

Podsumowanie XIV Ogólnopolskiej Konferencji Wieczystoksięgowej.

W dniach 13-14 marca 2017 r. odbyła się XIV Ogólnopolska Konferencja Wieczystoksięgowa, zorganizowana przez Fundację na rzecz Kredytu Hipotecznego we współpracy z Ministerstwem Sprawiedliwości. Partnerem merytorycznym był mBank Hipoteczny S.A. Patronatu medialnego udzieliły: Monitor Prawa Bankowego, Krajowa Rada Notarialna, Stowarzyszenie Notariuszy Rzeczypospolitej Polskiej, Wydawnictwo C.H. Beck sp. z o.o. oraz BS.net.



Jak co roku Konferencja skupiła przedstawicieli środowisk zawodowych związanych z prowadzeniem i użytkowaniem ksiąg wieczystych, czyli referendarzy, prawników bankowych, notariuszy, kancelarii prawnych, firm ubezpieczeniowych oraz innych zawodów związanych z obrotem i zabezpieczeniami na nieruchomościach, w tym roku w Konferencji udział wzięło ponad 170 osób.



Jako prelegenci wystąpili autorzy 4 Komentarzy do ustawy o księgach wieczystych

i hipotece oraz autorzy Komentarzy do kodeksu postępowania cywilnego.

W Łoży Komentatorów zasiadali: dr Tomasz Czech, prof. dr hab. Agnieszka Góra-Błaszczkowska, prof. dr hab. Edward Gniewek, dr Izabela Makowska, dr hab. Bartłomiej Swaczyna oraz not. Jacek Wojdyło. Moderatorem Konferencji z ramienia FKH była p. Izabela Heropolitańska – członek zarządu Fundacji Hipotecznej.



Problematyka przedstawiana podczas Konferencji obejmowała 4 bloki tematyczne:

- I. problematykę reprivatyzacji,
- II. wieczystoksięgowe postępowanie teleinformatyczne,
- III. zagadnienia dot. banków hipotecznych,
- IV. ogólne zagadnienia dot. ksiąg wieczystych i hipoteki.

Pierwszym tematem była **problematyka hipotek na rzecz banku ustanowionych na nieruchomości nabytej przez osobę trzecią** od osoby, która nabyła ją na podstawie przepisów o reprivatyzacji w wypadku stwierdzenia nieważności decyzji. W konkluzji przyjęto, że w przypadku, gdy bank w chwili przyjmowania jako zabezpieczenia hipoteki ustanowionej przez ówczesnego właściciela nieruchomości był w dobrej wierze nie musi obawiać się skutecznego podważenia hipoteki w trybie art. 10 u.k.w.h.

Kolejny temat dotyczył „czyszczenia” księgi wieczystej z nieaktualnych wpisów: służebności, hipotek wpisanych w dawnej walucie, w złocie albo np. w równowartości kwintali zboża oraz wykorzystanie art. 99 u.k.w.h. Przede wszystkim zostało



Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

Członkowie Rady Programowej Fundacji:



Bank Polski



podkreślone, że prawa ujawnione w księdze wieczystej nie wygasają „automatycznie” tylko ze względu na to, że zostały ustanowione dziesiątki lat temu. Do tego aby mogły zostać wykreślone z księgi wieczystej musi być przeprowadzone postępowanie przed sądem, który ustali wygaśnięcie danego prawa. Bardzo ważne było zwrócenie uwagi, że w większości przypadków wpisy widoczne w Dziale IV księgi wieczystej jako hipoteki ustanowione w równowartości ceny zboża są najpewniej różnego rodzaju służebnościami, które powinny być ujawnione w Dziale III.

Następnie został przedstawiony **temat dostępu do ksiąg wieczystych zamkniętych**, do akt ksiąg wieczystych zamkniętych oraz do aktów notarialnych przekazanych przez notariuszy do sądów wieczystoksięgowych. Dyskusję wywołał szczególnie problem zbyt restrykcyjnej interpretacji przepisów przez archiwa państwowe dot. udostępniania przekazanych im przez sądy akt ksiąg wieczystych oraz aktów notarialnych. W toku dyskusji zostało wypowiedziane stanowisko, że po upływie okresu ustalonego w ustawie, tj. po 70 latach od sporządzenia aktu lub składnika dokumentacji, akty notarialne oraz akta księgi wieczystej zamkniętej powinny być udostępniane bez ograniczeń.

