

## Podsumowanie

### XIV Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystościowej

W dniach 13-14 marca 2017 r. odbyła się XIV Ogólnopolska Konferencja Wieczystościowa, organizowana przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości. Partnerem merytorycznym był mBank Hipoteczny S.A. Natomiast patronat medialny został objęty przez: Monitor Prawa Bankowego, Krajową Radę Notarialną, Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, Wydawnictwo C.H. Beck sp. z o.o. oraz BS.net.

Jak co roku Konferencja skupiła przedstawicieli środowisk zawodowych związanych z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych, czyli referendarzy, prawników bankowych, notariuszy, kancelarii prawnych, firm ubezpieczeniowych oraz innych zawodów związanych z obrotem i zabezpieczeniami na nieruchomościach, w tym roku było to ponad 180 osób.



W Konferencji jako prelegenci wystąpili autorzy 4 Komentarzy do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz autorzy Komentarzy do kodeksu postępowania cywilnego wydanych przez wydawnictwa C.H. Beck sp. z o.o. oraz Wolters Kluwer Polska S.A. (poprzednio także LexisNexis).

W loży Komentatorów zasiadali:

- dr Tomasz Czech - radca prawny w Warszawie, redaktor naczelny Monitora Prawa Bankowego, autor książki „Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz” wyd. LexisNexis
- prof. dr hab. Agnieszka Góra-Błaszczkowska - profesor SWPS Uniwersytetu Humanistycznospołecznego, kierownik Katedry Postępowania Cywilnego, sędzia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie współautorka i redaktor książki „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz” Tom I, wyd. C.H. Beck
- prof. dr hab. Edward Gniewek - wieloletni pracownik naukowy Uniwersytetu Wrocławskiego i kierownik Zakładu Prawa Cywilnego i Międzynarodowego Prywatnego, sędzia Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu w stanie spoczynku, autor książki „Księgi wieczyste. Art. 1-58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> KPC. Komentarz”, wyd. C.H. Beck
- dr Izabela Makowska - dyrektor Departamentu Obsługi Prawnej, mBank Hipoteczny S.A.
- dr hab. Bartłomiej Swaczyna - adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego, współautor książki „Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz”, wyd. LexisNexis
- Jacek Wojdyło - notariusz w Katowicach, Wiceprezes Krajowej Rady Notarialnej



Problematyka przedstawiana podczas Konferencji obejmowała cztery bloki tematyczne:

- I. problematykę reprywatyzacji,
- II. wieczystoksięgowe postępowanie teleinformatyczne,
- III. zagadnienia dot. banków hipotecznych,
- IV. ogólne zagadnienia dot. ksiąg wieczystych i hipoteki.

Pierwszym tematem jaki został przedstawiony była problematyka hipotek na rzecz banku ustanowionych na nieruchomości nabytej przez osobę trzecią od osoby, która nabyła ją na podstawie przepisów o reprywatyzacji w wypadku stwierdzenia nieważności decyzji. Przedstawiła ją dr Helena Ciepła sędzia Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, wykładowca Uczelni Łazarskiego, współautorka książek „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej”, wyd. Wolters Kluwer. W konkluzji przyjęto, że w przypadku, gdy bank w chwili przyjmowania jako zabezpieczenia hipoteki ustanowionej przez ówczesnego właściciela nieruchomości był w dobrej wierze nie musi obawiać się skutecznego podważenia hipoteki w trybie art. 10 u.k.w.h.

Następnie przedstawiony został temat „czyszczenia” księgi wieczystej z nieaktualnych wpisów: służebności, hipotek wpisanych w dawnej walucie, w złocie albo np. w równowartości kwintali zboża oraz wykorzystanie art. 99 u.k.w.h. Problematyka została przedstawiona przez dr Łukasza Przyborowskiego radcę prawnego, współautora książki „Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz”, wyd. LexisNexis. Ze względu na to, że w księgach wieczystych widnieje wiele takich wpisów temat wywołał duże zainteresowanie. Przede wszystkim zostało podkreślone, że prawa ujawnione w księdze wieczystej nie wygasają „automatycznie” tylko ze względu na to, że zostały ustanowione dziesiątki lat temu, a nawet przed Wojną. Do tego aby mogły zostać wykreślone z księgi wieczystej musi być przeprowadzone postępowanie przed sądem, który ustali wygaśnięcie danego prawa. Bardzo ważne było zwrócenie uwagi, że w większości przypadków wpisy widoczne w Dziale IV księgi wieczystej jako hipoteki ustanowione w równowartości ceny zboża są najpewniej różnego rodzaju służebnościami, które powinny być ujawnione w Dziale III. W takim wypadku najprostsze będzie podważenie takiego wpisu w trybie art. 293 § 1 k.c., który stanowi, że służebność gruntowa wygasa wskutek niewykonywania przez lat dziesięć. Do wykreślenia dawnej hipoteki z księgi wieczystej można także doprowadzić wykorzystując również art. 99 u.k.w.h. poprzez złożenie zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego. Wziąwszy pod uwagę liczne denominacje, jakie były w międzyczasie suma, jaka winna być złożona do depozytu sądowego w większości wypadku będzie wynosiła max. kilkadziesiąt złotych.

