

HIPOTEKA PO NOWELIZACJI W SYSTEMIE WIECZYSTOKSIĘGOWYM

Pytania i odpowiedzi

Helena Ciepła, Zofia Pawelczyk

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

3. WYDANIE

HIPOTEKA PO NOWELIZACJI W SYSTEMIE WIECZYSTOKSIĘGOWYM

Pytania i odpowiedzi

Helena Ciepła, Zofia Pawelczyk

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

proinfo.pl
księgarnia internetowa

3. WYDANIE

Stan prawny na 1 stycznia 2017 r.

Wydawca
Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący
Ewa Fonkowicz

Opracowanie redakcyjne
Bartosz Stanisławski

kamanie
JustLuk

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

prawoLubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ
Więcej na www.legalnakultura.pl
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by
Wolters Kluwer SA, 2017

ISBN: 978-83-8107-195-6

3. wydanie

Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 22 535 82 19
e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl
www.wolterskluwer.pl
księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów • 23

Wstęp • 27

1. Jaki jest zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego przy dokonywaniu wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność wekslową? • 31
2. W jaki sposób dokonać wpisu hipoteki, co do której wniosek o wpis został prawomocnie oddalony na podstawie art. 68 ust. 2a u.k.w.h.? • 33
3. W jaki sposób podwyższyć sumę hipoteki na nieruchomości, która została wyceniona w operacie szacunkowym w innej wartości na dzień wyceny, a w innej po ukończeniu prac inwestycyjnych? • 35
4. Jaki jest los hipoteki obciążającej nieruchomość, którą Agencja Nieruchomości Rolnej nabywa na żądanie zbywcy zgłoszone zgodnie z art. 2a ust. 6 u.k.u.r.? • 37
5. Czy sąd wieczystoksięgowy może dokonać wpisu prawa własności, jeżeli rodzice umową darowizny w formie aktu notarialnego po 30 kwietnia 2016 r. darują swojej córce i jej mężowi gospodarstwo rolne o powierzchni ponad 3 ha? • 39
6. Czy po 30 kwietnia 2016 r. można wpisać hipotekę na nieruchomości rolnej, w odniesieniu do której została wydana decyzja o warunkach zabudowy (WZ) na cele mieszkaniowe, która nie była ostateczna w dniu 30 kwietnia 2016 r.? • 41
7. Czy hipoteka łączna powstaje w razie podziału nieruchomości rolnej obciążonej hipoteką na działki o powierzchni do 0,3 ha w celu umożliwienia sprzedaży według ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego? • 43

8. Czy sąd wieczystoksięgowy może wykreślić hipotekę wpisaną w walucie obcej na podstawie dowodu spłaty w walucie polskiej przez dłużnika hipotecznego będącego tylko dłużnikiem rzeczowym? • 45
9. Czy poręczyciel, który spłacił wierzyciela hipotecznego tylko w części, korzysta z prawa pierwszeństwa w zaspokojeniu przysługującego mu roszczenia zwrotnego (art. 12 i 13 u.k.w.h.)? • 46
10. Czy możliwe jest ustanowienie hipoteki pod warunkiem? • 48
11. Czy w razie sprzedaży w postępowaniu upadłościowym jednej nieruchomości obciążonej hipoteką łączną wygasa hipoteka obciążająca wszystkie nieruchomości? • 51
12. Na jakiej podstawie z księgi wieczystej zostanie wykreślony ciężar realny? • 53
13. Czy naczelnik urzędu skarbowego jest obowiązany składać wniosek o wpis hipoteki za pośrednictwem systemu teleinformatycznego? • 55
14. Kogo sąd wieczystoksięgowy powinien wezwać do usunięcia braków formalnych wniosku o wpis hipoteki złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego? • 57
15. Jaka będzie podstawa wpisu zmiany wierzyciela w razie nabycia wierzytelności przez fundusz sekurytyzacyjny? • 58
16. Czy notariusz może składać za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wnioski niezwiązane z czynnością notarialną? • 59
17. Czy po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. jednostronne oświadczenie właściciela nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego stanowi wystarczającą podstawę dokonania wpisu hipoteki, czy też konieczne jest dołączenie do wniosku zgody wierzyciela? • 61
18. Czy złożone po 20 lutego 2011 r. żądanie zmiany treści hipoteki kaucyjnej na hipotekę zwykłą (i odwrotnie) może być uwzględnione w aktualnym stanie prawnym? • 63

19. Czy po 20 lutego 2011 r. dopuszczalne jest ujawnienie zmiany terminu spłaty kredytu zabezpieczonego hipotekami wpisanymi przed tym dniem? • 66
20. Czy po 20 lutego 2011 r. dopuszczalne jest wpisanie hipoteki łącznej w sytuacji, gdy dłużnik hipoteczny na zabezpieczenie kredytu ustanawia hipotekę na drugiej nieruchomości, gdyż zmniejszyła się wartość nieruchomości, na której na rzecz banku jest wpisana hipoteka zwykła i kaucyjna? • 68
21. Czy zmniejszenie sumy hipoteki na podstawie art. 68 ust. 2 u.k.w.h. może zostać dokonane na podstawie umowy między właścicielem nieruchomości obciążonej a wierzycielem, czy też konieczne jest wystąpienie z żądaniem zmniejszenia sumy hipotecznej na drogę sądową, a jeśli tak, to komu przysługuje legitymacja czynna? • 71
22. Czy wierzyciel hipoteczny może pobierać pożytki z obciążonej nieruchomości i zaliczać na poczet spłaty wierzytelności hipotecznej? • 72
23. Czy po zmianie z dniem 20 lutego 2011 r. art. 76 ust. 4 u.k.w.h. dopuszczalne jest, jak dotychczas, zawarcie umowy o podział hipoteki? • 73
24. Jaki dokument stanowi podstawę wpisu hipoteki obciążającej odłączone lokale zgodnie z ujawnionym w księdze wieczystej sposobem podziału hipoteki? • 76
25. Czy do podziału hipoteki przez wierzyciela potrzebna jest zgoda wierzycieli hipotecznych z niższym pierwszeństwem? • 78
26. W jaki sposób po noweli z 2009 r. należy dokonać podziału wierzytelności w celu zabezpieczenia jej odrębnymi hipotekami? • 80
27. Czy można obciążyć hipoteką część ułamkową nieruchomości stanowiącej wyłączną własność kredytobiorcy? • 82
28. Czy w stanie prawnym obowiązującym od 20 lutego 2011 r. podstawą ustanowienia hipoteki na rzecz banku może być jak dotychczas oświadczenie banku złożone w trybie art. 95 pr. bank.? • 83

29. Czy do wpisania tzw. hipoteki bankowej wystarczy wyłącznie oświadczenie (zaświadczenie) banku o udzieleniu kredytu i ustanowieniu hipoteki przez właścicieli, czy też konieczne jest załączenie oświadczenia właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki z powołaniem się na aktualne brzmienie art. 95 ust. 1 i 5 pr. bank.? • 85
30. Czy podstawę wpisu hipoteki zabezpieczającej kredyt lub pożyczkę udzielaną przez SKOK stanowi oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki na rzecz kasy z zachowaniem formy pisemnej wymaganej art. 29 ust. 2 u.s.k.o.k. pod rygorem nieważności? • 87
31. W jaki sposób dłużnik hipoteczny może po uprawomocnieniu się wpisu hipoteki na rzecz banku wykazać nieistnienie wierzytelności hipotecznej? • 88
32. W jaki sposób bank może uzgodnić wpis hipoteki, której wysokość została wpisana prawidłowo, jednakże na niewłaściwej podstawie? • 89
33. Czy po nowelizacji hipoteki od 20 lutego 2011 r. tzw. hipoteka bankowa może być ustanowiona na nieruchomości poręczyciela kredytowego? • 91
34. Czy konieczne jest załączenie do wniosku pełnomocnictwa, jeżeli bank w imieniu klienta składa wnioski o wpis (zmianę) hipoteki? • 92
35. Czy do wniosku o wpis hipoteki umownej wystarczające jest dołączenie oświadczenia banku wydanego w trybie art. 95 ust. 1 pr. bank.? • 93
36. Czy kilku wierzycieli, udzielając kredytu na sfinansowanie planowanej budowy stadionu, może zabezpieczyć swoje wierzytelności odrębnymi hipotekami z równym pierwszeństwem, czy też muszą, jak tego wymaga art. 68² ust. 1 u.k.w.h., powołać administratora hipoteki? • 95
37. Czy po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece nowelą z 2009 r. ważna jest umowa kredytowa o udzielenie kredytu w walucie polskiej, w której zastrzeżono zwrot sumy kredytu w innej walucie? • 96

38. Czy wpisanie hipoteki przed nowelizacją z 2009 r. w dziale III księgi wieczystej zamiast w dziale IV ma wpływ na skuteczność wpisu? • 97

39. Czy wierzytelność wpisana do rejestru zabezpieczeń hipotecznych listów zastawnych podlega ujawnieniu w księdze wieczystej? • 98

40. Czy właściciel nieruchomości może wystąpić z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jeżeli w chwili nabycia nieruchomości w dziale IV nie tylko nie była wpisana hipoteka, lecz także nie było nawet wzmianki o wniosku o wpis hipoteki, która została wpisana później? • 100

41. Jakie roszczenie przysługuje właścicielowi nieruchomości, który jest tylko dłużnikiem rzeczowym do kwoty 100 000 zł, z poddaniem się egzekucji (art. 97 pr. bank.), a obecnie bank prowadzi przeciwko niemu egzekucję z nieruchomości o wyegzekwowanie 300 000 zł, ponieważ do takiej kwoty podwyższono udzielony kredyt bez jego zgody? • 102

42. Czy bank finansujący przedsięwzięcie deweloperskie może ustanowić zabezpieczenie na środkach zgromadzonych na mieszkaniowym rachunku powierniczym? • 104

43. Czy na podstawie sformułowanego w umowie deweloperskiej wniosku o treści „wpisanie roszczenia zgodnie z brzmieniem umowy” sąd wieczystoksięgowy dokona wpisu roszczenia? • 105

44. Czy do ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni mieszkaniowej konieczna jest zgoda członków spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu? • 107

45. Czy po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece nowelą z czerwca 2009 r. można na podstawie art. 76 ust. 1 zdanie drugie u.k.w.h. wpisać hipotekę na części ułamkowej, gdy nieruchomość w całości stanowi własność dłużnika? • 109

46. Czy przy ustanowieniu hipoteki na rzecz administratora wierzyciele, których wierzytelności objęto zabezpieczeniem, są uczestnikami postępowania? • 111

47. W stosunku do kogo i w jakim trybie nabywca nieruchomości może na podstawie art. 76 ust. 4 u.k.w.h. wystąpić o podział hipoteki? • 113
48. Czy jeżeli nabywca wyodrębnionego lokalu nie zażąda podziału hipoteki i ustanowienia hipoteki na swojej nieruchomości proporcjonalnie do jej wartości, to po wyodrębnieniu jego lokal zostanie obciążony hipoteką łączną? • 115
49. Czy hipoteka ustanowiona na lokalu zostanie przeniesiona z urzędu do ksiąg wieczystych założonych dla nowych lokali w razie podziału tego lokalu na dwa samodzielne? Czy rodzaj hipoteki (nowa, stara) ma znaczenie? • 117
50. Jaki dokument stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej zakładanej dla lokalu odłączonego z księgi wieczystej, w której ujawniono sposób podziału hipoteki? • 118
51. Czy art. 68 ust. 2 zdanie drugie u.k.w.h. wyłącza zastosowanie art. 58 § 2 k.c.? • 120
52. Czy ustanowienie hipoteki można zwalczać na podstawie art. 58 § 2 k.c. jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego? • 123
53. Czy dłużnik hipoteczny, od którego wierzyciel dochodzi zapłaty sumy zabezpieczonej hipoteką, może wytoczyć powództwo o stwierdzenie nieważności hipotek ustanowionych przez dłużnika osobistego? • 125
54. Czy nowelizacja przepisów dotyczących hipoteki dokonana ustawą z dnia 26 czerwca 2009 r. ma wpływ na podział majątku wspólnego po 20 lutego 2011 r., jeżeli w jego skład wchodzi nieruchomość wspólna obciążoną hipoteką? • 126
55. Czy niedołączenie umowy powołującej administratora do zawartego w akcie notarialnym wniosku o wpis na jego rzecz do księgi wieczystej hipoteki stanowi brak formalny wniosku, czy przeszkodę w znaczeniu materialnoprawnym w rozumieniu art. 626⁹ k.p.c. powodującą oddalenie wniosku? • 129

56. Czy w umowie o ustanowienie administratora hipoteki należy wymienić wszystkich wierzycieli z określeniem wysokości ich wierzytelności i procentowego udziału w finansowaniu, czy wystarczające będzie ogólne określenie, że hipoteka zabezpiecza kredytodawców w stosunku do ich udziału w finansowaniu zgodnie z umową kredytową? • 131
57. Czy do zmiany administratora konieczny jest wpis do księgi wieczystej? • 134
58. Czy administrator hipoteki może dokonać jej podziału, jeżeli nie jest jednocześnie jednym z wierzycieli? • 136
59. Czy hipoteka należy do majątku administratora, czy do majątku wierzycieli? • 139
60. Czy administrator hipoteki może być ustanowiony przy syndykacji wtórnej, tj. jeżeli kredytu udziela jeden bank i uzyskuje zabezpieczenie hipoteczne, a następnie zbywa wierzytelność innym bankom? • 140
61. Czy podstawą wpisu hipoteki na rzecz administratora jest tylko umowa o ustanowienie hipoteki, czy też umowa powołująca administratora? • 142
62. Jaka jest sytuacja prawna wierzycieli hipotecznych w razie upadłości administratora hipoteki? • 144
63. Czy suma hipoteczna na liście wierzytelności musi być wyrażona w pieniądzu polskim, czy też można zastosować art. 68 ust. 3 u.k.w.h.? • 145
64. Czy przedawnienie uregulowane w art. 77 u.k.w.h. jest uwzględniane tylko na zarzut? • 147
65. W jakim trybie właściciel nieruchomości może się domagać zniesienia hipoteki? • 150
66. W jaki sposób w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 lipca 2012 r., P 15/12, można wykreślić hipoteki ustanowione na podstawie art. 76 ust. 1 zdanie drugie u.k.w.h. w czasie jego obowiązywania? • 151

67. Czy dopuszczalne jest obciążenie hipoteczne w drodze umowy kilku nieruchomości w celu zabezpieczenia tej samej wierzytelności na zasadach tzw. repartycji zabezpieczenia zamiast hipoteką łączną? • 154
68. Czy po nowelizacji z 2009 r. w razie zabezpieczenia jedną hipoteką wierzytelności z dwóch kredytów może dojść do zabezpieczenia kolejnego kredytu przez zamianę wierzytelności? • 156
69. Czy w każdej sytuacji po spłaceniu przez dłużnika rzeczowego długu hipotecznego powstaje na jego rzecz uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym? • 157
70. Czy roszczenie o przeniesienie hipoteki może dotyczyć kilku potencjalnie opróżnionych miejsc hipotecznych? • 158
71. Czy wniosek o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne podlega opłacie sądowej, a jeżeli tak, to w jakiej wysokości? • 159
72. Czy przy przeniesieniu części hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne częściowo przenoszona hipoteka dzieli się *ex lege*, czy konieczne jest dokonanie podziału hipoteki? • 160
73. Czy błędne wykreślenie hipoteki oznacza, że hipoteka nie wygasa i nie można skutecznie przenieść innej hipoteki na opróżniane przez taką hipotekę miejsce hipoteczne? • 162
74. Czy przy przeniesieniu hipoteki o niższej kwocie na miejsce opróżnione przez hipotekę „do wyższej kwoty” powstaje opróżnione miejsce, do którego właściciel może zachować uprawnienie do rozporządzania nim, i hipoteka wpisana później na tym miejscu będzie miała równorzędne pierwszeństwo z hipoteką przeniesioną? • 164
75. Czy w przypadku zmniejszenia sumy hipoteki w następstwie stwierdzenia nadmierności zabezpieczenia hipotecznego właściciel nieruchomości może wpisać do księgi wieczystej uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym do kwoty, o jaką „zmniejszyła się” pierwotna suma hipoteki? • 165

76. Czy właściciel nieruchomości może udzielić wierzycielowi hipotecznemu pełnomocnictwa do dysponowania opróżnionym miejscem hipotecznym? • 167
77. Jak kształtuje się uprawnienie do rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym w razie egzekucji z nieruchomości? • 170
78. Czy właściciel nieruchomości może na opróżnione miejsce hipoteczne przenieść hipotekę przymusową? • 172
79. Czy dopuszczalne jest wpisanie na opróżnionym miejscu hipotecznym hipoteki do wyższej sumy niż suma wygasłej hipoteki? • 173
80. Czy ważne są umowne klauzule ochronne wierzyciela w zakresie zobowiązania się przez właściciela nieruchomości do nierozporządzania OMH? • 175
81. Czy waluta ustanowionej hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym musi być tożsama z walutą wygasłej hipoteki? • 176
82. Czy do skutecznego wpisania do księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez wygasłą hipotekę konieczne jest oświadczenie właściciela nieruchomości z podpisem notarialnie poświadczonym, czy możliwe będzie złożenie takiego oświadczenia w trybie art. 95 ust. 1 pr. bank.? • 177
83. Czy wpis uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, czy deklaratoryjny? • 179
84. Czy wpis przeniesienia hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne ma charakter konstytutywny, czy deklaratoryjny? • 180
85. Jaki mechanizm należy stosować przy przeniesieniu hipoteki ujawnionej już w księdze wieczystej na opróżnione miejsce hipoteczne? • 181

