



ZESZYT HIPOTECZNY 30

# Hipoteka i księgi wieczyste w pytaniach i odpowiedziach

Podsumowanie wniosków i analiz prawnych z posiedzeń  
Grupy Roboczej Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego  
oraz Ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych  
w latach 2012-2016

Izabela Heropolitańska

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego



**AUTOR**

Izabela Heropolitańska

**Redaktor Naczelny**

Agnieszka Tułodziecka

**Sekretarz Redakcji**

Krzysztof Klukowski

**© Copyright by**

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2017

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

ISSN 1508-5988

ISBN 978-83-905607-1-7

**Adres redakcji**

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

ul. Finlandzka 8 lok.1

03-903 Warszawa

tel. +48 870 73 60

e-mail: [fundacja@ehipoteka.pl](mailto:fundacja@ehipoteka.pl)

[www.ehipoteka.pl](http://www.ehipoteka.pl)

Nakład: 250 egzemplarzy



## Grupa Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego<sup>1</sup>

Przewodnicząca Grupy - dr Izabela Makowska - mBank Hipoteczny S.A.,

Zastępca Przewodniczącej Grupy - mec. Agnieszka Turek - BZWBK S.A.,

Prowadząca ze strony FKH - Izabela Heropolitańska - Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Przewodniczące oraz Fundacja składają podziękowanie za zaangażowanie i wkład w prace oraz merytoryczną dyskusję w toku posiedzeń, które doprowadziły do powstania tej publikacji, następującym aktywnym Członkom Grupy Ramy Prawne FKH:

mec. Marta Bańka-Lipka - ING Bank Śląski S.A

mec. Aneta Chrostowska-Marzec, Raiffeisen Bank Polska S.A.

mec. dr Tomasz Czech

mec. Ewa Dryja - mBank S.A.

Bożena Gadzina - Bank Pekao S.A.

sędzia Katarzyna Hryćków-Mycka – Ministerstwo Sprawiedliwości

mec. Joanna Kornas - mBank Hipoteczny S.A.

Renata Kowalczyk - Bank Pekao S.A.

mec. Alicja Macierzyńska - mBank S.A.

mec. Anita Ołdakowska - mBank Hipoteczny S.A.

mec. Magdalena Piekarczyk - Pekao Bank Hipoteczny S.A.

notariusz Piotr Siciński

Ewa Skrundz - Bank Pekao S.A.

---

1 stan na dzień 28 lutego 2017 r.



## Skróty

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (tj. Dz.U. 2014 r., poz. 121)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz.U. 2014 r., poz. 101)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. kodeks rodzinny i opiekuńczy (tj. Dz.U. 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
- KRS – Krajowy Rejestr Sądowy
- MonPrBank – Monitor Prawa Bankowego
- MonPr – Monitor Prawniczy
- OMH – opróżnione miejsce hipoteczne
- OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna
- p.n. - ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. Dz.U. 2014 r., poz. 164)
- post. - postanowienie
- pr.bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz.U. 2012 r., poz. 1376)
- pr.upadł – ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. 2016 r., poz. 2171 ze zm.)
- rozporządzenie - rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. 2016 r. poz. 312)
- sąd wieczystoksięgowy – Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego
- SA – sąd apelacyjny
- SN – Sąd Najwyższy
- tj. – tekst jednolity
- u.b.h. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (tj. Dz.U. 2016 r. poz. 1771)
- u.g.n. - ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. 2016 r. poz. 2147)
- u.k.s.c. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. 2016 r. poz. 623 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. Dz.U. 2016 r. poz. 790 ze zm.)
- uchw. - uchwała
- ustawa nowelizująca - ustawa z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie u.k.w.h. oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 20 lutego 2011 r.
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. 2000 r. Nr 80 poz. 903)
- u.z.r. – ustawa z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tj. Dz.U. 2016 r., poz. 297 ze zm.)
- wyr. - wyrok
- zd. - zdanie



## O Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego

Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego została założona w 1991 roku przez ówczesnego ministra finansów w celu wspierania budowy sprawnego systemu kredytowania hipotecznego w Polsce.

*„Celem Fundacji jest wszechstronna działalność, w tym naukowa, badawcza, oświatowa, wydawnicza zmierzająca do wprowadzenia, udoskonalenia, usprawnienia funkcjonowania w systemie finansowo-bankowym i prawno-instytucjonalnym długoterminowych kredytów i pożyczek w oparciu o wykorzystanie różnych form zabezpieczenia na nieruchomości oraz różnych sposobów refinansowania. Celem jest również przygotowanie i opiniowanie aktów prawnych w zakresie służącym osiągnięciu powyższych celów jak również popularyzowanie wiedzy o warunkach rozwoju i rozwiązaniach dotyczących powyższych instrumentów dla osiągnięcia ich szerokiego stosowania w gospodarce polskiej”.*

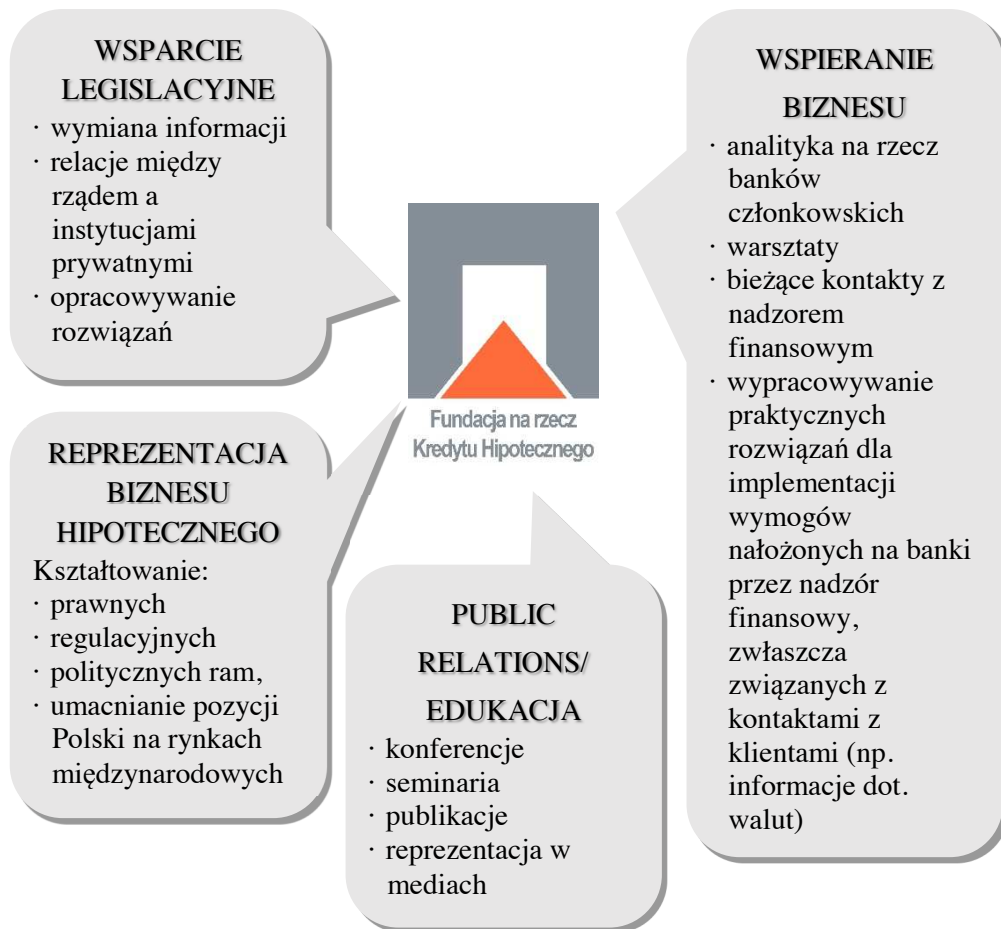
*(ze statutu Fundacji)*

Członkami Fundacji są dziś przedstawiciele Ministerstwa Finansów, Ministerstwa Sprawiedliwości, Narodowego Banku Polskiego, oraz banki - liderzy kredytowania hipotecznego, emitenci listów zastawnych.

