



NIERUCHOMOŚĆ JAKO PRZEDMIOT OBROTU I ZABEZPIECZENIA W POLSCE

PRAKTYCZNE ASPEKTY STOSOWANIA PRAWA PRZY FINANSOWANIU HIPOTECZNYM

Praca zbiorowa pod redakcją Agnieszki Drewicz-Tułodzieckiej

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego



Redaktor pracy zbiorowej i koordynator merytoryczny
Agnieszka Drewicz-Tułodziecka

ZESPÓŁ AUTORSKI

Marek Bajcer
Krzysztof Czerkas
Aleksandra Gregorowicz
Grażyna Kołodziejska
Paweł Kuglarz
Małgorzata Łosiak-Szewczyk
Izabela Makowska
Piotr Mysiak
Sławomir Pawlak
Aleksandra Widziewicz

Redaktor naczelny
Agnieszka Drewicz-Tułodziecka

Sekretarz Redakcji
Aleksandra Gregorowicz

© Copyright by
Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2008

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie, rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez zgody wydawcy zabronione pod groźbą sankcji cywilnych i karnych.

Projekt graficzny: Realizacje Wizualne

ISSN 1508-5988

Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego
ul. Dąbrowiecka 17/1
03-932 Warszawa
tel. +48 22 870 73 60
fax +48 22 870 73 72
e-mail: fundacja@ehipoteka.pl
www.ehipoteka.pl

Nakład: 500 egzemplarzy

SPIS TREŚCI

WSTĘP	19
O AUTORACH.....	21
CZĘŚĆ I. RYNEK NIERUCHOMOŚCI. INFORMACJE OGÓLNE	32
I. Dane o polskim rynku nieruchomości	32
1. Fazy koniunktury	32
2. Polski rynek nieruchomości po wejściu do Unii Europejskiej	32
3. Transakcje inwestycyjne na rynku nieruchomości biurowych, handlowych, magazynowych	34
4. Stopy kapitalizacji	36
5. Atrakcyjność Polski na tle innych państw Europy.....	37
6. Potencjał inwestycyjny	37
7. Polski rynek nieruchomości i rynek hipoteczny po kryzysie subprime	38
II. Uczestnicy rynku nieruchomości	39
1. Instytucje finansowe i inwestorzy	39
2. Licencjonowane zawody obsługujące rynek nieruchomości	41
III. Zagadnienia prawa budowlanego i gospodarki przestrzennej	42
1. Podstawy prawne.	42
2. Elementy postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy.....	42
2.1. Właściwość organów.....	42
2.2. Ryzyko zawieszenia postępowania.	43
2.3. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy.....	43
2.4. Wygaśnięcie i cesja decyzji	43
3. Elementy postępowania w sprawie wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.....	44
3.1. Właściwość organów.....	44
3.2. Obowiązujące organy terminy.....	44
3.3. Wygaśnięcie decyzji	44
3.4. Cesja decyzji	45
4. Realizacja procesu inwestycyjno-budowlanego.....	45
4.1. Wstrzymanie prac budowlanych, rozbiórka.....	45
4.2. Przystąpienie do użytkowania obiektu budowlanego.....	45
5. Bariery inwestycyjne.....	46
5.1. Pokrycie kraju planami a zmiany w prawie budowlanym.....	46
5.2. Niewłaściwe stosowanie zasady „dobrego sąsiedztwa”	46
5.3. Brak aktualności map wymaganych przy realizacji inwestycji	47
5.4. Trudności w zmianie przeznaczenia gruntów.....	47
5.5. Wykorzystywanie pozycji monopolistycznej gestorów sieci infrastrukturalnych.....	47
IV. Podatki i opłaty związane z nieruchomością w polskim systemie prawnym.....	47
1. Podatek od nieruchomości	48
2. Podatek rolny.....	49
3. Podatek leśny.....	50





4. Podatek od czynności cywilnoprawnych.....	50
5. Podatek od spadków i darowizn.....	51
6. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego.....	52
7. Opłata adiacencka.....	52
8. Opłata planistyczna.....	53
V. Źródła informacji o nieruchomościach	53
1. Rejestry i inne źródła prowadzone przez organy i instytucje publiczne.....	53
2. Bazy informacji i analizy prowadzone przez firmy o charakterze komercyjnym.....	54
VI. Wycena nieruchomości w polskich regulacjach	56
1. Podstawowe regulacje związane z wyceną nieruchomości	56
2. Rzeczoznawca majątkowy.....	57
3. Wyceny dokonywane na rzecz banków hipotecznych.....	57
4. Wyceny dokonywane na rzecz banków uniwersalnych.....	58
5. Operat szacunkowy, ekspertyza.....	58
6. Dostępność informacji.....	59
7. Waga i znaczenie wyceny nieruchomości.....	60
CZĘŚĆ II. ASPEKTY OBLIGACYJNE I PRAWNORZECZOWE PRAWA ZWIĄZANEGO Z NIERUCHOMOŚCIAMI	62
I. Prawne i gospodarcze znaczenie własności nieruchomości	62
1. Rys historyczny.....	62
2. Gospodarcze i prawne znaczenie własności nieruchomości	64
3. Źródła prawa.....	65
II. Własność nieruchomości	66
1. Nieruchomość.....	66
1.1. Pojęcie nieruchomości	66
1.2. Nieruchomości gruntowe.....	66
1.3. Nieruchomości budynkowe.....	68
1.4. Nieruchomości lokalowe.....	69
1.5. Części składowe gruntu.....	71
1.6. Przynależności nieruchomości	71
2. Prawo własności	72
2.1. Treść i wykonywanie prawa własności	72
2.2. Granice prawa własności	73
2.3. Granice przestrzenne nieruchomości	74
2.4. Stosunki sąsiedzkie.....	75
2.5. Rozgraniczenie nieruchomości	76
2.6. Ochrona własności	78
3. Współwłasność.....	79
3.1. Pojęcie i rodzaje współwłasności.....	79
3.2. Zarząd rzeczą wspólną.....	80
3.3. Korzystanie z rzeczy wspólnej	81
3.4. Zniesienie współwłasności	82



4. Posiadanie.....	84
III. Użytkowanie wieczyste.	85
1. Pojęcie i funkcja użytkowania wieczystego	85
2. Podmioty użytkowania wieczystego.	86
3. Zakres przedmiotowy użytkowania wieczystego.....	87
4. Ustanowienie użytkowania wieczystego.....	88
5. Treść i wykonywanie użytkowania wieczystego.....	89
6. Opłaty związane z użytkowaniem wieczystym.....	89
7. Ochrona użytkowania wieczystego.....	90
8. Wygaśnięcie użytkowania wieczystego.....	91
9. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności	91
IV. Ograniczone prawa rzeczowe	92
1. Pojęcie i przedmiot ograniczonych praw rzeczowych.....	92
2. Powstanie i przeniesienie ograniczonych praw rzeczowych.....	93
3. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych.....	95
4. Wygaśnięcie ograniczonych praw rzeczowych.....	96
5. Ochrona ograniczonych praw rzeczowych.....	97
6. Użytkowanie.....	97
7. Służebności.....	99
8. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.....	101
9. Prawa rzeczowe zastawnicze.....	105
V. Ustanowienie oraz przeniesienie własności nieruchomości	105
1. Uwagi ogólne.....	105
2. Umowne przeniesienie własności (sprzedaż, zamiana, darowizna)	106
2.1. Umowa zobowiązująca/rozporządzająca oraz konsensualność przeniesienia własności	106
2.2. Kauzalność przeniesienia własności	107
2.3. Warunek i termin.....	107
2.4. Wymogi co do formy.....	108
3. Przeniesienie własności nieruchomości a księgi wieczyste.....	109
3.1. Odpowiedzialność właściciela nieruchomości	109
3.2. Ryzyko banku kredytującego w razie zbycia nieruchomości przez właściciela przed ustanowieniem na niej hipoteki	110
4. Nabycie nieruchomości w drodze spadkobrania.....	111
5. Nabycie nieruchomości a stosunki małżeńskie.....	112
6. Nabycie nieruchomości w drodze zasiedzenia.....	113
7. Inne wypadki nabycia i utraty własności	114
7.1. Zrzeczenie się nieruchomości.....	114
7.2. Akcesja nieruchomości	114
7.3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości	115
7.4. Egzekucyjne nabycie własności	115
7.5. Nabycie na mocy orzeczenia sądowego.	115
7.6. Przemilczenie.	115



8. Wywłaszczenie.....	116
9. Ograniczenia obrotu nieruchomościami.....	117
9.1. Pierwokup.....	117
9.2. Nieruchomości rolne.....	118
9.2.1. Ograniczenia obrotu nieruchomościami w ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego	118
9.2.2. Obrót nieruchomościami rolnymi a ryzyko banku	119
9.3. Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców.....	120
10. Przejście ryzyka (pogorszenie rzeczy pomiędzy zawarciem umowy a zrealizowaniem sprzedaży nieruchomości).....	124
11. Wady przy przeniesieniu praw rzeczowych i ich konsekwencje	124
11.1. Wady oświadczeń woli	124
11.2. Wady prawne i wady rzeczy.....	126
VI. Realizacja transakcji nabycia/sprzedaży nieruchomości i mechanizmy zabezpieczające	127
1. Nabycie nieruchomości na rynku wtórnym.....	128
2. Nabycie nieruchomości na rynku pierwotnym.....	130
3. Mechanizmy zabezpieczające transakcję nabycia nieruchomości	131
3.1. Wspólne mechanizmy zabezpieczenia.....	131
3.2. Odmienne mechanizmy zabezpieczenia.....	133
4. Przebieg przykładowej transakcji nabycia nieruchomości	134
CZĘŚĆ III. KSIĘGI WIECZYSTE	137
I. System ksiąg wieczystych w Polsce.....	137
1. Rozwój historyczny.....	137
2. Księgi wieczyste obecnie – dane statystyczne.....	138
II. Elektroniczna księga wieczysta.....	140
1. Założenia reformy systemu ksiąg wieczystych w zakresie ich komputeryzacji	140
2. Aktualny etap reformy.....	141
III. Budowa księgi wieczystej	142
1. Pojęcie i ogólna charakterystyka księgi wieczystej i zbioru dokumentów.....	142
2. Budowa księgi wieczystej	144
2.1. Dział I.....	144
2.2. Dział II.....	145
2.3. Dział III.....	145
2.4. Dział IV.....	146
2.5. Akta księgi wieczystej.....	146
3. Inne rejestry nieruchomości i ich stosunek do ksiąg wieczystych.....	147
IV. Wpisy do księgi wieczystej	147
1. Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych.....	147
1.1. Prawa rzeczowe.....	148
1.2. Prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej	148
1.3. Ostrzeżenia.....	150
1.3.1. Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu.....	150



