stwierdzających zabezpieczone wierzytelności, bez ograniczeń co do jednorodności tych wierzytelności i dokumentów (z zastrzeżeniem, że wierzytelności muszą być wyrażone w tej samej walucie).

¹⁶⁶ T. Czech, *Księgi...*, s. 1470.

¹⁶⁷ Zob. np. postanowienie z 25.01.2013 r. wydane przez SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych dotyczące księgi wieczystej nr LD1M/247097/3 (3464/13), w którym wpisano jedną hipotekę przymusową na podstawie trzech nakazów zapłaty.

33. Hipoteka przymusowa łączna

Zasadniczo zakazane jest obciążenie hipoteką przymusową w sposób łączny kilku nieruchomości (art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h.). W drodze wyjątku dopuszczono dwa przypadki. Po pierwsze, wpisanie takiej hipoteki jest możliwe, gdy nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną. Po drugie, dopuszczalne jest objęcie hipoteką przymusową łączną kilku nieruchomości stanowiących własność dłużników solidarnych (art. 111¹ ust. 1 *in fine* u.k.w.h.)¹⁶⁸. Powołany przepis zmierza do ochrony właścicieli nieruchomości przed nadmiernym obciążeniem, uwzględniając uzasadnione interesy wierzycieli hipotecznych.

W praktyce stosowanie tego przepisu budzi wiele kontrowersji. Problemy wynikają przede wszystkim z niespójności funkcjonalnej między regulacją materialnoprawną a przepisami proceduralnymi. U podstaw art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. leży *implicite* założenie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd podejmie działania w celu uniemożliwienia wpisu hipoteki przymusowej w sposób sprzeczny z powołanym przepisem. Z kolei przepisy proceduralne (tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c.) nakładają na sąd wieczystoksięgowy ograniczenia co do jego kognicji i zakresu dowodów, jakie uwzględnia się w postępowaniu o wpis hipoteki. Ograniczenia te bardzo utrudniają, a niekiedy wręcz uniemożliwiają spełnienie wspomnianego założenia, co prowadzi do chaotycznych rozstrzygnięć.

W związku z powyższym część sądów przyjmuje interpretację, zgodnie z którą sąd powinien w pełnym zakresie badać okoliczności określone w art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., rozszerzając ramy kognicji wieczystoksięgowej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). W szczególności uznaje się, że sąd ma obowiązek z urzędu uwzględnić to, czy wierzyciel – w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności - uzyskał już inną hipotekę (umowną lub przymusową) albo czy dokonał wymaganej partycji zabezpieczenia¹⁶⁹.

¹⁶⁸ Por. np. T. Czech, *Księgi...*, s. 1507 i n.; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...* (red. J. Pisuliński), s. 1141 i n.; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 354.

¹⁶⁹ Zob. np. postanowienie SR Poznań-Stare Miasto, V Wydział Ksiąg Wieczystych z 15.03.2012 r. w sprawie wpisu do księgi wieczystej nr PO1P/211257/2 (4821/12).

Inne sądy przyjmują interpretację bardziej formalistyczną. Uznają, że w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego leży badanie przesłanek wpisu jedynie na podstawie wniosku, załączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, której dotyczy wnioski wierzyciela (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Jeżeli z tych źródeł wynika, że niedopuszczalne jest powstanie hipoteki przymusowej, sąd powinien oddalić ten wniosek w całości (art. 626⁹ k.p.c.)¹⁷⁰. Przyjmuje się, że w pozostałych przypadkach wpis powinien zostać dokonany, choćby *de facto* był sprzeczny z dyspozycją art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h.

Dodatkowo pojawia się inna ważna kwestia. Zdarza się, że wydając postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia w postępowaniu zabezpieczającym (art. 747 pkt 2 k.p.c.), sąd nie przestrzega ograniczeń wynikających z art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h., tzn. ustanawia hipotekę przymusową łączną na kilku nieruchomościach, mimo że nie są spełnione przesłanki określone w powołanym przepisie¹⁷¹. W związku z tym powstaje pytanie, czy sąd wieczystoksięgowy jest związany wspomnianym postanowieniem sądu i powinien dokonać wpisu wbrew dyspozycji art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. (zob. art. 365 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.)¹⁷², czy może odmówić wpisu, naprawiając błąd popełniony w postępowaniu zabezpieczającym¹⁷³. Dotychczas nie ustalono jednolitej linii orzecznictwa w tej sprawie.

