

Łukasz Grzechnik



Hipoteka w obrocie gospodarczym

**Komentarz do nowelizacji ustawy
o księgach wieczystych i hipotece**

Zmiany po 20 lutego 2011 r.

Nowa instytucja administratora hipoteki

Zakres roszczeń zabezpieczonych

Przeniesienie wierzytelności w drodze przelewu

Przykłady wniosków o wpis w księdze wieczystej

Hipoteka w obrocie gospodarczym

Łukasz Grzechnik

Hipoteka w obrocie gospodarczym

**Komentarz do nowelizacji ustawy
o księgach wieczystych i hipotece**



www.beckinfobiznes.pl

Wydawnictwo C. H. Beck
Warszawa 2011

Hipoteka w obrocie gospodarczym

Autor: *Lukasz Grzechnik*
Redakcja: *Michał Barszcz*



© Wydawnictwo C. H. Beck 2011

ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa
tel. 022 33 77 600
fax 022 33 77 601
www.beckinfobiznes.pl

Wszelkie prawa zastrzeżone.
Opinie zawarte w niniejszym dziele wyrażają osobisty punkt widzenia Autorów.

Skład i łamanie: *PanDawer*
Druk i oprawa: *P.W.P. Interdruk, Warszawa*

ISBN 978-83-255-2451-7



ISBN e-book 978-83-2552-593-4

Spis treści

O autorze	V
Wykaz skrótów	IX
Wykaz piktogramów	XI
Wprowadzenie	XIII
1. Wstęp	1
2. Zmiany w części ustrojowej ksiąg wieczystych	3
3. Zmiany w przepisach dotyczących hipoteki	5
4. Zmiany w innych przepisach	41
5. Przepisy przejściowe	45
6. Egzekucja z nieruchomości – wybrane aspekty	47
6.1. Wstęp	47
6.2. Słowniczek	48
6.3. Hipoteka przymusowa	51
6.4. Egzekucja z nieruchomości	54
6.5. Założenie księgi wieczystej przez wierzyciela	59
6.6. Zabezpieczenie roszczeń	64
6.7. Skarga pauliańska	70
7. Postępowanie nakazowe	73
8. Przykłady wpisów hipoteki	83
8.1. Klasyczny przypadek wpisu hipoteki przymusowej	83
8.2. Wpis hipoteki ustanowionej w trybie art. 683, kilka wierzytelności jednego wierzyciela	88
8.3. Podział hipoteki w trybie art. 681 ust. 3	93
8.4. Zmiana wierzytelności w trybie art. 683	98
8.5. Wpis hipoteki ustanowionej w trybie art. 682, z ustanowieniem administratora	103
9. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	109
10. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste	133

O autorze

Łukasz Grzechnik – absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Egzaminowany aplikant referendarski, absolwent aplikacji ogólnej w Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury. Obecnie pracuje jako asystent sędziego w wydziale cywilnym. Zainteresowania naukowe skupia na prawie handlowym, postępowaniu cywilnym oraz regulacjach obrotu nieruchomościami. Od kilku lat regularnie współpracuje z wydawnictwem C.H. Beck.

Wykaz skrótów

KC	– ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.)
KPC	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 ze zm.)
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
KWU	– ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.)
SN	– Sąd Najwyższy
zd.	– zdanie

Wykaz piktogramów



– Ważna informacja



– Ważny termin



– Zapamiętaj

Wprowadzenie

Oddajemy w wasze ręce opracowanie zawierające omówienie zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Zmian, które rewolucjonizują kwestie związane z hipoteką w polskim systemie prawa. Wychodząc z założenia, że zabezpieczenie oraz egzekwowanie roszczeń jest jednym z najważniejszych elementów obrotu gospodarczego, uzupełniliśmy wywody teoretyczne o konkretne przykłady odnoszące się do realiów.

Problematyka obrotu wieczystoksięgowego nie jest wbrew pozorom prosta. Mamy jednak nadzieję, że dzięki naszym staraniom stanie się ona Państwu bliższa.

Autor i Redakcja

1. Wstęp

Jedną z najistotniejszych kwestii w obrocie prawnym jest sprawa zabezpieczenia wierzytelności. Wśród najbardziej rozpowszechnionych form na pierwszym miejscu należy wskazać hipotekę, czyli prawo, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości¹, uregulowane w ustawie o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6.7.1982 r.² – dalej KWU. Wraz z dynamicznym rozwojem rynku nieruchomości w Polsce, a co za tym idzie – z potrzebą pozyskiwania kapitału wzrosło również znaczenie tej instytucji. Ujawniły się przy tym pewne niedogodności dotychczasowych rozwiązań i dlatego, wychodząc naprzeciw potrzebom nowoczesnego obrotu, ustawodawca dokonał szeregu zmian w obowiązujących przepisach. Nowelizacja ta, wprowadzona ustawą o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26.6.2009 r.³, oprócz swej rozległości (zmienia większość przepisów o hipotece) ma także wymiar systemowy, ponieważ dotyka samej istoty instytucji hipoteki oraz wprowadza zupełnie nowe i nieznane rozwiązania. Jakkolwiek nowela ta wchodzi w życie dopiero 20.2.2011 r. z uwagi na jej poniekąd rewolucyjny charakter konieczne jest jak najwcześniejsze zaznajomienie uczestników obrotu z wprowadzonymi zmianami. Należy również zwrócić uwagę, że tak długi okres przejściowy został zakreślony celowo, ma to bowiem umożliwić niespieszne i pełne przygotowanie uczestników obrotu do funkcjonowania w zmienionym diametralnie porządku prawnym.

Przepisy ustawy nowelizującej można podzielić na cztery grupy, stosując kryterium przedmiotu regulacji:

- przepisy dotyczące organizacji ustroju ksiąg wieczystych, niemające bezpośrednio wpływu na regulacje dotyczące hipoteki;
- zmiany dotyczące samej instytucji hipoteki;

**Cztery grupy
przepisów ustawy**

¹ Art. 65 ust. 1 KWU.

² Dz.U. Nr 19, poz. 147, tj. z dnia 11.10.2001 r. Dz.U. Nr 124, poz. 1361.

³ Dz.U. Nr 131, poz. 1075.

- zmiany w przepisach innych ustaw, mające bezpośredni związek z wprowadzoną nowelizacją;
- przepisy tzw. intertemporalne (przejściowe), określające, jaki porządek prawny należy stosować do stanów, które zaistniały przed wejściem w życie nowej ustawy.

Wszystkie wyżej wymienione grupy zostaną poddane omówieniu w stopniu szczególności uwzględniającym charakter niniejszego opracowania.

2. Zmiany w części ustrojowej ksiąg wieczystych



Część zmian wprowadzonych czerwcową nowelą ma charakter czysto porządkowy. Przepisy te są ze sobą powiązane, a dotyczą odpowiednio:

- katalogu ograniczonych praw rzeczowych, dla których mogą być prowadzone księgi wieczyste – art. 1 ust. 3¹;
- odpowiedniego stosowania dla tych ksiąg przepisów o księgach wieczystych dla nieruchomości oraz ich przekształcania – art. 24¹ ust. 1 i 2;
- organizacji działów ksiąg wieczystych prowadzonych dla powyższych ograniczonych praw rzeczowych – art. 25 ust. 2.

Dotychczasowe brzmienie posługiwało się przestarzałą już terminologią własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Obecnie zerwano z powyższym nazewnictwem na rzecz ogólnego terminu – **spółdzielcze własnościowe prawo (prawa) do lokalu**. Ujednolicono przez to siatkę pojęć używaną w KWU zaczerpniętą z art. 244 § 1 KC, który zawiera katalog ograniczonych praw rzeczowych². W samej konstrukcji ksiąg wieczystych dla powyższych ograniczonych praw nie zaszły żadne zmiany.