Realizując swoje cele statutowe Fundacja wypracowuje w powołanych przez nią bankowo-resortowych grupach roboczych propozycje rozwiązań najważniejszych problemów, w szczególności związanych z szeroko pojętymi problemami finansowania hipotecznego i hipoteki jako instrumentu zabezpieczenia na nieruchomości.



Fundacja platformą ekspertyz i działania w zakresie:  
infrastruktury prawno-systemowej  
kredytu hipotecznego i zabezpieczeń



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego aktywnie opracowuje i promuje rozwiązania prawno-systemowe znoszenia barier dla finansowania nieruchomości kredytem hipotecznym przed Komisją Nadzoru Finansowego, Urzędem Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Radą Ministrów Rzeczypospolitej Polskiej, resortami i wieloma innymi instytucjami. Fundacja od lat reprezentuje biznes hipoteczny w Brukseli, głównie w kontaktach z Komisją Europejską.

Prace Fundacji skupiają się na podnoszeniu jakości procedur, implementacji nowego prawa oraz identyfikowaniu i zmniejszaniu ryzyka bankowego. Znaczenie Fundacji oraz współpraca sektora w ramach jej Grup Roboczych wzrasta dzięki nowej legislacji hipotecznej (prace nad Ustawą hipoteczną), nadchodzącym zmianom w Rekomendacjach Komisji Nadzoru Finansowego (Rekomendacja S), nowym dyrektywom Unii Europej-

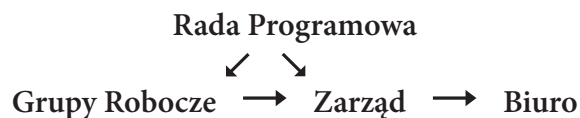


skiej (CRD/CRR4, Dyrektywa Covered Bond, Dyrektywa BRRD) i aktualnej działalności związanej z ogólnoeuropejskimi regulacjami finansowymi.

Obecne wyzwania to:

- Implementacja Dyrektywy hipotecznej,
- Udoskonalenie i rozwój prawa dotyczącego inwestycji w listy zastawne,
- Zapewnienie skuteczności zabezpieczeń hipotecznych (korzyści z elektroniczacji ksiąg wieczystych oraz egzekucja i upadłość)
- Wprowadzenie na rynek nowych produktów hipotecznych (na przykład kredyt hipoteczny na stałą stopę procentową)

## Schemat Organizacyjny Fundacji



Członkami Rady Programowej są wybitni eksperci rynku hipotecznego, zabezpieczeń na nieruchomościach oraz rynku listów zastawnych - liderzy polskiej bankowości i przedstawiciele resortów odpowiedzialni za reformy tej części polskiej gospodarki.

## O Grupach Roboczych (GR)

Grupy robocze to platforma bankowo-resortowych spotkań organizowanych przy Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego, których celem jest rozwiązywanie problemów i wymiana wiedzy ekspertów bankowych z dziedzin dotyczących przedmiotów omawianych na grupach.

NASZE CELE:

- Opiniowanie i inicjowanie prawa
- Wdrażanie wzorców i rozwiązań praktyki bankowej
- Interpretacja przepisów, analiza problemów rynkowych

Zakres tematów najczęściej obejmuje problemy zgłaszane przez samych członków grup jako reprezentantów Instytucji Członkowskich Fundacji na rzecz Kredytu Hipotecznego i dostrzeżone oraz zaproponowane przez samą Fundację.

Grupy spotykają się w zależności od bieżących potrzeb. Udział w grupie nie wiąże się z członkostwem w Fundacji. Posiedzenia są cenną możliwością przedyskutowania problemów z innymi bankami oraz przedstawicielami resortów i daje możliwość ustalenia wspólnej, bezpiecznej praktyki postępowania.

W zależności od tematu i decyzji na posiedzenie grupy zapraszani są specjaliści i autoritety w danej dziedzinie, jak również przedstawiciele NBP, KNF, Ministerstwa Sprawiedliwości, Ministerstwa Finansów, UOKiK, ZBP i związkowych organizacji dziedzin powiązanych tematycznie.

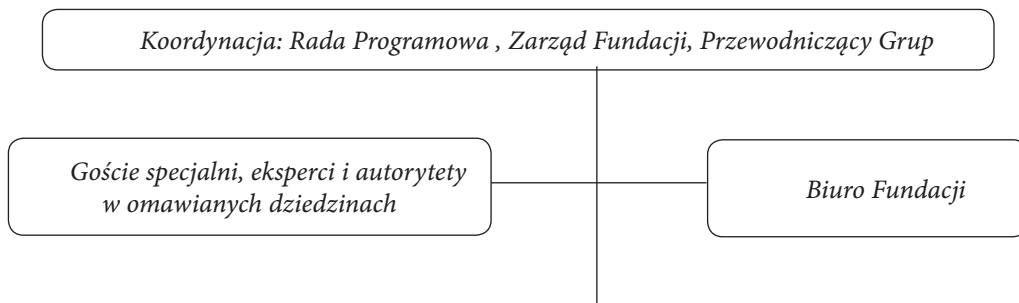
W posiedzeniach GR, koordynowanych przez Fundację Hipoteczną, bierze udział w su-



mie ponad 80 osób tematycznie delegowanych przez Banki Członkowskie i Resorty



### Struktura Grup Roboczych Fundacji



Banki Hipoteczne i Listy Zastawne	Ramy prawne dla kredytu hipotecznego	Ochrona konsumenta	Banki i Deweloperzy	Ekonomiczne aspekty kredytu hipotecznego	Egzekucja i upadłość
Ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Rekomendacje KNF, relacje z inwestorami	Przepisy, bankowa praktyka, procedury zabezpieczeń, orzecznictwo i nowe przepisy	Standardy i procedury bankowe w wykonywaniu obowiązków wynikających z ustawy konsumenckiej, wyroków SOKiK, obowiązków informacyjnych, Rekomendacji KNF, Dyrektywy konsumenckiej	Wdrożenie, współtworzenie przepisów ustawy deweloperskiej i problemów zabezpieczeń	Analizy sektorowe oraz koszty wdrożenia regulacji	Problemy i wymagania bankowych procedur w związku z nowymi przepisami Dyrektywy hipoteczne

### Grupa Robocza Ramy Prawne Kredytu Hipotecznego

W jej skład wchodzi blisko 30 osób delegowanych przez instytucje członkowskie Fundacji. W latach 2012-2016 odbyły się 24 posiedzenia, które obejmowały m.in.:

- wypracowywanie rekomendacji dla praktyki bankowej
- współpraca banków z sędziami i notariuszami - bieżące problemy
- analiza bieżącego orzecznictwa
- wnioski dla banków odnośnie problemów z hipotekami starego typu (sprzed noweli w 2009 r.)
- współtworzenie ustaw, udział w pracach legislacyjnych (np. ustawa o odwróconym kredycie hipotecznym)
- bieżące analizy problemów praktyki bankowej
- opróżnione miejsce hipoteczne
- dostęp do KW online, a praktyka
- zabezpieczenia na użytkowaniu wieczystym i prawach spółdzielczych (nowe orzecznictwo - skutki)
- przelewy wierzytelności hipotecznych (refinansowanie portfeli hipotecz-



nych). Fundacja organizatorem platformy konsultacyjnej dla banków wobec KNF, MS i MF.

Zadania na 2017 rok: uporządkowanie przepisów związanych z opróżnionym miejscem hipotecznym a także tzw. hipoteką „rolną” i hipoteką „europejską”. W wyniku najnowszej debaty w ramach dorocznie organizowanej przez Fundację Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej, powyższe zagadnienia zdiagnozowane zostały jako zagrażające skuteczności zabezpieczeń kredytów hipotecznych. To z kolei może mieć odzwierciedlenie w przyszłych regulacjach nadzorczych, wagach ryzyka oraz wymaganiach kapitałowych dla portfela hipotecznego banków.

## Ogólnopolskie Konferencje Wieczystoksięgowe

Fundacja Hipoteczna, we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości, w latach 2001-2016 zorganizowała już trzynastą edycję Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej. Ideą tej inicjatywy jest doroczne podsumowanie funkcjonowania nowych przepisów w praktyce oraz zmierzenie się z problemami obrotu w możliwie najszerszym gronie: orzeczników wieczystoksięgowych, bankowców, notariuszy, ubezpieczycieli, praktyków upadłościowych oraz prawników z zewnętrznych kancelarii zajmujących się obsługą biznesu hipotecznego. Celem również było i nadal jest stworzenie forum wymiany poglądów i podsumowania doświadczeń między sędziami i referendarzami sądowymi a użytkownikami ksiąg wieczystych, co skutkuje usprawnieniem postępowań wieczystoksięgowych, mających z kolei decydujący wpływ na jakość zabezpieczeń i rynek hipoteczny.

Z perspektywy czasu możemy stwierdzić, iż cel ten - dzięki owocnej współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości - udaje się zrealizować, a Konferencje stały się już tradycją i na stałe weszły do kalendarza przedsięwzięć szkoleniowych. Nie brakuje bieżących wyzwań w związku z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych zgłaszanych nadal ze wszystkich zawodowo związanych z nimi środowisk.

Każda z edycji Konferencji gromadzi około 180 - 200 uczestników głównie sędziów i referendarzy sądowych, praktyków bankowych, kancelaryjnych, notariuszy, rzeczoznawców i autorów nowego prawa hipotecznego. Konferencje są również doskonałą okazją do dyskusji kularowych oraz okazją do przedstawienia osiągnięć oraz planów przez resort sprawiedliwości.

Tradycją Konferencji jest formuła stałej Łoży Komentatorów, w której zasiadają wybitni przedstawiciele Palestry, Sędziowie SN, autorzy komentarzy prawa i praktyki. Każda z edycji Konferencji zgromadziła wybitne grono specjalistów w dziedzinie prawa hipotecznego w roli Prelegentów, jak i Komentatorów.

Niniejszy Zeszyt to podsumowanie wniosków i analiz prawnych z posiedzeń Grupy Roboczej Ramy Prawne dla Kredytu Hipotecznego oraz Ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych w latach 2012-2016 po reformie hipoteki ustawą z 2009 roku.

*Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.  
(tekst jednolity - Dz.U.2016 r., poz. 790 ze zm.)*

*DZIAŁ I  
Księgi wieczyste*

*Rozdział 1  
Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej*

*Art. 1. 1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.*

*2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.*

*3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.*

**1. Czy wpisy w Dziale I księgi wieczystej tworzą „stan prawny nieruchomości”?**

Nie. Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć stan praw odnoszących się do niej ujętych w działach II–IV księgi wieczystej. Nie tworzą stanu prawnego nieruchomości wpisy w dziale I–O księgi wieczystej, które opisują tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona. Jednakże nie można odmówić im jakiegokolwiek znaczenia bowiem w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości – nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa (post. SN z 16.2.2012 r., IV CSK 272/11, Legalis)

**2. Czy wpis nabywcy nieruchomości do księgi wieczystej jest warunkiem skutecznego przejścia własności nieruchomości?**

Nie. Według art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia nieruchomości przenosi własność na nabywcę. Dla jej skuteczności umowa taka powinna być zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Ponadto własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu (art. 157 k.c.).

Z powołanych przepisów wynika zatem, że już z chwilą zawarcia umowy w formie aktu notarialnego nabywca staje się właścicielem nieruchomości. Wpis nabywcy do księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości nie ma więc charakteru konstytutywnego.

Tym samym nabywca nieruchomości może ustanowić hipotekę już po nabyciu nieruchomości.

**3. Czy warunkiem istnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest istnienie księgi wieczystej dla tego prawa?**

Nie. Jak stanowił uchylony art. 17<sup>1</sup> ust. 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2013 r. poz. 1222) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstało z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Można więc, pomimo braku księgi wieczystej, skutecznie ustanowić hipotekę. Jednakże ze względu na to, że do powstania hipoteki jest niezbędny wpis w księdze wieczystej trzeba będzie zwrócić się do sądu wieczystoksięgowego z wnioskiem o założenie





księgi wieczystej dla tego prawa i wpisanie uprawnionego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu najpóźniej równocześnie z wnioskiem o wpis hipoteki.

#### 4. Czy wpis do księgi wieczystej użytkownika wieczystego jest warunkiem nabycia tego użytkownika?

Tak, zgodnie z art. 27 u.g.n. dla oddania nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy konieczny jest wpis w księdze wieczystej. Umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste albo o przeniesienie tego prawa wymaga formy aktu notarialnego.

Jednakże przepis nie stawia wymogu, aby wpis w księdze wieczystej był prawomocny. Zatem już po wpisaniu do księgi wieczystej danej osoby jako użytkownika wieczystego może ona ustanowić hipotekę na tym użytkowaniu.

#### 5. Czy w księdze wieczystej możliwe jest ujawnienie budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej?

Rozporządzenie w § 19 pkt 2 dopuszcza możliwość ujawnienia w księdze wieczystej w podrubryce 1.4.2 danych o oznaczeniu usytuowanego na nieruchomości budynku tylko w wypadku, gdy:

1. stanowi on odrębną nieruchomość albo
2. wyodrębniono z niego lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo
3. znajdują się w nim lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo
4. przysługuje do niego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Nie jest natomiast dopuszczalne ujawnienie budynku będącego tylko częścią składową nieruchomości. W takiej sytuacji, na podstawie § 20 pkt 1 ppkt f rozporządzenia, możliwe jest jedynie ujawnienie w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” rubryce 1.4 „oznaczenie” podrubryce 1.4.1 „działka ewidencyjna” polu 1.4.1.6 „sposób korzystania” wpisu „grunt zabudowany” albo „grunt zabudowany i zurbanizowany”.

*Art. 2. Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznaną jakością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.*

*Art. 3. 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.*

*2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.*

#### 6. Czy stan prawny nieruchomości może być inny niż ujawniony w księdze wieczystej?

Tak. Po pierwsze wynika to z faktu, że przepisy nie wymagają wpisu wszystkich praw związanych z nieruchomością do księgi wieczystej. Wpisy, które tworzą, zmieniają lub powodują wygaśnięcie prawa są to wpisy konstytutywne. Natomiast jeżeli wpis nie jest konieczny do powstania, zmiany treści lub wygaśnięcia prawa jest on deklaracyjny. Wpisami konstytutywnymi są w szczególności: oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa (art. 27 zd. 2 u.g.n.), ustanowienie hipoteki (art. 67 u.k.w.h.), uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 1014 ust. 1 u.k.w.h.). Do wpisów o charakterze deklaracyjnym należą



przykładowo: zmiana właściciela nieruchomości (a contrario art. 155 § 1 k.c.) oraz wygaśnięcie hipoteki (a contrario art. 94 u.k.w.h.).

Po wtóre szereg zmian w stosunkach prawnorzeczowych zachodzi na skutek zdarzeń niezależnych od działań ludzkich (np. przejście prawa własności w wyniku śmierci).

Ponadto art. 3 u.k.w.h. wprowadza domniemania nakazujące przyjmować określone fakty za stwierdzone tj:

1) prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz

2) prawo wykreślone z księgi wieczystej nie istnieje.

Domniemanie istnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej w przypadku hipoteki nakazuje uznać za istniejącą hipotekę ujawnioną w księdze wieczystej nawet w wypadku, gdy hipoteka ta:

1) wygasła np. w wyniku wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpieczała albo

2) jest nieważna np. hipoteka ustanowiona w trybie art. 95 pr.bank. podczas, gdy powinna być ustanowiona w formie aktu notarialnego, hipoteka ustanowiona bez zgody drugiego małżonka.

Natomiast domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego z księgi wieczystej w przypadku hipoteki oznacza, że hipoteka wykreślona będzie uznana za nieistniejącą nawet, jeżeli wykreślenie to nastąpiło bez ważnej podstawy prawnej.

Domniemania z art. 3 u.k.w.h. są domniemaniami wzruszalnymi (iuris tantum) i jako takie mogą być obalone w procesie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, opartym na art. 10 u.k.w.h. (Wyr. SN z dnia 9.10.2013 r., V CSK 450/12, LEX nr 1415129).

*Art. 4. Przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.*

*Art. 5. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).*

**7. Czy z uwagi na art. 1028 k.c. oraz art. 4 i 5 u.k.w.h. możliwe jest kredytowanie nieruchomości i ustanowienie hipoteki w przypadku, gdy zbywca (spadkobierca, który formalnie nabył spadek – posiada prawomocne postanowienie sądu) nie jest ujawniony w księdze wieczystej?**

Zgodnie z art. 922 § 1 k.c. prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów Księgi Czwartej Spadki. Dotyczy to także nieruchomości. Ustawodawca nie uczynił bowiem wobec nich żadnych wyjątków. Do skutecznego nabycia nieruchomości przez spadkobiercę nie jest konieczne ujawnienie go w księdze wieczystej.

Z art. 1027 k.c. wynika z kolei, że względem osoby trzeciej, która nie rości sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia, np. banku, spadkobierca może udowodnić swoje prawa wynikające z dziedziczenia tylko stwierdzeniem nabycia spadku lub zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia.

Kolejnym przepisem jest art. 1028 k.c.. Wynika z niego, że jeżeli ten, kto uzyskał



stwierdzenie nabycia spadku albo poświadczenie dziedziczenia, lecz spadkobiercą nie jest, ustanawia hipotekę na rzecz banku, bank ten nabywa hipotekę, chyba że działa w złej wierze. Oznacza to, że osoba, która nabędzie nieruchomości od osoby legitymującej się stwierdzeniem nabycia spadku albo poświadczeniem dziedziczenia lecz niewpisanej do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości, nabywa tę nieruchomością chyba, że wie o tym, że zbywca w rzeczywistości nie jest spadkobiercą albo nie jest jedynym spadkobiercą. Jednakże taki nabywca nieruchomości nie jest w żadnym razie zobowiązany do badania i ustalania praw zbywcy do spadku. Zgodnie bowiem z art. 1027 k.c. względem osoby trzeciej, która nie rości sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia, spadkobierca może udowodnić swoje prawa wynikające z dziedziczenia tylko stwierdzeniem nabycia spadku albo zarejestrowanym aktem poświadczenia dziedziczenia. Bank działa w złej wierze, jeżeli wie o niezgodności treści postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku czy aktu poświadczenia dziedziczenia lub też brak tej wiadomości jest wynikiem niedbalstwa.

Ponadto należy uwzględnić art. 34 U.K.W.H.. W myśl tego przepisu do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Przepis ten umożliwia wpisanie jako właściciela osobę, która nabyła nieruchomości od spadkobiercy chociażby spadkobierca ten nie został w księdze ujawniony, jeśli do wniosku o wpis tej osoby jako właściciela zostanie złożony odpis prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo akt poświadczenia dziedziczenia oraz notarialna umowa przeniesienia prawa własności.

Przykładowo B odziedziczył nieruchomością po A, następnie B zmarł a po nim odziedziczył nieruchomością C, C sprzedał ją D, który wnosi o wpis siebie do księgi jako właściciela. Musi więc dołączyć do wniosku nie tylko umowę zawartą z C, ale także dokumenty stwierdzające skuteczne nabycie nieruchomości przez C. Należy jednakże podkreślić, że nabycie nieruchomości przez D od C nie będzie chronione rękojmią, ze względu na to, że C, pomimo iż jest prawnym właścicielem nieruchomości, nie był ujawniony w księdze wieczystej.

Nie jest jednakże bezpieczne dla banku wypłacenie kredytu przed wpisaniem D do księgi wieczystej jako właściciela nieruchomości. Zatem powinno to zostać wskazane w umowie kredytu jako jeden z warunków uruchomienia kredytu.

*Art. 6. 1. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze.  
2. W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.  
3. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy. Jednakże gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, rozstrzyga dzień, w którym rozporządzenie doszło do skutku.*

## 8. Czy z uwagi na art. 6 u.k.w.h. bank jest zobowiązany zawsze sprawdzać czy wpis właściciela w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym?

Użyte w przepisie wyrażenia: „ten, kto wie,” oraz „ten, kto z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że bank nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Na-