Nasuwa się uwaga, że przepis art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. nie działa w praktyce prawidłowo, ponieważ sądy wieczystoksięgowe – ze względu na ograniczenia proceduralne (tj. ramy kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym określone

¹⁷⁰ Zob. postanowienie SN z 27.11.2003 r. (I CK 309/02), Lexis.pl nr 1238382: „Sąd, badając wniosek o wpis, ma kognicję ograniczoną do ram wskazanych w art. 46 u.k.w.h. (obecnie art. 626⁸ § 2 k.p.c. – *przyp. T.Cz.*), a zatem nie był uprawniony do badania, czy wierzytelność objęta załączonym do wniosku o wpis hipoteki przymusowej tytułem wykonawczym jest tożsama z wierzytelnością zabezpieczoną już hipotekami na innych nieruchomościach dłużnika na podstawie innych tytułów wykonawczych”. Zob. także postanowienie SO w Toruniu z 22.08.2013 r. (VIII Ca 358/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹⁷¹ Zob. postanowienie SA w Łodzi z 21.05.2009 r. (I ACz 425/09), niepubl.; postanowienie SA w Katowicach z 26.09.2012 r. (I ACz 861/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SO w Rzeszowie z 30.08.2013 r. (VI Gz 229/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SA w Rzeszowie z 31.05.2013 r. (I ACz 338/13), www.orzeczenia.ms.gov.pl; postanowienie SA w Rzeszowie z 27.12.2013 r. (I ACz 984/12), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

¹⁷² Zob. np. postanowienie SR w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych z 6.02.2012 r. w sprawie wpisu w księdze wieczystej nr B11B/185538/8 (12/01).

¹⁷³ Zob. postanowienie SO w Łodzi z 6.11.2014 r. (III Ca 1294/14), www.orzeczenia.ms.gov.pl.

w art. 626⁸ § 2 k.p.c.) – zazwyczaj nie są w stanie ustalić, czy wierzyciel nie uzyskał już innej hipoteki (umownej bądź przymusowej) w celu zabezpieczenia danej wierzytelności albo czy rzeczywiście dokonano wymaganej partycji zabezpieczenia. Sądy nie dysponują informacjami o innych nieruchomościach należących do danego dłużnika i nie mogą przecież sprawdzić stanu wpisów we wszystkich pozostałych księgach wieczystych w całej Polsce.

W mojej ocenie konieczna jest zmiana art. 111¹ ust. 1 u.k.w.h. w celu wyeliminowania opisanych wyżej nieprawidłowości. *De lege ferenda* postulować trzeba wprowadzenie rozwiązania, zgodnie z którym wierzyciel – w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności - bez ograniczeń może uzyskać hipotekę przymusową łączną albo odrębne hipoteki przymusowe na wielu nieruchomościach dłużnika (bez konieczności partycji zabezpieczenia). Dłużnikowi należy natomiast przyznać odrębne roszczenie procesowe kierowane do sądu o zwolnienie poszczególnych nieruchomości spod obciążenia taką hipoteką lub hipotekami, gdy zakres powstałego zabezpieczenia wykracza ponad potrzebę ochrony uzasadnionych interesów wierzyciela¹⁷⁴.

¹⁷⁴ T. Czech, *Księgi...*, s. 1517.

34. Wykreślenie dawnych hipotek

W praktyce wieczystoksięgowej dotkliwa jest kwestia dawnych hipotek ujawnionych w księdze wieczystej. Chodzi nie tylko o hipoteki ustanowione przed II wojną światową, ale i w okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. Hipoteki te zazwyczaj opiewają na niewielkie kwoty (po przewalutowaniu z 1950 r. i denominacji z 1994 r.). Niejednokrotnie należą one do osób prawnych, które zostały dawno temu zlikwidowane lub porzucone, a w przypadku osób fizycznych - wierzyciele hipoteczni często już nie żyją. Uczestnicy obrotu (aktualni właściciele obciążonych nieruchomości) stoją przed istotnymi trudnościami, gdy zamierzają wykreślić dawne hipoteki z ksiąg wieczystych. Po wielu latach zgromadzenie dowodów wystarczających do ustalenia aktualnego wierzyciela i potwierdzających wygaśnięcie hipoteki jest bardzo problematyczne. Nie ułatwiają też zadania skomplikowane przepisy proceduralne dotyczące złożenia należnej kwoty do depozytu sądowego (art. 692 i n. k.p.c. w zw. z art. 99 u.k.w.h.) i wyznaczenia kuratora. Koszty transakcyjne związane z wykreśleniem takich hipotek najczęściej wielokrotnie przekraczają wartość sum hipotecznych.

