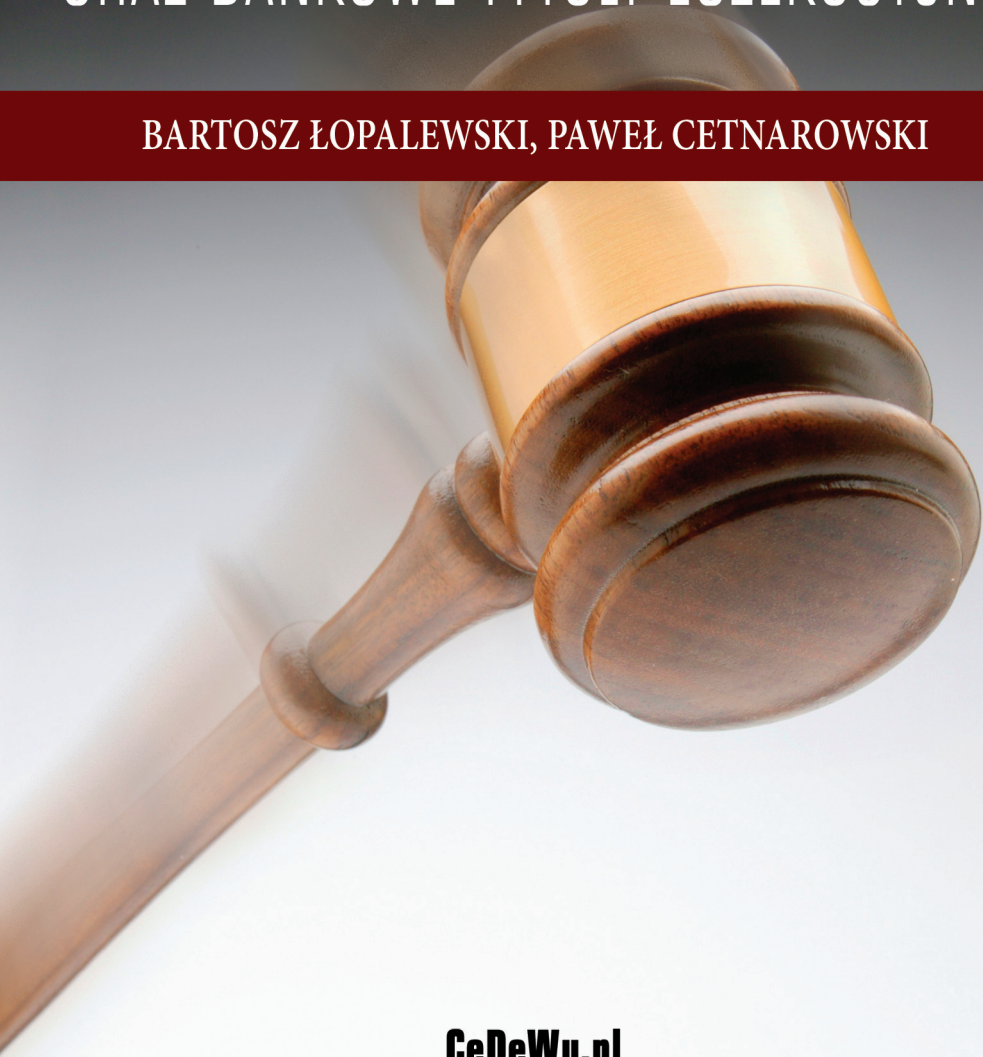


BANK W SĄDZIE

HIPOTEKA PO NOWELIZACJI

ORAZ BANKOWE TYTUŁY EGZEKUCYJNE

BARTOSZ ŁOPALEWSKI, PAWEŁ CETNAROWSKI



CeDeWu.pl
Wydawnictwa Fachowe



BANK W SĄDZIE

HIPOTEKA PO NOWELIZACJI

ORAZ BANKOWE TYTUŁY EGZEKUCYJNE

BARTOSZ ŁOPALEWSKI, PAWEŁ CETNAROWSKI

CeDeWu.pl
Wydawnictwa Fachowe

© Copyright do wydania polskiego CeDeWu Sp. z o.o.

Wszelkie prawa zastrzeżone.