1.3.2. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.....	151
1.3.3. Scalanie i wymiana gruntów.....	151
1.4. Wpisy związane ze scalaniem i podziałem oraz wywłaszczeniem.....	152
1.5. Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością.....	152
2. Rodzaje wpisów.....	153
V. Zasady ksiąg wieczystych	154
1. Zasada wpisu.....	154
2. Zasada inicjatywy stron.....	155
3. Zasada legalizmu.....	158
4. Zasada szczególności	159
5. Zasada wpisu uprzedniego.	159
6. Zasada jawności formalnej	160
7. Zasada jawności materialnej (domniemanie wiarygodności oraz rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych).....	162
7.1. Działanie rękojmi na rzecz nabywcy nieruchomości	162
7.2. Reżim i ograniczenia działania rękojmi.....	164
7.3. Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym.....	165
8. Zasada pierwszeństwa.....	166
VI. Zapewnienie aktualności ksiąg wieczystych	166
1. Działanie sądu z urzędu.....	167
1.1. Wpis ostrzeżenia.....	167
1.2. Postępowanie przynaglące.....	167
1.3. Ingerencja sądu w treść wpisu.....	167
2. Działanie właściciela nieruchomości.....	168
3. Istota niezgodności i przesłanki powództwa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.....	168
VII. Postępowanie wieczystoksięgowe	170
1. Właściwość organów, organizacja i podstawy prawne.....	170
2. Uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego.....	172
3. Wniosek o wpis do księgi wieczystej	174
3.1. Reżimy formy wniosku.....	174
3.2. Wymagane dokumenty.....	175
4. Załatwianie wniosków wpisowych do ksiąg wieczystych, technika wpisów do księgi wieczystej.....	176
5. Przesłanki wpisu.....	179
5.1. Podstawy wpisu.....	180
5.2. Przeszkody do wpisu.....	180
6. Terminy.....	180
7. Doręczenie.....	181
8. Środki zaskarżenia.....	182
9. Opłaty w postępowaniu wieczystoksięgowym.....	183
10. Odpowiedzialność Skarbu Państwa za nieprawidłowości w księgach wieczystych.....	183



CZĘŚĆ IV. FORMY FINANSOWANIA I ZABEZPIECZENIA	185
WPROWADZENIE – Rynek hipoteczny w Polsce.....	185
I. Kredyt	188
1. Istota umowy kredytu.	188
2. Treść minimalna (obligatoryjna).....	188
3. Zdolność kredytowa jako ustawowy warunek przyznania kredytu.....	189
4. Obowiązki kredytobiorcy dotyczące wykazania zdolności kredytowej	189
5. Obniżenie lub wypowiedzenie kredytu.....	190
6. Przedterminowa spłata kredytu.....	190
7. Wypłata środków a ustanowienie prawnych zabezpieczeń.....	190
II. Pożyczka	191
1. Natura prawna	191
2. Wypowiedzenie pożyczki	192
III. Kredyt bankowy a pożyczka bankowa	192
IV. Inne formy kredytowania	193
1. Leasing.....	193
1.1. Dane statystyczne.....	193
1.2. Aspekty prawne umowy leasingu.	194
2. Finansowanie ze wsparciem ze strony państwa.....	195
2.1. System społecznego budownictwa czynszowego.....	195
2.2. Rządowe programy wsparcia budownictwa.....	197
3. Finansowanie konsorcjalne.....	199
3.1. Wprowadzenie.....	199
3.2. Charakter prawny konsorcjum bankowego.....	200
3.3. Zabezpieczenie hipoteczne kredytów konsorcjalnych.....	202
3.3.1. Model I: Hipoteki w tej samej randze na rzecz poszczególnych banków konsorcjalnych.....	202
3.3.2. Model II: Hipoteka na rzecz konsorcjum jako tworu prawnego.....	204
3.3.3. Model III: Hipoteka na rzecz kilku banków konsorcjalnych.....	204
3.3.3.1. Hipoteka na rzecz kilku banków konsorcjalnych z podaniem części ułamkowych („hipoteka ułamkowa”).....	204
3.3.3.2. Hipoteka na rzecz kilku banków konsorcjalnych bez podania części ułamkowych.....	206
3.3.4. Model IV: Hipoteka na rzecz konsorcjum jako spółki prawa cywilnego.....	207
3.3.5. Model V: Hipoteka na rzecz jednego banku.....	209
3.3.5.1. Hipoteka na rzecz banku - administratora hipoteki.....	209
3.3.5.2. Hipoteka na rzecz banku prowadzącego sprawę i reprezentującego konsorcjum.....	210
3.4. Zabezpieczenie hipoteczne w przypadku syndykacji wtórnej	211
3.5. Podsumowanie.....	211
3.6. Konsorcja w praktyce banków hipotecznych – wybrane zagadnienia.....	212
4. Finansowanie nieruchomości komercyjnych w Polsce. Wybrane uwarunkowania i modele transakcji.....	213
4.1. Wprowadzenie.....	213



4.2. Specyfika polskiego rynku nieruchomości komercyjnych. Typy realizowanych transakcji	214
4.3. <i>Project finance</i> jako typowa struktura realizacji projektów deweloperskich.....	216
4.3.1. <i>Project finance</i> a tradycyjne formuły realizacji projektów.....	216
4.3.2. Podmioty uczestniczące w realizacji projektu.....	216
4.3.3. Wniesienie nieruchomości aportem do spółki lub zakup nieruchomości przez spółkę celową – kwestie odpowiedzialności	217
4.3.4. Realizacja projektu z udziałem spółki celowej	219
4.3.5. Dobór uczestników projektu.....	220
4.3.6. Transfer zysków z projektu.....	220
4.4. Najważniejsze umowy towarzyszące projektowi nieruchomościowemu.....	221
4.5. Znaczenie najmu dla realizacji projektu.....	222
4.6. Wybrane podatkowe aspekty transakcji w obszarze nieruchomości komercyjnych.....	223
4.6.1. Transfer nieruchomości (majątku) do spółki celowej a podatek dochodowy.....	224
4.6.2. Transfer nieruchomości (majątku) do spółki celowej a podatek VAT.....	226
4.6.3. Wykorzystanie struktury holdingowej dla projektów nieruchomościowych z udziałem spółki celowej	227
4.7. Banki a ocena projektów nieruchomościowych – biura, magazyny, centra handlowe.....	228
4.7.1. Ocena projektów realizowanych w formule tradycyjnej	228
4.7.2. Ocena projektów realizowanych w formule <i>project finance</i>	228
4.7.3. Wpływ nowych regulacji prawnych na finansowanie przez banki centrów handlowych.....	231
4.8. Bankowa ocena projektów nieruchomościowych w budownictwie mieszkaniowym.....	232
4.8.1. Umowy deweloperskie.....	233
4.9. Podsumowanie.....	234
V. Formy zabezpieczenia kredytów	234
1. Zabezpieczenia rzeczowe.....	234
1.1. Przewłaszczenie na zabezpieczenie.....	234
1.1.1. Natura prawna.....	235
1.1.2. Konstrukcje prawne.....	235
1.1.3. Przedmiot przewłaszczenia.....	236
1.1.4. Zalety przewłaszczenia.....	237
1.1.5. Przewłaszczenie nieruchomości na zabezpieczenie	238
1.2. Blokada środków pieniężnych.....	239
1.2.1. Natura prawna.	239
1.2.2. Przedmiot	239
1.2.3. Procedura ustanawiania blokady – wskazówki praktyczne.....	240
1.2.4. Odpowiedzialność banku prowadzącego rachunek.....	241
1.2.5. Odblokowanie środków.....	241
1.2.6. Egzekucja przeciwko posiadaczowi rachunku – ryzyko banku.....	242
1.3. Zastrzeżenie własności rzeczy sprzedanej	242
1.4. Prawo pierwokupu.....	243
1.5. Zastawy.....	244
1.5.1. Zastaw zwykły.....	244



1.5.2. Zastaw rejestrowy.....	245
1.5.2.1. Zastawnik – ograniczenia podmiotowe.....	245
1.5.2.2. Ustanowienie.....	246
1.5.2.3. Administrator zastawu.....	246
1.5.2.4. Wierzytelność zabezpieczona.....	247
1.5.2.5. Przedmiot zastawu.....	247
1.5.2.6. Zastaw a hipoteka.....	247
1.5.2.7. Zbycie przedmiotu zastawu.....	247
1.5.2.8. Kolidujące ograniczone prawa rzeczowe.....	248
1.5.2.9. Przeniesienie.....	248
1.5.2.10. Wygaśnięcie.....	248
1.5.2.11. Kolejność zaspokojenia.....	249
1.5.2.12. Zastaw rejestrowy a zastaw skarbowy.....	249
1.5.2.13. Egzekucyjne i pozaegzekucyjne sposoby zaspokojenia.....	249
1.5.2.14. Rejestr zastawów.....	249
1.5.3. Zastaw finansowy.....	250
1.5.3.1. Podmioty uprawnione.....	250
1.5.3.2. Kompensata.....	251
1.5.3.3. Forma.....	251
1.5.3.4. Procedury bankowe.....	251
1.5.3.5. Zaspokojenie.....	252
1.6. Kaucja.....	252
1.6.1. Natura prawna kaucji.....	252
1.6.2. Kaucja bankowa.....	253
1.6.3. Kaucja a blokada środków.....	254
1.6.4. Kaucja a przewłaszczenie na zabezpieczenie.....	254
1.6.5. Kaucja a depozyt nieprawidłowy.....	254
2. Zabezpieczenia osobiste.....	255
2.1. Poręczenie cywilne.....	255
2.1.1. Forma.....	255
2.1.2. Akcesoryjność.....	255
2.1.3. Odpowiedzialność.....	255
2.1.4. Przedmiot poręczenia.....	256
2.1.5. Obowiązki wierzyciela.....	256
2.1.6. Wygaśnięcie.....	256
2.1.7. Zakres.....	257
2.1.8. Poręczenie za kredyt hipoteczny.....	257
2.1.9. Praktyka bankowa.....	258
2.2. Poręczenie wekslowe.....	258
2.2.1. Forma.....	259
2.2.2. Odpowiedzialność poręczyciela.....	259
2.2.3. Wyłączenie odpowiedzialności wekslowej.....	259



2.2.4. Poręczenie w praktyce bankowej.....	260
2.3. Przejęcie długu.....	261
2.3.1. Umowa przejęcia długu.....	261
2.3.2. Forma.....	261
2.3.3. Skutki przejęcia długu.....	262
2.3.4. Przejęcie długu przy kredycie hipotecznym.....	262
2.4. Przystąpienie do długu.....	263
2.4.1. Natura prawna.....	263
2.4.2. Odpowiedzialność.....	263
2.4.3. Umowy z bankiem.....	264
2.5. Cesja na zabezpieczenie.....	264
2.5.1. Umowa cesji	265
2.5.2. Dłużnik a cesja.....	265
2.5.3. Ograniczenia dotyczące cesji	265
2.5.4. Przedmiot cesji	266
2.5.5. Cesja globalna (w obrocie bankowym).....	267
2.5.6. Powierniczy charakter cesji na zabezpieczenie.....	267
2.5.7. Ochrona dłużnika.	268
2.5.8. Regulacje szczególne.....	268
2.5.9. Zastosowanie cesji w kredytowaniu nieruchomości (odszkodowania)	269
2.6. Weksel	270
2.6.1. Forma.....	271
2.6.2. Podpis.....	271
2.6.3. Zabezpieczona wierzycelność.....	271
2.6.4. Porozumienie wekslowe (deklaracja wekslowa).....	272
2.6.5. Aval	272
2.6.6. Ograniczenia przy konsumenckich kredytach (hipotecznych)	273
2.7. Gwarancja bankowa.....	274
2.7.1. Natura prawna gwarancji	274
2.7.2. Gwarancja bankowa płatna „na pierwsze żądanie”.....	274
2.7.3. Wygaśnięcie gwarancji	276
2.7.4. Wezwanie do zapłaty z gwarancji	276
2.7.5. Rodzaje gwarancji bankowych.....	276
2.7.6. Klauzule dodatkowe.....	277
2.8. Pełnomocnictwo.....	277
2.8.1. Pełnomocnictwo nieodwołalne.....	277
2.8.2. Pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bankowym.....	278
2.8.3. Zastrzeżenia stosowane w praktyce bankowej	279
2.8.4. Pełnomocnictwo do sprzedaży nieruchomości	279
3. Inne formy zabezpieczenia kredytów.....	279
3.1. Ubezpieczenie kredytu.....	279
3.1.1. Źródła regulacji	279



3.1.2. Umowa ubezpieczenia.....	280
3.1.3. Ubezpieczenie kredytu.....	280
3.1.4. Zawarcie umowy ubezpieczenia.....	280
3.1.5. Ubezpieczenie ryzyka.....	281
3.1.6. Zapłata składki a ryzyko banku.....	281
3.1.7. Odpowiedzialność ubezpieczyciela.....	281
3.1.8. Praktyka bankowa.....	282
3.2. Ubezpieczenie nieruchomości.....	282
CZĘŚĆ V. PRAWO HIPOTECZNE	285
I. Definicja hipoteki	285
1. Podstawowe źródła przepisów dotyczące hipoteki.....	285
2. Definicja legalna hipoteki.....	286
II. Zasady prawa hipotecznego	288
1. Zasada pierwszeństwa.....	288
2. Zasada akcesoryjności.....	288
2.1. Akcesoryjność w zakresie powstania hipoteki.....	289
2.2. Akcesoryjność w zakresie przeniesienia hipoteki.....	289
2.3. Akcesoryjność w zakresie treści hipoteki.....	289
2.4. Akcesoryjność w zakresie wykonywania uprawnień.....	290
2.5. Akcesoryjność w zakresie wygaśnięcia hipoteki.....	290
2.6. Wyjątki od zasady akcesoryjności.....	290
3. Zasada jawności.....	291
3.1. Domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych.....	292
3.2. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	293
3.3. Wyłączenie rękojmi.....	294
3.4. Wygaśnięcie hipoteki w wyniku działania rękojmi.....	294
3.5. Usunięcie niezgodności.....	294
3.6. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a uprawnienia nabywcy wierzytelności hipotecznej.....	295
4. Zasada niepodzielności hipoteki/niepodzielności odpowiedzialności rzeczowej.....	295
5. Zasada szczegółowości hipoteki.....	297
6. Zasada posuwania się hipotek naprzód.....	298
7. Zasada konfuzji – hipoteka jako prawo na rzeczy cudzej.....	299
III. Przedmiot hipoteki	299
1. Hipoteka na nieruchomości.....	300
1.1. Hipoteka na budynkach.....	300
1.2. Hipoteka na lokalu stanowiącym odrębną własność.....	301
1.3. Nieruchomości o charakterze publicznym jako przedmiot hipoteki.....	303
1.4. Hipoteka na nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej.....	303
2. Hipoteka na części ułamkowej nieruchomości.....	303
3. Hipoteka na użytkowaniu wieczystym.....	305
3.1. Zasady ogólne.....	305



3.2. Ryzyko wygaśnięcia hipoteki na użytkowaniu wieczystym.....	306
4. Hipoteka na prawach spółdzielczych.....	307
4.1. Zasady ogólne.....	307
4.2. Ryzyka dla banku.....	308
5. Hipoteka na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie/ subintabulat	309
5.1. Zasady ogólne.....	309
5.2. Uprawnienia wierzyciela.....	310
6. Inne przedmioty hipoteki	310
7. Zakres obciążenia hipoteką.....	311
IV. Powstanie i rodzaje hipoteki	313
1. Przegląd i systematyka hipotek.....	313
2. Hipoteka umowna.....	314
2.1. Źródła prawa powstania hipotek, charakter – konsensualność, kauzalność.	314
2.2. Forma i treść umowy o ustanowienie hipoteki	315
2.3. Hipoteka na majątku wspólnym.....	315
2.4. Wpis hipoteki do księgi wieczystej	316
2.5. Podsumowanie.....	318
3. Hipoteka przymusowa.	318
3.1. Informacje podstawowe.....	318
3.2. Hipoteka przymusowa łączna.	320
3.3. Szczególne rodzaje hipoteki przymusowej (hipoteka podatkowa i hipoteka „zusowska”)..	320
4. Hipoteka ustawowa.....	321
5. Szczególne formy hipoteki.....	321
5.1. Hipoteka bankowa.....	321
5.2. Hipoteka łączna.....	325
5.2.1. Istota hipoteki łącznej	325
5.2.2. Hipoteka łączna umowna.	326
5.2.2.1. Przedmiot zabezpieczenia.....	326
5.2.2.2. Charakter hipoteki łącznej.....	327
5.2.2.3. Moment powstania hipoteki łącznej.....	328
5.2.3. Hipoteka łączna powstająca z mocy prawa.....	328
5.2.4. Wyjątek od zasady powstania <i>ex lege</i> hipotek w wyniku podziału nieruchomości – ryzyko banku.....	329
5.3. Hipoteka kaucyjna.....	332
5.3.1. Zabezpieczenie tzw. umów ramowych hipoteką kaucyjną.....	334
V. Zabezpieczona wierzytelność	335
1. Wierzytelność podlegająca zabezpieczeniu hipoteką.....	335
2. Wybór rodzaju hipoteki.....	336
2.1. Kryteria wyboru.....	336
2.1.1. Wierzytelności nieustalone.	336
2.1.2. Wierzytelności przyszłe.....	338
3. Zabezpieczenie należności ubocznych.....	339



3.1. Ujawnianie odsetek we wpisie hipoteki.....	340
3.2. Zabezpieczenie hipoteką kredytów oprocentowanych według zmiennej stopy procentowej	341
3.3. Sposób ujawniania odsetek w księdze wieczystej	344
4. Zmiany w zakresie stosunku kredytowego (wierzytelności) – dopuszczalność i wpływ na hipotekę.....	344
4.1. Zmiany treści zobowiązania (w umowie kredytu) niemające charakteru nowacji.....	344
4.1.1. Forma dokonywania zmian.....	345
4.1.2. Zmiana kwoty wierzytelności	345
4.1.3. Zmiana oprocentowania.	346
4.1.4. Zmiana waluty wierzytelności	347
4.1.5. Zmiana wierzytelności hipotecznej a zgoda wierzycieli z równym lub niższym pierwszeństwem.....	348
4.2. Zmiany treści zobowiązania o charakterze nowacji	349
4.3. Zmiana rodzaju hipoteki	350
5. Zmiany w zakresie stosunku kredytowego po stronie wierzycieli – dopuszczalność i wpływ na hipotekę	351
5.1. Zmiana wierzyciela hipotecznego na podstawie instytucji <i>cessio legis</i>	351
5.2. Przelew wierzytelności hipotecznej.....	352
5.2.1. Przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą.....	352
5.2.2. Zagadnienia praktyczne.	353
5.2.3. Przelew części wierzytelności	354
5.2.4. Przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną.	355
5.2.5. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a przelew wierzytelności	356
6. Zmiany w zakresie stosunku kredytowego po stronie dłużnika – dopuszczalność i wpływ na hipotekę	357
6.1. Przejęcie długu.....	357
6.2. Sprzedaż nieruchomości a zmiana dłużnika.....	358
7. Zmiany w zakresie stosunku kredytowego w zakresie przedmiotu zabezpieczenia – dopuszczalność i wpływ na hipotekę.....	359
7.1. Zmiana przedmiotu zabezpieczenia (przeniesienie hipoteki na inną nieruchomość).....	359
8. Stosunki wielopodmiotowe.....	359
VI. Ochrona hipoteki	360
VII. Wygaśnięcie hipoteki	361
1. Przyczyny wygaśnięcia hipoteki	361
2. Wygaśnięcie wierzytelności jako przyczyna wygaśnięcia hipoteki	361
2.1. Zasady ogólne.....	361
2.2. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej	362
2.3. Wyjątki od zasady wygasania hipotek.	363
2.3.1. Nowacja a wygaśnięcie.....	363
2.3.2. Roszczenie regresowe.....	363
2.4. Złożenie do depozytu sądowego.....	364
3. Przypadki wygaśnięcia hipoteki niezwiązane z wygaśnięciem wierzytelności.....	365
3.1. Zrzeczenie się hipoteki.....	365



3.2. Konfuzja.....	366
3.3. Nieprzywrócenie w ciągu 10 lat wykreślonej bezpodstawnie hipoteki	366
3.4. Zmiana dłużnika.	366
3.5. Wygaśnięcie wieczystego użytkowania.....	367
3.6. Nabycie nieruchomości w toku egzekucji	367
4. Wygaśnięcie hipoteki kaucyjnej	368
VIII. Koszty związane z zabezpieczeniem hipotecznym.....	369
1. Koszty ustanowienia hipoteki.....	289
2. Koszty przeniesienia hipoteki	371
3. Koszty wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej	372
IX. Realizacja hipoteki w postępowaniu egzekucyjnym, ze szczególnym uwzględnieniem pozycji wierzycieli bankowych	373
1. Wprowadzenie.....	373
2. Tryb zaspokojenia roszczeń z nieruchomości objętej hipoteką.....	373
2.1 Egzekucja sądowa.	373
2.2 Alternatywne sposoby zaspokojenia wierzytelności hipotecznych.....	374
2.3. Egzekucja z nieruchomości a dłużnik rzeczowy/osobisty.....	375
2.4. Ogólne zasady realizacji hipoteki w postępowaniu egzekucyjnym.....	376
3. Podmioty postępowania egzekucyjnego.....	377
3.1. Organy egzekucyjne.....	377
3.1.1. Sąd w postępowaniu egzekucyjnym.....	377
3.1.2. Komornik sądowy.....	378
3.1.2.1. Zakres zadań komornika.....	378
3.1.2.2. Właściwość miejscowa komornika przy egzekucji z nieruchomości	378
3.1.2.3. Nadzór i kontrola sprawowana nad komornikiem.....	380
3.1.2.4. Skarga na czynności komornika.....	380
3.3. Uczestnicy postępowania egzekucyjnego.	381
4. Podstawy egzekucji	382
4.1. Tytuł egzekucyjny.....	382
4.2. Bankowy tytuł egzekucyjny.....	384
4.3. Tytuł egzekucyjny w walucie obcej	385
4.4 Klauzula wykonalności.....	386
4.4.1. Termin.....	386
4.4.2. Treść klauzuli	386
4.4.3. Sąd właściwy.....	387
4.4.4. Cel postępowania.....	387
4.4.5. Środki odwoławcze.....	387
4.4.6. Klauzula wykonalności przeciwko małżonkowi dłużnika.....	387
4.4.7. Klauzula wykonalności w razie następstwa prawnego.....	388
4.4.8. Klauzula wykonalności w przypadku bte.....	389
4.4.9. Zmiana właściciela nieruchomości a skuteczność egzekucji.....	389
4.4.10. Ponowny tytuł wykonawczy.....	389



4.4.11. Skutki materialnoprawne wystąpienia do sądu o nadanie klauzuli wykonalności....	389
4.4.12. Bte a banki zagraniczne.....	390
5. Przebieg postępowania egzekucyjnego z nieruchomości	390
5.1. Wszczęcie postępowania egzekucyjnego.....	391
5.2. Zawieszenie i umorzenie postępowania egzekucyjnego.....	391
5.3. Ograniczenie egzekucji.....	393
5.4. Środki zaskarżenia i powództwa przeciwegzekucyjne.....	394
5.4.1. Środki zaskarżenia.....	394
5.4.2. Powództwa przeciwegzekucyjne.....	395
5.5. Przedmiot egzekucji.....	396
5.6. Przebieg egzekucji z nieruchomości.....	397
5.6.1. Zajęcie nieruchomości.....	397
5.6.1.1. Wniosek.....	397
5.6.1.2. Wpis w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji	398
5.6.1.3. Chwila zajęcia.....	398
5.6.1.4. Skutki zajęcia nieruchomości.....	399
5.6.1.5. Zarząd nieruchomością.....	402
5.6.2. Opis i oszacowanie.....	402
5.6.3. Licytacja.....	404
5.6.3.1. Obwieszczenie o licytacji	404
5.6.3.2. Odpowiedzialność nabywcy nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym za zobowiązania publicznoprawne	405
5.6.3.3. Przebieg licytacji.....	406
5.6.3.4. Druga licytacja.....	407
5.6.4. Przybicie.....	407
5.6.5. Przysądzenie własności	408
5.6.6. Podział sumy uzyskanej z egzekucji	410
5.6.6.1. Kolejność zaspokojenia.....	410
5.6.6.2. Zarzuty przeciwko planowi podziału.....	414
5.6.6.3. Podział sumy uzyskanej przez egzekucję z nieruchomości (art. 1035-1040 kpc)	415
6. Wybrane zagadnienia postępowania egzekucyjnego z nieruchomości.....	415
6.1. Realizacja wierzycelności zabezpieczonych hipoteką kaucyjną.....	416
6.2. Realizacja hipoteki łącznej	418
6.3. Egzekucja ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.....	418
6.4. Egzekucja z nieruchomości rolnej	418
6.5. Egzekucja z ułamkowej części nieruchomości.....	419
6.6. Egzekucja z użytkowania wieczystego.....	420
6.7. Umowy najmu i dzierżawy nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.....	421
6.8. Zbieg egzekucji sądowej i administracyjnej.....	422
6.9. Uproszczona egzekucja z nieruchomości.....	422
6.9.1. Uwagi wstępne.....	423
6.9.2. Zakres stosowania.....	423



6.9.3. Przebieg egzekucji uproszczonej	423
6.9.4. Praktyczne problemy stosowania trybu uproszczonego.....	425
7. Eksmisja z nieruchomości	426
7.1. Źródła prawa.....	426
7.2. Znaczenie eksmisji dla wierzycieli hipotecznych.	426
7.3. Przesłanki do wystąpienia o eksmisję z lokalu mieszkalnego.....	427
7.4. Eksmisja z lokali mieszkalnych.....	427
7.4.1. Eksmisja z lokalu mieszkalnego z przyznaniem lokalu socjalnego.....	428
7.4.2. Eksmisja z lokalu mieszkalnego bez przyznania lokalu socjalnego.....	429
8. Praktyczne aspekty postępowania egzekucyjnego.....	430
8.1. Egzekucja z nieruchomości a inne sposoby egzekucji.....	430
8.2. Rodzaj nieruchomości a szanse powodzenia egzekucji	431
8.3. Egzekucja a stosunki majątkowe małżeńskie.....	431
8.4. Problem wskazania nieruchomości do egzekucji.....	431
8.5. Przewlekłość postępowania.....	432
8.5.1. Informacje ogólne.....	432
8.5.2. Przyczyny utrudniające/wydłużające postępowanie egzekucyjne (po stronie wierzyciela)	433
8.5.3. Przyczyny utrudniające/wydłużające postępowanie egzekucyjne (po stronie dłużnika).....	435
8.6. Podatek VAT od sprzedaży nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym.....	436
8.7. Koszty egzekucji	438
8.7.1. Wydatki w toku egzekucji	438
8.7.2. Opłaty egzekucyjne.....	439
8.8. Element „cudzoziemski” w egzekucji z nieruchomości	441
8.8.1. Egzekucja z nieruchomości, gdy wierzycielem jest cudzoziemiec.....	441
8.8.2. Wykonalność orzeczeń zagranicznych w Polsce.....	442
8.8.3. Egzekucja z nieruchomości, gdy polski bank finansuje nieruchomość za granicą.....	444
X. Realizacja hipoteki w postępowaniu upadłościowym.....	445
1. Wstęp.....	445
2. Przesłanki ogłoszenia upadłości	446
3. Skutki ogłoszenia upadłości	448
4. Wpływ ogłoszenia upadłości na inne postępowania.	449
4.1. Wpływ ogłoszenia upadłości likwidacyjnej na postępowanie egzekucyjne.....	450
4.2. Wpływ ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu na postępowanie egzekucyjne.....	450
5. Ustanowienie hipoteki na nieruchomości wchodzącej w skład masy upadłości po ogłoszeniu upadłości	451
6. Zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym.....	454
7. Upadłość układowa i likwidacyjna.....	454
7.1. Upadłość z możliwością zawarcia układu.....	454
7.1.1. Pozycja wierzyciela hipotecznego w upadłości układowej.....	455
7.1.2. Układ likwidacyjny.....	456
7.1.3. Uchylenie układu.....	457



7.2 Upadłość likwidacyjna.....	457
7.2.1. Opis i oszacowanie.....	457
7.2.2. Sprzedaż przedsiębiorstwa.....	458
7.2.3. Skutki sprzedaży w postępowaniu upadłościowym.....	459
8. Podział funduszy masy upadłości	460
8.1. Kolejność zaspokajania wierzycieli – zasady ogólne.....	460
8.2. Kolejność zaspokajania wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo.....	461
8.3. Plan podziału funduszy masy upadłości.....	463
9. Wierzyciel zamieszkały za granicą lub mający siedzibę za granicą jako uczestnik postępowania upadłościowego.	464
BIBLIOGRAFIA	466
Materiały konferencyjne i raporty	479
WYKAZ SKRÓTÓW	481
WYKAZ AKTÓW PRAWNYCH	482
ZAŁĄCZNIKI	490
A. Formularze urzędowe stosowane w przypadku ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym.....	490
B. Zawiadomienia o wpisie oraz odpisy ksiąg wieczystych - przykłady	510
oryginalnych dokumentów	510
C. Wzorcowe wnioski o wpisy w księgach wieczystych przygotowane	526
przez Fundację na Rzecz Kredytu Hipotecznego.....	526