Ministerstwo
Sprawiedliwości

Podsekretarz Stanu
Zuzanna Rudzińska-Bluszcz

BK-VII.0520.130.2025
Warszawa, 04 kwietnia 2025 r.

Pani

Małgorzata Kidawa-Błońska

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

przedstawiam odpowiedź na oświadczenie złożone przez Pana Senatora Piotra Woźniaka na 30. posiedzeniu Senatu 13 marca 2025 r.

Nie sposób odnieść się pozytywnie do przedstawionej przez Pana Senatora propozycji dotyczącej zmiany art. 100 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025r., poz.341), dalej u.k.w.h., poprzez wskazanie, że „wniosek o wykreślenie hipoteki miałby być podejmowany niejako z urzędu przez podmiot, na rzecz którego została ustanowiona hipoteka, w tym przede wszystkim przez banki czy też organy administracji publicznej”.

Z treści art. 100 u.k.w.h. wynika, że w razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. „Celem art. 100 jest ochrona interesów właściciela nieruchomości w okresie po wygaśnięciu hipoteki. Przepis ten przyznaje właścicielowi roszczenie wobec wierzyciela hipotecznego o podjęcie przez niego wszelkich koniecznych czynności, które umożliwiają wykreślenie wygasłej hipoteki z księgi wieczystej. Podstawowym obowiązkiem wierzyciela, jaki wynika z art. 100 w zw. z art. 31 ust. 2, jest wydanie właścicielowi nieruchomości odpowiedniego dokumentu, który stanowi podstawę wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej. Przepis ten nie może być interpretowany jako źródło nadmiernych,

+48 22 52 12 888
kontakt@ms.gov.pl
www.gov.pl/sprawiedliwosc

Al. Ujazdowskie 11
00-950 Warszawa P-33

nieracjonalnych obowiązków po stronie wierzyciela.” (T. Czech [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom II. Hipoteka*, wyd. III, LEX/el. 2025, art. 100).

Również nie można się zgodzić z tezą, że wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej jest czynnością techniczną. Zgodnie z treścią art. 626^8 § 6 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r., poz.1568), dalej k.p.c., w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem. Wpisem zgodnie z treścią art. 626^8 § 7 k.p.c. w księdze wieczystej jest również wykreślenie. Wpis w księdze wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym jako orzeczenie merytoryczne, rozstrzygające o istocie sprawy. Rozstrzygnięcie w postępowaniu wieczystoksięgowym w postaci wpisu do księgi wieczystej korzysta ze wszystkich atrybutów orzeczenia sądowego. Sąd przed dokonaniem wpisu do księgi wieczystej weryfikuje wniosek o wpis wraz załączonymi dokumentami w specjalnym postępowaniu, w którym bada jego stronę formalną i materialną. Funkcja sądu wieczystoksięgowego sprowadza się do kontroli czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej, gdyż sąd wieczystoksięgowy bada w postępowaniu wieczystoksięgowym także ważność (skuteczność) czynności prawnej, z której wnioskodawca wywodzi swoje prawo (zob. postanowienia SN: z 20 lutego 2003 r., II CKN 1237/2000, LexisNexis nr 1622927; z 17 lipca 2008 r., II CSK 115/2008, LexisNexis nr 3931681; z 5 listopada 2008 r., I CSK 169/2008, LexisNexis nr 3045571; z 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/2009, LexisNexis nr 2372471; z 21 maja 2010 r., II CSK 641/2009, LexisNexis nr 6869593; z 20 października 2011 r., III CSK 322/2010, LexisNexis nr 5157799; z 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/2011, LexisNexis nr 5145723; z 15 lutego 2013 r., I CSK 315/2012, OSN 2013, nr 7-8, poz. 99, LexisNexis nr 5794679).

W bardzo ograniczonym zakresie sąd wieczystoksięgowy dokonywać może również kontroli orzeczeń innych sądów, stanowiących podstawę wpisu (zob. postanowienie SN z 9 lipca 2009 r., III CSK 348/2008, LexisNexis nr 2096944, w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy może badać, czy orzeczenie sądu zawiera wszystkie dane konieczne do dokonania wpisu).

Kontrola przez sąd wieczystoksięgowy dokumentów stanowiących podstawę wpisu stanowi gwarancję prawidłowości wpisów w księdze wieczystej (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z 23 września 1993 r., III CZP 81/93, OSNCP 1994, nr 2,

poz. 27, LexisNexis nr 298574). Sądy wieczystoksięgowe mają bowiem obowiązek dbania, aby treść wpisów w księdze wieczystej była zgodna z rzeczywistym stanem prawnym (zob. postanowienie SN z 24 września 2010 r., IV CSK 82/2010, LexisNexis nr 5795154). Przytaczając powyższe argumenty nie można zaaprobować tezy, że wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej jest jedynie czynnością techniczną.

Podkreślić również należy, że istotną przeszkodą do przyjęcia regulacji ustawowych umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej przez banki czy organy administracji publicznej, na rzecz których została ustanowiona hipoteka, bez konieczności złożenia wniosku przez dłużnika rzeczowego w tym zakresie, jest art. 101^1 ust. 1. u.k.w.h. Wskazany przepis stanowi, że w razie wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym. Może on ustanowić na tym miejscu nową hipotekę albo przenieść na nie za zgodą uprawnionego którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość. Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym wygasa ex lege w wypadku wykreślenia wygasłej hipoteki z księgi wieczystej bez wpisania na jej miejsce wspomnianego uprawnienia lub nowej hipoteki. Do wykreślenia wygasłej hipoteki oraz do wpisu uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym potrzebne jest oświadczenie właściciela nieruchomości (art. 101^4 u.k.w.h.).

Przyjęcie rozwiązań ustawowych polegających na dokonywaniu wpisu (wykreślenia) hipoteki przez banki, czy organy administracji publicznej, skutkowałoby pozbawieniem właściciela nieruchomości możliwości skorzystania z uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

Przedstawione przez Pana Senatora propozycje nie zagwarantują szybszego tempa dokonywania wpisów do ksiąg wieczystych. Wręcz przeciwnie, wprowadzane zmiany mogłyby doprowadzić do powstania chaosu i osłabienia zasady bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, a w konsekwencji przynieść skutek odwrotny od zamierzonego. Należy podkreślić, że szybkość postępowania nie jest wartością samą w sobie i jej realizacja nie powinna się odbywać za wszelką cenę w szczególności, gdyby miała doprowadzić do naruszenia fundamentalnych zasad rządzących systemem ksiąg wieczystych, które mają przełożenie na bezpieczeństwo prawne obrotu nieruchomościami.

Z wyrazami szacunku

Zuzanna Rudzińska-Bluszcz
Podsekretarz Stanu

/podpisano elektronicznie/