Zabronione jest kopiowanie, przetwarzanie i rozpowszechnianie w jakimkolwiek celu oraz postaci bez pisemnej zgody autora i wydawcy.

Rozdział 1.1, 1.2, 1.3 – Bartosz Łopalewski

Rozdział 2.1, 2.2, 2.3 – Paweł Cetnarowski

Zdjęcie (grafika) udostępnione dzięki iStockPhoto.com

Projekt okładki: Agnieszka Natalia Bury

DTP: CeDeWu Sp. z o.o.

Wydanie I, Warszawa 2010

Wydanie I elektroniczne, Warszawa 2020

ISBN 978-83-7556-291-0

ISBN 978-83-7941-281-5

EAN 9788375562910

Wydawca: CeDeWu Sp. z o.o.

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47/49

e-mail: cedewu@cedewu.pl

Studio DTP: (4822) 396 15 06

Redakcja wydawnictwa: (4822) 396 15 03

Sekretariat zarządu: (4822) 374 90 20, 374 90 22

Księgarnia Ekonomiczna

00-680 Warszawa, ul. Żurawia 47

Tel.: (4822) 396 15 00...01

Ekonomiczna Księgarnia Internetowa

www.cedewu.pl

Made in Poland

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Wprowadzenie	9
1.1. Wykorzystanie ksiąg wieczystych dla zabezpieczenia wierzytelności bankowych	11
1.1.1. Czemu służą księgi wieczyste?	11
1.1.2. Jak uzyskać wgląd w księgi wieczyste?	12
1.1.3. Ile kosztuje odpis z księgi wieczystej i jak prawidłowo uiścić opłatę?	14
1.1.4. Jak czytać księgi wieczyste?	15
1.1.5. Jak czytać zawiadomienia o treści wpisów w księgach wieczystych?	17
1.1.6. Jakie są rodzaje zabezpieczeń wierzytelności i na czym polegają?	18
1.1.7. Dlaczego warto zabezpieczać wierzytelności bankowe hipoteką?	19
1.1.8. Czym różni się hipoteka od innych zabezpieczeń wierzytelności?	21
1.1.9. Czy można ustanowić hipotekę na nieruchomości nie posiadającej księgi wieczystej?	23
1.1.10. Jakie są rodzaje hipoteki i jak dokonać wyboru?	25
1.1.11. Jakie istotne zmiany w prawie hipotecznym wprowadza nowelizacja ustawodawstwa wchodząca w życie z dniem 20 lutego 2011 r.?	28
1.1.12. Kiedy wygasa hipoteka?	31
1.1.13. Na czym polega rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym?	32
1.2. Sporządzanie dokumentów będących postawą ustanawiania hipoteki	35
1.2.1. Jakie informacje należy zebrać przed ustanowieniem hipoteki?	35
1.2.2. Co może być przeszkodą dla ustanowienia hipoteki?	36
1.2.3. Jaką formę powinny mieć dokumenty dotyczące ustanowienia hipoteki?	38

1.2.4. Kto powinien podpisać dokumenty będące podstawą ustanowienia hipoteki?	39
1.2.5. Jak szczegółowo w dokumentach bankowych należy opisać zabezpieczoną wierzytelność?	40
1.2.6. Jak szczegółowo w dokumentach bankowych należy opisać osobę dłużnika oraz właściciela nieruchomości?	42
1.2.7. Jak poprawić pomyłkę w dokumentach bankowych stanowiących podstawę wpisu hipoteki?	43
1.2.8. Jakie skutki dla ustanowienia hipoteki może mieć brak uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych lub innych danin publicznych?	44
1.3. Postępowanie wieczystoksięgowe o wpis hipoteki	47
1.3.1. Czy zawsze konieczne jest korzystanie z urzędowego formularza wniosku wieczystoksięgowego?	47
1.3.2. Co należy załączyć do wniosku wieczystoksięgowego o wpis hipoteki bankowej?	48
1.3.3. Jak poprawić pomyłkę w złożonym już wniosku wieczystoksięgowym?	49
1.3.4. Jak uiszczać opłaty sądowe od wniosków wieczystoksięgowych i jak obliczać ich wysokość?	50
1.3.5. Jakie uprawnienia i obowiązki płyną z faktu uczestnictwa banku w postępowaniu wieczystoksięgowym?	51
1.3.6. Czy bank jest uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, gdy nie składa wniosku o wpis hipoteki?	52
1.3.7. Czy dla dokonania wpisu hipoteki istotna jest chwila złożenia wniosku wieczystoksięgowego, czy też chwila wpisu?	52
1.3.8. Czy sąd winien wezwać wnioskodawcę o brakujące dokumenty?	54
1.3.9. Jak reagować na błędy popełnione przez sąd w treści wpisu hipoteki?	55
1.3.10. Kiedy środkiem zaskarżenia jest skarga, a kiedy apelacja?	56
1.3.11. Czym różni się składanie skargi od wnoszenia apelacji?	56
2.1. Forma i treść bankowego tytułu egzekucyjnego (BTE)	59
2.1.1. Zagadnienia wstępne. Na podstawie jakich dokumentów można wystawić BTE?	5
2.1.2. Wymogi konstrukcyjne BTE. Czy brak pieczęci lub daty na BTE powoduje oddalenie wniosku o nadanie klauzuli wykonalności?	60
2.1.3. Jak prawidłowo oznaczyć dłużnika w BTE?	61

2.1.4. Czy można wystawić BTE przeciwko dłużnikowi i poręczycielowi?	62
2.1.5. Na ile szczegółowo należy określić czynność bankową, z której wynika dochodzone przez bank roszczenie?	63
2.1.6. Czy można wystawić BTE obejmujący należności z kilku czynności bankowych?	63
2.1.7. Jak prawidłowo oznaczyć wysokość zobowiązań dłużnika w BTE?	64
2.1.8. Jak prawidłowo określić wysokość dalszych odsetek, jeżeli w ramach stosunku prawnego bank określił wysokość tych odsetek frazą „czterokrotność stopy lombardowej NBP”?	65
2.1.9. Czy pełnomocnik profesjonalny (radca prawny/adwokat) reprezentujący bank w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności może podpisywać BTE w imieniu banku?	66
2.1.10. Czy na BTE muszą znaleźć się co najmniej dwa podpisy „osób uprawnionych do działania w imieniu banku”?	68
2.1.11. Czy można wystawić więcej niż jeden BTE i wystąpić o nadanie kilku tytułom klauzul wykonalności w jednym wniosku?	68
2.2. Postępowanie o nadanie klauzuli wykonalności BTE	71
2.2.1. Do którego sądu należy złożyć wniosek o nadanie klauzuli wykonalności?	71
2.2.2. Jakie czynności są podejmowane, jeżeli wniosek złożono do niewłaściwego sądu?	72
2.2.3. Jakie skutki ma posiadanie przez bank nieaktualnego adresu dłużnika?	73
2.2.4. Czy są praktyczne różnice w uiszczeniu opłaty sądowej od wniosku w znakach opłaty sądowej i przelewem?	75
2.2.5. Jak prawidłowo sporządzić wniosek o nadanie klauzuli wykonalności?	76
2.2.6. Czy wniosek powinien zostać przedłożony wraz z odpisem dla dłużnika?	77
2.2.7. Jakie dokumenty należy dołączyć do wniosku, aby nie narazić się na oddalenie wniosku przez sąd?	78
2.2.8. Czy oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji powinno być dołączone w oryginale?	79
2.2.9. Jak prawidłowo uwierzytelnić dokumenty jakie dołączono do wniosku?	80
2.2.10. Jeżeli bank reprezentuje pełnomocnik, zaś na BTE podpisane są inne osoby działające w imieniu banku, czy należy uiścić tyle opłat skarbowych, ile złożono do sprawy pełnomocnictwa?	81

