

OKW XV OGÓLNOPOLSKA KONFERENCJA WIECZYSTOKSIĘGOWA

W dniach 25-26 października 2018 r. odbyła się 15 edycja konferencji wieczystoksięgowej, organizowanej przez Fundację Hipoteczną.

W dniach 25-26 października 2018 r. odbyła się XV Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa, organizowana przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości oraz Uniwersytetem Warszawskim. Na zaproszenie UW miejscem konferencji była główna sala nowoczesnej Biblioteki UW przy ulicy Dobrej. Ta „świątynia nauki” okazała się wspaniałą oprawą, zwłaszcza do pierwszej sesji jubileuszowej OKW na cześć 200 - lecia uchwalenia pierwszej polskiej ustawy hipotecznej w 1818 r. – okrzykniętej jako wiekopomny pomnik nauki i legislacji polskiej. W panelu poprowadzonym przez prof. M. Wąsowicza podniesiono wkład ustawy autorstwa A. Wyczechowskiego w kreowanie ładu gospodarczego i podstawy stosunków kredytowych w trudnych politycznie czasach Księstwa Warszawskiego, Królestwa Polskiego, a także wpływ ustalonych ówczesznie zasad we współczesną legislację hipoteczną.



Jak co roku Konferencja skupiła przedstawicieli środowisk zawodowych związanych z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych, czyli referendarzy, prawników bankowych, kancelarii prawnych. Swoim udziałem zaszczyliło nas w tym roku 120 wybitnych prawników i praktyków.



Spośród zagadnień o znaczeniu dla dzisiejszej praktyki, w panelu profesjonalnie poprowadzonym przez dr I. Makowską (mBank Hipoteczny), uczestnicy i referenci największą wagę przydali problemowi zachowania zabezpieczeń hipotecznych na nieruchomościach finansowanych przez banki, co do których cofnięto decyzje reprivatyzacyjne. Na przykładzie dwóch rzeczywistych, obecnie prowadzonych procesów, dogłębnie przeanalizowano sytuację prawną oraz możliwości obrony wierzycieli hipotecznych dla kredytowanej nieruchomości o przeznaczeniu komercyjnym oraz dla inwestycji deweloperskiej. Ta wszechstronna dyskusja w gronie prawników - bankowców, orzeczników i przedstawicieli nauki, dała podstawę dla unikalnej wiedzy wobec dużego potencjału dalszych problemów banków finansujących nieruchomości „dekretowe” w Warszawie (skala ok. 400 obciążonych ryzykiem potencjalnych nieruchomości).

W kolejnych panelach prowadzonych z merytorycznym zaangażowaniem ze strony resortu przez sędzię K. Hryków-Myckę oraz ze strony Fundacji przez p. I. Heropolitańską, zwrócono uwagę na wyzwania, jakie czekają wydziały wieczystoksięgowe w związku ze spodziewanym natężeniem wpisów na tle procedur masowego przekształcania użytkownika wieczystego w prawo własności w związku z wejściem w życie ustawy przekształceniowej. Już obecnie okres oczekiwania na wpisy, zwłaszcza w Warszawie, statystycznie wydłużył się do nawet kilku tygodni (przy wzroście efektywności prac orzeczników i wydziałów WK). Koncentracja zwiększającej i falowej ilości wniosków o wpis bije rekordy na przestrzeni ostatniej dekady. W 2019 r. dojdą do tego wnioski przekształceniowe, wnioski związane z upadłościami konsumenckimi, wnioski po licznie przeprowadzanych zmianach nazw ulic. Banki powinny antycypować świadomość tego rozwoju w swoich procedurach kredytowych.



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Tym bardziej istotne i ważne okazało się omówienie na OKW komentarzy i wskazówek co do prawidłowości formułowania treści wniosków o wpisy. Sporo czasu zajęła dyskusja i omówienie ważnych dla praktyki przypadków formułowania treści wniosków z kontrowersyjnym odwołaniem do umowy kredytowej i innych dokumentów bankowych.



Niezwykle cenne było omówienie w trzech różnych referatach najnowszej linii orzeczniczej ze zwróceniem szczególnej uwagi na sytuację prawną wierzyciela hipotecznego, w praktyce bankowych kredytodawców w odwołaniu do pytania o skuteczność ustanowionych hipotek, w postępowaniu egzekucyjnym, upadłościowym, a zwłaszcza w toku sądowych sporów z klientem (również konsumentem hipotecznym). Banki mogły zaadresować szereg niepokojących je przypadków słabości pozycji wierzyciela. W toku dyskusji padło wiele wskazówek właściwego interpretowania przepisów co do treści wniosków, przesłanki dobrej i złej wiary wierzyciela, zwłaszcza profesjonalisty, jakim jest bank. Sformułowano wnioski co do skuteczności ustanawiania bardziej skomplikowanych konstrukcji zabezpieczeń: jednej wierzytelności kilkoma hipotekami, administratora zabezpieczeń obligacji a także problemy wynikające ze zmiany właściciela nieruchomości ex lege i losów ustanowionej hipoteki.

Fundacja zaprezentowała próbkę oraz zapowiedziała pojawienie się jeszcze w tym roku oferty „Niezbędnika czytania ksiąg wieczystych” dla jej profesjonalnych użytkowników.

Tegoroczna Konferencja wyjawiała listę zagadnień problemowych dla skutecznego ustanawiania i utrzymania bankowych zabezpieczeń na nieruchomościach, które sukcesywnie będą w ramach bankowo- resortowych grup roboczych Fundacji rozpracowywane, nie wykluczając konieczności uzupełniania bądź zmiany niektórych przepisów materialnych i

proceduralnych (dla przykładu na tle usprawnienia przelewu wierzytelności hipotecznych pod listy zastawne czy koniecznych i planowanych już zmian w ustawie przekształceniowej).

Zapraszamy Państwa do udziału w kontynuowaniu tych dyskusji oraz śledzenia planowanych w 2019 r. warsztatów o tematyce praktycznych zagadnień hipoteki i listu zastawnego oferowanych przez FKH.

Weszła w życie ustawa o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność.

W dniu 05/10/2018 weszła w życie ustawa o o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

O szczegółach nowych przepisów pisaliśmy w czerwcowym numerze Info.

[Tekst ustawy](#)

Zmiany w zakresie opodatkowania dochodów ze sprzedaży nieruchomości (PIT)

Sejm uchwalił zmianę ustawy o PIT – m.in. modyfikacji ulegną przepisy dot. poboru podatku ze sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z obecnymi zasadami, dochody ze sprzedaży nieruchomości są zwolnione z podatku, jeśli sprzedaż następuje po upływie 5 lat od jego nabycia. Analogiczne zasady obowiązują, jeśli mieszkanie zostało otrzymane w spadku – aby dochody ze sprzedaży takiej nieruchomości były zwolnione z PIT, sprzedaż musi nastąpić po upływie 5 lat od dnia nabycia spadku.

Jeżeli sprzedaż mieszkania odbędzie się przed upływem ww. 5 lat – wówczas konieczne jest zapłacenie podatku od dochodu. Można jednak uzyskać zwolnienie z podatku, jeśli podatnik przeznaczy całą kwotę uzyskaną ze sprzedaży mieszkania na zaspokojenie własnych celów mieszkaniowych. Do tej pory podatnik miał na to 2



Fundacja na rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP
Narodowy Bank Polski

lata – po nowelizacji czas na dokonanie inwestycji wydłużono do 3 lat (zmiana art. 21 ust. 1 pkt 131 updof).

Jeżeli chodzi o zmiany dotyczące spadkobierców – dotychczas 5-letni okres, podczas którego sprzedaż mieszkania była obciążona koniecznością zapłaty podatku – liczony był od dnia nabycia spadku. Po nowelizacji – ma on być liczony od końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło nabycie lub wybudowanie nieruchomości przez spadkodawcę (zmiana art. 10 ust. 5 updof).

Obecnie tekst projektu trafił do Senatu.

[Treść projektu](#)

Wkrótce wchodzi w życie tzw. ustawy komornicze

Przypominamy, że w dniu 01/01/2019 wchodzi w życie nowe ustawy: o komornikach oraz o kosztach komorniczych.

Główne zmiany w zakresie zasad prowadzenia egzekucji komorniczych dotyczą:

- wprowadzono ograniczenia spraw spoza rewiru, które komornik może prowadzić w danym roku kalendarzowym – do 2500. Komornik, który prowadzi kancelarię od minimum 2 lat, zaległość w prowadzeniu jego spraw nie przekracza 6M, zaś skuteczność prowadzonych przez niego egzekucji w roku poprzednim przekroczyła 35% - może podnieść ten limit do 5000 spraw;
- wierzyciel będzie miał możliwość wyboru komornika wyłącznie z obszaru właściwości sądu apelacyjnego, w którym dłużnik ma siedzibę (lub miejsce zamieszkania). Obecnie wierzyciele mają swobodę wyboru komorników – powyższe ograniczenie utrudni współpracę tzw. wierzycieli masowych z komornikami;
- w sytuacji umorzenia postępowania wobec bezskuteczności egzekucji – wierzyciel będzie obciążany opłatą egzekucyjną w wysokości 150 zł (wcześniej opłata obciążała dłużnika);
- opłata w sytuacji, gdy wierzyciel żąda umorzenia egzekucji lub jest ona umorzona z mocy prawa – 5% kwoty pozostającej do egzekucji – uiszczana przez wierzyciela (wcześniej opłata obciążała dłużnika);
- zwiększenie uprawnień kontrolnych Min. Spr.;

- obowiązek nagrywania czynności egzekucyjnych w terenie;
- zmiany wysokości oraz zasad naliczania opłat egzekucyjnych.

Nowe przepisy będą stosowane do postępowań, które nie zostały zakończone do 01/01/2019.

[Ustawa o komornikach](#)

[Ustawa o kosztach komorniczych](#)

Projekt dyrektywy dot. covered bonds na Komitecie Ekonomicznym PE (ECON)

W dniu. 18.10.2018 Komitet Ekonomiczny Parlamentu Europejskiego debatował nad poprawkami do projektu dyrektywy covered bonds (CBs).

Zgłoszone zmiany dotyczyły:

- modyfikacji szeregu definicji – m.in. definicje covered bonds, cover pool, usunięto z projektu definicję nieruchomości mieszkaniowej
- doprecyzowano kwestię uregulowania stopnia homogeniczności cover pool (art. 10 projektu) – przy czym jeśli w rejestrze znajdują się zarówno kredyty mieszkaniowe, jak i komercyjne – jest on uznany za wystarczająco homogeniczny
- możliwość zabezpieczenia CBs na aktywach wysokiej jakości, niewymienionych w art. 129 ust. 1 lit. a-g CRR + dodatkowe wymogi dla tych aktywów
- rezygnacja z modelu emisji wewnątrzgrupowych (dotychczasowy art. 9 projektu)
- zmiana brzmienia przepisów dot. segregacji aktywów
- kwestia wymogów sprawozdawczych – realizowane co 6M (nie co kwartał) i tylko w formie zagregowanej
- doprecyzowanie okoliczności, w których możliwe jest wydłużenie zapadalności CBs
- stopniowy wzrost wagi ryzyka dla CBs, których zapadalność można wydłużyć o więcej niż 1 rok (nowy art. 129 ust. 7b CRR)
- usunięcie części przepisów dot. sankcji – te środki będą w gestii państw członkowskich
- wprowadzenie kategorii „European Covered Bond” (= taki, który spełnia wymogi dyrektywy CB) oraz „European Covered Bond Premium” (= taki, który spełnia wymogi dyrektywy CB oraz art. 129 CRR)



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP
Narodowy Bank Polski

[Tekst Raportu PE](#)

Orzeczenie TSUE dot. stosowania weksli w obrocie z konsumentami

TSUE wydał orzeczenie dot. wydawania nakazu zapłaty opartego na wekslu własnym na tle postanowień dyrektywy w spr. nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich

Polski sąd zadał TSUE pytanie prejudycjalne: czy przepisy dyrektywy 93/13 oraz 2008/48 stoją na przeszkodzie w dochodzeniu przez pożyczkodawcę roszczeń wobec konsumentów w postępowaniu nakazowym na podstawie weksla własnego, ograniczającym sąd krajowy wyłącznie do badania ważności zobowiązania wekslowego z punktu widzenia zachowania formalnych warunków weksla, z pominięciem stosunku podstawowego.

W odpowiedzi na zadane pytanie TSUE orzekł w oparciu o przepisy dyrektywy 93/13. TSUE stwierdził, że art. 7 ust. 1 dyrektywy 93/13 należy interpretować w ten sposób, iż **sprzeciwia się on przepisom krajowym, pozwalającym na wydanie nakazu zapłaty opartego na wekslu własnym, który stanowi gwarancję wiarygodności powstałej z umowy kredytu konsumenckiego, w sytuacji gdy sąd rozpoznający pozew o wydanie nakazu zapłaty nie jest uprawniony do zbadania potencjalnie nieuczciwego charakteru warunków tej umowy, jeżeli sposób wykonania prawa do wniesienia zarzutów od takiego nakazu nie pozwala na zapewnienie przestrzegania praw, które konsument opiera na tej dyrektywie.**

W szczególności TSUE zwrócił uwagę na fakt, że o ile zgodnie z art. 491 i nast. kpc pozwanemu (tu: konsumentowi) w pierwszej fazie postępowania przysługuje prawo podważenia nakazu zapłaty, o tyle wykonanie tego prawa do wniesienia zarzutów jest uzależnione od spełnienia wyjątkowo restrykcyjnych przesłanek.

W omawianym przypadku, termin do wniesienia zarzutów wynosi dwa tygodnie, zaś konsument musi wskazać, czy zaskarża nakaz w całości, czy w części, przedstawić zarzuty, pod rygorem niedopuszczalności tego pisma, oraz okoliczności faktyczne i dowody. W ocenie TSUE i rzecznik generalnej, takie środki procesowe w ramach tak krótkiego terminu pociągają za sobą znaczne

ryzyko, że konsument nie wniesie zarzutów albo że będą one niedopuszczalne. Ponadto, w razie wniesienia zarzutów wobec nakazu zapłaty pozwany musi uiścić 3/4 części opłaty sądowej, tak że przedsiębiorca jest zobowiązany jedynie do uiszczenia 1/4 części tej opłaty sądowej. Koszty w takiej wysokości same w sobie mają taki charakter, że zniechęcają konsumenta do wniesienia zarzutów: w każdym wypadku musi on uiścić tytułem kosztów opłatę trzy razy większą niż strona przeciwna.

Powyższa procedura sądowa penalizuje konsumenta – czy to ze względu na przewidziany bardzo krótki termin na wniesienie przez niego zarzutów, czy to dlatego, że konsumenci mogą być zniechęceni do podejmowania obrony ze względu na koszty generowane przez postępowanie sądowe w stosunku do kwoty kwestionowanego długu, czy też dlatego, że nie znają lub nie rozumieją zakresu swoich praw, czy wreszcie ze względu na ograniczoną treść pozwu o wydanie nakazu zapłaty wniesionego przez przedsiębiorcę, a zatem niepełny charakter informacji, którymi dysponują.

[Wyrok TSUE w spr. C-176/17](#)

Kalendarium

8-9/11/2018 - FKH uczestniczy w Covered Bond Round Table w Berlinie

22-23/11/2018 - FKH uczestniczy w 22. Central European Covered Bond Conference w Budapeszcie

29/11/2018 - Spotkanie w FKH z Agencją Ratingową w sprawie listów zastawnych



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady
Programowej
Fundacji:

 Bank Pekao

 Pekao Bank
Hipoteczny

 Bank
Hipoteczny

 ING
BANK ŚLĄSKI

 Santander

 Raiffeisen
POLBANK

 Ministerstwo
Finansów

 MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI

 NBP
Narodowy Bank Polski