Zmiana w art. 16 ust. 2 pkt 2 eliminuje możliwość ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń tam wymienionych, jeśli mają one charakter warunkowy. Zmiana zaś art. 19 ust. 3 jest dostosowaniem brzmienia tego przepisu do powyższej zmiany.

W art. 36 ust. 1 zawierającym katalog podmiotów, zobowiązanych do zawiadamiania sądów wieczystoksięgowych o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta, dodano nową kategorię, a mianowicie **notariuszy sporządzających akt dziedziczenia** (jest to skutek zmian w KC i KPC

**Notariusze
sporządzający
akt dziedziczenia**

¹ Wszystkie podane oznaczenia jednostek redakcyjnych odnoszą się tylko i wyłącznie do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W innych wypadkach opatrzone są stosownym określeniem.

² Art. 244 § 1. Ograniczonymi prawami rzeczowymi są: użytkowanie, służebność, zastaw, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz hipoteka – przepis w brzmieniu nadanym w ustawie o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw z dnia 2.7.2004 r. Dz.U. Nr 172, poz. 1804.

2. Zmiany w części ustrojowej ksiąg wieczystych

dotyczących wprowadzenia w 2009 r. tej nowej instytucji). Ma ona służyć jak najdokładniejszemu odzwierciedleniu w księgach wieczystych stanu prawnego nieruchomości.

3. Zmiany w przepisach dotyczących hipoteki

Zanim przedstawione zostaną zmiany w instytucji hipoteki, konieczny będzie krótki komentarz. Podstawową formą hipoteki, w dotychczasowym porządku prawnym, jest tzw. **hipoteka zwykła** (jej definicja, zawarta w art. 65 ust. 1, przywołana została powyżej). Cechą charakterystyczną hipoteki zwykłej jest to, że zabezpiecza wierzytelność w konkretnie oznaczonej kwocie, a sumę tę, w razie zaspokojenia z przedmiotu hipoteki, uzyskuje wierzyciel. Hipoteka zwykła zabezpiecza również roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

Jednocześnie ustawa przewidywała możliwość zabezpieczenia roszczeń o wysokości nieustalonej (w tym roszczeń, które mogą dopiero powstać), w drodze tzw. **hipoteki kaucyjnej**¹, ustanawianej jako zabezpieczenie do określonej kwoty. Ten rodzaj hipoteki mógł zabezpieczać również roszczenia związane z wierzytelnością hipoteczną, lecz nieobjęte z mocy ustawy hipoteką zwykłą.

Hipoteka kaucyjna

Na skutek takiej sytuacji prawnej dość powszechną praktyką, zwłaszcza w stosunkach z kredytodawcami, jest ustanawianie dwóch hipotek jako zabezpieczenia jednego stosunku prawnego: pierwsza – zwykła, zabezpiecza samą kwotę kredytu, druga zaś – kaucyjna – odsetki, koszty postępowania i inne opłaty. Pomijając celowość takiego rozwiązania, należy wskazać na jego uboczny skutek, którym jest generowanie dodatkowych kosztów. Ustanowienie hipoteki wiąże się bowiem z koniecznością dokonania wpisu w księdze wieczystej – opłata sądowa wynosi obecnie 200 zł od jednej hipoteki², oraz obowiązkiem uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych³. Najważniejszą ze zmian, które będą

¹ Zob. art. 102 ust. 1 i 2.

² W ramach historycznej ciekawostki można wskazać, że pod rządami poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 13.6.1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych opłata od wpisu hipoteki obliczana była stosunkowo od jej sumy. Nietrudno zatem wyobrazić sobie wysokości hipotecznych opłat sądowych, mając na uwadze sumy hipotek ustanawianych obecnie dla zabezpieczenia udzielanych kredytów. Pojawiają się czasem głosy o potrzebie powrotu do tego sposobu naliczania opłat.

³ Zob. ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9.9.2000 r., t.j. z dnia 17.5.2010 r. Dz.U. Nr 101, poz. 649.
Art. 7 ust. 1. Stawki podatku wynoszą: