



Konferencje – Zjazdy – Spotkania

X Ogólnopolska Konferencja „Księgi wieczyste i hipoteka w praktyce sądowej i bankowej”,

Warszawa, 20-21 października 2011 r.

W dniach 20-21 października 2011 r. w Warszawie odbyła się X Ogólnopolska Konferencja Wieczystosięgowa nt. „Księgi wieczyste i hipoteka w praktyce sądowej i bankowej”, zorganizowana przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości. Szczególny charakter tegorocznej jubileuszowej konferencji podkreśla fakt, że na 2011 r. przypadła również 20. rocznica utworzenia Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego. Program konferencji obejmował łącznie 9 paneli dyskusyjnych, poświęconych problematyce nowej regulacji prawa hipotecznego, wprowadzonej na mocy ustawy nowelizującej ustawę z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹ (dalej: u.k.w.h.), która weszła w życie 20 lutego 2011 r.² (dalej: ustawa zmieniająca u.k.w.h.). Zgodnie z przyjętą przez organizatorów formułą, wystąpienia referentów przewodniczących poszczególnym panelom stanowiły podstawę dyskusji prowadzonej z udziałem komentatorów, do których grona należeli sędzio-

¹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.).

² 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).

wie, prawnicy reprezentujący sektor bankowy, przedstawiciele nauki prawa oraz zawodów prawniczych. W pierwszym dniu konferencji rolę komentatorów pełnili: sędzia Małgorzata Kluziak (Sąd Okręgowy w Warszawie), radca prawny Sławomir Pawlak (Bank Zachodni WBK), Maciej Roch Pietrzak (Krajowa Izba Syndyków), radca prawny Monika Radomska (Bank Zachodni WBK), Zbigniew Strus (sędzia Sądu Najwyższego w stanie spoczynku) oraz dr Bartłomiej Swaczyna (Uniwersytet Jagielloński). W dyskusjach prowadzonych w drugim dniu konferencji wzięli udział: dr Tomasz Czech (radca prawny w Warszawie), Mariusz Niziołek (Krajowa Izba Syndyków), S. Pawlak, M. Radomska, Z. Strus i dr B. Swaczyna.

Głównym celem obrad była analiza i próba oceny funkcjonowania zmienionych przepisów ustawy w aspekcie ich stosowania w postępowaniach przed sądami wieczystoksięgowymi i w obrocie bankowym. Wymiana poglądów reprezentantów różnych środowisk uczestniczących w konferencji służyć miała również wyjaśnieniu wątpliwości interpretacyjnych związanych ze stosowaniem w praktyce nowych instytucji prawa hipotecznego. Ponadto, zgodnie z założeniami organizatorów, podjęta w ramach konferencji dyskusja nad kwestiami budzącymi szczególne wątpliwości na gruncie zmienionej ustawy miała stanowić podstawę weryfikacji przygotowanej przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego Rekomendacji wdrożeniowej dotyczącej zapewnienia prawidłowego stosowania znowelizowanego prawa hipotecznego.

W imieniu organizatorów uczestników konferencji powitała dr Agnieszka Tułodziecka, prezes Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego oraz Minister Sprawiedliwości Krzysztof Kwiatkowski, którzy wyrazili przekonanie, że możliwość poddania szerokiej dyskusji w gronie przedstawicieli różnych zawodów prawniczych problematyki związanej z nowelizacją prawa hipotecznego przyczyni się do ułatwienia stosowania zmienionych przepisów w praktyce.

Obrady pierwszego dnia konferencji otworzył referat wprowadzający, który przygotowały sędzia Grażyna Kołodziejska (Departament Sądów Powszechnych Ministerstwa Sprawiedliwości) i sędzia Katarzyna Hryćków-Mycka (Wydział Spraw Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości). W ramach wystąpienia G. Kołodziejska podkreśliła, że dla dokonania oceny znowelizowanej ustawy o księgach wieczystych i hipotece konieczne jest uwzględnienie wątpliwości i problemów praktycz-

nych zgłaszanych przez sędziów i referendarzy sądowych zaangażowanych w proces stosowania nowych przepisów prawa hipotecznego, dotyczących m.in. kwestii zmiany wpisu w księdze wieczystej, instytucji administratora hipoteki i opróżnionego miejsca hipotecznego, podziału i zniesienia hipoteki, a także przepisów intertemporalnych. Referentka wyraziła przekonanie, że konferencja może dostarczyć istotnych wskazań i sugestii w zakresie praktycznego zastosowania znowelizowanych przepisów ustawy, co będzie sprzyjać tworzeniu bezpiecznego systemu obrotu nieruchomościami i kredytowania hipotecznego. Druga część referatu poświęcona była prezentacji danych statystycznych dotyczących spraw prowadzonych przez sądy wieczystoksięgowe w pierwszym półroczu 2011 r. oraz realizacji projektu Nowa Księga Wieczysta (dalej: NKW), wdrażanego przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Na podstawie przedstawionych wskaźników wpływu spraw do wydziałów ksiąg wieczystych K. Hrycków-Mycka zwróciła uwagę, że w okresie od 2003 r., kiedy zainicjowano wdrażanie projektu NKW, do 2010 r. zaobserwowano wzrost liczby wniosków o wpis w księdze wieczystej o 30%. Analiza danych statystycznych wskazuje ponadto, że w ostatnim okresie odnotowywane są pozytywne wyniki w zakresie stanu opanowania wpływu spraw przez sądy oraz czasu trwania postępowań.

W ramach pierwszego panelu przewidzianego w programie konferencji poruszono zagadnienie najważniejszych problemów wynikających z nowelizacji prawa hipotecznego dla praktyki bankowej. Wprowadzeniem do dyskusji było wystąpienie Izabeli Heropolitańskiej (Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego). Do kwestii budzących szczególne wątpliwości w praktyce stosowania znowelizowanej ustawy przez banki referentka zaliczyła: zagadnienie wymogów formalnych wniosku o wpis tzw. nowej hipoteki w księdze wieczystej, m.in. w świetle art. 95 prawa bankowego³ (dalej: pr. bank.) i art. 69 u.k.w.h.; ustanowienia hipoteki w przypadku wpisania w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji; możliwości zamiany hipoteki kaucyjnej na zwykłą i na tzw. nową hipotekę, a także zmiany treści hipoteki i zmiany treści wierzytelności hipotecznej.

³ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r., nr 72, poz. 665 ze zm.).

Odnosząc się do zasygnalizowanych przez I. Heropolitańską wątpliwości dotyczących prawidłowego redagowania wniosków o wpis hipoteki w księdze wieczystej, dr B. Swaczyna zaznaczył, że użycie sformułowania „wpis hipoteki do kwoty...” nie jest poprawne, bowiem hipoteka wyrażona jest w ściśle określonej kwocie, a nie – jak sugerowałby taki zapis – w pewnym przedziale kwotowym. Aprobata dla powyższej interpretacji wyraził Z. Strus, dopuszczając jednocześnie możliwość zaakceptowania przyjętej praktyki stosowania formuły „do kwoty”, która nawiązuje do uregulowania ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidującego, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność do określonej kwoty. Analogicznie M. Radomska opowiedziała się za używaniem określenia „w kwocie”, jednak zaznaczyła, że sformułowanie „do kwoty” wykorzystywane jest już powszechnie w praktyce, w tym również przez urzędy skarbowe. W tym kontekście M.R. Pietrzak, również wyrażając sprzeciw wobec formuły „do kwoty”, wskazał, że hipoteka staje się wartością samą w sobie, którą może wykorzystywać przedsiębiorca. Głos w dyskusji zabrała także K. Hryćków-Mycka, która podkreśliła, że elektroniczna księga wieczysta zawiera pole do wpisania określonej sumy, bez możliwości wprowadzenia zapisu „do kwoty”, a zatem mimo użycia nieprawidłowego sformułowania we wniosku o wpis nie ma podstaw do jego oddalenia.

Poruszone w wystąpieniu inicjującym panel dyskusyjny zagadnienie przekształcania hipotek rozwinął dr B. Swaczyna, wskazując, że na mocy obowiązujących przepisów nie jest możliwe przekształcenie hipoteki kaucyjnej w nową hipotekę ani hipoteki kaucyjnej w hipotekę zwykłą, jedynie w przypadku tzw. hipoteki zwykłej samoistnej istnieje możliwość przekształcenia jej w nową hipotekę. Ze stanowiskiem dra B. Swaczyny zgodził się Z. Strus, natomiast odmienny pogląd zaprezentował S. Pawlak, który stwierdził, że na mocy art. 10 ust. 1 ustawy zmieniającej ustawę o księgach wieczystych i hipotece do hipotek zwykłych powstałych przed dniem wejścia w życie nowelizacji powinien mieć zastosowanie uchylony art. 108 u.k.w.h., umożliwiający przekształcenie hipoteki zwykłej w kaucyjną. Argumentację S. Pawlaka podzieliła sędzia Gabriela Ott (Sąd Okręgowy w Katowicach), podnosząc, że o charakterze hipoteki decyduje nie wola stron, a charakter zabezpieczanej wierzytelności, skoro zatem przytoczony przepis przejściowy stanowi, że do hipotek zwykłych stosuje się zasadniczo przepisy dotychczasowe, należy stosować dawny art. 108