W bloku dot. **wieczystoksięgowego postępowania teleinformatycznego** zostały przedstawione 4 prelekcje. W pierwszej przedstawiono obserwacje MS dot. ponad półrocznego okresu obowiązywania postępowania teleinformatycznego. Następnie omówiono problematykę wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego drogą teleinformatyczną przez wszystkie podmioty, które są do tego zobowiązane tj. przez notariuszy, komorników oraz naczelników urzędów skarbowych. Kontynuacją był referat dot. udziału notariusza w postępowaniu teleinformatycznym.

Omówione zostały także typowe błędy popełniane przez użytkowników systemu teleinformatycznego. Prelegentki zgodnie

potwierdziły, że pomimo tych błędów i zdarzających się sporadycznie problemów z działaniem systemu wprowadzenie tego postępowania należy uznać za kolejny, po elektronicznej księdze wieczystej, krok milowy w reformie postępowania wieczystoksięgowego. Potwierdziły to wypowiedzi padające w toku dyskusji zarówno ze strony notariuszy, jak i bankowców.

Ostatnim wystąpieniem w bloku dotyczyło możliwości złożenia wniosku wieczystoksięgowego przez notariusza, który poświadcza podpis na dokumencie. Z uwagi na wyrok SN z dnia 1 grudnia 2016 r., III ZS 3/16 prelegent odniósł się także do problemu dopuszczalności składania przez notariusza wniosku o wpis hipoteki bankowej. W toku dyskusji prezentowane były różne stanowiska dot. powołanego wyroku. Część osób podzielała stanowisko SN, a część uważała, że nie jest ono trafne. Jednakże zważywszy na wydany przez SN wyrok wątpliwe jest, aby jakkolwiek sąd wieczystoksięgowy rozpatrzył pozytywnie wniosek przesłany przez notariusza w systemie teleinformatycznym o wpis hipoteki bankowej. Natomiast przeważająca większość uczestników dyskusji uznała, że w sytuacji, gdy notariusz poświadcza podpis na dokumencie, szczególnie wówczas, gdy tego wymagają przepisy prawa np. art. 31 ust. 1 u.k.w.h., może również złożyć wniosek w systemie teleinformatycznym o wpis w księdze wieczystej.

Drugi dzień Konferencji poświęcony był **tematyce banków hipotecznych oraz ogólnym zagadnieniom związanym z postępowaniem wieczystoksięgowym**.

Głównymi wątkami I wystąpienia była **forma dokumentu będącego podstawą wpisu jak i wykreślenia roszczenia banku hipotecznego w księdze wieczystej**. Podkreślono, że w większości przypadków sądy akceptują formę pisemną z mocy art. 95 pr. bank. Jednakże część sądów wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.



Fundacja na Rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski



Również stanowisko doktryny nie jest jednolite. Omówiona została także możliwość wpisania roszczenia banku hipotecznego w przypadku, gdy ma ono dot. nabywców domów jednorodzinnych, bowiem w art. 20 ust. 5 ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych jest mowa tylko o odrębnej własności lokali. Zdecydowanie dominująca jest praktyka wieczystoksięgowa aprobująca taką możliwość - takie też stanowisko prezentowała zdecydowana większość osób zabierających głos w dyskusji. Na koniec wystąpienia zostały omówione typowe błędy popełniane przez sądy wieczystoksięgowe we wpisach roszczeń banku hipotecznego np. wpis roszczenia w dziale III KW zamiast w Dziale IV, wpis hipoteki zamiast roszczenia. Natomiast w toku dyskusji nie uznano za wpis roszczenia o innej treści niż treść, która wynikała z podstawy wpisu - oświadczenia banku, jeżeli sąd używa tylko nieco innych sformułowań niż bank, które merytorycznie niczego nie zmieniają.

Drugie wystąpienie omówiło **typowe błędy popełniane przez banki w dokumentach dot. ustanawiania hipoteki i we wnioskach o wpis hipoteki**. Uwagi poruszone w wystąpieniu odnosiły się do błędów popełnianych w treści wniosków wieczystoksięgowych oraz do nieprawidłowości w dokumentach stanowiących podstawę wpisu hipoteki umownej - oświadczeniu banku lub oświadczeniu właściciela obciążanej nieruchomości. Dotyczyły one głównie braku precyzji, pominięcia niektórych elementów w składanym wniosku wieczystoksięgowym (np. braku wskazania uczestników postępowania) lub braku dokumentów, ewentualnie nieprawidłowych/zbędnych dokumentów składanych wraz z wnioskiem - typu brak ciągu pełnomocnictw do podpisywania oświadczeń w imieniu banku. Zwrócono także uwagę na braki merytoryczne stanowiące przeszkodę do dokonania wpisu. Jednakże te ostatnie uchybienia występują sporadycznie. Należy mieć nadzieję, że w przyszłości błędy takie zostaną przez banki wyeliminowane.