86. Czy w razie ujawnienia hipoteki w kwocie wyższej niż suma wygasłej hipoteki, w odniesieniu do której wierzycielowi przysługuje roszczenie o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione, zajmuje ona miejsce równorzędne (drugie) z dotychczasowym roszczeniem? • 183
87. Czy można ustanowić jedną hipotekę na kilku opróżnionych miejscach hipotecznych? • 185
88. Jaki skutek prawny powoduje zbycie miejsca hipotecznego po wszczęciu egzekucji z nieruchomości? • 186
89. Czy właściciel nieruchomości może dokonać podziału opróżnionego miejsca hipotecznego? • 188
90. Czy przyrzczone pierwszeństwo z art. 101⁹ u.k.w.h. uzyskuje hipoteka objęta roszczeniem, jeżeli jest ustanowiona do wyższej sumy niż hipoteka, po której powstanie opróżnione miejsce hipoteczne? • 189
91. Czy umowa (akt notarialny) o ustanowieniu hipoteki, w której właściciel zobowiązał się do nierozporządzenia zwolnionym miejscem hipotecznym, jest nieważna w całości, czy nieważne jest tylko – jako sprzeczne z prawem – postanowienie zawierające takie zastrzeżenie (art. 58 § 1 i 3 k.c.)? • 191
92. Czy po wpisaniu roszczenia o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne wierzyciel może dokonać podstawienia wierzytelności? • 193
93. Czy opróżnione miejsce hipoteczne pozostaje w mocy w przypadku zmiany właściciela nieruchomości? • 196
94. Czy roszczenie o wpis opróżnionego miejsca hipotecznego na rzecz konkretnego wierzyciela pozostaje w mocy w przypadku zmiany właściciela nieruchomości? • 198
95. Czy można ustanowić hipotekę łączną, dokonując rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym? • 199
96. Czy w razie podziału nieruchomości obciążonej hipoteką wpis z urzędu hipoteki łącznej może być dokonany w każdym czasie? • 200

97. Czy hipoteka łączna jest jednym prawem rzeczowym ciężącym na kilku nieruchomościach, czy jest to kilka hipotek powiązanych ze sobą normatywnie? • 201
98. Czy hipoteka łączna powstaje z chwilą wpisu w księdze wieczystej obejmującej drugą nieruchomość, czy z chwilą wpisu w księdze wieczystej dla ostatniej z obciążonych nieruchomości? • 203
99. Zabezpieczeniem kredytu były dwie nieruchomości objęte hipoteką łączną. Przy udzielaniu kolejnego kredytu okazało się, że jedna z nieruchomości zwiększyła swoją wartość i wystarcza na zaspokojenie obu kredytów. Czy konieczne jest utrzymywanie hipoteki łącznej przy kolejnym kredycie do zachowania wpisu na pierwszym miejscu? • 205
100. Na rzecz banku jest ustanowiona łączna hipoteka kaucyjna (stara hipoteka) obciążająca trzy lokale użytkowe stanowiące odrębne nieruchomości. W jaki sposób przenieść hipotekę do nowej księgi wieczystej, która zostanie założona dla lokalu powstałego po połączeniu dwóch lokali stanowiących przedmiot zabezpieczenia? • 207
101. Do którego sądu należy złożyć wniosek o wpis hipoteki łącznej w księgach wieczystych prowadzonych przez różne sądy i jakie dokumenty należy załączyć do wniosku? • 209
102. Czy wierzyciel, który chce zwolnić jedną z nieruchomości obciążonych hipoteką łączną, powinien złożyć wniosek o zmianę rodzaju hipoteki w księdze wieczystej obejmującej nieruchomość, na której pozostaje zabezpieczenie? • 211
103. Czy można obciążyć hipoteką łączną udziały w nieruchomości objętej jedną księgą wieczystą? • 212
104. Czy można wpisać hipotekę przymusową po zajęciu nieruchomości? • 213
105. Czy można dokonać przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową? • 215
106. Czy wierzyciel może żądać wpisu hipoteki przymusowej łącznej na dwóch nieruchomościach dłużnika na podstawie dwóch tytułów wykonawczych dla zabezpieczenia jednej wierzytelności? • 217

107. Czy hipoteką przymusową można zabezpieczyć roszczenie pauliańskie z art. 527 k.c.? • 219
108. Czy do wykreślenia hipoteki przymusowej zabezpieczającej składki na ubezpieczenie społeczne po spłaceniu długu zabezpieczonego hipoteką przez dłużnika rzeczowego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych niebędącego dłużnikiem osobistym konieczna jest decyzja Zakładu Ubezpieczeń Społecznych? • 222
109. Czy wierzyciel może zabezpieczyć jedną hipoteką przymusową wiele wierzytelności w tej samej walucie? • 224
110. Czy na opróżnione miejsce hipoteczne można przenieść hipotekę przymusową? • 225
111. Czy do ustanowienia hipoteki zabezpieczającej roszczenia obligatariuszy konieczne jest zawarcie umowy z właścicielem nieruchomości? • 226
112. Czy wierzytelność obligatariusza może być zabezpieczona hipoteką na wszystkich przedmiotach wymienionych w art. 65 u.k.w.h.? • 228
113. Do jakiej kwoty wierzyciel na podstawie art. 110¹ u.k.w.h. może domagać się wpisu hipoteki przymusowej na podstawie wyroku zasądającego 100 000 zł z ustawowymi odsetkami od 10 czerwca 2013 r. i kosztami postępowania w kwocie 5000 zł? • 229
114. Jaki dokument stanowi podstawę wpisu hipoteki przymusowej zabezpieczającej należności publicznoprawne na nieruchomości objętej wspólnością ustawową, jeżeli zobowiązany jest tylko jeden z małżonków? • 230
115. Czy wniosek banku o wpisanie hipoteki przymusowej na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności złożony później niż wniosek o ogłoszenie upadłości dłużnika zasługuje na uwzględnienie? • 234
116. Czy wniosek obejmujący żądanie wpisu hipoteki przymusowej na sumę ponad maksymalną kwotę określoną w art. 101¹ u.k.w.h. zasługuje na uwzględnienie? • 236

117. Czy dłużnik osobisty, który zaspokoił wierzyciela hipotecznego, wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela na podstawie art. 518 § 1 k.c., czy ma tylko roszczenie zwrotne przeciwko właścicielowi nieruchomości? • 238
118. Czy można skutecznie wykreślić prawo dożywocia z księgi wieczystej na podstawie notarialnie poświadczonego oświadczenia o zrzeczeniu się prawa przez dożywotnika? • 240
119. Czy wpis w dziale III księgi wieczystej z 1940 r. o treści „Wymowa na rzecz osób fizycznych” powoduje ryzyko dla wierzyciela hipotecznego? Na jakiej podstawie można go wykreślić? • 242
120. Czy wniosek o wpis hipoteki podlega odrzuceniu, jeżeli wskazano w nim jedną miejscowość, a w dziale I-O księgi wieczystej ujawnione są dwie miejscowości? • 243
121. Czy po nowelizacji z 2009 r. do ustanowienia przez małżonka hipoteki dla zabezpieczenia kredytu potrzebna byłaby zgoda żony, jeżeli odziedziczył on nieruchomość wraz z siostrą, która sprzedała mu swój udział? Na ile zmieni sytuację zawarcie umowy zniesienia współwłasności zamiast umowy sprzedaży? • 245
122. Czy podział hipoteki kaucyjnej istniejącej w dniu 20 lutego 2011 r. następuje według przepisów sprzed nowelizacji, czy z zastosowaniem art. 76 ust. 4 u.k.w.h. w brzmieniu obowiązującym od 20 lutego 2011 r.? • 248
123. Czy po 20 lutego 2011 r. dopuszczalna jest zmiana hipoteki umownej kaucyjnej wpisanej przed tym dniem na hipotekę umowną na podstawie zawartego aneksu do umowy kredytu? • 249
124. Czy dla ustanowienia hipoteki ma znaczenie zrzeczenie się przez dożywotnika w umowie darowizny dożywocia obciążającego część nabywanej nieruchomości? • 251
125. Czy rzeczoznawca majątkowy w celu wglądu do akt księgi wieczystej powinien przedstawić nadanie uprawnień państwowych, czy sądowe zlecenie sporządzenia wyceny? Czy szacując nieruchomość, powinien uwzględnić nieprawomocny wpis hipoteki? • 253

126. Czy bank jako wierzyciel ma uprawnienie do otrzymania informacji o treści wniosku stanowiącego podstawę wpisu wzmianki w księdze wieczystej? • 256
127. Czy nieprzeniesienie do księgi wieczystej obciążenia służebnością wydzielonej części nieruchomości ma znaczenie dla ustanowienia hipoteki? • 259
128. Jaki dokument będzie podstawą wykreślenia hipoteki w razie niemożności uzyskania od wierzyciela zgody na wykreślenie hipoteki? • 260
129. Czy możliwe jest ustanowienie hipoteki obciążającej nieruchomość w sytuacji, gdy w dziale III księgi wieczystej ujawniono wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości? • 262
130. Czy wyrażona w art. 10 noweli z 2009 r. zasada bezpośredniego działania nowej ustawy w stosunku do hipoteki kaucyjnej wyklucza rozszerzenie przedmiotu zabezpieczenia hipotecznego? • 263
131. Czy na podstawie wniosku złożonego po 20 lutego 2011 r. można wpisać hipotekę przymusową, jeżeli została ona ustanowiona przed tym dniem? • 264
132. Czy zakłady ubezpieczeń mogą świadczyć usługi odwróconego kredytu hipotecznego, co np. umożliwiłoby finansowanie składki ubezpieczeniowej z wartości nieruchomości? • 266
133. Czy przyjęta w ustawie sprzedaż nieruchomości jako forma spłaty odwróconego kredytu hipotecznego nie stanowi dla banku nadmiernego ryzyka? • 269
134. W jaki sposób bank może dochodzić roszczenia o przeniesienie prawa własności nieruchomości na podstawie art. 22 u.o.k.h., jeżeli kredytobiorca odmawia przeniesienia własności? • 270
135. Kto ponosi ryzyko spadku wartości nieruchomości po zawarciu umowy o odwrócony kredyt hipoteczny i czy taki spadek spowoduje obniżenie kredytu hipotecznego? • 272

136. W jaki sposób będą zabezpieczone interesy kredytobiorcy w razie upadłości banku udzielającego odwróconego kredytu hipotecznego? • 274
137. Czym się różni model sprzedaży od modelu kredytowego odwróconego kredytu hipotecznego? • 275
138. Czy podmiotami upoważnionymi do świadczenia usług odwróconego kredytu hipotecznego są spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe? • 276
139. Jakie są losy hipoteki ustanowionej na użytkowaniu wieczystym kredytobiorcy w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego w trakcie trwania umowy odwróconego kredytu hipotecznego? • 278
140. Czy umowa odwróconego kredytu hipotecznego może być zawarta z jednym ze współwłaścicieli i czy wówczas podstawą do ustalenia kwoty odwróconego kredytu jest wartość jego udziału i ten udział zostaje obciążony hipoteką na rzecz kredytobiorcy? • 279
141. Czy nieruchomości stanowiąca ustawową wspólność majątkową małżonków w chwili zawierania umowy odwróconego kredytu hipotecznego i obciążona hipoteką z tytułu zabezpieczenia odwróconego kredytu hipotecznego może być objęta przedmiotem podziału np. po orzeczeniu rozwodu czy orzeczeniu separacji? • 281
142. Czy kredytobiorca może upoważnić kredytodawcę do wykonywania za niego obowiązków utrzymania nieruchomości określonych w art. 16 ust. 1 u.o.k.h. z możliwością potrącania kosztów z wypłacanych rat kredytu? • 282
143. W jaki sposób w świetle art. 7 ust. 2 u.o.k.h. dochodzi do rozliczenia z tytułu odwróconego kredytu hipotecznego w razie śmierci jednego z małżonków, którzy zawarli umowę o odwrócony kredyt hipoteczny zabezpieczony na nieruchomości objętej ustawową wspólnością majątkową małżeńską? • 283
144. Czy skuteczne jest przeniesienie własności nieruchomości przez kredytobiorcę bez zgody banku mimo zobowiązania się przez niego w umowie o odwróconym kredycie hipotecznym do niezbywania nieruchomości bez zgody banku? • 284

145. Czy środki pieniężne z przyznanego odwróconego kredytu hipotecznego będą wypłacane dożywotnio? • 285
146. Czy kredytobiorca może wynająć nieruchomości obciążoną odwróconym kredytem hipotecznym, a jeśli tak, to czy bank będzie mógł wyeksmitować najemcę po śmierci kredytobiorcy? • 286
147. Czy dopuszczalne jest zawarcie umowy o odwrócony kredyt hipoteczny przez konsorcjum bankowe? • 287
148. Czy bank kredytujący ma w stosunku do syna zmarłego kredytobiorcy jako jego spadkobiercy roszczenie o przeniesienie własności udziału w nieruchomości, na której zabezpieczony jest odwrócony kredyt hipoteczny na rzecz banku? • 289
149. Czy wierzytelność zabezpieczoną hipoteką można obciążyć zastawem rejestrowym, czy tylko subintabulatem? • 290
150. Czy można dokonać wpisu w księdze wieczystej na podstawie kopii dokumentu sporządzonej przez notariusza z podpisem notarialnie poświadczonym? • 292
151. Czy przy wpisie hipoteki sąd wieczystoksięgowy bada tylko ważność oświadczenia o ustanowieniu hipoteki, czy też np. umowę, na podstawie której powstała wierzytelność? • 294
152. Czy wierzyciel hipoteczny, zbywając część wierzytelności, musi złożyć dłużnikowi hipotecznemu oświadczenie o podziale hipoteki, a jeśli tak, to w jakiej formie? Czy nie wystarczy sam wniosek do sądu o podział hipoteki? • 297
153. Czy hipoteka ustanowiona na podstawie oświadczenia w formie aktu notarialnego może być zmieniona oświadczeniem dłużnika w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym? • 298
154. Czy zobowiązanie kredytobiorcy do przedterminowej spłaty kredytu w przypadku rozporządzenia przez niego opróżnionym miejscem hipotecznym stanowi obejście przepisów? • 300
155. Czy umowa o ustanowienie administratora musi być odrębna, czy może być zamieszczona w umowie kredytowej? • 302

156. Do jakiej górnej wysokości możliwe jest ustanowienie hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności? • 304
157. Czy uzasadnione jest oddalenie wniosku o wpis hipoteki z powodu nadmierności zabezpieczenia hipotecznego? Kiedy wysokość zabezpieczenia jest dozwolona, a kiedy nadmierna? • 306
158. Jaki dokument stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej zabezpieczającej wierzytelność banku wynikającą z umowy odwróconego kredytu hipotecznego? • 308
159. Czy można nabyć nieruchomości na licytacji komorniczej, finansując taki zakup z kredytu bankowego? • 309
160. Czy postanowienie o przysądzeniu własności jest podstawą wykreślenia wszystkich hipotek z księgi wieczystej? • 311
- Wnioski *de lege ferenda* • 315
- Akty prawne • 319
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece • 319
 - Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym • 343
 - Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie • 427
 - Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe • 431
 - Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe • 436
 - Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach • 450
 - Ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych • 452
 - Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego • 453
 - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze • 457

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych • 460
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych • 462
- Ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych • 465
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa • 468
- Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji • 470
- Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych • 474
- Ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów • 478
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego • 480
- Ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym • 487
- Wybrana literatura • 503

Wykaz skrótów

Akty prawne

- k.c.** ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- Konstytucja RP** Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.c.** ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.)
- k.p.k.** ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks postępowania karnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1749 z późn. zm.)
- k.r.o.** ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 2082 z późn. zm.)
- nowela z 2009 r.** ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 131, poz. 1075)
- o.p.** ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 613 z późn. zm.)
- pr. bank.** ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1988 z późn. zm.)
- pr. not.** ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1796 z późn. zm.)
- pr. spółdz.** ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 21 z późn. zm.)

- pr. upad.** ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 233 z późn. zm.)
- r.z.k.w.i.** rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312 z późn. zm.)
- u.g.n.** ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.)
- u.k.s.c.** ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 623)
- u.k.u.r.** ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 2052)
- u.k.w.h.** ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790 z późn. zm.)
- u.l.z.b.h.** ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1771)
- u.o.** ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (Dz. U. poz. 238)
- u.o.k.h.** ustawa z dnia 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 786)
- u.o.p.n.** ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 555 z późn. zm.)
- u.p.e.a.** ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 599 z późn. zm.)
- u.s.k.o.k.** ustawa z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1910 z późn. zm.)

- u.s.u.s.** ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 963 z późn. zm.)
- u.w.l.** ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1892)
- u.z.r.r.z.** ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 297 z późn. zm.)

Czasopisma i publikatory

- KPP** Kwartalnik Prawa Prywatnego
- LEX** System Informacji Prawnej Wydawnictwa Wolters Kluwer
- M. Praw.** Monitor Prawniczy
- M.Pr.Bank.** Monitor Prawa Bankowego
- NPN** Nowy Przegląd Notarialny
- OSNC** Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
- OSNCK** Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Karna
- OSNCP** Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Pracy
- OSP** Orzecznictwo Sądów Polskich
- OSPika** Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
- OTK-A** Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
- PN** Przegląd Notarialny
- PPH** Przegląd Prawa Handlowego
- Prz. Leg.** Przegląd Legislacyjny
- PS** Przegląd Sądowy

Inne

- OMH** opróżnione miejsce hipoteczne
- SA** sąd apelacyjny

| | |
|-------------|---|
| SKOK | spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe |
| SN | Sąd Najwyższy |
| TK | Trybunał Konstytucyjny |

Wykaz
skrótów

Wstęp

W dniu 26 czerwca 2009 r. została uchwalona ustawa o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która weszła w życie z dniem 20 lutego 2011 r. (Dz. U. Nr 131, poz. 1075). Nowelizacja ta wprowadziła zasadniczą przebudowę hipoteki w prawie polskim. Celem noweli było dostosowanie instytucji hipoteki do aktualnych warunków rynkowych, jednoznaczne uregulowanie zagadnień, które zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie wywoływały wątpliwości, oraz skorelowanie przepisów materialnoprawnych i procesowych z przepisami normującymi hipotekę, tak aby skuteczniej zabezpieczała wierzytelności pieniężne. Najważniejsze zmiany polegają na zniesieniu podziału hipoteki na zwykłą i kaucyjną oraz na wprowadzeniu jednego rodzaju hipoteki opartego na konstrukcji dotychczasowej hipoteki kaucyjnej. Nowością legislacyjną jest wprowadzenie instytucji nadzabezpieczenia, administratora hipoteki oraz prawa do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym przy jednoczesnej likwidacji zasady posuwania się hipotek.

Ustawa nowelizująca zawiera luki w unormowaniach niektórych kwestii, część przepisów zaś budzi wątpliwości co do ich zgodności z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, a nawet z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.). Wystarczy wskazać wyrok z dnia 10 lipca 2012 r., P 15/12, Dz. U. poz. 827, w którym TK stwierdził: „Art. 76 ust. 1 zdanie drugie ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 i Nr 125, poz. 1368, z 2002 r. Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 42, poz. 363, z 2004 r. Nr 172, poz. 1804, z 2008 r. Nr 116, poz. 731, z 2009 r. Nr 131, poz. 1075 oraz z 2011 r. Nr 230, poz. 1370) jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 3 w związku z art. 31 ust. 3 i art. 21

ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz jest zgodny z art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji”.

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie i wyjaśnienie problemów prawnych, jakie zgłaszali uczestnicy organizowanych szkoleń z zakresu ksiąg wieczystych i hipoteki po zmianach wprowadzonych powołaną nowelą.

Aby opracowanie było jak najbardziej przydatne, przyjęto formułę pytań i odpowiedzi.

Drugie wydanie zostało poszerzone o występujące w praktyce zagadnienia prawne związane ze stosowaniem znowelizowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o problematykę prawną odwróconego kredytu hipotecznego, który został wprowadzony do polskiego systemu ustawą z dnia 23 października 2014 r. (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 786) i obowiązuje od 15 grudnia 2014 r. Odwrócony kredyt hipoteczny (ang. *reverse mortgage*) jest jednym z rodzajów usług *equity release* (uwolnienie kapitału), które wykształciły się w Stanach Zjednoczonych i funkcjonują w wielu krajach świata, w tym także w Europie. Ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym stwarza rozwiązania prawne umożliwiające bankom oferowanie klientom odwróconego kredytu hipotecznego, powszechnie zwanego „odwróconą hipoteką”, który umożliwi uzyskanie realnych środków finansowych z kapitału.

Trzecie wydanie zostało poszerzone o występujące w praktyce zagadnienia prawne związane ze stosowaniem znowelizowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego zmienionej z dniem 1 lipca 2016 r. ustawą z dnia 15 stycznia 2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 218 z późn. zm.). **Zmiana polega na wprowadzeniu elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego, uregulowanego w art. 626¹–626¹³ k.p.c.** Kluczowe znaczenie ma zmiana art. 626⁴ k.p.c., według którego notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego działający jako administracyjny organ egzekucyjny mogą złożyć wniosek o wpis

w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wnioski o wpis w księdze wieczystej pochodzące od strony lub jej pełnomocnika są nadal składane w tradycyjnej papierowej formie. Od 1 lipca 2016 r., na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym, zawiadomienie o wpisie może zostać doręczone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie (art. 626¹⁰ § 1² k.p.c.).

Wstęp

1

Jaki jest zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego przy dokonywaniu wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność wekslową?

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu ogranicza się do badania jedynie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Unormowanie to nie oznacza, że kognicja ta ma charakter formalny. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że sąd bada także ważność czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu, a więc nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem jej skuteczności materialnej (uchwała SN z dnia 10 listopada 1995 r., III CZP 158/95, OSNC 1995, nr 4, poz. 47; uchwała składu 7 sędziów SN – zasada prawna z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 84; postanowienie SN z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, LEX nr 527084; postanowienie SN z dnia 7 grudnia 2011 r., II CSK 604/10, LEX nr 1103623).

Według art. 67 u.k.w.h. do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Rozpoznając wniosek o wpis i wypełniając obowiązek badania skuteczności materialnej czynności prawnej mającej stanowić podstawę dokonania wpisu, sąd nie może abstrahować od wierzytelności, dla której zabezpieczenia hipoteka została ustanowiona. Powszechnie bowiem przyjmuje się, że hipoteka jest prawem akcesoryjnym, pozostającym w ścisłym związku z wierzytelnością, którą zabezpiecza. Oznacza to, że w zasadzie hipoteka może istnieć tylko o tyle, o ile istnieje prawo główne, czyli wierzytelność. Wypływa stąd wniosek, że w postępowaniu o wpis hipoteki umownej sąd powinien zbadać, czy została ona skutecznie ustanowiona. Jeżeli hipoteka ta ma zabezpieczać wierzytelność wekslową, sąd powinien zatem zbadać ważność weksla będącego źródłem tej wierzytelności.

Nie ulega wątpliwości, że ze względu na zawężony zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ba-

danie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką jest z natury rzeczy ograniczone. Przesłanki wynikające z dokumentów powinny jednak podlegać merytorycznej kontroli sądu, ponieważ wpływają na treść księgi wieczystej i związane z nią domniemania prawne. Przemawia za tym również wzgląd na ochronę wierzycieli. Merytoryczna kontrola zabezpieczonej wierzytelności może bowiem zapobiec fikcyjnym czynnościom prawnym, podejmowanym wyłącznie w celu uzyskania wpisu hipoteki, a księga wieczysta ma odzwierciedlać pewny stan prawny. Zagadnienie objęte pytaniem było przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego w sprawie, w której jedna z wierzytelności podlegających zabezpieczeniu hipoteką była wierzytelnością wekslową. Rozstrzygając ją, SN w postanowieniu z dnia 10 października 2014 r., III CSK 264/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 110, stwierdził m.in., że rozpoznając wniosek o wpis hipoteki umownej ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności wekslowej, sąd bada także ważność weksła, z którego wnioskodawca wywodzi wierzytelność podlegającą zabezpieczeniu.

W tym stanie rzeczy, podzielając stanowisko Sądu Najwyższego, na postawione pytanie należy odpowiedzieć w ten sposób, że sąd wieczystoksięgowy, dokonując wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelność wekslową, bada także ważność weksła.

2

Przed 30 kwietnia 2016 r. w księgach wieczystych o numerach 1 i 2 wpisana została hipoteka umowna łączna. Po wejściu w życie ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. poz. 585) wnioskodawca skierował do sądu wieczystoksięgowego wnioski o zmianę treści przedmiotowej hipoteki m.in. poprzez rozszerzenie przedmiotu zabezpieczenia na kolejną nieruchomość – nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze 3. Suma hipoteki łącznej przewyższała wartość rynkową tej nieruchomości ustaloną na dzień ustanowienia hipoteki. **W jaki sposób dokonać wpisu hipoteki, co do której wniosek o wpis został prawomocnie oddalony na podstawie art. 68 ust. 2a u.k.w.h. w przedstawionym stanie faktycznym?**

W przedstawionym stanie faktycznym powołany art. 68 ust. 2a u.k.w.h. nie powinien mieć zastosowania, gdyż hipoteka umowna łączna została ustanowiona przed 30 kwietnia 2016 r., a wniosek dotyczył tylko poszerzenia przedmiotu zabezpieczenia, a nie ustanowienia nowej hipoteki. Nie można przyjąć, że dokonanie wpisu prowadziłoby do obejścia znowelizowanych przepisów, gdyż następnie wierzyciel hipoteczny (w praktyce gospodarczej – bank) będzie zwalniać spod zabezpieczenia dotychczas obciążone nieruchomości. Skoro oddalenie wniosku o wpis stało się prawomocne, a sąd błędnie zastosował przepis art. 68 ust. 2a u.k.w.h., uchylenie tego przepisu ustawą z dnia 6 lipca 2016 r. o zmianie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. poz. 1159) nie stanowi podstawy do wystąpienia z wnioskiem o zmianę treści hipoteki. Wnioskodawca może natomiast wystąpić na podsta-

HIPOTEKA PO NOWELIZACJI W SYSTEMIE WIECZYSTOKSIĘGOWYM

Pytania i odpowiedzi

Helena Ciepła, Zofia Pawelczyk

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

3. WYDANIE

Helena Ciepła – doktor nauk prawnych; sędzia Sądu Najwyższego w stanie spoczynku; wykładowca Uczelni Łazarskiego w Warszawie; autorka i współautorka wielu cenionych komentarzy do przepisów o hipotece, a także innych publikacji z dziedziny prawa cywilnego.

Zofia Pawelczyk – sędzia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie; doktorantka w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

Książka zawiera omówienie najczęściej zgłaszanych przez praktyków problemów prawnych związanych ze stosowaniem ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaprezentowanych w przystępnej formie pytań i odpowiedzi. Komentowane zagadnienia przedstawiono w postaci przykładowych spraw hipotecznych wraz z rozwiązaniami.

Trzecie wydanie zostało poszerzone o zagadnienia związane ze stosowaniem znowelizowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy – Kodeks postępowania cywilnego zmienionych z dniem 1 lipca 2016 r. ustawą z 15 stycznia 2015 r. (Dz. U. poz. 218 z późn. zm.). Zmiana polega na wprowadzeniu elektronicznego postępowania wieczystoksięgowego, uregulowanego w art. 626¹–626¹³ k.p.c. Kluczowe znaczenie ma zmiana art. 626⁴ k.p.c., według którego notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego działający jako administracyjny organ egzekucyjny składają wniosek o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Od 1 lipca 2016 r., na wniosek uczestnika postępowania zawarty w akcie notarialnym, zawiadomienie o wpisie może zostać doręczone za pośrednictwem systemu teleinformatycznego na konto wskazane w tym systemie.

W opracowaniu zaprezentowano najnowsze orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz wybór aktów prawnych dotyczących tematyki ksiąg wieczystych i hipoteki.

Publikacja przeznaczona jest dla sędziów sądów wieczystoksięgowych, notariuszy, adwokatów, radców prawnych. Zainteresuje również pracowników pionów prawnych i windykacyjnych banków, firm deweloperskich i przedsiębiorców, którzy w swojej działalności zawodowej mogą zabezpieczać hipotecznie przysługujące im wierzytelności.



ZAMÓWIENIA:

INFOLINIA 801 04 45 45, FAX 22 535 80 01

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

ISBN 978-83-8107-195-6



CENA 129 ZŁ (W TYM 5% VAT)