u.k.w.h. Jak wyjaśniła G. Ott, do powstałej w ten sposób hipoteki kaucyjnej, w którą została przekształcona istniejąca hipoteka zwykła, zastosowanie znajdują nowe przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Kolejny panel poświęcony był tematowi wykorzystania nowej hipoteki w działalności ubezpieczeniowej. W wygłoszonym referacie Tadeusz Hołyński (Towarzystwo Ubezpieczeń Europa S.A.) omówił zagadnienie wpływu zmian wprowadzonych w prawie hipotecznym na ryzyko ubezpieczeniowe oraz przedstawił oferowane przez ubezpieczycieli nowe produkty ubezpieczeniowe. Referent wskazał, że w warunkach obowiązywania znowelizowanej regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece zastosowanie znajdują takie formy ubezpieczeń jak ubezpieczenie od utraty wartości nieruchomości związanej ze zmiennym charakterem sumy hipotecznej, a także ochrona prawna i ubezpieczenie spłaty, stosowane ze względu na ryzyko handlu zwolnionym miejscem hipotecznym, w przypadku nadmiernego obciążenia hipotecznego czy podziału hipoteki.

Moderatorem dyskusji objętej trzecim panelem była G. Ott, która przedstawiła problemy nowego prawa hipotecznego z perspektywy sądowej. Referentka odniosła się m.in. do zgłaszanych wątpliwości dotyczących wymogów formalnych w zakresie wpisu hipoteki w przypadku ustanowienia administratora hipoteki, zwracając uwagę, że umowa powołująca administratora przewidziana w art. 68² u.k.w.h. jest niezbędna dla potwierdzenia jego legitymacji do dokonania czynności prawnej, nie stanowi ona natomiast podstawy wpisu. Zdaniem referentki, w powyższym przypadku zastosowanie znajdzie ogólna regulacja ujęta w art. 245 kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) i art. 32 u.k.w.h. Jak wskazała G. Ott, podstawą wpisu hipoteki jest notarialne oświadczenie właściciela nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, a ponadto powinna być do niego dołączona umowa o ustanowieniu administratora. Za dopuszczalne zostało uznane także dołączenie wyciągu z takiej umowy, podpisanego przez wszystkich wierzycieli.

Z zaprezentowanym przez G. Ott stanowiskiem polemikę podjęły M. Kluziak i K. Hryćków-Mycka, które wykluczyły konieczność dołączania do wniosku o wpis hipoteki umowy o powołaniu administratora, przekonując, że wystarczające jest oświadczenie właściciela. Na potwierdzenie tej tezy podniesiony został argument, że sąd wieczystoksięgowy

nie jest zobligowany do badania legitymacji administratora, a ponadto składająca wniosek strona nie powinna być zmuszana do ujawniania szczegółów podjętych ustaleń związanych z powołaniem administratora, tym bardziej że mogą być one objęte tajemnicą handlową.

Obrady pierwszego dnia konferencji zakończyło wystąpienie adwokat Małgorzaty Chruściak (kancelaria CMS Cameron McKenna) poświęcone nowemu prawu hipotecznemu w praktyce z perspektywy prawnika zewnętrznego. W zaprezentowanym referacie M. Chruściak omówiła nasuwające się wątpliwości dotyczące praktycznego zastosowania wprowadzonych w znowelizowanej ustawie instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego, nadzabezpieczenia, podstawienia wierzytelności, zamiany „starych” hipotek na „nowe”, a także poruszyła zagadnienie dopuszczalności zabezpieczenia hipotecznego wierzytelności wynikających ze stosunków prawnych powstałych w wykonaniu umowy ramowej w aspekcie zasady szczególności.

Pierwszy panel przewidziany w drugim dniu konferencji, któremu przewodniczyła dr A. Tułodziecka, dotyczył instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego, uznanej przez referentkę za wywołującą najwięcej kontrowersji spośród zmian wprowadzonych nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powołując się na wyniki ankiety przeprowadzonej wśród banków dr A. Tułodziecka wskazała, że 35% banków biorących udział w ankiecie wyraziło sprzeciw wobec uregulowania w ustawie opróżnionego miejsca hipotecznego, zaś zaledwie 5% opowiedziało się za wprowadzeniem tej instytucji. Zgłoszone ponadto zostały postulaty ewentualnych zmian ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie regulacji opróżnionego miejsca hipotecznego - zaproponowano usunięcie z ustawy zakazu zobowiązywania się właściciela nieruchomości do nierozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, a także zastrzeżenie w przypadku częściowego opróżnionego miejsca hipotecznego wyższego pierwszeństwa dla dotychczasowej hipoteki. Ponadto referentka zwróciła uwagę na potrzebę przesądzenia w ustawie, czy możliwe jest ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym w przypadku, gdy waluty hipoteki i opróżnionego miejsca hipotecznego są różne, oraz czy istnieje możliwość wpisania roszczenia dotyczącego opróżnionego miejsca hipotecznego na podstawie dokumentów wystawionych zgodnie z art. 95 pr. bank.

Analiza instytucji opróżnionego miejsca hipotecznego była następnie kontynuowana przez Joannę Kornas (Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego). W przedstawionym referacie J. Kornas omówiła potencjalne możliwości zminimalizowania ryzyka banku związanego z ustanowieniem lub przeniesieniem na częściowo opróżnione miejsce hipoteczne innej hipoteki o równym pierwszeństwie z hipoteką przysługującą bankowi. Referentka podkreśliła, że możliwość swobodnego dysponowania opróżnionym miejscem hipotecznym przez właściciela znacząco zmniejsza szanse banków na odzyskanie przysługujących im należności, zaznaczając, że zgodnie z danymi statystycznymi, w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych, w razie egzekucji z nieruchomości banki odzyskują średnio 30% należności. Jak wskazała J. Kornas, konsekwencją zwiększenia ryzyka działalności bankowej jest z kolei stosowanie przez banki bardziej rygorystycznych wymogów w zakresie udzielania kredytów, co wpływa niekorzystnie na sytuację kredytobiorców.

W tym kontekście zaprezentowane zostały trzy propozycje rozwiązań mających na celu ograniczenie ryzyka wynikającego z rozporządzenia częściowo opróżnionym miejscem hipotecznym, przewidujące zobowiązanie się właściciela nieruchomości wobec banku poprzez: 1) zastrzeżenie dla ustanawianej hipoteki pierwszeństwa wyższego od hipotek powstałych później; 2) zastrzeżenie wyższego pierwszeństwa dla „starej” hipoteki w przypadku wprowadzenia na częściowo opróżnione miejsce hipoteczne „nowej” hipoteki; 3) zastrzeżenie niższego pierwszeństwa dla częściowo opróżnionego miejsca hipotecznego.

Oceniając możliwości realizacji wymienionych wariantów rozwiązań referentka stwierdziła, że w przypadku pierwszej i trzeciej propozycji przeszkodę stanowi literalna wykładnia art. 13 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym przy ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, które ma być wpisane w księdze wieczystej, można zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem dla innego prawa, natomiast nie została przewidziana możliwość zastrzeżenia pierwszeństwa niższego. Ponadto zwrócono uwagę, że art. 13 ust. 1 u.k.w.h. odnosi się do ograniczonych praw rzeczowych, a zatem nie miałyby zastosowania do opróżnionego miejsca hipotecznego, którego nie można zakwalifikować do tej kategorii. Z kolei drugi wariant wydaje się dopuszczalny, jednak w praktyce inny wierzyciel, którego hipoteka ma znaleźć się na częściowo

opróżnionym miejscu hipotecznym może nie wyrazić zgody na zastrzeżenie pierwszeństwa, co więcej, nasuwa się wątpliwość, czy takie rozwiązanie nie narusza zakazu zobowiązywania się do nierozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym przewidzianego w art. 101⁸ u.k.w.h. Wobec zasygnalizowanych wątpliwości J. Kornas sformułowała postulat dotyczący zmian w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, które miałyby obejmować zagwarantowanie wyższego pierwszeństwa dla „starej” hipoteki w przypadku rozporządzenia częściowo opróżnionym miejscem hipotecznym, a także na uregulowaniu możliwości zastrzeżenia pierwszeństwa także dla opróżnionego miejsca hipotecznego.

Do wystąpienia J. Kornas ustosunkował się dr B. Swaczyna, który przyznał, że instytucja opróżnionego miejsca hipotecznego może budzić zastrzeżenia z punktu widzenia banków, jednocześnie jednak podkreślił, że celem nowelizacji była również ochrona interesów właścicieli nieruchomości. Dr B. Swaczyna wskazał ponadto, że kluczowe znaczenie w aspekcie niwelowania ryzyka banków związanego z udzielaniem kredytów ma prawidłowa ocena wartości nieruchomości, która wpływa na faktyczną możliwość odzyskania należności przez wierzyciela hipotecznego w ramach egzekucji.

Tematem wystąpienia Andreasa Luckowa (Związek Niemieckich Banków Listu Zastawnego), inicjującego kolejny panel dyskusyjny, były zagadnienia finansowania konsorcjalnego i wykorzystania wprowadzonej do ustawy o księgach wieczystych i hipotece instytucji administratora hipoteki z punktu widzenia inwestora zagranicznego. Referent omówił funkcjonujące w Europie sposoby tworzenia konsorcjum (początkowo otwarte konsorcjum, subpartycja, dług równoległy, syndykacja) oraz wykorzystywane instrumenty takie jak hipoteka listowa i listowy dług gruntowy, powiernictwo, hipoteka zabezpieczająca roszczenia z obligacji na okaziciela i weksli. Następnie A. Luckow skoncentrował się na analizie instytucji administratora hipoteki w prawie polskim. Szczególną uwagę referent zwrócił na kwestię statusu prawnego administratora, w aspekcie rozważanych kwalifikacji jego pozycji jako powiernika bądź zastępcy pośredniego. Podsumowując zaprezentowane rozważania dotyczące regulacji administratora hipoteki referent uznał tę instytucję za efektywne rozwiązanie dla syndykacji.

W ramach podjętej dyskusji dr A. Tułodziecka zauważyła, że dla inwestorów zagranicznych niejasne może być rozwiązanie zakładające, że administrator hipoteki występuje jako wierzyciel, natomiast konsorcjantom, związanym umową zobowiązującą o ustanowieniu administratora, nie przysługuje pozycja wierzyciela rzeczowego.

Odnosząc się do charakteru prawnego instytucji administratora hipoteki jako zastępcy pośredniego, dr T. Czech wskazał, że w literaturze przedmiotu prezentowane są dwie koncepcje, z których jedna zakłada, że w przypadku ustanowienia administratora hipoteka przechodzi do majątków wierzycieli hipotecznych, z kolei zgodnie z drugą, dominującą koncepcją, administrator nabywa hipotekę do swojego majątku. Dr T. Czech podkreślił, że przyjęcie jednego z powyższych alternatywnych założeń wywołuje istotne skutki praktyczne dla obrotu, widoczne np. w przypadku składania oświadczenia o wyrażeniu zgody na bezciężzarowe wydzielenie nieruchomości do innej księgi wieczystej. Przy zastosowaniu drugiego z wymienionych wariantów takie oświadczenie powinien złożyć administrator, natomiast na gruncie pierwszej koncepcji kwestia ta budzi wątpliwości, jako że wierzyciele, którzy mogliby w tym przypadku złożyć oświadczenie, nie są ujawniani w księdze wieczystej.

W dyskusji poruszone zostało także zagadnienie konstrukcji powiernictwa w odniesieniu do administratora hipoteki na tle art. 63 prawa upadłościowego i naprawczego⁴ (dalej: pr. upadł. i napr.). Zgodnie ze stanowiskiem dra T. Czecha optymalna z punktu widzenia uczestników obrotu jest konstrukcja zbliżona do instytucji angielskiego *trust*, w ramach której zabezpieczenie należy do majątku agenta ds. zabezpieczeń. Przedstawiony pogląd o przyjęciu przez ustawodawcę konstrukcji powiernictwa podzielił dr B. Swaczyna, zastrzegając jednocześnie, że prezentuje odmienne od dra T. Czecha stanowisko w aspekcie aktualności tej konstrukcji po wygaśnięciu umowy między administratorem i wierzycielami hipotecznymi. M. Niziołek pozytywnie ocenił możliwość zaspokojenia się wierzycieli poza masą upadłości, jaka wynika z wyłączenia z masy upadłości kwoty uzyskanej z tytułu realizacji hipoteki, jeżeli upadły pełnił funkcje administratora hipoteki – na mocy art. 63 ust. 1 pkt 3 pr. upadł. i napr.