Na konsekwencje jakie mogą powstać w wyniku wpisania hipoteki pomimo wystąpienia błędów wskazano w referacie **dot. możliwości podważenia wpisu hipoteki w trybie art. 10 u.k.w.h.** Zostało wskazane min. w jakich przypadkach i w jakim trybie jest możliwe podważenie prawomocnego wpisu hipoteki oraz kto może wystąpić z takim żądaniem. Było to bardzo ważne wystąpienie bowiem u większości wierzycieli panuje niesłuszne przekonanie, że po uprawomocnieniu się hipoteka, której ustanowienie jest dotknięte błędami, jest nie do podważenia.

Kolejnym omawianym tematem była **dopuszczalność badania przez sąd wieczystoksięgowy istnienia i ważności wierzytelności zabezpieczanej hipoteką na tle orzecznictwa Sądu Najwyższego**. Jest to zagadnienie, które budzi wiele kontrowersji w piśmiennictwie prawniczym. Jak wynikało z przedstawionych orzeczeń jest on także przedmiotem bardzo dużej ilości, niestety rozbieżnych i niejednorodnych orzeczeń Sądu Najwyższego.

Przedostatnim tematem był problem **zabezpieczenia hipoteką wierzytelności z weksla in blanco**. Konkluzją tego wystąpienia był wniosek o konieczności zabezpieczania hipoteką zarówno wierzytelności ze stosunku podstawowego zabezpieczonego, jak i przyszłej wierzytelności jaka może powstać z weksla *in blanco* przyjętego także na zabezpieczenie wierzytelności. Problem, który wywołał dyskusję było zaspokojenie roszczeń wierzyciela z takiej hipoteki oraz wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej obie wierzytelności. Zagadnienia te niewątpliwie będą jednym z tematów na następnej Konferencji.

Ostatnim bardzo ważkim zagadnieniem był problem **dopuszczalności zabezpieczenia hipoteką przymusową roszczeń niepieniężnych ze szczególnym uwzględnieniem roszczeń pauliańskich**. Po dogłębnym przeanalizowaniu wszystkich argumentów przemawiających za taką możliwością oraz przeciwko niej przyjęto



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski



stanowisko, iż obowiązujące przepisy prawa nie zezwalają na zabezpieczenie roszczeń niepieniężnych ani hipoteką umowną, ani hipoteka przymusową. Stanowisko takie zostało poparte przez wszystkich uczestników dyskusji.

Dziękujemy uczestnikom, prelegentom i komentatorom za udział w Konferencji, to dzięki Państwu mogliśmy wspólnie i w tak szerokim gronie poruszyć oraz rozwiązać wiele ważnych problemów.

Serdecznie zachęcamy do udziału w przyszłorocznej edycji Konferencji.

Ustawa o kredycie hipotecznym przyjęta przez Sejm

W dniu 23 marca 2017 r. Sejm przyjął projekt ustawy o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami.

Ustawa implementuje do PL porządku prawnego Dyrektywę o kredycie hipotecznym. Najważniejsze postanowienia ustawy dot.:

- Ograniczenie możliwości udzielania KH konsumentom – tylko dla banków i SKOKów
- KH będzie udzielany tylko w walucie dochodu kredytobiorcy
- Wymogi kompetencyjne dla personelu kredytodawcy/ pośrednika/ agenta
- Wprowadzenie nowego formularza informacji przedkontraktowej
- Uregulowanie zasad wcześniejszej spłaty kredytów hipotecznych (opłata za wcz. spł. tylko przez pierwsze 3 lata)
- Uregulowanie zasad działania pośredników kredytowych – objęcie ich nadzorem KNF, konieczność uzyskania zezwolenia na działalność i wpisu do rejestru, wymogi kompetencji i ubezpieczenia OC
- Doprecyzowanie zasad restrukturyzacji kredytów hipotecznych (podobnie do art. 75c Pr. Bankowego)

Ustawa oczekuje obecnie na podpis Prezydenta RP. Wejdzie w życie 3 miesiące po ogłoszeniu.

Fundacja Hipoteczna wspiera Banki w realizacji obowiązków edukacji personelu – zgodnie z nową Ustawą hipoteczną

- oferta szkoleniowo-certyfikacyjna FKH: por. www.ehipoteka.pl

Zgodnie z wymogiem art. 58 Ustawy o kredycie hipotecznym, kredytodawcy oraz pośrednicy kredytu hipotecznego są obowiązani zapewnić, aby ich personel odbył szkolenie zakończone egzaminem obejmujące wiedzę i kompetencje dot. kredytów hipotecznych.

Zakres szkolenia jest także określony ustawą i obejmuje **9 modułów szkoleniowych:**

1. kredytów hipotecznych oraz usług dodatkowych oferowanych zwykle wraz z tymi kredytami;
2. przepisów związanych z umowami o kredyt zawierany z konsumentami, w szczególności przepisów z zakresu ochrony konsumentów i przepisów ustawy;
3. zawierania umów sprzedaży nieruchomości;
4. wyceny zabezpieczeń wierzytelności;
5. organizacji i funkcjonowania ksiąg wieczystych;
6. funkcjonowania rynku państwa członkowskiego, w którym pośrednik kredytu hipotecznego świadczy usługi związane z kredytem hipotecznym;
7. standardów etyki biznesu;
8. procesu oceny zdolności kredytowej konsumenta;
9. zagadnień finansowych i ekonomicznych.

Trzeba zaznaczyć, że ww. wymogiem objęci są nie tylko doradcy kredytowi/ pośrednicy mający bezpośredni kontakt z klientem, ale również: (i) pracownicy bezpośrednio



Fundacja na rzecz
Kredytu Hipotecznego

Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski



zaangażowani w czynności objęte ustawą lub uczestniczący w obsłudze konsumenta w zakresie czynności objętych ustawą,
(ii) osoba fizyczne, które bezpośrednio zarządzają lub sprawują bezpośredni nadzór nad ww. osobami, (iii) os. fizyczne, świadczące usługi na rzecz kredytodawcy, pośrednika wykonując czynności, o których mowa powyżej na podstawie umowy cywilnoprawnej.

Fundacja Hipoteczna przygotowała dla banków ofertę szkolenia dla personelu, realizującą ww. wymogi, co stanowić będzie wsparcie dla Banków w realizacji ich nowych obowiązków, wynikających z ustawy hipotecznej. Z uwagi na skalę obowiązku szkoleniowego, szkolenie oferowane będzie w formule e-learningu, z myślą o efektywnym wdrożeniu w procedurach bankowych, bez nadmiernego angażowania środków i czasu objętego obowiązkiem edukacyjnym personelu Banku.

Kompleksowy program szkoleniowo-certyfikacyjny Fundacji, jest już wdrażany w pierwszych bankach, które w marcu 2017 r. zawarły z FKH umowę na przeszkolenie personelu hipotecznego. Wdrożenie szkoleń edukacyjnych kredytu hipotecznego w standardzie oferty Fundacji na tę chwilę obejmuje blisko 20% rynku kredytów hipotecznych.

Więcej informacji o programie szkoleniowym FKH na naszej stronie. W celu uzyskania bardziej szczegółowych informacji, zapraszamy do kontaktu z Fundacją.

www.ehipoteka.pl

Kalendarium aktywności Fundacji

07/03/2017 - FKH uczestniczy w grupie roboczej ZBP dot. Ustawy Hipotecznej

10/03/2017 - Deadline dla FKH na przekazanie statystyk o PL listach zastawnych za 2016 r.

13-14/03/2017 - Ogólnopolska Konferencja Wiczystoksięgowa

14/03/2017 - FKH uczestniczy w posiedzeniu Senackiej Komisji Budżetu i Finansów Publicznych dot. Ustawy Hipotecznej

23/03/2017 - przyjęcie przez Sejm Ustawy Hipotecznej

24/03/2017 - Posiedzenie Rady Programowej Fundacji

28/03/2017 - FKH uczestniczy w grupie roboczej ZBP dot. Ustawy Hipotecznej

29/03/2017 - FKH uczestniczy w posiedzeniu Rady Rozwoju Rynku Finansowego przy MF

30/03/2017 - IV spotkanie połączonych Grup Roboczych FKH dot. wdrażania Ustawy Hipotecznej

05/04/2017 - FKH uczestniczy w grupie roboczej ZBP dot. Ustawy Hipotecznej

11/04/2017 - EMF Valuation Study - deadline dla FKH na przekazanie statystyk do Europejskiej Federacji Hipotecznej



Członkowie
Rady
Programowej
Fundacji:



Bank Polski