Rozporządzenie wykonawcze z 1986 r.¹⁷⁵ jedynie częściowo rozwiązuje wspomniany problem. Dotyczy ono tylko przenoszenia wpisów z dawnych ksiąg wieczystych (założonych przed 1.01.1947 r.) i nakazuje pomijać wpisy hipotek zabezpieczających wierzytelności nieprzekraczające kwoty 3 000 zł (po denominacji w 1994 r. – 30 gr). Stosowanie tego rozporządzenia budzi obecnie istotne wątpliwości konstytucyjne, ponieważ ograniczenie prawa majątkowego wprowadzono w przepisie rangi podustawowej (zob. art. 64 ust. 3 Konstytucji RP), a delegacja ustawowa do wydania rozporządzenia nie spełnia odpowiednich wymagań konstrukcyjnych (zob. art. 92 ust. 1 Konstytucji RP).

W zgromadzonym materiale badawczym pojawiła się sprawa dawnej hipoteki do kwoty wynoszącej obecnie – po denominacji z 1994 r. - 13 zł, którą ustanowiono w 1961 r.

¹⁷⁵ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1.01.1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. nr 28, poz. 141).

w postępowaniu karnym odnośnie do roszczenia o naprawienie szkody w mieniu społecznym. Wnioskodawca przedstawił zaświadczenie sądu karnego z 1986 r., w którym ogólnie stwierdzono, że sprawa karna została zakończona. W ocenie referendarza zaświadczenie to było niewystarczające, więc oddalił wniosek o wykreślenie hipoteki¹⁷⁶. Sąd Rejonowy uwzględnił skargę na orzeczenie referendarza i wykreślił hipotekę z księgi wieczystej, chociaż podstawa tego wykreślenia (zaświadczenie sądu) była nader enigmatyczna¹⁷⁷. Można przypuszczać, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było oparte na zdroworozsądkowym założeniu, że hipoteka sprzed ponad pół wieku jest najprawdopodobniej nieaktualna i nie można wymagać od wnioskodawcy szczegółowych dokumentów potwierdzających jej wygaśnięcie.

Ze względu na istotną wagę społeczną omawianego problemu *de lege ferenda* celowe jest wprowadzenie przepisu rangi ustawowej, który ułatwiłby „oczyszczenie” ksiąg wieczystych z nieaktualnych hipotek, redukując kompleksowo koszty transakcyjne w obrocie prawnym¹⁷⁸. Proponowana konstrukcja takiego przepisu przedstawiałaby się następująco: po upływie sześciu miesięcy od wejścia w życie przepisu wygasają hipoteki ustanowione przed 1 stycznia 1990 r., których wysokość obecnie nie przekracza trzydziestu złotych, i podlegają one z urzędu wykreśleniu z księgi wieczystej, chyba że w okresie tych sześciu miesięcy wierzyciel złożył w sądzie prowadzącym księgę wieczystą oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym, że zamierza zachować hipotekę.

¹⁷⁶ Postanowienie referendarza w SR dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych z 10.05.2013 r. dotyczące księgi wieczystej nr WA1M/96657/3 (Dz. KW nr 12416/13).

¹⁷⁷ Postanowienie SR dla Warszawy-Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych z 6.06.2013 r.

¹⁷⁸ Zob. także art. 18a u.z.r., który nadaje zastawowi rejestrowemu charakter terminowy, ułatwiając usuwanie z rejestru zastawów dawnych wpisów.

35. Zakończenie

Przeprowadzona analiza stosowania aktualnie obowiązujących przepisów o hipotece w świetle orzecznictwa sądowego prowadzi do wniosku, że – w ogólnym rozrachunku - przepisy te spełniają swoją funkcję i są prawidłowo wykorzystywane.

Natychmiastowej zmiany wymaga tylko jeden przepis – art. 754¹ § 1 k.p.c., który dotyczy upadku zabezpieczenia ustanowionego w sądowym postępowaniu zabezpieczającym. Przepis ten jest ewidentnie niedostosowany do specyfiki hipoteki przymusowej.

Pozostała część postulatów zgłoszonych *de lege ferenda* może być rozpatrzona w dłuższej perspektywie czasowej. Warto zwrócić uwagę, że postulaty te – w znaczącej części – związane są z niespójnościami lub brakami systemowymi w polskim prawie cywilnym: materialnym i procesowym. W związku z tym celowe jest rozstrzygnięcie podniesionych kwestii w ramach prac legislacyjnych o charakterze ogólniejszym, tj. prac nad nowym kodeksem cywilnym i kodeksem postępowania cywilnego.

Należy nadmienić, że spora grupa omawianych problemów znajduje satysfakcjonujące rozwiązanie w treści obecnie obowiązujących przepisów, a pewne niedomagania wynikają z błędnie utrwalonych nawyków i niedostatecznego stanu wiedzy w środowisku sędziowskim (np. co do stosowania art. 319 k.p.c. w zakresie hipoteki). W takich przypadkach wystarczającym remedium jest przedstawienie prawidłowej praktyki orzeczniczej w ramach szkoleń organizowanych dla sędziów.