Kolejnym poruszonym tematem było zagadnienie dostępu do ksiąg wieczystych zamkniętych, do akt ksiąg wieczystych zamkniętych oraz do aktów notarialnych przekazanych przez notariuszy do sądów wieczystoksięgowych. Został on przedstawiony przez Izabelę Heropolitańską Członka Zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego oraz dr Henryka Niestroja Zastępcę Naczelnego Dyrektora Archiwów Państwowych. Zagadnienie to zostało przedstawione kompleksowo, a więc zarówno na etapie, gdy dokumentacja znajduje się w sądzie jak i wówczas, gdy została przez sąd przekazana do archiwum państwowego. Dyskusję wywołał szczególnie problem zbyt restrykcyjnej interpretacji przepisów przez archiwa państwowe dot. udostępniania przekazanych im przez sądy akt ksiąg wieczystych oraz aktów notarialnych. W toku dyskusji zostało wypowiedziane stanowisko, że po upływie okresu ustalonego w art. 16b ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach archiwa państwowe tj. po 70 latach od sporządzenia aktu lub składnika dokumentacji, akty notarialne oraz akta księgi wieczystej zamkniętej powinny być udostępniane bez ograniczeń.

W bloku dot. wieczystoksięgowego postępowania teleinformatycznego zostały przedstawione 4 prelekcje. W pierwszej „Teleinformatyczne postępowanie wieczystoksięgowe - pierwsze doświadczenia funkcjonowania systemu” sędzia Katarzyna Hryćków-Mycka z Ministerstwa Sprawiedliwości, współautorka książki „Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz”, wyd. C.H. Beck przedstawiła obserwacje Ministerstwa Sprawiedliwości dot. ponad półrocznego okresu obowiązywania postępowania teleinformatycznego. Następnie dr Agnieszka Maziarz sędzia Sądu Rejonowego w Sosnowcu, przewodnicząca VI Wydziału Ksiąg Wieczystych omówiła problematykę

wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego drogą teleinformatyczną przez wszystkie podmioty, które są do tego zobowiązane tj. przez notariuszy, komorników oraz naczelników urzędów skarbowych. Kontynuacją tych wystąpień był referat dot. udziału notariusza w postępowaniu teleinformatycznym wygłoszony przez dr Martę



Rękawek-Pachwicewicz starszy referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Białymstoku, przewodnicząca IX Wydziału Ksiąg Wieczystych, Członek Zarządu Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Referendarzy Sądowych, która, na przykładzie doświadczeń Sądu Rejonowego w Białymstoku, przedstawiła problemy jakie wystąpiły przy składaniu i rozpatrywaniu przez sąd wieczystoksięgowy wniosków przez notariuszy i komorników. Wszystkie trzy wystąpienia spotkały się z bardzo dużym zainteresowaniem słuchaczy ze względu na to, że były oparte na przykładach praktycznych występujących w praktyce sądowej i notarialnej i były przedstawione przez praktyków. Omówione zostały także typowe błędy popełniane przez użytkowników systemu teleinformatycznego. Prelegentki zgodnie potwierdziły, że pomimo tych błędów i zdarzających się sporadycznie problemów z działaniem



systemu wprowadzenie tego postępowania należy uznać za kolejny, po księdze wieczystej elektronicznej, krok milowy w reformie postępowania wieczystoksięgowego. Potwierdziły to wypowiedzi padające w toku dyskusji zarówno ze strony notariuszy jak i bankowców. Padł także postulat dopuszczenia banków jako uczestników teleinformatycznego postępowania wieczystoksięgowego. Sędzia Katarzyna Hryćków-Mycka wyjaśniła, że na chwilę obecną nie jest to możliwe. Zwiększyłyby bowiem drastycznie ilość użytkowników systemu co z kolei drastycznie ograniczyłyby jego przepustowość. Jednakże w dalszej perspektywie nie jest to wykluczone.

Ostatnim wystąpieniem w bloku dot. postępowania teleinformatycznego było zagadnienie związane z możliwością złożenia wniosku wieczystoksięgowego przez notariusza, który poświadcza podpis na dokumencie. Zostało ono przedstawione przez dr Andrzeja Jana Szeredę notariusza w Łodzi, adiunkta w Katedrze Postępowania Cywilnego Uniwersytetu Łódzkiego, współautora książki „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz” Tom II i IV, wyd. C.H. Beck. Z uwagi na wyrok Sądu



Najwyższego z dnia 1 grudnia 2016 r., III ZS 3/16, [www.sn.pl](http://www.sn.pl) prelegent odniósł się także do problemu dopuszczalności składania przez notariusza wniosku o wpis hipoteki bankowej. W wyroku tym Sąd Najwyższy orzekł, że notariusz składając wniosek o wpis do księgi wieczystej na podstawie

art. 92 § 4 ustawy z 1991 r. - Prawo o notariacie jest uprawniony uwzględnić na żądanie strony dokonanie w księdze wieczystej także innego wpisu, jeśli jest on związany z czynnością dokonywaną w akcie notarialnym. Wyraz "także" oznacza bowiem "oraz", "ponadto", "oprócz tego" "również", "też" etc. Przepis ten nie uprawnia zatem notariusza do składania w każdym przypadku, na żądanie strony czynności notarialnej, wniosków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego o wpis do księgi wieczystej, gdy wniosek może być wynikiem tej czynności.

W toku dyskusji prezentowane były różne stanowiska dot. powołanego wyroku. Część osób dyskutujących podzielała stanowisko Sądu Najwyższego, a część uważała, że nie jest ono trafne. Jednakże zważywszy na wydany przez Sąd Najwyższy wyrok wątpliwe jest aby jakkolwiek sąd wieczystoksięgowy rozpatrzył pozytywnie wniosek przesłany przez notariusza w systemie teleinformatycznym o wpis hipoteki bankowej. Natomiast przeważająca większość dyskusji uczestników uznała, że w sytuacji, gdy notariusz poświadcza podpis na dokumencie, szczególnie wówczas, gdy tego wymagają przepisy prawa np. art. 31 ust. 1 u.k.w.h., może również złożyć wniosek w systemie teleinformatycznym o wpis w księdze wieczystej.

Drugi dzień Konferencji poświęcony był tematyce banków hipotecznych oraz ogólnym zagadnieniom związanym z postępowaniem wieczystoksięgowym.

Na początku został przedstawiony temat dot. roszczenia o ustanowienie hipoteki na rzecz banku hipotecznego na nieruchomości dewelopera w przypadkach, w których mają zostać wydzielone działki zabudowane domem a nie lokale oraz oddalenia wniosku o wpis roszczenia o ustanowienie hipoteki na

lokalu jednocześnie z jego wyodrębnieniem z powodu braku w dziale III wpisu roszczenia o ustanowienie odrębnej własności. Przedstawił go Robert Aleksandrak radca prawny w mBanku Hipotecznym S.A. Głównymi wątkami tego wystąpienia była forma dokumentu będącego podstawą wpisu jak i wykreślenia roszczenia banku hipotecznego w księdze wieczystej. Zostało podkreślone, że w większości przypadków sądy akceptują formę pisemną z mocy art. 95 pr.bank. Jednakże część sądów wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Również stanowisko doktryny nie jest jednolite.

Omówiona została także możliwość wpisania roszczenia banku hipotecznego w przypadku, gdy ma ono dot. nabywców domów jednorodzinnych bowiem w art. 20 ust. 5 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest mowa tylko o odrębnej własności lokali. Zdecydowanie dominująca jest praktyka wieczystoksięgowa aprobująca taką możliwość. I takie też stanowisko prezentowała zdecydowana większość osób zabierających głos w dyskusji.

Na koniec wystąpienia zostały omówione typowe błędy popełniane przez sądy wieczystoksięgowe we wpisach roszczeń banku hipotecznego np. wpis roszczenia w dziale III KW zamiast w Dziale IV, wpis hipoteki zamiast roszczenia.

Natomiast w toku dyskusji nie uznano za wpis roszczenia o innej treści niż treść, która wynikała z podstawy wpisu – oświadczenia banku jeżeli sąd używa tylko nieco innych sformułowań niż bank, które merytorycznie niczego nie zmieniają.



Tematem drugiego wystąpienia były typowe błędy popełniane przez banki w dokumentach dot.

ustanawiania hipoteki i we wnioskach o wpis hipoteki. Materiał został przedstawiony w oparciu o przypadki występujące w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa oraz Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Podgórze. Materiał zaprezentowała dr Marta Rękawek-Pachwicewicz. Uwagi poruszone w wystąpieniu odnosiły się do błędów popełnianych w treści wniosków wieczystoksięgowych oraz do nieprawidłowości w dokumentach stanowiących podstawę wpisu hipoteki umownej – oświadczeniu banku lub oświadczeniu właściciela obciążanej nieruchomości. Dotyczyły one głównie braku precyzji, pominięcia niektórych elementów w składanym wniosku wieczystoksięgowym (np. braku wskazania uczestników postępowania) lub braku dokumentów, ewentualnie nieprawidłowych/zbędnych dokumentów składanych wraz z wnioskiem, typu brak ciągu pełnomocnictw do podpisywania oświadczeń w imieniu banku. Zwrócono także uwagę na braki merytoryczne stanowiące przeszkodę do dokonania wpisu. Jednakże te ostatnie uchybienia występują sporadycznie. Należy mieć nadzieję, że w przyszłości błędy takie zostaną przez banki wyeliminowane.

Na konsekwencje jakie mogą powstać w wyniku wpisania hipoteki pomimo wystąpienia błędów omówionych w poprzednim referacie wskazano w referacie dot. możliwości podważenia wpisu hipoteki w trybie art. 10 u.k.w.h. Tę bardzo trudną problematykę omówiła dr Barbara Jelonek-Jarco adwokat, adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego, współautorka książki „Księgi

wieczyste i hipoteka. Komentarz” oraz autorka książki „Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych”, wyd. LexisNexis. Zostało wskazane min. w jakich przypadkach i w jakim trybie jest możliwe podważenie prawomocnego wpisu hipoteki oraz kto może wystąpić z takim żądaniem. Było to bardzo ważne wystąpienie bowiem u większości wierzycieli panuje niesłuszne przekonanie, że po uprawomocnieniu się hipoteka, której ustanowienie jest dotknięte błędami, jest nie do podważenia.

Kolejnym omawianym tematem była dopuszczalność badania przez sąd wieczystoksięgowy istnienia i ważności wierzytelności zabezpieczanej hipoteką na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego. Przedstawiła go prof. dr hab. Agnieszka Góra-Błaszczkowska. Jest to zagadnienie, które budzi wiele kontrowersji w piśmiennictwie prawniczym. Jak wynikało z przedstawionych orzeczeń jest on także przedmiotem bardzo dużej ilości, niestety rozbieżnych i niejednorodnych orzeczeń Sądu Najwyższego.

Przedostatnim tematem, który był przedstawiony na Konferencji był problem zabezpieczenia hipoteką wierzytelności z weksla *in blanco* omówiony przez dr Tomasza Czecha. Konkluzją płynącą z tego wystąpienia był wniosek o konieczności zabezpieczania hipoteką zarówno wierzytelności ze stosunku podstawowego zabezpieczonego jak i przyszłej wierzytelności jaka może powstać z weksla *in blanco* przyjętego także na zabezpieczenie wierzytelności. Problem, który wywołał dyskusję było zaspokojenie roszczeń wierzyciela z takiej hipoteki oraz wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej obie wierzytelności. Ze względu na brak czasu nie można było omówić tych zagadnień. Będą one niewątpliwie jednym z tematów do przedstawienia na przyszłorocznej Konferencji.

Ostatnim bardzo ważkim zagadnieniem był problem dopuszczalności zabezpieczenia hipoteką przymusową roszczeń niepieniężnych ze szczególnym uwzględnieniem roszczeń pauliańskich. Temat został szczegółowo omówiony przez dr hab. Bartłomieja Swaczynę. Po przedstawieniu i dogłębnym przeanalizowaniu wszystkich argumentów przemawiających za taką możliwością oraz przeciwko niej przyjęto stanowisko, iż obowiązujące przepisy prawa nie zezwalają na zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych ani hipoteką umowną, ani hipoteką przymusową. Stanowisko takie zostało poparte przez wszystkich uczestników dyskusji.

*Opracowała;*

Izabela Heropolitańska

Członek Zarządu

Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego