



Rejent * rok 16 * nr 1(177)
styczeń 2006 r.

Konferencje – Zjazdy – Spotkania

V Ogólnopolska Konferencja „Księgi wieczyste w sądach gwarantem bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Dorobek judykatury i piśmiennictwa w konfrontacji z praktyką sądową i bankową”

W dniach 14-15 grudnia 2005 r. w Hotelu Gromada w Warszawie odbyła się V Ogólnopolska Konferencja „Księgi wieczyste w sądach gwarantem bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Dorobek judykatury i piśmiennictwa w konfrontacji z praktyką sądową i bankową”. Jak wskazuje sam tytuł, konferencja była próbą konfrontacji teorii wynikającej z przepisów prawa z praktyką stosowaną nie tylko w wymiarze sprawiedliwości, ale także przez banki, których rola w tym zakresie jest znaczna. Obecna konferencja była piątą z kolei poświęconą tej tematyce i wraz z poprzednio organizowanymi tworzy pewien cykl, co zgodne jest z zamysłem organizatorów, ma też umożliwić włączanie w tematykę kolejnych spotkań coraz to nowych problemów i kwestii wymagających dyskusji, i to nie tylko w aspekcie stanu prawnego zastanego, ale również pożądanym zmian *de lege ferenda*, mogących w przyszłości stać się podwaliną pod projekty zmian legislacyjnych.

Konferencje te organizuje Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego¹ we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości. Co roku jest to miejsce

¹ Więcej informacji na temat działalności Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego można znaleźć na stronie tej instytucji www.fukrehip.pl

konfrontacji praktyki i teorii dotyczącej problematyki ksiąg wieczystych, a także szerszej perspektywy zabezpieczania wiarygodności, gdzie istotna rola przypada bankom. Udział w dyskusjach oraz prelekcjach biorą zarówno praktycy z sądów, jak i z banków (co roku ponad stu sędziów i referendarzy sądowych z całej Polski, orzekających w sprawach ksiąg wieczystych, oraz podobna liczba użytkowników ksiąg wieczystych – przede wszystkim bankowców, a także notariuszy, prawników z kancelarii prawnych, przedstawiciele firm ubezpieczeniowych oraz przedstawiciele nauki zajmujących się tą problematyką). Dzięki temu wszystkie dotychczas zorganizowane konferencje stanowiły niezwykle wartościowe forum.

Na tegorocznej omawiane były bieżące problemy praktyki, często w kontekście orzecznictwa Sądu Najwyższego. W dyskusji poruszono wiele istotnych problemów, które wymagałyby szerszego opracowania, jednakże ze względu na ograniczone ramy sprawozdania nie jest to możliwe. Niemniej jednak wypada choćby zasygnalizować kilka najważniejszych z poruszonych zagadnień. W dalszej części opracowania zostaną przedstawione poszczególne (wybrane) głosy w dyskusji, przede wszystkim prelekcje, będące podstawą ożywionej wymiany poglądów i doświadczeń.

Po otwarciu konferencji i wprowadzeniu, głos zabrał sędzia J. Sobczyński, wiceprezes Sądu Rejonowego w Katowicach. Pierwsza część wystąpienia dotyczyła skutków wygaśnięcia obciążeń na nieruchomościach nabytych w toku postępowania egzekucyjnego i upadłościowego, i w tym kontekście obowiązku działania sądu z urzędu (wpis z urzędu). W takim wypadku, jak wykazał prelegent, brak jest podstaw do takiego działania. Stanowisko to zostało zaakceptowane, ale zagadnienia związane z tą problematyką wywołały ożywioną dyskusję w związku z brzmieniem art. 1000 i 1003 k.p.c. Prelegent zwrócił jednak uwagę, że postępowanie wieczystoksięgowe inicjowane jest na wniosek, zaś sąd działa z urzędu tylko gdy ustawa na to wskazuje. Przepis art. 1003 k.p.c. nie zwalnia od obowiązku złożenia wniosku.

Drugi poruszony problem dotyczył sytuacji, gdy nabywca nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym składa wniosek o odłączenie części nieruchomości obciążonej hipotekami, które wygasły na skutek uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu, ale nie składa wniosku o wykreślenie tych hipotek. Jak się okazało, często nie-

istniejące hipoteki przepisywane są do nowej księgi, natomiast gdy sąd ich nie przepisze, w pewnych sytuacjach może to prowadzić do omińnięcia przepisów o opłatach sądowych. Problem ów, niestety, pozostał nierozstrzygnięty, ale jednocześnie potwierdza potrzebę organizowania tego typu konferencji i otwiera pole do poszukiwania rozwiązań zarówno dla praktyki prawa, jak i nauki, a wnioski mogą w przyszłości zostać uwzględnione przez ustawodawcę.

Kolejną istotną poruszoną kwestią były uprawnienia procesowe następcy prawnego wierzyciela w toku postępowania o wpis hipoteki. Jak wiadomo, wierzytelność zabezpieczona hipotecznie musi zostać przeniesiona wraz z hipoteką. Omawiane zagadnienie dotyczyło sytuacji, gdy przelew następuje po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, a przed jej wpisaniem. Sędzia J. Sobczyński wskazał, że w takim wypadku nabywca wierzytelności nie może wstąpić w miejsce wnioskodawcy.

W następnej części wystąpienia prelegent omówił problematykę uprawnień referendarza sądowego do wydawania zarządzeń kończących postępowanie wieczystoksięgowe i po wnikliwej analizie niezbyt jasnych przepisów w tej kwestii wykazał, że referendarzowi takie uprawnienia przysługują.

Następnie sędzia G. Kołodziejska, p.o. dyrektora Departamentu Sądów Powszechnych w Ministerstwie Sprawiedliwości, zaprezentowała rozwiązania nowej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych². Jeśli chodzi o postępowanie wieczystoksięgowe, wprowadzono system opłat stałych, co niewątpliwie ułatwi postępowanie.

Po przerwie dr G. Bieniek, sędzia Sądu Najwyższego, przedstawił założenia ustawy z dnia 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości³. Następnie omówił zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Szczególną uwagę zwrócił na nowelizację art. 6, regulującego kwestie związane z ustanowieniem hipoteki na nieruchomościach spółdzielczych. Poruszył także kwestię spółdzielczego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Prelegent podkreślał, że nie jest to ograniczone prawo rzeczowe i krytycznie odniósł się do orzeczenia SN z dnia 27.10.2004 r.

² Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r., Dz.U. Nr 167, poz. 1389.

³ Dz.U. Nr 175, poz. 1459.

(IV CK 271/04). Szczegółowej analizie poddał również ciekawą kwestię możliwości podziału własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, którą dopuścił Trybunał Konstytucyjny (K 42/02), zezwalając na zbycie części lokalu spełniającego wymogi określone dla odrębnego lokalu. Następną kwestią, której dr G. Bieniek poświęcił sporo czasu, była analiza powszechnie krytykowanego przepisu art. 44 u.s.m. Rozważania te nabierają szczególnego znaczenia, jeżeli wziąć pod uwagę, że kilka dni później, tj. 21.12.2005 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł o niekonstytucyjności tego przepisu (SK 10/05).

Drugi dzień konferencji rozpoczęła swym wystąpieniem sędzia E. Roślóń, naczelnik Wydziału Spraw Ksiąg Wieczystych w Ministerstwie Sprawiedliwości, przedstawiając postępy we wdrażaniu elektronicznej księgi wieczystej.

Dr I. Makowska, BRE Bank Hipoteczny S.A., przewodnicząca działającej przy fundacji grupy roboczej „Ramy prawne dla kredytu hipotecznego” oraz mec. A. Jędrych omówili dorobek wcześniejszych konferencji.

Na poprzednich konferencjach w wielu kwestiach udało się w toku dyskusji sędziom i bankowcom wypracować wspólne standardy działania, w wielu aspektach ustalona została jednolita praktyka. Takie też cele przyświecają kolejnym ich edycjom, których głównym założeniem jest ujednoczenie praktyki zarówno banków udzielających kredytów hipotecznych, jak i sądów dokonujących wpisów do księgi wieczystej, a w konsekwencji usprawnienie postępowań wieczystoksięgowych.

W materiałach konferencyjnych znalazło się niezwykle pożyteczne podsumowanie dorobku poprzednich konferencji⁴. Najwięcej uwagi w tym panelu prelegenci poświęcili zagadnieniom dokumentów bankowych jako podstaw wpisów oraz hipotece łącznej.

Po przerwie sędzia Sądu Najwyższego Z. Strus omówił najnowsze orzecznictwo SN, dotyczące stosowania w praktyce art. 76 ust. 4 u.k.w.h. (sytuacja wierzyciela hipotecznego w przypadku wyodrębnienia lokali

⁴ Dokument ma blisko 50 stron, trudno byłoby więc przedstawić go tu nawet pokrótce; oprócz części opisowej zawiera także wzorcowe wnioski w postępowaniu wieczystoksięgowym przygotowane przez Fundację w szerokiej konsultacji ze środowiskiem sędziowskim i bankowym.

w nieruchomości finansowanej przez bank, los hipoteki pierwotnej, umowa o podział hipoteki, jej strony, forma, ujawnienie w księdze wieczystej).

Omówiona została także uchwała SN z dnia 28 października 2004 r. III CZP 33/04, dotycząca podstawy wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności łącznej dłużnika i jego małżonka.

W trakcie dyskusji zostało poruszonych także wiele innych ciekawych kwestii. Sędzia Z. Strus za wciąż kontrowersyjną kwestię uznał dopuszczalność zabezpieczenia jedną hipoteką kaucyjną wierzytelności z umów ramowych.

Dr I. Makowska zajęła się problematyką zabezpieczania hipoteką kredytów oprocentowanych stawką zmienną. W Polsce kredyty hipoteczne o stałym oprocentowaniu należą do rzadkości, dlatego też problem jest niezwykle istotny. Przeważa praktyka zabezpieczania sumy kredytu hipoteką zwykłą, a odsetek zmiennych i różnych innych opłat hipoteką kaucyjną. Duża część uczestników konferencji zarówno sędziów, jak i praktyków bankowych zdystansowała się jednak od tej metody jako jedynie poprawnej, uznając za dopuszczalne zabezpieczenie tych wszystkich wierzytelności jedną hipoteką kaucyjną. Metoda ma tę zaletę, że pozwala zabezpieczyć wszelkie prowizje i opłaty. Nadal jednak praktyka hipotek „podwójnych” wydaje się być praktyką najpełniej ograniczającą ryzyko banku, gwarantującą bankowi pełne zabezpieczenie wierzytelności.

Po przerwie dr I. Makowska przedstawiła wątpliwości dotyczące nowacji i konwersji wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie. Zastanawiała się nad możliwością szerszego wykorzystania zabezpieczenia hipotecznego przy zastosowaniu instytucji nowacji i konwersji. Problematyka ta jest niezwykle istotna z punktu widzenia banków, ponieważ spora część kredytów udzielana jest na refinansowanie i możliwość wykorzystania istniejącego zabezpieczenia hipotecznego mogłaby być użyteczna. W kolejnej części omówiła zagadnienie zabezpieczania wierzytelności banku z tytułu kredytu, którego udostępnienie uzależniono od spełnienia pewnych warunków. W takich wypadkach banki często stawiają warunki dodatkowe. W grę wchodzi zatem nie tylko ustanowienie zabezpieczenia hipotecznego, ale także wiele warunków do spełnienia, np. nabycie nieruchomości, zmiany w statucie i kapitale spółki itd. Rozważania koncentrowały się wokół charakteru wierzytelności o zwrot kredytu – w takim przypadku

czy są to wierzytelności istniejące, czy przyszłe lub warunkowe i prawidłowe ich hipoteczne zabezpieczenie.

Następny prelegent, radca prawny A. Jędrych, kancelaria Jara & Partner, analizował wpływ postępowania administracyjnego w ramach inwestycji budowlanych na ryzyko banku. Wskazywał na częste nieprawidłowości w takim postępowaniu i zwiększone w związku z tym ryzyko banku. Wskazywał również sposoby niwelacji tego ryzyka i naprawienia szkód. W dalszej części wystąpienia zajął się omówieniem art. 95 ust. 2 pr. bank., czyli poświadczeniem daty pewnej czynności bankowej. Mecenas A. Jędrych dokonał wnikliwej analizy prawnej przepisów obowiązujących w tym zakresie.

Podsumowując konferencję, należy zauważyć nie tylko jej bardzo wysoki poziom merytoryczny, ale również podkreślić dobrą organizację logistyczną tak dużego przedsięwzięcia. W sprawozdaniu zostały zasygnalizowane jedynie wybrane zagadnienia poruszone na konferencji, wiele z nich wymaga odrębnego opracowania, dlatego też celem tego sprawozdania jest zachęcenie do szerszej dyskusji nad powyższą problematyką.

Piotr Mysiak