2.2.11. W jakiej formie należy przedłożyć dowody uiszczenia opłaty skarbowej i opłaty sądowej?	83
2.2.12. Czy można złożyć odpis z KRS lub pełnomocnictwa do tzw. dziennika ogólnego korespondencji w sądzie, aby uniknąć przedkładania tych odpisów w każdej sprawie?	84
2.2.13. W jaki sposób sąd ustala koszty postępowania klauzulowego i gdzie jest zamieszczone orzeczenie o tych kosztach?	86
2.2.14. Jaką prawidłową formę powinien mieć tytuł wykonawczy (BTE wraz z klauzulą wykonalności) wystawiony przez sąd?	87
2.2.15. Komu sąd wydaje postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności i jakie służą od niego środki zaskarżenia dla banku, a jakie dla dłużnika?	89
2.3. Korekta orzeczeń w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności BTE oraz zagadnienia szczegółowe	91
2.3.1. Jakie czynności powinien podjąć bank, jeżeli postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności BTE jest wadliwe?	91
2.3.2. Jak i kiedy można żądać sprostowania postanowienia w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności i czy pismo takie podlega opłacie?	93
2.3.3. Jak i kiedy należy sformułować wniosek o uzupełnienie postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności BTE i czy podlega on opłacie?	94
2.3.4. Jakie są wymogi formalne zażalenia na postanowienie sądu w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności BTE?	95
2.3.5. Jakie są wymogi formalne skargi na orzeczenie referendarza w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności BTE?	97
2.3.6. Od kiedy dłużnik może składać środki zaskarżenia na postanowienie o nadaniu klauzuli wykonalności na BTE?	98
2.3.7. Czy można ponownie wnosić o nadanie klauzuli wykonalności BTE w razie oddalenia wniosku przez sąd?	99
2.3.8. Jakie postępowanie należy wszcząć w razie utraty przez bank tytułu wykonawczego?	99
2.3.9. Jaki wpływ na postępowanie klauzulowe ma śmierć dłużnika banku?	101
Bibliografia	103
Spis orzecznictwa	103

Wykaz skrótów

art. – artykuł

BTE – bankowy tytuł egzekucyjny

Dz.U. – Dziennik Ustaw

k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16 poz. 93 z późn. zm.)

k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 r. nr 43 poz. 296 z późn. zm.)

Mon. Pr. – Monitor Prawniczy

OSNC – Zbór Orzecznictwa Sądu Najwyższego Izby Cywilnej

pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (Dz.U. z 1997 r. nr 140 poz. 939 z późn. zm.)

r.c.i.k.w. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z 2003 r. nr 162 poz. 1571 z późn. zm.)

r.k.r.s. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 grudnia 2006 r. w sprawie określenia wysokości opłat za udzielanie informacji oraz wydawanie odpisów, wyciągów i zaświadczeń z Krajowego Rejestru Sądowego oraz za udostępnianie kopii dokumentów z elektronicznego katalogu dokumentów spółek (Dz.U. z 2006 r. nr 247 poz. 1812)

r.o.c.a. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002 r. nr 163, poz. 1348 z późn. zm.)

r.o.c.r.p. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. 2002 r. nr 163 poz. 1349 z późn. zm.)

- r.o.k.w. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 21 stycznia 2005 r. w sprawie określenia brzmienia klauzuli wykonalności (Dz.U. z 2005 r. nr 17 poz. 154)
- r.u.o.s. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie sposobu uiszczania opłat sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2006 r. nr 29 poz. 199)
- r.u.s.p – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2007 r. nr 38 poz. 249)
- r.w.o. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 25 sierpnia 2003 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie odpisów ksiąg wieczystych i zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej wydawanych przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych (Dz.U. 2003 r., nr 156, poz. 1528)
- r.w.u.f. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003 r. nr 156 poz. 1527)
- u.k.r.s. – ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. nr 168 poz. 1186 z późn. zm.)
- u.k.s.s.c. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r. nr 167 poz. 1398 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. nr 124 poz. 1361 z późn. zm.)
- u.o.s. – ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006 r. nr 225 poz. 1635)
- u.p.c.c. – ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2000 r. nr 86 poz. 969 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późn. zm)
- ust. – ustęp

Wprowadzenie

Działalność każdego banku, polegająca na udzielaniu pożyczek i kredytów, stawia go w roli cywilnoprawnego wierzyciela. Zapobiegliwy wierzyciel, dbając o własne interesy majątkowe, znać powinien mechanizmy prawne służące zabezpieczeniu wierzytelności oraz ich egzekwowaniu. Mechanizmy te uregulowane są między innymi w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. *Prawo bankowe*, która przypisała bankom – jako szczególnej kategorii wierzycieli – wyjątkowe uprawnienia związane z zabezpieczeniem i egzekucją należności pieniężnych. Niektóre z nich stosowane są w praktyce sporadycznie, inne zaś mają charakter masowy. Do powszechnie stosowanych zabezpieczeń wierzytelności zaliczyć należy tzw. hipotekę bankową. Najbardziej rozpowszechnionym sposobem egzekucji wierzytelności bankowych są zaś bankowe tytuły egzekucyjne.

Dla korzystania z wyżej wymienionych mechanizmów prawnych nieodzowne jest inicjowanie postępowań sądowych. Są to postępowania wieczystoksięgowe (o wpis hipoteki) i klauzulowe (o nadanie klauzuli wykonalności bankowemu tytułowi egzekucyjnemu). Efektywne działanie banku w ramach tychże postępowań wymaga znajomości nie tylko przepisów *stricte* bankowych, ale także – przynajmniej w podstawowym zakresie – prawa cywilnego i procedury sądowej. Jak wskazuje doświadczenie, brak tejże wiedzy po stronie reprezentantów banków utrudnia realizację jego interesów.

Masowość postępowań wieczystoksięgowych i klauzulowych częstokroć wyklucza posługiwanie się zastępstwem wyspecjalizowanych kancelarii adwokackich lub radcowskich. Zadania te powierzane są najczęściej pracownikom banków. Od profesjonalnego wykszolenia tych osób zależy efektywność realizacji interesów banków w postępowaniach sądowych. Dobrze przygotowany pracownik bankowy jest w stanie znakomicie zadbać o interesy swojego pracodawcy. Pracownik nie posiadający wiedzy z zakresu prawa cywilnego i procedury sądowej nie tylko nie zrealizuje powierzanych mu zadań, ale narazić może bank na dodatkowe niedogodności i koszty.

Niniejsza książka adresowana jest przede wszystkim do kadry zarządzającej i pracowników banków. W sposób przystępny obrazuje problemy, jakie napotkać mogą w postępowaniach wieczystoksięgowych i klauzulowych oraz wskazuje sposoby ich rozwiązywania. Realizowanie wska-

zówek zawartych w książce usprawni pracę każdego banku oraz pomoże uniknąć obserwowanych w praktyce niepowodzeń.

Forma opracowania i stosowany w nim język – z uwagi na sprofilowaną grupę odbiorców – różni się od klasycznej pozycji naukowej. Nie odbiera to książce waloru naukowej rzetelności. Każdy rozdział poparty jest odesłaniami do dorobku nauki i orzecznictwa Sądu Najwyższego. Odesłania te umieszczone zostały – dla wygody czytelników – w przypisach. Obejmują wyłącznie najbardziej aktualne poglądy prawne. Z tego względu książka zainteresować może również adwokatów i radców prawnych oraz aplikantów w tych zawodach, zajmujących się powyższą problematyką.

Książka nie ogranicza się do zagadnień typowo cywilistycznych, lecz jest pozycją kompletną, to jest odnoszącą się także do zagadnień pobocznych, takich jak wysokość opłaty sądowej i skarbowej oraz sposób ich uiszczania.

Z uwagi na dalece zaawansowany proces tzw. migracji ksiąg wieczystych uwagi zawarte w niniejszej książce odnoszą się do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie informatycznym. Niebawem bowiem wszystkie sądy wieczystoksięgowe w Polsce prowadzić będą księgi wieczyste wyłącznie w formie zapisu informatycznego. Zmiana formy ksiąg wieczystych nie doprowadziła do zmiany ich istoty, stąd też większość uwag zamieszczonych w niniejszym opracowaniu odnieść można z powodzeniem także do ksiąg wieczystych prowadzonych w dawnej, papierowej formie.

Niniejsza książka, pisana w czerwcu 2010 roku, zawiera analizę stanu prawnego obowiązującego w dacie jej przygotowania. Obejmuje również analizę przepisów ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o *zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U. 2009 nr 131 poz. 1075). Nowelizacja ta wejdzie w życie z dniem 20 lutego 2011 r., zmieniając w znaczący sposób polskie prawo hipoteczne. Brak obecnie na rynku wydawniczym pozycji komentarzowych lub monograficznych poświęconych tej problematyce. Książka stanowi więc wypełnienie tej luki, przedstawiając w sposób przystępny nowe uregulowania prawne, z których stosowaniem w pierwszym rzędzie zmierzyć się będą musiały banki.

Autorzy