⁴ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (tekst jedn.: Dz.U. z 2009 r., nr 175, poz. 1361).

Wątpliwość co do zastosowania w analizowanym przypadku konstrukcji powiernictwa wyraził S. Pawlak, który zwrócił uwagę, że w prawie upadłościowym i naprawczym uregulowana jest kwestia środków realizacji hipoteki, natomiast brak regulacji odnoszącej się do samej hipoteki po upadłości administratora, a zatem należy przyjąć, że na podstawie art. 70 pr. upadł. i napr. hipoteka nie wchodzi do masy upadłości. Polemicznie do interpretacji art. 63 pr. upadł. i napr. zaproponowanej przez dra T. Czecha i dra B. Swaczynę odniósł się Z. Strus, wskazując, że z unormowania ustawy nie wynika, by hipoteka przysługiwała administratorowi podobnie jak prawo własności.

Trzeci panel otworzył referat dotyczący skuteczności nowej hipoteki z perspektywy upadłościowej, wygłoszony przez Stanisława Gurgula (sędziego Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w stanie spoczynku). Wiele miejsca w swoim wystąpieniu S. Gurgul poświęcił instytucji administratora hipoteki. Referent poddał analizie zagadnienie formy zawieranej przez administratora umowy o ustanowienie hipoteki i opowiedział się za interpretacją zakładającą wymóg formy aktu notarialnego zarówno dla oświadczenia właściciela nieruchomości, jak i administratora, przyjmując, że art. 68² ust. 3 u.k.w.h. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 245 k.c. Omawiając zastosowanie instytucji administratora w przypadku upadłości S. Gurgul wyraził pogląd, że administrator, mający status powiernika typu zarządczego, jedynie wykonuje prawa z hipoteki – pod tym względem jego status prawny jest zbliżony do pozycji syndyka.

Z zaprezentowanym przez S. Gurgula stanowiskiem w kwestii formy umowy o ustanowienie hipoteki zawieranej przez administratora polemizował dr B. Swaczyna, argumentując, że art. 68² u.k.w.h. nie odnosi się do formy umowy, a jedynie przesądza o tym, kto jest jej stroną. Tym samym, zdaniem dra B. Swaczyny, zastosowanie znajdują w tym przypadku zasady ogólne z art. 245 § 1 k.c.

W ramach kolejnego panelu radca prawny Paweł Kuglarz (kancelaria Beiten Burkhardt, Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego) poruszył temat skuteczności egzekucji z nieruchomości w kontekście uprawnień uczestników postępowania. W wystąpieniu referent odniósł się do rozpatrywanej przez Trybunał Konstytucyjny sprawy dotyczącej ewentualnej niekonstytucyjności art. 950 k.p.c. regulującego termin do zaskarżenia opisu i oszacowania. P. Kuglarz wskazał, że obserwowane w praktyce tenden-

cje do zaniżania wartości nieruchomości w postępowaniach egzekucyjnych są niekorzystne zarówno dla dłużników, jak i wierzycieli.

Na zakończenie obrad drugiego dnia konferencji J. Kornas omówiła wybrane zagadnienia związane z nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece z perspektywy praktyki notarialnej. Wśród kwestii będących przedmiotem dyskusji w środowisku notariatu zostały wymienione m.in. zagadnienie dopuszczalności zawarcia w umowie kredytowej zawieranej przez małżonków, między którymi istnieje wspólność ustawowa, klauzuli dotyczącej przekazania nabytej do majątku wspólnego nieruchomości obciążonej hipoteką do majątku osobistego jednego z małżonków, a także zagadnienie możliwości wystawiania przez notariuszy zaświadczeń o stanie prawnym nieruchomości na podstawie treści księgi wieczystej.

W ramach podsumowania konferencji dr A. Tułodziecka i G. Kołodziejska, składając podziękowania referentom i uczestnikom, podkreśliły, że odbyte obrady stały się okazją do pouczającej wymiany poglądów w istotnych kwestiach z zakresu regulacji prawa hipotecznego. Jednocześnie wyeksponowana została rola judykatury w ostatecznym wyjaśnieniu wątpliwości powstających na gruncie znowelizowanych przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mgr Maria Kaczorowska – doktorantka na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego.