



Uniwersytet
Wrocławski

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych hipoteką przymusową

Katarzyna Kopyściańska

Wrocław 2015

Zabezpieczenie zobowiązań podatkowych hipoteką przymusową

Katarzyna Kopyściańska

**Zabezpieczenie zobowiązań
podatkowych hipoteką przymusową**

Wrocław 2015

Komitet Redakcyjny

prof. dr hab. Leonard Górnicki – przewodniczący

mgr Bożena Górna – członek

mgr Aleksandra Dorywała – sekretarz

Recenzent: *dr hab. prof. nadzw. Łukasz Błaszczak*

© Copyright by Katarzyna Kopyściańska

Stan prawny na wrzesień 2015 r.

Korekta: *Dorota Sideropulu*

Projekt i wykonanie okładki: *Karolina Drozd*

Skład i opracowanie techniczne: *Aleksandra Kumaszką, Tomasz Kalota* eBooki.com.pl

Druk: *Drukarnia Beta-druk*, www.betadruk.pl

Wydawca

E-Wydawnictwo. Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa.

Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego

ISBN 978-83-61370-99-4 (druk)

ISBN 978-83-65431-00-4 (pdf)

Spis treści

Wykaz skrótów	9
Wstęp	11
ROZDZIAŁ I. Istota i funkcje hipoteki przymusowej	17
1.1. Hipoteka przymusowa jako szczególna postać hipoteki cywilnej	17
1.2. Charakter prawny hipoteki przymusowej	23
1.3. Funkcje hipoteki przymusowej	30
1.4. Należności zabezpieczone hipoteką przymusową	34
1.5. Podsumowanie	41
ROZDZIAŁ II. Podmioty hipoteki przymusowej w prawie podatkowym	43
2.1. Istota więzi prawnej łączącej podmioty hipoteki przymusowej	43
2.2. Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową	51
2.3. Małżonek podatnika	63
2.4. Wspólnik spółki cywilnej	67
2.5. Płatnik, inkasent i osoby trzecie	73
2.6. Podsumowanie	78
ROZDZIAŁ III. Nieruchomość i prawa majątkowe jako przedmiot hipoteki przymusowej	81
3.1. Pojęcie nieruchomości jako przedmiotu hipoteki przymusowej w prawie podatkowym	81
3.2. Zakres hipoteki przymusowej obciążającej nieruchomość	105
3.3. Prawa majątkowe jako przedmiot hipoteki przymusowej	111
3.4. Hipoteka przymusowa na prawie użytkowania wieczystego	125
3.5. Hipoteka łączna	133
3.6. Podsumowanie	144
ROZDZIAŁ IV. Hipoteka przymusowa a księgi wieczyste	147
4.1. Księgi wieczyste jako księgi publiczne	147
4.2. Wpis do księgi wieczystej jako przesłanka powstania hipoteki przymusowej	154
4.3. Likwidacja podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną	159
4.4. Zasada pierwszeństwa hipoteki przymusowej w prawie podatkowym	165
4.5. Możliwość dokonania wpisu w księdze wieczystej w przypadku utraty prawa własności do nieruchomości	167
4.6. Podsumowanie	173

ROZDZIAŁ V. Realizacja hipoteki przymusowej oraz inne przypadki jej wygaśnięcia	175
5.1. Realizacja hipoteki przymusowej w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym.....	175
5.2. Dochodzenie należności zabezpieczonych hipoteką przymusową w postępowaniu upadłościowym.....	181
5.3. Realizacja hipoteki przymusowej w przypadku zawarcia układu w postępowaniu upadłościowym.....	196
5.4. Wygaśnięcie hipoteki przymusowej	201
5.5. Podsumowanie.....	207
ROZDZIAŁ VI. Zakończenie.....	209
Wykaz aktów prawnych	219
Orzecznictwo	223
Wykaz literatury	225

Wykaz skrótów

- o.p. – Ustawa Ordynacja podatkowa
- k.c. – Kodeks cywilny
- k.p.c. – Kodeks postępowania cywilnego
- u.k.w.h. – Ustawa o księgach wieczystych i hipotece
- u.p.e.a. – Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji
- u.p.u.n. – Ustawa Prawo upadłościowe i naprawcze

Wstęp

Problematyka hipoteki przymusowej w prawie podatkowym ma bez wątpienia interdyscyplinarny charakter. Mieści się ona wprawdzie głównie w obszarze prawa publicznego, to jednak uwzględniając istotę i charakter tego zabezpieczenia zobowiązań podatkowych, znaczna część zagadnień dotyczy również prawa prywatnego.

Badana problematyka nie doczekała się dotychczas całościowego opracowania, a piśmiennictwo na temat hipoteki przymusowej w prawie podatkowym nie jest w Polsce zbyt obszerne. Wiele problemów aktualnych w przypadku hipoteki przymusowej w prawie cywilnym pojawia się również w odniesieniu do hipoteki przymusowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe. Pozostają one ciągle poza zakresem zainteresowania doktryny prawa podatkowego. W zakresie tematyki zabezpieczeń hipoteką należności podatkowych rzadko też wypowiada się Sąd Najwyższy i Naczelny Sąd Administracyjny. Z tego też względu podjęcie próby kompleksowego zbadania problematyki hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jest konieczne z uwagi na potrzebę, częściowego chociażby, wypełnienia luki występującej w polskiej doktrynie prawa podatkowego.

Prawo podatkowe i prawo cywilne reguluje odmienne stosunki społeczne. Widoczne są zatem oczywiste różnice w zakresie metody regulacji tych stosunków. W regulacjach podatkowych ustawodawca posługuje się metodą administracyjno-prawną. Akceptuje bowiem występowanie określonych podmiotów w charakterze dysponentów władzy (*imperium*) wobec innych podmiotów, czyli ich nierównorzędność. Natomiast w przypadku stosunków cywilnoprawnych zasadnicze znaczenie odgrywa metoda regulacji uwzględniająca równorzędność podmiotów prawa oraz możliwość swobodnego kształtowania własnych stosunków prawnych w granicach szeroko zakreślonych przez prawo. Prawo podatkowe wiąże się przede wszystkim z ochroną interesów o charakterze publicznym, natomiast prawo cywilne z zabezpieczeniem interesów prywatnych podmiotów występujących w obrocie. Inne są zatem cele norm obydwu gałęzi prawa. Prawo podatkowe służy przede wszystkim osiągnięciu przez ustawodawcę celów fiskalnych, czyli w zasadzie pozyskaniu środków pieniężnych koniecznych do realizacji potrzeb publicznych. Ponadto prawo podatkowe służy niejednokrotnie osiągnięciu założonych przez ustawodawcę celów gospodarczych i społecznych. Natomiast prawo cywilne spełnia głównie rolę regulatora stosunków prywatnoprawnych zapewniającego pewność i bezpieczeństwo obrotu majątkowego, a także w pewnym zakresie niemajątkowego.

Przepisy prawa podatkowego stanowią jedynie fragment porządku prawnego. Podmioty stosujące prawo podatkowe zmuszone są zatem często „posługiwać się” również

normami i instytucjami prawa cywilnego. Uprawnione jest wręcz twierdzenie, że w pewnych przypadkach normy prawa podatkowego i normy prawa cywilnego wzajemnie się przenikają. Tego rodzaju związki są szczególnie widoczne w sytuacjach, w których ustawodawca podatkowy, dla osiągnięcia określonych celów podatkowych, wykorzystuje instytucje prawa cywilnego. Taką instytucją jest hipoteka przymusowa w prawie podatkowym, która będąc instytucją prawa podatkowego, pozostaje mocno zakotwiczona w prawie cywilnym. Związki pomiędzy hipoteką przymusową w prawie podatkowym a hipoteką przymusową w prawie cywilnym mają charakter *par excellence* normatywny.

Uregulowanie instytucji hipoteki przymusowej w przepisach prawa podatkowego jest raczej ramowe. Choć obszerność regulacji danej instytucji prawnej nie decyduje o jej zupełności, to jednak instytucja hipoteki przymusowej nie została uregulowana w przepisach podatkowych w sposób pozwalający na rozwiązanie wielu pojawiających się problemów praktycznych, związanych np. z wygaśnięciem tego zabezpieczenia. Można zatem powiedzieć, iż prawo podatkowe nie normuje instytucji hipoteki przymusowej w sposób kompletny. Wskazane podobieństwo pomiędzy hipoteką podatkową i hipotekami występującymi na gruncie prawa cywilnego stanowi natomiast dyrektywę interpretacyjną wskazującą, iż pozostałych uregulowań trzeba poszukiwać w aktach prawnych z zakresu prawa prywatnego. Należy postawić zasadnicze pytanie, w jakim zakresie możliwe jest stosowanie norm ze sfery prawa prywatnego, a także pytanie o zasadność i funkcjonalność przyjętych przez ustawodawcę rozwiązań.

Odpowiednie stosowanie przepisów prawa cywilnego do hipoteki przymusowej wymaga uwzględnienia w każdym przypadku różnic między istotą prawa podatkowego i prawa cywilnego. W praktyce oznacza to konieczność poszanowania odmienności przedmiotu i metody regulacji obydwu gałęzi prawa. Co ważniejsze jednak, zbieg ten nakazuje wziąć pod uwagę wskazaną odmienną celów, które ma do spełnienia prawo podatkowe oraz prawo cywilne. W tym miejscu należy podkreślić, iż cele fiskalne, gospodarcze i społeczne to cele prawa podatkowego o charakterze ogólnym. Każda instytucja prawa podatkowego ma jednak do spełnienia również cele dające się określić w sposób bardziej szczegółowy. Badanie danej instytucji musi oczywiście dotyczyć w istotnej mierze zarówno celów, jak i ostatecznie rzeczywiście pełnionych funkcji. Można je nazwać funkcjami danej instytucji prawnej. Należą do nich: funkcja polegająca na zabezpieczeniu interesów fiskalnych Skarbu Państwa czy funkcja polegająca na ochronie interesów gospodarczych podatnika przed skutkami ograniczenia swobody obrotu dobrami majątkowymi. Te funkcje pozwalają natomiast na sprecyzowanie ogólnych celów prawa podatkowego.

Odwoływanie się do unormowań prawa prywatnego jest możliwe wówczas gdy skutki ich zastosowania nie okażą się sprzeczne z ogólnymi celami prawa podatkowego

lub też funkcjami danej instytucji prawnej, określonymi przez ustawodawcę podatkowego. Tezę tę w całej rozciągłości należy odnieść do instytucji hipoteki przymusowej. Uzupełnieniem tej tezy niech będzie ogólne spostrzeżenie, iż w niektórych, wyjątkowych przypadkach przepisy prawa prywatnego znajdują, jak się wydaje, zastosowanie do hipoteki przymusowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe wprost (bezpośrednio), a nie jedynie odpowiednio. Należy wręcz postawić tezę, że w pewnych aspektach nie występują jakiegokolwiek znaczące różnice pomiędzy hipoteką podatkową a hipoteką w prawie cywilnym bądź nie mają one istotnego znaczenia. Niektóre różnice okazują się na tyle nieistotne, że stosowanie przepisów prawa prywatnego do hipoteki przymusowej (podatkowej) wprost pozostaje w zgodzie z ogólnymi celami prawa podatkowego oraz funkcjami tego zabezpieczenia.

Ponieważ hipoteka przymusowa jest instytucją prawa prywatnego (cywilnego) istotna część badań koncentruje się w obrębie prawa cywilnego. Oczywiście jest, że odnoszą się do niej wszelkie zasady wynikające z tego prawa. Nie można zatem analizować problematyki związanej z hipoteką przymusową wyłącznie przy uwzględnieniu przepisów prawa publicznego. W niektórych przypadkach teza ta zostaje jednak ograniczona. Przepisy prawa prywatnego nie zawsze bowiem mogą znaleźć do hipoteki przymusowej jakiegokolwiek zastosowanie. Niekiedy metody wykładni nie pozwalają na ich stosowanie do hipoteki przymusowej ani wprost, ani nawet odpowiednio. Jednakże hipoteka przymusowa w prawie podatkowym jest na tyle specyficzną instytucją, iż w niektórych przypadkach organy podatkowe, z uwagi właśnie na szczególny charakter hipoteki przymusowej, mogą zgodnie z prawem odwoływać się do uregulowań prywatnoprawnych.

Uzasadnienie trafności postawionych tez wymaga dokonania przede wszystkim analizy obowiązujących przepisów prawa podatkowego. Nieuniknione jest również zbadanie odnoszących się do tych przepisów poglądów doktryny i orzecznictwa podatkowego. Ponadto nieuniknione staje się posłużenie, obok metody dogmatycznej i empirycznej, metodą porównawczą i dokonanie analizy przepisów prawa prywatnego rozsiąanych po różnych aktach prawnych oraz związanych z nimi wypowiedzi doktryny i orzecznictwa.

Na podstawie przyjętych przez ustawodawcę rozwiązań nie łatwo jest określić charakter prawny hipoteki przymusowej w prawie podatkowym. Nie łatwo było zresztą też określić charakter prawny ustawowej hipoteki podatkowej, a więc rozwiązań sprzed wejścia w życie Ordynacji podatkowej. Możliwe jest jednak odczytanie jego zamiarów poprzez analizę regulacji dotyczących hipoteki przymusowej w świetle unormowań i zasad obowiązujących na gruncie prawa cywilnego. Dlatego też celem badawczym pracy jest poszukiwanie „punktów styecznych” hipoteki cywilnej z hipoteką podatkową oraz próba odpowiedzi na pytania, gdzie i w jakich sytuacjach regulacje hipoteki przymusowej

cywilnej znajdują zastosowanie do hipoteki przymusowej podatkowej. Ponadto, czy regulacje te można stosować wyłącznie z zachowaniem swoistej autonomii prawa podatkowego czy też w sposób bezpośredni.

W konsekwencji zamierzonym celem niniejszej pracy jest zbadanie wzajemnych relacji pomiędzy hipoteką przymusową w prawie podatkowym a hipoteką przymusową w prawie cywilnym, określenie charakteru prawnego hipoteki przymusowej w prawie podatkowym i zarazem wyznaczenie granic unormowania hipoteki przymusowej w prawie podatkowym.

W rozdziale pierwszym badania koncentrują się wokół samej istoty hipoteki przymusowej, a szczególnie hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, wyznaczenia jej funkcji i określenia charakteru prawnego oraz porównania aktualnej regulacji z obowiązującą poprzednio, celem wykazania istotnego przekształcenia w zakresie zabezpieczeń zobowiązań podatkowych, których przedmiotem są nieruchomości.

Rozdział drugi obejmuje analizę zakresu odpowiedzialności poszczególnych podmiotów, na których majątku hipoteka podatkowa może zostać ustanowiona. Wskazania wymagają tu nie tylko regulacje traktujące o podmiotach, ale również pozwalające odróżnić wspomniane podmioty od stron instytucji hipoteki przymusowej, przy jednoczesnej próbie ich zdefiniowania. Publicznoprawny charakter podmiotów jednej ze stron instytucji hipoteki przymusowej prowadzi do rozważenia aspektu odmienności regulacji w prawie podatkowym w stosunku do prawa cywilnego, a także zasadności posługiwania się w tym prawie pojęciami ugruntowanymi w prawie cywilnym.

W rozdziale trzecim traktującym o przedmiocie hipoteki podatkowej, w pierwszej kolejności dokonuje się analizy pojęcia samej nieruchomości jako podstawowego przedmiotu tytułowej instytucji oraz poszczególnych praw majątkowych, na których również można dokonać zabezpieczenia w postaci hipoteki przymusowej. Rozdział ten porusza także niezwykle istotną problematykę dotyczącą hipoteki łącznej i jak się wydaje, najbardziej kontrowersyjnej postaci hipoteki przymusowej. Rozważania wokół tego zagadnienia skupiają się głównie na próbie ustalenia, czy hipoteka podatkowa może w ogóle mieć postać hipoteki łącznej czy też pozbawiona jest tego charakteru.

W rozdziale czwartym wskazane zostały regulacje dotyczące ksiąg wieczystych, mające istotny wpływ na powstanie i istnienie hipoteki podatkowej. Analiza tego zagadnienia ma również decydujące znaczenie dla ustalenia zasad rządzących organizacją ksiąg wieczystych jako ksiąg publicznych oraz pierwszeństwa hipoteki przymusowej.

Kwestie dotyczące wygaśnięcia hipoteki podatkowej, w tym przede wszystkim w wyniku realizacji roszczenia podatkowego, w toku egzekucji administracyjnej, są przedmiotem rozważań ostatniego, piątego rozdziału pracy. Ocenę obecnego uregulowania

instytucji hipoteki przymusowej w prawie podatkowym wraz z wnioskami *de lege lata* i *de lege ferenda* zawierają uwagi końcowe.

Podkreślić jednak niewątpliwie należy, iż począwszy od 2005 r., wykonanie decyzji o zabezpieczeniu zobowiązań podatkowych realizowane jest nie tylko w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, lecz także w drodze przyjęcia przez organ podatkowy określonych w przepisie 33 d¹ form zabezpieczenia występujących w obrocie prawnym. Należą do nich gwarancje bankowe i poręczenia banku, weksle z poręczeniem wekslowym banku, чеки potwierdzone przez krajowy bank wystawcy чеку oraz zastaw rejestrowy na prawach papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub Narodowy Bank Polski. Wykonanie decyzji o zabezpieczeniu należności podatkowych może nastąpić także w formie przyjęcia przez organ podatkowy gwarancji ubezpieczeniowych oraz depozytu w gotówce. Następuje to na wniosek strony zobowiązanej w stosunku prawnym do zabezpieczenia należności podatkowych, przy czym na podstawie art. 33 f strona ta ma pełną swobodę w wyborze formy lub form zabezpieczenia. Oznacza to, że zabezpieczenie wykonania zobowiązania podatkowego określonego w decyzji o zabezpieczeniu może być realizowane jedną lub kilkoma formami wymienionymi w art. 33d. Wykorzystanie kilku form zabezpieczenia stwarza niewątpliwie dla wierzyciela (organu podatkowego) szersze gwarancje realizacji roszczenia podatkowego. Sprawę przyjęcia wniosku strony o zabezpieczeniu zobowiązania w sposób przewidziany w art. 33 d organ podatkowy rozstrzyga w formie postanowienia, na które przysługuje zażalenie (art. 33 g).

Wprowadzenie do prawa podatkowego możliwości wykonania decyzji o zabezpieczeniu poprzez wykorzystanie form zabezpieczeń wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych (nie tylko publicznoprawnych) należy ocenić niewątpliwie bardzo pozytywnie. Jest to bowiem korzystne dla obu stron stosunku zabezpieczenia zobowiązania podatkowego; dla Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego stwarza o wiele pewniejszą pozycję a dla dłużnika podatkowego możliwość swobodnego (elastycznego) wyboru wygodnej formy lub form zabezpieczenia.

Z uwagi jednak na odmienny od hipoteki przymusowej charakter prawny zabezpieczeń wymienionych w art. 33d badania nie obejmują wymienionych form zabezpieczania należności podatkowych.

¹ Przepis ten został dodany przez art. 1 pkt 18 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 143, poz. 1199) zmieniającej ustawę z dniem 1 września 2005 r.

Rozdział I

Istota i funkcje hipoteki przymusowej

1.1. Hipoteka przymusowa jako szczególna postać hipoteki cywilnej

Jednym z podstawowych celów wykładni prawa podatkowego jest uzyskanie efektu zgodnego z zasadą jedności całego systemu prawa. Normy należące do gałęzi określanej jako prawo podatkowe stanowią bowiem jedynie fragment określonego porządku prawnego, a zatem wykładnia powinna uwzględniać całe obowiązujące prawo². Tym samym należy dokonywać wykładni w sposób kompleksowy³. W praktyce, dokonując wykładni, niejednokrotnie nie można więc ograniczyć się wyłącznie do wykładni językowej. Oznacza to potrzebę posługiwania się zarówno wykładnią systemową wewnętrzną, jak i zewnętrzną, a często także wykładnią celowościową. Prawodawca podatkowy regulując pewien rodzaj stosunków, zwykle nie jest w stanie wyrazić w pełni swej woli w zupełnie wyizolowanym akcie normatywnym⁴. Należałoby to uznać wręcz za niepożądane. Prowadzić by to mogło do nadmiernie kazuistycznego rozbudowywania aktów prawnych, co z kolei znacznie utrudniałoby proces stosowania prawa.

Posługiwanie się różnymi metodami wykładni prawa podatkowego okazuje się szczególnie „przydatne” w przypadku instytucji podatkowych znajdujących się „na styku” z prawem cywilnym. Taką instytucją, wykazującą silne związki z prawem prywatnym, jest niewątpliwie stanowiąca przedmiot niniejszych badań hipoteka przymusowa w prawie podatkowym.

Związki hipoteki przymusowej prywatnoprawnej z hipoteką przymusową publicznoprawną mogą być różnie ujmowane – od próby pełnego podporządkowania „podatkowej” hipoteki przymusowej hipotece prywatnoprawnej do podkreślania daleko idących odrębności. Najczęściej przyjmuje się generalne założenie, iż co prawda prawo podatkowe jest niezależne od prawa cywilnego, jednak w przypadku występowania tzw. instytucji wspólnych, takich jak np. hipoteka przymusowa, przy ich interpretacji

² R. Mastalski, *Wykładnia językowa w interpretacji prawa podatkowego*, „Przegląd Podatkowy” 1999, nr 8, s. 3.

³ *Ibidem*, s. 5.

⁴ A. Hanusz, *Zasada autonomii woli stron stosunków cywilnoprawnych w świetle prawa podatkowego*, „Państwo i Prawo” 1998, nr 12, s. 36 i n.

i stosowaniu należy mieć na względzie istniejące związki z prawem cywilnym. W każdym jednak przypadku przejmowania przez prawo podatkowe instytucji prawa cywilnego należy badać ich zgodność z celami tego prawa. Trzeba bowiem pamiętać, że hipoteka przymusowa w prawie podatkowym, przejęta z prawa cywilnego, stała się częścią składową nowych kompleksów uregulowań, uzyskując przez to swoiste cechy, niezbędne do zabezpieczenia interesów podmiotów publicznych⁵.

W przypadku zaistnienia jakichkolwiek wątpliwości co do tego, czy w danym stanie faktycznym mowa jest o hipotece przymusowej prywatnoprawnej czy publicznoprawnej, słusznym rozwiązaniem wydaje się zastosowanie wykładni językowej. Wykładnia ta powinna bowiem jednoznacznie określić, czy pojęcie tej instytucji występuje w konstrukcji prawnopodatkowego czy prywatnoprawnego stanu faktycznego. Niezbędne jest jednak do tego ustalenie znaczenia przepisów regulujących instytucję hipoteki przymusowej, zarówno w kontekście systemu prawa podatkowego, jak i przede wszystkim całego systemu prawa, głównie systemu prawa cywilnego. W tym przypadku następuje także automatyczne przejście wykładni językowej w wykładnię systemową⁶.

Instytucja hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jest jednym z najlepszych przykładów, gdzie ustawodawca podatkowy nie tylko odwołuje się do pojęć o jednoznacznie ustalonym znaczeniu cywilistycznym. Hipoteka przymusowa w prawie podatkowym „korzysta” wręcz z konstrukcji prawnej hipoteki w prawie cywilnym. Analizowanie stanowiącej przedmiot tych badań instytucji wymaga zatem sięgnięcia w sposób celowy i nierzadko bezpośredni do pojęć cywilnoprawnych, które nie zostały odrębnie zdefiniowane przez ustawodawcę podatkowego. Na takim tle pojawia się określony (specyficzny) rodzaj powiązań prawa podatkowego z prawem cywilnym: prawo podatkowe posługuje się pojęciem hipoteki przymusowej jako instytucji prawa cywilnego⁷. W związku z powyższym można powiedzieć, iż przejmując do rozwiązań normatywnych w prawie podatkowym instytucje zdefiniowane i funkcjonujące w prawie cywilnym, jak hipoteka przymusowa, ustawodawca podatkowy rezygnuje, w wąskim i zarazem ściśle wyznaczonym zakresie, z odrębności prawa podatkowego wobec prawa cywilnego.

Za trafny i dosyć oczywisty pogląd należy uznać, iż odrębność „podatkowej” hipoteki przymusowej sięga tak daleko, jak daleko prawo podatkowe samodzielnie reguluje i określa analizowaną instytucję. Nie oznacza to jednak, że brak wyczerpującej regulacji w prawie podatkowym zmusza do odrzucenia tezy o odrębności instytucji

⁵ R. Mastalski, *Prawo podatkowe a inne gałęzie prawa*, „Edukacja Prawnicza” 1994, nr 11, s. 249 i n.

⁶ R. Mastalski, *Problemy stosowania prawa podatkowego*, „Edukacja Prawnicza” 1995, nr 3, s. 54; S. Rozmaryn, *Prawo podatkowe a prawo prywatne w świetle wykładni prawa*, Lwów 1939, s. 139.

⁷ S. Kostecki, *Związki prawa finansowego z prawem cywilnym*, [w:] Weralski M. (red.), *System instytucji prawno-finansowych PRL*, Wrocław 1982, s. 447.

hipoteki przymusowej w prawie podatkowym od hipoteki prawa cywilnego. Poza granicami regulacji *stricte* podatkowej⁸, z uwagi na zasadę jednolitości systemu (porządku) prawnego i zarazem potrzebę zachowania jego koherentności, konieczne jest stosowanie do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym regulacji zawartej w aktach normatywnych prawa cywilnego⁹. W związku z tym interpretacja przepisów odnoszących się do „podatkowej” hipoteki przymusowej wykraczać musi poza obszar prawa podatkowego¹⁰. Posługiwanie się metodą systemową wykładni prawa nie daje jednak z pewnością podstaw do pełnego podporządkowania hipoteki przymusowej w prawie podatkowym instytucji hipoteki prywatnoprawnej.

Związki prawa podatkowego z prawem cywilnym na tle hipoteki przymusowej nie ograniczają się jednak tylko do rozstrzygnięcia kwestii wzajemnych zależności między hipoteką publicznoprawną a prywatnoprawną. Niezmiernie ważnym problemem jest przede wszystkim kwestia prawidłowego ustalenia charakteru więzi powstającej pomiędzy podmiotami dokonującymi czynności prawnych w ramach hipoteki przymusowej¹¹. Wydaje się, że problem ten należy rozpatrywać przez pryzmat zakresu i granic odrębności hipoteki przymusowej podatkowej w stosunku do hipoteki przymusowej cywilnej. Wszędzie bowiem tam, gdzie zaakceptować można odrębność hipoteki podatkowej, interpretacji pojęć z nią związanych dokonywać należy w płaszczyźnie prawa podatkowego. Oznacza to w praktyce, że zasada autonomii woli stron stosunków powstających na tle hipoteki prywatnoprawnej doznaje w przypadku hipoteki podatkowej naturalnych ograniczeń.

Ponieważ hipoteka przymusowa jest instytucją prawa prywatnego (cywilnego), oczywiste jest, iż odnoszą się do niej wszelkie zasady wynikające z tego prawa. Stosowanie więc w odniesieniu do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jedynie przepisów podatkowych oznaczałoby, iż instytucja ta nie miałaby jakiegokolwiek praktycznego zastosowania. Jak już bowiem podkreślono, przepisy podatkowe nie udzielają odpowiedzi na wiele pytań pojawiających się w praktyce stosowania zabezpieczenia

⁸ Bez względu na przyczyny, dla których ustawodawca rezygnuje częściowo z wyczerpującej regulacji w gałęzi prawa podatkowego.

⁹ I. Lewandowska, *Hipoteka podatkowa*, „Vademecum Przedsiębiorcy i Podatnika” 1997, nr 4, s. 61; R. Seweryn, *O niektórych kontrowersjach wokół hipoteki przymusowej*, „Nieruchomości” 2012, nr 4, s. 17 i n.; K. Siwiec, *Hipoteka przymusowa – wybrane zagadnienia*, „Nieruchomości” 2015, Nr 2, s. 9 i n.; R. Kołodziej, *Hipoteka przymusowa*, „Nieruchomości” 2010, nr 1, s. 11 i n.

¹⁰ Na tle wątpliwości powstających odnośnie zakresu stosowania przepisów prawa cywilnego do instytucji hipoteki podatkowej wyłania się szereg szczegółowych problemów dotyczących np. statusu prawnego podmiotów hipoteki podatkowej, przedmiotu tej hipoteki czy wreszcie stosunku hipoteki podatkowej do regulacji zawartej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Będą one przedmiotem analizy w tym i kolejnych rozdziałach.

¹¹ Szczegółowa analiza charakteru prawnego więzi łączącej podmioty hipoteki przymusowej w prawie podatkowym zawarta jest w rozdziale II. 1.

należności podatkowych hipoteką przymusową. Ponadto Ordynacja podatkowa zawiera jedynie częściową definicję hipoteki przymusowej¹². W podobnie fragmentaryczny sposób czyniła to ustawa o zobowiązaniach podatkowych. Racjonalny ustawodawca podatkowy założył bowiem odpowiednie stosowanie do tego rodzaju hipoteki (przez normę art. 34 § 5 Ordynacji podatkowej), przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece odnoszących się do hipoteki na nieruchomości. Nie należy jednak zapominać, iż hipoteka zabezpieczająca należności podatkowe ma obecnie zupełnie inny charakter prawny¹³. Określana jest jako szczególny środek egzekucyjny, a zatem nie ma już charakteru ustawowego, tak jak było to w przypadku hipoteki uregulowanej w ustawie o zobowiązaniach podatkowych.

W ustawie z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych natomiast uregulowana została również szczególna hipoteka przymusowa zabezpieczająca należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne¹⁴. Zgodnie z art. 26 ust. 3 tej ustawy „dla zabezpieczenia należności z tytułu składek Zakładowi przysługuje hipoteka przymusowa na wszystkich nieruchomościach dłużnika”. Do hipoteki tej ustawodawca zaleca (w art. 27 ust. 4) odpowiednie stosowanie przepisów ustawy – Ordynacja podatkowa¹⁵. Nadmienić w tym miejscu należy, że przepis art. 27 ust. 3 zredagowany został oczywiście dopiero po zmianie charakteru prawnego hipoteki podatkowej w Ordynacji podatkowej¹⁶. Wówczas i hipoteka zabezpieczająca należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne z hipoteki ustawowej stała się hipoteką przymusową. Dziwić może jednak pewien brak konsekwencji ustawodawcy, który dokonując zmiany nazwy hipoteki, zapomniał o zmianie regulacji dotyczących zastawu, pomimo iż również i w jego przypadku charakter prawny uległ zmianie z ustawowego na „przymusowy”. Zgodnie natomiast z art. 27 ust. 1 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych „należności z tytułu składek są zabezpieczane ustawowym prawem zastawu na ruchomościach i prawach zbywalnych dłużnika”. Prawo zastawu niewątpliwie więc zostało w tym przypadku określone jako ustawowe, czyli powstające z mocy samego prawa. Jednocześnie art. 27 ust. 2 tej ustawy nakazuje odpowiednie stosowanie do tego zastawu (tak samo jak w przypadku hipoteki przymusowej) przepisów Ordynacji podatkowej, dotyczących zastawów

¹² Artykuł 34 Ordynacji podatkowej – zawierający zdawkową definicję hipoteki w porównaniu z definicją prawa cywilnego – zob. szerzej S. Wronkowska, M. Zieliński, *Problemy i zasady redagowania tekstów prawnych*, Warszawa 1993, s. 134–138.

¹³ Charakter ten uległ zmianie na mocy ustawy z dnia 11 kwietnia 2001 r., o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 39, poz. 459.

¹⁴ Dz. U. Nr 137, poz. 887 ze zm., zwana dalej ustawą o systemie ubezpieczeń społecznych.

¹⁵ Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa, Dz. U. Nr 137, poz. 926 ze zm. – dalej zwana również jako o.p.

¹⁶ Nastąpiło to na mocy ustawy z 11 kwietnia 2001 r., o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 39, poz. 459.

skarbowych. Należy zatem podzielić wyrażany w doktrynie pogląd, iż zastaw unormowany w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych powinien być uznany, wbrew dosłownej nazwie, za postać zastawu przymusowego, powstającego z chwilą dokonania wpisu w rejestrze zastawów¹⁷. Jedynie taka interpretacja nie prowadzi do wypaczenia sensu omawianej regulacji i pozwala na właściwe zharmonizowanie obydwu ustaw, to jest Ordynacji podatkowej i ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych. Wynika to z faktu, iż większość przepisów Ordynacji podatkowej regulujących instytucję hipoteki przymusowej oraz zastawu skarbowego jest w sposób nierozdzielny związana z konstytutywnym charakterem wpisu do rejestru (art. 42 i art. 46 Ordynacji podatkowej). Nazwanie zastawu zabezpieczającego należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne zastawem ustawowym można zatem uznać wyłącznie za potknięcie językowe sprzeczne z intencją ustawodawcy podatkowego. Wyraźnym jego zamiarem bowiem wydaje się umożliwienie uzupełniającego stosowania przepisów prawa cywilnego (ustawy o księgach wieczystych i hipotece – w przypadku hipoteki przymusowej, czy przepisów Kodeksu cywilnego¹⁸ – w przypadku zastawu skarbowego). Na zaakceptowanie tej tezy pozwala jednak również samo uznanie hipoteki przymusowej czy zastawu skarbowego za ograniczone prawo rzeczowe. Przepisy zawarte w dziale I tytułu III, noszącego nazwę „Prawa rzeczowe ograniczone”, księgi drugiej Kodeksu cywilnego określają bowiem zasady ogólne rządzące powstawaniem, istnieniem i ustaleniem wszelkich ograniczonych praw rzeczowych (art. 244–251 Kodeksu cywilnego). Hipoteka przymusowa jest ponadto jedynie odmianą hipoteki w pojęciu ogólnym, a nie całkowicie odrębnym prawem rzeczowym¹⁹. Wskazuje na to już samo użycie przez ustawodawcę podatkowego słowa „hipoteka” oraz wąski zakres uregulowania tej instytucji w Ordynacji podatkowej. Pozwala to z kolei na stosowanie do hipoteki przymusowej nie tylko przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulujących hipotekę na nieruchomości, ale również hipotekę na prawach²⁰. Odrzucenie tej możliwości zmusiłoby, jak się wydaje, do umieszczenia instytucji hipoteki podatkowej w „normatywnej próżni”. Przepisy podatkowe nie zawierają bowiem jakichkolwiek szczegółowych unormowań dotyczących hipoteki przymusowej na prawach²¹.

¹⁷ E. Niezbecka, [w:] E. Niezbecka, A. Jakubecki, J. Mojak, *Prawne zabezpieczenie wierzytelności bankowych*, Kraków 2000, s. 343. Już jednak w tej samej pracy zbiorowej, w której swój pogląd prezentuje E. Niezbecka, inny autor, tj. A. Jakubecki, prezentuje stanowisko odmienne – zob. s. 546–547.

¹⁸ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 2014 r., poz. 121 ze zm., dalej również jako k.c.

¹⁹ S. Rudnicki, *Nowe przepisy o hipotece ustawowej i zastawie skarbowym*, „Przegląd Sądowy” 1998, Nr 2, s. 13.

²⁰ P. Czernski, *Zastaw skarbowy jako forma zabezpieczenia należności podatkowych*, Kraków 2001, s. 31.

²¹ Artykuł 34 § 4 Ordynacji podatkowej dopuszcza jedynie w sposób ogólny możliwość obciążenia hipoteką przymusową wymienionych tam praw majątkowych. R. Seweryn, *O niektórych kontrowersjach...*,

Hipoteka przymusowa w Ordynacji podatkowej nie została zdefiniowana w sposób odmienny niż czyni to prawo cywilne w stosunku do hipoteki tradycyjnej. Zatem treść hipoteki przymusowej jest zgodna z cywilnoprawnym znaczeniem tego zabezpieczenia²². Nadmienić jednak należy, iż tradycyjna hipoteka cywilna powstaje z reguły na podstawie woli stron. Charakter wyjątkowy mają hipoteki cywilne powstające w sposób pozaumowny (art. 109 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Hipoteka podatkowa jest natomiast, jak sama nazwa wskazuje, hipoteką przymusową, a więc powstającą również w sposób pozaumowny. Nie można więc odmówić jej szczególnego charakteru. Ponadto zabezpiecza należności publicznoprawne (podatkowe), a nie prywatnoprawne (cywilnoprawne). Nie zawsze zatem możliwe będzie zastosowanie do hipoteki przymusowej podatkowej regulacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece czy regulacji Kodeksu cywilnego. Jako przykład wskazać można, iż zgodnie z treścią art. 248 k.c. „do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest umowa między uprawnionym a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione – wpis do księgi wieczystej”. Dokonanie zmiany treści hipoteki przymusowej w drodze umowy pomiędzy Skarbem Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego a podatnikiem nie wydaje się w ogóle dopuszczalne, przede wszystkim ze względu na podatkowy charakter zabezpieczonej wierzytelności. Poza tym przepisy prawa podatkowego regulujące hipotekę przymusową mają charakter bezwzględnie obowiązujący i nie wydaje się, aby mogły być modyfikowane wolą stron stosunku prawnopodatkowego.

Kolejnym przykładem przepisu, którego zastosowanie do instytucji hipoteki przymusowej jest wyłączone może być art. 247 k.c. Zgodnie z jego treścią „ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej”. Zacytowana reguła może znaleźć zastosowanie wyłącznie w przypadku nabycia przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego własności rzeczy obciążonej hipoteką przymusową. Wynika to z faktu, iż nie jest możliwe przejście hipoteki przymusowej na właściciela rzeczy obciążonej, gdyż instytucja ta ma charakter niezbywalny i może przysługiwać wyłącznie Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego (art. 34 § 1 Ordynacji podatkowej).

Jak pokazują przedstawione przykłady, hipoteka przymusowa jest szczególną instytucją prawa cywilnego (prywatnego), toteż odnoszą się do niej wszelkie zasady wynikające z tego prawa. Nie można zatem problematyki związanej z hipoteką przymusową analizować wyłącznie przy uwzględnieniu przepisów prawa publicznego. Jednakże

s. 17 i n.

²² J. Szachulowicz, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, tom 1, Warszawa 2009 s. 665.

hipoteka przymusowa jest na tyle specyficzną instytucją, iż niektóre przepisy prawa prywatnego nie zawsze mogą znaleźć do niej zastosowanie. W wyjątkowych sytuacjach przepisy prawa prywatnego będą mogły być stosowane do hipoteki podatkowej jedynie odpowiednio, tj. z uwzględnieniem różnic występujących w uregulowaniach cywilistycznych i prawnopodatkowych.

1.2. Charakter prawny hipoteki przymusowej

Instytucja zabezpieczenia roszczeń pieniężnych w postaci hipoteki wykształcona na gruncie prawa cywilnego²³ stanowi swego rodzaju wzór dla regulacji prawa administracyjnego. Na gruncie tego prawa zabezpieczenie nie ma jednak umownego charakteru, lecz oparte jest na elementach przymusowości wynikających z władztwa administracyjnego. Odnosi się to również do prawa podatkowego, gdzie zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych także pozbawione jest elementu dobrowolności.

Z punktu widzenia niniejszych rozważań istotne jest, w jaki sposób problematyka hipoteki unormowana była i jest w Ordynacji podatkowej, gdyż stanowi ona przepis szczególny (*lex specialis*) w stosunku do regulacji zawartych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

W myśl unormowań zawartych w Ordynacji podatkowej przed jej zmianą w 2001 r.²⁴ specyfika hipoteki podatkowej (zwanej wtedy ustawową) polegała na tym, że przesłanką jej powstania nie był wpis w księdze wieczystej (co ma miejsce w aktualnej regulacji), ale zaistnienie pewnego zdarzenia, które z mocy prawa powodowało jej powstanie²⁵. Możliwość powstania hipoteki ustawowej mimo braku wpisu w księdze wieczystej, przyczyniając się do poprawy pozycji wierzyciela, którego wierzytelność była nią zabezpieczona, niosła jednocześnie za sobą wiele negatywnych konsekwencji dla innych podmiotów. Przede wszystkim poważnie zmniejszała bezpieczeństwo hipoteki zwykłej i jej wartość jako środka zabezpieczenia wierzytelności²⁶. Poza tym narażała interesy nabywców nieruchomości lub praw, mogących być przedmiotem hipoteki

²³ Jako ograniczone prawo rzeczowe, hipoteka regulowana jest przez art. 244 k.c., co powoduje, iż mają do niej zastosowanie art. 245–251 k.c. Szczegółowe regulacje hipoteki na gruncie prawa cywilnego zawarte są w ustawie z 6 lipca 1982 roku w księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

²⁴ Ustawa z 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 39, poz. 459.

²⁵ R. Mastalski, [w:] R. Mastalski, J. Zubrzycki, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Wydanie III rozszerzone i zaktualizowane na 2001 rok, Wrocław 2001.

²⁶ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 3.

ustawowej przez to, że mogły nabyć te przedmioty obciążone hipoteką ustawową nieujawnioną w księdze wieczystej²⁷.

Zgodnie z art. 36 Ordynacji podatkowej (przed zmianami) na wniosek organu podatkowego sąd rejonowy dokonywał wpisu hipoteki ustawowej do księgi wieczystej, która wówczas miała pierwszeństwo przed hipotekami ustawowymi nieujawnionymi w tej księdze²⁸. Wpis do księgi wieczystej miał więc dość złożony charakter. Zgodnie z zasadami funkcjonowania hipoteki ustawowej w prawie cywilnym sam wpis miał jedynie deklaratoryjny charakter, gdyż hipoteka ta istniała (niezależnie od wpisu) na mocy zdarzeń, z którymi prawo wiązało jej powstanie. Z drugiej jednak strony hipoteka ustawowa na gruncie Ordynacji miała charakter niejawni do miesiąca od jej powstania, zaś po tym okresie – zgodnie z art. 37 Ordynacji – hipoteka ustawowa wygasła, jeżeli organ podatkowy nie złożył wniosku o wpis hipoteki. Należy więc przyjąć, że wniosek organu podatkowego o wpis hipoteki miał konstytutywny dla jej istnienia charakter, zaś termin ustalony przez Ordynację dla jego dokonania był terminem zawitym²⁹. Ważne znaczenie z punktu widzenia funkcjonowania hipoteki w obrocie prawnym miał przepis art. 37 Ordynacji, według którego jeżeli organ podatkowy nie złożył wniosku o wpis hipoteki ustawowej w terminie miesiąca od jej powstania, hipoteka ustawowa wygasła. Prawo hipoteki istniało więc w sposób „utajniony”³⁰. Pozostawało ono poza świadomością innych wierzycieli podatnika, a często i bez wiedzy jego samego³¹.

Aby uchronić swoich klientów przed nabyciem obciążonej nieujawnioną hipoteką nieruchomości, notariusze zalecali nabywcom żądania zaświadczeń od organów podatkowych o wysokości nieujawnionych hipotek ustawowych, do których stosowało się przepisy Ordynacji podatkowej. Takie zaświadczenie było jedynym sposobem ochrony nabywcy. Natomiast nabywca, nieświadomy niebezpieczeństw związanych z hipoteką

²⁷ W. Morawski, *Wpis hipoteki ustawowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 1999, nr 3, s. 39.

²⁸ Dnia 26 listopada 2007 r. Trybunał Konstytucyjny wydał bardzo istotny wyrok dla tematyki obrotu nieruchomościami (P 24/06). Trybunał orzekł, iż art. 35 § 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926 ze zm.) jest niezgodny z art. 32 Konstytucji w zakresie, w jakim przyznaje pierwszeństwo zaspokojenia hipotekom przymusowym Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego zabezpieczającym zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności. Skutkiem powołanego orzeczenia jest derogacja normy prawnej zawartej w art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej, zgodnie z którą ustanowionej na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego podatkowej hipotece przymusowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności. Istotne jest, że art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej pozostaje nadal w mocy w pozostałym zakresie, tj. w części, w jakiej stanowi, że hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki.

²⁹ J. Pałys, *Skarbowe długie upadłego*, „Prawo Spółek” 1999, Nr 10, s. 45.

³⁰ Z tego powodu na określenie funkcjonującego wówczas zabezpieczenia używano także terminu „hipoteka utajniona” – J. Szachulowicz, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *op. cit.*, s. 656.

³¹ T. Kohorewicz, *Problematyka egzekucji w upadłości*, „Prawo Spółek” 1998, nr 2, s. 25.

ustawową i opierający się jedynie na treści aktualnego odpisu z ksiąg wieczystych, mógł nabyć nieruchomości obciążoną hipoteką.

Dodatkowo wskazać należy, iż aktualność wydanego zaświadczenia trwała tylko do zakończenia dnia, w którym zaświadczenie zostało wydane. Mogło zatem dojść do sytuacji, iż zaświadczenie przedłożone w dniu zawarcia umowy sprzedaży różniło się z prawdą co do faktycznego obciążenia nieruchomości hipoteką. Takie funkcjonowanie hipoteki stwarzało poważne zagrożenie dla pewności obrotu prawnego i ograniczało realizację przez hipotekę przedstawionej wcześniej funkcji gospodarczej. Dlatego było szeroko krytykowane, szczególnie przez przedsiębiorców.

Kierując się potrzebą poprawy obrotu gospodarczego, którą niewątpliwie burzyła instytucja hipoteki ustawowej, Sejm uchwalił ustawę z 11 kwietnia 2001 roku o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa³².

Zgodnie z obowiązującą od 5 czerwca 2001 roku regulacją, dla powstania hipoteki przymusowej wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Ustawodawca wprowadził konieczne zmiany również w ustawie o księgach wieczystych i hipotece; zgodnie ze znowelizowanym art. 110 tej ustawy hipoteka przymusowa może powstać na mocy przepisów szczególnych na podstawie decyzji, chociażby nie była ona jeszcze ostateczna³³.

Podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest doręczona decyzja: ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego, określająca wysokość zaległości podatkowej, o odpowiedzialności podatkowej płatnika i inkasenta. Warunkiem powstania hipoteki ustawowej było również uprzednie wydanie decyzji podatkowej w przedmiocie zobowiązania podatkowego (zaległości podatkowej), z tą różnicą, iż jak już wspomniano, zgodnie z art. 35 Ordynacji hipoteka ustawowa powstawała z dniem doręczenia decyzji ustalającej zobowiązanie podatkowe. Natomiast w przypadku decyzji określającej zaległość podatkową, a także decyzji o odpowiedzialności podatkowej płatnika i inkasenta hipoteka ustawowa powstawała z dniem wydania takiej decyzji. Ustawodawca zmienił więc definitywnie moment powstania hipoteki podatkowej z momentu wydania bądź doręczenia decyzji na moment wpisu do księgi wieczystej.

W sytuacji gdy nieruchomości nie ma założonej księgi wieczystej, organy podatkowe wraz ze złożeniem wniosku o założenie księgi dla tej nieruchomości składają wniosek o zabezpieczenie do zbioru dokumentów. Zbiór dokumentów jest urządzeniem prawnym, będącym w ograniczonym zakresie surogatem księgi wieczystej, i jest prowadzony dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których

³² Dz. U. Nr 39, poz. 459.

³³ T. Baum, *Kilka słów o hipotece – o czym warto pamiętać*, „Nieruchomości” 2015, Nr 6, s. 19 i n.

księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu. Do ustroju zbioru dokumentów stosuje się przepisy regulujące ustrój ksiąg wieczystych.

Art. 36 § 1 o.p. stanowił, iż hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki i **przysługuje jej pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności**. W przepisie tym najistotniejsze znaczenie prawne miała norma wprowadzająca szczególne uprzywilejowanie niektórych wierzytelności publicznoprawnych. Taka regulacja wprowadziła wyjątek od zasady *prior tempore, potior iure* (pierwszy w czasie, lepszy co do prawa).

Zasada ta jest zawarta w art. 249 § 1 k.c. który stanowi, że jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga dzień złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu (art. 12 ust. 1 w związku z art. 29 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Zatem kilku wierzycieli, na których rzecz ustanowiono hipotekę na tej samej nieruchomości, może dochodzić swej wierzytelności w takiej kolejności, w jakiej zostały wpisane hipoteki.

Wyjątkiem od tej zasady był wspomniany art. 36 § 1 o.p., dzięki któremu wierzyciel wpisany na miejscu pierwszym musiał zawsze liczyć się z tym, że w przypadku pojawienia się podatkowej hipoteki przymusowej będzie ona miała pierwszeństwo przy zaspokajaniu się z tej nieruchomości. Taka sytuacja wprowadzała dużą niepewność i była zagrożeniem dla wierzycieli, którzy nie mogli być pewni, czy ich zabezpieczenie nie zostanie w pewnym momencie w całości pochłonięte przez podatkową hipotekę przymusową. Istotne jest, że art. 36 § 1 o.p. pozostaje nadal w mocy w pozostałym zakresie, tj. w części, w jakiej stanowi, że hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki³⁴.

Zmianie nie uległ zakres przedmiotowy hipoteki podatkowej. W przypadku hipoteki ustawowej zakres ten w zasadzie pokrywał się z zakresem określonym w art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Aktualnie zakres przedmiotowy hipoteki przymusowej obejmuje nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka³⁵ oraz o nieruchomości stanowiące przedmiot współwłasności łącznej współników spółki cywilnej. Współwłasność łączna, mająca bezudziałowy

³⁴ T. Henclewski, Koniec uprzywilejowania wierzytelności publicznych zabezpieczonych podatkową hipoteką przymusową, „Nieruchomości” 2008, nr 6, s. 18 i n.

³⁵ Sąd Najwyższy w postanowieniu z 9 stycznia 2013 r., III CSK 69/12, OSNC Nr 7–8/2013, poz. 93 wyraził pogląd, według którego po zniesieniu podziału na hipoteki zwykłe i kaucyjne nie można dokonać wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej współwłasność łączną dłużnika i jego małżonka na podstawie decyzji nieostatecznej, doręczonej jedynie dłużnikowi.

charakter, nie mieściła się w ogólnych zasadach zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości, co powodowało, iż do roku 2003, kiedy przepisy Ordynacji nie przewidywały analizowanego zabezpieczenia, prezentowane były w literaturze dwa skrajne poglądy na możliwość ustanowienia hipoteki na majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową. Według pierwszego z nich ustanowienie takiej hipoteki było w pełni dopuszczalne. Natomiast według drugiego ustanowienie hipoteki ustawowej na nieruchomości tego rodzaju było niemożliwe³⁶. Z kolei w orzecznictwie sądowym został przyjęty pogląd, iż hipoteka ustawowa nie może być ustanowiona na majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową³⁷.

Zabezpieczenie zaległości podatkowej zgodnie z wprowadzonymi od 2005 roku zmianami możliwe jest również, jak wspomniano, na nieruchomości stanowiącej współwłasność łączną wspólników spółki cywilnej. Zabezpieczenie to dotyczy zaległości z tytułu podatku od towarów i usług. Spółka cywilna nie ma jednak podmiotowości cywilnoprawnej, co powoduje, iż nie może być właścicielem nieruchomości, a to mogłoby sugerować wykluczenie możliwości zabezpieczenia jej zaległości hipoteką na nieruchomości. Należy jednak zauważyć, iż objęcie odpowiedzialnością rzeczową w postaci hipoteki ustanowionej na nieruchomości stanowiącej współwłasność łączną podatnika i jego małżonka oraz nieruchomości stanowiącej współwłasność łączną wspólników spółki cywilnej jest odejściem od podstawowych zasad prawa prywatnego, normujących współwłasność majątkową małżonków oraz odpowiedzialność majątkową wspólników spółki cywilnej, co bez wątpienia znacznie ogranicza funkcjonowanie tych instytucji w prawie prywatnym.

Z dniem wejścia w życie nowelizacji ordynacji podatkowej (ustawą z 11 kwietnia 2001 r.) dotychczasowe wpisane do księgi wieczystej hipoteki ustawowe z mocy prawa przekształciły się w hipoteki przymusowe, natomiast wnioski o wpis hipoteki ustawowej traktowane będą jako wnioski o wpis hipoteki przymusowej. Aby ostatecznie uchylić stan niepewności, wszystkie hipoteki ustawowe powstałe przed wejściem w życie znowelizowanej ustawy, w stosunku do których nie został złożony wniosek o wpis, wygasły 6 czerwca 2003 roku.

W tej sytuacji sprzedawca nieruchomości, przedkładając u notariusza aktualny wypis z księgi wieczystej, będzie dostatecznie informował nabywcę o ewentualnych obciążeniach nieruchomości; w dotychczasowym stanie prawnym nabywca nieruchomości żądał od sprzedawcy przedłożenia rozmaitych zaświadczeń, m.in., zaświadczenia

³⁶ M. Kalinowski, *Podmiotowość podatkowa a ordynacja podatkowa — wybrane zagadnienia. Ordynacja podatkowa*, [w:] B. Brzeziński, C. Kosikowski (red.), *Studia nad Ordynacją podatkową*, Łódź–Toruń 1999, s. 106–107; B. Brzeziński, [w:] B. Brzeziński, M. Kalinowski, A. Olesińska, *Ordynacja podatkowa. Komentarz. Zobowiązania podatkowe*, Toruń 1999, s. 118–119.

³⁷ Uchwała SN z 8 listopada 2002 r., III CZP 30/00, „Wokanda” 2001, nr 4, s. 1–3.

o niezaleganiu z należnościami podatkowymi czy zaświadczenia o niezaleganiu z płatnościami z tytułu ubezpieczeń społecznych.

Oczywiście pozostawał pewien element niepewności, ponieważ zgodnie z nowelizacją hipoteka przymusowa powstała na podstawie decyzji nieostatecznej, była hipoteką kaucyjną³⁸, tzn. zabezpieczała wierzytelność, której ostateczna wysokość i istnienie nie było znane do czasu zakończenia biegu uprawomocnienia się decyzji. Jednak nabywca, wiedząc o możliwości ostatecznego ukształtowania obciążeń na nieruchomości, mógł odłożyć jej kupno aż do momentu, kiedy hipoteka kaucyjna przekształciła się w hipotekę zwykłą.

Przedstawione zmiany, które – co należy jeszcze raz zaznaczyć zdecydowanie – zwiększają pewność obrotu gospodarczego, były bez wątpienia bardzo pożądane. Instytucja zabezpieczenia roszczeń pieniężnych w postaci hipoteki wykształcona na gruncie prawa cywilnego³⁹ stanowi swego rodzaju wzór dla regulacji prawa administracyjnego. Na gruncie tego prawa zabezpieczenie nie ma jednak umownego charakteru, lecz oparte jest na elementach przymusowości wynikających z władztwa administracyjnego. Odnosi się to również do prawa podatkowego, gdzie zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych także pozbawione jest elementu dobrowolności.

Z punktu widzenia niniejszych rozważań istotne jest, w jaki sposób problematyka hipoteki unormowana była i jest w ustawie z 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa⁴⁰, gdyż stanowi ona przepis szczególny (*lex specialis*) w stosunku do regulacji zawartych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

Dość powszechnie przyjmuje się, iż hipoteka przymusowa, tak samo jak hipoteka uregulowana poprzednio w ustawie o zobowiązaniach podatkowych, to ograniczone prawo rzeczowe⁴¹. Pogląd ten wydaje się słuszny. W literaturze i orzecznictwie podatkowym nie został jednak dotychczas poparty szeroką argumentacją chociaż zagadnienie to ma ogromne znaczenie nie tylko teoretyczne, ale również praktyczne. Uznanie hipoteki przymusowej za ograniczone prawo rzeczowe pociąga bowiem za sobą bardzo daleko

³⁸ Ustawa z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 75 z dniem 19 lutego 2010 r. całkowicie uchyliła przepisy dotyczące hipoteki kaucyjnej w jej dotychczasowym rozumieniu. Szczegółowe omówienie tego problemu w dalszej części pracy. Zob. również: E. Gniewek, *Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Edukacja Prawnicza” 2011, Nr 2, s. 3 i n.

³⁹ Jako ograniczone prawo rzeczowe, hipoteka regulowana jest przez art. 244 k.c., co powoduje, iż mają do niej zastosowanie art. 245–251 k.c. Szczegółowe regulacje hipoteki na gruncie prawa cywilnego zawarte są w ustawie z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece – Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., dalej również jako u.k.w.h.

⁴⁰ Dz. U. Nr 137, poz. 926.

⁴¹ B. Brzeziński, [w:] B. Brzeziński, M. Kalinowski, A. Olesińska, *Zobowiązania podatkowe. Komentarz do ustawy*, Toruń 1995, s. 106; F. Prusak, *Ustawa o zobowiązaniach podatkowych z komentarzem*, wyd. II, Warszawa 1996, s. 217, również teza wyroku SA w Poznaniu z 29 marca 1995 r., I Acr.

idące konsekwencje, np. dopuszczalność stosowania do tej instytucji przepisów prawa cywilnego o ograniczonych prawach rzeczowych. Rozstrzygnięcie tego problemu jest więc niezwykle ważne. Warto zatem podjąć próbę głębszego uzasadnienia tezy, iż hipoteka przymusowa rzeczywiście wykazuje cechy ograniczonego prawa rzeczowego. Prawo publiczne, w tym prawo podatkowe, nie wypracowało jednak własnych koncepcji praw rzeczowych, które pojawiły się i kształtowały na gruncie prawa prywatnego już w czasach rzymskich. Aby zatem odpowiedzieć na pytanie o charakter prawny hipoteki przymusowej, konieczne jest sięgnięcie do doktryny prawa prywatnego.

Prawa rzeczowe mają charakter bezwzględny, czyli są skuteczne wobec wszystkich (*erga omnes*), którzy podlegają danemu porządkowi prawnemu⁴². Oznacza to, iż na wszystkich podmiotach podlegających danemu systemowi prawa spoczywa bierny obowiązek niewkraczania w sferę uprawnień wynikających z danego prawa rzeczowego. Podmioty praw o charakterze bezwzględnym nie są z racji samego tylko istnienia tych praw obowiązane do jakichkolwiek świadczeń na rzecz innych osób, zaś te inne osoby nie są obowiązane do jakichkolwiek świadczeń na rzecz owych podmiotów praw bezwzględnych⁴³. Najpełniejszym prawem rzeczowym jest prawo własności, które określa relację między właścicielem a rzeczą stanowiącą jego własność. Ogromne znaczenie mają jednak również ograniczone prawa rzeczowe. Odnoszą się one w zasadzie do rzeczy cudzej i dlatego nazywane są *iura in re aliena*⁴⁴. Tego rodzaju prawa rzeczowe określane są jako „ograniczone”, gdyż nie dają ich podmiotowi tak szerokich uprawnień do rzeczy, jakie przysługują właścicielowi.

Cywilistyczna hipoteka praktycznie dość powszechnie uważana jest za ograniczone prawo rzeczowe⁴⁵. Z kolei skuteczność *erga omnes* stanowi niezbędną cechę praw takich jak hipoteka, to jest mających na celu zabezpieczenie wierzytelności wartością oznaczoną rzeczą⁴⁶. W rzeczywistości zatem hipoteka przymusowa, podobnie jak hipoteka cywilnoprawna, została również ukształtowana jako prawo bezwzględne. Z treści art. 36 §1 Ordynacji podatkowej wynika bowiem, iż Skarb Państwa może zaspokoić się z przedmiotu hipoteki przymusowej bez względu na zmianę właściciela obciążonej rzeczy lub uprawnionego z tytułu istniejącego prawa i przed jego wierzycielami osobistymi. Przyjęcie tezy, iż hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec wszystkich, opiera się na wnioskowaniu *a maiori ad minus*. Skoro bowiem hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec

⁴² S. Wójcik, S. Grzybowski, J. Skąpski, *Zarys prawa cywilnego*, Warszawa 1988, s. 313

⁴³ S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, wyd. II Warszawa 1989, s. 33.

⁴⁴ A. Wąsowicz, [w:] W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo – własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk 1977, s. 597.

⁴⁵ F. Zoll, *Rzymskie prawo prywatne (Pandekta)*, t. III A, *Prawo rzeczowe*, wyd. IV, Warszawa, Kraków 1920, s. 80.

⁴⁶ J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 11.

właściciela, czyli podmiotu mającego najszerze prawo do przedmiotu zabezpieczenia, to tym bardziej jest skuteczna wobec podmiotów dysponujących mniejszym zakresem uprawnień do tego przedmiotu lub niemającym do niego w danej chwili jakichkolwiek praw. Jest więc skuteczna wobec każdego podmiotu występującego w obrocie prawnym. Przedstawiona argumentacja pozwala przyjąć, iż hipoteka przymusowa wykazuje pierwszą konstytutywną cechę ograniczonego prawa rzeczowego.

Kolejną cechą praw rzeczowych jest ich bezpośredniość. Oznacza ona, iż władza uprawnionego musi być bezpośrednia w rozumieniu prawnym, czyli uprawniony może ją wykonywać z mocy samego prawa, bez upoważnienia czy ingerencji jakiejkolwiek osoby fizycznej lub prawnej⁴⁷. Cecha bezpośredniości odnosi się do wszystkich praw rzeczowych, w tym również ograniczonych praw rzeczowych⁴⁸. W przypadku hipoteki wierzyciel nie uzyskuje jednak upoważnienia do korzystania z jej przedmiotu. Z drugiej strony dłużnik hipoteczny nie ma obowiązku świadczenia wobec wierzyciela hipotecznego. Władza, którą z tytułu istnienia zabezpieczenia ma wierzyciel, jest jednak *bezpośrednia*. Jeśli bowiem zajdą warunki przewidziane przez prawo, wierzyciel będzie mógł samodzielnie, to jest bez pośrednictwa, upoważnienia lub świadczenia ze strony jakiejkolwiek osoby, a tylko z reguły przy interwencji publicznieprawniej odpowiednich organów, uzyskać zaspokojenie swojej wierzytelności z przedmiotu obciążonego hipoteką. Innymi słowy, hipoteka daje wierzycielowi władzę nad rzeczą o charakterze bezpośrednim, polegającym na możliwości spieniężenia rzeczy w określonych warunkach⁴⁹.

1.3. Funkcje hipoteki przymusowej

Ustawodawca podatkowy przypisując określone funkcje danej instytucji prawa podatkowego, w tym przypadku hipotece przymusowej, precyzuje w ten sposób ogólne cele prawa podatkowego. Podstawowymi celami jest dostarczanie państwu dochodów głównie z rezultatów działalności gospodarczej innych podmiotów i zapewnienie jak największej efektywności ekonomicznej systemu gospodarczego, aby umożliwić pokrywanie przez gospodarkę potrzeb publicznych. Celom tym podporządkowane są konstrukcje normatywne, jakimi posługuje się ta dziedzina prawa. Podstawową funkcją, jaką ma spełnić hipoteka przymusowa, jest zabezpieczanie należności Skarbu Państwa z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 Ordynacji podatkowej, czyli wskutek doręczenia decyzji organu podatkowego,

⁴⁷ F. Zoll, *Przedmiot praw rzeczowych*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1938, z. 3, s. 212.

⁴⁸ J. Wasikowski, *op. cit.*, s. 13–14.

⁴⁹ R. Taubenschlag, W. Kozubski, *Historia i instytucje rzymskiego prawa prywatnego*, wyd. IV, Warszawa 1992, s. 163.

ustalającej wysokość tych zobowiązań. Ponadto hipoteka przymusowa może zabezpieczać należności Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego z tytułu zaległości podatkowych w podatkach stanowiących ich dochód. Funkcja ta, którą można w pewnym uproszczeniu nazwać **zabezpieczającą**, sprowadza się do zapewnienia większej skuteczności realizacji wskazanych należności. Wyróżnienie funkcji **zabezpieczającej** hipoteki przymusowej pozwala więc w przypadku tej instytucji na bardziej szczegółowe określenie ogólnie sformułowanego celu fiskalnego prawa podatkowego.

Oprócz różnego rodzaju sankcji przewidzianych przez prawo podatkowe, mających zapewnić efektywną realizację zobowiązań podatkowych, muszą istnieć normy prawne pozwalające organom podatkowym w określonych sytuacjach uzyskać zabezpieczenie hipoteczne⁵⁰. Tego rodzaju zabezpieczenie rzeczowe spełnia bowiem rolę uzupełniającą wobec odpowiedzialności osobistej zobowiązanego i osób trzecich. Rola ta ma ogromne znaczenie praktyczne, gdyż w systemach gospodarki wolnorynkowej stan majątkowy podmiotów występujących w obrocie prawnym podlega różnego rodzaju fluktuacjom. Częstym zjawiskiem staje się też upadłość przedsiębiorców. Związane jest to między innymi z faktem, iż gospodarka rynkowa opiera się na zasadzie konkurencji, co niestety oznacza również, iż podmioty słabsze są eliminowane z obrotu gospodarczego. Dostarczanie budżetowi państwa niezbędnych dochodów musi być jednak uniezależnione od okresowych zmian sytuacji ekonomicznej podmiotów zobowiązanych. Wynika to chociażby z faktu, iż poważna część corocznych wydatków budżetowych ma charakter sztywny. Zarazem znaczny stopień pewności wykonania obowiązków podatkowych jest podstawą poprawnego funkcjonowania systemu podatkowego⁵¹. Celowi temu służy odpowiedzialność osobista różnego rodzaju podmiotów za zobowiązania podatkowe. Tego rodzaju odpowiedzialność wzorowana jest na odpowiedzialności osobistej obowiązującej na gruncie prawa prywatnego. W polskim prawie cywilnym oznacza ona, iż gwarancją spełnienia przez dłużnika świadczenia jest jego majątek w znaczeniu ogółu aktywów majątkowych i ma z reguły charakter nieograniczony, co oznacza, że dłużnik odpowiada za dług wobec wierzyciela całym swoim majątkiem teraźniejszym i przyszłym⁵².

Cywilistyczna definicja odpowiedzialności osobistej w pełni odpowiada jej znaczeniu na gruncie prawa podatkowego. Zgodnie bowiem z art. 26 Ordynacji podatkowej „podatnik odpowiada całym swoim majątkiem za wynikające ze zobowiązań podatkowych

⁵⁰ R. K. Gordon, [w:] V. Thuronyi (red.), *Tax Law Design and Drafting*, vol. I, Washington 1996, s. 108, 132.

⁵¹ B. Brzeziński, *Prawo podatkowe*, Toruń 2000, s. 143–144.

⁵² W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1994, s. 44.

podatki”. Oznacza to, iż odpowiedzialność podatnika jest odpowiedzialnością majątkową i ma właśnie charakter osobisty⁵³. Jednocześnie jest ona z zasady nieograniczona.

W praktyce dość często odpowiedzialność osobista może okazać się jednak niedostateczną gwarancją skutecznego wyegzekwowania należności publicznoprawnych. Nawet istniejące przywileje egzekucyjne, z których korzystają należności publicznoprawne, mogą okazać się instrumentem zbyt słabym, aby w sposób należyty zabezpieczyć realizację tego rodzaju należności. Warto bowiem podkreślić, iż podatnik, płatnik lub inkasent może ponosić odpowiedzialność obciążającą jego majątek nie tylko z tytułu zobowiązań podatkowych, ale także różnego rodzaju własnych i cudzych zobowiązań cywilnoprawnych. W tym sensie hipoteka przymusowa spełnia swoją funkcję **zabezpieczającą** poprzez uzupełnienie ogólnych przywilejów należności publicznoprawnych i reguł odpowiedzialności osób trzecich za zobowiązania podatkowe.

O realizowaniu przez hipotekę przymusową funkcji **zabezpieczającej** decydował przede wszystkim fakt, iż zgodnie z treścią uchylonego już art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej⁵⁴ hipoteka przymusowa była w zasadzie skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu zabezpieczenia. Cecha ta w odniesieniu do hipoteki cywilnoprawnej określana była słowami: „hipoteka idzie za rzeczą”, które były aktualne również wobec hipoteki przymusowej. Istnienie zabezpieczenia rzeczowego może jednak nie mieć większego znaczenia w przypadku, kiedy zachodzi tożsamość podmiotu ponoszącego odpowiedzialność osobistą (podatnika, płatnika lub inkasenta) oraz podmiotu odpowiedzialnego rzeczowo, albowiem odpowiedzialność osobista ma przecież charakter nieograniczony. Sytuacja ulega jednak zmianie, kiedy dany przedmiot „wychodzi” z majątku podatnika, płatnika lub inkasenta. Jest to możliwe i prawnie dopuszczalne, gdyż istnienie zabezpieczenia rzeczowego nie pozbawia uprawnionego prawa do zbycia, czyli np. sprzedania czy darowania innemu podmiotowi rzeczy lub prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia⁵⁵. Ustawodawca podatkowy nie wprowadził bowiem w tym względzie jakichkolwiek ograniczeń.

W przypadku zbycia przedmiotu zabezpieczenia rzeczowego dochodzi z reguły do oddzielenia odpowiedzialności osobistej podatnika, płatnika lub inkasenta od odpowiedzialności rzeczowej. Nowy podmiot uprawniony z tytułu prawa własności rzeczy stanie się bowiem podmiotem odpowiedzialnym jedynie rzeczowo, co nie oznacza jednak, iż

⁵³ J. Gluchowski, *Polskie prawo podatkowe*, wyd. III, Warszawa 1998, s. 31.

⁵⁴ Artykuł 36 Ordynacji podatkowej został derogowany na mocy ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r., o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw.

⁵⁵ Ma to ogromne znaczenie w przypadku nieuczciwych podatników (płatników lub inkasentów), chcących poprzez zbycie będących ich własnością rzeczy lub przysługujących im praw udaremnić zaspokojenie należności podatkowych Skarbu Państwa. Orzecznictwo wyłącza bowiem w tej sytuacji możliwość stosowania tzw. skargi pauliańskiej – postanowienie SN w wyroku z 24 czerwca 1999 r., II CKN 298/99, OSNC 2000/1/15.

odpowiedzialność osobista zbywcy wygaśnie⁵⁶. Omawiana zasada nie odnosi się jednak wyłącznie do przypadków zbycia przedmiotu hipoteki przymusowej, ale z reguły wszystkich innych przypadków zmiany podmiotu uprawnionego z tytułu prawa własności rzeczy lub innego prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia. Będzie ona obowiązywała np. w razie nabycia prawa własności rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia⁵⁷. Wynikało to również z literalnej wykładni wskazanego (uchylonego) art. 36 § 1 o.p., gdzie mowa była o każdorazowym właścicielu przedmiotu hipoteki bez ograniczeń wynikających ze sposobu uzyskania przedmiotu zabezpieczenia.

Funkcja zabezpieczająca nie jest jednak wyłączną funkcją hipoteki przymusowej. Doniosłe znaczenie ma poszanowanie pewności obrotu gospodarczego, któremu powinno sprzyjać nowoczesne zabezpieczenie rzeczowe jakim niewątpliwie jest hipoteka przymusowa. Ukształtowanie hipoteki przymusowej przez ustawodawcę jako tzw. hipoteki nieposesoryjnej i *sui generis* jako hipoteki cywilnoprawnej, sprzyja realizacji kolejnej jej funkcji, którą można określić jako funkcję **gospodarczą**. Wyróżnienie i sprecyzowanie tej funkcji pozwala również zrozumieć, w jakim stopniu instytucja hipoteki przymusowej przyczynia się do realizacji ogólnych celów gospodarczych prawa podatkowego.

Instytucja hipoteki przymusowej poza tym, że zabezpiecza należności podatkowe od różnego rodzaju podmiotów, służyć ma przede wszystkim zabezpieczeniu tych należności od podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Dlatego właśnie wolą ustawodawcy było zatrzymanie przedmiotu hipoteki w rękach dłużnika hipotecznego, czyli skonstruowanie hipoteki przymusowej jako tzw. nieposesoryjnej. Nie wymaga ona zatem, według terminologii cywilnoprawnej, tzw. realnego wydania przedmiotu (np. nieruchomości) obciążonego hipoteką. Czynność ta została zastąpiona koniecznością wpisu hipoteki przymusowej go księgi wieczystej. Dzięki zatem ukształtowaniu hipoteki przymusowej jako nieposesoryjnej dłużnik hipoteczny (podatnik, płatnik, inkasent, osoba trzecia) nie zostaje pozbawiony możliwości faktycznego władania przedmiotem hipoteki, co z kolei pozwala mu na kontynuowanie swojej działalności gospodarczej⁵⁸. Taka regulacja zwiększa prawdopodobieństwo wywiązania się z już istniejących i mogących powstać w przyszłości zobowiązań podatkowych, gdyż nie doprowadza do osłabienia, a w konsekwencji do likwidacji źródeł dochodów zobowiązanego. Dłużnik hipoteczny, dzięki zatrzymaniu przedmiotu hipoteki, ma większe możliwości jego wykorzystania

⁵⁶ Na gruncie prawa cywilnego SN w wyroku z 29 września 1967 r., I CR 100/67, OSNC 1968/7/121, wyraźnie określił odrębności pomiędzy odpowiedzialnością rzeczową a odpowiedzialnością osobistą.

⁵⁷ Artykuł 174 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku, Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93.

⁵⁸ I. Krawczyk, *Zastaw skarbowy w projekcie ustawy – Ordynacja podatkowa*, „Monitor Podatkowy” 1995, nr 12, s. 360. Niektóre z zawartych tam rozważań można odpowiednio odnieść do instytucji hipoteki przymusowej.

w przyszłości – nawet dalszego obciążenia celem np. uzyskania kredytu na podratowanie swojej sytuacji finansowej.

1.4. Należności zabezpieczone hipoteką przymusową

Celem hipoteki podatkowej – zgodnie z art. 34 § 1 Ordynacji podatkowej – jest zabezpieczenie kilku rodzajów należności podatkowych. Pierwszą grupą należności, które mogą być zabezpieczone hipoteką, są zobowiązania podatkowe powstałe w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 Ordynacji podatkowej. Przepis ten przewiduje powstanie zobowiązania podatkowego z dniem doręczenia decyzji organu podatkowego ustalającej wysokość tego zobowiązania. Uregulowany przez ustawodawcę dla danego podatku sposób powstawania zobowiązań podatkowych decyduje o charakterze decyzji podatkowej⁵⁹. Decyzja ta ma charakter konstytutywny, tworzy bowiem konkretny stosunek prawnopodatkowy i wywołuje skutki prawne dopiero z chwilą doręczenia jej podatnikowi, czyli *ex nunc*⁶⁰. Wpis hipoteki może nastąpić na podstawie decyzji doręczonej podatnikowi, nawet jeśli nie jest ona ostateczna⁶¹. W ostatnim przypadku, w myśl uchylonego już art. 111 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, możliwe było uzyskanie jedynie niefunkcjonującej już hipoteki kaucyjnej. Możliwość uzyskania wpisu hipoteki nie jest również uzależniona od tego, czy upłynął już termin płatności podatku. Dopiero bowiem od momentu doręczenia decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego biegą skutki prawne z tym związane: rozpoczyna się 14-dniowy bieg terminu

⁵⁹ Wyrok NSA z dnia 14 października 1996 r., I S.A./Wr 544/96, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 1997, nr 3, poz. 64.

⁶⁰ A. Gomułowicz, J. Małecki, *Podatki i prawo podatkowe*, Warszawa 2002, s. 288.

⁶¹ Ustawa z dnia 19 grudnia 1980 roku o zobowiązaniach podatkowych (Dz. U. Nr 27, poz. 111), podobnie jak obecnie obowiązująca Ordynacja podatkowa, przewidywała dwa sposoby powstawania zobowiązań podatkowych: przez wydanie i doręczenie decyzji ustanawiającej wysokość zobowiązania podatkowego oraz skutkiem zaistnienia okoliczności, z którymi prawo łączy powstanie takiego zobowiązania. W zależności od sposobu powstawania tych zobowiązań omawiana ustawa wyróżniała dwa rodzaje decyzji podatkowych: konstytutywne – wydawane w trybie art. 5 ust. 1 tej ustawy, oraz deklaratoryjne – podejmowane na podstawie art. 5 ust. 3 tej ustawy. Decyzja konstytutywna, jeżeli została doręczona adresatowi, powodowała powstanie zobowiązania podatkowego. Decyzje deklaratoryjne stwierdzały jedynie fakt uprzedniego powstania zobowiązania podatkowego na skutek zaistnienia okoliczności, z którymi prawo łączy powstanie takiego zobowiązania. W tym ostatnim przypadku z taką właśnie sytuacją mieliśmy do czynienia, jeżeli z przepisów prawa wynikał obowiązek wykonania zobowiązania podatkowego bez uprzedniego doręczenia decyzji. Jeżeli jednak określona wierzytelność podatkowa miała być zabezpieczona hipoteką ustawową na rzecz Skarbu Państwa, to z przepisu art. 24 ust. 1 ustawy o zobowiązaniach podatkowych jednoznacznie wynikało, iż zobowiązanie to musi być ustalone w decyzji. Sformułowanie tego przepisu nawiązywało bezpośrednio do art. 5 ust. 1 wspomnianej ustawy, co w konsekwencji prowadzi do wniosku, że hipoteka ustawowa mogła zabezpieczać wykonanie tylko i wyłącznie tych zobowiązań podatkowych, które powstawały wskutek wydania i doręczenia decyzji podatkowej o charakterze konstytutywnym, natomiast hipoteka ustawowa nie zabezpieczała wykonania zobowiązań podatkowych powstałych z mocy prawa, tj. zobowiązań, o których mowa w art. 5 ust. 2 tej ustawy.

płatności podatku (art. 47 § 1 Ordynacji podatkowej) oraz termin do wniesienia odwołania od decyzji (art. 223 § 1 Ordynacji podatkowej).

Drugą grupą należności podatkowych, które mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową, są zaległości podatkowe. Podatek przekształca się w zaległość podatkową z upływem terminu płatności, co pozostaje bez wpływu na charakter świadczenia podatkowego, które w dalszym ciągu należy traktować jako zobowiązanie podatkowe⁶². Użyte w art. 34 § 1 o.p. sformułowania, iż zabezpieczeniu podlegają zaległości podatkowe bez bliższego ich określenia, powoduje, że w tej grupie będą mieściły się zaległości z tytułu niezrealizowanych w terminie zobowiązań podatkowych, powstających zarówno z mocy samego prawa, jak i z mocy decyzji ustalających wysokość zobowiązania podatkowego. W sytuacji gdy zabezpieczeniu będzie podlegała zaległość podatkowa z tytułu zobowiązania podatkowego, które powstało z mocy decyzji ustalającej wysokość tego zobowiązania, podstawą do dokonania jej wpisu będzie doręczona podatnikowi decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego. Natomiast gdy zabezpieczeniu będzie podlegała zaległość podatkowa z tytułu zobowiązania podatkowego, które powstało z mocy samego prawa, podstawą dokonania wpisu hipoteki przymusowej będzie – co do zasady – doręczona podatnikowi decyzja określająca wysokość zaległości podatkowej.

Zgodnie z art. 51 i 52 Ordynacji podatkowej zaległością podatkową są podatki i należności niewpłacone w terminie. Za „podatki” należy uznać wszelkie świadczenia objęte tym terminem na podstawie art. 3 pkt 3 Ordynacji podatkowej. Artykuł 51 § 2 Ordynacji podatkowej odnoszący pojęcie zaległości podatkowej do zaliczek (z dodatkowym jeszcze wyróżnieniem zaliczek na podatek obliczonych przy zastosowaniu oszacowania podstawy opodatkowania na podstawie art. 23a § 1 Ordynacji podatkowej) i rat podatku, ma znaczenie jedynie wyjaśniające. W zakresie rat i zaliczek zaległość podatkowa powstaje i jest traktowana odrębnie w przypadku niedokonania terminowej płatności którejkolwiek z tych zaliczek lub rat⁶³. Nie są zaległościami podatkowymi, ale wywołują identyczne skutki prawne, wynikające z określonych tytułów kwoty uzyskane przez podatnika (płatnika lub inkasenta) bądź zarachowane na jego rzecz. W każdym przypadku są to kwoty stanowiące niezgodną z prawem korzyść pieniężną tych podmiotów. Jako zaległość podatkową traktuje się, wynikającą ze złożonej przez podatnika deklaracji i zwróconą przez organ podatkowy (bądź zaliczoną na poczet zaległych, bieżących lub przyszłych zobowiązań podatkowych), nienależną albo zawyżoną nadpłatę. Tak samo

⁶² I. Krawczyk, J. Sobczak, *Ordynacja podatkowa w praktyce*, Warszawa 1998, s. 86.

⁶³ C. Kosikowski, H. Dzwonkowski, A. Huchla, *Ustawa Ordynacja podatkowa – Komentarz*, Warszawa 2004, s. 51.

traktowany jest, we wszystkich innych przypadkach, zwrot podatku otrzymany nienależnie lub w zbyt wysokiej kwocie⁶⁴.

Ordynacja podatkowa nakazuje na równi z zaległością podatkową traktować taki zwrot podatku, który podatnik otrzymał nienależnie, a nie taki, który jedynie nienależnie deklarował⁶⁵. Ponadto na równi z zaległością podatkową traktuje się zwrot podatku, jeżeli podatnik otrzymał go nienależnie lub w wysokości wyższej od należnej, chyba że wykaze on, iż nie nastąpiło to z jego winy. Jest zatem rzeczą oczywistą, że to podatnik musi udowodnić brak swojej winy, a nie organy podatkowe⁶⁶.

Zgodnie z art. 187 § 1 Ordynacji podatkowej w sprawie, w której w grę wchodzi zastosowanie art. 52 § 1 pkt 2 Ordynacji podatkowej, organ powinien co najmniej wezwać podatnika do wskazania okoliczności, z których wynikałoby, że nienależny zwrot podatku nie nastąpił z jego winy⁶⁷.

W obydwu powyższych przypadkach identycznie, tzn. jak zaległość, traktuje się oprocentowanie faktycznie zwrócone lub zaliczone na poczet zobowiązań podatkowych podatnika. Jak zaległość podatkową traktuje się także nienależne lub zawyżone, faktycznie pobrane wynagrodzenie płatników i inkasentów. Istotą zaległości podatkowej jest zatem uzyskanie przez podatnika, płatnika i inkasenta nienależnej korzyści majątkowej⁶⁸ kosztem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

Hipoteka podatkowa zabezpiecza nie tylko należność główną, lecz również odsetki za zwłokę z tytułu zaległości podatkowych. Od kwot stanowiących zaległość podatkową oraz traktowanych przez przepisy na równi z zaległościami nalicza się odsetki za zwłokę. Jest to automatyczny skutek prawny istnienia zaległości; nie ma znaczenia świadomość istnienia zaległości i jej konsekwencji, przyczyny powstania zaległości, możliwości płatnicze podatnika (płatnika, inkasenta) i jakiegokolwiek inne aspekty funkcjonowania podmiotów stosunku prawnopodatkowego⁶⁹. Zasadą jest, iż odsetki są obliczane przez podmioty zobowiązane do ich zapłacenia, tj. podatnika, płatnika, inkasenta, jednak w przypadkach wskazanych w Ordynacji podatkowej nalicza je organ podatkowy, określając ich wysokość na dzień wydania decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej, decyzji o zwrocie wynagrodzenia płatnika lub inkasenta oraz decyzji o odpowiedzialności podatkowej płatnika lub inkasenta. Odsetki są naliczane co do zasady od dnia następującego po ostatnim dniu terminu zapłaty podatku do dnia zapłaty

⁶⁴ Odstępstwo od tej zasady dotyczy sytuacji, kiedy zwrot nastąpił bez winy podatnika rozumianej jako brak przyczyn leżących po stronie podatnika, tj. bez jego działania bądź zaniechania działania.

⁶⁵ Wyrok NSA z dnia 16 maja 2001, S.A./Sz 478/00, „Temida”, Sopot 2003.

⁶⁶ Wyrok NSA z dnia 8 października 1999, III S.A. 7550/98, „Temida”, Sopot 2003.

⁶⁷ Wyrok NSA z dnia 11 maja 2000, III S.A. 1281/99, „Temida”, Sopot 2003.

⁶⁸ J. Michalski, *Ordynacja podatkowa – Komentarz*, Warszawa 2002, s. 69.

⁶⁹ Wyrok NSA z dnia 23 stycznia 1985, S.A./Lu 282/85, POP 1992, nr 1, poz. 27; wyrok NSA z dnia 9 listopada 1999, I S.A./Po 2623/98, „Doradca Podatnika” 2000, nr 6, s. 67.

podatku włącznie. Natomiast szczegółowo Ordynacja podatkowa określa w art. 53 § 3 moment początkowy naliczania odsetek za zwłokę w wypadku, gdy przysługują one od należności traktowanych na równi z zaległością podatkową. Wysokość odsetek za zwłokę określa się w odniesieniu do podstawowej stopy oprocentowania kredytu lombardowego, ustalonej zgodnie z przepisami o Narodowym Banku Polskim. Wiązanie odsetek ze stawkami kredytu lombardowego należy uznać za uzasadnione, ponieważ niezapłacenie podatku stanowi swoisty rodzaj kredytowania się dłużnika podatkowego z publicznych zasobów pieniężnych, a ponadto przyjęte rozwiązanie pozwala na dostosowanie wysokości odsetek za zwłokę do poziomu inflacji, który wpływa na stopę kredytu lombardowego⁷⁰. Odsetki są zabezpieczone jedynie w granicach przewidzianych w odrębnych przepisach, tj. w Kodeksie postępowania cywilnego, jeśli wierzyciel zaspokaja się z nieruchomości w drodze egzekucji sądowej. Stąd też z pierwszeństwa zaspokojenia w piątej kategorii, regulowanego w art. 1025 Kodeksu postępowania cywilnego, będą korzystały jedynie odsetki za dwa ostatnie lata przed przysądzeniem własności, przyznane zaś koszty postępowania w wysokości nieprzekraczającej dziesiątej części kapitału. Pozostałe odsetki i koszty są zaspokajane w kategorii dziesiątej jako inne należności. Podkreślić jednak należy, iż art. 1025 Kodeksu postępowania cywilnego nie znajdzie zastosowania do hipoteki podatkowej, gdyż realizacja tej instytucji następuje w drodze egzekucji administracyjnej, gdzie odsetki są zaspokajane w całości w trzeciej kategorii.

Oprócz odsetek, które zgodnie z art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece podlegają zabezpieczeniu wraz z należnością główną, w stosunkach prawnopodatkowych mogą się pojawić odsetki, które nie są związane z istniejącą należnością podatkową. Sytuację taką przewiduje art. 53a Ordynacji podatkowej. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli w postępowaniu podatkowym po zakończeniu roku podatkowego lub innego okresu rozliczeniowego organ podatkowy stwierdzi, że podatnik, mimo ciążącego na nim obowiązku, nie zapłacił zaliczek na podatek w całości lub części, nie złożył deklaracji albo wysokość zaliczek jest inna niż wykazana w deklaracji, to wydaje decyzję, w której określa wysokość odsetek za zwłokę, przyjmując prawidłową wysokość zaliczek na podatek, jeżeli jest ona inna niż wykazana w deklaracji, a także w razie braku deklaracji. Podstawę wpisu hipoteki podatkowej w takiej sytuacji będzie stanowiła decyzja określająca wysokość odsetek.

Kolejną grupą należności podatkowych, które z mocy Ordynacji podatkowej mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową, są należności przypadające od płatników i inkasentów. Skarbowi Państwa mogą przysługiwać od tych podmiotów dwa rodzaje należności: z tytułu ich odpowiedzialności oraz z tytułu zwrotu nienależnie pobranego

⁷⁰ R. Mastalski, J. Zubrzycki, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Wrocław 2001, s. 77.

wynagrodzenia za wykonywanie funkcji płatnika lub inkasenta. Przepis art. 35 § 2 o.p. nie wymienia jednak – jako podstawy wpisu hipoteki przymusowej – decyzji o zwrocie nienależnie pobranej kwoty wynagrodzenia płatnika lub inkasenta. Stąd też brak jest podstawy prawnej do jej wpisu w księdze wieczystej.

Istotne zastrzeżenia budzi rozszerzenie zakresu hipoteki podatkowej na należności przypadające od osób trzecich odpowiedzialnych za zobowiązania podatkowe⁷¹. Zabezpieczenie hipoteką przymusową zrównane jest bowiem z zabezpieczeniem na majątku podatnika, płatnika i inkasenta, podczas gdy odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe nie wiąże się tu z obowiązkami materialnoprawnymi (podatnika) i proceduralnymi (płatnika i inkasenta), lecz z samą odpowiedzialnością za cudze długi⁷². W myśl art. 108 § 3 o.p. egzekucja zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności tych osób może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku podatnika okazała się w całości lub w części bezskuteczna. Od chwili wydania decyzji o odpowiedzialności do ustalenia przesłania pozwalającego na dochodzenie zobowiązania od osoby trzeciej może upłynąć sporo czasu. To zaś pozwalałoby wyzbyć się posiadanych nieruchomości, uniemożliwiając często zrealizowanie decyzji orzekającej o odpowiedzialności. Stąd też możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej na majątku osoby trzeciej, jaką stwarza znowelizowany art. 34 Ordynacji podatkowej, niewątpliwie będzie zapobiegała tego typu sytuacjom. Hipoteka podatkowa może być ustanowiona nie tylko na nieruchomościach następców prawnych i osób trzecich, ale również na prawach majątkowych mogących zgodnie z Ordynacją podatkową stanowić przedmiot hipoteki przymusowej⁷³.

Szczególnym rodzajem wierzytelności zabezpieczonych hipoteką podatkową były wierzytelności warunkowe w podatku od towarów i usług. Przepis art. 94⁷⁴ ustawy z dnia

⁷¹ R. Mastalski, [w:] B. Adamiak [et al.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Wrocław 2004, s. 181.

⁷² W literaturze można jednak spotkać stanowiska odmienne, opowiadające się za tym, iż odpowiedzialność osób trzecich za zobowiązania podatnika wydaje się w pełni słuszna z uwagi na ich ekonomiczny związek z podatnikiem, przejawiający się uzyskiwaniem przez osobę trzecią korzyści z dochodu lub majątku podatnika. Tak M. Gintowicz-Jankowicz, *Odpowiedzialność podatkowa członków rodziny podatnika i innych osób trzecich*, Warszawa 1973, s. 7 i n.; A. Olesińska, *Odpowiedzialność osób trzecich za zobowiązania podatkowe*, Lublin 2000, s. 11 i n. Z kolei D. Jankowiak, *Podatnik kontra urząd skarbowy*, Wrocław 2003, s. 403, określa odpowiedzialność osób trzecich jako odpowiedzialność posiłkową, pozwalającą wierzycielowi – Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego – na egzekwowanie należności podatkowych w sytuacjach określonych prawem, także od podmiotów innych niż dłużnicy pierwotni (podatnicy).

⁷³ Zagadnienia te szczegółowo omówione zostały w rozdziale III, dotyczącym przedmiotu hipoteki przymusowej.

⁷⁴ Artykuł 94 ustawy o podatku od towarów i usług został uchylony na podstawie ustawy z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 1 grudnia 2008 r.

11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług⁷⁵ stanowił, iż „Skarbowi Państwa przysługuje hipoteka przymusowa z tytułu warunkowych wierzytelności wynikających z wypłacenia zaliczki naliczonego podatku. Zgodnie z § 2 tego artykułu do hipoteki tej stosowało się przepisy Ordynacji podatkowej. Ze względu na krótkie obowiązywanie hipoteki przymusowej jako formy zabezpieczenia do ustawy o podatku od towarów i usług słuszne wydaje się syntetyczne przedstawienie istoty tej formy zabezpieczenia w tym podatku oraz kwestii formalnych wiążących się z jej ustanowieniem.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić charakter prawny wierzytelności warunkowej, która była podstawą zabezpieczenia hipoteką, a następnie tytuł tej wierzytelności. Ustawodawca podatkowy nie definiował pojęcia wierzytelności o charakterze warunkowym. Czynił to natomiast ustawodawca cywilnoprawny na gruncie Kodeksu cywilnego⁷⁶, w art. od 89 do 94. Wydaje się, iż w drodze wykładni systemowej zewnętrznej można było przyjąć definicję warunku, jaka została zastosowana w art. 89 Kodeksu cywilnego. Instytucje cywilnoprawne nabierają bowiem w wielu przypadkach charakteru uniwersalnego⁷⁷. Przez warunek rozumie się zawarte w treści czynności prawnej zastrzeżenie, które uzależnia powstanie lub ustanie skutku prawnego od zdarzenia przyszłego i niepewnego⁷⁸. Zdarzenie przyszłe jest niepewne nie tylko, gdy strony nie mają wpływu na jego ziszczenie, ale także wtedy, gdy od decyzji jednej lub obu stron (w analizowanym tu przypadku od decyzji organu podatkowego oraz od spełnienia wszelkich przesłanek przez podatnika) zależy jego spełnienie się. W razie prawidłowego zastrzeżenia warunku powstaje stan niepewności co do tego, czy przewidziane przez czynność prawną skutki powstaną.

W ramach hipoteki przymusowej z uchylonego już art. 94 ustawy o podatku od towarów i usług wierzytelność o charakterze warunkowym należało bezpośrednio odnosić do tytułu, z którego ona pochodzi, czyli wypłacenia zaliczki naliczonego podatku. Chodziło tu oczywiście o sytuację uregulowaną w art. 93 ustawy, gdzie podatnik ma prawo zwrotu kwoty podatku naliczonego w formie zaliczki⁷⁹. Należało jednak pamiętać, iż zgodnie z tym artykułem dotyczy to sytuacji, które zachodzą przed dokonaniem sprzedaży opodatkowanej. W sposób szczegółowy możliwość zwrotu kwoty podatku naliczonego uregulowana została w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, zaliczkowego zwrotu podatku, zasad

⁷⁵ Dz. U. Nr 54, poz. 535.

⁷⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r., Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.

⁷⁷ P. Borszowski, *Hipoteka przymusowa z tytułu warunkowych wierzytelności w podatku od towarów i usług*, „Vademecum Podatkowo-Księgowe” 2004, nr 11, s. 16.

⁷⁸ Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 278.

⁷⁹ A. Bartosiewicz, R. Kubacki, *VAT Komentarz*, Zakamycze 2004, s. 967; T. Michalik, *VAT Komentarz*, Warszawa 2004, s. 530.

wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług⁸⁰. Podstawa prawna do wydania tego rozporządzenia zawarta była w art. 93 ust. 2 (również uchylonym na mocy wskazanej ustawy z dnia 7 listopada 2008 r.) ustawy o podatku od towarów i usług. Wierzytelność Skarbu Państwa zabezpieczona hipoteką przymusową nie powstawała więc ze względu na samo istnienie prawa podmiotu, ale dopiero wówczas, gdy prawo to realizowało się w postaci otrzymania kwoty zwrotu zaliczkowego podatku naliczonego. Ustawodawca podatkowy uzależniał otrzymanie tej kwoty od wielu przesłanek wymienionych w § 4 i 5 wspomnianego rozporządzenia. Dopiero zatem z momentem wpłacenia zaliczki na konto podatnika powstawała wierzytelność Skarbu Państwa⁸¹. Jak już wcześniej wskazano, wierzytelność ta miała charakter warunkowy, gdyż realizacja jej była uzależniona od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Z całą pewnością wierzytelność ta, z uwagi właśnie na jej warunkowy charakter, mogła być potraktowana jako szczególna wśród tych, które podlegają zabezpieczeniu hipoteką przymusową. Bowiem artykuł 35 § 2 i § 3 Ordynacji podatkowej, wymieniając rodzaje decyzji wymiarowych (będących podstawą wpisu hipoteki przymusowej), wyznacza równocześnie rodzaje wierzytelności (tj. sumy podlegające zabezpieczeniu) zabezpieczone hipoteką przymusową i nie przewiduje wierzytelności warunkowych.

Do warunkowej wierzytelności Skarbu Państwa zabezpieczonej hipoteką przymusową (uregulowanej w ustawie o podatku od towarów i usług) ustawodawca wprost stosował przepisy Ordynacji podatkowej. Oznacza to, iż wszelkie kwestie wiążące się z unormowaniem tej formy zabezpieczenia należało odnosić do przepisów Ordynacji podatkowej⁸².

Pomimo uchylecia art. 94 ustawy o podatku od towarów i usług hipoteka przymusowa nadal zabezpiecza szeroką gamę wierzytelności podatkowych wynikających z art. 35 § 2 i 3 Ordynacji podatkowej. W przepisach tych nie ma jednak mowy o wierzytelnościach warunkowych, a co najwyżej o zabezpieczeniu (hipoteką przymusową) wierzytelności, które może nastąpić na podstawie decyzji nieostatecznej. Artykuł 94 ustawy o podatku od towarów i usług normował więc szczególny rodzaj wierzytelności podlegającej zabezpieczeniu hipoteką przymusową, a mianowicie wierzytelność warunkową. Na wspomnianą szczególność tej wierzytelności wpływał zarówno jej charakter prawny, jak i „treść” warunku, które musiały się ziścić, aby doszło do zabezpieczenia hipoteką przymusową. Musiała być ona oceniana bezpośrednio na podstawie przepisów przywoływanego już rozporządzenia Ministra Finansów. Chodziło tu w szczególności o powstanie

⁸⁰ Dz. U. Nr 95, poz. 798; Dz. U. z 2005 r. Nr 102, poz. 860.

⁸¹ T. Michalik, *op. cit.*, s. 532.

⁸² P. Borszowski, *op. cit.*, s. 16 i n.

wierzytelności warunkowej i „ziszczanie się warunku”. Z kolei normatywny kształt hipoteki przymusowej należało odnieść bezpośrednio do przepisów Ordynacji podatkowej⁸³.

1.5. Podsumowanie

Na tle poczynionych uwag sformułować można kilka wniosków. Podstawową funkcją, jaką spełniać ma hipoteka przymusowa, jest funkcja, którą można określić mianem **zabezpieczającej**. Jej istota polega na zwiększeniu prawdopodobieństwa realizacji należności podatkowych Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Zabezpieczenie rzeczowe w postaci hipoteki przymusowej spełnia bowiem rolę uzupełniającą wobec odpowiedzialności osobistej zobowiązanego i osób trzecich za zobowiązania podatkowe. O realizowaniu przez hipotekę przymusową funkcji **zabezpieczającej** decyduje przede wszystkim fakt, iż zabezpieczenie to jest w zasadzie skuteczne wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki. Hipoteka przymusowa pełni również funkcję, którą można określić mianem **gospodarczej**. Jej konstrukcja prawna służy bowiem poszanowaniu pewności obrotu gospodarczego. Wynika to z ukształtowania hipoteki przymusowej jako hipoteki nieposesoryjnej. Z teoretycznego punktu widzenia wyróżnienie wskazanych wyżej funkcji hipoteki przymusowej pozwala w przypadku tej instytucji prawnej na sprecyzowanie ogólnych celów fiskalnych i gospodarczych prawa podatkowego.

Hipoteka przymusowa, pozostająca instytucją prawa podatkowego, jest jednocześnie ograniczonym prawem rzeczowym. Instytucja ta wykazuje bowiem cechy, które pozwalają uznać ją za ograniczone prawo rzeczowe, chociaż nie została określona tym mianem przez ustawodawcę podatkowego. Uznanie hipoteki przymusowej za ograniczone prawo rzeczowe rodzi ważne konsekwencje. Pozwala bowiem w obecnym stanie prawnym na uzupełniające, odpowiednie stosowanie do tej instytucji, przepisów o hipotece umownej (zwykłej) oraz innych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących ograniczonych praw rzeczowych.

Hipoteka przymusowa wykazuje ponadto wiele podobieństw z obowiązującą przed nowelizacją hipoteką ustawową. Nie ma ona jednak podstawowych cech hipoteki ustawowej. Powstaje bowiem nie *ex lege*, lecz w wyniku dokonania wpisu do księgi wieczystej. Zmianie uległ zatem sam charakter hipoteki: z ustawowej została ona przekształcona w przymusową pełniącą funkcję szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego w szerokim tego słowa znaczeniu.

⁸³ A. Smolnik, *Hipoteka przymusowa jako zabezpieczenie zobowiązań podatkowych*, „Gazeta Podatkowa” nr 69 (901) z dnia 27.08.2012 r., s. 1.

Uznając jednak hipotekę podatkową przede wszystkim jako szczególną postać hipoteki prywatnoprawnej, w celu uzyskania jej pełnego obrazu konieczne wydaje się dokonanie w dalszej części pracy analizy jej przedmiotu, podmiotów oraz sposobów jej realizacji i wygaśnięcia. Najlepszą metodą na dokonanie tej analizy będzie porównanie regulacji prawnych dotyczących hipoteki przymusowej zarówno na gruncie prawa cywilnego, jak i podatkowego. Ponadto konieczne jest poszukiwanie w toku tej analizy przepisów prawa cywilnego, które w zakresie, w jakim przepisy podatkowe nie uregulowały hipoteki przymusowej, będą miały do niej zastosowanie odpowiednio lub wprost.

Podmioty hipoteki przymusowej w prawie podatkowym

2.1. Istota więzi prawnej łączącej podmioty hipoteki przymusowej

Ustalenie charakteru prawnego hipoteki przymusowej i uznanie jej za ograniczone prawo rzeczowe, nie przesądza jeszcze w pełni o istocie stosunku prawnego łączącego Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego z podatnikiem. Powstaje bowiem problem określenia podmiotów wspomnianego stosunku, a także konieczność uchwycenia specyfiki tego stosunku⁸⁴. Wydawać by się mogło, iż mamy tu do czynienia z typowym stosunkiem zobowiązaniowym, a zatem „układem” prawnym, na mocy którego „wierzyciel”, którym mógłby być tu Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, może żądać od „dłużnika”-podatnika czynienia czegoś, a „dłużnik” ma temu żądaniu zadośćuczynić. Zatem mogłaby być mowa o wierzytelności i długu. Taka definicja, pokrywająca się w zasadzie z definicją zobowiązania cywilnoprawnego, nie wydaje się jednak mieć zastosowania w układzie stosunków na gruncie hipoteki przymusowej w prawie podatkowym. Ponadto więź prawna pomiędzy podmiotami badanej hipoteki przymusowej nie ogranicza się oczywiście do łączącego strony zobowiązania. Hipoteka przymusowa w prawie podatkowym jest, tak jak i hipoteka przymusowa w prawie cywilnym, ograniczonym prawem rzeczowych. Dochodzi tutaj zatem do swoistego krzyżowania się dwóch stosunków prawnych, zachodzących co do zasady pomiędzy tymi samymi podmiotami. Specyfika więzi prawnej łączącej organ podatkowy z podatnikiem polega w dużej mierze na tym, że jeden ze stosunków prawnych (zobowiązanie podatkowe) jest typowym stosunkiem publicznoprawnym. Drugi zaś stosunek prawny to stosunek powstały w związku ze zobowiązaniem podatkowym i kształtowany jest przy „wykorzystaniu” typowej instytucji prawa prywatnego. Analiza badanych relacji jest dodatkowo skomplikowana poprzez fakt, iż hipoteka przymusowa w prawie podatkowych wykazuje szczególne cechy, a ponadto powołana została przez ustawodawcę dla osiągnięcia innych niż w przypadku hipoteki przymusowej w prawie cywilnym celów.

⁸⁴ Chodzi o ustalenie wzajemnych relacji zachodzących pomiędzy stronami tego stosunku i określenie czynności, jakich mogą dokonywać podmioty na gruncie hipoteki przymusowej w prawie podatkowym.

Zważywszy zatem na dotychczasowe ustalenia, szczególnie na oczywiste związki obu rodzajów hipotek przymusowych, zasadne wydaje się, choćby częściowe, odwołanie się do przepisów prawa cywilnego i tym samym dokonanie pełnych ustaleń odnośnie istoty więzi prawnej łączącej podmioty hipoteki przymusowej w prawie podatkowym.

Zgodnie z art. 353 Kodeksu cywilnego „zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien je spełnić”. Treścią więc takiego stosunku zobowiązaniowego są uprawnienia wierzyciela i odpowiadające im obowiązki dłużnika. Zobowiązanie podatkowe nie ma tak klarownego charakteru. Jak każdy stosunek prawny stanowi niewątpliwie dwustronną relację podmiotów kształtowaną na podstawie norm prawa, ale jednym z nich jest zawsze podmiot reprezentujący władzę publiczną (państwo lub samorząd). Wynika z tego, iż na gruncie takich stosunków prawnych nie zachodzi relacja pomiędzy podmiotami równorzędnymi względem siebie, a pomiędzy podmiotami, z których jeden zawsze będzie posiadał pozycję nadrzędną względem drugiego. Podmiotem dominującym będzie więc Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, a podmiotem podległym podatnik lub inny podmiot wymieniony w art. 34 § 1 Ordynacji podatkowej jak płatnik, inkasent, następca prawny czy osoba trzecia. W obrębie tak pojętego „stosunku podległości” nie może być mowy o „wierzytelności”, albowiem nie występuje tu typowe „uprawnienie wierzyciela”, a raczej jego szczególny rodzaj, mianowicie kompetencja organu podatkowego (reprezentującego państwo lub samorząd)⁸⁵. Istotne jest przy tym, że organ podatkowy (organ administracji) występuje w procesie stosowania prawa podatkowego w podwójnej roli – jest podmiotem materialnoprawnego stosunku zobowiązaniowego, a równocześnie podmiotem kształtującym sytuację prawną podatnika w drodze jednostronnego, władczego jej określenia. Orzeka on bowiem, czy w przypadku danego stanu faktycznego występują działania lub zdarzenia, z którymi prawo podatkowe wiąże określone skutki w postaci chociażby powstania hipoteki przymusowej.

Na gruncie Ordynacji podatkowej ustawodawca nie pozostawił podatnikowi możliwości wyrażenia swojej woli co do obciążenia jego nieruchomości hipoteką przymusową. Podatnik zmuszony jest podporządkować się konsekwencjom wynikającym z wydania odpowiedniej decyzji organu podatkowego (wyliczonej w art. 35 § 2 Ordynacji

⁸⁵ Organy podatkowe wymienione zostały w art. 13 Ordynacji podatkowej. Funkcje organu podatkowego na mocy odrębnych przepisów pełni obecnie również Prezes Zarządu Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych w odniesieniu do wpłat na ten fundusz (art. 49 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 roku o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, Dz. U. Nr 123, poz. 776).

podatkowej). Dlatego też w literaturze hipoteka przymusowa bywa nazywana szczególnego rodzaju środkiem egzekucyjnym⁸⁶.

Kluczowe dla zobrazowania więzi łączącej podmioty hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jest określenie jej poprzez kompetencję organu podatkowego. Pojęcie „kompetencji” wydaje się w literaturze zarezerwowane dla szczególnego rodzaju podmiotów, takich jak organy państwa, organy samorządu terytorialnego lub inne podmioty pełniące funkcje organów władzy publicznej⁸⁷, choć niektórzy autorzy⁸⁸ rozciągają pojęcie kompetencji na stosunki ze sfery prawa prywatnego, znosząc lub zacieśniając jednocześnie różnice pomiędzy kompetencją (obowiązkiem) a uprawnieniem (upoważnieniem). Należałoby się zgodzić, że co prawda kompetencja może niewątpliwie wynikać z uprawnienia, to jeżeli jedną ze stron stosunku prawnego jest organ administracji publicznej, to owa „możność” zachowania się podmiotu zostaje zastąpiona poprzez „obowiązek” konkretnego zachowania się wynikającego z normy lub kilku norm. Z kompetencją organu podatkowego wiąże się szczególne skorelowanie uprawnienia i obowiązku (konieczności) określonego zachowania się. Obowiązek ten podyktowany jest nakazem sformułowanym w normie prawnopodatkowej, a w zasadzie w dwóch normach. Po pierwsze, normie która wskazuje podmiot, przedmiot i sposób dokonania czynności konwencjonalnej (np. obciążenie nieruchomości podatnika hipoteką przymusową na podstawie wydanej decyzji). Po drugie, norma, która nakłada na inny podmiot obowiązek zareagowania w określony sposób na dokonaną czynność, np. nakazuje podatnikowi podporządkować się wydanej decyzji⁸⁹.

Na tle analizowanych zagadnień wyłaniają się wyraźne powiązania instytucji hipoteki przymusowej w prawie podatkowym zarówno z prawem administracyjnym, jak i prawem cywilnym. Treść stosunku prawnego hipoteki przymusowej wskazuje wprawdzie jednoznacznie na władczy charakter więzi prawnej. Natomiast bezsporne jest „korzystanie” z konstrukcji prawnej typowej dla stosunków z zakresu prawa cywilnego.

Stosunek prawny łączący Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego z podatnikiem w hipotece przymusowej należy do stosunków prawnych związanych z elementem władczości, którego treść jest niezależna od woli podatnika, a ustalana jest przez organ podatkowy (organ administracji). Kształtowanie sytuacji podatnika opiera się na regulacjach ustawowych – w przypadku hipoteki przymusowej na regulacjach Ordynacji podatkowej. Organ podatkowy jest zatem związany ustawą. Władczość organu

⁸⁶ M. Kalinowski, *Hipoteka przymusowa z Ordynacji podatkowej*, „Przegląd Podatkowy” 2003, nr 11, s. 3.

⁸⁷ T. Stawecki, P. Winczorek, *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2003, s. 81.

⁸⁸ Z. Ziemiński, *O metodzie analizowania stosunku prawnego*, „Państwo i Prawo” 1967, s. 2; A. Nita, *Porozumienie w prawie podatkowym*, Warszawa 2014, s. 8 i n.

⁸⁹ M. Matczak, *Kompetencja organu administracji publicznej*, Kraków 2004, s. 177.

w nadawaniu treści zobowiązaniu podatkowemu ma swoje granice w ustawie i przekroczenie tych granic jest niedopuszczalne. O powstaniu analizowanego stosunku można więc mówić dopiero od momentu, gdy powstają warunki określone w hipotezie normy prawa podatkowego, kiedy to znajduje zastosowanie reguła zachowania ustalona w dyspozycji – dla danych podmiotów powstają określone obowiązki, ale odpowiadają im nie uprawnienia, a ściśle określony zakres kompetencji organu podatkowego jako organu nadrzędnego, władczego w stosunku do podatnika⁹⁰

W przypadku analizowanego stosunku hipoteki przymusowej ustawa stanowi wyłączne źródło jego powstania, a jego podmioty wchodzą w pewne więzi (relacje) z góry ustalone przez prawo. Natomiast w prawie cywilnym norma prawna nie reguluje w pełni treści stosunku prawnego, gdyż istotne znaczenie dla jego ukształtowania ma wola stron tego stosunku, której moc prawna wynika jednak również z ustawy. Autonomia woli stron stosunków cywilnoprawnych zostaje tu zastąpiona przez prawnopodatkowy stan faktyczny ustawy podatkowej, np. Ordynacji podatkowej. Wstępuje on niejako w miejsce „woli bycia zobowiązanym” determinującej treść stosunków cywilnoprawnych, aczkolwiek w literaturze dostrzegalne są wyraźne głosy krytyczne dotyczące rozróżnienia stosunku prawnopodatkowego od cywilnoprawnego wyłącznie na podstawie powiązań i zależności pomiędzy oboma stronami tych stosunków⁹¹. Nie wydaje się właściwe opieranie metody porównawczej stosunku cywilnoprawnego i prawnopodatkowego o stawianie znaku równości bądź nierówności łączącego strony analizowanych stosunków. Jednym z przeważających argumentów jest fakt, iż powstanie umowy istotnie zależy od woli obu stron stosunku prawnego, ale stosunek cywilnoprawny może powstać również w wyniku zdarzeń, które są zależne od woli jednej tylko strony (jak np. testament, porzucenie rzeczy) lub nie są zależne od żadnej ze stron (jak np. śmierć). Z drugiej natomiast strony stosunek administracyjno-prawny zawiązuje się również niezależnie od woli strony wykonującej władztwo, a nawet często podyktowany jest zawarciem porozumienia pomiędzy stronami⁹².

Nawet jeżeli norma prawna jest zbudowana na zasadzie uznania administracyjno-prawnego (swobodnego uznania), treść stosunku, o której orzeka organ, zależy od okoliczności faktycznych sprawy, których powstanie nie jest zależne od organu⁹³. Zatem np. gdyby nie doszło do powstania zaległości podatkowej, nie istniałaby konieczność jej zabezpieczenia hipoteką przymusową. Procesowym wyrazem zachodzącej między

⁹⁰ P. Borszowski, *Pojęcie podmiotowości prawnopodatkowej*, „Głosa” 2001, nr 4.

⁹¹ E. Iserzon, *Uwagi o kryterium stosunku administracyjno-prawnego*, „Państwo i Prawo” 1965, nr 11, s. 663 i n.

⁹² Z. Ziemiński, *O zawiłościach związanych z pojmowaniem kompetencji*, „Państwo i Prawo” 1991, nr 4.

⁹³ E. Iserzon, *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 1970, s. 29 i n.

stronami stosunku administracyjno-prawnego równości wobec prawa jest ich równy współdział w przygotowaniu i ustalaniu treści tego stosunku. Ta konsekwencja idei równości stosunku jest wyrażona w podstawowym postulatcie postępowania administracyjnego, w postulatcie najszerzej pojętej zasady udziału strony w tym postępowaniu. Postulat ten jest spełniony, jeżeli stronie przyznaje się uprawnienie do współdziałania w czynnościach procesowych (których wynik determinuje treść załatwienia sprawy – decyzji) w takim samym zakresie, w jakim jest uprawniony i zobowiązany do aktywności procesowej organ prowadzący postępowanie⁹⁴.

Jeżeli analiza treści stosunków prawnych obu typów nie wykazuje różnicy charakteru stosunku pod względem równości stron wobec prawa materialnego, należy szukać różnicy pod względem równości stron wobec prawa formalnego. Koncepcja robocza przy poszukiwaniu kryterium różnicy w tym kierunku może być następująca: różnica między stosunkami prawnymi obu typów polega na odmiennym statusie procesowym stron, gdy zachodzi potrzeba autorytarnego (władczego) orzeczenia o treści węzła prawnego łączącego strony. Przy czym trafny wydaje się pogląd, iż zachodzi konieczność wykrycia zarówno kryterium materialnego dla wytyczenia granicy pomiędzy oboma rodzajami stosunków, a więc zbadania nie tylko charakteru i treści stosunku społecznego w sprawie, jak i charakteru i treści normy prawnej, regulującej ten stosunek⁹⁵.

Z problematyką rozgraniczenia obu rodzajów stosunków prawnych wydaje się wiązać nierozdzielnie problematyka ustalenia granicy i wyraźnej różnicy pomiędzy wspomnianymi już „uprawnieniem” a „kompetencją”, gdyż to pierwsze nie znajduje raczej swego racjonalnego uzasadnienia na gruncie stosunku administracyjno-prawnego (w tym prawnopodatkowego). Upoważnienie bowiem do dokonania określonej czynności konwencjonalnej bardzo często powiązane jest z obowiązkiem działania podmiotu wyposażonego w kompetencję. Może być to obowiązek wykonania samej czynności lub wykonania czynności w określony sposób (np. na drodze egzekucji administracyjnej).

Na gruncie Ordynacji podatkowej organ podatkowy ma zatem obowiązek dokonania zabezpieczenia należności podatkowej w każdym przypadku, gdy wystąpi uzasadniona obawa niewykonania zobowiązania podatkowego. Musi ona być wskazana przez organ podatkowy indywidualnie w każdym konkretnym przypadku – przede wszystkim w nawiązaniu do sytuacji finansowej podatnika⁹⁶.

⁹⁴ E. Iserzon, *Ochrona interesu jednostki w nowym prawie o postępowaniu administracyjnym*, Warszawa 1960, s. 16 i n.

⁹⁵ J. Paliwoda, *Uwagi o usytuowaniu prawa rolnego w systemie polskiego prawa*, „Państwo i Prawo” 1965, nr 3, s. 411 i n.

⁹⁶ M. Masternak, *Postępowanie w sprawie zabezpieczenia zobowiązania podatkowego*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2000, nr 1, s. 55.

Korzystanie z posiadanej przez organ kompetencji nie zawsze wiąże się z obowiązkiem podejmowania decyzji określonej treści wyznaczonej przez przepisy prawne. Organy mogą być związane takimi przepisami z różnym stopniem stanowczości; może im być jednak również pozostawiony znaczny luz decyzyjny, a nawet pełna władza dyskrecjonalna, tj. uprawnienie do samodzielnego określania treści tej decyzji. Aby uniknąć wątpliwości w tym zakresie, przepis udzielający upoważnienia przesądza zwykle o charakterze nadanej kompetencji.

Posługując się pewnym uproszczeniem, można powiedzieć, że kompetencja należy do szerszego zbioru, jakim jest zbiór uprawnień, ale w momencie gdy norma prawna przewiduje obowiązek adresata zachowania się w określony sposób, „możność” zachowania zostaje zastąpiona przez „przymus” – odgórną konieczność konkretnego postępowania. Oczywiście możemy mieć również do czynienia z sytuacjami, gdzie zachowania uprawnionego podmiotu mogą przewidywać też obowiązek innego podmiotu do działania, jeśli podmiot uprawniony do dokonania czynności konwencjonalnej skorzysta ze swego uprawnienia. I tak jest właśnie w przypadku organu podatkowego. Są to jednak skutki czynności prawnej faktycznie już dokonanej, a nie skutki istnienia samego uprawnienia⁹⁷.

Pojęcie kompetencji wydaje się zawierać w sobie całokształt uprawnień i obowiązków dotyczących dziedziny, w której obrębie organ państwowy jest uprawniony a zarazem zobowiązany do działania⁹⁸.

Konieczność odróżnienia „uprawnienia” od „kompetencji” jest najprawdopodobniej wynikiem ukształtowania się państwa praworządnego (w przeciwieństwie do istniejącego wcześniej państwa policyjnego, w którym stosunek między panującym a poddanym kształtował jednostronnie panujący) i stosunku prawnego między administracją i obywatelem, a w konsekwencji powstania instytucji aktu administracyjnego jako orzeczenia analogicznego do orzeczenia sądowego. Wydając akt administracyjny, organ może poruszać się wyłącznie w granicach przypisanej mu kompetencji, która często określana jest jako właściwość rzeczowa bądź miejscowa⁹⁹.

Określenie działania, które może być przedmiotem kompetencji, jest dokonywane głównie na dwa sposoby. Najczęściej działanie to jest określone przez czasownik w formie osobowej zarówno w czasie przyszłym, jak i teraźniejszym. Orzecznictwo NSA

⁹⁷ T. Stawecki, P. Winczorek, *op. cit.*, s. 76.

⁹⁸ Z. Rybicki, S. Piątek, *Zarys prawa administracyjnego i nauki administracji*, Warszawa 1984, s. 245, „Kompetencja – to prawnie określony zakres uprawnień i obowiązków przypisanych danemu podmiotowi administracyjnemu [...]. Istnieje ścisła współzależność pomiędzy uprawnieniami i obowiązkami w funkcjonowaniu podmiotów administracyjnych. Zazwyczaj przyznanie uprawnień oznacza równocześnie nałożenie obowiązków, które podmiot administrujący musi realizować.

⁹⁹ Mowa jest bowiem często o kompetencji rzeczowej jako o zakresie spraw, co do których organ może podjąć decyzje władcze.

uznaje za przykładowe formy tego sposobu wyrażania kompetencji zwroty „zezwała”, „przysługuje”, „stwierdza”¹⁰⁰. Drugim sposobem jest określenie działania za pomocą czasownika modalnego „móc” i bezokolicznikowego określenia działania („może wydać”, „może cofnąć zezwolenie”)¹⁰¹. Wśród regulacji Ordynacji podatkowej traktujących o hipotece przymusowej wskazać można jednak również drugi ze wskazanych sposobów określenia działania organu, które może być przedmiotem kompetencji. Artykuł 38 § 1 Ordynacji podatkowej stanowi bowiem, że „organy podatkowe mogą występować z wnioskiem o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości podatnika, płatnika, inkasenta”.

W odniesieniu do hipoteki przymusowej właściwym sposobem określenia działania będącego przedmiotem kompetencji wydaje się pierwszy ze wskazanych sposobów, co wynika z art. 34 Ordynacji podatkowej. Zgodnie bowiem z jego treścią „Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka przymusowa na wszystkich”. Przepis art. 34 Ordynacji podatkowej nie wydaje się zawierać, oprócz reguły kompetencyjnej, także normy postępowania nakazującej czynić użytek z przyznanej kompetencji, lecz jedynie regułą kompetencyjną, z której podmiot kompetencji nie jest zobowiązany czynić użytku. Sytuacja kreowana przez tego typu przepisy jest określana na gruncie prawa administracyjnego jako sytuacja uznania administracyjnego¹⁰².

W świetle poczynionych rozważań należy stwierdzić, że kompetencja jest sytuacją prawną podmiotu oznaczonego przez regułą kompetencyjną jako ten, który dokonując określonego ciągu czynności psychofizycznych lub konwencjonalnych prostych, dokonuje czynności konwencjonalnej doniosłej prawnie, a przez to ustanawia, zmienia lub uchyla normę (regułę), aktualizuje cudzy obowiązek lub realizuje element proceduralny w procedurach ustanawiania, zmieniania lub uchylania norm (reguł) czy procedurze aktualizowania cudzego obowiązku¹⁰³.

Organy podatkowe otrzymują kompetencje, dzięki którym mogą realizować wszystkie z wymienionych skutków czynności konwencjonalnych doniosłych prawnie. Realizacją takiej kompetencji może być więc również ustanowienie hipoteki przymusowej. W stosunku do podmiotów administrowanych organy podatkowe dokonują najczęściej czynności o skutkach władczych (ustanowienie hipoteki przymusowej), co wyklucza równorzędną pozycję analizowanych podmiotów.

¹⁰⁰ Uchwała NSA z 15 listopada 1999 r., OPK 25/99, „Wokanda” 2000, nr 2, s. 35.

¹⁰¹ Przykładem przepisu sformułowanego w ten sposób jest np. art. 24 ust. 1 ustawy z 28 sierpnia 1997 r. o funduszach inwestycyjnych (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 49, poz. 448).

¹⁰² J. Borkowski, *Decyzja administracyjna*, Łódź–Zielona Góra 1997.

¹⁰³ Z. Ziemiński, *Kompetencja i norma kompetencyjna*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1969, nr 4, s. 3.

Podatnikom na gruncie prawa podatkowego nie przysługują co do zasady kompetencje. Oznacza to, że określone podatnicy nie są co do zasady umocowani do ustalania w sposób wiążący sytuacji prawnej innych podatników, a tym bardziej organu podatkowego.

Odrębnymi kategorialnie wobec kompetencji są pojęcia zakresu działania i właściwości organu podatkowego. Służą one do ustalenia elementu podmiotowego kompetencji (*personal competence*). Pojęcia te stanowią więc narzędzia ustalenia podmiotu kompetencji w sytuacji, gdy podmiot ten nie jest wskazany wprost przez przepis, z którego odkodowuje się regułę kompetencyjną. W przypadku jednak hipoteki przymusowej, podmiot ten (czy raczej cały zakres podmiotowy) został wyraźnie wskazany w art. 34 Ordynacji podatkowej i jest nim: podatnik, płatnik, inkasent, następcy prawni i osoby trzecie.

Co do zasady w prawie cywilnym nie obserwuje się norm postępowania, które zobowiązywałyby określone podmioty do korzystania z reguł kompetencyjnych. Tym samym skorzystanie z przysługującej możliwości ustanowienia reguły jest na gruncie prawa cywilnego indyferentne prawnie. Reguły kompetencyjne mają natomiast powszechne zastosowanie na gruncie prawa administracyjnego. Adresatami takich norm są w tym przypadku organy administracji (w tym organy podatkowe), którym często nie zostawia się wyboru w zakresie skorzystania lub nieskorzystania z przysługującej kompetencji¹⁰⁴.

Organ podatkowy posiadający kompetencję może ponadto wpływać na zaktualizowanie obowiązku innego podmiotu, jak np. sądu rejonowego (w przypadku hipoteki przymusowej). Zgodnie bowiem z art. 35 Ordynacji podatkowej na skutek złożenia przez organ podatkowy wniosku o wpis hipoteki przymusowej sąd rejonowy dokonuje jej wpisu. Z kolei podstawą takiego wpisu jest określona w art. 35 § 2 decyzja administracyjna.

Na tle rozstrzygania zasadniczych kwestii związanych z badaną problematyką wyłania się pytanie, czy zasadne jest posługiwanie się określeniami właściwymi dla prawa cywilnego w odniesieniu do uczestników stosunku prawnego wynikającego z hipoteki przymusowej w prawie podatkowym. Czy organ administracji będący podmiotem posiadającym kompetencję może być określany mianem wierzyciela, a podmiot zobowiązany mianem dłużnika? Niewątpliwie stosunek prawny (podmiotów hipoteki przymusowej) łączący zobowiązanego do zapłaty podatnika i żądającego zapłaty organu podatkowego nie odpowiada istocie takiego stosunku na gruncie prawa cywilnego. Zważywszy jednak na określoną w dotychczasowych rozważaniach złożoność więzi

¹⁰⁴ M. Matczak, *op. cit.*, s. 177.

prawnej, w szczególności zaś na bezsporne wykorzystywanie w ramach prawa podatkowego instytucji typowej dla prawa cywilnego, uprawnione jest – w ramach pewnego uproszczenia – posługiwanie się w toku kolejnych ustaleń schematem, a zarazem terminami wierzyciel, dłużnik.

2.2. Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową

Zgodnie z uchylonym już art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej¹⁰⁵ „hipoteka przymusowa była skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki i przysługiwało jej pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności”. Podobnie sformułowany jest również art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stanowiący, iż „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego można nieruchomość obciążyć prawem, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości (hipoteka)”. Z przedstawionych regulacji wynikało, że wierzycielowi hipotecznemu – w tym Skarbowi Państwa czy jednostce samorządu terytorialnego – przysługiwały dwa zasadnicze uprawnienia. Po pierwsze, może on zaspokoić się z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością. Po drugie, przysługiwało mu pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami zabezpieczającymi inne należności z wyjątkiem hipoteki przymusowej ustanowionej dla zabezpieczenia należności z tytułu kredytu bankowego (art. 36 § 2 Ordynacji podatkowej). Aktualnie pierwszeństwo podatkowej hipoteki przymusowej zostało zniesione, co należy uznać za zgodne z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa. Jak słusznie stwierdził Trybunał Konstytucyjny¹⁰⁶, „uprzywilejowanie Skarbu Państwa w zakresie, w jakim przyznaje pierwszeństwo zaspokojenia hipotekom przymusowym Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego zabezpieczającym zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności narusza zasady równości i niedyskryminacji”. Należy zatem zauważyć, iż dawny art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej i art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowiły podstawy do powiązania stosunków dłużnika i wierzyciela hipotecznego z trzecim podmiotem, jakim mógł być właściciel nieruchomości obciążonej

¹⁰⁵ Artykuł 36 Ordynacji podatkowej został uchylony na mocy ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 75 z mocą obowiązującą od dnia 19 lutego 2010 r.

¹⁰⁶ Orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 listopada 2007 r., P 24/06.

hipoteką, niebędący dłużnikiem osobistym wierzyciela¹⁰⁷. Z taką sytuacją będziemy mieć do czynienia w przypadku, gdy po ustanowieniu hipoteki nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości obciążonej. Trzeba bowiem podkreślić, że stosunek prawnopodatkowy zachodzący na gruncie hipoteki przymusowej, jako prawna relacja zachodząca pomiędzy podatnikiem a Skarbem Państwa bądź jednostką samorządu terytorialnego, nie jest bezwzględnie stabilną konstrukcją i niejednokrotnie różnorodne okoliczności niezależne od woli stron powodują jego przekształcenie. Ochrona interesów wierzyciela podatkowego (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) wymaga zatem maksymalnego zabezpieczenia, czego dowodem był art. 36 § 1 Ordynacji podatkowej zapewniający skuteczność hipoteki przymusowej wobec każdorazowego właściciela nieruchomości. Po uchyleniu art. 36 Ordynacji podatkowej nie zmniejszyła się jednak skuteczność hipoteki przymusowej. Organ administracyjny dochodzi bowiem swych wierzytelności w trybie administracyjnym, a nie cywilnym, co jest znacznym uproszczeniem. Ponadto zabezpieczenie należności pieniężnych w ramach postępowania egzekucyjnego w administracji na wniosek wierzyciela (na podstawie wydanego zarządzenia zabezpieczenia) dokonuje organ egzekucyjny. W postępowaniu zmierzającym do zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych organ egzekucyjny jest jednocześnie wierzycielem, a więc dokonuje zabezpieczenia na podstawie wystawionego przez siebie zarządzenia zabezpieczenia – ominięta zatem jest cała, nierzadko długa procedura sądowa. Następnym uprzywilejowaniem organu podatkowego jest wprowadzenie obowiązku, aby na żądanie organu, w toku kontroli podatkowej, osoba odpowiedzialna za zaległości podatkowe wyjawiała nieruchomości oraz przysługujące jej prawa majątkowe, które mogą być przedmiotem hipoteki (art. 39 § 1 Ordynacji podatkowej). Uprawnień takich nie posiadają już inni wierzyciele, którzy często podejmują wiele wysiłku, aby ustalić skład majątkowy dłużnika. Ponadto zgodnie z art. 33 § 1 Ordynacji podatkowej organ podatkowy może dokonać zajęcia także na majątku wspólnym podatnika i jego małżonka, gdy pozostają we wspólności majątkowej małżeńskiej. Pamiętać ponadto należy, że interes państwa jest dodatkowo zabezpieczony za pomocą różnego rodzaju sankcji podatkowych oraz karnoskarbowych, mobilizujących wierzycieli do płacenia wierzytelności¹⁰⁸.

¹⁰⁷ Z punktu widzenia odpowiedzialności podatkowej zaakcentować należy fakt pozostawiania tego podmiotu poza zasięgiem pojęcia „podatnik”, gdyż nie ciąży na nim obowiązek podatkowy. Tymczasem ustawa o zasadach ewidencji i identyfikacji podatników stanowi, że osoba, która otrzymała uprzednio numer identyfikacji podatkowej i na której nie ciąży aktualnie obowiązek podatkowy, nadal będzie zarejestrowana w Krajowej Ewidencji Podatników, a więc nadal w rozumieniu tej ustawy będzie posiadała przedmiot podatnika – M. Kalinowski, *Podmiotowość podatkowa...*, s. 87.

¹⁰⁸ T. Henclewski, T. Henclewski, *Koniec uprzywilejowania wierzytelności publicznych zabezpieczonych podatkową hipoteką przymusową*, „Nieruchomości” 2008, nr 6, s. 14–16, 18 i n.

W piśmiennictwie toczy się zadawniony spór na temat podstawowej konstrukcji prawnej wyjaśniającej charakter uprawnień wierzyciela hipotecznego. Chodzi o określenie stanowiska właściciela nieruchomości, który nie jest dłużnikiem osobistym¹⁰⁹. W takiej sytuacji prawo uznaje właściciela nieruchomości obciążonej za dłużnika rzeczowego. W ujęciu uproszczonym można powiedzieć, że wierzyciel hipoteczny – Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego – ma dwóch dłużników: osobistego i rzeczowego¹¹⁰. Jest rzeczą bezsporną, że wierzyciel może otrzymać tylko raz zapłatę. Jeżeli ją otrzymał, jego wierzytelność wygasa.

Na tle przedstawionego zagadnienia rysuje się problem, na czym polega świadczenie właściciela rzeczy będącej przedmiotem zabezpieczenia rzeczowego? Czy jest to jedynie obowiązek znoszenia egzekucji ze swojej rzeczy, stanowiącej przedmiot zabezpieczenia, czy może jest to obowiązek spełnienia świadczenia za dłużnika osobistego? W pierwszym przypadku wierzyciel musi uzyskać tytuł wykonawczy nakazujący właścicielowi rzeczy jedynie znoszenie egzekucji z prowadzonej rzeczy. W drugim wypadku wierzyciel musi uzyskać przeciwko właścicielowi rzeczy tytuł wykonawczy, zasądający przeciwko niemu zabezpieczoną wierzytelność¹¹¹. W pierwszym przypadku właściciel rzeczy ponosi odpowiedzialność za cudzy dług, nie stając się jednak dłużnikiem. W drugim przypadku właściciel rzeczy odpowiada tak jak za własny dług. W tej ostatniej sytuacji nie ma w zasadzie różnicy pomiędzy dłużnikiem rzeczowym a osobistym, z wyjątkiem ograniczenia zakresu tej odpowiedzialności do rzeczy. Istnieje jednak w literaturze przeważający pogląd, że właściciel rzeczy, który nie jest dłużnikiem osobistym, staje się dłużnikiem rzeczowym i wierzyciel może domagać się od niego spełnienia świadczenia polegającego na zapłacie sumy pieniężnej¹¹². Zwolennicy tej ostatniej koncepcji twierdzą, że przepisy o hipotece przyznają właścicielowi nieruchomości uprawnienia analogiczne do niektórych uprawnień dłużnika osobistego. Właściciel nieruchomości może podnosić zarzuty przeciwko wierzycielowi, które przysługują mu przeciwko niemu osobiście, a także zarzuty osobiste dłużnika, a nawet zarzuty, których

¹⁰⁹ Wyjaśnić w tym miejscu należy, że użyte w niniejszym podrozdziale pojęcia oznaczają: dłużnik osobisty – osobę podatnika; dłużnik rzeczowy – osobę, której podatnik zbył nieruchomość obciążoną hipoteką przymusową; ich stosowanie na gruncie prawa podatkowego podyktowane jest (podobnie jak używane pojęcia wierzyciela w stosunku do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego – co wyjaśniono już w poprzednim podrozdziale) wyjaśnieniem konkretnego problemu prawnego i w tym celu stanowi znaczne ułatwienie.

Termin „odpowiedzialność osobista” tłumaczony jest reminiscencjami dawnej odpowiedzialności, polegającej na skierowaniu przymusu do osoby dłużnika. Odpowiedzialność osobista wynika zatem z zabezpieczonego przymusem obowiązku świadczenia dłużnika i może być ukształtowana jako odpowiedzialność nieograniczona lub ograniczona.

¹¹⁰ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa 1997, s. 252.

¹¹¹ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993, s. 192.

¹¹² W. Prądzyński, *Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a prawo polskie*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 11–12, s. 461–467.

dłużnik się zrzekł po ustanowieniu hipoteki. Przepis art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przyznaje właścicielowi nieruchomości niebędącemu dłużnikiem osobistym aż trzy wskazane właśnie rodzaje zarzutów. Ponadto właściciel nieruchomości może wypowiedzieć wierzytelność ze skutkiem co do hipoteki (art. 78 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przeciwnie wypowiedzenie wierzytelności przez dłużnika jest skuteczne przeciwko właścicielowi nieruchomości tylko wtedy, gdy zostało dokonane wobec niego. W końcu właściciel nieruchomości może potrącić jego wierzytelność z wierzytelnością zabezpieczoną hipotecznie. Przyjęcie poglądu, że właściciel nieruchomości staje się dłużnikiem rzeczowym skutkuje tym, że zobowiązany jest także do zapłaty odsetek, jeżeli popadnie w opóźnienie¹¹³. Jednakże należy zwrócić uwagę, że uprawnienie właściciela nieruchomości do wypowiedzenia wierzytelności hipotecznej jest uzasadnione także wówczas, gdy właściciel ma tylko obowiązek znoszenia egzekucji z jego rzeczy. Wymagalność bowiem wierzytelności umożliwia właścicielowi nieruchomości spłatę długu (art. 356 § 2 k.c.), a także złożenie zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego (art. 99 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Uprawnienie właściciela nieruchomości do podnoszenia zarzutów wobec wierzyciela stanowi też środek prawny ochrony właściciela nieruchomości. Jego odpowiedzialność nie może być surowsza niż odpowiedzialność dłużnika. Ujmowanie obowiązku właściciela nieruchomości jako znoszenia egzekucji nie pozbawia go także prawa do podnoszenia zarzutu potrącenia. Podstawą potrącenia nie może być tu jednak przepis art. 498 § 1 k.c., a przepis art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten bowiem daje właścicielowi nieruchomości prawo podnoszenia także zarzutów, które przysługują mu osobiście wobec wierzyciela hipotecznego¹¹⁴. Wydaje się, że nie ma podstawy normatywnej dla przyjęcia odpowiedzialności właściciela nieruchomości za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Podsumowując, żaden przepis ustawy o księgach wieczystych i hipotece ani Ordynacji podatkowej nie nakłada na właściciela nieruchomości obowiązku zapłaty na rzecz wierzyciela. Koncepcji drugiej sprzeciwia się także akcesoryjny charakter hipoteki, której celem jest przecież zabezpieczenie wierzytelności. Przyjęcie, że istnieje dług rzeczowy, prowadzi w istocie do uznania istnienia odpowiadającej temu długowi wierzytelności rzeczowej¹¹⁵. Nie można zatem od właściciela nieruchomości żądać spełnienia świadczenia przez zapłatę wierzytelności. Może on jednak zwolnić się z obowiązku znoszenia egzekucji z jego rzeczy przez spełnienie świadczenia z już wymagalnego

¹¹³ J. Ignatowicz, *System prawa cywilnego*, t. II, pod. red. S. Grzybowskiego, Wrocław 1985, s. 759.

¹¹⁴ J. Pisuliński, *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, „Rejent” 1992, z. 9, s. 63–66, B. Swaczyna, *Hipoteka na nieruchomości*, Kraków 1999, s. 85–87.

¹¹⁵ J. Witecki, *Odpowiedź na pytanie prawne*, „Państwo i Prawo” 1994, z. 106, s. 145.

zobowiązania. Zgodnie z art. 356 § 2 k.c. wierzyciel nie może odmówić zaofiarowanego przez właściciela rzeczy świadczenia¹¹⁶.

Zaznaczyć wyraźnie należy, że na gruncie prawa podatkowego nie ma właściwie możliwości przelania na osobę trzecią (nabywcę obciążonej nieruchomości) wierzytelności podatkowej. Dlatego też na dłużniku rzeczowym ciąży wyłącznie odpowiedzialność z samej nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową, zanim stał się jej właścicielem. Podstawowym problemem wiążącym się z tą kwestią jest publicznoprawny charakter wierzytelności (roszczenia) prawnopodatkowej, co wyklucza możliwość jej przenoszenia na podstawie umowy, tak jak może to występować na gruncie prawa cywilnego. Zagadnienie to nie jest regulowane przez prawo podatkowe, zaś przepisy prawa cywilnego dotyczące cesji wierzytelności nie wprowadzają rozróżnienia na wierzytelności o charakterze publicznoprawnym i prywatnoprawnym (art. 509–518 k.c.). Warto jednak zauważyć, że z istoty instytucji cesji wierzytelności wynika, iż jest ona możliwa wyłącznie w odniesieniu do praw zbywalnych. Zbywalność roszczenia podatkowego jest natomiast wykluczona.

Z istoty podatku wynika bowiem, że jest on przymusowym i nieekwiwalentnym świadczeniem pieniężnym, dokonywanym na rzecz związku publicznoprawnego (np. państwa, jednostki samorządu terytorialnego). Okoliczność, że świadczenie podatkowe ma charakter pieniężny, mogłaby przesądzać o możliwości przenoszenia obowiązku jego wykonania. Dla wierzyciela hipotecznego (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) powinno być obojętne, na majątku jakiego podmiotu dokona zabezpieczenia należności podatkowej. Warto jednak zauważyć, że oprócz swojego podstawowego celu, jakim jest ostateczne dostarczenie dochodów związkowi publicznoprawnemu, podatek spełnia różnorodne funkcje fiskalne. Z tego względu ogromnego znaczenia nabiera osoba podatnika (dłużnika hipotecznego). Chodzi bowiem o to, aby podatek ciążył na ściśle określonych osobach. W tym celu są one definiowane przez normę prawnopodatkową i stanowią element podatkowego stanu faktycznego. Dopuszczenie możliwości przejmowania długu podatkowego przez osobę trzecią (np. nabywcę nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową) stanowiłoby więc wyłom w zasadzie pełnej determinacji stosunku prawnopodatkowego przez normę prawną i jako takie nie może znaleźć uznania. Skłania to do wniosku, że w obecnym stanie prawnym brak możliwości umownego przejęcia długu podatkowego przez podmiot, który nabył obciążoną hipotecznie nieruchomość¹¹⁷. Za takim rozwiązaniem ustawowym przemawia między innymi zasada

¹¹⁶ J. Mojak, *Prawne zabezpieczenie kredytów*, Lublin 1996, s. 195–196.

¹¹⁷ W tej kwestii zarysowała się już pewnego rodzaju linia orzecznictwa: w wyroku z dnia 30 grudnia 1991 r. (S.A./P 1562/91), „Monitor Prawniczy” 1993, nr. 1, s. 21, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, iż wszelkie obowiązki podatkowe, a także związane z nimi uprawnienia, wynikać mogą tylko z ustaw podatkowych oraz nie mogą być znoszone, zmieniane czy poszerzane umowami cywilnoprawnymi; z kolei

osobistego i publicznoprawnego charakteru obowiązku podatkowego. Uwagi te wiążą się, a właściwie wynikają także z wykładni systemowej zewnętrznej, gdzie ze względu na zasadnicze różnice pomiędzy stosunkiem zobowiązaniowym w prawie cywilnym i prawie podatkowym wykluczona jest dopuszczalność umownego przystąpienia do obowiązków podatkowych¹¹⁸, czyli np. umowne przejęcie długu podatkowego lub przystąpienie do niego przez nabywcę nieruchomości obciążonej hipotecznie.

Ze sformułowania przepisów art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 306 § 1 k.c. wynika, że obowiązek właściciela nieruchomości polega jedynie na znoszeniu egzekucji prowadzonej przeciwko niemu z rzeczy będącej przedmiotem zabezpieczenia. Właściciel nieruchomości przez obciążenie swojej rzeczy nie staje się dłużnikiem, od którego można domagać się zapłaty wierzytelności zabezpieczonej. Dlatego właściciel nieruchomości nie odpowiada za własny dług. Słuszna na gruncie prawa cywilnego wydaje się uwaga, że właściciel rzeczy może zwolnić się od swego podstawowego obowiązku przez zapłatę sumy wierzytelności (art. 356 § 2 k.c.) i wtedy wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela na podstawie art. 518 § 1 k.c. (*cesio legis*). Niewłaściwe będzie natomiast przenoszenie tych rozwiązań na grunt prawa podatkowego, gdyż tak samo jak nie jest dopuszczalne przenoszenie długu podatkowego na podmiot trzeci (np. nabywcę obciążonej hipotecznie nieruchomości), tak samo nie jest możliwe przeniesienie wierzytelności podatkowej na inny podmiot (właściciela nieruchomości, który uiścił należność podatkową za dłużnika osobistego). Możliwe będzie natomiast dochodzenie wzajemnych roszczeń pomiędzy dłużnikiem osobistym a dłużnikiem rzeczowym (właścicielem obciążonej nieruchomości, który uiścił należność podatkową) na drodze prywatnoprawnej. Nie można natomiast w takiej konstrukcji prawnej doszukiwać się przejścia (przelania) wierzytelności prawnopodatkowej na osobę właściciela nieruchomości – podmiot prywatny (dłużnika rzeczowego). Dopuszczalność bowiem przeniesienia wierzytelności podatkowej jest wykluczona co najmniej z dwóch względów: brak ustawowo określonego uprawnienia (a w zasadzie kompetencji) dla organu podatkowego do dokonania takiej czynności; brak podmiotowości podatkowej dla podmiotu prywatnego w zakresie, w jakim posiada ją organ¹¹⁹.

w wyroku z dnia 16 marca 1995 r. (S.A./P 2785/94) „Monitor Podatkowy” 1995, nr 10, s. 307, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że bezprzedmiotowe jest powoływanie się przez stronę skarżącą na zawarte przez nią umowy cywilnoprawne, gdyż nie mogą one zmieniać istniejących obowiązków podatkowych wynikających z ustaw. Zob. także wyrok NSA z dnia 21 grudnia 1994 r. (IIISA 576/94), „Serwis Podatkowy” 1997, nr 4, s. 44 oraz J. Głuchowski, *Polskie prawo podatkowe*, Warszawa 2002, s. 24.

¹¹⁸ R. Mastalski, Glosa do Wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 28 czerwca 2002 r., I CKN 841/00, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2003, z. 4, s. 235.

¹¹⁹ Minister finansów, określając w drodze rozporządzenia właściwość miejscową organów podatkowych w sprawach niektórych zobowiązań podatkowych, może „zadecydować”, który organ będzie kompetentny do ściągnięcia świadczenia podatkowego.

Jeżeli natomiast przyjąć koncepcję odmienną, to wierzyciel musiałby uzyskać tytuł wykonawczy zasądający świadczenie od właściciela nieruchomości, będącego wówczas dłużnikiem rzeczowym. W takim przypadku wierzyciel mógłby zaspokoić swoją wierzytelność poprzez zapłatę sumy pieniężnej. Należy pamiętać, że na przykład przepis art. 306 § 1 k.c., przepis art. 65 ust. u.k.w.h, a także przepis art. 20 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów¹²⁰ stanowią, że „właściciel może dochodzić zaspokojenia z rzeczy”. Nie chodzi tu zatem o możliwość ograniczenia jedynie odpowiedzialności dłużnika do określonej sumy pieniężnej stanowiącej równowartość rzeczy, jak w niektórych wypadkach przy odpowiedzialności osobistej, a o możliwość skierowania egzekucji wprost do rzeczy poprzez wezwanie zobowiązanego, aby zapłacił egzekwowaną należność wraz z odsetkami z tytułu niezapłacenia jej w terminie i kosztami egzekucyjnymi w terminie 14 dni od dnia doręczenia wezwania pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania wartości nieruchomości oraz przesłanie mu zawiadomienia o zajęciu nieruchomości. Skutek w postaci zajęcia następuje wobec zobowiązanego w momencie doręczenia mu wezwania do zapłaty.

Podkreślić trzeba, iż podstawowym celem zajęcia nieruchomości jest uniemożliwienie zobowiązanemu usunięcia nieruchomości spod egzekucji poprzez jej zbycie osobie trzeciej. Należy przez to rozumieć rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu, które nie ma jakiegokolwiek wpływu na prowadzenie egzekucji. W takiej sytuacji nabywca zajętej nieruchomości musi się liczyć, że w dalszym ciągu będzie z niej prowadzona egzekucja, a wszelkie czynności egzekucyjne są wobec niego ważne. Może on jednak w takiej sytuacji uczestniczyć w postępowaniu w charakterze zobowiązanego. Godzi się więc dokonać zasadniczego rozróżnienia pozycji nabywcy zajętej nieruchomości przed i po podjęciu czynności egzekucyjnych. W pierwszym przypadku właściciel nieruchomości może obronić się przed znoszeniem egzekucji chociażby poprzez zapłatę sumy wierzytelności na mocy wspomnianego już art. 356 § 2 k.c., z tym jednak zastrzeżeniem, iż należy pamiętać, że na gruncie prawa podatkowego nie nastąpi przelew wierzytelności podatkowej na osobę właściciela nieruchomości. Może on dochodzić natomiast zwrotu zapłaconej należności podatkowej od dłużnika osobistego na drodze prywatnej. W drugim, musi tolerować wszczętą już egzekucję i nie ma prawa rozporządzać przedmiotami, które podlegały zajęciu razem z nieruchomością. Wyjątek stanowi w tym zakresie rozporządzanie takimi przedmiotami przez zarządcę nieruchomości w granicach określonych przepisami ustawy egzekucyjnej.

Objęcie nieruchomości przez zarządcę powoduje, że wstępuje on w prawa zobowiązanego związane z nieruchomością. W związku z powyższym organ egzekucyjny

¹²⁰ Ustawa z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Dz. U. Nr 149, poz. 703 ze zm.

wzywa osoby korzystające z nieruchomości, aby przypadające od nich zaległe, bieżące i przyszłe świadczenia, które stanowiły dochód z nieruchomości, uiszczają do rąk zarządcy. Uiszczenie tych świadczeń do rąk zobowiązanego jest od tego momentu bezskuteczne w stosunku do wierzyciela, o czym organ poucza, wzywając dłużników zobowiązanego. Szczegółowa analiza sytuacji prawnej zarządcy nieruchomości wydaje się jednak w tym miejscu nieistotna z punktu widzenia rozpatrywanego problemu.

Istotne jest natomiast wnikliwe rozważenie stosunków zachodzących między wierzycielem hipotecznym (Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego) a dwoma dłużnikami: osobistym i rzeczowym. Wiadomo, że wierzyciel może według swego wyboru żądać zapłaty długu od jednego z dłużników albo od obojgu jednocześnie. Trzeba zaznaczyć, że ujęcie tej problematyki z punktu widzenia ściśle jurystycznego jest jednostronne. Z punktu widzenia wierzyciela właściciel nieruchomości jest niejednokrotnie osobą ważniejszą od dłużnika osobistego. Ale realizacja wierzytelności osobistej może być niekiedy prostsza. Była już o tym mowa, że wierzyciel może otrzymać tylko raz zapłatę. Jeżeli zatem zaspokoi go jeden z dłużników, jego wierzytelność wygasa w stosunku do obojgu.

Stosunek wierzyciela hipotecznego do dłużników może być ujmowany w różny sposób. W piśmiennictwie polskim na szczególną uwagę zasługuje stanowisko, w którym podkreśla się brak przepisu przewidującego solidarną odpowiedzialność dłużnika osobistego i hipotecznego, a wspólna odpowiedzialność tych dłużników jest w doktrynie zaliczana do tzw. solidarności niewłaściwej (*in solidum*)¹²¹.

Akceptując zasadniczo to stanowisko, warto podkreślić, iż w przeciwieństwie do poręczenia nie należy przeprowadzać w omawianej dziedzinie rozróżnienia między długiem głównym i ubocznym. Właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką podatkową nie może być uważany za dłużnika ubocznego (jak poręczyciel). Trzeba zresztą pamiętać, że w przypadku braku odmiennego zastrzeżenia poręczyciel jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny (art. 881 k.c.). Zasada równorzędnej odpowiedzialności poręczyciela stanowi charakterystyczną cechę prawa polskiego. Różni się ono pod tym względem od wielu współczesnych prawodawstw.

Kategoria solidarności niewłaściwej jest bardzo pojemna i obejmuje niezmiennie różnorodne stany faktyczne. Sprawa roszczeń zwrotnych między dłużnikami ponoszącymi tego typu odpowiedzialność stanowi przedmiot wielu kontrowersji w piśmiennictwie polskim. W zakresie badanej w pracy instytucji dokonanie analizy wzajemnych relacji pomiędzy dłużnikiem osobistym a rzeczowym, w przypadku przejścia przedmiotu hipoteki podatkowej na inny niż dłużnik osobisty podmiot, wydaje się zagadnieniem

¹²¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 259

ubocznym, odbiegającym od głównego tematu pracy. Stosunek łączący dłużnika osobistego z dłużnikiem hipotecznym jest zagadnieniem prawa prywatnego i nie pozostaje w związku z wierzytelnością podatkową. Jednakże krótka analiza wspomnianych kontrowersji na tle omawianej odpowiedzialności między dłużnikami pozwala lepiej zobrazować różnice charakteru prawnego hipoteki publicznej i prywatnej. Ponadto pozwala zrozumieć, dlaczego wierzytelność podatkowa związana z hipoteką przymusową „chroni” ją przed różnymi niejasnościami powstającymi na gruncie prawa cywilnego. Jeżeli chodzi o rozpatrywane zagadnienie, na tle hipoteki prywatnoprawnej, podstawowe znaczenie ma odpowiedź na pytanie, kto definitywnie poniesie ciężar zaspokojenia wierzyciela, gdy zaspokojenie to już nastąpiło. W przypadku hipoteki przymusowej w prawie podatkowym problem ten nie powstaje w ogóle, gdyż (jak wielokrotnie podkreślano) wierzytelność podatkowa ma charakter niezbywalny. Zatem nowy nabywca nieruchomości (osoba trzecia) może przejąć wyłącznie obciążoną hipotecznie nieruchomość, lecz oczywiście nie przejmie nigdy zabezpieczonej hipoteką wierzytelności. Polskie prawo cywilne zawiera rozwiązania, z których wynika, że właścicielowi nieruchomości przysługuje z reguły roszczenie zwrotne przeciw dłużnikowi osobistemu (art. 501 § 1 pkt 1 k.c.). Oznacza to, że na gruncie prawa cywilnego ustawa traktuje pod pewnym względem dłużnika rzeczowego jak poręczyciela. Podobna refleksja nasuwa się przy lekturze przepisu art. 73 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który reguluje sprawę zarzutów przysługujących dłużnikowi rzeczowemu. W przypadku analizowania hipoteki umownej stosowne wydawałoby się dopatrywanie analogii do poręczenia, jednak w przypadku omawianej hipoteki przymusowej analogia taka wydaje się nie znajdować uzasadnienia.

Przechodząc do omówienia stosunku zachodzącego pomiędzy dłużnikami, zakładamy, że wierzyciel hipoteczny (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) został zaspokojony przez jednego z dłużników. Zbędna wydaje się w tym miejscu analiza różnych surogatów wykonania zobowiązania podatkowego. Sprawa roszczeń regresowych między dłużnikami przedstawia się dość prosto, jeżeli została zawarta przez nich umowa odpowiedniej treści. Są to jednak wypadki dość rzadkie w praktyce. Jeżeli umowa taka nie została zawarta przez strony, powstają skomplikowane zagadnienia.

Należy jednak pamiętać, że przedmiotowa odpowiedzialność podatkowa (w sytuacji, gdy nieruchomość zabezpieczona hipotecznie oddana została z rąk dłużnika osobistego na rzecz osoby trzeciej) jako instytucja zapewniająca zapłatę długu podatkowego ogranicza się wyłącznie do rzeczy (nieruchomości), która została nią objęta. Bez względu na to, kto jest ich właścicielem, wierzyciel podatkowy ma prawo dochodzić zapłaty należnej mu kwoty z przedmiotu zabezpieczenia.

Natomiast zasadnicze stanowisko prawa cywilnego w sprawie uprawnień dłużnika rzeczowego, który zaspokoił wierzyciela, rysuje się wyraźnie odmiennie niż w prawie podatkowym. Wciąż jednak występują kontrowersje co do wielu kwestii szczegółowych. W sytuacji, gdy dłużnik rzeczowy zapłaci za „cudzy dług”, za który był odpowiedzialny „pewnymi przedmiotami majątkowymi”¹²², wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela. Nabywa wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty.

Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela jest instytucją mocno już zakorzenioną w systemie prawa polskiego. Mamy tu do czynienia z tą samą wierzytelnością, która przysługiwała wierzycielowi hipotecznemu przeciw dłużnikowi osobistemu. Zachodzi więc translatywne nabycie prawa podmiotowego (wierzytelności). Idąc śladem prawa francuskiego, wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela określamy jako subrogację ustawową (por. art. 1215 francuskiego k.c.). Tradycyjnie mówi się także o *cessio legis*, chociaż wyrażenie to nie jest całkiem ścisłe na gruncie prawa polskiego. Dłużnik rzeczowy nabywa *ipso iure* dotychczasową wierzytelność i dlatego trudno mówić, że następuje jej przelew z mocy ustawy¹²³.

Konstrukcje te nie mogą jednak znaleźć zastosowania na gruncie prawa podatkowego, gdyż jak podkreślono, wierzytelność podatkowa ma charakter niezbywalny. Wierzyciel podatkowy, po pierwsze, ma jedynie możliwość dochodzenia zabezpieczenia z przedmiotu hipoteki, a po wtóre, nie ma prawa zbyć przysługującej mu wierzytelności podatkowej na podmiot prywatny. W przypadku, gdy następuje niemożność wyegzekwowania całej należności podatkowej z przedmiotu zabezpieczenia, nie ma podstawy do rozciągnięcia odpowiedzialności podatkowej na aktualnego właściciela nieruchomości (niebędącego dłużnikiem osobistym) dochodzenia zapłaty podatku (zaległości podatkowej) z pozostałej części jego majątku.

W ramach niniejszych rozważań bezzasadne wydaje się przedstawienie rozbieżnych zapatrywań doktryny na temat formuły ustawowej, mówiącej o zapłacie cudzego długu. Sformułowanie art. 518 k.c. ma charakter syntetyczny i nic też dziwnego, że zarysowały się różnice poglądów w tej sprawie. Występują one zwłaszcza wówczas, gdy chodzi o określenie stanowiska poręczyciela. Zastanowić się jednak należy, jak ocenić zapłatę dokonaną przez dłużnika rzeczowego. Wydaje się, że w tej sprawie trzeba zająć stanowisko pośrednie¹²⁴. Wykonując własne zobowiązanie, dłużnik rzeczowy spłaca jednocześnie cudzy dług, za który odpowiadał „pewnymi przedmiotami majątkowymi”. Zapłata ma zatem podwójną naturę na gruncie prawa cywilnego. Przejście

¹²² A. Szpunar, *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości nie będącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, „Rejent” 1999, nr 11, s. 23.

¹²³ *Ibidem*, s. 24.

¹²⁴ Por. A. Szpunar, *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1993, nr 3, s. 6

wierzytelności na dłużnika rzeczowego jest formą realizacji przez niego roszczenia regresowego. Wskutek zapłaty dług rzeczowy wygasa, natomiast na płacącego przechodzi wierzytelność przeciw dłużnikowi osobistemu. Sformułowany tu wniosek wymaga pewnych wyjaśnień.

Konstrukcja wstąpienia w prawa zaspokojonego wierzyciela, jak już wyjaśniano, nie ma zastosowania w prawie podatkowym, natomiast dłużnikowi rzeczowemu (właścicielowi nieruchomości) przysługuje roszczenie zwrotne bez względu na to, czy między nim a dłużnikiem osobistym istniał jakikolwiek stosunek prawny.

Zastanowienia wymaga również ocena częściowej zapłaty dokonanej przez dłużnika rzeczowego. Bezsporne jest, iż właściciel nieruchomości może domagać się od dłużnika osobistego tylko zwrotu częściowo dokonanej zapłaty.

W przepisie art. 518 § 3 k.c. została wyrażona zasada *nemo subrogat cotra se*, która stanowi jedną z cech odróżniających subrogację od przelewu¹²⁵. W razie częściowej tylko zapłaty wierzyciel ma pierwszeństwo zaspokojenia przed wierzytelnością, która przeszła na dłużnika rzeczowego. Wyrażona w art. 518 § 3 k.c. zasada przejawia się w wielu aspektach. Ma przede wszystkim znaczenie w postępowaniu egzekucyjnym przeciw dłużnikowi osobistemu, gdy chodzi o podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

Warto jednak zauważyć, że w świetle prawa podatkowego nie ma żadnych przeszkód w „dobrowolnym” spełnieniu świadczenia podatkowego przez właściciela rzeczy objętej hipoteką przymusową (niebędącego dłużnikiem osobistym). Ratując się przed jej zajęciem i zbyciem, może on zatem zapłacić cudzy podatek (dług). Nie dochodzi jednak wówczas do przekształcenia stosunku prawnopodatkowego, gdyż właściciel rzeczy nie wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela i nie nabywa wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. Zatem wierzytelność łącząca dłużnika osobistego z właścicielem nieruchomości, który dobrowolnie spłacił dłużnika osobistego jest odrębną wierzytelnością od wierzytelności podatkowej łączącej dłużnika osobistego z wierzycielem (Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego). Można bowiem przyjąć założenie, że wierzytelność podatkowa, na skutek jej spłaty przez aktualnego właściciela nieruchomości wygasa. Powstaje natomiast nowa wierzytelność łącząca dłużnika osobistego z właścicielem nieruchomości w wysokości dokonanej spłaty wierzytelności podatkowej. Abstrahując bowiem od niezbywalnego charakteru wierzytelności podatkowej, inna jest podstawa i charakter prawny obu tych wierzytelności. Trudno zatem przyjąć wierzytelność łączącą właściciela nieruchomości z dotychczasowym dłużnikiem osobistym za kontynuację wierzytelności podatkowej.

¹²⁵ J. Mojak, [w:] Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, wyd. 2, Warszawa 1999, s. 1276.

W przeciwieństwie do dawnego prawa (art. 229 prawa rzeczowego z 1946 r.), prawo cywilne nie przewiduje tzw. hipoteki właściciela. Nie czyni tego również ustawodawca na gruncie prawa podatkowego. Według dawnego prawa właściciel nieruchomości niebędący dłużnikiem osobistym nabywał spleconą wierzytelność wraz z hipoteką¹²⁶. Mógł żądać przepisania hipoteki na swoją rzecz w księdze wieczystej. Uzasadnieniem tego rozwiązania był wzgląd na interesy właściciela. Hipoteka przysługiwała mu zatem na własnej nieruchomości.

Sytuacja ta uległa obecnie zmianie, ponieważ kontuzja, czyli połączenie w jednej osobie własności nieruchomości i wierzytelności hipotecznej powoduje wygaśnięcie hipoteki (art. 247 k.c.). Innymi słowy, hipoteka nie może przysługiwać właścicielowi jako prawo rzeczy własnej i to zarówno na gruncie prawa cywilnego i podatkowego. Stanowi to niewątpliwie uproszczenie zasad rządzących w tej dziedzinie.

Hipoteka właściciela¹²⁷ odgrywa istotną rolę w prawie niemieckim, w którym instytucja ta została silnie rozbudowana. Przepisy w tej dziedzinie są niesłychanie skomplikowane i łączą się z występowaniem obok hipoteki długu gruntowego (*Grundschuld*). Instytucja hipoteki właściciela jest jednak nieznana w wielu współczesnych prawodawstwach, w których kredyt hipoteczny ma doniosłe znaczenie (Francja, Włochy). Omawiana instytucja wiąże się ściśle z innymi rozwiązaniami prawa hipotecznego. Można tu przykładowo wymienić sprawę rozporządzenia przez właściciela opóźnionym miejscem hipotecznym. Jak wiadomo, prawo polskie przyjęło w tej sprawie zasadę posuwania się naprzód wierzycieli hipotecznych. Wyrывkowe nowelizacje mogą stworzyć tylko chaos w omawianej dziedzinie. Trzeba by więc wydać całkowicie nową ustawę o księgach wieczystych i hipotece, aby zrealizować wspomniany postulat. Szczegółowa analiza tego zagadnienia nie wydaje się jednak w tym miejscu uzasadniona.

Z punktu widzenia hipoteki przymusowej bez wątpienia większe znaczenie praktyczne ma sytuacja, w której dłużnik osobisty zaciągnął zobowiązanie zabezpieczone hipoteką przymusową na swej nieruchomości. Następnie zbył (najczęściej sprzedał) tę nieruchomość na rzecz osoby trzeciej, przy założeniu, że nie nastąpiła zmiana dłużnika, na którą wierzyciel wyraził zgodę¹²⁸.

Osoba będąca dłużnikiem osobistym pozostaje nim nadal i odpowiada za dług całym swoim majątkiem. Natomiast osoba trzecia staje się dłużnikiem rzeczowym i odpowiada, jak już wspomniano, tylko z nieruchomości. Wyłania się pytanie, jak przedstawia

¹²⁶ Kwestię tę analizują szczegółowo J. Ignatowicz i J. Wasilkowski, *System prawa cywilnego*, t. II, Wrocław 1977, s. 798.

¹²⁷ Postulat zmiany w kierunku przywrócenia hipoteki właściciela zgłosił S. Rudnicki, *Hipoteka na rozdrożu*, „Rejent” 1998, nr 1, s. 19.

¹²⁸ Milczenie wierzyciela hipotecznego nie oznacza wyrażenia zgody na zmianę dłużnika. Inaczej § 416 k.c. niem., który przyznaje taki skutek, jeżeli zostały spełnione przesłanki określone w ustawie.

się kwestia roszczeń regresowych między dłużnikami, przy założeniu, że nie została przez nich zawarta umowa regulująca wyrażnie sprawę roszczeń zwrotnych.

Jeżeli nawet osoba trzecia zaspokoila wierzyciela, zgodnie z art. 518 § 1 pkt 1 k.c. nie nabywa ona spłaconej wierzytelności do wysokości dokonanej zapłaty. W tym zakresie można się odwołać do poprzednich wywodów. Warto jednak zaznaczyć, że w razie dalszego zbycia kolejnemu nabywcy nie przysługuje z reguły roszczenie zwrotne przeciw dłużnikowi osobistemu.

Natomiast w sytuacji, gdy w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, poczytuje się, w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę (art. 523 k.c.). Zbywca bowiem chce być zwolniony od osobistej odpowiedzialności za długi, które obciążały zbytą nieruchomość. Następuje zaliczenie tych długów na poczet ceny kupna, która ulega odpowiedniemu obniżeniu. Podczas gdy wierzyciel nie wyraził zgody na zwolnienie zbywcy z długu, nabywca odpowiada wobec zbywcy (dłużnika osobistego) za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał świadczenia. Jeżeli nabywca (osoba trzecia) zaspokoila wierzyciela, nie przysługuje mu roszczenie zwrotne przeciw zbywcy. Cena kupna była bowiem odpowiednio skalkulowana.

Konkludując, należy stwierdzić, że stosunek prawnopodatkowy jako relacja zachodząca pomiędzy dłużnikiem a wierzycielem podatkowym (zabezpieczonym hipoteką przymusową) nie jest konstrukcją stabilną i niejednokrotnie różnorodne okoliczności niezależne od woli stron powodują jego przekształcenie. Przedstawione dopuszczalne zmiany stosunku prawnopodatkowego mają służyć ochronie wierzyciela i maksymalnemu zabezpieczeniu płatności podatku. Charakter oraz długość trwania stosunku prawnopodatkowego sprawiają co prawda, iż dokonywanie tych zmian jest mocno ograniczone w porównaniu z przekształceniami cywilnoprawnego stosunku zobowiązaniowego. Niemniej jednak są one dopuszczalne i mogą mieć istotny wpływ na relacje zachodzące pomiędzy stronami stosunku prawnopodatkowego.

2.3. Małżonek podatnika

Ustawą z dnia 12 września 2002 r. dokonano zmian Ordynacji podatkowej, które obowiązują od stycznia 2003 r.¹²⁹ W wyniku tej nowelizacji znacznej zmianie uległ także zakres i zasady odpowiedzialności za cudze zobowiązania podatkowe. Miedzy innymi dokonano znaczących zmian dotyczących odpowiedzialności małżonka, w wyniku czego uległ rozszerzeniu zakres jego odpowiedzialności. Przedmiot hipoteki przymusowej

¹²⁹ Dz. U. Nr 169, poz. 1378.

został rozciągnięty na nieruchomości stanowiącą współwłasność łączną podatnika i jego małżonka, oraz nieruchomości stanowiące własność wspólnika spółki cywilnej. Z kolei ustawą z dnia 30 czerwca 2005 r.¹³⁰, zmieniającą przepisy Ordynacji podatkowej, dokonano nowelizacji art. 34 § 3 pkt 3. Zgodnie z jego treścią przedmiot hipoteki przymusowej może być zarówno nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej, jak i część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział wspólników spółki cywilnej. Zwiększenie zakresu przedmiotowego hipoteki zabezpieczającej zobowiązania podatkowe wynika z rozwiązań funkcjonalnych w prawie podatkowym, mających na celu albo szczególne zabezpieczenie wierzytelności publicznoprawnych – hipoteka przymusowa na nieruchomości stanowiącej współwłasność podatnika i jego małżonka, albo też wynikających z określonych rozwiązań funkcjonalnych w szczegółowym prawie podatkowym – hipoteka przymusowa na nieruchomości stanowiącej współwłasność wspólnika spółki cywilnej lub część ułamkową nieruchomości stanowiącej udział wspólników. W pierwszym przypadku hipoteka przymusowa stanowi swego rodzaju konsekwencję zakresu odpowiedzialności majątkowej podatnika obejmującej nie tylko majątek odrębny, lecz także majątek wspólny z małżonkiem (art. 29 § 1 o.p.). Współwłasność łączna, mająca bezudziałowy charakter, nie mieściła się jednak w ogólnych zasadach zabezpieczenia wierzytelności na nieruchomości, co powodowało, iż do roku 2003, kiedy przepisy Ordynacji nie przewidywały analizowanego zabezpieczenia, w literaturze temat ten poddawany był szerokiej krytyce.

Z momentem wejścia do regulacji Ordynacji podatkowej hipoteki przymusowej w miejsce hipoteki ustawowej¹³¹ zwiększyła się znacznie, jak już pisano, pewność obrotu nieruchomościami i prawami majątkowymi podlegającymi obciążeniu hipoteką. Stało się tak, gdyż hipoteka przymusowa powstaje przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej¹³², nie zaś z dniem wydania decyzji określającej wysokość zaległości podatkowej lub decyzji o odpowiedzialności płatnika lub inkasenta albo też z dniem doręczenia ustalającej decyzji podatkowej, jak to miało miejsce w przypadku hipoteki ustawowej. Dokonana zmiana sprawiła zarazem, iż jeszcze większego znaczenia nabrały istniejące do tej pory kontrowersje dotyczące dopuszczalności oraz przesłanek ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości będącej przedmiotem małżeńskiej wspólności majątkowej. Spory te powstawały, gdyż hipoteka przymusowa jako zabezpieczenie zapłaty należności podatkowej była stosowana już wcześniej – na podstawie art. 109 ust. 1 ustawy

¹³⁰ Dz. U. z 2005 r. Nr 143, poz. 1199.

¹³¹ Zmiana Ordynacji podatkowej dokonana ustawą z dnia 11 kwietnia 2001 r., Dz. U. Nr 39, poz. 459.

¹³² Jeżeli jednak przedmiot hipoteki przymusowej nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie zobowiązań podatkowych następuje przez złożenie wniosku o wpis do zbioru dokumentów – art. 38 § 2 Ordynacji podatkowej.

o księgach wieczystych i hipotece. Instytucje hipoteki przymusowej wykorzystywano zaś w sytuacji, gdy z różnych względów organ podatkowy nie mógł skorzystać z zabezpieczenia w postaci hipoteki ustawowej.

W stanie prawnym obowiązującym przed nowelizacją Ordynacji podatkowej z 2001 roku prezentowane w literaturze były dwa skrajne poglądy na możliwość ustanowienia hipoteki na majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową. Według pierwszego z nich ustanowienie takiej hipoteki było w pełni dopuszczalne¹³³. Natomiast według drugiego ustanowienie hipoteki ustawowej na nieruchomości tego rodzaju było niemożliwe¹³⁴. Z kolei w orzecznictwie sądowym został przyjęty pogląd, iż hipoteka ustawowa nie mogła być ustanowiona na majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową¹³⁵.

W myśl znowelizowanego w 2001 r. art. 34 § 1 o.p. hipoteka przymusowa przysługiwała na nieruchomości podatnika. Zatem nie uległ wówczas istotnej zmianie jej zakres przedmiotowy. Stąd też (przed wspomnianą nowelizacją z 12 września 2002 r.) nadal aktualne pozostawało pytanie o możliwość ustanowienia tej hipoteki na majątku objętym małżeńską wspólnością majątkową.

Za poglądem, w myśl którego możliwe było ustanowienie hipoteki przymusowej na majątku podatnika, mogły przemawiać argumenty natury funkcjonalnej i celowościowej. Należy bowiem wskazać, iż zgodnie z powszechnie przyjętym w doktrynie i orzecznictwie poglądem hipoteka przymusowa jest szczególnego rodzaju środkiem egzekucyjnym¹³⁶. Jej wpis poprzedza postępowanie egzekucyjne i ma na celu zabezpieczenie roszczeń przysługujących wierzycielowi publicznoprawnemu. Jednocześnie należało zwrócić uwagę na fakt, iż w myśl art. 29 § 1 o.p. podatnik ponosi odpowiedzialność za podatek zarówno swoim majątkiem odrębnym, jak i objętym wspólnością majątkową małżeńską. Z majątku tego organ podatkowy mógł zatem prowadzić egzekucję na podstawie decyzji, której adresatem był wyłącznie podatnik. W ten pośredni sposób ustawodawca, inaczej niż obecnie, wprowadził odpowiedzialność małżonka podatnika.

Aktualne poszerzenie zakresu przedmiotowego hipoteki¹³⁷ wprost na nieruchomości stanowiące przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka, pozwala

¹³³ A. Nita, *Zabezpieczenie należności podatkowych na majątku stanowiącym współwłasność małżeńską*, „Forum Doradców Podatkowych” 2003, nr 2, s. 19.

¹³⁴ M. Kalinowski, *Ordynacja podatkowa – komentarz...*, s. 96–107.

¹³⁵ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2002 r., III CZP 30/00, „Wokanda” 2001, nr 4, s. 1–3.

¹³⁶ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 1995 r., II Cr 149/94, OSNC 1995, z. 5, poz. 84; glosa Z. Świebody, OSP 1995, nr 7–8, poz. 168, s. 372–373.

¹³⁷ Nowelizacja Ordynacji podatkowej z dnia 12 września 2002 r., Dz. U. Nr 169, poz. 1387, obowiązująca od 1 stycznia 2003 r.

uniknąć doszukiwania się rozwiązań „pomostowych”¹³⁸. W wyniku omawianego poszerzenia nie uległy zmianie najistotniejsze zasady odpowiedzialności małżonka, który ponosi odpowiedzialność z całego majątku wspólnego, a jego odpowiedzialność nie ma charakteru odpowiedzialności subsydiarnej. Najistotniejsze wydaje się jednak to, iż małżonek nie posiada praktycznie żadnych uprawnień proceduralnych związanych z jego odpowiedzialnością za zobowiązania podatkowe współmałżonka¹³⁹. W szczególności dotyczy to podnoszenia przez niego zarzutów czy też wnoszenia środków zaskarżania. Wydaje się nawet, iż pogorszono sytuację procesową małżonka, albowiem przed omawianą zmianą ustawy można było próbować twierdzić, że małżonek będzie w pewnych sytuacjach posiadał przymiot strony postępowania podatkowego dotyczącego zobowiązania jego małżonka (podatnika, płatnika itp.), zwłaszcza wobec otwartej definicji strony zawartej w art. 133 o.p. W literaturze zaznaczono bowiem, iż także podmioty niewymienione w art. 134 o.p. mogą być stroną postępowania podatkowego, jeżeli spełniają warunki, o których mowa w art. 133 o.p., czyli wystarczyło, że stroną był każdy, do kogo odnosiła się czynność organu podatkowego lub czyjego interesu działanie organu podatkowego, chociażby pośrednio, dotyczyło. W tak zakreślonym pojęciu strony niewątpliwie mieścił się małżonek, gdyż jego majątku czynność organu dotyczyła¹⁴⁰.

Jednak w wyniku noweli pozostawiono jeden przepis regulujący pojęcie strony (art. 133 o.p.), który zawiera zamknięty katalog strony, a nie wymieniono w nim małżonka podatnika (dłużnika pierwotnego). Jednocześnie § 3 tego artykułu nadaje małżonkowi przymiot strony tylko w sytuacji wspólnego opodatkowania małżonków (np. wspólne zeznanie podatkowe w podatku dochodowym od osób fizycznych).

Małżonkowi nie przysługują zatem żadne środki ochrony, w sytuacji gdy wynik postępowania będzie dotyczył także majątku wspólnego. W takiej sytuacji wydaje się, że omawiane przepisy są sprzeczne z Konstytucją RP i wymagają pilnej nowelizacji.

Należy ponadto zauważyć, iż objęcie odpowiedzialnością rzeczową w postaci hipoteki przymusowej ustanowionej na nieruchomości stanowiącej współwłasność łączną podatnika i jego małżonka jest odejściem od podstawowych zasad prawa prywatnego, normujących wspólność majątkową małżonków, co bez wątpienia znacznie ogranicza funkcjonowanie tej instytucji w prawie prywatnym¹⁴¹.

¹³⁸ A. Mariański, *Odpowiedzialność za zobowiązania podatnika, płatnika, inkasenta w prawie polskim*, Warszawa 1999, s. 34–36.

¹³⁹ A. Mariański, *Odpowiedzialność małżonka za zobowiązania podatkowe*, „Monitor Podatkowy” 2003, nr 2, s. 24–26.

¹⁴⁰ A. Mariański, *Prawa i obowiązki następców prawnych w prawie podatkowym*, Warszawa 2001, s. 38 i n.

¹⁴¹ R. Mastalski, [w:] R. Mastalski, B. Adamiak, J. Zubrzycki, *Ordynacja podatkowa – komentarz 2006*, Wrocław 2006, s. 223.

Ostatnia nowelizacja przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (z czerwca 2009 r.) nie wprowadziła zmiany jakościowej polegającej na tym, że od 20 lutego 2011 r. nie jest możliwy wpis hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej własność dłużnika i jego małżonka na podstawie doręczonej jedynie dłużnikowi decyzji administracyjnej (decyzji nieostatecznej). Nie ma zatem podstaw do odejścia od poglądów wyrażonych w ugruntowanej dotychczas linii orzecznictwa, której kwintesencją jest uchwała SN (7) z 28 października 2004 r.¹⁴² Hipoteka przymusowa jako prawno-rzeczowe narzędzie zabezpieczenia wierzytelności może zabezpieczać wierzytelności dwojakiego rodzaju – te ostatecznie ustalone i stwierdzone w tytule wykonawczym wydany w trybie stosownej procedury prawnej oraz wierzytelności niejako warunkowe i niepewne¹⁴³, określone w nieostatecznej decyzji administracyjnej¹⁴⁴ (lub innych dokumentach, które wymienia art. 110 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

2.4. Wspólnik spółki cywilnej

Na mocy nowelizacji Ordynacji podatkowej dokonanej ustawą z 30 czerwca 2005 r. zmianie uległ zakres przedmiotowy hipoteki przymusowej dotyczący spółki cywilnej. Do art. 34 § 3 dodano nowy przedmiot hipoteki przymusowej, którym oprócz nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej jest także część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział wspólników spółki cywilnej z tytułu zaległości podatkowych spółki. Brzmienie tego przepisu bynajmniej nie rozwiewa istniejących kontrowersji sprzed wspomnianej zmiany, kiedy przedmiotem hipoteki przymusowej mogła być wyłącznie nieruchomość stanowiąca własność wspólnika spółki cywilnej z tytułu zaległości podatkowych spółki. Zamieszczenie przez ustawodawcę takiej regulacji jest niewątpliwie odejściem od podstawowych zasad prawa cywilnego. W doktrynie bowiem od lat zdecydowanie przeważa pogląd, zgodnie z którym spółka cywilna nie ma osobowości prawnej. Pogląd ten znajduje normatywną podstawę przede wszystkim w sformułowaniu art. 33, zgodnie z którym osobami prawnymi są Skarb Państwa i jednostki organizacyjne, którym przepisy szczególne przyznają osobowość prawną. Żaden zaś przepis obowiązującego prawa nie przyznaje spółce cywilnej osobowości prawnej. Jednakże w literaturze istnieje odosobniony pogląd, według

¹⁴² Uchwała SN (7) z 28 października 2004, III CZP 33/04; R. Seweryn, *Zabezpieczenie hipoteką przymusową składek ZUS na nieruchomości wspólnej dłużnika i jego małżonka – glosa III CSK 69/12*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 1, s. 812 i n.

¹⁴³ R. Kołodziej, *Hipoteka przymusowa*, „Nieruchomości” 2010, nr 1, s. 7 i n.

¹⁴⁴ J. Pisuliński, *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 507 i n.

którego spółka cywilna jest *de lege lata* osobą prawną¹⁴⁵. Również w orzecznictwie Sądu Najwyższego zdecydowanie przeważa stanowisko, że spółka cywilna nie ma zdolności prawnej także w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej¹⁴⁶.

Przez umowę spółki cywilnej wspólnicy zobowiązują się dążyć do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego przez działanie w sposób oznaczony, w szczególności przez wniesienie wkładów¹⁴⁷. Wspólnym celem może być osiąganie i podział zysków z działalności gospodarczej. Niestety, czasem zdarza się, że nie udaje się osiągnąć zamierzonych przy zakładaniu spółki rezultatów gospodarczych i zamiast zysków występują straty. Wiąże się to oczywiście z konsekwencjami majątkowymi, w tym także podatkowymi, gdy spółka cywilna jest traktowana jako podatnik (np. podatnik VAT).

Podstawą prawną odpowiedzialności wspólnika za zaległości podatkowe spółki i wspólników, wynikające z działalności spółki cywilnej, stanowi art. 115 § 1 o.p. Zgodnie z tym przepisem za takie zaległości wspólnik odpowiada całym swoim majątkiem solidarnie ze spółką i z pozostałymi wspólnikami. Przepis ten stosuje się również do odpowiedzialności byłego wspólnika za zaległości podatkowe z tytułu zobowiązań powstałych w okresie, gdy był on wspólnikiem. Za zobowiązania podatkowe powstałe na podstawie odrębnych przepisów, po rozwiązaniu spółki odpowiadają osoby będące wspólnikami w momencie rozwiązania spółki. Odpowiedzialność solidarna wspólników i spółki jest tzw. odpowiedzialnością bierną (odpowiedzialnością współdłużników). Oznacza to, że organ podatkowy może żądać zaspokojenia zaległości od kilku ze wspólników lub od każdego z nich z osobna albo od wszystkich łącznie, zaś zapłata zaległości przez któregokolwiek z nich zwalnia pozostałych. Bez znaczenia przy tym pozostaje udział wspólników w podziale zysku spółki.

Egzekucja zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności podatkowej za cudze zaległości podatkowe może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku dłużnika okazała się w całości bezskuteczna. W pierwszej kolejności roszczenie podatkowe powinno być więc kierowane do majątku podatnika, czyli spółki, a dopiero później do majątku wspólnika.

Stanowisko to potwierdza również pismo Ministerstwa Finansów z 23 marca 2000 r.¹⁴⁸ Z pisma tego wynika, że fakt zapłaty przez jednego ze wspólników rozwiązania spółki 50% zaległości nie zwalnia go z odpowiedzialności za pozostałe zaległości. Odpowiedzialność podatkowa w trybie art. 115 o.p. nie jest bowiem ograniczona do

¹⁴⁵ A. Klein, *Ewolucja instytucji osobowości prawnej*, [w:] E. Łętowska (red.), *Tendencje rozwoju cywilnego*, Ossolineum 1983, s. 108 i n.

¹⁴⁶ Uchwała Sądu Najwyższego z 26 stycznia 1996, III CZP 111/95, OSN 1996, Nr 5, poz. 63.

¹⁴⁷ Artykuł 860 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.

¹⁴⁸ Pismo Ministerstwa Finansów z 23 marca 2000 r., OS.-4-033-19/2000/HS.

wysokości udziałów w spółce. Organ podatkowy powinien orzec o odpowiedzialności obu wspólników w równej wysokości i kierując się efektywnością egzekucji dokonuje wyboru podmiotu, od którego będzie egzekwować należności w razie braku ich dobrowolnej zapłaty. Sprawą wewnętrzną byłych wspólników są natomiast ewentualne wzajemne roszczenia regresowe.

Odpowiedzialność wspólnika spółki cywilnej jest odpowiedzialnością osoby trzeciej. Ostatnie zmiany Ordynacji podatkowej, obowiązujące od stycznia 2003 roku, przyniosły zasadnicze pogorszenie sytuacji osoby trzeciej, gdyż dotychczas zabezpieczenie należności na jej majątku nie było przewidziane (mogło nastąpić tylko na zasadach ogólnych, w trybie przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji). Pozycja prawna osoby trzeciej została w tym przypadku zrównana z sytuacją podatnika.

Artykuł 109 § 1 o.p. w nowym brzmieniu¹⁴⁹ nie przewiduje już odpowiedniego stosowania do osoby trzeciej między innymi przepisów art. 34 § 1. Z powyższego można wywnioskować zatem, że należność wynikająca z decyzji o odpowiedzialności osoby trzeciej nie może być zabezpieczona na jej majątku hipoteką przymusową na analogicznych zasadach, jak w wypadku podatnika, płatnika czy inkasenta¹⁵⁰. Podstawą wpisu hipoteki przymusowej była w takim wypadku decyzja o odpowiedzialności osoby trzeciej. Jeśli osoba trzecia pozostawała w związku małżeńskim, zabezpieczenie mogło zostać dokonane także na majątku wspólnym, przy czym ustawodawca ograniczył skuteczność ewentualnego ustanienia wspólności majątkowej między małżonkami w sposób określony w art. 29 § 2, tak jak to ma miejsce w wypadku podatnika, płatnika czy inkasenta pozostającego w związku małżeńskim.

Z „odpowiednim” stosowaniem do osoby trzeciej przepisu art. 34 § 1 o.p. wiązała się pewna wątpliwość. Otóż nie było jasne, czy hipotekę przymusową na majątku osoby trzeciej można było ustanowić już od chwili doręczenia jej decyzji o odpowiedzialności, czy też dopiero po bezskutecznym upływie terminu płatności wyznaczonego jej w decyzji o odpowiedzialności. Artykuł 34 § 1 bowiem w stosunku do zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2, tj. (czyli w drodze doręczenia decyzji ustalającej) dopuszczał (i aktualnie również dopuszcza) wpisanie hipoteki od momentu doręczenia decyzji (hipoteka przysługuje z tytułu „zobowiązań”). W przypadku natomiast zobowiązań pozostałych (zatem innych niż powstających w drodze doręczenia decyzji ustalającej) – hipoteka przysługuje dopiero z tytułu „zaległości”. Zatem

¹⁴⁹ Ustawa z dnia 2 sierpnia 2005 r., zmiana ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2015 r., poz. 613 ze zm.

¹⁵⁰ Wątpliwości odnośnie do poprzednio obowiązujących rozwiązań (uwzględniających odpowiednie stosowanie np. art. 34 o.p.) zgłaszane były jeszcze na etapie dyskusji o projekcie nowelizacji – R. Mastalski, *Nowelizacja ordynacji podatkowej*, „Przegląd Podatkowy” 2002, nr 5, s. 7.

odpowiednie zastosowanie tych regulacji do osoby trzeciej musiało wiązać się z wyborem jednej z tych reguł.

Zasada powstawania zobowiązania osoby trzeciej z całą pewnością jest bliższa technice powstawania zobowiązania podatkowego w drodze wydania i doręczenia podatnikowi decyzji ustalającej wysokość takiego zobowiązania, aniżeli powstaniu zobowiązania podatkowego z mocy prawa. „Odpowiednie” zatem zastosowanie art. 34 § 1 do osoby trzeciej powinno było (jak się wydaje) polegać na przyjęciu zasady, że hipoteka przymusowa na majątku osoby trzeciej przysługuje od momentu doręczenia jej decyzji o odpowiedzialności.

Podobne kontrowersje dotyczyły ustalenia terminu, od którego dopuszczalne jest ustanowienie zastawu skarbowego na majątku osoby trzeciej – art. 41 § 1 z mocy § 3 ma odpowiednie zastosowanie do należności osoby trzeciej. Tę wątpliwość – jak się wydaje – należało rozstrzygnąć analogicznie jak w wypadku hipoteki przymusowej, a zatem zastaw skarbowy mógł być ustanowiony na majątku osoby trzeciej od momentu doręczenia jej decyzji o odpowiedzialności.

Treść art. 34 § 3 pkt 3 o.p. rodzi daleko idące wątpliwości. Stanowi on bowiem, że przedmiot hipoteki przymusowej może być „nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej lub część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział wspólników spółki cywilnej – z tytułu zaległości podatkowych spółki”. Ustawodawca dokonał radykalnej zmiany treści cytowanego artykułu na mocy nowelizacji Ordynacji podatkowej z 30 czerwca 2005 r. Wcześniej (przed wspomnianą zmianą) artykuł ten stanowił, że przedmiot hipoteki przymusowej może być „nieruchomość stanowiąca własność wspólnika spółki cywilnej, z tytułu zaległości podatkowych spółki”. Wynikałoby z tego, że można było ustanowić hipotekę przymusową na nieruchomości wspólnika spółki cywilnej nie z tytułu jego zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności za zaległości spółki, ale wprost z tytułu zaległości podatkowych samej spółki.

Jak się zatem wydaje, celem ustawodawcy było dopuszczenie możliwości ustanowienia hipoteki na takich nieruchomościach, które stanowią niejako majątek spółki, będąc objętymi współwłasnością łączną wspólników. Brzmienie przepisu jednak dalekie było od tego hipotetycznego zamiaru. Dlatego też zmiana dokonana w jego treści wydaje się nie pozostawiać wątpliwości, że hipoteki przymusowej z tytułu zaległości spółki nie można ustanowić na nieruchomości jej wspólnika niezależnie od tego, czy nieruchomość pozostaje w jakimkolwiek związku z działalnością spółki. Rodziłoby to stan trudny do zaakceptowania; stąd tylko krok do konstatacji, że wspólnik spółki cywilnej wraz ze swym osobistym majątkiem mógłby się stać swoistym zakładnikiem organu podatkowego.

Zarówno jednak aktualne, jak i wcześniejsze brzmienie art. 34 § 3 pkt 3 sugeruje, że hipotekę można ustanowić niezależnie od tego, czy dany wspólnik jest (albo przynajmniej może być) w świetle art. 115 o.p. odpowiedzialny za zabezpieczoną należność.

Wykładnia celowościowa analizowanego przepisu w obecnym kształcie wskazuje, że celem ustawodawcy było zabezpieczenie zaległości na całej nieruchomości oraz części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział wspólników spółki cywilnej, pomimo że udział w nieruchomości nie musi odpowiadać udziałowi w zysku. Wspólnik spółki cywilnej może mieć mały (znikomy) udział w nieruchomości, a udział w zysku (zgodnie z umową spółki) – znacznie większy. Istnieje ponadto możliwość zmiany przez wspólników umowy spółki w trakcie jej trwania – po powstaniu zaległości podatkowej, a przed wydaniem decyzji. Zwiększyło się zatem ryzyko powstania zaległości wyższej niż możliwość zaspokojenia roszczeń na podstawie hipoteki¹⁵¹.

Pewne wątpliwości może budzić ponadto użyte przez ustawodawcę w omawianym artykule sformułowanie: „z tytułu zaległości podatkowych spółki”. Wykładnia systemowa wskazuje, że zwrot ten należy rozumieć w zależności od tego, jaki status podatkowy mają podmioty w poszczególnych podatkach, albo jako zaległość spółki (np. w przypadku podatku od towarów i usług), albo zaległość wspólników (jak to ma miejsce w przypadku podatku dochodowego). Zatem ustawodawca w zakresie zabezpieczeń w prawie podatkowym ogólnym (Ordynacji podatkowej) przewidział rozwiązania efektywne dla wszystkich rodzajów podatków.

Należy ponadto podkreślić, iż odpowiedzialność zabezpieczona na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej lub ułamkowej części nieruchomości stanowiącej udział tychże wspólników, dotyczy nie zobowiązań podatkowych spółki, lecz jej zaległości. Organ podatkowy zatem powinien wydać uprzednio decyzję o odpowiedzialności wspólnika spółki cywilnej za zaległości podatkowe spółki. W przeciwnym razie, jak słusznie podnosi się w literaturze¹⁵², wspólnik spółki cywilnej mógłby być poddany zupełnie dowolnym i arbitralnym działaniom organów podatkowych, które dokonują jedynie zabezpieczenia należności podatkowych i nie kierują w ogóle sprawy na drogę postępowania w sprawie odpowiedzialności wspólnika jako osoby trzeciej, unikając w ten sposób weryfikacji prawidłowości ustalenia należności podatkowych ciążących na spółce¹⁵³. W efekcie powodowałoby to pełne pozbawienie wspólnika spółki cywilnej jakichkolwiek środków ochrony prawnej przed działalnością organów podatkowych polegającą na ustanowieniu hipoteki przymusowej

¹⁵¹ A. Przysiężniak, *Nowe regulacje hipoteki przymusowej*, „Monitor Prawniczy” 2003, nr 17; J. Brolik [et al.], *Ordynacja Podatkowa. Komentarz*, Warszawa 2013 (komentarz do art. 34).

¹⁵² R. Mastalski, B. Adamiak, J. Zubrzycki, *Ordynacja podatkowa. Komentarz 2006 r...*, s. 223.

¹⁵³ A. Olesińska, *Pozycja prawna osoby trzeciej*, Toruń 1998, s. 41.

na jego majątku osobistym niezwiązanym z działalnością spółki. Takie odczytanie analizowanego przepisu Ordynacji podatkowej może niewątpliwie wydać się sprzeczne z Konstytucją RP. Przy odczytywaniu sensu artykułu 345 § 3 pkt 3 należy zatem oprzeć się na wykładni kompleksowej, zgodnie z możliwym sensem słów, za pomocą których został sformułowany.

Ocena istniejących rozwiązań prawnych i kierunku ich zmian w znacznej mierze jest uzależniona od tego, przez której pryzmat kategorii osób trzecich analizujemy poszczególne aspekty odpowiedzialności. Konstatacja, że pozycja prawna osoby trzeciej została obecnie w zasadzie zrównana z pozycją podatnika ma inny wydźwięk w odniesieniu do współnika spółki cywilnej, a inny do rozwiedzionego małżonka czy dzierżawcy nieruchomości podatnika. Jeśli zatem w działaniach ustawodawcy wciąż nie widać umiaru przy tworzeniu regulacji prawnych zabezpieczających interesy fiskalne państwa poprzez przyznanie organom podatkowym bardzo szerokich uprawnień w zakresie obciążania osób trzecich odpowiedzialnością za cudze podatki, to należy obecnie postulować, aby ten ustawodawca co najmniej odstąpił od jednolitego traktowania wszelkich kategorii osób trzecich.

Podmioty potencjalnie odpowiedzialne należałoby podzielić na dwie grupy o zróżnicowanym statusie prawnym: w jednej znalazłyby się te, których pozycja prawna jest zbliżona do sytuacji podatnika (czyli taka, jaką mają obecnie wszystkie osoby trzecie), w drugiej zaś pozostałe podmioty, odpowiedzialne rzeczywiście posiłkowo i w sytuacjach szczególnych, nienarażone na tak restrykcyjne kroki, jak ma to miejsce obecnie. Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia byłoby ustalenie kryteriów zaliczania poszczególnych osób trzecich do jednej z dwóch grup.

Warto wspomnieć również, że systematycznie rośnie krąg podmiotów, które w świetle ustawy – Ordynacja podatkowa mogą być pociągnięte do odpowiedzialności z tytułu cudzych zaległości podatkowych oraz rośnie zakres przedmiotowy ich odpowiedzialności¹⁵⁴, co w powiązaniu z poczynionymi uwagami daje pełny obraz sytuacji ukształtowanej zmienionymi przepisami. Wszystko to sprawia, że regulacja prawna dotycząca odpowiedzialności osób trzecich za zaległości podatkowe podatnika jawi się jako coraz bardziej wątpliwa¹⁵⁵ w świetle standardów konstytucyjnych.

Zgodnie zaś z art. 108 § 4 o.p. egzekucja zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku podatnika okazała się w całości lub w części bezskuteczna.

¹⁵⁴ Odnośnie do zmian w tym zakresie zob. B. Brzeziński [et al.], *Zmiany do Ordynacji podatkowej*, „Monitor Podatkowy” 2002, nr 12 – dodatek.

¹⁵⁵ Zarzuty tego rodzaju były już w literaturze formułowane – por. np. A. Olesińska, *Odpowiedzialność osób trzecich...*, s. 156–158.

W pierwszej kolejności roszczenie podatkowe powinno być więc kierowane do majątku podatnika (czyli spółki).

Przepis art. 115 § 4 o.p. stwierdza, że orzeczenie o odpowiedzialności współnika za zaległości podatkowe spółki z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych z mocy prawa nie wymaga uprzedniego wydania decyzji, o których mowa w art. 108 § 2 pkt 2.

2.5. Płatnik, inkasent i osoby trzecie

Stroną bierną stosunku prawnopodatkowego hipoteki przymusowej jest nie osoba dłużna z tytułu podatku (podatnik), ale również podmiot odpowiadający za podatek jak płatnik, inkasent czy osoba trzecia. Należy jednak wyraźnie odróżnić odpowiedzialność poszczególnych tych podmiotów. Nie ma bowiem przepisów prawnych, które jednolicie odnosiłyby się zarówno do płatników, inkasentów i osób trzecich. Ordynacja podatkowa wyraźnie oddziela sposoby odpowiedzialności wymienionych podmiotów.

Płatnik ma obowiązek zachowania się w ściśle określony sposób, jaki nakłada na niego art. 8 o.p., według, którego jest on zobligowany do obliczenia i pobrania podatku oraz wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu¹⁵⁶. Płatnik zobowiązany jest do wejścia w stosunki prawne zobowiązania podatkowego w miejsce podatnika, chociaż nie ciążył na nim obowiązek podatkowy. Nałożone na niego przez prawo obowiązki mają charakter instrumentalny w stosunku do obowiązku podatkowego nałożonego na podatnika i służą jego realizacji. Podkreślić należy, że odpowiedzialność płatnika jest niezależna od odpowiedzialności podatnika, gdyż wedle prezentowanego stanowiska w orzecznictwie prawo podatkowe nie przewiduje odpowiedzialności solidarnej podatnika i płatnika albowiem każdy z tych podmiotów ponosi samodzielnie odpowiedzialność za niewykonanie ciężących na nich obowiązków podatkowych¹⁵⁷.

Pozycja prawna inkasenta jest już wyraźnie odmienna (art. 9 o.p.), gdyż podmiot ten nie jest dłużnikiem podatkowym w miejsce podatnika, a jego rola ogranicza się jedynie do wykonania czynności techniczno-rachunkowych (czyli do wykonania istniejącego już zobowiązaniowego stosunku prawnego), gdzie dłużnikiem jest podmiot obciążony obowiązkiem podatkowym (podatnik)¹⁵⁸.

¹⁵⁶ A. Bartosiewicz, R. Kubacki, *Płatnik jako podmiot odpowiedzialności karnej – skarbowej*, „Monitor Prawniczy” 2002, nr 10, s. 812 i n., A. Ablewicz, *Odpowiedzialność płatnika (inkasenta)*, „Monitor Podatkowy” 2003, nr 8, s. 38 i n.

¹⁵⁷ Wyrok NSA z 5 marca 1987 r., III S.A. 876/86.

¹⁵⁸ R. Mastalski, [w:] B. Adamiak [et al.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz 2006*, Wrocław 2006, s. 78.

Zgodnie z art. 35 § 2 pkt 1 d o.p. jedną z podstaw prawnych wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej jest decyzja o odpowiedzialności płatnika i inkasenta¹⁵⁹. Podkreślić należy, iż sporny jest w literaturze charakter prawny tej decyzji. Według jednego z prezentowanych stanowisk decyzja ta ma zdecydowanie deklaratoryjny charakter¹⁶⁰, o czym świadczy użycie przez ustawodawcę w art. 30 § 3 o.p. zwrotu, iż organ podatkowy **określa** (nie ustala) wysokość należności podatkowej¹⁶¹. Zatem zobowiązanie płatnika lub inkasenta powstaje na mocy ustawy podatkowej, a wydanie decyzji jest równoznaczne ze stwierdzeniem, że płatnik lub inkasent nie wywiązał się z ciążących na nim obowiązków. Nie powstaje nowe zobowiązanie płatnika lub inkasenta¹⁶².

Należy jednak podzielić stanowisko przeciwne do zaprezentowanego, uznające, iż decyzja wydana w postępowaniu podatkowym mająca za swój przedmiot odpowiedzialność podatkową płatnika (inkasenta) ma w znacznej mierze charakter konstytutywny¹⁶³. Według autora prezentowanego poglądu prawodawca dość dowolnie używa sformułowań „organ podatkowy określa” albo „ustala” należność podatkową. Nie można zatem mówić o powstawaniu tego stosunku z mocy prawa, gdyż dopiero wydanie i doręczenie decyzji o odpowiedzialności rodzi ten stosunek.

Konkludując, decyzja konstytutywna o odpowiedzialności płatnika lub inkasenta stanowi podstawę wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Zatem hipoteka przymusowa może powstać na nieruchomości płatnika lub inkasenta w sytuacji, gdy nie wywiązali się z obowiązków nałożonych na nich przez ustawę, co stanowi podstawę wydania decyzji o ich odpowiedzialności¹⁶⁴.

Od odpowiedzialności płatnika czy inkasenta należy wyraźnie oddzielić odpowiedzialność osób trzecich, których źródłem odpowiedzialności w prawie podatkowym są przepisy ustawy¹⁶⁵, z których można wyprowadzić normę prawną obciążającą określony w niej podmiot odpowiedzialnością za cudze długi podatkowe. Zgodnie z art. 35 § 2 pkt 1 e decyzja o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej obok innych wymienionych w tym paragrafie decyzji stanowi jedną z podstaw wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej. Inaczej niż w przypadku odpowiedzialności płatnika czy inkasenta, obciążenie odpowiedzialnością osób trzecich nie jest pochodną ich obowiązków

¹⁵⁹ K. Siwiec, *op. cit.*, s. 9 i n.

¹⁶⁰ Na gruncie Ordynacji podatkowej ustawodawca nazywa decyzje konstytutywne decyzjami ustalającymi, a decyzje deklaratoryjne decyzjami określającymi.

¹⁶¹ D. Mączyński, *Charakter prawny decyzji podatkowej. Decyzja o odpowiedzialności podatkowej płatnika (inkasenta). Decyzja o zakresie odpowiedzialności spadkobiercy*, „Monitor Podatkowy” 2001, z. 4, s. 25.

¹⁶² *Ibidem*, s. 29.

¹⁶³ R. Mastalski, [w:] B. Adamiak [et al.], *Ordynacja podatkowa*, Komentarz, Warszawa 2006, s. 198.

¹⁶⁴ K. Siwiec, *op. cit.*, s. 9 i n.

¹⁶⁵ W prawie cywilnym, inaczej niż w prawie podatkowym, odpowiedzialność za cudze długi wynika z reguły z zaistnienia określonych zdarzeń prawnych (np. poręczenia za cudze długi przez osobę trzecią).

materialnoprawnych i proceduralnych. Sama jednak odpowiedzialność osób trzecich nie ma jakiegokolwiek wpływu na sytuację prawną podatnika czy też płatnika lub inkasenta, a jedynie poszerza krąg podmiotów, od których można dochodzić roszczenia podatkowego. Należy nadmienić, iż osoba trzecia nie ma pozycji dłużnika równorzędnego z podatnikiem, gdyż nie występuje w stosunku prawnym zobowiązania podatkowego w trakcie jego kształtowania, a także wówczas, gdy jest on już ukształtowany. Pojawia się ona dopiero w trakcie realizacji zobowiązaniowych stosunków prawnych i dopiero wówczas, gdy nie dochodzi do ich dobrowolnego wykonania. Konieczność zabezpieczenia tego wykonania daje organowi podatkowemu podstawę do poszerzenia kręgu podmiotów odpowiedzialnych (obok podatnika, płatnika, inkasenta).

Według jednego z orzeczeń NSA¹⁶⁶ uzasadnieniem odpowiedzialności osób trzecich za zobowiązania podatkowe jest uzyskiwanie przez nich korzyści z dochodu lub majątku podatnika. Ponieważ odpowiedzialność osób trzecich powstaje dopiero w trakcie realizacji stosunku zobowiązaniowego, nie mogą one skutecznie podważać ustaleń dokonanych w postępowaniu podatkowym prowadzonym wcześniej w stosunku do podatnika czy też płatnika lub inkasenta, co wyraźnie wynika z przyjętej linii orzeczniczej¹⁶⁷.

Zgodnie z art. 108 § 4 o.p. egzekucja zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku podatnika okazała się w całości lub w części bezskuteczna. Uzasadniony wydaje się zatem pogląd, iż egzekucja z nieruchomości osoby trzeciej, na podstawie której art. 35 § 2 pkt 1 e ustanawia hipotekę przymusową, będzie możliwa dopiero wówczas, gdy egzekucja z nieruchomości podatnika, płatnika czy inkasenta okazała się niemożliwa. Przedstawiona regulacja jest również niewątpliwie dowodem na to, iż osoby trzecie nie odpowiadają solidarnie z podatnikiem za zobowiązania podatkowe. Istota odpowiedzialności solidarnej sprowadza się bowiem do możliwości wyboru przez wierzyciela jednego z dłużników solidarnych jako podmiotu, z którego majątku zaspokajane jest jego roszczenie.

Należność wynikająca z decyzji o odpowiedzialności osoby trzeciej może być zabezpieczona hipoteką przymusową na analogicznych zasadach, jak w wypadku podatnika, płatnika czy inkasenta. Należy jednak pamiętać (co już podkreślano), że podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest decyzja o odpowiedzialności osoby trzeciej (art. 35 § 2 pkt 1 e o.p.). W jednym ze swoich wyroków Naczelny Sąd Administracyjny podkreślił,

¹⁶⁶ Orzeczenie NSA z 03 grudnia 1988 r., S.A./Sz 193/98, niepublikowane.

¹⁶⁷ Zgodnie z wyrokiem NSA z 21 Czerwca 2000 r., osoba, na którą przenoszona jest odpowiedzialność podatkowa, nie może skutecznie kwestionować wcześniejszych ustaleń dokonanych przez organ podatkowy w toku postępowania podatkowego, dotyczących podstawy opodatkowania, wysokości podatku oraz materiałów faktycznych, na których oparto decyzję podatkową w tym postępowaniu (I S.A./Kr 666/98, niepublikowane).

że „stwierdzenie przez organ podatkowy, iż określony podmiot spełnił przesłanki ustawowe odpowiedzialności określonej kategorii osób trzecich powoduje, że ma on obowiązek wydania decyzji o odpowiedzialności takiej osoby. Nie istnieje obecnie żadna prawna możliwość odstąpienia od wydania tego rodzaju decyzji”¹⁶⁸.

Odpowiedzialność osoby trzeciej za cudzą należność może przybrać różny zakres i formy. W teorii prawa podatkowego wymienia się odpowiedzialność nieograniczoną określaną jako odpowiedzialność osobista w szerokim tego słowa znaczeniu¹⁶⁹ oraz ograniczoną odpowiedzialność podatkową. Zasadą jest nieograniczona odpowiedzialność osoby trzeciej za podatek, co oznacza, że jej zakres pokrywa się z wysokością długu podatkowego. Osoba trzecia odpowiada przy tym za cudzy podatek całym swoim majątkiem¹⁷⁰. Do wyjątków należą natomiast przypadki, w których odpowiedzialność za zobowiązania podatkowe ulega ograniczeniu do określonej wysokości lub do pewnej wyodrębnionej masy majątkowej osoby odpowiadającej za podatek¹⁷¹.

Wierzyciel – Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego – w najmniejszym stopniu będzie zabezpieczony w przypadku odpowiedzialności w miejsce podatnika, gdzie podmiot uprawniony z tytułu podatku pozbawiony jest możliwości wyboru osoby, na której nieruchomości zostanie ustanowiona hipoteka przymusowa. Sytuacja taka powstanie w przypadku ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomościach następcy prawnego. W znaczeniu prawnopodatkowym następcę prawnego można bowiem potraktować jako osobę trzecią. W ujęciu cywilnoprawnym natomiast następcę prawnego utożsamia się z osobą dłużnika podstawowego (naszego podatnika).

Wystąpienie natomiast odpowiedzialności subsydiarnej osoby trzeciej zwiększa znacznie zabezpieczenie wierzyciela hipotecznego, niemożność bowiem ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomościach dłużnika podatkowego, otwiera wierzycielowi podatkowemu (hipotecznemu) możliwość żądania zabezpieczenia świadczenia przez osobę trzecią (na jej nieruchomości). Sytuacja taka może wystąpić, gdy na podstawie art. 34 § 1 hipoteka przymusowa powstanie na nieruchomości następcy prawnego.

¹⁶⁸ Wyrok NSA z dnia 05 września 2002 r., I S.AJ Po 3214/00, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 2003, z. 3, s. 65.

¹⁶⁹ W. Merk, *Steuerschuldrecht*, Tübingen 1926, s. 113.

¹⁷⁰ J. Lang, [w:] K. Tipke, J. Lang, *Steuerecht*, Köln 1994, s. 175.

¹⁷¹ Przykładowo, w aktualnie obowiązującym niemieckim prawie podatkowym przewidziano wprost tylko dwie takie sytuacje. Zgodnie z § 74 ust. 1 niemieckiej Ordynacji podatkowej, osoba, która wniosła do przedsiębiorstwa (spółki) wkłady rzeczowe, nie przenosząc jednocześnie ich własności, odpowiada wyłącznie za długi podatkowe spółki powstałe w czasie trwania swojego udziału, przy czym jej odpowiedzialność ogranicza się do wartości wniesionych wkładów rzeczowych. Drugi przypadek dotyczy odpowiedzialności nabywcy przedsiębiorstwa za jego wcześniejsze zobowiązania podatkowe. Zgodnie z § 75 ust. 1 niemieckiej Ordynacji podatkowej, ciąży na nim obowiązek zapłaty tylko tych należności podatkowych, które powstały od początku ostatniego roku kalendarzowego przed nabyciem przez niego przedsiębiorstwa. Odpowiedzialność nabywcy ogranicza się przy tym do stanu przejętego majątku.

W jeszcze większym stopniu interesy wierzyciela hipotecznego zabezpiecza solidarna odpowiedzialność osoby trzeciej i dłużnika podatkowego. Jak wynika z art. 366 § 1 k.c., każdy dłużnik solidarny odpowiada za całe świadczenie. Podmiot uprawniony może przy tym domagać się dokonania zabezpieczenia przez jednego lub wszystkich dłużników solidarnych¹⁷². Nie jest więc konieczne uprzednie zabezpieczenie należności podatkowej hipoteką na majątku (nieruchomości) podmiotu, który urzeczywistnił ustawowy stan faktyczny normy prawnopodatkowej¹⁷³.

Prawo podatkowe nie definiuje istoty solidarności dłużników. Należy więc dopuścić odpowiednie stosowanie przepisów prawa cywilnego¹⁷⁴. Pojawia się jednak pytanie, czy organ podatkowy, podobnie jak wierzyciel, w prawie cywilnym ma pełną swobodę wyboru dłużnika, na którego nieruchomości dokona zabezpieczenia należności podatkowej hipoteką przymusową. Wyjaśnienie tego problemu wymaga odwołania się do istoty podatku. Jest on obowiązkowym świadczeniem służącym finansowaniu działalności związku publicznoprawnego. Organ podatkowy jest wierzycielem formalnym, w swoim działaniu powinien kierować się interesem reprezentowanego przez siebie wierzyciela materialnego, czyli w przypadku hipoteki przymusowej – Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Dla związku publicznoprawnego uprawnionego z tytułu podatku ustanawianie najpewniejszych ich zabezpieczeń (w postaci np. hipoteki przymusowej). Przesądza to o ograniczeniu uprawnień organu podatkowego jako wierzyciela podatkowego. Dochodząc zabezpieczenia zapłaty podatku od dłużników solidarnych, powinien zatem kierować się zasadami słuszności i celowości.

¹⁷² Analogiczne rozwiązanie przewiduje § 421 niemieckiego Kodeksu cywilnego.

¹⁷³ Obowiązująca przed wejściem w życie Ordynacji podatkowej ustawa o zobowiązaniach podatkowych przyjmowała zasadę, że osoby trzecie odpowiadające za zobowiązania podatkowe obok podatnika ponoszą wraz z nim odpowiedzialność solidarnie. Zatem podmiot uprawniony z tytułu podatku (w tym również wierzyciel hipoteczny), uznawszy, że istnieje większe prawdopodobieństwo wyegzekwowania należnego świadczenia od osoby trzeciej, mógł zwrócić się do niej, nie wzywając uprzednio podatnika do wykonania ciążącego na nim obowiązku. Istotną zmianę w zakresie odpowiedzialności osób trzecich wprowadziła Ordynacja podatkowa. Artykuł 107 § 1 tej ustawy wspomina o odpowiedzialności osób trzecich za zaległości podatkowe, nie zaś za zobowiązania podatkowe. Ponadto art. 108 § 3 Ordynacji podatkowej wyraźnie stanowi, że egzekucja zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku podatnika okazała się w całości lub w części bezskuteczna. Oznacza to, że wierzyciel hipoteczny (podatkowy) nie może zwracać się z roszczeniem podatkowym od razu do osoby trzeciej, z pominięciem podatnika. Nie możliwe będzie zatem ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości następcy prawnego w sytuacji, gdy będą istniały realne przesłanki do dokonania zabezpieczenia, w pierwszej kolejności, na nieruchomości podatnika.

¹⁷⁴ H. W. Kruse, *Lehrbuch des Steiterrecht*, München 1991, s. 152.

2.6. Podsumowanie

Istotnym elementem struktury instytucji hipoteki przymusowej są jej podmioty. Należało więc dokonać ich analizy. Podmiotem będą tutaj osoby fizyczne, osoby prawne czy też jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, którym można przypisać walor podmiotowości prawnopodatkowej. Aby jednak te kategorie mogły uzyskać status podmiotów stosunku prawnego, konieczne jest wyposażenie ich w podmiotowość prawnopodatkową, której istnienie zostało uzasadnione poprzez odniesienie się do podmiotowości jako instytucji właściwej różnym gałęziom prawa, tj. w szczególności prawu administracyjnemu i cywilnemu.

Podmiotowość ta jest instytucją obejmującą zdolność prawnopodatkową podmiotów biernych oraz kompetencje organów podatkowych. Zakres podmiotów uprawnionych do uzyskania zabezpieczenia zobowiązania podatkowego poprzez ustanowienie hipoteki podatkowej reguluje art. 34 § 1 o.p. Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że hipoteka podatkowa może być ustanowiona wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przy czym każdemu z tych podmiotów przysługuje hipoteka z tytułu zobowiązań lub zaległości stanowiących jego dochód.

Wśród podmiotów biernych można wymienić przede wszystkim podatników, płatników, inkasentów, osoby trzecie czy małżonków podatników oraz współników spółek cywilnych. Analiza tak ujętego zakresu podmiotowego wskazuje, że ustawodawca podatkowy nie musi tworzyć zupełnie nowego katalogu instytucji, gdyż funkcjonują one z powodzeniem już na gruncie prawa cywilnego. Konsekwencją łączenia składników z różnych gałęzi prawa jest występowanie szczególnych konstrukcji w ramach instytucji hipoteki przymusowej, jak chociażby małżonkowie podatników czy też współnicy spółek cywilnych. Przedstawiono więc poszczególne przesłanki warunkujące uznanie małżonków i współników spółek cywilnych za podmiot hipoteki podatkowej. Nie ulega już wątpliwości, iż można ustanowić hipotekę podatkową na nieruchomości objętej współwłasnością łączną, w tym również wspólnością majątkową małżeńską. Dla dokonania wpisu tej hipoteki nie będzie konieczne uzyskiwanie klauzul wykonalności przeciw małżonkowi, lecz wystarczy jeden z tytułów wymienionych w art. 35 o.p. Przedmiotem hipoteki może być również nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności łącznej współników spółki cywilnej lub część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział współników spółki cywilnej z tytułu zaległości podatkowych spółki (art. 34 § 3 pkt 3 o.p.). Dokonanie wykładni tego przepisu jedynie zgodnie z samym jego brzmieniem, a nie możliwym sensem słów powoduje, że współnik spółki cywilnej może być poddany zupełnie dowolnym i arbitralnym działaniom organów podatkowych, które dokonują jedynie zabezpieczenia należności podatkowych i nie kierują w ogóle sprawy na

drogę postępowania w sprawie odpowiedzialności współnika jako osoby trzeciej, unikając w ten sposób weryfikacji prawidłowości ustalenia należności podatkowych ciążyących na spółce.

Właściwe na gruncie instytucji hipoteki podatkowej wydało się również rozróżnienie jej stron i podmiotów. Określenie wierzyciela i dłużnika podatkowego musiało nastąpić wraz z charakterystyką tych instytucji na gruncie prawa cywilnego oraz próbą ich pogodzenia z przepisami Ordynacji podatkowej.

Cechą charakterystyczną wyróżnienia wierzyciela hipotecznego jest jego podwójna rola jako wierzyciela i jednocześnie podmiotu prowadzącego postępowanie zabezpieczające. Dlatego został przedstawiony przez procesową instytucję właściwości, której zasady eliminują kategorie solidarności wierzyciela podatkowego.

Pełny obraz elementu podmiotu nie może pominąć także zagadnienia zmiany podmiotów, charakterystycznego dla zobowiązania cywilnoprawnego. Instytucja ta, na gruncie prawa podatkowego, wykazuje jednak ze względu na niezbywalny charakter wierzytelności podatkowej liczne odrębności.

Rozdział III

Nieruchomość i prawa majątkowe jako przedmiot hipoteki przymusowej

3.1. Pojęcie nieruchomości jako przedmiotu hipoteki przymusowej w prawie podatkowym

Przepisem normującym przedmiot hipoteki przymusowej (podatkowej) jest art. 34 Ordynacji podatkowej. Zgodnie z jego brzmieniem hipoteka ta może być ustanowiona na wszystkich nieruchomościach podatnika (i podmiotów wymienionych w § 1 wspomnianego artykułu; w omawianym zakresie ich pozycja jest identyczna jak podatnika)¹⁷⁵, częściach ułamkowych nieruchomości stanowiących udział podatnika, nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka, nieruchomościach stanowiących współwłasność łączną wspólników spółki cywilnej lub ułamkowej części nieruchomości stanowiącej udział wspólników spółki cywilnej oraz prawach wymienionych w art. 34 § 4 o.p. Aktualna regulacja w dużym zakresie zdaje się rozwiewać liczne wątpliwości, jakie istniały za czasów obowiązywania hipoteki ustawowej określonej przez art. 24 ustawy z dnia 19 grudnia 1980 roku o zobowiązaniach podatkowych¹⁷⁶. Celem zobrazowania zaistniałych zmian w regulacjach prawnych (zarówno w prawie podatkowym, jak i cywilnym) dotyczących nieruchomości (jako przedmiotu hipoteki przymusowej), zasadnym wydaje się ich przedstawienie¹⁷⁷.

¹⁷⁵ Artykuł 34 § 1 na jednakowej pozycji z podatnikiem stawia również płatnika, inkasenta i osoby trzecie.

¹⁷⁶ Dz. U. Nr 27, poz. 111.

¹⁷⁷ Zgodnie z treścią wspomnianego art. 24 ustawy o zobowiązaniach podatkowych Skarbowi Państwa z tytułu ustalonych w decyzji zobowiązań podatkowych przypadających od właściciela i samoistnego posiadacza nieruchomości przysługiwała hipoteka ustawowa na tej nieruchomości, chociażby zobowiązania te nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Skarb Państwa mógł dochodzić zaspokojenia wierzytelności podatkowych z nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością. Takie sformułowanie przepisu nasuwało liczne pytania i wątpliwości. Po pierwsze, czy tak wyrażona w ustawie o zobowiązaniach podatkowych, hipoteka ustawowa obejmuje również użytkowanie wieczyste, wierzytelność hipoteczną czy spółdzielcze prawa do lokalu i domu jednorodzinnego (których możliwość objęcia hipoteką przymusową jest obecnie bezpośrednio wskazana w ustawie – art. 34 ust. 4 Ordynacji podatkowej). Wątpliwość co do przedmiotowego zakresu hipoteki ustawowej wzięła się zapewne stąd, że art. 65 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nakazywał (i nakazuje nadal) stosować odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości do hipotek, których przedmiotem jest użytkowanie wieczyste, wierzytelność zabezpieczona hipoteką oraz prawa spółdzielcze wymienione w ust. 4 tegoż przepisu. Trzeba w związku z tym zauważyć, że niektóre przepisy ustawy formułowane były ogólnie, bez nawiązania do przedmiotu hipoteki (art. 67–70, 94–96, 100,

Zasadne staje się zatem podjęcie próby zdefiniowania „nieruchomości” jako przedmiotu hipoteki przymusowej w prawie podatkowym. Nie jest to łatwe przedsięwzięcie. Główną przyczyną jest brak wyraźnej definicji tego pojęcia w Ordynacji podatkowej. Konieczne jest zatem, uwzględniając autonomię prawa podatkowego, odwołanie się w pierwszej kolejności do znaczeń, jakie nadają temu zwrotowi przepisy prawa podatkowego. Konieczność taka wynika również z podstawowych reguł wykładni systemowej zmuszającej do odszukania właściwych powiązań wewnątrzgałęziowych (w ramach gałęzi prawa podatkowego). Chodzi o odnalezienie definicji nieruchomości, jaką posługuje się ustawodawca na gruncie prawa podatkowego, a następnie porównanie jej z definicją funkcjonującą na gruncie prawa cywilnego, albowiem art. 34 § 5 nakazuje odpowiednie stosowanie do hipoteki przymusowej przepisów dotyczących hipoteki na nieruchomości. Natomiast problematyka hipoteki na nieruchomości zawarta jest w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, czyli przepisach prawa cywilnego. Ponieważ art. 34 § 5 stanowi o „odpowiednim stosowaniu” przepisów prawa cywilnego, niezbędne jest ustalenie definicji nieruchomości w znaczeniu, jakim definicja ta może być stosowana „odpowiednio” na gruncie prawa podatkowego. Niemożliwość zbudowania definicji danego pojęcia w ramach prawa podatkowego, stanowiącego integralną część systemu prawa, zmusza do „wyjścia” poza tę gałąź prawa, a w analizowanym przypadku z oczywistych przyczyn

102–108), inne mówiły tylko o hipotece na nieruchomości lub nawiązywały do osoby właściciela (np. art. 84–93). Przepisy formułowane ogólnie miały zastosowanie do wszystkich hipotek, natomiast przepisy regulujące hipotekę na nieruchomości stosowało się odpowiednio, a więc z dopuszczalnymi modyfikacjami. Do przepisów, które nie nawiązywały do określonego przedmiotu hipoteki, należały przepisy o hipotece kaucyjnej. Nie ulegało więc wątpliwości, że tego typu hipoteka mogła być ustanowiona na wszystkich prawach, które miały „zdolność hipoteczną”, czyli mogły stanowić zabezpieczenie hipoteczne. Już jednak przepisy o hipotece przymusowej mówiły tylko o możliwości uzyskania hipoteki na „wszystkich nieruchomościach” dłużnika. W doktrynie przyjęto jednak, że hipoteką przymusową można obciążyć także użytkowanie wieczyste, wierzytelność hipoteczną oraz prawa spółdzielcze. Umożliwiał to art. 65 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Idąc tym tokiem rozumowania, również przepis, który ustanawia hipotekę ustawową na nieruchomości, należało stosować do innych praw, mogących być przedmiotem hipoteki. Jednakże przed takim rozwiązaniem – rozciągnięciem przepisów o hipotece ustawowej, a w szczególności przytoczonego art. 24 ustawy o zobowiązaniach podatkowych – doktryna się broniła, lecz (rzecz charakterystyczna) tylko w stosunku do praw spółdzielczych. Ograniczenie to uzasadniało się za pomocą powołania art. 66 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowił, że hipoteka ustawowa powstaje na mocy przepisów szczególnych. Otóż, powoływanie się na art. 66 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie uzasadniało samo przez się ograniczenia hipoteki ustawowej z art. 24 ustawy o zobowiązaniach podatkowych. Hipoteka przymusowa też – według przepisów – odnosiła się do nieruchomości, a rozciągana była na wszystkie prawa. Podsumowując, na gruncie art. 65 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie można było z góry wykluczyć interpretacji, według której wystarczało, że przepis przewidywał powstanie hipoteki na nieruchomości, aby rozciągnąć jej zastosowanie na inne prawa. Fakt, że był to przepis znajdujący się poza ustawą o księgach wieczystych i hipotece nie odgrywał większej roli. Taka regulacja hipoteki ustawowej była anomalią. Stanowiła ona bardzo poważne zagrożenie obrotu. Nabywca nieruchomości nigdy nie mógł być pewny, czy zbywca nie zalegał z jakimiś zobowiązaniami podatkowymi. Niepotrzebne więc wydawało się rozciąganie tej anomalii na inne prawa. Faktem niezaprzeczalnym było natomiast i jest również aktualnie, że podstawowym przedmiotem hipoteki przymusowej jest nieruchomość (art. 34 § 1 Ordynacji podatkowej).

wymaga drobiazgowej analizy pojęcia nieruchomości w przepisach i doktrynie prawa cywilnego. Wymóg spójności, który powinien spełniać system prawa, stanowi przy tym konieczną i jednocześnie wystarczającą przesłankę kształtowania się związków pomiędzy poszczególnymi gałęziami prawa, jak ma to miejsce w przypadku prawa podatkowego i cywilnego.

Główną przyczyną występowania powiązań pomiędzy prawem podatkowym a prawem cywilnym jest powiązanie podatków z instytucjami obrotu cywilnoprawnego, czego najlepszym przykładem jest instytucja hipoteki. Często skutkiem realizacji norm prawa cywilnego jest powstawanie stanów faktycznych rodzących obowiązki podatkowe¹⁷⁸. Związki te dotyczą jednak nie tylko stosunków społecznych, lecz obiektu – przedmiotu podatku. Z sytuacją taką mamy do czynienia właśnie w przypadku definicji „nieruchomości”. Związki międzygałęziowe o charakterze powiązań systemowych stanowią rezultat występowania takich gałęzi jak prawo podatkowe i cywilne, będących integralnymi częściami systemu prawa i realizującą wymóg spójności tego systemu. Są one z tego względu związkami o charakterze koniecznym, polegającym na posługiwaniu się przez gałąź prawa podatkowego instytucjami, definicjami (jak definicja „nieruchomości”) wykształconymi na gruncie gałęzi prawa cywilnego, bez zmiany jednak ich charakteru i zakresu znaczeniowego. Instytucje te czy definicje nie stają się jednak instytucjami, definicjami prawa podatkowego, posługuje się bowiem ono nimi jedynie subsydiarnie. Przy czym cel oraz zadania prawa cywilnego i prawa podatkowego są zasadniczo odmienne¹⁷⁹. Stąd też ustawodawca podatkowy na gruncie instytucji hipoteki przymusowej nakazuje w art. 34 § 5 Ordynacji podatkowej „odpowiednie” stosowanie przepisów prawa cywilnego. Ustalenie zaś zakresu owego „odpowiedniego” stosowania przepisów prawa cywilnego (w tym definicji „nieruchomości” w nim zawartej) możliwe jest przy zastosowaniu wykładni systemowej. Wyróżnia się wykładnię systemową wewnętrzną *sensu stricto* (w obrębie konkretnego aktu prawnego), *sensu largo* (tzw. wewnątrzgałęziową) oraz zewnętrzną (uwzględniającą związki międzygałęziowe)¹⁸⁰. W analizowanym przypadku właściwe będzie zastosowanie wykładni systemowej w obrębie gałęzi prawa podatkowego – wewnątrzgałęziowej, a następnie wykładni systemowej uwzględniającej relacje pomiędzy prawem podatkowym a prawem cywilnym. Zasadność takiego odniesienia do definicji zawartych w prawie cywilnym wynika m.in. z tego, że chociaż metoda regulacji prawa podatkowego ma charakter administracyjnoprawny, to

¹⁷⁸ R. Mastalski, *Wprowadzenie do prawa podatkowego*, Wrocław 1995, s. 21.

¹⁷⁹ A. Gomułowicz, *Związki prawa cywilnego z prawem podatkowym*, „Przegląd Podatkowy” 1996, nr 11, s. 3.

¹⁸⁰ A. Redelbach, S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii państwa i prawa*, Warszawa 1992, s. 218, H. Rot, *Elementy teorii prawa*, Wrocław 1992, s. 11, W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1986, s. 442.

przedmiot regulacji prawnej przesądza o związkach z prawem cywilnym. Wspólny przedmiot (substrat) obu systemów prawa przesądza o tym, że często występują tu „wspólne nazwy”¹⁸¹, jak chociażby pojęcie „nieruchomości”.

Stosując wykładnię wewnątrzsystemową, w obrębie prawa podatkowego należy przede wszystkim uwzględnić relacje między ogólnym prawem podatkowym (Ordynacja podatkowa) a aktami zawierającymi konstrukcje określonych rodzajów podatków. Wydawać by się mogło, że Ordynacja podatkowa ma dla prawa podatkowego podobne znaczenie jak dla prawa cywilnego część ogólna Kodeksu cywilnego. Tymczasem poszukiwania definicji „nieruchomości” na gruncie prawa podatkowego należy rozpocząć od ustaw szczegółowych normujących poszczególne rodzaje podatków, gdyż jak wspomniano, ustawodawca podatkowy zrezygnował z definiowania „nieruchomości” w przepisach Ordynacji podatkowej, aczkolwiek nie zrezygnował z posługiwania się tym pojęciem, jak w art. 34 (dotyczącym ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomościach podatnika).

Pojęcie „nieruchomości” na gruncie prawa podatkowego zawarte jest niewątpliwie w ustawie o podatku od nieruchomości. Przedmiot podatku od nieruchomości określony jest jednoznacznie w art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych¹⁸², zgodnie z którym opodatkowaniu tym podatkiem podlegają, upraszczając, budynki, budowle i grunty. Te trzy rodzaje rzeczy składające się na przedmiot tego podatku mogą składać się na definicję nieruchomości.

Należy jednak z całą stanowczością podkreślić, że opodatkowanie podatkiem od nieruchomości tych rzeczy nie jest zależne od tego, czy stanowią nieruchomość w rozumieniu prawa cywilnego. Budynek stanowiący nieruchomość w rozumieniu Kodeksu cywilnego i budynek niestanowiący takiej nieruchomości są bowiem identycznie opodatkowane podatkiem od nieruchomości. Tak samo jest z gruntem i budowlą.

Cywilistyczne pojęcie nieruchomości jest więc nieprzydatne przy określaniu przedmiotu tego podatku, ponieważ tym przedmiotem (zgodnie z wolą ustawodawcy podatkowego) są budynki, budowle i grunty, bez względu na to, czy mieszczą się w kodeksowej definicji nieruchomości. Budynkiem podlegającym opodatkowaniu może być zatem nie tylko budynek w rozumieniu k.c., ale również każdy inny obiekt budowlany, jeśli posiada cechy określone w art. 3 ust. 4 (tj. ściany, filary, dach). Na mocy tego przepisu różnego rodzaju szopy, wiaty, przenośne garaże (nie będąc nieruchomościami w rozumieniu k.c.) są zaliczane na gruncie ustawy o podatkach i opłatach lokalnych do kategorii „budynków” i podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości. Obiekty

¹⁸¹ R. Mastalski, *Interpretacja prawa podatkowego. Źródła prawa podatkowego i jego wykładnia*, „Acta Universitas Wratislaviensis”, Wrocław 1989, s. 90.

¹⁸² Dz. U. z 2002 r. Nr 9, poz. 84.

tego typu nie są trwale z gruntem związane, co jest koniecznym warunkiem uznania budynku za nieruchomość w rozumieniu Kodeksu cywilnego¹⁸³.

Z powyższego wynika, że definicja „nieruchomości” zawarta w przepisach prawa podatkowego jest znacznie szersza aniżeli definicja funkcjonująca w art. 46 k.c. Wprowadzenie do systemu prawnego przez ustawodawcę podatkowego tak obszernej definicji nieruchomości nie jest jednak bezpodstawne i w dużej mierze podyktowane jest fiskalnymi celami opodatkowania oraz podkreślaną często autonomicznością prawa podatkowego w stosunku do innych gałęzi prawa. Konsekwencją takiego charakteru tego prawa jest między innymi to, że przejęte przez nie nazwy z innych dziedzin prawa (prawa cywilnego) nie oznaczają najczęściej tych samych pojęć. Stosując tę zasadę przy ustalaniu treści wyrazu „nieruchomość”, najłatwiej byłoby odnieść się do jego znaczenia semantycznego zawartego w „Słowniku języka polskiego”. Wydaje się jednak, że w analizowanym przypadku językowe reguły interpretacyjne nie pozwalają „odkodować” z danego przepisu prawnego jednoznacznej normy prawnej i dlatego stajemy przed koniecznością odwołania się do wykładni systemowej.

Posługiwanie się przez prawo podatkowe pojęciami prawa cywilnego przy jednoczesnej ich modyfikacji spowodowane jest tym, że pojęcia te w znacznie szerszym zakresie mogą być wykorzystywane do realizacji celów opodatkowania. Dążenie przez ustawodawcę podatkowego do maksymalizacji środków pieniężnych niezbędnych do pokrycia potrzeb publicznych powoduje, że znaczenie takiego choćby wyrazu jak „nieruchomość” na potrzeby prawa podatkowego traktowane jest znacznie szerzej. Przyjmuje się bowiem współcześnie, że ustawodawca podatkowy ma znaczny stopień swobody przy wyborze stanów faktycznych poddawanych opodatkowaniu. Swoboda ta powinna mieć wyraźnie określone granice w Konstytucji zgodne z zasadą równości i powszechności opodatkowania. Konstytucja nie ogranicza jednak ustawodawcy podatkowego w możliwości definiowania pojęć znanych czy nawet wywodzących się z innych gałęzi prawa w odmienny sposób, w szerszym lub węższym zakresie w zależności od potrzeb i celów prawa podatkowego. Jako przykłady stosowania przez ustawodawcę takiej techniki wskazać można nie tylko pojęcie „nieruchomości”, ale także „działalności gospodarczej”, „kondygnacji”, „gospodarstwa rolnego, leśnego, rybnego” i wiele innych. Każde z tych pojęć może być zresztą inaczej definiowane wewnątrz samego prawa podatkowego w zależności od celów realizowanych przez konkretne, poszczególne ustawy podatkowe. Nieruchomość na gruncie prawa podatkowego nie jest przecież przedmiotem zainteresowania wyłącznie podatku od nieruchomości, gdyż pojęcie „nieruchomości” zawiera

¹⁸³ O trwałym związaniu budynku z gruntem świadczy nie tylko sposób jego posadowienia na gruncie, ale również jego okres użytkowania. Budynki tymczasowe, mimo niekiedy solidnych fundamentów, nie mogą być uznane za trwale związane z gruntem.

również ustawa o podatku od towarów i usług czy ustawy normujące podatki dochodowe. Jednak analiza pojęcia nieruchomości na gruncie prawa podatkowego nie powinna bazować na rozumieniu przyjętym chociażby w ustawie o podatku od towarów i usług, gdyż ustawodawca z uwagi na charakter tego podatku (obrotowy) kładzie nacisk nie na sam przedmiot podlegający opodatkowaniu, lecz czynność związaną z tym przedmiotem (np. sprzedaż nieruchomości). Z kolei ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych czy ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, jak sama nazwa stanowi, podstawowy nacisk kładą na dochód uzyskiwany z poszczególnych przedmiotów majątkowych (np. dochód z tytułu wynajmu nieruchomości), nie skupiają się zaś na szczegółowym definiowaniu źródeł tych dochodów. Z przedstawionych względów celem ustalenia definicji „nieruchomości”, ujętej przez ustawodawcę podatkowego przy zastosowaniu wykładni systemowej wewnątrzgałęziowej, niezbędne jest wsparcie się jej rozumieniem, wynikającym z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych normującej podatek od nieruchomości.

Ponieważ jednak wyraźnie już podkreślono, że definicja „nieruchomości” stworzona na potrzeby podatku od nieruchomości nie pokrywa się z definicją wynikającą z art. 46 k.c., pozostaje rozstrzygnąć problem postawiony na wstępie niniejszych rozważań, którą z tych definicji stosować w odniesieniu do przedmiotu hipoteki przymusowej, zawartego w art. 34 § 3 i 4 o.p., ewentualnie nie wykluczając żadnej z tych definicji, trzeba ustalić zakres ich stosowania. Należy po wtóre ustalić, jak powinno się rozumieć zawarte w art. 34 § 5 o.p. „odpowiednie” odesłanie przez ustawodawcę podatkowego przepisów prawa cywilnego.

Przedstawione rozważania pozwalają na dokonanie wstępnych konstatacji. Co prawda prawo podatkowe z uwagi na swoją autonomiczność i ściśle sprecyzowane cele podatkowe wypracowało własne pojęcie „nieruchomości” odmienne od prawa cywilnego, to jednak status prawny hipoteki przymusowej jako ograniczonego prawa rzeczowego zmusza ustawodawcę do posiłkowego posługiwania się pojęciem wynikającym z Kodeksu cywilnego. Stąd też w art. 34 § 5 nakazuje „odpowiednie” stosowanie przepisów prawa cywilnego. „Odpowiednie”, gdyż uwzględniające z całą stanowczością odrębność prawa podatkowego jako niezależnej gałęzi, a co za tym idzie uwzględniające odmienny charakter hipoteki podatkowej w stosunku do hipoteki cywilnoprawnej. Wielokrotnie podkreślano już bowiem, że hipoteka przymusowa pełni rolę specyficznego środka przymusu, a nie zwykłego zabezpieczenia jak hipoteka cywilna. Pomimo jednak tej odmienności nie można odmówić hipotece przymusowej statusu ograniczonego prawa rzeczowego. Jako więc taka musi uwzględniać reguły wynikające z prawa cywilnego. Nie trzeba jednak sięgać do regulacji prawa cywilnego, żeby ustalić, że hipoteka przymusowa nie może powstać na nieruchomości w rozumieniu ustawy o podatkach

i opłatach lokalnych (podatek od nieruchomości). Trudno wyobrazić sobie bowiem utworzenie hipoteki przymusowej na obiekcie budowlanym niebędącym budynkiem, czyli niezłączonym trwale z gruntem (tj. budowli podlegającej opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości). Dla takich obiektów budowlanych nie prowadzi się ksiąg wieczystych, gdyż art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1989 roku o księgach wieczystych i hipotece¹⁸⁴ przewiduje prowadzenie ksiąg wieczystych wyłącznie dla nieruchomości w rozumieniu art. 46 k.c. Zgodnie natomiast z art. 35 § 1 o.p. hipoteka przymusowa powstaje przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej. W związku z powyższym nie ma jakichkolwiek podstaw prawnych do ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości (budowli niezłączonej trwale z gruntem) definiowanej przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych.

Przedstawione rozważania zmuszają zatem do przeprowadzenia szczegółowej analizy pojęcia „nieruchomości” na gruncie prawa cywilnego. Bez niej niemożliwe wydaje się osiągnięcie postawionego na wstępie celu badawczego.

Dyskusja tocząca się w literaturze cywilnoprawnej dotyczy w znacznej mierze określenia definicji przedmiotu hipoteki zwykłej, jednakże rozważania w tym zakresie w przeważającej części pozostają aktualne również do definicji przedmiotu hipoteki przymusowej. Na gruncie prawa rzeczowego Fryderyk F. Zoll pisał, że „przedmiotem praw zastawniczych, czyli hipoteki i zastawu, są na ogół zbywalne prawa majątkowe, a nie przedmioty tych praw, tj. rzeczy lub różne inne dobra”¹⁸⁵. Według poglądu reprezentowanego przez F. Zolla tylko przy użytkowaniu i zastawie antychretycznym przedmiotem prawa jest sama rzecz, która przynosi pożytki.

Odmienny pogląd stanowiący, że przedmiotem hipoteki jest oznaczona nieruchomość (zasada szczególności), prezentują między innymi Stanisław S. Rudnicki i J. Jerzy Ignatowicz. Istota problemu sprowadza się w zasadzie do tego, czy przedmiotem hipoteki przymusowej może być nieruchomość rozumiana jako rzecz w znaczeniu technicznoprawnym, czy też określone prawo przysługujące do tej nieruchomości jak np. prawo własności lub użytkowania wieczystego. Problem w ustaleniu pojęcia nieruchomości komplikuje się dodatkowo przez fakt, iż art. 46 k.c. ustanawia aż trzy kategorie nieruchomości: grunty, budynki oraz budowle. Jednak rozważania dotyczące istoty przedmiotu hipoteki jako rzeczy w znaczeniu technicznym i prawnym znajdują swoje uzasadnienie w stosunku do wszystkich wymienionych rodzajów nieruchomości.

Zasadniczo więc zagadnienie określenia nieruchomości sprowadza się do ustalenia, czy mamy do czynienia z rzeczą wyodrębnioną fizycznie (poprzez np. ustalenie granic zewnętrznych), czy z wyodrębnieniem prawnym (poprzez np. określenie osoby

¹⁸⁴ Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

¹⁸⁵ F. Zoll, *Przedmiot praw...*, s. 56.

właściciela). Przy tym drugim sposobie ujmowania odrębności nieruchomości inaczej rozłożone są akcenty i można określić go mianem stanowiska własnościowego¹⁸⁶. Koncepcję tę wyraża twierdzenie, że o wydzieleniu nieruchomości z całości powierzchni ziemskiej nie decydują granice fizyczne, lecz przedmiotowy zakres konkretnego prawa własności¹⁸⁷. Płynący z tych poglądów wniosek sprowadza się do stwierdzenia, że przedmiotem hipoteki przymusowej są prawa majątkowe, które mogą być określane wprost (własność nieruchomości), bądź ujęte według przedmiotu władztwa (rzeczy w znaczeniu fizycznym). Trzeba podkreślić, iż wielokrotnie w literaturze mówi się o prawach jako przedmiocie obrotu¹⁸⁸. Należy zatem podjąć próbę odpowiedzi na pytanie, czy przedmiotem obrotu, a mówiąc dokładnie przedmiotem stosunków cywilnoprawnych, są prawa. Takie ujęcie wydaje się pewnym uproszczeniem. Przedmiotem stosunku cywilnoprawnego są określone zachowania stron tego stosunku wynikające z norm prawa cywilnego¹⁸⁹. Jak wskazuje się w literaturze, w wielu sytuacjach normowane prawem zachowanie stron stosunku cywilnoprawnego odnosi się do pewnych określonych obiektów, np. rzeczy, dlatego w tych przypadkach uprawnione jest posługiwanie się określeniem „przedmiotu zachowania stron stosunku cywilnoprawnego”¹⁹⁰. W zaprezentowanym znaczeniu można więc mówić o rzeczy jako przedmiocie stosunku prawnego hipoteki bez przeniesienia posiadania.

Hipoteka przymusowa w każdej ze swoich odmian jest prawem bezwzględny, skutecznym wobec każdego właściciela rzeczy obciążonej, a więc wierzyciel hipoteczny dochodzący zaspokojenia z hipoteki realizuje swoje prawo, jakie mu służy na zajętej nieruchomości, a nie realizuje tylko cudzego prawa własności obciążonego przedmiotu¹⁹¹. Jest niekwestionowane w literaturze, że obciążając swoją nieruchomość, dłużnik hipoteczny nie wyzbywa się prawa własności i pozostaje nadal właścicielem obciążonej rzeczy. Wierzyciel hipoteczny nabywa zaś samoistne uprawnienie do ograniczenia zakresu wykonywania uprawnień właścicielskich przez dłużnika hipotecznego. Dla ustalenia, czy przedmiotem hipoteki jest nieruchomość, czy prawo własności, pomocne mogą być także przypadki, gdy hipotekę ustanawia osoba nieuprawniona do rozporządzania nieruchomością. Uwagi te jednak nie znajdują przełożenia dla interesującej nas hipoteki przymusowej. Twierdzenie, iż przedmiotem hipoteki są zawsze prawa, może prowadzić

¹⁸⁶ M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do art. 44–45 k.c.*, Kraków 1997, s. 89, E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków 1974, s. 39, S. Piątkowski, [w:] Ignatowicz J. (red.), *System prawa cywilnego*, t. II, Ossolineum 1977, s. 109.

¹⁸⁷ S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, Ossolineum 1985, s. 413.

¹⁸⁸ Mojak J. [et al.], *Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego*, Lublin 1998, s. 66.

¹⁸⁹ Z. Radwański, *op. cit.*, Warszawa 1993, s. 91.

¹⁹⁰ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 3.

¹⁹¹ J. Skąpski, *Zastaw w rzeczach ruchomych*, Kraków 1999, s. 179.

do wniosku, że zupełnie zbędny jest rozdział ustawy o księgach wieczystych i hipotece, odnoszący się do hipoteki na nieruchomości¹⁹².

Rozważania na temat, czy przedmiotem hipoteki przymusowej, w tym hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, może być nieruchomość w znaczeniu techniczno-prawnym, czy też określone prawo przysługujące do tej nieruchomości, trzeba zakończyć konkluzją, że przedmiotem tym jest rzecz w znaczeniu technicznoprawnym. Jednakże należy pamiętać, iż sformułowanie to stanowi pewnego rodzaju uproszczenie, wskazuje bowiem na obiekt zachowania, które regulowane jest przepisami właściwymi dla danego typu hipoteki przymusowej. Dopiero określenie dozwolonego lub zakazanego zachowania stron stosunku właściwego typu hipoteki przymusowej wskazuje przedmiot tego stosunku.

Powyższe rozważania odnieść można nie tylko do nieruchomości, ale i rzeczy ruchomych, pamiętając jednak, iż przedmiotem badanej hipoteki przymusowej mogą być wyłącznie nieruchomości, ewentualnie części składowe nieruchomości (o czym w dalszej części pracy).

W sporach na temat pojmowania nieruchomości również niemałe znaczenie ma kwestia, czy nieruchomość należy pojmować „materialnie”, jako obszar ziemi należący do tego samego właściciela, czy jako konstrukcję prawną służącą do określenia sfery przestrzennej dozwolonego zachowania się właściciela¹⁹³. Rozstrzygnięcie tego problemu wydaje się jednak mieć doniosłe znaczenie przede wszystkim dla sporów sąsiedzkich, występujących na gruncie prawa cywilnego. Niemniej jednak dla pełnego zobrazowania przedmiotu hipoteki zasadna wydaje się bliższa analiza tego pojęcia.

Jak już wspomniano, najpełniejsza definicja nieruchomości zawarta jest w art. 46 k.c. Części powierzchni ziemskiej (grunty) stanowiące odrębny przedmiot własności są z natury swej nieruchomościami (gruntowymi), a budynki, ich części i inne urządzenia trwale z gruntem połączone są częścią składową nieruchomości (gruntowej), zgodnie z zasadą *superficies solo cedit*. Od tej ogólnej zasady przepisy szczególne przewidują wyjątki polegające na tym, że w wypadkach przez nie określonych niektóre trwale z gruntem związane budynki lub ich części stanowią albo mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności. Takie budynki i ich części (lokale) są także nieruchomościami, które dla odróżnienia od nieruchomości gruntowych określane są mianem nieruchomości budynkowych albo lokalowych. Jest to konstrukcja jurystyczna uzasadniona konkretnymi potrzebami gospodarczymi, wskazująca w drodze wyjątku przełamanie

¹⁹² Podobne wnioski *ibidem*, s. 173, odnoszące się jednak do zastawu.

¹⁹³ W. Pańko, *Własność gruntowa w planowej gospodarce przestrzennej*, Katowice 1978, s. 50–55, R. Mikosz, *Ograniczenia własności (na przykładzie prawa górniczego)*, „Problemy Prawne Górnictwa” Katowice 1978, nr 5, s. 31.

ogólnej zasady, że wszystko to, co zostało trwale połączone z gruntem, stanowi jego część składową (art. 48 k.c.), która nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 46 § 1 k.c.)¹⁹⁴.

Doniosłe znaczenie przy omawianiu pojęcia nieruchomości gruntowych i jednocześnie dotyczące instytucji hipoteki ma rozstrzygnięcie toczącego się w literaturze sporu co do znaczenia ksiąg wieczystych dla bytu nieruchomości gruntowych¹⁹⁵. Kontrowersja ta nie dotyczy, rzecz jasna, możliwości występowania gruntów, które nie mają księgi wieczystej. W Polsce nie wprowadzono bowiem, jak dotąd, zasady powszechności ksiąg wieczystych, która oznaczałaby uzależnienie powstania nieruchomości gruntowej od założenia księgi wieczystej¹⁹⁶. Mimo znacznej części gruntów, dla których prowadzi się księgi wieczyste, wciąż występują nieruchomości o nieustalonym w ten sposób stanie prawnym.

Wspomniany spór dotyczy więc innego zagadnienia. Problem można by w pewnym uproszczeniu sprowadzić do dwóch kwestii: czy graniczące ze sobą działki należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w świetle przepisów art. 46 k.c., z uwagi na prowadzenie dla jednej, niektórych bądź każdej z nich oddzielnej księgi wieczystej; czy należące do tej samej osoby i niegraniczące ze sobą działki stanowiące całość gospodarczą mogą stanowić jedną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1, z uwagi na połączenie ich w księdze wieczystej w jedną całość (art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

W celu połączenia nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą właściciel musi złożyć wnioszek. Na skutek połączenia powstaje jedna nieruchomość w sensie prawnym. Takie stanowisko wyraził SN w postanowieniu z dnia 30 października 2003 r.¹⁹⁷, stwierdzając, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące z sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Na uzasadnienie tego poglądu SN przypomniał, że dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Zawarta w tym przepisie definicja nieruchomości gruntowej jest jedyną definicją

¹⁹⁴ S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 9, s. 68; P. Podleś, *Zasady konstrukcyjne pojęcia nieruchomości – postulaty de lege ferenda*, „Palestra” 2011, nr 5–6, s. 39 i n.

¹⁹⁵ S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 1994, nr 1, s. 27 i n.

¹⁹⁶ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa, 2002, s. 14.

¹⁹⁷ Postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201.

obowiązującą w całym systemie prawa cywilnego, a więc także w systemie ksiąg wieczystych)¹⁹⁸. Podobne stanowisko zajął SN w wyroku z dnia 26 lutego 2003 r.¹⁹⁹

Powyższe zagadnienia podejmowane były przede wszystkim na tle przepisów ograniczających podział nieruchomości²⁰⁰. Praktyczna doniosłość z punktu widzenia hipoteki przymusowej wykracza jednak poza tę problematykę. Tytułem przykładu można wskazać na ich znaczenie dla oceny sformułowania aktu notarialnego, aby czynność obejmująca ustanowienie hipoteki była ważna²⁰¹.

W piśmiennictwie wielokrotnie podejmowano próbę rozstrzygnięcia powyższych kwestii; jak dotychczas żadne stanowisko nie zyskało przewagi. Zaprezentowane w tej mierze poglądy można sprowadzić do dwóch koncepcji. Koncepcję pierwszą w sposób modelowy ujęto w uchwale SN z dnia 27 grudnia 1994 r.²⁰² Sąd Najwyższy stwierdził tam, że „nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych”²⁰³. Stanowisko to prowadzi zatem do odpowiedzi negatywnej na oba postawione pytania. Równocześnie zakłada dualizm pojęcia nieruchomości gruntowej, która rozpada się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym – uniwersalnym i odpowiadającym postanowieniu art. 46 k.c. – oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządami ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zacytowana wyżej formuła, zaczerpnięta z uzasadnienia powołanej uchwały SN, stanowi definicję nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym. Natomiast gruntem z punktu widzenia hipoteki, w tym również przymusowej w prawie podatkowym, jest fragment powierzchni ziemskiej objęty księgą wieczystą. Według przedstawionego drugiego pojęcia gruntu nieruchomości mogłyby być zarówno działka granicząca z innymi działkami należącymi do tej samej osoby, jeżeli prowadzi się dla niej odrębną księgę wieczystą, jak i niegraniczące ze sobą działki, będące przedmiotem własności tego samego podmiotu i stanowiące całość gospodarczą, jeśli zostały połączone w księdze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

W piśmiennictwie formułowano kilka argumentów na rzecz przedstawionej koncepcji²⁰⁴. Podnosi się np., że funkcją ksiąg wieczystych jest odzwierciedlenie stanu

¹⁹⁸ Bałan-Gonciarz E., Ciepla H., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2011 (Komentarz do art. 21).

¹⁹⁹ Wyrok SN z dnia 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961.

²⁰⁰ Obecnie art. 92–100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543.

²⁰¹ Podobnie I. Karasek, *Odnosnie ustanowienia służebności drogi koniecznej*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2000, nr 1–2, s. 163–165.

²⁰² OSN 1995, nr 4, poz. 59.

²⁰³ A. Bieranowski, *Glosa do uchwały SN z dnia 14 maja 1996 r.*, „Rejent” 1997, nr 5, s. 205 i 206.

²⁰⁴ Cytowana uchwała SN z dnia 27 grudnia 1994 r. jest chyba jedynym publikowanym orzeczeniem SN, w którym analizowana koncepcja znalazła wyraz. Uchwała ta nie zawiera jednak uzasadnienia

prawnego nieruchomości, a nie jego tworzenie przez wyodrębnienie nieruchomości²⁰⁵. Według innych autorów za trafnością analizowanej koncepcji przemawia możliwość zrealizowania funkcji przepisów ograniczających podział nieruchomości. W razie bowiem uznania księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość gruntową dopuszczalne byłoby zbywanie graniczących ze sobą działek, jeżeli przynajmniej jedna z nich ma urządzonej księgę wieczystą, bez kontroli zgodności takiej zmiany struktury własności gruntów z planem zagospodarowania przestrzennego²⁰⁶. W dyskusji toczącej się od lat w piśmiennictwie prawniczym przedstawiono także argument nawiązujący do redakcji art. 46 k.c. Zdaniem autora tego argumentu przez postanowienie art. 46 § 2 k.c., w myśl którego „prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy” oraz postanowienia zawarte w przepisach art. 21 i 22 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, oderwano się od pojęcia nieruchomości określonej w art. 46 § 1 k.c.²⁰⁷

Według stanowiska konkurencyjnego w wersji najbardziej radykalnej na obydwa postawione wyżej pytania należy odpowiedzieć twierdząco. Dwie działki, które graniczą ze sobą i należą do tej samej osoby, mogą więc być odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jeżeli przynajmniej jedna z nich ma założoną księgę wieczystą. Równocześnie kilka niegraniczących ze sobą działek tego samego podmiotu, które stanowią całość gospodarczą, może stanowić jedna nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jeśli zostały połączone w księdze wieczystej na wniosek właściciela (art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)²⁰⁸.

Stanowisko to w wariancie umiarkowanym ogranicza się do przyjęcia, że dwie graniczące ze sobą działki należące do tej samej osoby mogą stanowić odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., jeżeli przynajmniej dla jednej z nich jest prowadzona księga wieczysta. Natomiast połączenie w jednej księdze wieczystej kilku niegraniczących ze sobą działek stosownie do art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece prowadzi jedynie do powstania nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. Pod względem materialnoprawnym (czyli według art. 46 § 1 k.c.) działki te pozostają odrębnymi nieruchomościami²⁰⁹. Zatem przypisanie nazwie „nieruchomość” innego znaczenia, w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako przedmiotowi hipoteki

zaprezentowanego w niej poglądu. W tym miejscu można również wspomnieć, że w piśmiennictwie wskazuje się jako przykład dualistycznego ujęcia pojęcia nieruchomości dwa inne orzeczenia SN, o czym będzie jeszcze w pracy mowa.

²⁰⁵ A. Bieranowski, *op. cit.*, s. 206.

²⁰⁶ B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 r., „Palestra”* 1980, nr 11–12, s. 31 i 32.

²⁰⁷ *Ibidem*, s. 31.

²⁰⁸ S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Rejent” 1999, nr 9, s. 12.

²⁰⁹ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 18, *idem*, *Prawo obrotu nieruchomościami*, wyd. 4, Warszawa 2002, § 17, J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1999, nr 1, s. 83.

przymusowej, niż w k.c. (zwłaszcza w art. 46 § 1) wydaje się uzasadnione. Należy bowiem mieć na uwadze, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., w przeciwnym razie funkcja ksiąg wieczystych zostałaby przekreślona²¹⁰. Ponadto równoległe funkcjonowanie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym oraz materialnoprawnym (wg art. 46 § 1 k.c.) byłoby uciążliwe w praktyce notarialnej. Notariusz, sporządzając akt notarialny obejmujący czynność prawną z zakresu obrotu nieruchomościami, nie mógłby poprzestać na zbadaniu księgi wieczystej w celu ustalenia, co ma być przedmiotem czynności. Notariusza obciążałby także obowiązek badania stanu prawnego działek graniczących z działką, dla której prowadzona jest dana księga wieczysta²¹¹.

Podejmując próbę zajęcia stanowiska w zarysowanym sporze, należy ponownie zaakcentować, że nieruchomość – zwłaszcza gruntowa – jest tworem konwencjonalnym. Równocześnie definicja gruntu zawarta w art. 46 § 1 k.c. stanowi jedynie o wyodrębnieniu fragmentów powierzchni ziemskiej jako przedmiotów własności. Definicja ta nie przesądza więc, kiedy mamy do czynienia z odrębnym przedmiotem własności, a tym samym między innymi, czy jedną nieruchomością może być wyłącznie jednolity obszar.

Wobec tego kwestia wyodrębnienia prawa własności i jego przedmiotu została pozostawiona do wyjaśnienia doktrynie i orzecznictwu. Kryterium tej odrębności powinno zapewniać możliwość jednoznacznego rozstrzygnięcia wspomnianego zagadnienia, aby zapewnić bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, istotne w dużej mierze również dla instytucji hipoteki przymusowej. Jeżeli na takim tle zostanie umiejscowione zagadnienie znaczenia ksiąg wieczystych dla bytu nieruchomości gruntowych, to nasuwa się konkluzja, że trudno sobie wyobrazić lepszy sposób wyodrębnienia gruntu niż ujęcie go w księdze wieczystej. Wspomniany sposób wyodrębnienia mieści się również w formule art. 46 § 1 k.c. z uwagi na jej bardzo ogólny charakter²¹². Przed ostatecznym zajęciem stanowiska trzeba jednak poddać dokładnej analizie przedstawione argumenty obu stron.

Jednym z argumentów przeciwko uznaniu księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość jest wskazanie na jej funkcję polegającą jedynie na ustaleniu stanu prawnego nieruchomości, a nie na jego tworzeniu. W istocie, zasadą jest deklaratoryjność wpisu w księdze wieczystej, jakkolwiek w przypadku hipoteki przymusowej mamy do czynienia z wpisem konstytutywnym. Natomiast przykładem wpisu

²¹⁰ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 144.

²¹¹ S. Rudnicki, *Prawo...*, § 1, nb. 17.

²¹² Na pojemność definicji gruntu zawartej w art. 46 § 1 k.c. zwraca uwagę S. Rudnicki w powołanych wyżej pracach.

konstytutywnego, który prowadzi do powstania nieruchomości, jest wpis własności wyodrębnionego lokalu (art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali)²¹³. Wyjawszy wspomniany już wielokrotnie art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, brak przepisu wyrażającego, że wpisem do księgi wieczystej powstanie bądź wygaśnięcie prawa własności gruntu. Nasuwa się więc pytanie, czy są dostateczne racje dla przyjęcia w drodze wykładni tak rozumianej konstytutywności wpisu własności nieruchomości gruntowej do księgi wieczystej. Wydaje się, że kwestie tę należałoby rozpatrzyć osobno co do czterech sytuacji. Po pierwsze, nabycia przez właściciela gruntu sąsiedniej nieruchomości w sytuacji, gdy któryś z tych gruntów ma urządzoną księgę wieczystą; po drugie, założenia księgi wieczystej dla działki wchodzącej obok innych działek w skład gruntu; po trzecie, połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku graniczących ze sobą nieruchomości tej samej osoby; po czwarte, połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku nieruchomości tej samej osoby stanowiących całość gospodarczą, które nie graniczą ze sobą. W pierwszej ze wskazanych sytuacji konstytutywny charakter wpisu własności w księdze wieczystej polegałby na tym, że własność nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, nie wygasłaby mimo skupienia w jednym ręku również własności nieruchomości sąsiedniej. Za przyjęciem dopuszczalności takiego rozwiązania – a więc za przełamaniem w tym przypadku zasady deklaratoryjności wpisu w księdze wieczystej – przemawia kilka argumentów. Przede wszystkim zapobiegałoby to powstawaniu we wspomnianych sytuacjach niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co byłoby zarazem zgodne z podstawową funkcją ksiąg wieczystych, polegającą na ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Ponadto przyjęcie, że fragment powierzchni ziemi ujęty w księdze wieczystej stanowi nadal odrębny grunt, pozwalałoby uniknąć komplikacji związanych z pierwszeństwem ograniczonych praw rzeczowych (w tym hipotek), które obciążają obie nieruchomości. Przy założeniu przeciwnym rozstrzygnięcie tego problemu nie jest sprawą łatwą zwłaszcza wówczas, gdy obciążenia nie są ujawnione w księdze wieczystej albo obydwie działki są ujęte w księgach wieczystych i obciążenia zostały do tych ksiąg wpisane. Nieprzypadkowo ustawodawca, generalnie dopuszczając w art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece połączenie w księdze wieczystej w jedną nieruchomość kilku nieruchomości, uzależnił jednak taką operację od porozumienia się uprawnionych z zakresie ograniczonych praw rzeczowych co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie (art. 21 § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)²¹⁴.

²¹³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r., Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

²¹⁴ S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości...*, s. 34.

Stanowisko przyjmujące w analizowanej sytuacji deklaratoryjność wpisu własności w księdze wieczystej pociąga za sobą konieczność zmierzenia się ze wspomnianym problemem dla przypadków innych niż hipoteka przymusowa. Należy także podkreślić, że deklaratoryjność wpisu prawa własności prowadziłaby w rozważanej tutaj sytuacji do utraty samoistności fragmentu powierzchni ziemskiej objętego księgą wieczystą. W konsekwencji obciążenie nieruchomości hipoteką wymagałoby uprzedniego połączenia w jednej księdze wieczystej sąsiadujących ze sobą działek ujętych w różnych księgach wieczystych bądź działek, które nie mają księgi wieczystej, z sąsiadującą działką ujętą w księdze. Pomijając już długotrwałość w naszych warunkach takiej operacji, należy zaznaczyć, iż właściciel zostałby zmuszony do obciążenia prawem znacznie obniżającym wartość nieruchomości całego kompleksu działek, choć niekoniecznie byłoby to niezbędne dla należytego zabezpieczenia wierzytelności. Równocześnie zaś wyłączenie w analizowanym przypadku konstytutywności wpisu własności w księdze wieczystej i dopuszczalne obciążenia hipoteką jedynie działki objętej księgą wieczystą prowadziłyby do sprzeczności: coś, co traci samoistność i przestaje być rzeczą mogłoby zarazem stanowić przedmiot hipoteki. W świetle powyższych ustaleń znacznie lepiej uzasadnione na gruncie wykładni funkcjonalnej – przy braku jednoznacznych rezultatów interpretacyjnych uzyskanych przy zastosowaniu dyrektyw wykładni językowej – jest stanowisko uznające w analizowanym przypadku konstytutywny charakter wpisu prawa własności w księdze wieczystej²¹⁵.

Szczególnie interesująca jest druga z przedstawionych sytuacji. Konstytutywność wpisu do księgi wieczystej polegałaby tu na utworzeniu nowej nieruchomości macierzystej i nowo powstałej w jednym ręk. Dopuszczalność takiego rozporządzenia gruntem jest zagadnieniem bardzo spornym w piśmiennictwie. Sprzeciw wobec rozważanej tutaj możliwości przybrał dwie odmiany. Według jednego stanowiska dopuszcza się zakładanie ksiąg wieczystych dla poszczególnych, graniczących z sobą działek należących do tej samej osoby. Równocześnie wyklucza się powstanie w następstwie tej operacji gruntu w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., a przyjmuje się powstanie jedynie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym²¹⁶. Drugie, bardziej restrykcyjne stanowisko wyklucza w ogóle założenie księgi wieczystej dla działki stanowiącej część kompleksu działek należących do tej samej osoby. Pogląd ten uzasadnia przede wszystkim w drodze wnioskowania *a contrario* z art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Skoro ustawodawca uważał za stosowne wyrażne ustanowienie prawa właściciela nieruchomości stanowiących całość gospodarczą bądź graniczących ze sobą do połączenia ich w księdze

²¹⁵ *Ibidem*, s. 35.

²¹⁶ B. Barłowski, *op. cit.*, s. 42 i 43, E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości - dalszy głos w dyskusji*, „Rejent” 1996, nr 1, s. 13.

wieczystej w jedną nieruchomości, a nie zawarł w ustawie przepisu przyznającego właścicielowi prawo utworzenia nowej nieruchomości przez odłączenie do księgi wieczystej części istniejącej nieruchomości, to prawo takie właścicielowi nie przysługuje²¹⁷. Wydaje się jednak, iż należałoby uznać za uzasadnione tworzenie nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. przez założenie księgi wieczystej dla działki wchodzącej w skład działek większego kompleksu działek należących do tej samej osoby. Taka możliwość dzielenia nieruchomości gruntowej bez zmiany właściciela stwarzałaby właścicielowi sposobność bardziej efektywnego wykorzystania nieruchomości. Przede wszystkim właściciel mógłby ustanowić na każdej z utworzonych nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe. Sytuacja ta byłaby szczególnie istotna w odniesieniu do hipoteki, która na każdej z nowo powstałych nieruchomości mogłaby mieć równie wysokie pierwszeństwo, a tym samym stanowiłaby bardziej atrakcyjne zabezpieczenie wierzycielności. Pod względem konstrukcyjnym analizowana operacja utworzenia nowej nieruchomości obejmowałaby jednostronną czynność właściciela skierowaną na dokonanie podziału nieruchomości oraz wpis do księgi wieczystej²¹⁸. Dla wspomnianej czynności prawnej nie została zastrzeżona żadna forma szczególna²¹⁹, zatem na mocy przepisów ogólnych czynność ta powinna być dokonana co najmniej w formie pisemnej pod rygorem utrudnień dowodowych (art. 75 § 1 k.c.). Z uwagi jednak na konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej oświadczenie właściciela powinno być złożone na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, aby mogło stanowić podstawę wpisu (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

W trzeciej z opisanych sytuacji konstytutywność wpisu polega na utracie samoistności przez połączone nieruchomości i powstaniu nowej nieruchomości, a tym samym nowego prawa własności w następstwie dokonania wpisu. Sama możliwość połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość graniczących ze sobą nieruchomości nie może podlegać dyskusji, skoro wyrażnie statuuje ją art. 21 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sporne może być jedynie to, czy wpis obejmujący to połączenie ma charakter deklaratoryjny czy konstytutywny. Sposób rozstrzygnięcia tej kwestii jest uzależniony od stanowiska co do zagadnienia opisanego dla sytuacji pierwszej. Jeżeli przyjmiemy konstytutywny charakter wpisu co do tamtej sytuacji, to tak samo należy traktować wpis w aktualnie rozpatrywanym przypadku. Odwołując się zatem do poczynionych ustaleń, należałoby opowiedzieć się za konstytutywnością wpisu.

²¹⁷ J. Kaspryszyn, *op. cit.*, s. 83.

²¹⁸ A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym. Księga pamiątkowa ku czci prof. J. S. Piątkowskiego*, Ossolineum 1985, s. 97.

²¹⁹ Inaczej jest przy ustanawianiu przez właściciela odrębnej własności lokalu, gdzie wymagana jest forma aktu notarialnego (art. 7 ust. 2 w związku z art. 10 ustawy o własności lokali).

Przechodząc ostatecznie do czwartej z przedstawionych sytuacji, co do charakteru wpisu w przypadku połączenia w jednej księdze wieczystej kilku niegraniczających ze sobą nieruchomości, które stanowią całość gospodarczą, wydaje się, że operacja ta może być dla właściciela atrakcyjna. Powstaje wówczas możliwość obciążania jako całości owej nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi (w tym hipoteką). Należy także zaznaczyć, że sam ustawodawca wyraźnie przewidział taką sytuację w art. 22 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości utworzonej przez połączenie nieruchomości, na których prawa te pierwotnie ciążyły. Sens tego rozważania staje się jasny dopiero przy założeniu, że połączone nieruchomości tworzą nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Wydaje się, że również i w tym przypadku słuszną byłaby konkluzja, iż wpis do księgi wieczystej w razie połączenia nieruchomości, które wprawdzie nie graniczą ze sobą, ale stanowią całość gospodarczą, ma charakter konstytutywny.

W sumie zatem reguła „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” jest dobrze uzasadniona zarówno z punktu widzenia dogmatyki prawa, jak i pod kątem potrzeb praktyki, zwłaszcza notarialnej.

W kodeksie cywilnym obok nieruchomości gruntowych (gruntów) wyróżnia się jeszcze tzw. budynkowe i lokalowe nieruchomości (art. 46 § 1). W związku z tym powstaje problem, czy przedstawione pojęcie może być stosowane na użytek innych nieruchomości niż gruntowe. Wydaje się, że mimo wszelkich różnic, wynikających zwłaszcza z różnych form prawnych korzystania z nieruchomości gruntowej, a związanych z własnością nieruchomości budynkowej czy lokalowej, występuje pewne podobieństwo co do sposobu konstrukcji prawnej tych nieruchomości.

W przypadku nieruchomości budynkowych strefa przestrzenna wyznaczona przez konstrukcję prawną takiej nieruchomości pokrywa się z bryłą budynku czy budynków znajdujących się aktualnie na nieruchomości gruntowej²²⁰. Sfera ta wyznacza równocześnie zakres dozwolonego zachowania się właściciela budynku i powinnego zachowania się niewłaścicieli, z tym że przede wszystkim powinnego zachowania się właściciela nieruchomości gruntowej, na której budynek taki się znajduje. W sytuacji bowiem gdy nieruchomość budynkowa bez reszty znajduje się w sferze przestrzennej wyznaczonej przez nieruchomość gruntową, utworzenie nieruchomości budynkowej oznacza tylko zwiększenie ilości podmiotów legitymowanych do realizacji ochrony w razie naruszenia prawa własności.

²²⁰ Podobnie przy tym, jak przy rzeczach ruchomych, zniszczenie budynku (rzeczy) prowadzi do wygaśnięcia własności nieruchomości budynkowej. Nie wyklucza to oczywiście możliwości powstania ponownie własności.

Nieruchomości budynkowe to zgodnie z art. 46 § 1 k.c. budynki trwale związane z gruntem, które na podstawie przepisów szczególnych nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej, lecz są odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Nieruchomość budynkowa, jako odrębna własność, może powstać, w przeciwieństwie do nieruchomości lokalowej, tylko na podstawie normatywnej, a więc wyłącznie w drodze konkretnego przepisu prawnego określającego także status prawny odrębnej własności budynku, a w szczególności relacje tego prawa do prawa do nieruchomości, na której budynek został wzniesiony. Odrębna bowiem własność takiego budynku może być w jednym wypadku prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.), a w innym – z użytkowaniem zwykłym (art. 272 § 3). Użytkowanie zwykle nie dotyczy jednak hipoteki przymusowej. Powiązanie odrębnej własności budynku z gruntem stanowi w obecnym stanie prawnym regułę, od której nie ma odstępstwa poza wypadkami, o których mowa w przepisach szczególnych. Na podstawie takich przepisów odrębną własność mogą stanowić przykładowo budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gminy przez wieczystego użytkownika albo nabyte przez niego zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 235 § 1 k.c.), budynki przekazane na własność rolniczej spółdzielni produkcyjnej wraz z gruntem zabudowanym Skarbu Państwa²²¹, budynki stanowiące garaże wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa (regulowane przez art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i inne, których omawianie w tym miejscu nie znajduje uzasadnienia z punktu widzenia pojęcia nieruchomości jako przedmiotu hipoteki przymusowej.

Podstawowym wymaganiem, jakie stawia Kodeks cywilny dla powstania odrębnej własności budynku, jest jego trwałe związanie z gruntem. Oznacza to, że nie odpowiadają temu wymaganiu budynki tymczasowe, przez które przepisy prawa budowlanego rozumieją budynki przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym niż czas ich technicznej trwałości, przewidziane do przeniesienia w inne miejsce lub do rozbiórki, a także niepołączone trwale z gruntem, skonstruowane jako rozbieralne, jak np. baraki, kioski, pawilony handlowe, obiekty o konstrukcji pneumatycznej i typu namiotowego lub inne budynki określone w przepisach jako tymczasowe. Połączenie musi być dokonane w sensie fizycznym, nie tylko gospodarczym. Rozumieć przez to należy połączenie w takim stopniu, że odłączenie spowodowałoby zasadniczą zmianę. Sama techniczna możliwość rozebrania budynku i przeniesienia go na inne miejsce nie ma

²²¹ Budynki te mogą być oddane w użytkowanie oraz wzniesione na gruncie Skarbu Państwa przez spółdzielnię (art. 272 k.c.), a także wzniesione na gruncie stanowiącym wkład gruntowy (art. 279 § 1 k.c.). Jednakże żaden z przypadków nie dotyczy hipoteki przymusowej, gdyż pierwszy z nich związany jest z prawem użytkowania, a drugi z budynkami, dla których nie prowadzi się księgi wieczystej. Budynki te nie mogą więc być przedmiotem obrotu.

istotnego znaczenia, gdyż z chwilą rozbiórki (odłączenia od gruntu) zmianie ulega zarówno całość, jak i odłączona część. Jeżeli natomiast budynek tymczasowy zostanie później – na skutek przebudowy – trwale związany z gruntem, to może stać się odrębnym od gruntu przedmiotem własności, bo odpowiada wówczas przewidzianemu w art. 46 k.c. wymaganiu trwałego związania z gruntem. Pojęcie „trwałego związania z gruntem” zawiera ponadto także element czasowości. Jeżeli nawet budynek był w sensie fizycznym związany z gruntem (postawiony na fundamentach), ale został wybudowany jako tymczasowy, to przynajmniej do chwili zmiany przeznaczenia nie może być traktowany jako trwale związany z gruntem. Natomiast dom mieszkalny lub użytkowy, mający przeznaczenie nieograniczone w czasie, będzie zawsze traktowany jako odpowiadający wymaganiom art. 46 k.c. nawet, gdy został wzniesiony nie na fundamentach, ale na podmurówce. Przeznaczenie zaś trwale związanego z gruntem budynku na rozbiórkę pozbawia go możliwości stania się odrębnym od gruntu przedmiotem własności, pomimo że nie pozbawia go jeszcze charakteru części składowej gruntu.

Na tle poczynionych uwag szczególnego znaczenia nabiera kwestia sposobu połączenia budynku z gruntem. Trwały charakter owej więzi sprawia bowiem, że budynek stanowi część składową tego gruntu bądź na podstawie przepisów szczególnych jest odrębną nieruchomością. Natomiast brak trwałego połączenia z gruntem przesądza o statusie budynku jako ruchomości.

W piśmiennictwie wyrażono trafny pogląd, że trwałość budynku z gruntem należy oceniać, biorąc pod uwagę techniczny sposób połączenia tych dwóch przedmiotów. Nie byłoby natomiast prawidłowe utożsamianie trwałego związania budynku z gruntem z długim czasem trwania owego połączenia²²². Należy jednak zaznaczyć, że nawet trwale związany z gruntem budynek nie jest częścią składową gruntu, jeżeli został połączony z ową nieruchomością dla przemijającego użytku (art. 47 § 3 k.c.)²²³.

Na tle rozważanej problematyki powstał w doktrynie spór co do relacji pomiędzy art. 47 § 2 a art. 48 k.c.²²⁴ Według jednego poglądu art. 48 k.c. nie wnosi żadnej nowej treści normatywnej względem art. 47 § 2 k.c., a zawiera jedynie przykłady zastosowania zasady wyrażonej w ostatnio powołanym przepisie. Równocześnie odłączenie budynku trwale związanego z gruntem zawsze prowadzi do uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo do uszkodzenia lub istotnej zmiany budynku. Nie zmienia tej oceny możliwość zastosowania rozwiązań technicznych, które umożliwiają przeniesienie

²²² T. Dybkowski, *Części składowe rzeczy*, NP 1969, nr 1, s. 89.

²²³ M. Bednarek, *op. cit.*, s. 151 i 152.

²²⁴ Przepis art. 47 § 2 k.c. stanowi, iż „częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Przepis art. 48 k.c. stanowi natomiast, iż „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki [...] trwale z gruntem związane”.

odłączonego budynku bez uszkodzenia na inne miejsce. Nastąpi wówczas bowiem przynajmniej istotna zmiana całości. Budynek trwale związany z gruntem już na podstawie art. 47 § 2 k.c. jest więc częścią składową gruntu²²⁵. Inaczej interpretuje się relacje między art. 47 § 2 a art. 48 k.c. w ramach drugiej koncepcji. Przyjmuje się tam bowiem, że z uwagi na współczesne techniki budowlane umożliwiające przeniesienie budynku z miejsca na miejsce samo trwałe związanie budynku z gruntem jest niewystarczające do uznania budynku za część składową gruntu na mocy postanowienia art. 47 § 2 k.c. Dlatego też rola art. 48 k.c. polega na tym, że rozszerza ona co do nieruchomości znaczenie nazwy „część składowa”, zdefiniowanej w art. 47 § 2 k.c.²²⁶ Z uwagi na postulat prowadzenia wykładni w ten sposób, aby żaden przepis nie okazał się zbędny, bardziej trafna wydaje się druga z przedstawionych koncepcji. Nie należy jednak przeceniać wagi tego zagadnienia, ponieważ obydwa poglądy w praktyce prowadzą do jednakowych konsekwencji.

O ile kwestia przestrzennych granic nieruchomości gruntowej jest źródłem wielu kontrowersji, o tyle w przypadku budynków panuje w tym zakresie jednomyślność. Zgodnie przyjmuje się więc, że nieruchomość budynkowa pokrywa się z bryłą budynku, która obejmuje zarówno nadziemną, jak i podziemną część budynku. Przestrzeń nad i pod budynkiem należy zaś do właściciela gruntu, ponieważ art. 143 k.c. odnosi się jedynie do gruntów²²⁷. Jeżeli nieruchomości budynkowe przylegają do siebie, należy przyjąć, że granicę między nimi wyznacza płaszczyzna (płaszczyzny) prostopadła (prostopadłe) do powierzchni gruntu²²⁸.

Pod pewnymi względami inaczej przedstawia się problem konstrukcji prawnej nieruchomości w przypadku nieruchomości lokalowych. W tych przypadkach o rozmiarach sfery przestrzennej przez nie określonej decyduje się przede wszystkim w źródle, które powoduje jej powstanie; w szczególności w umowie notarialnej między stronami, gdy spełnia wszystkie wymogi ważności, a własność lokalowa została wpisana do księgi wieczystej²²⁹. Często przyjmuje się, że nieruchomość taka może powstać, zanim lokal w pełni będzie spełniał wymóg samodzielności wyodrębnionego lokalu z uwagi na konieczność przeprowadzenia pewnych robót. Poza tym sytuacja wydaje się przedstawiać

²²⁵ J. Ignatowicz, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 138 i 139.

²²⁶ M. Bednarek, *op. cit.*, s. 151 i 152.

²²⁷ *Ibidem*, s. 109 i 110.

²²⁸ J. S. Piątkowski, *op. cit.*, s. 115. Por. także postanowienia SN: z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110 z glosą Z. Radwańskiego; z dnia 4 grudnia 1973 r., III CR 290/73, OSPiKA 1974, nr 12, poz. 259; z dnia 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 10 z glosą Z. Radwańskiego. W powołanych postanowieniach Sąd Najwyższy nie zajmował się bezpośrednio rozgraniczeniem nieruchomości budynkowych. Dopuścił jednak podział budynku wraz z gruntem, którego część składową stanowi budynek, wzdłuż płaszczyzn pionowych, jeżeli wydzielone w ten sposób części można uznać za samodzielne budynki.

²²⁹ S. Grzybowski, *System prawa cywilnego. Część ogólna*, t. I, Wrocław 1974, s. 404–405.

podobnie jak w przypadku nieruchomości budynkowej. Jednak problemy są bardziej skomplikowane z uwagi na trudność w ostrym rozgraniczeniu stref przestrzennych wyznaczanych przez poszczególne nieruchomości lokalowe (ściany, stropy i podłogi).

Nieruchomości lokalowe zostały przewidziane w art. 46 § 1 k.c. – obok gruntów i budynków. Przepis ten stanowi, iż nieruchomościami mogą być także części budynków, czyli lokale, jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wspomniany przepis ustanawia jeszcze jedno istotne ograniczenie dla występowania nieruchomości lokalowych – status taki mogą mieć jedynie części budynków trwale związanych z gruntem. Niedopuszczalne jest więc wyodrębnienie lokali w budynkach prowizorycznych²³⁰.

Przepisy szczególne, na podstawie których obecnie może powstać odrębna własność lokalu, są zawarte w ustawie o własności lokali. Jak stanowi art. 2 ust. 1 przytoczonej ustawy, odrębną własnością może być lokal samodzielny – zarówno mieszkalny, jak i o innym przeznaczeniu. Określenie lokalu jako odrębnej nieruchomości ustawodawca starał się rozwinąć w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdzie zaznacza, że „samodzielnym lokalem mieszkalnym [...] jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”. Postanowienie to należy odpowiednio stosować do lokali „wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne” (art. 2 ust. 2 zd. 2). Ponadto art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali zastrzega, że częściami składowymi lokalu mogą być także takie pomieszczenia jak np. piwnica, strych, komórka, chociażby nie przylegały do lokalu lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal (tak zwane pomieszczenia przynależne)²³¹.

Podkreślenia jednak wymaga fakt, iż powstała w powyższy sposób nieruchomość lokalowa będzie mogła wraz z pomieszczeniami przynależnymi stanowić przedmiot hipoteki przymusowej, nawet wówczas gdyby nie posiadała księgi wieczystej. Zgodnie bowiem z art. 38 § 2 Ordynacji podatkowej, „jeżeli przedmiot hipoteki przymusowej nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie zobowiązań podatkowych dokonywane jest przez złożenie wniosku do zbioru dokumentów”.

Istotnym kryterium dopuszczalności wyodrębnienia lokalu, według ustawy o własności lokali, jest jego samodzielność. Ustawa jednocześnie nie precyzuje, na czym owa samodzielność polega, pozostawiając wyjaśnienie tej kwestii doktrynie i orzecznictwu²³².

²³⁰ J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 28; E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2012.

²³¹ E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11, s. 45 i n.

²³² J. Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, „Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej”, Kraków 1997, s. 197–199.

Zgodnie przyjmuje się, że samodzielność lokalu mieszkalnego oznacza przede wszystkim, iż mieszkanie w tym lokalu nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu²³³. Równocześnie dopuszcza się uznanie lokalu mieszkalnego za samodzielny także wówczas, gdy używanie go wymaga korzystania z takich urządzeń znajdujących się poza lokalem, jak np. sanitariaty, jeżeli urządzenia te nie wchodzą w skład innego lokalu²³⁴.

Zagadnieniem spornym w piśmiennictwie jest prawnorzeczowy status lokali niewyodrębnionych, które występują w razie sukcesywnego wyodrębnienia lokali. Spośród zaprezentowanych propozycji rozwiązania tej kwestii²³⁵ najbardziej trafna wydaje się koncepcja oparta na pojęciu złożonej nieruchomości lokalowej. Przyjmuje się, że z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu nieruchomość „wyjściowa” rozpada się na wyodrębnione lokale, niewyodrębnione lokale (tworzące łącznie złożoną nieruchomość lokalową) i nieruchomość wspólną. Złożona nieruchomość lokalowa jest odrębną nieruchomością i stanowi przedmiot własności „dotychczasowego właściciela nieruchomości” (art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali)²³⁶.

Koniecznym elementem odrębnej własności lokali jest nieruchomość wspólna, która obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali). Sprawa komplikuje się w znaczący sposób, gdy powstanie pytanie, czy takie lokale składające się na nieruchomość „złożoną” mogą stanowić odrębny przedmiot hipoteki przymusowej.

Jeżeli lokale wyodrębniono na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, nieruchomość wspólna ogranicza się jedynie do budynku. Przedmiotem wspólności jest wówczas także prawo użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali). Z własnością lokalu jest związany udział we własności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 zd. 1 ustawy o własności lokali), a w przypadku lokali wyodrębnionych w budynku wzniesionym na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – ponadto udział w tym prawie (art. 4 ust. 3 ustawy o własności lokali). Hipoteka przymusowa musiałaby w przedstawionej sytuacji objąć więc nie tylko lokal wyodrębniony, ale również udział w użytkowaniu wieczystym (art. 34 § 3 pkt 1 w zw. z art. 34 § 4 pkt 1). Sytuacja taka nie jest jednak realna, gdyż nie jest możliwe ustanowienie hipoteki przymusowej na ułamkowej części praw innych niż własność nieruchomości, a to wobec braku analogicznego przepisu do art. 34 § 2 Ordynacji podatkowej.

²³³ Por. cytowane już postanowienie SN z dnia 17 stycznia 1975 r.; wyrok SN z dnia 26 sierpnia 1980 r., II CR 258/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 128.

²³⁴ J. Augustynowicz, *Odrębna własność lokali*, NP 1982, nr 1–2, s. 26.

²³⁵ Por. zestawienie dokonane przez M. Bednarek, *op. cit.*, s. 117 i 118 oraz M. Nazar, *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995, s. 10–11 i 28–31.

²³⁶ M. Nazar, *op. cit.*, s. 30 i 31.

Należy jednak pamiętać, że zgodnie z art. 50 k.c. udziały w użytkowaniu wieczystym stanowią części składowe lokalu. Gdyby więc Skarb Państwa odsprzedał grunt (na którym znajduje się budynek z analizowanymi lokalami) innemu właścicielowi, to hipoteka przymusowa względem tego właściciela obejmowałaby całą nieruchomość (również nieruchomości lokalowe „złożone”) wraz z prawem użytkowania wieczystego.

Współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter przymusowy, jako że nie można żądać jej zniesienia dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy o własności lokali)²³⁷.

Wprowadzenie jeszcze pod rządami Prawa rzeczowego, lecz poza nim, a następnie w Kodeksie cywilnym trzech rodzajów nieruchomości jest na pewno usprawiedliwione potrzebami życia. Prowadzi jednak do zagęszczenia sfer przestrzennych wyznaczanych przez te nieruchomości, co już samo w sobie niesie komplikacje, choć można je względnie wystarczająco określić. Pytanie, czy nie czyni się tego ponad potrzeby. Czy zamiast powracać w pewnym sensie do rozbijania fizycznej całości, jaką tworzy grunt i budynek, a która stała się zbędna wobec odróżniania obok rzeczy – części składowych i przynależności²³⁸, nie należy stosować form prostszych.

Na tle rozważań dotyczących pojęcia nieruchomości jako przedmiotu hipoteki przymusowej należałoby się zastanowić nad możliwością obciążenia hipoteką nieruchomości wyłączonej spod egzekucji. Według jednego z poglądów, wyrażonego na gruncie ustawodawstwa przedwojennego²³⁹, na przedmiotach wyłączonych spod egzekucji nie można ustanowić hipoteki, albowiem nie można takiej hipoteki zrealizować. W literaturze odnaleźć można jednak jeszcze zdecydowanie odmienne stanowisko, dopuszczające możliwość zabezpieczenia hipoteką nieruchomości należących do składników majątkowych dłużnika wyłączonych spod egzekucji. Stanowisko to opiera się na założeniu, że właściciel nieruchomości przez sam fakt jej obciążenia nie staje się dłużnikiem wierzyciela hipotecznego, wobec czego nie mają zastosowania przepisy o ochronie dłużnika egzekwowanego przewidziane w Kodeksie postępowania cywilnego²⁴⁰. Wydaje się, że pogląd o dopuszczalności obciążenia hipoteką składników majątkowych wyłączonych spod egzekucji jest zasadny. Nie może on być jednak argumentowany tym, że dłużnik,

²³⁷ Problematyka nieruchomości wspólnej omówiona zostaje w dalszej części pracy; por. też E. Gniewek, *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 1995, z. 2, s. 167.

²³⁸ Reliktem są tylko powstałe pod rządami kodeksu Napoleona odrębne własności budynkowe, które nie będąc z zasady częściami składowymi nieruchomości gruntowej, nie są związane z uprawnieniem w stosunkach prawnych dotyczących nieruchomości gruntowych; por. J. Ignatowicz, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 139–140.

²³⁹ F. Zoll, *Prawo cywilne. Prawa zastawnicze*, Kraków 1937, s. 19 – pogląd wyrażony w odniesieniu do zastawu, który wydaje się znajdować odniesienie również do hipoteki.

²⁴⁰ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r., Kodeks postępowania cywilnego, Dz. U z 2014 r., poz. 101 ze zm., dalej również jako k.p.c.; zob. podobnie J. Skąpski, *Zastaw...*, s. 183 w stosunku do zastawu.

niebędący dłużnikiem osobistym wierzyciela nie jest dłużnikiem wierzyciela hipotecznego w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, dłużnik bowiem, niebędący dłużnikiem osobistym wierzyciela jest jego dłużnikiem w znaczeniu prawa materialnego, a także procesowego. Za przyjęciem stanowiska, zgodnie z którym dopuszczalne jest obciążenie nieruchomości wyłączonych spod egzekucji, przemawiają argumenty natury celowościowej²⁴¹. Wierzyciel hipoteczny nigdy bowiem nie mógłby być pewny, czy nie zostały spełnione warunki, które powodują wyłączenie przedmiotu hipoteki spod egzekucji. Do wyłączenia przedmiotu spod egzekucji dochodzić może zarówno na skutek zmiany sytuacji majątkowej dłużnika hipotecznego, a także poprzez zbycie przedmiotu hipoteki na inną osobę. Ponadto nie wiadomo, jaki moment miałby decydować o tym, że rzecz nie może być obciążona hipoteką ze względu na to, że nie podlega egzekucji. Nie wiadomo bowiem, czy decydująca miałaby być data wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej, czy może chwila złożenia wniosku o wszczęcie egzekucji. Reasumując, wierzyciel hipoteczny musi być pewny, że doszło do powstania hipoteki przymusowej. Ponadto należy podkreślić, że w odniesieniu do hipoteki przymusowej znajdują zastosowanie pozaegzekucyjne sposoby zaspokojenia wierzyciela hipotecznego²⁴².

Przedstawione rozważania z wykorzystaniem wykładni systemowej zarówno wewnętrznej, jak i międzygałęziowej pozwalają stwierdzić, że przedmiotem hipoteki przymusowej w prawie podatkowym mogą stać się przedmioty, które odpowiadają cywilnoprawnej definicji nieruchomości. Nieruchomości te nie mogą jednak stanowić własności wierzyciela hipotecznego, czyli odpowiednio Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, gdyż w takim przypadku hipoteka przymusowa jako „prawo na rzeczy cudzej” nie mogłaby powstać. Nie dotyczy to oczywiście przypadków, kiedy właścicielem danej nieruchomości jest inna państwowa lub samorządowa osoba prawna. Zidentyfikowanie wskazanych cech nieruchomości nie jest jednak wystarczające. W praktyce bowiem nie występują wyłącznie nieruchomości pojedyncze (proste), to jest takie, które cechuje to, że mają jednorodną nieskomplikowaną formę. Przeciwnie, nieruchomości (oraz rzeczy ruchome) mają zazwyczaj charakter złożony, a więc niejednolity. W rzeczywistości jednak każdą rzecz, także pojedynczą jako przedmiot materialny, da się podzielić na pewne części (rzeczą, jest więc cała nieruchomość oraz oddzielone od niej okna czy rury)²⁴³. Aktualna staje się zatem kwestia, czy hipoteka przymusowa może obciążać samą część składową nieruchomości. Taki przedmiot, jak na przykład nowoczesny piec

²⁴¹ J. Skąpski, *Zastaw...*, s. 183.

²⁴² I. Karasek-Wojciechowicz, *Przedmiot zastawu rejestrowego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 3/1998, s. 467.

²⁴³ S. Grzybowski, [w:] W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego*, t. I, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 408.

hutniczy wybudowany na nieruchomości, której wartość jest realnie niewielka, mógłby przecież stanowić samodzielnie składnik majątkowy zapewniający poważne zabezpieczenie należności podatkowych. Podobne problemy pojawiają się w przypadku przedmiotów określanych przez prawo cywilne jako przynależności, pożytki rzeczy oraz rzeczy przyszłe. Wydaje się, iż wskazane zagadnienie wymaga szczegółowej analizy.

3.2. Zakres hipoteki przymusowej obciążającej nieruchomość

Przepisy Ordynacji podatkowej regulujące instytucję hipoteki przymusowej operują jedynie ogólnym pojęciem nieruchomości. Nie udzielają też odpowiedzi na pytanie o dopuszczalność obciążenia hipoteką przymusową części składowych rzeczy. Rodzi to poważne problemy praktyczne. Nie wydaje się jednak, aby osiągnięcie celów prawa podatkowego uzasadniało odstępstwa od generalnych reguł prawa cywilnego nakazujących wyróżnianie poszczególnych rodzajów rzeczy.

Warto zwrócić uwagę na fakt, że hipoteka przymusowa, jako obciążenie rzeczowe zabezpieczające należności podatkowe, może konkurować z obciążeniami rzeczowymi *stricto* cywilnoprawnymi. Może na przykład dojść do obciążenia określonego przedmiotu zarówno hipoteką umowną, jak i hipoteką przymusową. W przypadku zabezpieczeń cywilnoprawnych bez wątpienia obowiązują wszelkie klasyfikacje i zasady dotyczące rzeczy określone przez k.c. Gdyby przyjąć, że nie są one wiążące w przypadku hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, powstałyby niemożliwe do rozwiązania problemy praktyczne. Wydaje się, że ustawodawca podatkowy, konstruując instytucję hipoteki przymusowej, uwzględnił w ramach systemu prawa normy cywilnoprawne w jeszcze większym stopniu, niż mogłoby się to początkowo wydawać. Wynika stąd konieczność podjęcia próby rozwiązania przedstawionych problemów prawnych opartych na stosowanych odpowiednich przepisach k.c.

Zgodnie z treścią art. 47 § 1 k.c. „część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych”. Zasada ta ma charakter generalny i odnosi się do wszystkich praw rzeczowych, w tym również ograniczonych praw rzeczowych. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że jej zastosowanie jest aktualne nie tylko w przypadku ograniczonych praw rzeczowych powstałych w drodze czynności prawnych, lecz nawet powoływanych do życia w drodze decyzji administracyjnych²⁴⁴. Zastosowanie reguły zawartej w art. 47 § 1 k.c. do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym pozostaje również w zgodzie z jej charakterem prawnym jako ograniczonego

²⁴⁴ S. Rudnicki, S. Dmowski, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, wyd. II, Warszawa 1999, s. 151.

prawa rzeczowego. Można zatem przyjąć, że część składowa nieruchomości nie może stanowić odrębnego przedmiotu hipoteki przymusowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe. Sytuacja taka trwa do momentu, dopóki część składowa nie rozpocznie odrębnego bytu prawnego. Wtedy bowiem, zazwyczaj w wyniku odłączenia, przestaje być częścią składową innej rzeczy i staje się rzeczą samodzielną. Od tej chwili może być odrębnym przedmiotem praw rzeczowych, a więc również hipoteki przymusowej.

Według treści art. 47 § 2 k.c. „częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego”. Jednakże w treści art. 47 § 4 k.c. zastrzeżono, że „przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych”. Z treści obydwu przepisów wynika, że z części składowych mogą być zbudowane zarówno nieruchomości, jak i ruchomości, albowiem art. 47 k.c. mówi ogólnie „o rzeczach”. Określony przedmiot stanowi więc część składową innej rzeczy, w tym nieruchomości, jeżeli spełnione są łącznie następujące przesłanki. Po pierwsze jest z rzeczą połączony nie tylko w sensie gospodarczym, ale również fizycznym, po drugie, połączenie jest na tyle silne, że odłączenie spowodowałoby zasadnicze zmiany bądź w całości, bądź też przedmiotu odłączonego, i po trzecie w końcu, połączenie jest trwałe, a więc nie dokonane jedynie dla przemijającego użytku²⁴⁵.

W świetle regulacji art. 47 § 3 k.c. przedmiot połączony z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie będzie mógł być uważany za jej część składową, choćby w wyniku jej odłączenia doszło do uszkodzenia lub istotnej zmiany całości lub tego odłączonego przedmiotu²⁴⁶. Termin „przemijający użytek” oznacza, że połączenie nie może mieć charakteru krótkotrwałego. Zastosowanie normy zawartej w art. 47 § 3 k.c. pozwala zatem na precyzyjne określenie, czy organ podatkowy może obciążyć hipoteką przymusową na przykład piec hutniczy wybudowany na nieruchomości. Jeżeli został on tam umieszczony jedynie dla użytku przemijającego, to jest na przykład na okres trwania dzierżawy gruntu przez właściciela huty, to nie stanowi części składowej nieruchomości, lecz odrębną rzecz ruchomą. W konsekwencji może zostać, niezależnie od hipoteki przymusowej na nieruchomości, obciążony na przykład zastawem skarbowym jako odrębny przedmiot zabezpieczenia.

Hipoteka przymusowa ustanowiona na nieruchomości obejmuje również części składowe rzeczy obciążonej²⁴⁷. Wynika to z odpowiedniego zastosowania ogólnie

²⁴⁵ J. R. Resich (red.), *Kodeks cywilny*, tom II, Warszawa 1997, s. 134–135.

²⁴⁶ Orzeczenie SN z dnia 4 listopada 1963 r., I CR 855/62, RPE 1965/ 2/358, aktualne na gruncie obowiązującego k.c., pomimo faktu, iż na gruncie art. 7 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz. U. Nr 57, poz. 319, prawodawca posłużył się pojęciem „użytku chwilowego”.

²⁴⁷ Analogicznie w odniesieniu do zastawu zwykłego (co można odnieść też do hipoteki zwykłej) J. Gołaczyński, *Zastaw na rzeczach ruchomych*, Warszawa 2002, s. 463.

przyjętej na gruncie prawa cywilnego zasady, że część składowa dzieli los rzeczy głównej²⁴⁸. Warto jednak podkreślić, że rozwinięcie zasady wyrażonej w art. 47 k.c. zawiera art. 48 k.c., według którego „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasiedzenia lub zasiania”²⁴⁹. Ponadto zgodnie z treścią art. 191 k.c. „własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Obydwa przepisy są wyrazem zasady *superficies solo cedit*²⁵⁰. Oznacza ona, że wszystko co zostało na gruncie wzniesione lub zasadzone, bez względu na to, kto tego dokonał i z czyich materiałów oraz jakiej wartości są te materiały, albo też na nim wyrosło staje się własnością właściciela gruntu jako część składowa tego gruntu²⁵¹. Jeżeli jednak chodzi o drzewa i inne rośliny, to za części składowe gruntu nie mogą zostać uznane rośliny, których zasadzenie lub zasianie miało na celu jedynie przemijające związanie ich z gruntem, na przykład materiał szkółkarski lub sadzonki w gospodarstwie ogrodniczym przeznaczone do bieżącej sprzedaży²⁵².

Zasada *superficies solo cedit* nie odnosi się natomiast do budynków i innych urządzeń, które zostały połączone z gruntem w sposób jedynie prowizoryczny, jak baraki, szopy, niepodpiwniczone kioski itp.²⁵³ Tego rodzaju rzeczy ruchome w wielu przypadkach stanowią istotne składniki majątkowe zobowiązanego, które jeśli osiągną wartość co najmniej 10 200 zł²⁵⁴, mogą zostać z kolei obciążone nie hipoteką przymusową, a zastawem skarbowym²⁵⁵.

²⁴⁸ Uzasadnienie uchwały SN z dnia 25 marca 1968 r., III CZP 14/68, Lex nr 705.

²⁴⁹ Przez „inne urządzenia”, o których mowa w art. 48 k.c., należy rozumieć budowle trwale związane z gruntem, wskazane w art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, Dz. U. z 2000 r., Nr 106, poz. 1126, takie jak na przykład budowle ziemne, trwale związane z gruntem pomniki.

²⁵⁰ Należy pamiętać o pewnych regulacjach szczególnych, które wyłączają zastosowanie zasady *superficies solo cedit* w stosunku do nieruchomości (budynkowych i lokalowych) i ruchomości („innych urządzeń”, roślin); zob. na przykład art. 274 i 279 § 1 zd. 2 k.c.

²⁵¹ S. Resich (red.), *op. cit.*, s. 137–138. Przepis art. 48 k.c. nie ma jednak zastosowania do nieruchomości budynkowych i lokalowych.

²⁵² S. Rudnicki, S. Dmowski, *Komentarz...*, s. 156. Wyraźnego podkreślenia wymaga fakt, że zasada wyrażona w art. 47 § 3 k.c. odnosi się również do przedmiotów innego rodzaju, w tym także budynków i budowli.

²⁵³ Niepublikowane orzeczenie SW w Krakowie z dnia 17 marca 1954 r., BMS 1955/4/29.

²⁵⁴ Kwota ustalona w dniu 1 stycznia 2005 r., w pkt 1 obwieszczenia Ministra Finansów z 13 sierpnia 2004 r., w sprawie wysokości kwot wymienionych w art. 41 § 1 oraz art. 112 § 1 pkt 3 Ordynacji podatkowej, „Monitor Polski” 2004, Nr 35, poz. 613.

²⁵⁵ Jednakże dom drewniany bez względu na to, czy postawiony jest na podwalinach czy na podmurówce, stanowi zawsze część składową nieruchomości gruntowej; zob. orzeczenie SN z dnia 23 lipca 1963 r., IIICR 137/63, OSN 1964, nr 7–8, poz. 156, które zachowało aktualność na gruncie k.c. Należy opowiedzieć się za stwierdzeniem, że kryterium trwałego związania z gruntem nie spełniają tymczasowe obiekty budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 5 Prawa budowlanego, jako przeznaczone do czasowego użytkowania w okresie krótszym od ich trwałości technicznej.

Przynależności rzeczy stanowią często przedmioty o znacznej wartości majątkowej. Mogą zatem stanowić poważne zabezpieczenie należności podatkowych. Dlatego ogromne znaczenie praktyczne ma rozstrzygnięcie problemów związanych z możliwością obciążania tego rodzaju przedmiotów hipoteką przymusową łącznie z nieruchomością czy też w odłączeniu od nieruchomości – zastawem skarbowym. Zgodnie z definicją zawartą w art. 51 § 1 k.c. „przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi”. Z kolei według treści art. 51 § 2 k.c. „przynależność nie traci tego charakteru przez przemijające pozbawienie jej faktycznego związku z rzeczą główną”²⁵⁶. Wydaje się, że odpowiednie stosowanie art. 51 k.c. na gruncie prawa podatkowego pozwala przyjąć, że przynależność nieruchomości może stanowić samodzielny przedmiot na przykład zastawu skarbowego (lub jakiegokolwiek innego) i nie musi być objęta łącznie z nieruchomością hipoteką przymusową. Wynika to już z faktu, że przynależność zawsze jest rzeczą ruchomą mającą odrębny byt prawny. Zabezpieczenie powstanie zatem niezależnie od rzeczy głównej. Przynależność powinna wówczas jednak samodzielnie posiadać przymiot zastawialności. W praktyce oznaczałoby to przede wszystkim, że przynależność musi mieć samodzielnie realną wartość materialną. Tego typu dywagacje znajdowałyby niewątpliwie swoje uzasadnienie, należy jednakże mieć również na uwadze przepisy szczególne zawarte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. W myśl bowiem jej art. 84 „hipoteka obejmuje nieruchomość wraz z przynależnościami i utrzymuje się na niej jako na całości aż do zupełnego wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza”. Zacytowany przepis oznacza między innymi, że hipoteka – obciążając nieruchomość – obciąża także części składowe nieruchomości (stosownie do art. 47–50 k.c.), co stawia pod znakiem zapytania wcześniejsze dywagacje poczynione wokół art. 51 k.c. Zgodnie natomiast z art. 52 k.c. „czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych”. Okazuje się więc, że ogólna reguła zawarta w art. 52 k.c. dopuszcza wyłączenie przynależności z zakresu czynności prawnej dotyczącej rzeczy głównej przez strony²⁵⁷ tej czynności. Wyjątek od tej reguły statuuje właśnie art. 84 ustawy

²⁵⁶ Z powyższego wynika, że dana rzecz stanowi przynależność innej rzeczy, jeżeli spełnia łącznie następujące przesłanki: 1) w odróżnieniu od części składowej, która traci całkowicie swoją samodzielność, przynależność stanowi rzecz całkowicie odrębną od rzeczy głównej, 2) przynależnością może być tylko rzecz ruchoma, 3) przynależnością jest taka rzecz ruchoma, która pozostaje z rzeczą główną w stosunku gospodarczego podporządkowania, 4) rzecz ruchoma jest przynależnością tylko o tyle, o ile jest potrzebna do korzystania z rzeczy głównej zgodnie z jej przeznaczeniem, 5) przynależność musi pozostawać z rzeczą główną w związku faktycznym, 6) przynależnością jest tylko taka rzecz ruchoma, która pozostaje własnością właściciela rzeczy głównej, zob. S. Resich (red.), *op. cit.*, s. 141–142.

²⁵⁷ Albo stroną – przy czynnościach prawnych jednostronnych.

o księgach wieczystych i hipotece. W przypadku więc hipoteki przymusowej, podatkowej (do której art. 34 § 5 nakazuje odpowiednie stosowanie przepisów o hipotece na nieruchomości) zawsze obciążenie będzie obejmowało również przynależności nieruchomości²⁵⁸.

Zawarte w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece modyfikacje zakresu obciążenia hipoteką w stosunku do zasad wyrażonych w części ogólnej prawa cywilnego sięgają jednak znacznie dalej. Hipoteka obciąża bowiem także rzeczy powstałe wskutek utraty w pewnych okolicznościach przez części składowe oraz przynależności nieruchomości dotychczasowego statusu prawnego. W myśl art. 85 ustawy o księgach wieczystych i hipotece części składowe nieruchomości są objęte hipoteką również po ich odłączeniu. Hipoteka obciąża także rzeczy, które wskutek zbycia przestały być przynależnościami (art. 86 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Ograniczenia naszkicowanego rozwiązania zarówno w przypadku odłączonych części składowych, jak i byłych przynależności zmierzają w dwóch kierunkach. Po pierwsze, przedmioty te stają się wolne od obciążenia z chwilą ich usunięcia z nieruchomości (art. 85 i 86 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Regulacja ta jest zapewne podyktowana dążeniem do wyeliminowania komplikacji, które mogłyby występować przy rozwiązaniu przeciwnym²⁵⁹. Wierzyciel hipoteczny może jednak sprzeciwić się usunięciu z nieruchomości byłych części składowych oraz przynależności nawet przed zajęciem nieruchomości, jeżeli właściciel narusza przez to zasady prawidłowej gospodarki (art. 87 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jeżeli zajęcie nieruchomości już nastąpiło, wierzyciel hipoteczny może się sprzeciwić usunięciu rzeczonych przedmiotów bez powyższych ograniczeń (wniosek *a contrario* z art. 87 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)²⁶⁰.

Po drugie, hipoteka nie obejmuje „odłączonych części składowych” i byłych przynależności również wtedy, gdy pozostają one wprawdzie na nieruchomości, lecz zostały zbyte w granicach prawidłowej gospodarki, a umowa zbycia jest stwierdzona pismem z datą urzędowo poświadczoną (art. 85 i 86 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Funkcją tego rozwiązania jest zapewnienie właścicielowi możliwości racjonalnego gospodarowania nieruchomością hipoteczną²⁶¹. Omawiana regulacja zabezpiecza także interesy Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego jako potencjalnych wierzycieli hipotecznych, wprowadzając wymóg formy szczególnej dla umowy zbycia wspomnianych przedmiotów. Istotny z tego punktu widzenia jest zwłaszcza wymóg urzędowego poświadczenia daty, odłączonych części składowych lub byłych przynależności,

²⁵⁸ Z. Woźniak, Glosa do uchwały SN z dnia 20 marca 2003 r., III CZP 1/03, „Palestra” 2004, nr 9–10, s. 240.

²⁵⁹ S. Szer, *Nowe Prawo Rzeczowe*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1946, nr 9–10, s. 5.

²⁶⁰ E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla, *op. cit.* (art. 85–87).

²⁶¹ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 249.

umowa zawarta w formie określonej w art. 85 i 86 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i w zgodzie z zasadami prawidłowej gospodarki będzie nieważna, jeżeli zawarto ją już po dokonaniu zajęcia nieruchomości²⁶².

W myśl art. 85 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „hipoteka nie obejmuje odłączonych części składowych, które przypadają dzierżawcy, oraz tych, które przypadają użytkownikowi lub mającemu służebność, jeżeli użytkowanie lub służebność ma pierwszeństwo przed hipoteką”. Powołany przepis dotyczy pożytków naturalnych, do których pobrania są uprawnieni dzierżawca, użytkownik oraz właściciel nieruchomości władnącej (art. 53 § 1 i art. 55 § 1 k.c.). Słuszne wydaje się zastosowanie powyższych rozważań również do sytuacji związanych z hipoteką przymusową, gdyż przepisy szczególne ją regulujące nie zawierają jakiegokolwiek ich zakwestionowania. W omawianej sytuacji dostrzec można interesujące uprzywilejowanie dzierżawcy. Ustawa wymaga bowiem dla wyłączenia spod obciążenia hipotecznego pożytków przypadających użytkownikowi i właścicielowi nieruchomości władnącej, aby przysługujące im prawo miało pierwszeństwo przed hipoteką. Warunek ten może zostać spełniony tylko wówczas, gdy wspomniane prawa podmiotowe zostaną ujawnione w księdze wieczystej (art. 11 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)²⁶³. Tymczasem dla wyłączenia spod obciążenia hipoteką pożytków przypadających dzierżawcy nie jest wymagane ujawnienie prawa w księdze wieczystej. Rozwiązanie to jest tym bardziej zastanawiające, że na mocy art. 16 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dopuszczalne jest ujawnienie prawa przysługującego dzierżawcy w księdze wieczystej. Dopiero w razie ujawnienia prawa dzierżawy prawo to zyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)²⁶⁴. Zarazem na mocy art. 85 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który należy uznać za *lex specialis* względem art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, prawo dzierżawy uzyskuje skuteczność względem hipoteki – w zakresie określonym tym przepisem – niezależnie od ujawnienia w księdze wieczystej i niezależnie od czasu jego powstania. Trudno uznać to uprzywilejowanie dzierżawcy za uzasadnione.

Hipoteka obejmuje także roszczenie właściciela o czynsz najmu lub dzierżawy (art. 88 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece *in principio*). Właściciel może jednak pobierać czynsz aż do chwili zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego (art. 88 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece *in fine*). Ostatnio przytoczona reguła w całej rozciągłości odnosi się jedynie do czynszów, o które wierzytelności

²⁶² E. Bałań-Gonciarz H. Ciepla, *op. cit.* (art. 86 i 87).

²⁶³ J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 185.

²⁶⁴ Z dwoma wyjątkami wskazanymi w art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

są już wymagalne. W razie bowiem zajęcia nieruchomości zapłata czynszu dokonana za więcej niż jeden pełny okres płatności przypadającej po zajęciu jest bezskuteczna wobec wierzyciela hipotecznego (art. 88 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zapłata za dłuższy okres będzie jednak miała skutek także wobec wierzyciela hipotecznego, jeżeli wniosek o jej ujawnienie został złożony przed dniem złożenia wniosku o wpis hipoteki (art. 88 ust. 2 *in fine* w związku z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przepis art. 88 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi tylko o czynszu, który przypada właścicielowi. Powstaje wątpliwość, czy można tę regulację odnieść także do innych osób, które oddały nieruchomość hipoteczną w najem lub dzierżawę. Wydaje się, że przepisy o zakresie obciążenia hipoteką stanowią *lex specialis* w stosunku do art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z przepisami Tytułu III Księgi I k.c. Regulacje szczególne należy zaś traktować liberalnie. Hipoteka na nieruchomości obejmuje więc roszczenia o czynsz najmu lub dzierżawy przysługujące właścicielowi²⁶⁵. Szczegółowa analiza tego problemu wydaje się jednak wykraczać poza tematykę pracy.

Przepisy podatkowe nie zajmują się w sposób szczegółowy problematyką nieruchomości. Również doktryna i orzecznictwo podatkowe nie wypracowały własnych teorii na ten temat. Jak jednak wynika z przedstawionych rozważań, pojęcie nieruchomości zostało użyte przez ustawodawcę podatkowego przy konstruowaniu przedmiotu hipoteki przymusowej w tym samym znaczeniu, jakie funkcjonuje w prawie rzeczowym. Wobec tego dopiero posłużenie się cywilnoprawnymi definicjami nieruchomości pozwala stwierdzić, jakie przedmioty mogą zostać obciążone hipoteką przymusową. Również dopiero sięgnięcie do reguł obowiązujących w prawie cywilnym pozwala na określenie skutków wywoływanych przez przemiany fizyczne nieruchomości stanowiącej przedmiot hipoteki przymusowej.

3.3. Prawa majątkowe jako przedmiot hipoteki przymusowej

Możliwość powstania na gruncie prawa cywilnego zabezpieczenia hipotecznego nie tylko na nieruchomości, ale również na prawie powoduje rozciągnięcie przepisów prawa rzeczowego na różnego rodzaju prawa wchodzące w skład majątku dłużnika hipotecznego. W rezultacie dzięki odpowiedniemu zastosowaniu regulacji o hipotece na nieruchomości prawa do pewnego stopnia zaczynają być traktowane jak przedmioty materialne wyodrębnione i poddane władzy ludzkiej. Podobna sytuacja występuje w przypadku zabezpieczenia hipotecznego na gruncie prawa podatkowego. Hipoteka

²⁶⁵ Inaczej B. Błażejczak, *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968, s. 144.

przymusowa na prawie różni się od hipoteki przymusowej na nieruchomości przede wszystkim tym, że przedmiotem, z którego dłużnik hipoteczny ponosi odpowiedzialność, nie jest rzecz stanowiąca jego własność. Przedmiotem tym może być natomiast rzecz (nieruchomość), z uwagi na którą dłużnik hipoteczny jest uprawniony w ramach innego stosunku prawnego niż stosunek prawny własności²⁶⁶. Innymi słowy, przedmiotem tym jest prawo (inne niż prawo własności), które odnosi się do nieruchomości, która jest nośnikiem pewnej wartości majątkowej.

Jednym z takich praw jest powoływane przez art. 34 § 4 pkt 2 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Podkreślenia jednak wymaga fakt, iż ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw²⁶⁷ powołała do życia tylko jedno ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielczej, którego przedmiotem może być jednak lokal każdego rodzaju. Treścią tego prawa w myśl jego ustawowej definicji jest oddanie przez spółdzielnię mieszkaniową członkowi lokalu do używania w zamian za wkład budowlany. Członek obowiązany jest także uiszczać opłaty określone w ustawie i statucie spółdzielni.

Nowa regulacja na tyle odbiega od konstrukcji spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego stworzonej w uchylonych ostatecznie przez powołaną ustawę przepisach prawa spółdzielczego, że może się pojawić wątpliwość, czy prawo o podobnej do niego nazwie jest tym samym prawem podmiotowym. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zostało w nowych przepisach zaliczone do katalogu ograniczonych praw rzeczowych, co w praktyce ma niewielkie znaczenie, przepisy Kodeksu cywilnego bowiem o takich prawach będą miały do niego zastosowanie jedynie w niewielkim zakresie, nieuregulowanym w przepisach z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych²⁶⁸.

W obowiązującym do dnia 20 lutego 2011 r. stanie prawnym przepis art. 34 § 4 o.p. wymieniał oddzielnie wśród przedmiotów hipoteki: „własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawo do domu jednorodzinnego”. Obecnie ustawodawca posługuje się zwrotem „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”. Zatem trzy powyższe prawa spółdzielcze na mocy ustawy z dnia 2 lipca 2004 r.²⁶⁹ stały się (z dniem 19 sierpnia 2004 r.) spółdzielczym

²⁶⁶ Szerzej na temat stosunku prawnego hipoteki na prawach A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 162 i n.

²⁶⁷ Dz. U. Nr 240, poz. 2058.

²⁶⁸ Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27.

²⁶⁹ Ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 172, poz. 1804.

własnościowym prawem do lokalu. Dokonana zmiana art. 34 § 4 pkt 2 o.p. ma charakter wyłącznie porządkujący²⁷⁰.

Pod pojęciem „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu” należy także rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, które może być obciążone hipoteką²⁷¹.

Dokonanie interpretacji instytucji prawnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako przedmiotu hipoteki przymusowej wymaga krótkiego przedstawienia problemów związanych z tym prawem podmiotowym na gruncie dotychczas obowiązujących przepisów prawnych.

Jedną ze szczególnie kontrowersyjnych zasad, na jakich opierała się konstrukcja spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, była zasada jednopodmiotowości i niepodzielności tego prawa. Zgodnie z art. 215 § 1 prawa spółdzielczego – prawo to mogło należeć tylko do jednej osoby albo do małżonków. Było to rozwiązanie wyjątkowe na tle konstrukcji innych ograniczonych praw rzeczowych, gdyż rodziło szereg komplikacji w zakresie majątkowych konsekwencji rozwodu i dziedziczenia, których jednak szczegółowe omówienie wykracza poza problematykę pracy. Liczne wątpliwości budziła również zasada jednopodmiotowości w zakresie dziedziczenia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Zgodnie z nieobowiązującym już art. 228 prawa spółdzielczego w razie śmierci członka spółdzielni spadkobierca powinien być w terminie jednego roku przedstawić stwierdzenie nabycia spadku albo dowód wszczęcia postępowania w tym przedmiocie. W razie niedopełnienia tych czynności lub odmowy przyjęcia w poczet członków spółdzielni mieszkaniowej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wygasało z mocy prawa bez konieczności dokonywania jakichkolwiek czynności przez spółdzielnię mieszkaniową. Przepisy te znajdowały odpowiednie uzasadnienie w przypadku śmierci jednego ze współmałżonków, którym prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, oraz w przypadku zapisu tego prawa. Dlatego też oba te rozwiązania zostały uznane przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją, w szczególności z zasadą ochrony własności w najszerszym konstytucyjnym znaczeniu, obejmującym wszelkie prawa majątkowe²⁷².

Natomiast całkowicie poza kontrolą spółdzielni leżała możliwość obciążania przez członka hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Możliwość obciążania przez członka spółdzielni

²⁷⁰ S. Babiarz [et al.], *Ordynacja podatkowa*, Warszawa 2009, s. 260.

²⁷¹ Postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04, OSP 2005, z. 5, poz. 62

²⁷² S. Dmowski, *Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 10, s. 38.

hipoteką spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, wprowadził początkowo przepis art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece²⁷³ w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe²⁷⁴. Następnie możliwość tę potwierdził w stosunku do hipoteki przymusowej podatkowej art. 34 § 4 pkt 2, 3 i 4 o.p. Ta szczególna konstrukcja, w której ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości spółdzielczej mogło być obciążone innym ograniczonym prawem rzeczowym – hipoteką, wymagała dopuszczenia zakładania ksiąg wieczystych dla wymienionych praw podmiotowych. To daleko posunięte obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, mogące w konsekwencji doprowadzić do zmiany uprawnionego z tytułu tego prawa, nie wymagało zgody ani wiedzy spółdzielni. Skomplikowana konstrukcja hipoteki na prawie obciążającym nieruchomość spółdzielczą wymagała odejścia od zasad konstrukcji ograniczonego prawa rzeczowego jako prawa na rzeczy cudzej. W przypadku bowiem zajścia przesłanek wygaśnięcia takiego prawa, jeżeli było ono obciążone hipoteką, prawo nie wygasało, lecz przechodziło na spółdzielnię mieszkaniową, która była zobowiązana zbyć je w drodze licytacji²⁷⁵.

Od 31 lipca 2007 r., tj. wraz z wejściem w życie ustawy z 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw²⁷⁶, nie ma już możliwości ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak prawa wcześniej ustanawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe nadal przysługują uprawnionym.

Od 1992 r., wraz z wprowadzeniem do ustawy o księgach wieczystych i hipotece art. 24¹, zostało prawnie dopuszczone zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Przepis ten nie nakłada na osobę posiadającą własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego obowiązku założenia księgi wieczystej dla tego prawa, dlatego też wielu spółdzielców nie podjęło takich działań²⁷⁷. Celem, jaki przyświecał ustawodawcy, było umożliwienie ustanowienia hipoteki na zabezpieczenia kredytu bankowego przy zakupie własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego, co

²⁷³ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r., Dz. U. Nr 19, poz. 147.

²⁷⁴ Dz. U. Nr 115, poz. 496.

²⁷⁵ H. Nowara-Barcz, *Teoretyczne aspekty instytucji hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali*, „Rejent” 1992, nr 11, s. 35.

²⁷⁶ Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2007 r. Nr 223, poz. 1779.

²⁷⁷ Postanowienie SN Izba Cywilna z 4 listopada 1998 r., II CKN 873/97.

w konsekwencji istotnie zwiększyło możliwości obrotu tym prawem, jednocześnie zwiększając także bezpieczeństwo obrotu.

Problem polegał jednak na tym, że ogromna liczba spółdzielni mieszkaniowych w kraju, z różnych względów, nie miała i nie ma uregulowanego stanu prawnego nieruchomości i budynków, w których znajdują się lokale mieszkalne, tj. nie mają w księgach wieczystych prowadzonych dla gruntu wpisanego na ich rzecz prawa własności bądź prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. W związku z tym szybko powstało pytanie, czy w takiej sytuacji również dopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego? Zagadnienie to zostało rozstrzygnięte uchwałą Sądu Najwyższego z 30 maja 1994 r.²⁷⁸, w której sąd stwierdził, iż okoliczność, że nie wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe mają uregulowany stan prawny nieruchomości i budynków, była znana już przy opracowywaniu wstępnych założeń do ustawy wprowadzającej możliwość ustanawiania księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Dnia 24 maja 2013 r. Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów podjął uchwałę²⁷⁹ w sprawie III CZP 104/12 następującej treści: „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”.

Jest to uchwała o treści odmiennej niż uchwała z dnia 30 maja 1994 r.²⁸⁰, w której Sąd orzekł, że założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni nie jest uzależnione od uregulowania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r.²⁸¹, w której Sąd orzekł, że brak uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie stanowi przeszkody do założenia księgi wieczystej w celu ujawnienia w niej praw wymienionych w art. 24¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten dotyczył własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 24 maja 2013 r. Sąd Najwyższy zajął się głównie krytyką powołanych wyżej uchwał Sądu Najwyższego z 1994 r. oraz uzasadnieniem

²⁷⁸ Uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 73/94, OSNC Nr 12/1994, poz. 236.

²⁷⁹ Uchwała SN z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12.

²⁸⁰ Uchwała z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 79/94.

²⁸¹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94, „Rejent 1996, nr 3, s. 123.

tezy opartym głównie na przepisach ustawy Prawo spółdzielcze. Natomiast nie przeanalizował skutków prawnych, jakie będą wynikiem podjęcia takiej uchwały ani dla już zawartych umów o ustanowienie „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”, ani dla już założonych ksiąg wieczystych dla takich „praw”.

Kierując się uchwałami Sądu Najwyższego z 1994 r., spółdzielnie mieszkaniowe ustanawiały na rzecz swoich członków własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu nawet w sytuacji, gdy nie były właścicielami albo użytkownikami wieczystymi gruntu z posadowionym budynkiem i wyodrębnionymi w nim lokalami, na których ustanawiane były prawa spółdzielcze. Z kolei sądy wieczystoksięgowe zakładały księgi wieczyste dla takich praw spółdzielczych. Banki udzielały kredytów pod zabezpieczenie hipoteczne na takich prawach.

Powołana wcześniej ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw uchyliła pkt 1¹ w art. 1 w ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis art. 7 ustawy zmieniającej dodatkowo ustalił, że po wejściu w życie tej ustawy, tj. od 31 lipca 2007 r., spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Jednakże prawa już ustanowione pozostają w mocy.

Ponieważ dla skutecznego powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie było konieczne wpisanie go do księgi wieczystej, na chwilę obecną są spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu ustanowione do 30 lipca 2007 r., dla których nie zostały założone księgi wieczyste. Prawa te są ustanowione na lokalach wydzielonych w budynku posadowionym na gruncie będącym własnością spółdzielni albo oddanym jej w użytkowanie wieczyste. Dla takich spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mogą być założone księgi wieczyste nawet po 30 lipca 2007 r.

Jednakże funkcjonują także umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawierane przez spółdzielnie mieszkaniowe w sytuacji, gdy nie były one właścicielami albo użytkownikami wieczystymi gruntu, na którym był położony budynek, w którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu było ustanawiane, dla których to praw do 24 maja 2013 r. nie została założona księga wieczysta.

Analizowana uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. wywołała zatem wątpliwości, czy możliwe jest skuteczne ustanowienie hipoteki na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Zgodnie z art. 65 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości. Artykuł 65 ust. 5 został dodany przez ustawę z dnia 25 października 1991 r., która weszła w życie w 1992 r. Wyraźną możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej na spółdzielczym prawie do lokalu przewiduje również art. 109 ustawy o księgach

wieczystych i hipotece. Z kolei art. 34 § 5 Ordynacji podatkowej nakazuje do hipoteki przymusowej na analizowanych prawach podmiotowych stosować również przepisy o hipotece na nieruchomości. Wykładnia tych przepisów nie powinna nastroczać poważniejszych trudności. Przepisy o hipotece na nieruchomości mogą być z reguły niemal w pełnym zakresie stosowane do hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali. Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż tego typu regulacje i odesłania nie mogły mieć miejsca za czasów obowiązywania hipoteki ustawowej regulowanej w art. 24 ustawy z dnia 19 lipca 1980 r. o zobowiązaniach podatkowych²⁸². Przepisu tego nie można było stosować do hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali²⁸³.

Do powstania hipoteki przymusowej na spółdzielczym prawie do lokalu wymagany jest – tak jak w wypadku hipoteki na nieruchomości – konstytutywny wpis do księgi wieczystej (art. 67 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Przyjmując tę powszechnie akceptowaną zasadę prawa hipotecznego, ustawodawca stanął wobec trudnego dylematu. Okazało się bowiem, że wiele spółdzielni mieszkaniowych nie ma uregulowanego stanu prawnego swoich nieruchomości i tym samym nie dysponuje księgami wieczystymi. Ponadto niektóre nieruchomości spółdzielni mieszkaniowych obejmują niemal całe osiedla. W wyniku takiego stanu do księgi wieczystej nieruchomości spółdzielczej podlegałoby wpisowi setki i tysiące spółdzielczych praw do lokali, a to byłoby – ze względów technicznych – niemożliwe lub co najmniej w praktyce na tyle trudne, że hamowałoby zdecydowanie tendencję do ustanawiania hipoteki na tych prawach. Mając to na uwadze, ustawodawca wybrał rozwiązanie pragmatyczne, polegające na zakładaniu odrębnej księgi dla każdego spółdzielczego prawa do lokalu, bez potrzeby zakładania księgi dla całej nieruchomości spółdzielczej²⁸⁴.

Zgodnie z art. 24¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste mogą być prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej²⁸⁵. Do ksiąg dla ograniczonych praw rzeczowych stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości (art. 24¹ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Można stwierdzić, że księgi te stanowią pewien wyłom w przejrzystej konstrukcji rejestru przedmiotowego, gdyż przedmiotem przestaje tu być nieruchomość, a staje się nim prawo do nieruchomości. Stąd *de*

²⁸² Dz. U. Nr 27, poz. 111.

²⁸³ T. A. Filipiak, *Hipoteka na lokalach spółdzielczych*, Lublin 1992.

²⁸⁴ Pogląd odmienny (M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz,) stwierdzający, że „założenie księgi dla lokalu możliwe jest tylko o tyle, o ile istnieje księga dla całej nieruchomości”, stanowi zaprzeczenie koncepcji przyjętej przez ustawodawcę.

²⁸⁵ Pod pojęciem domu jednorodzinnego należy rozumieć zarówno budynek wolno stojący, jak i samodzielny część domu bliźniaczego lub szeregowego; por. T. A. Filipiak, *Spółdzielcze prawa do lokali jako przedmiot hipoteki*, „Rejent” 1993, nr 3–4, s. 31.

facto prowadzone są równolegle dwie księgi: jedna dla nieruchomości, w której znajduje się lokal objęty jednym ze wskazanych trzech praw rzeczowych, i druga – dla tego prawa²⁸⁶. Wydaje się, iż nie jest możliwe założenie samodzielnej księgi wieczystej dla tego lokalu, ponieważ nie stanowi on oddzielnego (od pozostałej części nieruchomości) przedmiotu własności. Gdyby był to wyodrębniony jako samodzielna nieruchomość lokal, wówczas zostałaby dla niego założona nowa księga (jak ma to miejsce przy nieruchomościach komunalnych). Jednakże w przypadku spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych lokale pozostają w strukturze nieruchomości, stanowiąc jej część składową. Stąd uzasadnienia dla omawianego obecnie wyjątku należy poszukiwać w dążeniu ustawodawcy do umożliwienia osobom posiadającym któreś z tych praw do skorzystania z możliwości zabezpieczenia spłaty zobowiązań podatkowych hipoteką przymusową na tym prawie²⁸⁷, co teraz jest dopuszczalne na podstawie art. 34 § 4 pkt 2 ustawy Ordynacja podatkowa w związku z art. 65 ust. 2 pkt 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wprost przewidziane. Jednakże do powstania hipoteki potrzebny jest wpis w księdze wieczystej (art. 67 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w związku z art. 34 § 5 o.p.), co czyniło koniecznym umożliwienie tym osobom założenie dla swojego praw ksiąg wieczystych.

Wydaje się, że pewność obrotu nieruchomościami i prawami doń służącymi wymaga nałożenia na sądy obowiązku odnotowywania w księdze wieczystej nieruchomości, w której istnieją lokale z ograniczonym spółdzielczym prawem do nich, każdej nowo powstałej księgi dla takiego prawa wraz z podaniem jej numeru. Niewystarczające byłoby tylko ukształtowanie w tej mierze jednolitej praktyki sądowej jako alternatywy dla zmian ustawodawczych.

Mając cały czas na uwadze cel wprowadzenia ksiąg wieczystych dla ograniczonych praw rzeczowych, tzn. umożliwienie zabezpieczenia wierzytelności (w rozpatrywanym przypadku – Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego) hipoteką przymusową na tym prawie, można by wątpić, czy dopuszczalne było²⁸⁸ założenie księgi w okresie między przydziałem a zamieszkaniem (przekształceniem się prawa w zbywalne). Większość poglądów występujących w literaturze²⁸⁹ opowiadała się przeciwko dopuszczalności takiego rozwiązania. Autorzy ci uznali, iż rozwiązanie takie nie ma

²⁸⁶ D. Wróbel, *Wpis do ksiąg wieczystych własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1993, nr 9, s. 47; M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz, *Hipoteka*, Warszawa 1991, s. 13 i 18, którzy twierdzą, iż księga wieczysta prowadzona jest dla lokalu spółdzielczego.

²⁸⁷ Można też spotkać poglądy, których autorzy uważają, iż zmiany zmierzają w kierunku przekształcenia w przyszłości spółdzielczych ograniczonych praw rzeczowych w odrębną własność lokali; M. Marmaj, *Hipoteka na niektórych ograniczonych prawach rzeczowych*, „Rejent” 1991, nr 3, s. 59.

²⁸⁸ Aktualne przepisy ustawy prawo spółdzielcze nie przewidują już wydawania nowych udziałów.

²⁸⁹ M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz, *op. cit.*, s. 45; E. Drozd, A. Oleszko, *Hipoteka w praktyce. Zagadnienia prawne, orzecznictwo, przepisy*, Poznań – Kluczbork 1995, s. 165.

sensu, gdyż uprawnienia wynikające z przydziału nie przedstawiają z punktu widzenia obrotu żadnej wartości.

Istotne regulacje dotyczące bytu hipoteki również przymusowej zawierał nieobowiązujący już art. 44 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych²⁹⁰. Przepis ten regulował złożone zagadnienie skutków ustanowienia odrębnej własności lokali w zakresie hipotek obciążających nieruchomości stanowiące własność spółdzielni. Jako zasadę przyjęto w ust. 1 wygaśnięcie hipotek obciążających nieruchomości w dniu wejścia ustawy w życie, z chwilą ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni (art. 44 ust. 1). Należało przyjąć, że owo wygaśnięcie następowało z chwilą ustanowienia odrębnej własności wszelkich lokali znajdujących się w danej nieruchomości, niezależnie od tego, czy odrębna własność była ustanawiana na rzecz członków lub innych uprawnionych osób, czy na rzecz spółdzielni. W celu zabezpieczenia wierzytelności poprzednio zabezpieczonych hipoteką, która wygasła na podstawie art. 44 ust. 1, spółdzielnia była obowiązana obciążyć inną nieruchomość stanowiącą jej własność hipoteką (art. 44 ust. 2). Obowiązek ten dotyczył wyłącznie nieruchomości, które w całości pozostawały własnością spółdzielni (art. 40). Byłoby oczywiście niedopuszczalne obciążenie hipoteką innej nieruchomości, w której jeszcze nie ustanowiono odrębnej własności wszystkich lokali.

Z uwagi na fakt, iż przepisy prawa podatkowego nie regulowały odmiennie zagadnienia zabezpieczenia należności podatkowych hipoteką przymusową na prawach spółdzielczych (wskazanych w obowiązującym wówczas art. 34 § 4 pkt 2 i 3 o.p.), słuszne wydawało się zastosowanie do analizowanej instytucji prezentowanych rozwiązań wynikających z prawa cywilnego.

Zgodnie z art. 44 ust.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w sytuacji, gdy ustanowienie odrębnej własności lokali następowało jednocześnie na rzecz wszystkich członków spółdzielni, hipoteka obciążająca nieruchomość stanowiącą własność spółdzielni mieszkaniowej, jak można domniemywać, nie wygasła na podstawie art. 44 ust. 1, ale obciążała wszystkie odrębne lokale. Regulacja ta stanowiła niewątpliwie podstawę powstania hipoteki łącznej²⁹¹, a wierzyciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego), któremu owa hipoteka przysługiwała, obowiązany był dokonać jej podziału między właścicieli odrębnych lokali, stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych. Analizowany przepis zawierał rozwiązanie niesłuszne, ponieważ pozwalał na obciążenie hipoteką również lokali stanowiących własność tych

²⁹⁰ Artykuł 44 został uchylony na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 125, poz. 873.

²⁹¹ Jest to wyjątek od ogólnie przyjętej w pracy reguły dotyczącej hipoteki przymusowej łącznej – szerzej na ten temat zobacz rozdz. III, pkt 4.

osób, które nie posiadają jakichkolwiek zobowiązań, w tym podatkowych. Można było zatem jedynie wyrażać nadzieję, że rozważany przepis nie będzie miał w praktyce żadnego znaczenia, powstanie bowiem sytuacji, w której ustanowienie odrębnej własności lokali następuje jednocześnie na rzecz wszystkich członków spółdzielni, wydawało się bardzo mało prawdopodobne. Z uwagi na powyższe analizowany przepis uległ słusznemu uchyleniu.

Artykuł 45 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa natomiast skutki prawne ustanowienia prawa odrębnej własności lokali, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego w zakresie hipotek dotychczas obciążających te prawa. Zamieszczone w tym artykule regulacje stanowią konsekwencje sformułowania art. 24¹ ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (do którego odsyła art. 45 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym przez ostatnią nowelizację), zgodnie z którym „W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (stanowiących zgodnie z art. 34 § 4 pkt 2 o.p., przedmiot hipoteki podatkowej) w prawo własności nieruchomości, księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość”.

Zgodnie zaś z art. 24¹ ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „Właściciel nieruchomości w wypadkach o których mowa w ust. 2, jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości”.

Artykuł 45 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu, który przewidywał zamknięcie księgi wieczystej prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego oraz przeniesienie hipotek wpisanych w księdze prowadzonej dla ograniczonego prawa rzeczowego do księgi założonej dla lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, pozostawał w sprzeczności z art. 24¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Zgodnie z art. 24¹ ust. 1 w pierwotnym brzmieniu księgi wieczyste mogły być prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Po nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez ustawę z 11 maja 2001 roku o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie²⁹², identyczne brzmienie otrzymał art. 1 ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie zaś

²⁹² Dz. U. Nr 63, poz. 635.

z obecnie obowiązującym art. 24¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece do ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości.

Konkludując, należy stwierdzić, iż zaprezentowane regulacje powinny się bezpośrednio odnieść do hipoteki podatkowej z uwagi na brak (jak już wspomniano) w prawie podatkowym przepisów traktujących samodzielnie problematykę hipoteki przymusowej na lokalach spółdzielczych. Ponadto wydaje się, iż zmiany dokonane na mocy nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierzają w pożądanym kierunku i wyjaśniają większość niejasności związanych z bytem hipoteki również przymusowej na lokalach spółdzielczych, nie są jednak jeszcze w pełni kompatybilne z pozostałymi regulacjami traktującymi hipotekę przymusową, czego dowodem jest chociażby możliwość powstania na podstawie przepisów tejże ustawy hipoteki przymusowej łącznej²⁹³. Ustawodawca nowelizując przepisy, skupił się bowiem w podstawowej mierze na zapewnieniu uprawnionym wyboru prawnej formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych niż na regulacjach dotyczących hipoteki na prawach spółdzielczych.

Wymagające głębszej analizy wydaje się również stawiane w literaturze i orzecznictwie pytanie o możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej na wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie.

Hipoteka na wierzytelności hipotecznej, zwana też subintabulatem²⁹⁴ lub (niezbyt precyzyjnie) nadzastawem czy podzastawem²⁹⁵, ma w prawie polskim długą i dobrą tradycję. Przewidywało ją już prawo sejmowe z 1818 r. o ustaleniu własności dóbr ruchomych, o przywilejach i hipotece, które obowiązywało na ziemiach centralnych Rzeczypospolitej aż do końca 1946 r. Regulacja omawianej formy hipoteki znalazła się również w dekreście z dnia 11 października 1946 roku – Prawo rzeczowe²⁹⁶ (art. 238–243). Jednak nieprzydatność subintabulatu (a niekiedy i hipoteki w ogóle) w warunkach gospodarki socjalistycznej była konsekwencją pominięcia tej instytucji w ustawie z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece²⁹⁷.

Dokonana po zmianie systemu społeczno-gospodarczego nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece²⁹⁸, oprócz szeregu innych zmian wprowadziła do

²⁹³ Szczegółowe rozważania dotyczące hipoteki przymusowej łącznej znajdują się w dalszej części niniejszego rozdziału.

²⁹⁴ M. Deneka, *Rozporządzanie prawami jawnymi z księgi wieczystej*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 7–8, s. 44–64.

²⁹⁵ Określenia „nadzastaw” i „podzastaw” nie są najodpowiedniejsze, gdyż odnoszą się do zastawu, nie do hipoteki, co chyba można wytłumaczyć wpływami myśli prawniczej z kręgu prawa austriackiego, w którym zastaw i hipoteka unormowane są w zasadzie jednolicie.

²⁹⁶ Dz. U. Nr 57, poz. 319.

²⁹⁷ Dz. U. Nr 19, poz. 147.

²⁹⁸ Ustawa z dnia 25 października 1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustawy – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz. U.

działu II tej ustawy (poświęconego hipotece) rozdział 2¹ zatytułowany „Hipoteka na wierzytelności hipotecznej” i składający się z pięciu artykułów (od art. 108¹ do art. 108³). Regulacja jest niemal dosłownym powtórzeniem przepisów prawa rzeczowego z 1946 roku, z pominięciem jedynie art. 238 prawa rzeczowego, nakazującego odpowiednie stosowanie do subintabulatu przepisów o hipotece na nieruchomości, gdyż jego rolę spełnia obecnie art. 65 ust. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Nowelizacja ta weszła w życie 15 marca 1992 roku i z tą datą hipoteka na wierzytelności hipotecznej powróciła do prawa polskiego.

Brzmienie art. 108¹ zostało nadane ustawą z 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece i obowiązuje od dnia 20 lutego 2011 r. W dodanym ustępie pierwszym ustawodawca zrezygnował z wymagania istnienia wierzytelności, na której ma być ustanowiona hipoteka. Uregulowanie to ma usunąć istniejące wątpliwości, które wiążą się z dopuszczalnością ustanowienia hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, gdyż bez przedmiotu hipoteka nie mogła powstać, a więc nie powinna być także wpisana do księgi wieczystej. W zmienionym stanie prawnym sąd nie ma podstaw do żądania od wnioskodawcy wykazania istnienia wierzytelności hipotecznej, na której ma być ustanowiona nowa hipoteka. Ma on natomiast obowiązek wykazania, że przysługuje mu wierzytelność hipoteczna. Zdaniem niektórych autorów²⁹⁹ regulacja ta budzi zastrzeżenia, gdyż łamie podstawową zasadę konieczności istnienia substratu dla hipoteki, dopuszczając ustanowienie hipoteki na wirtualnej wierzytelności. W stanie prawnym obowiązującym do dnia 19 lutego 2011 r. w doktrynie był też powszechnie przyjęty pogląd, że przedmiotem subintabulatu nie mogły być wierzytelności przyszłe ani warunkowe zabezpieczone hipoteką kaucyjną.

Specyfika instytucji zmusiła ustawodawcę do posługiwania się niezbyt przejrzystą, choć niewątpliwie wskazaną w tym przypadku, techniką regulacji, jaką jest odesłanie. Sposób zastosowania przepisów odsyłających w przepisach o hipotece przymusowej na wierzytelności hipotecznej daleki jest jednak od doskonałości³⁰⁰.

Mamy tu do czynienia z odesłaniem podwójnym, co samo w sobie nie jest nieprawidłowe, ale utrudnia odbiorcy poprawne ustalenie właściwych przepisów. Art. 34 ust. 5 ustawy Ordynacja podatkowa stanowi bowiem, że do hipoteki przymusowej na wierzytelności hipotecznej stosuje się odpowiednio przepisy o hipotece na nieruchomości, zaś wspomniany art. 108⁵ ustawy o księgach wieczystych i hipotece nakazuje w wypadkach nieobjętych przepisami działu II ustawy o księgach wieczystych i hipotece stosować do subintabulatu przepisy o zastawie na wierzytelności. Dla ustalenia

Nr 115, poz. 496.).

²⁹⁹ E. Bała-Gonciarz, H. Ciepla, *op. cit.* (komentarz do art. 108¹).

³⁰⁰ *Ibidem*.

przepisów regulujących hipotekę przymusową na wierzytelności hipotecznej należy więc najpierw sięgnąć do art. 108¹–108⁵ ustawy o księgach wieczystych i hipotece, następnie do art. 65–108 i art. 109–111¹ ustawy o księgach wieczystych i hipotece (przy czym nie wszystkie z nich będą miały zastosowanie, np. nie jest możliwe stosowanie przepisów o zakazie obciążania hipoteką i ochronie hipoteki), wreszcie do art. 327–335 Kodeksu cywilnego (z których jednak część może być tu stosowana)³⁰¹. Wadliwość takiej regulacji polega na tym, że nie wskazano wyraźnie, które przepisy Kodeksu cywilnego o zastawie mają być odpowiednio stosowane do subintabulatu, a kodeksowa regulacja zastawu na prawach jest tak sformułowana, że przepisy o zastawie na wierzytelności nie są z niej wyraźnie wyodrębnione. Sytuację komplikuje nieco fakt, że art. 328 nakazuje z kolei do zastawu na prawach stosować odpowiednio przepisy o zastawie na rzeczach ruchomych i dopiero po analizie przepisów można stwierdzić, że żaden przepis dotyczący zastawu na rzeczy nie będzie miał zastosowania do subintabulatu. Wydaje się, że popełniono tu dwa błędy w redagowaniu tekstu prawnego – odesłanie do przepisów nie w pełni wydzielonych i odesłanie do przepisu zawierającego kolejne odesłanie.

Te usterki redakcyjne, choć nie powinny mieć miejsca, nie są jednak na tyle poważne, by uniemożliwiały ustalenie przepisów regulujących hipotekę przymusową na wierzytelności hipotecznej. Niemniej uważam za wskazane sprecyzowanie w nowej regulacji, które przepisy o zastawie na prawach mają być stosowane do subintabulatu.

Ponieważ przedmiotem hipoteki przymusowej jest wierzytelność zabezpieczona hipoteką (o czym stanowi wprost art. 34 § 4 pkt 3 Ordynacji podatkowej oraz art. 108⁴ ustawy o księgach wieczystych i hipotece), w grę wchodzi tylko takie wierzytelności, które mogą być nią zabezpieczone.

Nie ulega wątpliwości, że przed nowelizacją z 26 czerwca 2009 r. możliwe było ustanowienie subintabulatu na wierzytelności pieniężnej o ściśle oznaczonej wysokości, zabezpieczonej hipoteką przymusową zwykłą (art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Wierzytelność taka objęta była przy tym domniemaniem istnienia (art. 71 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Mniej jasno przedstawiała się kwestia hipoteki przymusowej na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną³⁰². Hipoteka kaucyjna nie zabezpieczała wierzytelności nieujawnionej w księdze wieczystej, ale wierzytelność o nieujawnionej wysokości.

³⁰¹ Rzecz jasna, konieczne będzie też sięgnięcie do przepisów ogólnych ograniczonych praw rzeczowych (art. 244–251 k.c.), nie wspominając już o przepisach części ogólnej kodeksu cywilnego.

³⁰² Hipoteka kaucyjna została zlikwidowana na podstawie ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r., o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Należy zwrócić uwagę, że znoveelizowane przepisy stosuje się, co do zasady, także do istniejących w dniu 20 lutego 2011 r. hipotek kaucyjnych; natomiast do istniejących w tej dacie hipotek zwykłych stosuje się dotychczasowe przepisy (art. 10 noweli z 26 czerwca 2009 r.).

Zawsze zaś musiał istnieć oznaczony stosunek prawny, z którego wierzytelność wynikała lub mogła wyniknąć. Nieujawienie w księdze wieczystej wysokości wierzytelności nie przesądzały o jej nie istnieniu, a tylko nieistnienie wierzytelności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego mogło uzasadniać wyłączenie dopuszczalności subintabulatu. Argumentacja, którą można było posłużyć się do udowodnienia tej tezy, była następująca: „Aby więc mogła powstać hipoteka na wierzytelności hipotecznej, musi istnieć wierzytelność. Z tego względu nie można ustanowić hipoteki przymusowej na wierzytelności warunkowej lub przyszłej, ponieważ przed ziszczeniem się warunku lub nadejściem terminu wierzytelność jeszcze nie istnieje. Dlatego hipoteka kaucyjna nie może być przedmiotem subintabulatu”³⁰³. Nietrudno było wykazać jednak niesłuszność tej argumentacji. Wierzytelnościami o nieustalonej wysokości, które zabezpieczała hipoteka kaucyjna, były m.in. wierzytelności mogące powstać w przyszłości (art. 33 § 2 o.p. oraz art. 102 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), ale nie tylko o nie tu chodziło. Wierzytelność o nieustalonej wysokości nie musiała być wierzytelnością nieistniejącą, przeważnie była to wierzytelność już istniejąca, ale w której wysokości świadczenia nie dawało się określić w momencie powstania hipoteki³⁰⁴.

Nie było żadnego uzasadnienia dla poglądu, że ustanowienie hipoteki przymusowej na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną było z zasady wykluczone. Trafnie ujął to Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 kwietnia 1996 roku³⁰⁵: „Z art. 65 ust. 4 pkt 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wynika, że przedmiotem hipoteki może być wierzytelność zabezpieczona hipoteką. Skoro przepis ten nie rozróżnia pomiędzy różnymi rodzajami hipoteki – *lege non distinguente* – należy przyjąć, że przedmiotem hipoteki może być każda hipoteka, w tym i wierzytelność zabezpieczona hipoteką kaucyjną”. Rozróżnienia tego nie dokonywał również ustawodawca podatkowy na gruncie Ordynacji podatkowej. Z art. 34 § 4 pkt 5 tej ustawy wynikało jedynie, że przedmiotem hipoteki przymusowej w prawie podatkowym może być wierzytelność zabezpieczona hipoteką bez wskazania przez ustawodawcę rodzaju tej hipoteki. Uchwała Sądu Najwyższego wydawała się zatem zachowywać swoją aktualność również na gruncie regulacji Ordynacji podatkowej przed ich zmianą z czerwca 2009 r.

W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy zastrzegł, że niedopuszczalne jest ustanowienie hipoteki na wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną, gdy jest to wierzytelność warunkowa lub mogąca powstać dopiero w przyszłości, gdyż wówczas „brak będzie w ogóle subintabulatu dla hipoteki”, a warunkiem niezbędnym dla powstania

³⁰³ Prezentowany pogląd wyrażony został przez B. Błażejczaka w cytowanym już opracowaniu, s. 132.

³⁰⁴ Zob. szerzej – S. Gurgul, *Hipoteka na wierzytelności hipotecznej (subintabulat) a upadłość*, „Przegląd Prawa Handlowego”, 2008, nr 9, s. 55 i nast.

³⁰⁵ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1996 r., II CZP 35/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 114.

subintabulatu jest istnienie wierzytelności hipotecznej (podatkowej). Decydujące – według Sądu Najwyższego – powinno być pytanie, czy wierzyciel (czyli w przypadku hipoteki przymusowej w prawie podatkowym Skarb Państwa lub jednostka samorządowa) takiej wierzytelności zabezpieczonej hipoteką kaucyjną może coś uzyskać i czy służy ona jakiemuś konkretnemu celowi. Z takim stanowiskiem należało w zasadzie się zgodzić. Pytanie to powinien był stawiać nie ustawodawca ani sąd, ale ten, kto był najbardziej zainteresowany i najbardziej kompetentny do jej udzielenia, czyli wierzyciel korzystający z subintabulatu. Jemu należało pozostawić ocenę, czy prawdopodobieństwo nabycia wierzytelności przez wierzyciela głównego, czyli Skarb Państwa czy jednostkę samorządu terytorialnego, było wystarczające do tego, by ustanowienie subintabulatu miało sens. Dopuszczalność hipoteki przymusowej na wierzytelności przyszłej klóciła by się niewątpliwie z ugruntowaną w naszym prawie zasadą, że nie ma praw rzeczowych bez przedmiotu³⁰⁶.

Od 20 lutego 2011 r. zaczęły obowiązywać nowe przepisy ustawy o księgach, zgodnie z którymi w chwili obecnej obowiązuje jeden rodzaj hipoteki. Aktualnie ustanowić można hipotekę umowną, która zabezpiecza wierzytelności przyszłe lub istniejące oraz wierzytelności o ustalonej lub nieustalonej kwocie. Hipoteka ta zabezpiecza mieszczące się w sumie hipotecznej roszczenia o odsetki oraz o przyznane koszty postępowania, jak również inne roszczenia o świadczenia uboczne (jeżeli zostaną wymienione w dokumencie stanowiącym podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej).

3.4. Hipoteka przymusowa na prawie użytkowania wieczystego

Przepisy regulujące użytkowanie wieczyste znajdują się nadal zarówno w Kodeksie cywilnym, jak i w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³⁰⁷.

Ustanowienie użytkowania wieczystego zgodnie z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga umowy między Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego a osobą fizyczną lub prawną o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste zawartej w formie aktu notarialnego. Ponadto warunkiem koniecznym do ustanowienia użytkowania wieczystego jest wpis do księgi wieczystej, który ma charakter konstytutywny. Epizodyczne znaczenie ma uregulowanie przewidujące

³⁰⁶ Nie byłby to jednak wyjątek jedyny – znacznie szerszy wyłom w tej zasadzie wprowadza art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 1996 roku o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Dz. U. Nr 149, poz. 703.

³⁰⁷ Dz. U. Nr 115, poz. 741; ustawa ta weszła w życie 1 stycznia 1998 r. i zastąpiła uchyloną ustawę z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 121, oraz ustawę z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, Dz. U. Nr 79, poz. 464.

powstanie użytkowania wieczystego z mocy samego prawa. I tak, w szczególności art. 2 i 2a ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami stanowiły, iż grunty będące własnością Skarbu Państwa i gminy znajdujące się w dniu 5 grudnia 1990 roku w zarządzie państwowych osób prawnych (innych niż Skarb Państwa) oraz komunalnych osób prawnych stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego tychże osób. Użytkowanie wieczyste, niezależnie od sposobu jego powstania, jest przedmiotem hipoteki, w tym także hipoteki przymusowej (podatkowej), co *expressis verbis* stanowi art. 65 ust. 2 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 34 § 4 pkt 1 o.p.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece ani też Ordynacja podatkowa nie wskazują wyraźnie, że przedmiotem użytkowania wieczystego może być także udział w użytkowaniu wieczystym, który przysługuje kilku osobom. Można jednak przyjąć, stosując analogicznie przepis art. 65 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który przewiduje, że część ułamkowa może być obciążona hipoteką, jeżeli stanowi udział współwłaściciela, że jest możliwe ustanowienie hipoteki, w tym hipoteki przymusowej na udziale w użytkowaniu wieczystym. Na mocy nowelizacji z dnia 26 czerwca 2009 r. doprecyzowano natomiast, iż przedmiotem hipoteki przymusowej jest użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie stanowiącymi własność użytkownika wieczystego.

Zmiana powyższa jest konsekwencją twierdzenia, iż w wypadku gruntu zabudowanego użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo własności do budynków i innych urządzeń na użytkowanym gruncie (art. 235 § 1 k.c.). Własność budynków jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Prawem głównym jest tu prawo użytkowania wieczystego, co oznacza, że nieruchomości budynkowe dzielą los użytkowania wieczystego. Jeżeli więc przedmiotem hipoteki przymusowej jest użytkowanie wieczyste, hipoteka ta obejmuje również budynki i inne urządzenia na użytkowanym gruncie stanowiące własność użytkownika wieczystego (art. 34 § 4 pkt 1 o.p.).

Odnotowania wymaga fakt, iż gdy obowiązywał art. 24 ustawy o zobowiązaniach podatkowych³⁰⁸, przedmiotem ówczesnej hipoteki ustawowej (nie jak obecnie przymusowej) mogło być jedynie prawo własności nieruchomości. Obecnie hipoteką przymusową mogą być obciążone wszystkie te prawa, które są przedmiotem wszystkich hipotek, w tym również użytkowanie wieczyste (art. 34 § 4 pkt 1 o.p.).

Użytkowanie wieczyste wygasa z upływem okresu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu. Użytkowanie wieczyste jest prawem terminowym, art. 236 § 1 k.c. stanowi bowiem, że oddanie gruntu Skarbu Państwa

³⁰⁸ Ustawa z dnia 19 grudnia 1980 r., Dz. U. Nr 27, poz. 111.

lub jednostki samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste następuje na okres dziewięćdziesięciu dziewięciu lat, a gdy cel gospodarczy nie wymaga oddania gruntu na dziewięćdziesiąt dziewięć lat – co najmniej na czterdzieści lat. Artykuł 236 § 2 k.c. daje możliwość przedłużenia okresu użytkowania wieczystego na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat. Użytkowanie wieczyste jako prawo terminowe wygasa więc na skutek upływu czasu, na który zostało ustanowione, jeżeli użytkownik nie wystąpił o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego lub z wnioskiem wystąpił, ale nastąpiła odmowa jego przedłużenia. Natomiast rozwiązanie umowy o oddanie użytkowania wieczystego przed upływem określonego w niej terminu wiąże się z celowym charakterem tego prawa. Oznacza to, że użytkownik wieczysty jest obciążony obowiązkiem wykorzystania z określonej nieruchomości w sposób określony w umowie, np. może być zobowiązany do wzniesienia domu lub innych urządzeń. Jeżeli użytkownik wieczysty korzysta z gruntu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie, zgodnie z art. 240 k.c. umowa o ustanowienie użytkowania wieczystego może zostać rozwiązana. Do regulacji kodeksowej tej kwestii nawiązuje ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 33 ust. 3, który wprowadził istotną zmianę w porównaniu ze stanem prawnym sprzed jego obowiązywania. Obecnie bowiem właściwy organ nie może rozwiązać użytkowania wieczystego decyzją, a może jedynie wystąpić do sądu z żądaniem rozwiązania umowy.

Wygaśnięcie użytkowania wieczystego na skutek upływu czasu ustalonego w umowie albo przez rozwiązanie umowy przed upływem tego okresu następuje niezależnie od tego, czy użytkowanie powstało w drodze umowy, czy też w inny sposób (art. 33 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Wraz z wygaśnięciem użytkowania wieczystego z opisanych przyczyn wygasają ustanowione na tym prawie obciążenia, w tym również hipoteki (art. 241 k.c.). Dlatego też omówienie konsekwencji wygaśnięcia użytkowania wieczystego jest konieczne ze względu na byt hipoteki podatkowej. Ustawodawca podatkowy rezygnując z odrębnej regulacji tej problematyki w przepisach prawa podatkowego najprawdopodobniej założył bezpośrednie stosowanie w tym zakresie przepisów prawa cywilnego. Wierzycielowi hipotecznemu (Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego) użytkownika wieczystego przysługuje w takim wypadku ustawowe prawo zastawu na jego roszczeniach o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki lub inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanej nieruchomości. Ponadto o pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających wygasłe prawo użytkowania wieczystego (art. 101 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

W poprzednim stanie prawnym wysokość wynagrodzenia przysługującego użytkownikowi wieczystemu wynikała z art. 242 k.c., który stanowił, że w razie wygaśnięcia

użytkowania wieczystego należy się użytkownikowi wieczystemu wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia istniejące w dniu zwrotu użytkowanego gruntu, w braku umownego ustalenia tego wynagrodzenia – w wysokości $\frac{1}{4}$ części wartości budynków i innych urządzeń istniejących w dniu zwrotu użytkowanego gruntu. Przepis art. 242 k.c. został skreślony przez art. 234 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Po wejściu w życie tej ustawy zasady ustalania wysokości wynagrodzenia określone w jej art. 33 ust. 2 są znacznie korzystniejsze dla użytkownika wieczystego. Przyjęto bowiem, że wynagrodzenie należne użytkownikowi wieczystemu powinno być równe wartości budynków i innych urządzeń określonej na dzień wygaśnięcia użytkowania wieczystego.

Takie uregulowanie powoduje powstanie o wiele bardziej stabilnej pozycji wierzyciela (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego), któremu przysługuje ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie z tytułu wzniesionych budynków i innych urządzeń. Wydaje się jednak, iż (podobnie jak już wcześniej wspomniano)³⁰⁹ uregulowany w art. 306 k.c. zastaw nie będzie w stosunku do takich wierzycieli jak Skarb Państwa czy jednostki samorządu terytorialnego zastawem ustawowym. Wszelkie bowiem prawa zastawu ustawowego zabezpieczające należności podatkowe wygasły najpóźniej wraz z wejściem w życie Ordynacji podatkowej (art. 327 o.p.). Znany obecnemu porządkowi prawnemu zastawem (jak i hipoteką), który może przysługiwać Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego z tytułu zobowiązań podatkowych, jest zastaw skarbowy (lub hipoteka przymusowa).

Inną przyczyną wygaśnięcia użytkowania wieczystego jest przewidziane w art. 32 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabycie na własność przez użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej uprzednio oddanej mu w użytkowanie wieczyste (tzw. konfuzja). Właścicielowi gruntu nie może bowiem przysługiwać użytkowanie wieczyste do własnej nieruchomości. Stanowiąc w powołanym przepisie o wygaśnięciu użytkowania wieczystego, z dniem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, ustawodawca nie określił jednocześnie skutków tego wygaśnięcia odnośnie do ciążących na nim zobowiązań, w tym również hipoteki przymusowej. Można jednak zasadnie przyjąć, że w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek nabycia przez użytkownika wieczystego własności nieruchomości gruntowej hipoteka (w tym przymusowa) ustanowiona na tym prawie przekształca się *ex lege* w hipotekę obciążającą nieruchomość gruntową³¹⁰. Żadne racje nie przemawiają bowiem za tym, by wierzyciel hipoteczny z tego powodu został pozbawiony zabezpieczenia hipoteką swojej wierzytelności, szczególnie zwłaszcza w przypadku hipoteki przymusowej, podatkowej. Nieruchomość

³⁰⁹ Rozważania dotyczące art. 326 k.c. poczynione zostały w rozdziale I.

³¹⁰ J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 195.

gruntowa (jako jedna z nieruchomości w ogóle) jest bowiem, tak samo jak użytkowanie wieczyste, wymieniona w art. 34 § 3 o.p. jako przedmiot hipoteki przymusowej.

Przepis art. 101 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przyznający wierzycielom hipotecznym, którzy utracili hipoteki wskutek wygaśnięcia użytkowania wieczystego, ustawowe prawo zastawu na roszczeniach użytkownika wieczystego o wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki lub inne urządzenia, nie może mieć w takiej sytuacji zastosowania, skoro były użytkownik wieczysty nie traci – co oczywiste – własności budynków i nie uzyskuje roszczenia o wynagrodzenie za te budynki.

Przepis art. 32 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza możliwość przeniesienia własności nieruchomości gruntowej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego z powiadomieniem użytkownika wieczystego, co stanowi usprawiedliwiony wyjątek od zasady wynikającej z art. 32 ust. 1 tej ustawy, że nieruchomość gruntowa może być sprzedana wyłącznie użytkownikowi wieczystemu. Umowa taka nie ma żadnego wpływu na istniejącą na użytkowaniu wieczystym hipotekę.

Omawiana w pracy hipoteka przymusowa na użytkowaniu wieczystym jest hipoteką szczególnego rodzaju, gdyż zabezpiecza wiarygodności Skarbu Państwa do nabywcy prawa użytkowania wieczystego gruntów, będących własnością samego Skarbu państwa lub gminy (związku międzygminnego), z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali. Podstawą wpisu tej hipoteki jest decyzja wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub wójta – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy – ustalająca między innymi kwotę należną za nabyte prawo własności budynków i innych urządzeń oraz lokali znajdujących się na tych gruntach. Wpis, jak i w innych przypadkach hipoteki przymusowej, ma również charakter konstytutywny.

Cechą charakterystyczną tej hipoteki jest jej natychmiastowa wymagalność w razie sprzedaży, wydzierżawienia, wynajęcia lub innego „odpłatnego udostępnienia” obciążonej nieruchomości. Natychmiastowa wymagalność dotyczy tylko części równej korzyściom uzyskanym z takiej umowy. Dalszą cechą charakterystyczną jest to, że w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego udział w użytkowaniu wieczystym gruntów oraz udział we współwłasności części wspólnych budynku – związanych z prawem własności tego lokalu – są wolne od hipoteki. Wiarygodności zabezpieczone hipotecznie wygasają z chwilą przekształcenia przedsiębiorstwa państwowego w spółkę z wyłącznym udziałem Skarbu Państwa lub przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego w jednoosobową spółkę gminy oraz wydania zarządzenia o prywatyzacji

bezpośredniej na podstawie ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji³¹¹.

W orzeczeniu z dnia 4 lipca 1997 r.³¹² Sąd Najwyższy uznał, że skutek w postaci wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przewidziany w art. 2 ust. 9 pkt 6 a ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości³¹³ nie następuje w wypadku przekształcenia w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa przedsiębiorstwa państwowego, które w drodze sprzedaży nabyło nieruchomość obciążoną zabezpieczeniem hipotecznym wierzytelności Skarbu Państwa przysługujących mu na podstawie art. 2 ust. 9 *in principio* tej ustawy. Natomiast w orzeczeniu z dnia 22 lipca 1997 r.³¹⁴, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że przekształcenie przedsiębiorstwa komunalnego w jednoosobową spółkę gminy miejskiej nie powoduje wygaśnięcia wierzytelności zabezpieczonych hipoteką na stanowiących własność przedsiębiorstwa budynkach, jeżeli hipoteka została wpisana na rzecz innej komunalnej osoby prawnej, np. gminy miejskiej (art. 2a ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości³¹⁵, w związku z art. 2 ust. 9 pkt 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r., obecnie art. 200 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Przy okazji omawiania hipoteki przymusowej na użytkowaniu wieczystym nasuwa się pytanie, czy przekształcenie prawa użytkowania wieczystego na mocy uwłaszczenia w prawo własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego nie pozbawia sensu dalszego istnienia hipoteki przymusowej, podatkowej. W przypadku bowiem takiej czynności prawnej, jaką jest uwłaszczenie, obciążona nieruchomość staje się własnością innego niż użytkownik wieczysty podmiotu – Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Co prawda art. 65 § 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Jednak w sytuacji, gdy właścicielem staje się sam wierzyciel, trudno byłoby sobie wyobrazić dalszy sens trwania hipoteki przymusowej. Wydaje się natomiast, iż dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu nie będzie przysługiwało prawo o odszkodowanie (art. 129 ustawy o gospodarce nieruchomościami), odpowiadające wartości wywłaszczonych praw ani też przyznanie nieruchomości zamiennej (art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

³¹¹ Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397.

³¹² III CKN H8/97 poz. 186.

³¹³ Dz. U. Nr 79, poz. 464 – obecnie art. 200 ust. 3 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

³¹⁴ I CKN 85/97 OSN1C 1/98, poz. 11.

³¹⁵ Ustawa z dnia 7 października 1992 r., Dz. U. Nr 91, poz. 455.

Odmienne kwestia hipoteki przymusowej wygląda w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w obrębie jednego podmiotu, jakim jest np. państwowa jednostka organizacyjna. W przypadku, gdy na przysługującym jej prawie użytkowania wieczystego ustanowiono (przed przekształceniem) hipotekę przymusową z tytułu należności podatkowych przysługujących Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego, hipoteka ta trwa nadal na tej samej nieruchomości. Zmianie ulega zatem nie przedmiot, a sam tytuł prawny do tego przedmiotu – z użytkowania wieczystego na prawo własności. Powyższe rozważania zdaje się potwierdzać następujące orzeczenie sądowe.

W orzeczeniu z dnia 7 marca 2002 r.³¹⁶, Sąd Najwyższy rozważając wpływ przekształcenia własnościowego państwowej jednostki organizacyjnej „Poczta Polska, Telegraf i Telefon” na istnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, uznał, że przepis art. 41 ustawy o państwowym przedsiębiorstwie użyteczności publicznej „Poczta Polska”³¹⁷ nie stanowi podstawy wykreślenia hipoteki przymusowej wpisanej na rzecz Skarbu Państwa z tytułu nabycia przez państwową jednostkę organizacyjną „Poczta Polska, Telegraf i Telefon” na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami wywłaszczeniu nieruchomości, własności budynków i innych urządzeń oraz lokali.

Zatem taki sposób przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nie będzie miał negatywnych skutków dla istnienia hipoteki przymusowej.

Na podstawie upoważnienia ustawowego zawartego w art. 206 ustawy o gospodarce nieruchomościami³¹⁸, Rada Ministrów wydała rozporządzenie z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu³¹⁹. Rozporządzenie to określa szczegółowo w rozdziale 4 i 5 (§ 14–18) zabezpieczanie wierzytelności z tytułu nabycia własności budynków i innych urządzeń oraz lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne. Przepisy te regulują między innymi, co powinien obejmować wniosek o dokonanie wpisu hipoteki, kto jest legitymowany do złożenia wniosku oraz w jakich wypadkach może nastąpić wykreślenie hipoteki i na jakiej podstawie. Przepisy te jednak albo w ogóle nie znajdują zastosowania do hipoteki podatkowej, albo w bardzo ograniczonym zakresie. Większość bowiem z tych zagadnień znajduje swoje oddzielne uregulowanie w Ordynacji podatkowej, dlatego też nie zachodzi konieczność

³¹⁶ II CKN 633/00 OSNIC 3/03, poz. 32.

³¹⁷ Ustawa z dnia 30 lipca 1997 r., Dz. U. Nr 106, poz. 675.

³¹⁸ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r., Dz. U. Nr 46, poz. 543.

³¹⁹ Dz. U. z 1999 r. Nr 94, poz. 1099.

odwoływania się w tym zakresie do przepisów prawa cywilnego (powołanego rozporządzenia).

Przepisy dotyczące omawianej hipoteki są bardzo nieprecyzyjne, w związku z czym budzą wiele wątpliwości, przede wszystkim co do samej istoty tej hipoteki. Wszelkie rozważania na ten temat skazane są na większą lub mniejszą dowolność interpretacyjną; wykładnia musi wszakże odpowiadać założeniu, że analizowany przepis ma jakąś treść i że zadaniem sądu – trudnym niejednokrotnie – jest ustalenie tej treści w sposób nadający przepisowi zamierzony, najpewniej przez ustawodawcę, sens zgodny z całą regulacją prawną, której ten przepis jest integralną częścią. Wymaga to, jak już niejednokrotnie wspomniano, wykładni mieszczącej się oczywiście w ramach jej zasad ogólnych.

Przede wszystkim należy stwierdzić, że hipoteka przymusowa podatkowa jest hipoteką przymusową szczególnego rodzaju. Ta odmienność wynika z jej konstrukcji. Jej wpis może nastąpić dopiero po bezskutecznym upływie terminu na zaspokojenie wierzytelności, wyznaczonego w decyzji wojewody lub wójta, burmistrza albo prezydenta miasta (tak samo orzeczenie SN z dnia 6 sierpnia 1998 r.³²⁰). Fakt niezaspokojenia wierzytelności nie może być wykazany inaczej (fakt negatywny) jak tylko przez oświadczenie wnioskodawcy we wniosku o wpis. Wynika z tego, że wniosek musi zawierać takie stwierdzenie i że sąd prawdziwości tego stwierdzenia nie bada, gdyż nie mieści się to w zakresie jego kognicji, z reguły bowiem ustalenie, czy zaspokojenie wierzytelności nastąpiło, wymagałoby prowadzenia postępowania dowodowego. Tak więc dopiero wymagalność całej wierzytelności stwierdzona oświadczeniem zawartym we wniosku jest przesłanką wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Jednakże niekiedy wymagalność wierzytelności następuje wcześniej niż z upływem terminu wskazanego w decyzji wojewody czy wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Następuje to w przypadku, gdyby nabywca dokonał „sprzedaży, wydzierżawienia, wynajęcia lub innego odpłatnego udostępnienia nieruchomości, na których dokonano zabezpieczenia hipotecznego...” W takim wypadku „wierzytelność staje się natychmiast wymagalna w części równej korzyściom uzyskanym ze sprzedaży, dzierżawy, najmu lub innego odpłatnego udostępnienia”. Oczywiście jest, że jeżeli sprzedaż nastąpiła, zanim nadszedł termin wymagalności określony w decyzji, to wierzytelność, jako niewymagalna, nie mogła jeszcze być zabezpieczona przez wpis do hipoteki. Sytuacja ta jest przykładem, w którym utrzymanie sensu tego przepisu wymaga przyjęcia, że w opisanej sytuacji wyrażenie „na których dokonano zabezpieczenia hipotecznego” nie ma zastosowania, jest bowiem wyraźnym niedopatrzaniem legislacyjnym, którego respektowanie przekreślałoby sens i cel przepisu.

³²⁰ I CKN 99/98, niepublikowane.

Konsekwencją takiej wykładni jest także z kolei przyjęcie księgi wieczystej. Hipoteka ta ulega wpisaniu wskutek nastąpienia wcześniejszej wymagalności niespłaconej jeszcze wierzytelności (wskutek sprzedaży) bez względu na zmianę wieczystego użytkownika.

Mając na względzie poczynione uwagi, można stwierdzić, iż w rzeczywistości to przepisy prawa prywatnego decydują w dużej mierze o tym, czy hipoteką przymusową można obciążyć dane prawo. To przepisy prawa prywatnego udzielają bowiem odpowiedzi na pytanie, czy dane prawo jest prawem o charakterze zbywalnym. Na konstrukcję prawną hipoteki przymusowej na prawach mają również bezpośredni wpływ odpowiednio stosowane przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz Kodeksu cywilnego.

Ustawodawca podatkowy w przypadku hipoteki przymusowej na prawach, podobnie jak w przypadku hipoteki przymusowej na nieruchomości, zaniechał jednak zagadnień związanych z opisem przedmiotu zabezpieczenia. Możliwość jedynie „wzorowania” się w tym przypadku na regulacjach prawa prywatnego, jak się wydaje, prowadzi do sytuacji utrudniających w poważnym stopniu korzystanie przez organy podatkowe z instytucji hipoteki przymusowej.

3.5. Hipoteka łączna

Jednym z zagadnień prawa hipotecznego, które w zasadzie nie było przedmiotem analizy we współczesnej literaturze prawniczej, jest budowa hipoteki łącznej. Dokonując analizy przedmiotu hipoteki przymusowej, nie sposób to zagadnienie pominąć. Podstawowy problem sprowadza się do ustalenia, czy hipotekę łączną może stanowić hipoteka uregulowana w przepisach prawa podatkowego – hipoteka przymusowa. Ordynacja podatkowa pomija w swoich regulacjach ten problem, co zmusza do poszukiwania rozwiązań na to pytanie na gruncie prawa cywilnego. Pierwszym jednak krokiem powinno być ustalenie samej istoty hipoteki łącznej³²¹ oraz odpowiedzi na liczne kontrowersje rodzące się na gruncie prawa cywilnego, których skutki istotne mogą być również dla prawa podatkowego. Jednym z ważniejszych problemów wymagających rozstrzygnięcia jest odpowiedź na pytanie, czy hipotekę łączną należy uznać za jedno prawo czy kilka i czy ma to związek z podziałem hipoteki. z podziałem tej hipoteki. Istnieje bowiem zależność pomiędzy budową prawa stanowiącego przedmiot podziału a rozumieniem tej czynności, a ponadto właśnie przy okazji komentowania podziału hipoteki łącznej wprowadzono w literaturze pogląd pozwalający na wyciągnięcie pewnych wniosków

³²¹ T. Henclewski, *Hipoteka łączna – większe możliwości czy zagrożenie*, „Nieruchomości” 2007, nr 7, s. 18 i n.

co do jej budowy³²². Przyjęcie określonej koncepcji budowy hipoteki łącznej ma, oprócz znaczenie teoretycznego, także implikacje czysto praktyczne, związane na przykład z możliwością rozporządzania tym prawem przed dokonaniem jego podziału, jeśli takie rozporządzenie nie dotyczy wszystkich obciążonych nieruchomości.

Hipoteka łączna obciąża kilka nieruchomości dla zabezpieczenia tej samej wierzytelności w taki sposób, że każda nieruchomość zabezpiecza całą wierzytelność, a wierzyciel ma swobodę wyboru nieruchomości, z których będzie dochodził zaspokojenia i może go dochodzić w całości lub części z każdej nieruchomości z osobna, z niektórych z nich lub ze wszystkich łącznie³²³. Stanowi ona, jak widać, przeniesienie na grunt prawa rzeczowego konstrukcji odpowiedzialności solidarnej. Pytanie jednak, czy ta konstrukcja może zaistnieć na gruncie prawa podatkowego w odniesieniu do hipoteki przymusowej. Pomimo istnienia na gruncie Ordynacji podatkowej regulacji odnoszących się do zobowiązań solidarnych (art. 107 § 1), stwierdzających, iż osoby trzecie odpowiadają solidarnie z podatnikiem w zakresie całego przedmiotu odpowiedzialności, uzyskanie rozwiązania na postawione pytanie nie wydaje się oczywiste. Konieczna okazuje się analiza regulacji prawnych dotyczących hipoteki przymusowej łącznej.

Współczesne poglądy na temat budowy hipoteki łącznej odpowiadają w zasadzie koncepcjom zaprezentowanym wcześniej. Niektóre z nich skłaniają się ku uznaniu hipoteki łącznej jako rozporządzenia *sui generis* polegającego na rozerwaniu związku, jaki istniał między hipotekami składającymi się na łączne obciążenie³²⁴. Wynika z tego, że hipoteka łączna obejmuje więcej niż jedno prawo, gdyż mowa w niej o prawach składających się na łączne obciążenie, a także o zrywaniu związków między nimi. Nie sposób nie dostrzec poglądów przeciwnych, które co prawda nie wypowiadają się wprost na temat budowy hipoteki łącznej, ale ich znaczenie pozwala na ostrożny wniosek, że uznają hipotekę łączną za jedno prawo³²⁵. Większość argumentów wydaje się przemawiać jednak za słusznością tych drugich poglądów.

Po pierwsze są one zgodne z wykładnią językową przepisu, który stanowi o hipotece łącznej, a nie o hipotekach łącznych. Pogląd, że hipoteka łączna to kilka praw, jest sprzeczny z tą wykładnią, a ponadto, z punktu widzenia prawa podatkowego, również sprzeczny z istotą wierzytelności hipotecznej. Trudno bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której hipoteka przymusowa staje się łączna, obejmująca więcej niż jedno prawo,

³²² S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993, s. 209.

³²³ Artykuł 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. Nr 19, poz. 147.

³²⁴ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 242.

³²⁵ I. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 248; M. Bednarek, M. Jamka, B. Kordasiewicz, *op. cit.*, s. 66; K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995, s. 55.

gdyż nie bez znaczenia z punktu widzenia wierzyciela podatkowego (Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego) pozostaje fakt, czy z tytułu jednej wierzytelności przysługuje mu jedno czy więcej praw.

Trzymanie się ustawodawcy dotychczasowej terminologii może wskazywać nie tyle na pogodzenie się z nie dość ścisłą terminologią i rezygnacją z prób jej uściślenia ze względu na nadmierne trudności językowe, ile na konsekwencję ustawodawcy uznającego, że terminologia ustawy jest ścisła i właściwie wyraża jego stanowisko.

Po drugie, konstrukcja hipoteki łącznej jako kilku praw wymaga uciekania się do dość sztucznej koncepcji, zgodnie z którą w niektórych sytuacjach hipoteka ta jest traktowana jak jedno prawo, a w innych jak kilka praw³²⁶. Czyli mogłyby istnieć stany faktyczne, w których Skarbowi Państwa przysługiwałoby jedno bądź kilka praw, co prowadziłoby do licznych kontrowersji. Taki dualizm nie jest potrzebny, gdy hipotekę łączną traktuje się jak jedno prawo. Te czynności, które dotyczą hipotek „składowych”, jak na przykład zwolnienie spod obciążenia tylko niektórych nieruchomości, mogą być przecież dokonane w ramach podziału hipoteki łącznej bądź na zasadach ogólnych po takim podziale.

Konstrukcja hipoteki łącznej jako kilku praw powoduje także, że jej podział odbiega od potocznego znaczenia tego pojęcia, które oznacza tworzenie kilku części z całości³²⁷. Jeśli hipotekę łączną uznaje się za kilka praw, to podział nigdy nie prowadzi do zwiększenia liczby hipotek, a w szczególnym przypadku może prowadzić do ich zmniejszenia, i to tak znacznego, że po podziale pozostanie tylko jedna hipoteka. Nastąpi to wtedy, gdy w ramach podziału wierzyciel hipoteczny przeniesie całą hipotekę łączną na jedną z nieruchomości współobciążonych, zwalniając tym samym spod obciążenia pozostałe nieruchomości. Uznanie hipoteki łącznej za jedno prawo powoduje, że jej podział jest w zasadzie zgodny z potocznym czy też intuicyjnym rozumieniem tego pojęcia³²⁸.

Konstrukcja hipoteki łącznej jako jednego prawa lepiej współgra z rzeczowym, a więc ograniczonym co do wysokości charakterem tego zabezpieczenia, ponieważ nie grozi zwielokrotnieniem odpowiedzialności rzeczowej. Uznając hipotekę podatkową jako również ograniczone prawo rzeczowe³²⁹, należałoby stwierdzić, iż uznanie hipoteki podatkowej (przymusowej) łącznej jako jednego prawa jest pożądane także na gruncie

³²⁶ J. Wasilkowski, *Zarys...*, s. 195.

³²⁷ „Podzielić” – „rozłożyć jakąś całość na części”, „podział” – „podzielenie części, układ będący następstwem tego podzielenia”, *Słownik języka polskiego*, M. Szymczak (red.), Warszawa 1979, s. 756–757.

³²⁸ Jeśli przedmiotem takiego podziału i repartycji przenoszącej cały „ciężar” hipoteki na jedną nieruchomość jest hipoteka łączna uznawana za jedno prawo, to efektem podziału jest także jedno prawo. Również w tym przypadku podział hipoteki łącznej odbiega od potocznego rozumienia podziału. Jest to jednak sytuacja o tyle wyjątkowa, że w każdym innym przypadku podział powoduje powstanie więcej niż jednej hipoteki.

³²⁹ Szerzej na temat hipoteki podatkowej jako ograniczonego prawa rzeczowego w rozdziale I.

prawa podatkowego. Ujęcie hipoteki łącznej jako kilku praw stawia na porządku dziennym trudne pytanie o wysokość każdej z hipotek składających się na łączne obciążenie i o całkowitą wysokość hipoteki łącznej. Możliwa odpowiedź jest taka, że do momentu podziału wysokość hipoteki łącznej stanowi wielokrotność pierwotnego obciążenia, a to może wskazywać na zwielokrotnienie odpowiedzialności rzeczowej³³⁰.

Pogląd, że hipoteka łączna jest jednym prawem zdaje się również potwierdzać Sąd Najwyższy. W uzasadnieniu z 14 lipca 1994 roku³³¹ stwierdził, że hipoteka łączna jest wyjątkiem od wyrażonej w art. 65 ust. 1 ustawy zasady, zgodnie z którą przedmiot zabezpieczenia hipotecznego może być tylko jedna nieruchomość. Nie byłoby żadnego wyjątku od zasady, gdyby hipoteka łączna składała się z kilku hipotek, mówiąc dokładnie z tylu, ile jest obciążonych łącznie hipotek. Uzasadnienie Sądu Najwyższego wskazuje sposób skutecznej polemiki z najpoważniejszym argumentem uzasadniającym koncepcję hipoteki łącznej jako kilku praw, tym mianowicie, że tylko taka konstrukcja jest zgodna z pojęciem prawa rzeczowego mającego za przedmiot jedną rzecz. Zgodnie z tym argumentem hipoteka przymusowa należąca do prawa rzeczowego również za przedmiot powinna posiadać jedną rzecz. Jednak zgodnie z art. 34 § 1 o.p. hipoteka przymusowa przysługuje na wszystkich nieruchomościach podatnika. Taka regulacja wydaje się zaprzeczać przedstawionemu pogładowi, gdyż mowa tu o „nieruchomościach” a nie o „nieruchomości”.

Wydaje się, że skuteczna polemika z tym argumentem jest możliwa przez przyznanie wprost, tak jak to uczynił Sąd Najwyższy, że hipoteka łączna jest wyjątkiem od zasady. Jest ona bowiem prawem swoistym i nie da się jej całkowicie pogodzić z zasadami opisującymi instytucję hipoteki w ogóle, to jest z zasadami niepodzielności i szczególności.

Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 11 maja 2001 r., polegająca między innymi na dodaniu art. 111¹ ust. 1, skłania do zastanowienia się nad zakresem wyjątków od wyrażonego w tym przepisie zakazu łącznego obciążania hipoteką kilku nieruchomości³³². Problem wynika z zamieszczenia w tym przepisie, poza dwoma wyjątkami wskazanymi wprost³³³, także klauzuli odsyłającej do przepisów

³³⁰ Problem ten został dostrzeżony już w 1947 roku przez J. Wasilkowskiego, który przedstawiając swoją koncepcję budowy i podziału hipoteki łącznej, twierdził, że koniecznym następstwem takiego podziału jest odpowiednie zmniejszenie wysokości obciążenia poszczególnych nieruchomości; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 770.

³³¹ Uchwała Sądu Najwyższego z 14 lipca 1994 r., III CZP 85/9, OSNC 1995, nr 1, poz. 3, s. 4.

³³² Chodzi o zmiany wprowadzone przez art. 1 pkt 21 ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie, Dz. U. Nr 63, poz. 634, 635.

³³³ Łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest dopuszczalne, jeżeli nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych.

szczególnych, wyrażonej w sformułowaniu: „Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej”, i sprowadza się do tego, czy takie ogólne odesłanie pozwala na znalezienie dalszych wyjątków w ustawach innych niż ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Tak sformułowane zagadnienie to również pytanie o sposób, w jaki ustawa powinna „stanowić inaczej”. Problem dotyczy sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej w przepisach szczególnych. Ze względu na wyjątkowy charakter art. 111¹ ust. 1 powołanej ustawy, bezpośrednie wskazanie dwóch wyjątków w zdaniu trzecim tego przepisu stanowi niewątpliwie istotną wskazówkę co do wykładni przepisów szczególnych. Nie przesądza to jednak zagadnienia, o czym świadczą niektóre poglądy już wypowiedziane w najnowszej literaturze³³⁴.

Hipoteka przymusowa obciążająca kilka nieruchomości może mieć albo charakter łączny³³⁵, albo być pozbawiona takiego charakteru³³⁶. W literaturze zajmowano dotychczas konsekwentnie stanowisko odmawiające takiej hipotece charakteru łącznego. Twierdząc, że prawo polskie nie zna innych przypadków hipoteki łącznej, poza przypadkiem określonym w art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to znaczy związanym z podziałem nieruchomości obciążonej³³⁷. Sytuacja ta uległa zmianie po nowelizacji wspomnianej ustawy, polegającej na dodaniu ust. 3 i 4 w art. 76 oraz wprowadzeniu nowego przepisu, tj. 111¹. Zmiany polegały na przywróceniu instytucji hipoteki łącznej umownej oraz hipoteki przymusowej łącznej³³⁸. Zakres tej ostatniej w obowiązującym stanie prawnym czy też w innym ujęciu, zakres wyjątków od zakazu łącznego obciążania hipoteką przymusową kilku nieruchomości, zależy od przyjętego przez ustawodawcę sposobu kwalifikowania takiej hipoteki jako łącznej.

Z wypowiedzi literatury dotyczących stanu prawnego przed wspomnianą nowelizacją, to znaczy uzasadniających nieistnienie hipoteki przymusowej łącznej ze względu

³³⁴ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów...*, s. 225–227.

³³⁵ Łączny charakter obciążenia hipotecznego zdefiniowany jest w art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

³³⁶ Alternatywny do łącznego charakter obciążenia hipotecznego nie ma swojej pozytywnej nazwy. Jego istota polega na obciążeniu osobno każdej nieruchomości po dokonaniu podziału, czyli innymi słowy repartycji obciążenia, to znaczy wskazaniu, w jakiej części wierzytelność ma być zabezpieczona na każdej nieruchomości. Nasuwa się tutaj określenie „obciążenie o charakterze repartycyjnym”, które dotychczas nie było stosowane, ale też hipoteka przymusowa miała, jak dotąd, charakter jednolity, co nie zmuszało do poszukiwania terminów lepiej opisujących jej nowe aspekty.

³³⁷ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 249, S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2001, s. 291 oraz s. 358; S. Rudnicki, *Nowe przepisy...*, s. 6–7; E. Drozd, A. Oleszko, *op. cit.*, s. 77–79. Wyrażnie odmienne stanowisko odnośnie do hipoteki ustawowej, przypisujące jej łączny charakter, zajął J. Pisuliński, *Hipoteka ustawowa w ordynacji podatkowej*, „Rejent” 2000, nr 5, s. 112, przypis nr 22.

³³⁸ Zarówno hipoteka umowna łączna, jak i przymusowa łączna były uregulowane w dekreście o prawie rzeczowym z dnia 11 października 1946 r., Dz. U. Nr 57, poz. 319. Ta pierwsza miała swoją podstawę prawną w art. 201, natomiast druga w art. 246 § 1.

na brak wyraźnego przepisu ustawy, można było wnioskować, że nadanie hipotece przymusowej charakteru łącznego musi się odbywać właśnie przez wyraźną kwalifikację w przepisie prawa stanowiącym jej podstawę prawną³³⁹. Już po wprowadzeniu przedstawionych zmian pojawił się w literaturze pogląd, wskazujący art. 34 o.p. jako przepis szczególny, przewidujący hipotekę przymusową łączną i stanowiący jedyny wyjątek od zakazu wyrażonego w art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – wyjątek przewidziany dla zabezpieczenia zobowiązań podatkowych³⁴⁰. Ponieważ art. 34 ust. 1 o.p. nie kwalifikuje w sposób wyraźny przewidzianej w nim hipoteki przymusowej jako łącznej³⁴¹, dlatego należy przypuszczać, że pogląd upatrujący w nim podstawy takiej właśnie hipoteki oparty jest na założeniu, że ustalenie łącznego charakteru obciążenia może nastąpić w inny sposób niż przez bezpośrednią kwalifikację ustawową.

Przedstawiony pogląd nie został bliżej uzasadniony, ale należy się zgodzić z tym, że taka alternatywna możliwość rzeczywiście istnieje. Polega ona na poszukiwaniu pewnych cech stanu faktycznego objętego hipoteką przepisu przewidującego hipotekę przymusową, pozwalających na ustalenie, że ma ona charakter łączny.

Istotę zagadnienia można sprowadzić do następującego pytania: czy o istnieniu hipoteki przymusowej łącznej przesądza wyraźna kwalifikacja zawarta w dyspozycji danego przepisu ustawy, czy też istnienie pewnych cech stanu faktycznego objętych hipoteką takiego przepisu?

Jeżeli uznać, że rozstrzyga o tym wyraźna i bezpośrednia kwalifikacja ustawowa, to zasadnie można mówić o dwóch przypadkach takiej hipoteki, a mianowicie określonych w zdaniu trzecim art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeżeli natomiast wiązać jej istnienie z występowaniem jakiś szczególnych cech, to istnienie hipoteki o takim charakterze można zakładać poza wspomnianym art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, także w art. 34 ust. 1 o.p., o czym już w literaturze wspomniano, oraz w szeregu innych przepisów ustawowych³⁴².

³³⁹ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 229.

³⁴⁰ Łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest możliwe, jeżeli nieruchomości te stanowią własność dłużników solidarnych lub są już obciążone inną hipoteką łączną.

³⁴¹ Artykuł 34 § 1 Ordynacji podatkowej ma następujące brzmienie: „Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka na wszystkich nieruchomościach podatnika z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 oraz z tytułu zaległości podatkowych w podatkach stanowiących ich dochód zwana dalej «hipoteką przymusową»” (Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 roku – Ordynacja podatkowa, Dz. U. Nr 137, poz. 926 w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 11 kwietnia 2001, o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 39, poz. 459).

³⁴² Artykuł 94 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, art. 49 a ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, art. 26 ustawy z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych; wszystkie wymienione przepisy w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 39, poz. 459.

Za bezpośrednim kwalifikowaniem hipoteki przymusowej łącznej przemawiają, jak się wydaje, dotychczasowe poglądy literatury, która, jak zaznaczono, na gruncie stanu prawnego obowiązującego przed omawianymi zmianami dość konsekwentnie stała na stanowisku, że żaden z przepisów przewidujących hipoteki przymusowe lub ustawowe nie stanowi podstawy zabezpieczenia o charakterze łącznym, ze względu na brak wyraźnej kwalifikacji ustawowej przypisującej zabezpieczeniu taki właśnie charakter. Sytuacja w tym zakresie nie uległa zmianie, ponieważ również obecnie żaden z przepisów szczególnych przewidujących obciążenie hipoteką przymusową kilku lub wszystkich nieruchomości nie kwalifikuje ich wprost jako łączne³⁴³.

Można dodatkowo przedstawić trzy grupy argumentów przemawiających za przyjęciem bezpośredniego sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej przez przepis ustawy. Argumenty te są związane z następującymi aspektami zagadnienia: wyjątkowym charakterem przepisu art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, istnieniem pierwowzoru hipoteki przymusowej łącznej w postaci odpowiedzialności solidarnej/solidarności zobowiązań czy wreszcie trudnościami interpretacyjnymi związanymi z innym, niż bezpośredni, sposobem ustalania łącznego charakter hipoteki przymusowej.

Hipoteka przymusowa łączna określona w art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ma charakter wyjątkowy, co wynika z treści przepisu. Narzuca to określoną, tzn. nierozszerzającą jego wykładnię, a ponadto uprawnia do wyciągania pewnych wniosków także o założeniach towarzyszących tworzeniu przepisu, którego celem powinno być zachowanie jego wyjątkowego charakteru. Chodzi tu o założenia dotyczące sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej. Tylko założenie, że ustawodawcy chodziło o kwalifikowanie jej w sposób bezpośredni, pozwala na zachowanie wyjątkowego charakteru takiej hipoteki. W przeciwnym razie klauzula odsyłająca do przepisów szczególnych okaże się nie tyle „pomostem” do innych przepisów (w tym podatkowych), od których, jako wyjątkowych, można będzie oczekiwać precyzyjnego kwalifikowania danej hipoteki przymusowej jako łącznej, ale pretekstem pozwalającym domniemywać jej istnienie praktycznie w każdym przypadku przymusowego obciążania kilku nieruchomości, a więc także w przypadku hipoteki podatkowej. Takie domniemanie byłoby oczywiście sprzeczne z wyjątkowym charakterem omawianej hipoteki. Ignorowanie wyjątkowego charakteru przepisu, a w konsekwencji regulowanej nim instytucji, prowadziłyby do poszerzenia jej zakresu, podważając pierwotne założenia ustawodawcy. Skoro bowiem ustawodawca podatkowy nie zawarł hipoteki przymusowej łącznej bezpośrednio w przepisach podatkowych jako szczególnych

³⁴³ Por. przepisy wymienione w poprzednim przypisie.

w stosunku do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to znaczy, że nie przewidywał takiej formy hipoteki podatkowej.

Wykładnia art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stojąca na gruncie bezpośredniego kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej przez przepis ustawy, pozwala zachować wewnętrzną spójność przepisów będących podstawą takich hipotek, ponieważ wtedy, zarówno wyjątki przewidziane w art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak i ewentualne dalsze, w przepisach szczególnych, sformułowane będą w identyczny sposób.

Zagadnienie związku istniejącego pomiędzy zakresem hipoteki przymusowej łącznej a przyjętym sposobem jej kwalifikowania i możliwość poszerzania tego zakresu posiada aspekt bardzo praktyczny. Możliwość zabezpieczania wierzytelności w pełnej wysokości, na kilku lub nawet na wszystkich nieruchomościach dłużnika, wydaje się instrumentem niebezpiecznym na gruncie prawa cywilnego, gdyż nadmiernie wyczerpuje tzw. zdolność hipoteczną³⁴⁴ nieruchomości i wręcz automatycznie prowadzi do tzw. nadzabezpieczenia³⁴⁵. Na gruncie natomiast prawa podatkowego możliwość taka jest wprost dopuszczalna na podstawie przepisu art. 34 § 1 Ordynacji podatkowej. Powstała na podstawie wspomnianego artykułu hipoteka podatkowa nie jest nazwana łączną.

Hipoteka przymusowa łączna może stać się groźnym instrumentem w ręku posługujących się nim wierzycieli, zwłaszcza organów podatkowych, których szerokie uprawnienia nie zawsze idą w parze w ich wykorzystywaniu. Te aspekty hipoteki przymusowej łącznej, związane z jej dolegliwością dla właściciela obciążonych nieruchomości, upodabniają ją w pewnym stopniu do hipoteki ustawowej, usuniętej z porządku prawnego na skutek powszechnej krytyki ze strony praktyki i nauki prawa³⁴⁶. Uzasadnia to stosowanie identycznej, jak w przypadku hipoteki ustawowej, to znaczy nie rozszerzającej wykładni prawa regulujących ją przepisów, oraz przyjęcie bezpośredniego sposobu kwalifikowania tej hipoteki jako łącznej przez ustawę, co eliminuje spory interpretacyjne oraz ryzyko poszerzania jej zakresu wbrew intencji ustawodawcy.

Analizowana hipoteka jako rodzaj odpowiedzialności rzeczowej posiada swój pierwowzór w postaci zobowiązań solidarnych regulowanych w prawie cywilnym³⁴⁷. Przekonuje o tym porównanie treści art. 366 k.c. i art. 76 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece opisujących „mechanizm” odpowiedzialności osobistej kilku dłużników osobistych i odpowiednio rzeczowej kilku nieruchomości. Przynależność obu instytucji do kategorii zabezpieczeń w szerokim tego słowa znaczeniu uprawnia do

³⁴⁴ J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 770.

³⁴⁵ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 224, 228.

³⁴⁶ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2002, s. 200.

³⁴⁷ E. Gniewek, *Prawo...*, s. 251–252.

porównywania sposobów ustalania solidarności zobowiązań i odpowiednio, łącznego charakteru obciążeń hipotecznych. Sposób regulacji tak zasadniczego zagadnienia jak „solidarność” zobowiązań może być przydatny dla ustalenia sposobu, jakiego użył lub powinien użyć ustawodawca w przypadku hipoteki przymusowej łącznej. W literaturze prawa cywilnego podkreśla się, że „o istnieniu lub braku solidarności przesądza wyrażenie ustawa lub wola stron, a nie pewne cechy, jakim powinno odpowiadać zobowiązanie albo jego elementy”³⁴⁸. Zgodnie z art. 369 k.c. solidarność wynika z ustawy lub umowy. To „wynikanie” z ustawy oznacza najczęściej³⁴⁹ dosłowną kwalifikację danego zobowiązania jako solidarne, co widać na przykładzie licznych przepisów³⁵⁰. Byłoby nieuzasadnionym brakiem konsekwencji posługiwanie się przez ustawodawcę dwoma różnymi sposobami kwalifikowania do regulowania bardzo podobnych instytucji należących do tej samej gałęzi prawa.

Identycznie jak w prawie cywilnym ujmowana jest solidarność w prawie podatkowym³⁵¹. Podobieństwo instytucji hipoteki łącznej i zobowiązań solidarnych przemawia za przyjęciem takiego samego sposobu ich kwalifikowania przez ustawę.

Kwalifikowanie hipoteki przymusowej łącznej w sposób pośredni, tzn. poprzez ustalanie pewnych cech stanu faktycznego objętego hipotezą danego przepisu, może okazać się zagadnieniem skomplikowanym i prowadzącym do trudności interpretacyjnych. Nie jest bowiem łatwo wskazać, jakie cechy stanu faktycznego mają przesądzać o tym, że przewidywana w danym przepisie hipoteka przymusowa ma charakter łączny. Jak trudne jest to zadanie, można przekonać się, zestawiając i porównując hipotezy przepisów, których dyspozycje przewidują obciążenie hipoteką przymusową kilku albo wszystkich nieruchomości³⁵². Hipotezy porównywanych przepisów obejmują bardzo różne stany faktyczne. Wyróżnienie wspólnych cech, które mogłyby wskazywać na łączny charakter regulowanych hipotek, jest praktycznie niemożliwe. Być może takie cechy istnieją, lecz mają one tak subtelny charakter, że trudno je wskazać, to praktyczny walor takiego sposobu kwalifikowania hipoteki przymusowej łącznej jest mocno dyskusyjny.

³⁴⁸ E. Łętowska, *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1: *Prawo zobowiązań, część ogólna*, Wrocław 1981, s. 314–315.

³⁴⁹ Dosłowna kwalifikacja oznacza, że kodeks cywilny statuuje wprost solidarność. Czasem jednak kodeks mówi o odpowiedzialności „jak” solidarna. Por. E. Łętowska, *System...*, s. 316.

³⁵⁰ Artykuł 370 k.c., art. 614 k.c., art. 717 k.c., 738 k.c., art. 1055 k.c. i inne.

³⁵¹ R. Mastalski, [w:] R. Mastalski, J. Zubrzycki, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Wrocław 2003, s. 82 oraz art. 5 ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, Dz. U. Nr 16, poz. 89; art. 5 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz. U. Nr 86, poz. 959; art. 5 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, Dz. U. Nr 94, poz. 431; art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Dz. U. Nr 9, poz. 31.

³⁵² Artykuł 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece: „Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa)”.

Rozwiązanie, z którym wiąże się konieczność przyjmowania pewnych założeń co do wspomnianych cech stanu faktycznego objętych hipotezą danego przepisu i przesadzających o kwalifikowaniu hipoteki jako łącznej, musi, jak się wydaje, prowadzić do skomplikowanych rozważań na temat „istoty” czy „natury” takich cech, z niejasnymi perspektywami uzyskania praktycznych rezultatów.

Kwalifikowanie hipoteki przymusowej łącznej w sposób pośredni byłoby próbą zastosowania formuły, której ustawodawca nie zastosował nawet do hipoteki umownej, zarówno pod rządami dekretu o prawie rzeczowym, jak i w obecnie obowiązującej ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Zarówno art. 201 prawa rzeczowego, jak i art. 76 ust. 1 i ust. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece bezpośrednio kwalifikują hipotekę łączną i hipotekę łączną umowną. Oznacza to, że zasadą jest łączny charakter obciążenia hipotecznego w sytuacjach opisanych w tych przepisach, i to bez szczególnego zastrzeżenia umownego co do łącznego charakteru takiego obciążenia. Takie umowne zastrzeżenie dotyczące repartycji zabezpieczenia jest natomiast konieczne w celu wykluczenia łącznego charakteru obciążenia w opisanej sytuacji, tzn. zabezpieczenia tej samej wierzytelności na kilku nieruchomościach³⁵³. Zabezpieczenie pozbawione charakteru łącznego na skutek repartycji jest wyjątkiem od zasady.

Dokładnie odwrotna formuła powinna obowiązywać w przypadku hipoteki przymusowej. W tym bowiem wypadku zasadą jest właśnie repartycyjny charakter zabezpieczenia, ze względu na treść art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁵⁴, natomiast wyjątkiem jego charakter łączny, którego praktycznie rzecz biorąc, nie da się ustalić na podstawie jakiś cech, gdyż znalezienie wspólnej formuły łączącej wyjątki, ze względu na ich naturę, wydaje się wysoce skomplikowane. Oznacza to konieczność bezpośredniego wskazania łącznego charakteru hipoteki przymusowej przez wyraźny przepis ustawy. Taka wyraźna kwalifikacja wskazująca na wyjątek od zasady jest odpowiednikiem zastrzeżenia umownego, o którym mowa powyżej w odniesieniu do hipoteki umownej.

Zakres wyjątków od wyrażonego w art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zakazu łącznego obciążania hipoteką przymusową kilku nieruchomości, czyli innymi słowy – zakres hipoteki przymusowej łącznej nie zależy jednak wyłącznie od przyjętego przez ustawodawcę sposobu kwalifikowania takiej hipoteki jako łącznej. Analiza obowiązującego stanu prawnego wydaje się upoważniać do twierdzenia, że ustawodawca wprowadzając taką hipotekę we wspomnianym przepisie, stanął na

³⁵³ Taką tezę formułowano w odniesieniu do art. 201 Prawa rzeczowego, W. Świąciecki *Prawo cywilne z orzecnictwem, literaturą i przepisami związkowymi*, Warszawa 1958, t. II, s. 235, teza lc do art. 201. Teza ta jest, jak się wydaje, nadal aktualna, pomimo niewielkich różnic w redakcji przepisów.

³⁵⁴ Można w tej sytuacji mówić o zasadzie, ponieważ art. 109 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawiera definicję legalną hipoteki przymusowej.

stanowisku, że o jej istnieniu decydują inne jeszcze okoliczności czy cechy stanu faktycznego niż tylko wyrażna kwalifikacja ustawowa. Zgodnie bowiem z treścią art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „Jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, łączne obciążenie kilku nieruchomości hipoteką przymusową jest niedopuszczalne, chyba że nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych”. Przykładem zatem sytuacji mogącej doprowadzić do powstania hipoteki podatkowej łącznej będzie, jak się wydaje, obciążenie hipoteką przymusową nieruchomości stanowiących własność dłużników solidarnych. Jak już wspomniano, „solidarność” w prawie podatkowym ujmowana jest identycznie jak w prawie cywilnym³⁵⁵, co wynika chociażby z brzmienia art. 91 Ordynacji podatkowej, który stanowi, że do odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania podatkowe stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego dla zobowiązań cywilnoprawnych. Pozwala to więc na zastosowanie do podatkowej odpowiedzialności solidarnej regulacji art. 366 k.c. W myśl tego przepisu „Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników)”. Wszyscy dłużnicy pozostają ponadto zobowiązani aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela.

Idąc tym tokiem rozumowania, należy zwrócić również uwagę na regulacje zawarte w art. 107 § 1 o.p., stwierdzające, iż osoby trzecie odpowiadają solidarnie z podatnikiem w zakresie całego przedmiotu odpowiedzialności. Osoba trzecia (w zakresie całego swojego majątku) jest więc współodpowiedzialnym solidarnie, zobowiązanym dodatkowo (akcesoryjnie) w ten sposób, że można od niego żądać wykonania jak od podatnika (płatnika, inkasenta). Do solidarności tej mają zastosowanie reguły wynikające z art. 91 o.p., zwłaszcza więc wykonanie zobowiązania przez dowolny z podmiotów odpowiedzialnych powoduje jego wygaśnięcie, w odpowiednim zakresie, również wobec wszystkich pozostałych. Przepisy prawa podatkowego nie zajmują się kwestią rozliczeń między zobowiązanym a osobą trzecią, która wykonała zobowiązanie.

Dotychczasowe rozważania wydają się skłaniać do przyjęcia, iż możliwe jest powstanie hipoteki przymusowej (podatkowej) łącznej, która stosownie do postanowień art. 35 § 1 o.p., dla swego ustanowienia wymagać będzie wpisu do księgi wieczystej. Podstawą tego wpisu będzie natomiast doręczona decyzja o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej (art. 35 § 2 pkt 1 e o.p.).

Uzasadnione w tym miejscu wydaje się również zwrócenie uwagi na treść art. 44 ust. 4 o spółdzielniach mieszkaniowych. Artykuł ten w sposób bezpośredni przewiduje

³⁵⁵ R. Dowgier [w:] J. Brolik, R. Dowgier, L. Etel, C. Kosikowski, P. Pietrasz, M. Popławski, S. Presn-
arowicz, W. Stachurski, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, wyd. V, Warszawa 2013, komentarz do art. 91.

możliwość powstania hipoteki łącznej w sytuacji ustanowienia odrębnej własności lokali jednocześnie na rzecz wszystkich członków spółdzielni. Hipoteka obciążająca nieruchomości stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowej obciąża – *ex lege* – wszystkie odrębne lokale (art. 44 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), stając się *ex lege* hipoteką łączną (art. 76 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Choć ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w rozpatrywanym art. 44 ust. 4 nie traktuje powstałej w ten sposób hipoteki łącznej jako przymusowej, to oczywista wydaje się sytuacja, w której owa hipoteka łączna będzie jednocześnie hipoteką przymusową łączną. Zgodnie bowiem z art. 34 ust. 4 pkt 3–4 Ordynacji podatkowej przedmiotem hipoteki przymusowej mogą być również prawa spółdzielcze. Zatem hipoteki przymusowe ustanowione na dotychczasowych prawach rzeczowych (spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego lub spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego) będą obciążały nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali z chwilą jej ustanowienia (art. 45 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) i staną się hipoteką przymusową łączną.

Dokonując podsumowania powyższych rozważań, uzasadnione wydaje się twierdzenie, iż w obowiązującym stanie prawnym zakres hipoteki przymusowej (podatkowej) łącznej jest ograniczony do dwóch przypadków, określonych w zdaniu trzecim art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Hipoteki takiej nie przewidują bezpośrednio inne przepisy, w szczególności art. 34 ust. 1 o.p., nie mniej jednak jej istnienia nie należałoby całkowicie wykluczać, co wydaje się wynikać z przeprowadzonych rozważań. *De lege ferenda* należałoby zastanowić się jednak nad słusznością wskazania przez ustawodawcę podatkowego możliwości powstania hipoteki podatkowej łącznej bezpośrednio w Ordynacji podatkowej.

W obowiązującym stanie prawnym zakres hipoteki przymusowej łącznej jest ograniczony do dwóch przypadków określonych w zdaniu trzecim art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Hipoteki tej nie przewidują inne przepisy, w szczególności art. 34 ust. 1 o.p., wbrew odmiennemu pogładowi zaprezentowanemu w literaturze.

3.6. Podsumowanie

Celem rozważań zawartych w niniejszym rozdziale było wyodrębnienie elementu przedmiotu instytucji hipoteki przymusowej. Przedmiot ten został w sposób szczegółowy uregulowany w art. 34 o.p., jednakże, tak jak w przypadku podmiotu, również i w przypadku przedmiotu konieczne było odwołanie się do regulacji prawa cywilnego. Ordynacja podatkowa nie zawiera bowiem chociażby definicji nieruchomości jako

podstawowego przedmiotu hipoteki podatkowej. Jak już podkreślono, w obecnym stanie prawnym zakres przedmiotowy hipoteki uległ znacznemu rozszerzeniu, ale nadal pozostał ściśle powiązany z podmiotem, dlatego liczne zagadnienia z pogranicza podmiotu i przedmiotu hipoteki podatkowej zostały omówione już w rozdziale wcześniejszym.

Badania nad przedmiotem hipoteki przymusowej nie mogły pominąć, na mocy art. 34 o.p., analizy praw majątkowych stanowiących obok nieruchomości przedmiot hipoteki. Również w tym przypadku, ze względu na skąpe regulacje Ordynacji podatkowej, konieczne było odwołanie się do przepisów prawa cywilnego i umiejętne ich „wkomponowanie” w ramy prawa podatkowego.

Z uwagi chociażby na fakt, iż przepisy prawa podatkowego nie regulują odmienienia zabezpieczenia należności podatkowych hipoteką przymusową na prawie spółdzielczym (wskazany w art. 34 § 4 pkt 2 o.p.), słuszne wydaje się zastosowanie do analizowanej instytucji prezentowanych rozwiązań wynikających z prawa cywilnego.

W rozdziale zwrócono również uwagę na nowe regulacje prawne spowodowane wejściem w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, które uznano za zmiany zmierzające w pożądanym kierunku, wyjaśniające większość niejasności związanych z bytem hipoteki przymusowej na lokalach spółdzielczych. Wprowadzone przepisy nie przyniosły jednak pełnej kompatybilności z pozostałymi regulacjami traktującymi o hipotece przymusowej.

Podobnie jak w przypadku hipoteki przymusowej na nieruchomości, ustawodawca podatkowy zaniechał zagadnień związanych z opisem przedmiotu hipoteki przymusowej, co w dalszej konsekwencji powoduje duże utrudnienia związane z koniecznością „wzorowania” się na przepisach prawa cywilnego.

Analiza przedmiotu hipoteki przymusowej musiała objąć również niezwykle problematyczne zagadnienie hipoteki łącznej. Wymagało to ustalenia, czy ten rodzaj hipoteki, tj. hipoteka łączna, może mieć rację bytu na gruncie hipoteki podatkowej. Instytucja hipoteki podatkowej łącznej okazała się hipoteką szczególnego rodzaju, która nie została *expressis verbis* przewidziana w przepisach Ordynacji podatkowej, jednakże w specyficznych okolicznościach, przedstawionych w pracy, może znajdować swoje uzasadnienie.

Rozdział IV

Hipoteka przymusowa a księgi wieczyste

4.1. Księgi wieczyste jako księgi publiczne

Zgodnie z art. 35 § 1 o.p. hipoteka przymusowa powstaje dopiero z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Przyjęte rozwiązanie bez wątpienia zaczerpnięte zostało z prawa cywilnego. Na gruncie prawa cywilnego łatwej dostrzegalności praw rzeczowych służy zasada ich jawności, czyli uzewnętrznienia³⁵⁶. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż mają one charakter *b e z z g l ę d n y*, tzn. są skuteczne wobec wszystkich. Skoro zatem prawa rzeczowe są skuteczne *erga omnes*, muszą być widoczne dla osób postronnych zobowiązanych do ich biernego poszanowania³⁵⁷.

W odniesieniu do nieruchomości istotne znaczenie dla ujawnienia ich stanu prawnego ma faktyczne władanie nimi. Odnosi się ono przede wszystkim do prawa własności, ale nie tylko. Dotyczy również ograniczonych praw rzeczowych, gdzie znajduje zastosowanie wydanie rzeczy obciążonej wierzycielowi lub osobie trzeciej³⁵⁸. W takich przypadkach następuje w dużej mierze spełnienie zamiaru zmanifestowania stanu prawnego rzeczy obciążonej. Ten bowiem, kto włada rzeczą, jest najprawdopodobniej do tego uprawniony, a więc właścicielem, zastawnikiem itp. Reguła powyższa nie może mieć w ogóle zastosowania w przypadku hipoteki przymusowej, która nie ma charakteru posesoryjnego. Oznacza to, że obciążenie przedmiotu hipoteki następuje bez jego wydania we władanie wierzyciela, czyli Skarbu Państwa, reprezentowanego przez odpowiednie organy, ewentualnie we władanie osoby trzeciej. Przedmiot pozostaje nadal w rękach dłużnika hipotecznego, umożliwiając mu tym samym dalsze korzystanie z przedmiotu zabezpieczenia, np. kontynuowanie działalności gospodarczej.

Z powyższych względów ustawodawca podatkowy w przypadku hipoteki przymusowej zdecydował się skorzystać z drugiego ze znanych prawa cywilnemu sposobów ujawniania stanu prawnego rzeczy i praw. Jest nim utworzenie odpowiednich rejestrów publicznych (ksiąg wieczystych) i opisywanie w nich aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

³⁵⁶ S. Wójcik, S. Grzybowski, J. Skąpski, *op. cit.*, s. 315.

³⁵⁷ Podobnie E. Gniewek, *Prawo...*, s. 22.

³⁵⁸ Prawo zastawu posesoryjnego, np. art. 307 k.c.

O prawdziwym kształcie ksiąg wieczystych, a w konsekwencji o rzeczywistym kształcie praw w nich ujawnionych, decydują reguły rządzące organizacją ksiąg. Tradycyjnie wskazuje się, że dla organizacji szeroko pojętych rejestrów publicznych najważniejsze znaczenie mają zasady: jawności formalnej i jawności materialnej rejestru (ksiąg wieczystych). Zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych oznacza możliwość uzyskania dostępu do danych zawartych w księgach. W ramach zasady jawności formalnej wyróżnić można z kolei dwa aspekty. Pierwszy sprowadza się do zagadnienia powszechnej dostępności do danych zawartych w księgach wieczystych, w znaczeniu możliwości dowolnego przeglądania treści. Drugi aspekt dotyczy możliwości uzyskiwania informacji co do treści wpisów w księgach wieczystych poprzez wydawanie różnego rodzaju wypisów, odpisów zaświadczeń itp. Zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych ma znaczenie o tyle decydujące, iż jej zrealizowanie jest warunkiem *sine qua non* obowiązywania drugiej z wymienionych zasad, czyli zasady jawności materialnej ksiąg wieczystych³⁵⁹.

Zasada jawności materialnej ksiąg wieczystych to postulat zakładający całkowitą zgodność stanu uwidocznionego w rejestrze z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to system tzw. jawności materialnej³⁶⁰. Zasada jawności materialnej obejmuje w szczególności z jednej strony domniemanie powszechnej znajomości danych ujawnionych w księgach, z drugiej domniemanie ich prawdziwości³⁶¹. Jest to jednak w dużej mierze założenie teoretyczne. Istnieją bowiem możliwości obalania domniemań prawdziwości i powszechnej znajomości wpisów w księgach. Każde domniemanie prawne może bowiem zostać obalone, chyba że obowiązujące przepisy wyraźnie taką możliwość wyłączają. W konsekwencji ustawodawca wprowadza zwykle różnego rodzaju wyłączenia lub ograniczenia możliwości obalania wskazanych domniemań i dopuszczalności powoływania się na nieznajomość danych zawartych w księgach.

Wydaje się, że w obecnym stanie prawnym publiczny charakter ksiąg wieczystych realizowany na podstawie wspomnianych zasad zostaje w sposób wyraźny wskazany w art. 2 i 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Artykuł 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, iż księgi wieczyste są jawne oraz że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Artykuł ten zdaje się więc wyrażać zasadę formalnej jawności ksiąg wieczystych, która nie ogranicza się jednak tylko do swobodnego dostępu do nich. Jej naturalnym skutkiem jest, że skoro każdy może się z nimi zapoznać (tym bardziej przy wykorzystaniu aktualnej możliwości elektronicznego dostępu do ksiąg wieczystych), to

³⁵⁹ Szerzej S. Rudnicki, *Komentarz...*, 1993, s. 30.

³⁶⁰ S. Grzybowski, *Prawo cywilne...*, s. 41.

³⁶¹ J. Szachulowicz, *op. cit.*, tom I, s. 663.

nikt nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów i wniosków, o których uczyniono w księdze wieczystej wzmiankę. Takie literalne brzmienie omawianej zasady sugeruje asekurację ustawodawcy przed możliwością powoływania się na nieznajomość danych zawartych w księgach, o czym już wspomniano. Podniesienie więc w procesie zarzutu nieznajomości określonego wpisu w księdze będzie prawnie bezskuteczne. Praktyczne zastosowanie tej zasady określone jest w art. 36¹ i 36², dodanymi przez nowelizację ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 2001 roku³⁶². W dotychczasowym stanie prawnym kwestie objęte wymienionymi artykułami były uregulowane w nieobowiązującym już rozporządzeniu ministra sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 roku w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (§ 1–5). Ponieważ jest to jednak materia ustawowa (art. 92 ust. 1 Konstytucji), przeto obecnie przepisy te uzyskały rangę ustawy, co nie spowodowało jednak merytorycznych zmian w porównaniu z poprzednio obowiązującym uregulowaniem. Dla porównania, w przypadku drugiej z form zabezpieczenia zobowiązań podatkowych – rejestru skarbowego – ustawodawca podatkowy nie ograniczył możliwości skutecznego powoływania się na nieznajomość danych zawartych w rejestrze, tak jak to uczynił w omawianym art. 2 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powoduje to znaczne ograniczenie możliwości realizacji funkcji zabezpieczającej zastawu skarbowego. Tymczasem funkcja ta wydaje się o wiele pełniej realizowana przez hipotekę przymusową, między innymi poprzez obowiązywanie art. 2 ust. 2 czy art. 36¹ oraz art. 36² ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Ustawa z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁶³ jest pierwszą regulacją wprowadzoną już dla księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym i dostępnej bezpośrednio on-line. Pozwala ona wykorzystać w pełni możliwości, jakie dają nowoczesne technologie teleinformatyczne i tym samym w pełni wykorzystać wprowadzenie księgi informatycznej i przeniesienie do tych zasobów dotychczasowych ksiąg wieczystych. Po wprowadzeniu księgi informatycznej pojawiły się zarzuty, że autorzy systemu „zapomnieli najwyraźniej o tym, że jedną z podstawowych zasad prawa wieczystoksięgowego jest zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych”, a „system powinien być stworzony z myślą o osobach, które muszą zapoznać się z treścią księgi wieczystej”. Podnoszono nawet zarzuty, iż „tak rażące stawianie utrudnień

³⁶² Dz. U. z 2001 r. Nr 63, poz. 635.

³⁶³ Ustawa z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2013 r., poz. 941 zmieniona ustawą z 12 grudnia 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2013 r. poz. 1641), zgodnie z którą zmiany wprowadzane ustawą z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece stosuje się od dnia 1 lipca 2014 r.

dla obrotu godzi w zasadę jawności formalnej, a przez sprzeczność z podstawowymi założeniami ustawy o księgach wieczystych i hipotece³⁶⁴.

W wyroku z 24 kwietnia 2013 r. Sąd Najwyższy³⁶⁵ przyjął, że okoliczność, iż stan wpisów w księdze wieczystej jest jawny, a nadto dostępny za pomocą narzędzia o charakterze powszechnym, jakim jest internet, nie czyni z tych wpisów faktów powszechnie znanych lub też znanych sądowi urzędowo.

W postanowieniu SN z 25 kwietnia 2012 r.³⁶⁶ wyrażony został pogląd, że treść księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. obejmuje nie tylko wpisy istniejące w chwili złożenia wniosku, ale także wpisy wykreślone wraz z ich podstawami. Odczytując go dosłownie, przez treść księgi wieczystej należałoby rozumieć wszelkie dokonane w niej wpisy po założeniu księgi, nawet te wykreślone. Powstaje pytanie, czy pogląd ten wyrażony na gruncie przepisów postępowania wieczystoksięgowego miałby też zastosowanie do przepisów materialnoprawnych, a zwłaszcza, czy treść tych wpisów stanowi bez jakichkolwiek wyłączeń jawną księgę wieczystą. Wątpliwości nie ma w stosunku do wpisów dokonanych w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, jednak księgi wieczyste prowadzone w formie papierowej (księgi dotychczasowe) po ich przemigrowaniu, stosownie do art. 15 ustawy z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym³⁶⁷, są dołączane do akt księgi wieczystej. W uzasadnieniu projektu ustawy wyrażony został pogląd, że po dołączeniu zgodnie z art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h. może je przeglądać już tylko osoba mająca interes prawny oraz notariusz.

Ustawa o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym nie określa jednoznacznie, że dotychczasowa księga wieczysta przestaje być częścią księgi wieczystej. Wniosek ten wynika jednak z dokładnego odczytania jej przepisów. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta staje się częścią akt księgi wieczystej. Dotychczasową księgę wieczystą ośrodek migracyjny ksiąg wieczystych niezwłocznie zwraca do sądu rejonowego, który dołącza ją do akt księgi wieczystej³⁶⁸.

³⁶⁴ M. Kaliński, *O usprawnienia w księgach wieczystych*, „Przegląd Legislacyjny” 2005, Nr 5–6, s. 7–20.

³⁶⁵ Wyrok SN z 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 596/12, LEX nr 1375468.

³⁶⁶ Postanowienie SN z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/11, OSNC 2013, Nr 1, poz. 8, Biuletyn SN 2012, Nr 10, s. 11, „Monitor Prawniczy” 2013, Nr 9, s. 487–493.

³⁶⁷ Ustawa z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz. U. Nr 42, poz. 363.

³⁶⁸ P. Siciński, *Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych*, cz. I, „Nieruchomości” 2014, nr 8, s. 7 i n.

Załączenie księgi dotychczasowej do akt księgi wieczystej nie może być w żadnym wypadku uważane za utratę mocy prawnej takiej księgi.

Jawność formalna hipoteki przymusowej w drugim z jej aspektów określona została przede wszystkim w treści art. 36² ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym „odpisy ksiąg wieczystych według ostatniego stanu wpisów wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego”. Kolejne ustępy tego artykułu stanowią, iż „odpisy ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone wydaje się tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w wypadkach uzasadnionych, również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył. Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych wydaje się na żądanie osób zainteresowanych lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego. Nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu”. Zacytowane przepisy mają odpowiednie zastosowanie do wydruków komputerowych, jeżeli księga jest prowadzona przy zastosowaniu systemu informatycznego opartego na programie komputerowym. Należy zatem stwierdzić, iż ustawodawca podatkowy, decydując się na ujawnienie stanu prawnego nieruchomości podlegającej zabezpieczeniu hipoteką przymusową w księdze wieczystej, bardzo szeroko uregulował zakres obowiązywania zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych. Taki stan faktyczny wydaje się sprzyjać realizowaniu przez hipotekę przymusową jej funkcji gospodarczej, a w dalszej konsekwencji również funkcji zabezpieczającej.

Umarzanie utraconych odpisów ksiąg wieczystych nie jest dopuszczalne, chociaż odpisy te są dowodem stwierdzającym prawo własności nieruchomości w rozumieniu art. 680 k.p.c., aczkolwiek nie są one dokumentem stanowiącym podstawę wpisu w księdze wieczystej, a tym samym nie podlegają umorzeniu na podstawie art. 4 ust. 3 dekretu z dnia 10 grudnia 1946 roku o umarzaniu utraconych dokumentów³⁶⁹.

Przez „ostatni stan wpisów” wydaje się, że należy rozumieć aktualny stan poszczególnych działów księgi wieczystej, a więc wszystkie niewykreślone wpisy, w tym także te, które wyłączają rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8).

Poważne problemy w praktyce stosowania art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a w efekcie w określeniu zakresu obowiązywania zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych, stwarzać może ustalenie, co oznacza w rozumieniu tego przepisu „bycie zainteresowanym”. W szczególności, czy wystarczy subiektywne przekonanie

³⁶⁹ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1981 r., III CRN 64/81, OSNCP 1982, nr 1, poz. 9.

danego podmiotu, czy też należy w tym przypadku wskazać swój interes prawny lub faktyczny³⁷⁰. Jak się wydaje, chodzi o interes istniejący nie tylko w przekonaniu subiektywnym wnioskodawcy, ale dający się również uchwycić w sensie obiektywnym. Jednocześnie należy stwierdzić, iż nie można ograniczać uprawnienia do uzyskania wpisu do osób, które wykazują w tej mierze wyłącznie interes prawny. Gdyby tak miało być, racjonalny ustawodawca ograniczyłby krąg uprawnionych, używając odpowiedniego przymiotnika, tj. „prawny”. Samo wydanie wypisu nie jest uzależnione od zgody właściciela nieruchomości obciążonej hipoteką przymusową³⁷¹. Nie jest ono także uzależnione od zgody wierzyciela hipotecznego.

Nie do przyjęcia wydaje się pogląd, jakoby krąg podmiotów uprawnionych do ubiegania się o uzyskanie wpisu był ograniczony do podmiotów zainteresowanych w ustaleniu pierwszeństwa. Chodzi o podmioty korzystające już z zabezpieczenia swoich wierzytelności przez wpisy do ksiąg wieczystych. To właśnie między innymi umożliwienie uzyskiwania informacji na temat obciążeń nieruchomości przez podmioty dopiero zainteresowane ich nabyciem lub uzyskaniem na nich dopiero w przyszłości zabezpieczeń swoich wierzytelności jest jednym z zasadniczych powodów powołania do życia ksiąg wieczystych. Tego rodzaju osoby są przede wszystkim „zainteresowanymi” w rozumieniu art. 36² ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Jak się wydaje, wystarczy, aby wnioskodawca uprawdopodobnił, iż jest zainteresowany. Nie jest konieczne w tym zakresie niepodważalne dowiedzenie tej okoliczności. Organ podatkowy nie przeprowadza w tym przypadku jakiegokolwiek postępowania dowodowego. W obecnym stanie prawnym racja w postaci konieczności zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego wymaga, aby odmowy wydania wypisu z ksiąg wieczystych ograniczały się do sytuacji jednoznacznego braku interesu wnioskodawcy. Tego rodzaju interes zawsze będzie charakteryzować samego wierzyciela hipotecznego. Wydaje się jednak, iż posługiwanie się nieostrym kryterium bycia zainteresowanym rodzi obawy zbytniej dowolności jego interpretacji przez organy podatkowe. Tego rodzaju dowolności uniknięto – dla porównania – chociażby w przypadku rejestru zastawów skarbowych. Zgodnie bowiem z treścią art. 37 ust. 2 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów „odpisy z rejestru zastawów, stanowiące dowód wpisu, a także zaświadczenia o braku wpisu zastawcy lub zastawcy i przedmiotu zastawu wydawane są na wniosek każdego, kto tego zażąda”. Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów nie wymaga zatem, aby podmiot występujący z wnioskiem o wydanie odpisu wykazywał, iż ma jakikolwiek, a tym bardziej prawny, interes w jego uzyskaniu.

³⁷⁰ Na problem ten zwraca uwagę R. Mastalski, J. Zubrzycki, *Ordynacja podatkowa...*, s. 69.

³⁷¹ Podobnie w przypadku hipoteki przymusowej J. Szczepaniak, *Ograniczone prawa rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 55.

Odpisy mogą być pełne lub częściowe. Wprawdzie przepisy nie przewidują *expressis verbis* częściowych odpisów, ale już w samym pojęciu odpisu mieści się zarówno odpis całkowity (pełny – wszystkich działów), jak i częściowy (jednego lub kilku wybranych działów). W praktyce odpisy częściowe były w niektórych rejonach kraju wydawane jako tzw. zaświadczenia z księgi wieczystej. Kontynuowanie takiej praktyki nie wydaje się jednak uzasadnione.

Pełniejszemu zabezpieczeniu obrotu i lepszej ochronie hipoteki przymusowej służy, obok zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych, również zasada jawności materialnej ksiąg wieczystych. Dlatego też analizy wymaga jej obowiązywanie na gruncie ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zasada ta wyrażona została w art. 3 tejże ustawy i określana bywa również jako domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych. Działanie zarówno na korzyść, jak i na niekorzyść osoby wymienionej we wpisie, rozciąga się tylko na prawa ujawnione w księdze wieczystej, nie dotyczy więc istnienia lub nieistnienia praw w księdze wieczystej nieujawnionych. Natomiast co do praw, które były ujawnione, ale zostały wykreślone, obowiązuje domniemanie ich nieistnienia, co nie oznacza, że wygasły lub były wpisane bez podstawy prawnej. Domniemanie przemawia na korzyść wszystkich praw wpisanych do księgi, w tym także użytkowania wieczystego.

Domniemanie obejmuje tylko prawa, natomiast nie dotyczy danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisów w dziale I-O. Rozciąga się na wynikającą z wpisu zarówno samą treść, jak i pierwszeństwo prawa. Domniemanie zgodności ksiąg wieczystych z prawem jest ściśle związane z istnieniem księgi wieczystej tak, że nie może być stosowane w drodze analogii w sytuacji braku księgi, bez względu na przyczynę jej nieistnienia³⁷².

Przez „prawa jawne z księgi wieczystej” należy rozumieć zarówno prawa rzeczowe, jak i prawa osobiste i roszczenia wymienione w art. 16. Było to jednak sporne w literaturze na tle prawa rzeczowego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zdaniem jednego z autorów domniemanie prawdziwości chronione są tylko prawa rzeczowe i osobiste, ale nie roszczenia³⁷³. Zdaniem natomiast innego autora z zakresu domniemania prawdziwości wyłączone są zarówno prawa osobiste, jak i roszczenia³⁷⁴. Nie brakowało jednak zwolenników poglądu, że domniemanie obejmuje prawa osobiste i rzeczowe³⁷⁵.

³⁷² Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 1962 r., 4 CR 891/61, OSNCP 9/63, poz. 192.

³⁷³ S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 219.

³⁷⁴ W. Prądzyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 9–10, s. 213

³⁷⁵ J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 250; A. Kunicki, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 115.

Na tle obecnie obowiązującej ustawy wielu autorów opowiedziało się za objęciem domniemaniem z art. 3 praw osobistych i roszczeń³⁷⁶.

Na domniemanie z art. 3 może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny. Jest to domniemanie wzruszalne (*praesumptio iuris tantum*) i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10), albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia³⁷⁷, w tym także w postępowaniu o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie³⁷⁸.

Przedstawione rozważania pozwalają na sformułowanie zasadniczych wniosków dotyczących organizacji ksiąg wieczystych. Po pierwsze, można uznać, iż księgi wieczyste rzeczywiście stanowią odmianę rejestrów publicznych. W rezultacie powinny być poddawane ocenom na tych samych płaszczyznach, co np. rejestry zastawów skarbowych czy rejestry zastawów rejestrowych. Ponadto zakres obowiązywania zasady jawności formalnej rejestrów ksiąg wieczystych został przez ustawodawcę podatkowego określony relatywnie szeroko, co jak się wydaje, nie ogranicza realizacji przez hipotekę przymusową jej funkcji gospodarczej czy zabezpieczającej. Z kolei porównanie przepisów podatkowych z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz z przepisami ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów pozwala przyjąć, iż w przypadku hipoteki przymusowej zasada jawności formalnej znajduje o wiele szersze zastosowanie niż chociażby w przypadku zastawu skarbowego. Regulacje zawarte w przepisach odnoszących się do zastawu skarbowego mogą prowadzić do jego nieoczekiwanego wygaśnięcia, co znacznie osłabia funkcję zabezpieczającą zastawu skarbowego.

4.2. Wpis do księgi wieczystej jako przesłanka powstania hipoteki przymusowej

Zgodnie z treścią art. 35 § 1 o.p. hipoteka przymusowa powstaje przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej, chyba że przedmiot hipoteki przymusowej nie posiada księgi wieczystej. Wówczas zabezpieczenie zobowiązań podatkowych dokonywane jest przez złożenie wniosku do zbioru dokumentów (art. 38 § 2 o.p.). Oznacza to, że wpis ten

³⁷⁶ R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste*, Warszawa 1992, s. 11, B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste, rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 34, A. Szpunar, *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, „Państwo i Prawo” 1983, Nr 5, s. 7, K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka*, Bydgoszcz 1998, s. 19.

³⁷⁷ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, poz. 162.

³⁷⁸ Orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1993 roku, III CZP 14/93, OSNCP 1993, nr 11, poz. 196.

ma charakter konstytutywny³⁷⁹. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, iż ograniczone prawa rzeczowe wymagające dla swego powstania konstytutywnego wpisu do rejestru publicznego (ksiąg wieczystych) są, co do zasady, powoływane do istnienia „z chwilą” dokonania odpowiedniego wpisu. Obecne brzmienie art. 35 § 1 różni się w istotny sposób od regulacji obowiązujących przed nowelizacją Ordynacji podatkowej w kwietniu 2001 roku. Zgodnie z art. 35 § 2 o.p. (w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją z 11 kwietnia 2001 roku), obowiązująca hipoteka ustawowa powstawała (jak już wspomniano) z dniem doręczenia lub wydania przez organ podatkowy odpowiedniej decyzji³⁸⁰. Nie wymagała więc dla swego zaistnienia wpisu do księgi wieczystej, niemniej jednak art. 37 o.p. wprowadzał wymóg złożenia przez organ podatkowy wniosku o wpis hipoteki ustawowej w terminie miesiąca od jej powstania. W wypadku niezłożenia wniosku w powyższym terminie hipoteka wygasła. Taka regulacja oznaczała, że wpis hipoteki ustawowej miał diametralnie inny charakter niż wpis obecnej hipoteki przymusowej, nie miał on bowiem charakteru konstytutywnego. Należy jednak podkreślić, iż przedstawiona regulacja hipoteki ustawowej była istotnym krokiem zmierzającym do „odtajnienia” hipoteki w stosunku do regulacji tejże hipoteki (ustawowej), przed wejściem w życie Ordynacji podatkowej, która była w pełni tajna, tzn. ani dla jej powstania, ani dla dalszego trwania nie był konieczny wpis w księdze wieczyste.

Postępowanie dotyczące wpisu hipoteki przymusowej stanowi w gruncie rzeczy swego rodzaju postępowanie egzekucyjne, ponieważ normy o hipotece przymusowej mają wyraźny charakter norm egzekucyjnych³⁸¹. Ten rodzaj egzekucji różni się od prowadzonej na podstawie przepisów k.p.c. z udziałem innego organu egzekucyjnego. W klasycznej egzekucji jest nim komornik, tu zaś rolę organu egzekucyjnego pełni sąd wieczystoksięgowy. Pomimo to hipoteka przymusowa daje wierzycielowi – jak każda hipoteka – wszystkie możliwości przewidziane w przepisach ogólnych dotyczących tego prawa rzeczowego. Chodzi przede wszystkim o pierwszeństwo zaspokojenia przed osobistymi wierzycielami właściciela nieruchomości i skuteczność względem każdorazowego jej wierzyciela.

Aby skutecznie dokonać wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej, nie jest konieczne wydawanie jakiegokolwiek szczególnej decyzji ustanawiającej hipotekę przymusową³⁸². Warunkiem *sine qua non* jest jednak istnienie przysługującej Skarbowi

³⁷⁹ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, wyd. X, Warszawa 2000, s. 288.

³⁸⁰ Artykuł 35 § 2 ustawy Ordynacja podatkowa w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją z 11 kwietnia 2001 roku.

³⁸¹ Pogląd taki wyraził SN w postanowieniu z 12 czerwca 1997 r., III CKN 72/97, Pr.Gosp. 1997, nr 10, s. 12.

³⁸² B. Brzeziński, M. Kalinowski, A. Olesińska, *Zobowiązania podatkowe. Komentarz do ustawy*, Warszawa 1994, s. 162.

Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego wierzytelności, która może zostać zabezpieczona hipoteką przymusową.

Istnienie oraz wielkość należności podatkowej musi wynikać z treści jednej z decyzji podatkowych. Jak stanowi art. 35 § 2 o.p., decyzjami takimi są następujące:

1. ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego,
2. określająca wysokość zobowiązania podatkowego,
3. określająca wysokość odsetek za zwłokę,
4. o odpowiedzialności podatkowej płatnika i inkasenta,
5. o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej,
6. o odpowiedzialności spadkobiercy,
7. określająca wysokość zwrotu podatku.

Ponadto hipotekę przymusową można uzyskać także na podstawie tytułu wykonawczego lub zarządzenia zabezpieczenia, jeżeli mogą być wystawione na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji³⁸³, bez wydawania wymienionych decyzji.

Ze względu na fakt, iż decyzja może stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej jedynie w wypadku, gdy tak wyraźnie stanowi przepis prawa, co wynika z art. 110 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, należy stanąć na stanowisku, iż jedynie te siedem rodzajów decyzji może stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej. W konsekwencji jedynie zobowiązania z nich wynikające mogą zostać zabezpieczone hipoteką uregulowaną w Ordynacji podatkowej. Dysponując jedną z nich, organ podatkowy będzie mógł zatem uzyskać wpis hipoteki bez konieczności posiadania tytułu wykonawczego, zaopatrzonego przez organ egzekucyjny w klauzulę o skierowaniu tytułu do egzekucji administracyjnej³⁸⁴. W celu uzyskania wpisu hipoteki, organ podatkowy będzie

³⁸³ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954.

³⁸⁴ Na gruncie ustawy z dnia 19 grudnia 1980 r. o zobowiązaniach podatkowych (Dz. U. Nr 27, poz. 111), która obowiązywała przed wejściem w życie ustawy Ordynacja podatkowa, liczne kontrowersje budziło pytanie, czy w razie powstania zobowiązania na podstawie art. 5 ust. 2 (tj. z mocy prawa), a następnie w razie jego niewykonania i konieczności wydania decyzji deklaratoryjnej w trybie art. 5 ust. 3 wspomnianej ustawy decyzja taka mogła stanowić podstawę zabezpieczenia wierzytelności Skarbu Państwa przez wpis hipoteki ustawowej. Wydaje się, że wydanie decyzji określającej wysokość zobowiązania podatkowego niewykonanego przez podatnika mimo zaistnienia okoliczności, z którymi przepisy prawa łączą powstanie takiego zobowiązania, jest niezbędnym warunkiem wszczęcia i prowadzenia postępowania egzekucyjnego – A. Olesińska, *Zobowiązanie podatkowe, komentarz do ustawy*, Toruń 1994, s. 3135.

Również z wyroku NSA z 4 marca 1993 roku (Wyrok z 04 marca 1993 r., S.A./Wr 1799/92, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 1994, nr 1, poz. 23) wynika, że podstawą wystawienia tytułu wykonawczego zobowiązania podatkowego do celów wykonania tego zobowiązania w drodze postępowania egzekucyjnego musiała być wyłącznie decyzja organu podatkowego (art. 5 ust. 3 analizowanej ustawy); odnosiło się to również do niepodatkowych należności budżetowych, do których miały zastosowanie przepisy ustawy o zobowiązaniach podatkowych.

musiał wystąpić do sądu z wnioskiem o wpis hipoteki, załączając do niego jedną z decyzji wymienionych w art. 35 § 2 o.p.

Powołany art. 110 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w sposób ogólny określa decyzje, na podstawie których może być dokonany wpis hipoteki. Podobnie czyni art. 35 § 2 o.p. Zatem *lege non distinguente* należy przyjąć, iż podstawą wniosku o wpis hipoteki przymusowej mogą być zarówno ostateczne, jak i nieostateczne decyzje podatkowe.

Do czasu ostatniej zmiany z czerwca 2009 r. uchylony już przepis art. 111 stanowi bowiem, że hipoteka przymusowa wpisana na podstawie nieprawomocnego orzeczenia, tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora albo nieostatecznej decyzji, jest hipoteką kaucyjną. Zatem jeśli podstawa wpisu hipoteki podatkowej będzie ostateczna, decyzja podatkowa, skutkiem dokonanego wpisu, będzie powstanie hipoteki przymusowej zwykłej. Natomiast, gdy podstawą wpisu będzie decyzja nieostateczna, skutkiem dokonanego wpisu będzie powstanie hipoteki przymusowej kaucyjnej³⁸⁵.

Wpis hipoteki przymusowej następuje na podstawie wniosku organu podatkowego. Organ ten obowiązany jest dołączyć do wniosku decyzję podatkową, która będzie stanowiła podstawę wpisu hipoteki.

Jak już wskazano, hipoteka przymusowa może zabezpieczać kilka rodzajów należności powstających w ramach stosunków prawnopodatkowych. Po pierwsze, może ona zabezpieczać wykonanie zobowiązań podatkowych należących do podatnika. Po drugie, może zabezpieczać wykonanie zobowiązań płatników lub inkasentów z tytułu ponoszonej przez nich odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie ciążących na nich obowiązków. W końcu może również zabezpieczać zwrot warunkowych wierzytelności wynikających z tytułu wypłacenia zaliczki naliczonego podatku.

W wypadku, gdy hipoteka ma zabezpieczać należności przysługujące z tytułu podatku, podstawą dokonania wpisu może być decyzja podatkowa, z której wynika kwota należnego podatku. Może to być bądź decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego, o której mowa w art. 21 § 1 pkt 2 o.p., lub też decyzja określająca wysokość zaległości podatkowej, o której mowa w art. 21 § 3 tej ustawy.

Podejmując próbę odpowiedzi na zadane pytanie, należało zwrócić uwagę na chwilę powstania hipoteki ustawowej, o której była mowa w art. 24 ust. 1 ustawy. Ani ustawa o księgach wieczystych i hipotece, ani ustawa o zobowiązaniach podatkowych nie określały momentu powstania hipoteki. Wiadomo tylko, że do jej powstania nie był potrzebny konstytutywny wpis w księdze wieczystej. Przyjmowano, że hipoteka ta powstawała w chwili powstania samego zobowiązania. Skoro jednak hipoteka zabezpieczała tylko zobowiązania podatkowe, powstające z mocy decyzji podatkowej, to hipoteka powstawała z chwilą doręczenia tej decyzji podatnikowi – A. Olesińska, *Zobowiązania podatkowe...*, s. 102.

³⁸⁵ Szerzej problematyka hipoteki przymusowej kaucyjnej zostanie przedstawiona w dalszej części pracy.

Regulacje hipoteki przymusowej w przepisach podatkowych (brzmienie Ordynacji podatkowej przed nowelizacją obowiązującej od stycznia 2003 roku) nie dawały odpowiedzi na pytanie, czy hipoteka przymusowa zabezpiecza oprócz należności głównej również odsetki. Mimo to organ podatkowy w wielu przypadkach, np. wydając decyzję określającą wysokość zaległości podatkowej, miał obowiązek obliczania odsetek za zwłokę (art. 53 § 4 o.p.). Ponadto przepisy Ordynacji podatkowej odnoszące się do hipoteki przymusowej nie wskazywały wyraźnie, czy określenie w decyzji podatkowej wysokości należnych odsetek mogło stanowić podstawę zabezpieczenia ich hipoteką przymusową. Wydawało się, iż rozwiązanie przedstawionego problemu wymagało ponownego sięgnięcia do regulacji prawa cywilnego, czyli art. 69 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Artykuł ten stanowi, iż w granicach przewidzianych w Kodeksie postępowania cywilnego hipoteka zabezpiecza także roszczenia o odsetki nieprzedawnione oraz o przyznane koszty postępowania.

Zmiana przedstawionej problematyki na mocy nowelizacji ustawy Ordynacja podatkowa z 11 kwietnia 2003 r. spowodowała, iż ustawodawca bezpośrednio w art. 34 § 1 zabezpiecza hipoteką przymusową również odsetki za zwłokę od wymienionych zaległości podatkowych.

Hipoteka przymusowa przeznaczona jest do zabezpieczania wierzytelności tylko pieniężnych. Z mocy art. 358 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, zobowiązania pieniężne na obszarze kraju mogą być wyrażone tylko w walucie polskiej, jeżeli jednak pozwalają na to przepisy dewizowe, suma pieniężna może być określona także w walucie obcej. Niedopuszczalne jest oznaczenie sumy pieniężnej według klauzul waloryzacyjnych, tzn. według innego niż pieniądź miernika wartości.

Hipoteka przymusowa zabezpieczająca wierzytelności podatkowe powstaje, jak już podkreślono, wskutek dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jest to więc hipoteka, która ma charakter jawny. Zdarzają się sytuacje, gdy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej albo też księga zaginęła lub uległa zniszczeniu. W takim wypadku może być prowadzony dla nieruchomości zbiór dokumentów i w celu ustanowienia hipoteki konieczne jest złożenie do tego właśnie zbioru dokumentu stanowiącego podstawę ustanowienia hipoteki. Instytucja zbioru dokumentów została ustanowiona przez uchylony dekret z 11 października 1946 roku – przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych³⁸⁶. Stanowi on w art. LVII § 1, że dla nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych albo dla których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, będą – aż do chwili założenia ksiąg – prowadzone we właściwych sądach zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących

³⁸⁶ Dz. U. Nr 57, poz. 321.

tych nieruchomości. Były to więc surogaty ksiąg wieczystych. W przypadkach, w których przepisy przewidują wpis do księgi wieczystej, podmiot, który w razie istnienia księgi byłby uprawniony do złożenia wniosku o wpis, mógł złożyć wniosek o złożenie odpowiednich dokumentów do zbioru. Takie złożenie dokumentów do zbioru ma wszelkie skutki przewidziane w rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych³⁸⁷ (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) oraz ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej³⁸⁸, w tym również powstanie hipoteki podatkowej. Na podstawie art. 38 ust. 1 o.p. podmiotem uprawnionym o wpis hipoteki podatkowej są organy podatkowe. Wniosek o złożenie do zbioru dokumentów nie musi być połączony z wnioskiem o założenie księgi wieczystej. W razie bowiem braku księgi wnioski o złożenie dokumentu do zbioru traktuje się jako zgłoszenie wniosku o założenie księgi wieczystej. Jednak art. 123 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadza ograniczenie możliwości złożenia do zbioru dokumentów dotyczących hipoteki. Stanowi on, iż złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki jest dopuszczalne, gdy przepis szczególny na to zezwala. Dla hipoteki przymusowej (podatkowej) przepisem tym jest art. 38 § 2 o.p. Legitymuje on właśnie organ podatkowy do zgłoszenia wniosku o złożenie do zbioru dokumentów aktów stanowiących podstawę do ustanowienia hipoteki podatkowej.

Problem powstaje w sytuacji, gdy nieruchomość nie tylko nie ma urządzonej księgi wieczystej (albo gdy księga zaginęła lub uległa zniszczeniu), ale jednocześnie nie prowadzi się dla niej zbioru dokumentów. Pojawia się wówczas istotna przeszkoda do ustanowienia hipoteki. Stąd też art. 38 § 1 o.p. przyznaje organom podatkowym legitymację do wystąpienia o założenie księgi wieczystej, poprzez złożenie wniosku o wpis hipoteki. Dysponowanie przez organy podatkowe takim upoważnieniem ma istotne znaczenie dla skuteczności zabezpieczeń hipotecznych. Dlatego też przepis art. 38 § 1 Ordynacji podatkowej należy uznać za szczególny, dający organom podatkowym niezwykle istotne z punktu widzenia zabezpieczeń hipotecznych uprawnienie.

4.3. Likwidacja podziału na hipotekę zwykłą i kaucyjną

Skoro podstawą wpisu hipoteki przymusowej jest przewidziana w art. 35 § 2 o.p. określonego rodzaju decyzja podatkowa, powstaje zasadnicze pytanie, czy hipoteka ta może zostać wpisana do księgi wieczystej, gdy wspomniana decyzja nie jest jeszcze decyzją ostateczną albo gdy nie została ustalona ostateczna wysokość należności podlegającej

³⁸⁷ Na temat rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w dalszej części niniejszego rozdziału.

³⁸⁸ K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka, Komentarz*, Bydgoszcz 1995, s. 206.

zabezpieczeniu. Dla rozstrzygnięcia tak postawionego zagadnienia niezbędna wydaje się analiza przepisów obowiązujących po nowelizacji z czerwca 2009 r.

Jak stanowi art. 164 § 1 pkt 2 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji³⁸⁹, zabezpieczone hipoteką przymusową należności pieniężne podlegają egzekucji administracyjnej. Owe należności pieniężne określa zmieniony na mocy nowelizacji z września 2001 roku art. 2 § 1 wspomnianej ustawy³⁹⁰. Są to przede wszystkim podatki, opłaty i inne należności, do których stosuje się przepisy działu III Ordynacji podatkowej (art. 2 § 1 pkt 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji), grzywny i kary pieniężne wymierzane przez organy administracji publicznej, należności przekazane do egzekucji administracyjnej na podstawie innych ustaw, wpłaty na rzecz funduszy celowych. Ponadto Rada Ministrów może poddać egzekucji administracyjnej jeszcze inne należności pieniężne niż wymienione w art. 2 § 1 pkt 1, jeżeli przypadają Skarbowi Państwa lub jednostce organizacyjnej (art. 2 § 2 u.p.e.a.)

Instytucja przekształcenia zajęcia zabezpieczającego w zajęcie egzekucyjne, wprowadzona do art. 154 § 4 u.p.e.a. na podstawie ordynacji podatkowej, podlegała wielokrotnym zmianom. Nowelą z 2001 r. doprecyzowano okoliczności, od których zaistnienia uzależnione zostało przekształcenie się zajęcia zabezpieczającego w zajęcie egzekucyjne (wystawienie tytułu wykonawczego nie później niż 14 dni od dnia wygaśnięcia decyzji o zabezpieczeniu lub od dnia doręczenia upomnienia, jeżeli doręczenie było wymagane). W wyniku kolejnej nowelizacji, dokonanej ustawą – Prawo celne, rozszerzono zakres stosowania art. 154 § 4 u.p.e.a. do należności celnych. Istotnych modyfikacji tej instytucji dokonano ustawą o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustaw z 2008 r., które wynikały z wprowadzenia do Ordynacji podatkowej zasady wykonywania decyzji ostatecznych, z wyjątkiem przypadków, w których decyzji nieostatecznej nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Jednocześnie doprecyzowano skutki tego przekształcenia w celu usunięcia wątpliwości interpretacyjnych. Nowelą z 2013 r. dodano przesłankę przekształcenia zajęcia zabezpieczającego w zajęcie egzekucyjne, określoną w § 4 pkt 3, uwzględniając wprowadzone tą nowelą regulacje prawne zezwalające na dokonanie zabezpieczenia w okresie zawieszenia postępowania egzekucyjnego³⁹¹.

Dokonanie zabezpieczenia na podstawie art. 154 u.p.e.a. możliwe jest wyłącznie w ramach wykonawczego postępowania zabezpieczającego, którego wszczęcie uzależnione zostało od zaistnienia przesłanki określonej w § 1, tj. gdy brak zabezpieczenia

³⁸⁹ Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, Dz. U. z 2014 r., poz. 1619 ze zm., dalej również jako u.p.e.a.

³⁹⁰ Ustawa z 6 września 2001 r. o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368.

³⁹¹ D. R. Kijowski [et al.], *Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, Warszawa 2010, Komentarz do art. 154.

mógłby utrudnić lub udaremnić egzekucję. Jeżeli więc po stronie wierzyciela wystąpi przypuszczenie, że bez uprzedniego zabezpieczenia egzekucja byłaby utrudniona lub udaremniona (np. zaistnieje realna obawa uszczuplenia majątku zobowiązanego), uprawnione jest wystąpienie do właściwego organu egzekucyjnego o dokonanie zabezpieczenia. Przypuszczenie wierzyciela w zakresie ewentualnego utrudnienia bądź udaremnienia przyszłej egzekucji powinno być poparte konkretną okolicznością wskazaną w zarządzeniu zabezpieczenia (art. 156 § 1 pkt 5 u.p.e.a.). Organ egzekucyjny zgodnie z art. 154 § 1 u.p.e.a. dokona oceny, czy okoliczność wskazana przez wierzyciela uzasadnia obawy udaremnienia lub utrudnienia egzekucji. Na wyłączność kompetencji tego organu w zakresie dokonywania takiej oceny wskazuje wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 stycznia 1998 r.³⁹²

Podstawą zabezpieczenia jest zarządzenie zabezpieczenia wydane przez wierzyciela³⁹³. Zarządzenie zabezpieczenia powinno zawierać klauzulę organu egzekucyjnego o przyjęciu zarządzenia do wykonania (art. 156 § 1 pkt 7 u.p.e.a.). Wierzyciel przed skierowaniem wniosku do sądu o wpis hipoteki przymusowej występuje do organu egzekucyjnego o nadanie zarządzeniu zabezpieczenia klauzuli o skierowaniu do wykonania (art. 164 § 3 u.p.e.a.).

Z art. 35 § 2 pkt 2 o.p. wynika, iż podstawą wpisu hipoteki przymusowej może być także tytuł wykonawczy. Podstawę tę przewiduje oczywiście również art. 164 § 3 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, który do wpisu wymaga nadanie tytułowi wykonawczemu klauzuli o skierowaniu go do egzekucji. Hipoteka wpisana na podstawie takiego tytułu może mieć charakter hipoteki kaucyjnej, jeżeli tytuł wykonawczy został wystawiony przed ostatecznym określeniem dochodzonej nim należności pieniężnej wynikającej z zobowiązania podatkowego określonego w art. 21 § 1 pkt 1 o.p. (chodzi o podatki, w których zobowiązanie podatkowe powstaje z mocy prawa).

Uchylone przepisy art. 110 § 1–3 u.p.e.a. stanowiły wyraz przekonania ustawodawcy, że egzekucja administracyjna z nieruchomości, jako najbardziej dotkliwa ze wszystkich środków egzekucyjnych, powinna być stosowana ostatecznie jako wyjątkowe rozwiązanie. Stąd uchylone przepisy ograniczały jej zastosowanie do przypadku, w którym jednocześnie zastosowanie innych środków egzekucyjnych w egzekucji należności pieniężnych nie było możliwe lub okazało się bezskuteczne oraz – zarazem – do przypadku, w którym prowadzenie egzekucji ma na celu wyegzekwowanie należności pieniężnych określonych lub ustalonych w orzeczeniu o charakterze ostatecznym.

³⁹² Wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 stycznia 1998 r., III SA 1112/96, LEX nr 32118.

³⁹³ Artykuł 155a i 156 § 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (w brzmieniu nadanym przez powoływaną nowelizację z września 2001 r.) oraz art. 35 § 2 pkt 2 ustawy Ordynacja podatkowa, który wymienia zarządzenie zabezpieczenia jako jedną z podstaw wpisu hipoteki przymusowej.

Według ustawodawcy uzasadnieniem do wprowadzenia zmiany rozszerzającej możliwość egzekucji z nieruchomości była rezygnacja z przesłanek niezbędnych do wszczęcia egzekucji z nieruchomości określonych w § 1–3 komentowanego artykułu. Zdaniem ustawodawcy wynikała ona z konieczności zapewnienia jednakowego stosowania środków egzekucyjnych w odniesieniu do należności pieniężnych polskich i obcych wierzycieli publicznoprawnych. Ponadto jako uzasadnienie do wprowadzenia zmiany rozszerzającej możliwość egzekucji z nieruchomości wskazano, że rezygnacja z przesłanek niezbędnych do wszczęcia egzekucji wpłynie na poprawę egzekucji należności pieniężnych.

W rozumieniu przepisu § 3a komentowanego artykułu organ egzekucyjny podejmuje czynności związane z egzekucją administracyjną z nieruchomości po otrzymaniu zaliczki na pokrycie przewidywanych wydatków od wierzyciela niebędącego naczelnikiem urzędu skarbowego, państwem członkowskim lub państwem trzecim. W rozumieniu komentowanego przepisu **wierzycielem finansującym** jest podmiot uprawniony do żądania wykonania obowiązku związanego z egzekucją administracyjną z nieruchomości lub jego zabezpieczenia w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym lub zabezpieczającym, zobowiązany do wpłaty zaliczki do organu egzekucyjnego na pokrycie przewidywanych wydatków związanych z egzekucją z nieruchomości.

Zarówno w dotychczasowym, jak i nowym stanie prawnym dopuszczalne jest zabezpieczenie należności pieniężnej (podatkowej) przed jej ustaleniem, jeżeli brak zabezpieczenia mógłby utrudnić lub udaremnić skuteczne prowadzenie egzekucji, a przepisy szczególne zezwalają na takie zabezpieczenie (art. 155 u.p.e.a. w starym i nowym brzmieniu). Takim przepisem szczególnym jest art. 33 § 2 o.p.

W dotychczasowym stanie prawnym (przed 2 lutego 2011 r.), jeżeli podlegająca zabezpieczeniu należność nie była stwierdzona ostateczną decyzją administracyjną albo jeszcze nie została ustalona, wysokość tej należności nie była w ogóle znana albo mogła ulec zmianie. Z tego względu hipoteka przymusowa wpisana w celu zabezpieczenia tych należności miała charakter hipoteki kaucyjnej. Natomiast gdy zabezpieczona miała być należność pieniężna (podatkowa), ustalona lub określona w ostatecznej decyzji administracyjnej, wówczas należało przyjąć, iż hipoteka przymusowa wpisana na podstawie zarządzenia zabezpieczenia lub administracyjnego tytułu wykonawczego miała charakter hipoteki zwykłej.

W wyniku nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece, która weszła w życie w lutym 2011 r., zlikwidowano podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną. Instytucja nowej hipoteki została w znacznej mierze oparta na dotychczasowej regulacji hipoteki kaucyjnej. Nowa definicja hipoteki zawarta w art. 65 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi, że hipoteka jest prawem obciążającym nieruchomość,

ustanowionym w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego³⁹⁴, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Dotychczas hipoteka zwykła, w przeciwieństwie do hipoteki kaucyjnej, mogła zabezpieczać jedynie wierzytelność istniejącą i określoną ściśle co do wysokości³⁹⁵. Zmieniony art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece statuuje, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność pieniężną, w tym również wierzytelność przyszłą. Treść normy zawartej w ust. 2 art. 68 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje, że hipoteka zabezpiecza wierzytelność do oznaczonej sumy pieniężnej.

Konsekwencją oparcia nowej koncepcji hipoteki na instytucji hipoteki kaucyjnej jest uchylenie dotychczasowej normy art. 71 u.k.w.h. statuującej domniemanie istnienia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą. W przypadku bowiem, gdy hipoteka może zabezpieczać również wierzytelność przyszłą, przyjęcie takiego domniemania nie jest zasadne. Z podobnych względów został również uchylony art. 80 u.k.w.h. przewidujący możliwość nabycia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką zwykłą w drodze rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Do nowej hipoteki zatem, podobnie jak dotychczas w stosunku do hipoteki kaucyjnej, nie będzie obowiązywać domniemanie istnienia zabezpieczonej wierzytelności oraz możliwość nabycia wierzytelności na podstawie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zniesienie powyższych norm ma służyć ochronie właściciela nieruchomości. Wyłączone zostaje bowiem ryzyko przelewu nieistniejącej wierzytelności na podmiot, który mógłby domagać się zaspokojenia z przedmiotu hipoteki, powołując się na rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych³⁹⁶.

Przepisem szczególnym dotyczącym zabezpieczenia należności podatkowych jest art. 33 o.p.³⁹⁷ Obowiązek zapłaty większości podatków powstaje obecnie bez potrzeby wydawania decyzji administracyjnej (tzw. decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego), z chwilą zaistnienia zdarzenia, z którym ustawa wiąże powstanie zobowiązania podatkowego (art. 21 § 1 pkt 1 o.p.). Rzadkością są wypadki, gdy zobowiązanie podatkowe powstaje dopiero z chwilą doręczenia decyzji administracyjnej ustalającej jego wysokość (art. 21 § 1 pkt 2 o.p.).

³⁹⁴ Dotychczas nieruchomość można było obciążyć hipoteką „w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności” – por. brzmienie art. 65 ust. 1 u.k.w.h. Po zmianach doprecyzowano, że zabezpieczeniu ulega „oznaczona wierzytelność wynikająca z określonego stosunku prawnego”.

³⁹⁵ S. Rudnicki, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2003, s. 109.

³⁹⁶ P. Armada-Rudnik, *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.06.2009 r.*, „Monitor Podatkowy” 2010, Nr 1, s. 7.

³⁹⁷ Przepis ten stosuje się również do zabezpieczenia należności ZUS z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne (art. 31 ustawy o ubezpieczeniu społecznym) oraz do składek na ubezpieczenie społeczne rolników (art. 52 ust. 1 pkt 1 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników).

Według art. 33 § 1 o.p. zobowiązanie podatkowe może być zabezpieczone przed terminem płatności, jeżeli zachodzi uzasadniona obawa, że nie zostanie ono wykonane, a w szczególności, gdy podatnik trwale nie uiszcza wymagalnych zobowiązań o charakterze publicznoprawnym lub dokonuje czynności polegających na zbywaniu majątku, które mogą utrudnić lub udaremnić egzekucję. Zabezpieczenia w przedstawionych okolicznościach można dokonać również w toku postępowania podatkowego lub kontroli podatkowej, jeszcze przed wydaniem decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego czy określającej wysokość zobowiązania podatkowego lub wysokość zwrotu podatku (art. 33 § 2 o.p.)³⁹⁸. W tym wypadku organ podatkowy określa przybliżoną kwotę zobowiązania podatkowego (art. 33 § 4 o.p.). Przepisy art. 33 § 2 i 3 stosuje się także do zabezpieczenia należności określonych w drodze decyzji o odpowiedzialności podatkowej płatnika lub inkasenta. Organ podatkowy orzeka o zabezpieczeniu w drodze decyzji. Zabezpieczenia dokonuje się w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji lub w formie określonej w art. 33 d (art. 33 § 5 o.p.)³⁹⁹.

Z powołanych przepisów wynika zatem, że organ podatkowy może zabezpieczyć zobowiązanie podatkowe w sytuacji, gdy ono jeszcze w ogóle nie powstało (nie doręczono podatnikowi decyzji ustalającej wysokość zobowiązania, nie wydano decyzji o odpowiedzialności podatkowej płatnika lub inkasenta) lub wprawdzie powstało, ale bądź jeszcze nie nadszedł termin płatności podatku, bądź nie została określona wysokość zaległości podatkowej (gdy termin płatności podatku lub zaliczki już upłynął). Hipoteka przymusowa wpisana w celu zabezpieczenia takich należności (przed wejściem w życie nowelizacji – tj. przed dniem 2 lutego 2011 r.) mogła być jedynie hipoteką kaucyjną, gdyż nie wiadomo było, czy zabezpieczone hipoteką zobowiązanie podatkowe powstanie i w jakiej ostatecznie wysokości lub czy istniała zaległość podatkowa i w jakiej wysokości⁴⁰⁰.

³⁹⁸ Na tej podstawie organ podatkowy mógłby zabezpieczyć na przykład zapłatę podatku od nieruchomości stanowiącej własność osoby fizycznej, zanim wyda decyzję ustalającą wysokość tego podatku w danym roku.

³⁹⁹ Zgodnie z poglądem wyrażonym w niepublikowanym wyroku NSA z dnia 25 czerwca 1997 roku (I S.A./Lu 190/96, Lex 29843) przepisy o zobowiązaniach podatkowych (obecnie przepisy Ordynacji podatkowej) zawierają odmienne niż ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji uregulowania dotyczące formy ustanowienia zabezpieczenia (decyzja administracyjna) i okresu skuteczności zabezpieczenia.

⁴⁰⁰ W dotychczasowym stanie prawnym organ podatkowy po wydaniu decyzji o zabezpieczeniu zobowiązania podatkowego składał wniosek do organu egzekucyjnego, który w postanowieniu o zabezpieczeniu określał sposób zabezpieczenia (np. przez wpis hipoteki przymusowej). Na konieczność wydania postanowienia o zabezpieczeniu wskazywał art. 33 § 6 Ordynacji podatkowej (w pierwotnym brzmieniu). Zob. A. Huchla, C. Kosikowski H. Dzwonkowski, *Ustawa ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa 2000, s. 148. W świetle znówelizowanego art. 33 § 6 Ordynacji podatkowej należy przyjąć, iż organ podatkowy oprócz decyzji o zabezpieczeniu powinien wydać jeszcze zarządzenie zabezpieczenia i uzyskać od organu egzekucyjnego klauzulę o skierowaniu zarządzenia do wykonania. Dopiero wówczas może wystąpić z wnios-

4.4. Zasada pierwszeństwa hipoteki przymusowej w prawie podatkowym

Reguła pierwszeństwa, do której ustawodawca odwołał się zarówno w art. 1025 k.p.c., jak i w art. 115 u.p.e.a., służy ustaleniu kolejności zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie w ramach tej samej kategorii. Ogólnie regułę tę wyraża art. 249 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (*priori tempore potior iure*), co nie uchybia jednak przepisom, które określają pierwszeństwo w sposób odmienny. Ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma przy tym pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze (art. 11 u.k.w.h.). Zasadę pierwszeństwa w odniesieniu do należności zabezpieczonych hipotecznie precyzuje art. 12 w związku z art. 29 u.k.w.h., zgodnie z którym o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila złożenia wniosku o dokonanie wpisu, zaś prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo. Porządek pierwszeństwa może być zmieniony w drodze umowy pomiędzy tym, czyje prawo ma ustąpić pierwszeństwa, a tym, czyje prawo ma uzyskać pierwszeństwo ustępującego prawa (art. 250 k.c.). Zmiana taka nie może naruszać praw, które mają być zaspokojone później niż prawo ustępujące, ale wcześniej niż prawo, które uzyskuje pierwszeństwo. Wymaga ona wpisu do księgi wieczystej, jeżeli chociaż jedno z praw, których dotyczy, jest w niej ujawnione. Zmiana pierwszeństwa staje się bezskuteczna z chwilą wygaśnięcia prawa, które ustąpiło pierwszeństwa⁴⁰¹.

Podsumowując powyżej opisaną regulację prawną odnoszącą się do kolejności zaspokajania wierzycieli hipotecznych, należy zauważyć, że art. 1025 § 1 k.p.c. i art. 115 § 1 u.p.e.a. zaliczają należności zabezpieczone hipotecznie do jednej kategorii, tj. odpowiednio kategorii piątej (w sądowym postępowaniu egzekucyjnym) oraz trzeciej (w postępowaniu egzekucyjnym w administracji). Skonstruowana w ten sposób regulacja prawna nie stwarza jakichkolwiek podstaw do preferencyjnego traktowania należności podatkowych zabezpieczonych hipoteką przymusową w stosunku do innego rodzaju należności zabezpieczonych hipotecznie. Zasada pierwszeństwa zaspokojenia, do której art. 1025 § 1 k.p.c. i art. 115 § 1 u.p.e.a. odsyłają wówczas, gdy suma uzyskana z egzekucji nie wystarcza na zaspokojenie w całości wszystkich wierzytelności zabezpieczonych hipotecznie i zaliczonych do tej samej kategorii, stanowi, że hipoteki wpisane

skiem do sądu o wpis hipoteki przymusowej. Wydaje się, iż wydawanie dwóch osobnych aktów – decyzji o zabezpieczeniu i zarządzenia zabezpieczenia – nadmiernie komplikuje postępowanie.

⁴⁰¹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 263 i n.

wcześniej mają pierwszeństwo przed hipotekami wpisanymi później (art. 12 w związku z art. 29 u.k.w.h.), i tym samym koresponduje z zasadą, że ograniczone prawo rzeczowe, które powstało później, nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej (art. 249 k.c.). Ustawodawca również na gruncie tych przepisów stosuje jednolite zasady zaspokajania należności hipotecznych do wierzycieli, którym przysługuje hipoteka przymusowa, oraz wierzycieli, którym przysługuje hipoteka umowna. Zasada pierwszeństwa porządkuje kolejność zaspokajania tych należności w związku z kryterium, jakim jest czas powstania hipoteki (a dokładniej czas zgłoszenia wniosku o jej wpis do księgi wieczystej), a nie w związku z kryterium, jakim jest charakter należności zabezpieczonych hipotecznie czy też rodzaj ustanowionej hipoteki⁴⁰².

Dnia 26 listopada 2007 r. Trybunał Konstytucyjny wydał bardzo ważny wyrok⁴⁰³ dla tematyki obrotu nieruchomościami. Trybunał orzekł, iż art. 35 § 1 o.p. jest niezgodny z art. 32 Konstytucji w zakresie, w jakim przyznawał pierwszeństwo zaspokojenia hipotekom przymusowym Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego zabezpieczającym zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności.

Uchylony artykuł 36 § 1 o.p. stanowił, iż hipoteka przymusowa jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki i przysługuje jej pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności. Artykuł był ważny dla całego systemu prawnego, gdyż wiele aktów prawnych, które przewidują powstanie hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa, odwołuje się do zastosowania tego przepisu. Są to m.in.: art. 49 a ustawy o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych⁴⁰⁴, czy też art. 26 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych⁴⁰⁵. W uchylonym art. 36 o.p. najistotniejsze znaczenie miała norma wprowadzająca szczególne uprzywilejowanie niektórych wierzytelności publicznoprawnych. Taka regulacja wprowadzała wyjątek od zasady *prior tempore, potior iure* (pierwszy w czasie, lepszy co do prawa). Jak już wspomniano wcześniej zasada ta zawarta jest w art. 249 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga dzień złożenia wniosku o dokonanie tego wpisu (art. 12 ust. 1 w związku z art. 29 u.k.w.h.). Zatem kilku wierzycieli, na

⁴⁰² E. Gniewek (red.), *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 670 i n.

⁴⁰³ Wyrok TK z dnia 26 listopada 2007 r., P 24/06.

⁴⁰⁴ Ustawa z 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, Dz. U. Nr 123, poz. 776 ze zm.

⁴⁰⁵ Ustawa z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych, Dz. U. z 1998 r. Nr 137, poz. 887 ze zm.

których rzecz ustanowiono hipotekę na tej samej nieruchomości, może dochodzić swej wierzytelności w takiej kolejności, w jakiej zostały wpisane hipoteki. Wyjątkiem od tej zasady był wspomniany art. 36 § 1 o.p., dzięki któremu wierzyciel wpisany na miejscu pierwszym musiał zawsze liczyć się z tym, że w przypadku pojawienia się podatkowej hipoteki przymusowej będzie ona miała pierwszeństwo przy zaspokajaniu się z tej nieruchomości. Taka sytuacja wprowadzała dużą niepewność i była zagrożeniem dla wierzycieli, którzy nie mogli być pewni, czy ich zabezpieczenie nie zostanie w pewnym momencie w całości pochłonięte przez podatkową hipotekę przymusową⁴⁰⁶.

4.5. Możliwość dokonania wpisu w księdze wieczystej w przypadku utraty prawa własności do nieruchomości

Coraz częściej zdarzają się przypadki zbywania przez dłużników podatkowych własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego) w sytuacjach, gdy wierzyciel (Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego) żąda wpisu hipoteki przymusowej obejmującej nieruchomość dłużnika. Można wyrazić przekonanie, iż dłużnik w ten sposób chce uniknąć odpowiedzialności rzeczowej z istotnego dla niego składnika majątkowego, jakim jest nieruchomość, co do której wierzyciel podatkowy żądałby zaspokojenia w drodze egzekucji. Aby upewnić się jak dalece sięgają konsekwencje takich zachowań dłużników Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego na trwałość hipoteki podatkowej, słuszną wydaje się bardziej wnikliwa analiza wspomnianych zachowań. Ponieważ Ordynacja podatkowa nie zawiera kompleksowej regulacji tych zagadnień, konieczne jest sięgnięcie do regulacji z zakresu prawa cywilnego – głównie do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zasada ochrony zaufania do ksiąg wieczystych nakazuje konsekwentne stosowanie domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h. i udzielenie ochrony właściwej dla podmiotów chroniących swoje prawa przez wpis do księgi wieczystej.

Można uznać za utrwalony kierunek orzecznictwa wieczystoksięgowego, według którego nie jest dopuszczalne ustanowienie hipoteki przymusowej, jeżeli dłużnikowi nie przysługuje którekolwiek z praw wymienionych w art. 65 u.k.w.h.⁴⁰⁷ Konsekwencją tego stanowiska są dalsze wypowiedzi Sądu Najwyższego⁴⁰⁸.

⁴⁰⁶ T. Henclewski, *Koniec uprzywilejowania...*, s. 3 i n.

⁴⁰⁷ Uchwała Sądu Najwyższego z 15 grudnia 1993 r., III CZP 50/93.

⁴⁰⁸ Uchwała Sądu Najwyższego z 30 maja 1994 r., III CZP 72/94, OSN CP 1994, nr 12, poz. 235; uchwała Sądu Najwyższego z 9 marca 1995 r., III CZP 149/94; postanowienie Sądu Najwyższego z 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95, OSN IC 1995, nr 11, poz. 166.

Rozbieżności w praktyce sądów niższych instancji odnoszą się do oceny wniosku hipoteki, a mianowicie, czy należy uwzględnić chwilę według stanu rzeczy istniejącego w dniu wpływu wniosku, czy sąd powinien ocenić wniosek na podstawie okoliczności faktycznych i stanu prawnego zachodzących w dniu orzekania (dokonania wpisu). Powstające na tym tle oceny wymagają – jak się wydaje – rozważenia co najmniej kilku stanów faktycznych.

Nie wywołują wątpliwości sytuacje, w których zbycie nieruchomości dłużnika (zawarcie umowy sprzedaży, użytkowania wieczystego) nastąpiło przed złożeniem wniosku wierzyciela o wpis hipoteki przymusowej obciążającej przedmiotową nieruchomość. Z konsensualnego charakteru umowy o przeniesienie własności nieruchomości wynika, że przeniesienie własności jest uzależnione od wpisu w księdze wieczystej. Wpis nabywcy jako właściciela ma charakter deklaratoryjny, jeżeli nawet do powstania hipoteki niezbędny jest wpis w księdze wieczystej (art. 65 u.k.w.h), to dopóki wpis nie nastąpił, dopóty nikt nie może wpływać na uprawnienia wynikające z przyszłego wpisu.

Więcej wątpliwości nasuwają sądom sytuacje, w których w tym samym dniu wpływają dwa wnioski dotyczące wpisów w tej samej księdze wieczystej, a mianowicie – wniosek organu podatkowego (działającego w imieniu Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego – art. 35 § 3 Ordynacji podatkowej) o wpis hipoteki przymusowej oraz wniosek o wpis prawa własności na rzecz nabywcy na podstawie wcześniej zawartej umowy sprzedaży nieruchomości, co do której wpis ujawnia nieaktualnego właściciela (zbywcę). Według niektórych poglądów⁴⁰⁹ bezwzględny przymiot powinien mieć wniosek o wpis prawa własności. Przepisy nie regulują jednak wyraźnie sytuacji, jak ma postąpić sąd dokonujący wpisów w księdze wieczystej w wypadku jednoczesnego złożenia wniosków o wpis prawa własności oraz o wpis hipoteki przymusowej.

Powstaje pytanie, czy nabywca może żądać wykreślenia powyższej hipoteki podnosząc, iż w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości stan prawny ujawniony w księdze wieczystej wskazał, że nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek obciążeń, zaś wpis wzmianki o wniosku hipotecznym nie może mieć znaczenia na ocenę sytuacji prawnej nabytej nieruchomości.

W związku z powyższym należy zapytać o znaczenie dokonanej w księdze wieczystej wzmianki o wpłynięciu wniosku o wpis hipoteki przymusowej na sytuację prawną zbytej nieruchomości po tej adnotacji. Zgodnie z art. 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

⁴⁰⁹ Uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 30 maja 1994 r., niepublikowane.

Przewidziana w art. 5 u.k.w.h. instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, związana z domniemaniem, o którym mowa w art. 3, i mająca służyć sprawności oraz bezpieczeństwu obrotu nieruchomościami uregulowanymi w księgach wieczystych, stanowi jednocześnie ustawowe odstępstwo nie tylko od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, lecz także od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 21 i 64 Konstytucji RP. Ustawodawca jedynie ze szczególnych względów związanych z bezpieczeństwem obrotu wprowadził w art. 5 u.k.w.h. instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, uznając dla dobra tego obrotu, że w sytuacji, gdy nieruchomość ma urzędzoną księgę wieczystą, to jej treść powinna rozstrzygać na korzyść osoby, która przez czynność prawną nabyła nieruchomość od osoby według księgi wieczystej uprawnionej, choć osoba ta rzeczywiście uprawniona nie była. Zasada ta, w zakładanej ustawowo sytuacji istnienia jednej księgi wieczystej, rozstrzyga kwestię nabycia własności nieruchomości na korzyść starannego nabywcy, który sprawdził księgę wieczystą i nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w niej jako właściciel, przeciwko niestarannemu właścicielowi, który nie zadbał o to, by jego prawo własności zostało ujawnione w księdze wieczystej. Jej stosowanie prowadzi do utraty własności przez osobę, która jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości, ale na skutek na ogół własnych zaniedbań nie doprowadziła do wpisania swojego prawa do księgi wieczystej oraz do uzyskania własności przez osobę, która nabyła nieruchomość od osoby niebędącej właścicielem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi zatem bardzo istotną ingerencję ustawodawcy w prawo własności, prowadzącą do jego utraty najczęściej bez możliwości uzyskania jakiejkolwiek rekompensaty. Instytucja ta nie może być więc wykładana rozszerzające i stosowana w sytuacjach, których wystąpienia ustawodawca nie tylko w ogóle nie przewidział, ale których istnienie jest samo w sobie sprzeczne z istotą ksiąg wieczystych i celem ustawy. Zastosowanie rękojmi w takiej sytuacji mogłoby prowadzić do pozbawienia prawa własności rzeczywistego i wpisanego do księgi wieczystej właściciela nieruchomości, do czego brak jakichkolwiek podstaw, a doprowadzić do uzyskania własności tej nieruchomości przez osobę, która nabyła ją wprawdzie od podmiotu wpisanego do drugiej księgi jako właściciel, ale nieuprawnionego, którego wpis mógł wynikać z jego nieuczciwości lub niedbalstwa albo zwykłej pomyłki. Taki skutek zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych narusza cel tej instytucji i godzi w porządek prawny, stanowiąc nieuzasadnioną okolicznościami, a zatem niedopuszczalną ingerencję w prawo własności, niepozostającą w związku z celami ustawy, dla których instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wprowadzono⁴¹⁰.

⁴¹⁰ Wyrok SN z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004, Nr 12, poz. 192 oraz wyrok SN z dnia 5 maja 1993 r., III CZP 52/93, OSNCP 1993, Nr 12, poz. 218 z glosą A. Szpunara w OSP 1982, poz. 238.

W związku z tym należy rozważyć, czy wpis wzmianki oznacza, iż kupujący nie może powołać się na okoliczność, że nabycie nastąpiło pod tytułem szczególnym w drodze umowy przeniesienia własności nieruchomości z osobą wpisaną w księgę wieczystą jako właściciel bez obciążenia hipotecznego.

Odpis ksiąg wieczystych wydaje się według ostatniego stanu wpisów. Przez „ostatni stan wpisów” należy rozumieć aktualny stan poszczególnych działów księgi wieczystej, a więc wszystkie niewykreślone wpisy, w tym także te, które wyłączają rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)⁴¹¹.

Wydawałoby się, że skoro przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości sąd dokonał ujawnienia wzmianki o wpłynięciu wniosku wierzyciela o wpis hipoteki przymusowej, a wzmianka wyłącza działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.), to z tego powodu zaufanie do księgi wieczystej powinno być ograniczone, a nabywca powinien liczyć się z tym, że może się zmienić treść księgi wieczystej na podstawie dokonanego później wpisu uwzględniającego wzmiankowany wniosek.

Przyjęcie takiego kierunku rozumowania nie wydaje się słuszne. Trafne jest w tej mierze stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 30 maja 1994 roku⁴¹², iż rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wyrażona w art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie obejmuje zmian stanu prawnego niebędących wynikiem czynności prawnej. Nabycie przez czynność prawną jest niezbędnym warunkiem istnienia rękojmi z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Musi to być zatem nabycie pod tytułem szczególnym w drodze umowy przenoszącej własność konkretnej nieruchomości z osobą wpisaną w księdze wieczystej jako właściciel lub nabycie w ten sam sposób innego prawa rzeczowego.

Podzielając w pełni wskazaną myśl, należy zauważyć, że mimo wzmianki o wpłynięciu wniosku o wpis hipoteki przymusowej, właściciel nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta zbył w drodze czynności prawnej tę właśnie nieruchomość. Nabywca stał się jej właścicielem. Kupił bowiem nieruchomość od właściciela. Działanie zatem rękojmi nie wchodzi w grę, gdyż co do zawartej umowy sprzedaży nie było żadnej niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w działle drugim księgi wieczystej a stanem rzeczywistym. Powtórzmy raz jeszcze, iż zbywca

⁴¹¹ Tak trafnie S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2001, s. 22 teza 3. Zupełnie inną sprawą jest to, czy notariusz sporządzający akt notarialny w dniu 17 sierpnia 1995 roku dołożył szczególnej staranności (art. 49 prawa o notariacie), poprzestając na okazanym mu przez zbywcę odpisie księgi wieczystej z 26 lipca 1995 roku bez przyjęcia choćby ze strony zbywcy „zapewnienia”, że stan prawny nieruchomości nie uległ zmianie po wydaniu tegoż odpisu. Okoliczność ta nie może mieć jednak wpływu na skutki w omawianej sferze postępowania wieczystoksięgowego.

⁴¹² Uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 30 maja 1994 r., niepublikowane.

w chwili sprzedaży był właścicielem nieruchomości. Również nie ulega wątpliwości, że w chwili sporządzenia aktu notarialnego nieruchomość nie była obciążona hipoteką przymusową. Zatem w drodze czynności prawnej nie nastąpiło z nabyciem nieruchomości równoczesne nabycie innego prawa rzeczowego – hipoteki (art. 67 ust. 1 u.k.w.h.). Na tym tle powstaje jednak inne pytanie, a mianowicie, czy jeżeli nabywca kupił nieruchomość, co do której w chwili zawarcia umowy ujawniona była wzmianka o wpłynięciu wniosku o wpis hipoteki przymusowej, wolną od obciążenia, to istnieje podstawa do wpisu tej hipoteki na nieruchomość nabywcy. Innymi słowy, czy sąd w postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej co do nieruchomości stanowiącej obecnie własność nabywcy (czyli osoby niebędącej dłużnikiem osobistym Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego), powinien uwzględnić stan prawny z chwili wpłynięcia wniosku hipotecznego, co do którego uczynił wcześniej wzmiankę w księdze wieczystej, czy dokonane już zmiany stanu prawnego co do przedmiotowej nieruchomości i fakt, że nastąpiła zmiana właściciela, uzasadniają odmowę wpisu. Obecny właściciel nie jest bowiem ani dłużnikiem osobistym wnioskodawcy, który domaga się wpisu hipoteki przymusowej, ani też nie nabył wskazanej nieruchomości z obciążeniem omawianej hipoteki wobec braku wpisu tego ograniczonego prawa rzeczowego w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Chodzi mianowicie o wykładnię przepisu art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Według tego unormowania, wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Na tle tego artykułu przyjmuje się, że moc wsteczna wpisu oznacza, że powstanie skutków prawnych jest wcześniejsze aniżeli data jego dokonania⁴¹³.

Skutek wsteczny wpisu związany jest tylko z wpisem, który jest dopuszczalny w chwili dokonania. Sąd Najwyższy w uchwale dnia 21 maja 2002 r.⁴¹⁴ i w uzasadnieniu uchwały z dnia 18 lutego 1994 r.⁴¹⁵ słusznie przyjął, że okoliczność, iż wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku, nie oznacza, że postanowienie sądu o dokonaniu wpisu powinno nosić datę złożenia wniosku, a nie datę faktycznego wpisu. O mocy wstecznej wpisu można mówić dopiero z chwilą uprawomocnienia się wpisu. Nie można podzielić poglądu wyrażonego w postanowieniu z dnia 28 czerwca 1995 r.⁴¹⁶, w którym SN stwierdził, że sąd prowadzący księgę wieczystą nie może uwzględnić wniosku wierzyciela o wpis hipoteki kaucyjnej, jeżeli przed jego rozpoznaniem prawo własności nieruchomości przeszło z dłużnika na rzecz innej osoby. Dopóki bowiem nie nastąpi wpis o charakterze konstytutywnym – a taki charakter ma wpis

⁴¹³ S. Rudnicki, *Komentarz...*, 2001, s. 102, K. Piasecki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 1996, s. 103.

⁴¹⁴ Uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76.

⁴¹⁵ Uchwała SN z dnia 18 lutego 1994 r., III CZP 4/94, OSNC 1994, nr 9, poz. 170.

⁴¹⁶ Postanowienie SN z dnia 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 165.

hipoteki kaucyjnej⁴¹⁷ – dopóty nikt nie może powoływać się na uprawnienia wynikające z przyszłego wpisu. Pogląd ten pomija unormowanie zawarte w art. 44 u.k.w.h. (obecnie w art. 626⁶ § 1 k.p.c.) regulującym zasadę pierwszeństwa załatwiania wniosków wcześniejszych o wpis – zgodnie z maksymą *prior tempore, potior iure*, według której wniosek o wpis hipoteki przymusowej powinien być rozpatrzony przed rozpoznaniem później złożonego wniosku o wpis przeniesienia prawa własności przez dłużnika. Tylko wówczas powstanie zobowiązanie rzeczowe – dłużnik osobisty stanie się dłużnikiem rzeczowym – i obowiązek ten zostanie przeniesiony skutkiem wpisu przejścia prawa własności na kolejnego nabywcę. Naruszenie przez sąd wieczystoksięgowy tej zasady w istocie ubezskutecznia instytucję hipoteki przymusowej, pozbawiając ją treści normatywnej, i przyzwala na unikanie odpowiedzialności za długi ze szkodą dla wierzycieli⁴¹⁸.

Niezależnie od tego należy podnieść, że już wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zatem nabywca nie mógł nabyć nieruchomości wolnej od obciążenia hipoteką, jeżeli wniosek o jej wpis zostanie następnie uwzględniony, dokonany wpis będzie bowiem miał – stosownie do art. 29 – moc wsteczną od dnia złożenia wniosku.

Prawidłową wykładnię art. 29 zawiera uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r.⁴¹⁹, w której SN wyjaśnił, że wynikająca z art. 29 zasada wstecznego działania wpisu ma zastosowanie także przy wpisach konstytutywnych, z tym że dopiero prawomocny wpis wywołuje skutek konstytutywny w postaci np. powstania prawa użytkowania wieczystego czy hipoteki⁴²⁰. W zakresie uregulowanym art. 29 ma zastosowanie art. 521 § 1 k.p.c.⁴²¹

Z przytoczonych poglądów można byłoby wnosić, iż w rozważanym przypadku uczyniona wzmianka o wpłynięciu wniosku o wpis hipoteki przymusowej (czy również kaucyjnej zwykłej) nie ma żadnego znaczenia, skoro w chwili rozpoznania tego wniosku właścicielem nieruchomości jest już inna osoba niebędąca dłużnikiem osobistym wnioskodawcy, a nabywca nieruchomości kupił grunt nieobciążony hipoteką, dla której powstania wymagany jest wpis konstytutywny w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

⁴¹⁷ Aktualnie hipoteka taka już nie funkcjonuje w związku ze zmianą ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw z dnia 26 czerwca 2009 r.

⁴¹⁸ Orzeczenia SN: z dnia 20 marca 1998 r., I CKN 541/97, LEX nr 276406, oraz z dnia 23 września 2004 r., I CK 365/04, LEX nr 276402.

⁴¹⁹ Uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76; por. też E. Pietrewicz, Głosa aprobująca do uchwały SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, „Rejent” 2004, nr 6, s. 112 i n.

⁴²⁰ Uchwała SN z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, „Monitor Prawniczy” 1995, nr 11, s. 336 i n.; D. Jakimiec, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a wadliwe wykreślenie wpisu wieczystoksięgowego*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 15, s. 803 i n.

⁴²¹ Ł. Abramowicz, *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 7–8, s. 33 i n.

4.6. Podsumowanie

Przedstawione rozważania pozwalają uznać księgi wieczyste jako odmianę rejestrów publicznych, co umożliwia poddawanie ich ocenom na tych samych płaszczyznach, co np. rejestry zastawów skarbowych czy rejestry zastawów rejestrowych. Ustawodawca podatkowy, jak się wydaje, relatywnie szeroko określa zasadę jawności formalnej ksiąg wieczystych, co ułatwia pełną realizację przez hipotekę podatkową jej funkcji zabezpieczającej i gospodarczej. Pełniejszemu zabezpieczeniu obrotu i lepszej ochronie hipoteki podatkowej służy, obok zasady jawności formalnej ksiąg wieczystych, również zasada jawności materialnej ksiąg wieczystych i przedstawiona w pracy analiza jej obowiązywania na gruncie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wyrażona w art. 3 tejże ustawy, określana również jako domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych.

Analiza hipoteki podatkowej skupiona wokół ksiąg wieczystych nie może pominąć zagadnienia hipoteki kaucyjnej, powstającej wówczas, gdy decyzja określona w art. 35 § 2 Ordynacji podatkowej jest decyzją nieostateczną albo gdy nie została jeszcze ustalona ostateczną wysokość należności podatkowej podlegającej zabezpieczeniu.

Realizacja hipoteki przymusowej oraz inne przypadki jej wygaśnięcia

5.1. Realizacja hipoteki przymusowej w administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym

W sytuacji, kiedy nie nastąpi dobrowolne zaspokojenie należności zabezpieczonej hipoteką przymusową (podatkową), konieczne staje się przeprowadzenie przymusowej realizacji tego obciążenia rzeczowego. Realizacja hipoteki przymusowej nie następuje jednak samoistnie i *ex lege*, lecz wymaga wszczęcia i przeprowadzenia egzekucji⁴²². Ordynacja podatkowa nie udziela odpowiedzi na pytanie, w jakiego rodzaju postępowaniu egzekucyjnym nastąpić powinna realizacja hipoteki przymusowej. Teoretycznie w grę mogłyby wchodzić dwa rodzaje egzekucji: sądowa i administracyjna. Wynika to z faktu, iż hipoteka przymusowa jest nie tylko instytucją prawa podatkowego, ale również ograniczonym prawem rzeczowym, a więc konstrukcją prawną silnie zakotwiczoną w prawie cywilnym.

Analiza ogólnych przepisów prawa cywilnego mogłaby sugerować, iż realizacja hipoteki przymusowej odbywa się w trybie egzekucji sądowej. Jak bowiem podkreślono, przepisy o hipotece przymusowej zawarte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece znajdują odpowiednie zastosowanie do hipoteki przymusowej z Ordynacji podatkowej w zakresie, jakim nie są w niej unormowane. Natomiast zgodnie z regulacjami ustawy o księgach wieczystych i hipotece zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z rzeczy obciążonej następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym. Przedstawione uregulowanie wyraża jednak generalną zasadę, od której przepisy szczególne przewidywać mogą wyjątki. Jak się wydaje, tego rodzaju wyjątek występuje właśnie w przypadku hipoteki przymusowej.

Hipoteka przymusowa (uregulowana w Ordynacji podatkowej), zabezpiecza należności z tytułu zobowiązań podatkowych, które podlegają przymusowej realizacji przede wszystkim w trybie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (art. 2

⁴²² Podobnie na gruncie hipoteki uregulowanej w ustawie o zobowiązaniach podatkowych J. Brolik, *Zaległości podatkowe - możliwość ich egzekwowania w trakcie upadłości podatnika*, „Przegląd Podatkowy” 1997, nr 9, s. 30.

§ 1 pkt 1, pkt 2 d, art. 3 § 1, art. 3a § 1 pkt 1 u.p.e.a.). Zasadą jest bowiem, iż wszystkie należności o charakterze publicznoprawnym, w tym zobowiązania podatkowe, są egzekwowane na drodze egzekucji administracyjnej, natomiast należności cywilnoprawne w trybie egzekucji sądowej⁴²³. Wobec tego o wyłączeniu zastosowania regulacji zawartych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece decydować powinien już sam charakter należności zabezpieczonych hipoteką przymusową. Okoliczność, iż zostały one zabezpieczone ograniczonym prawem rzeczowym, nie ma zatem znaczenia przy rozstrzygnięciu o trybie ich egzekucji.

Podobny wniosek zdaje się wypływać z analizy tezy wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego dnia 13 czerwca 1997 roku. Najważniejsza część tej tezy brzmi: „Istota hipoteki, także ustawowej zawartej w ustawie z 1980 roku o zobowiązaniach podatkowych, polega na indywidualizacji przedmiotu hipoteki”. Stąd postępowanie egzekucyjne w przedmiocie wierzytelności pieniężnej zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości będzie w przypadku egzekucji sądowej toczyć się w trybie art. 921–1013 k.p.c., natomiast w przypadku egzekucji administracyjnej możliwość prowadzenia postępowania z nieruchomości wprowadzono na podstawie nowelizacji z dnia 6 września 2001 roku o zmianie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz niektórych innych ustaw⁴²⁴. Niestety dokonanie wyraźnego rozgraniczenia pomiędzy egzekucją sądową a administracyjną skierowanymi do przedmiotu obciążonego rzeczowo nie jest do końca oczywiste. Podkreślić należy, iż zabezpieczenie jakiegokolwiek należności ograniczonym prawem rzeczowym nie decyduje o trybie egzekucji, w której powinno odbyć się przymusowe zaspokojenie tych należności.

Szczegółowa analiza przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji prowadzi również do wniosku, iż realizacja hipoteki przymusowej następuje w trybie egzekucji administracyjnej. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż, jak podkreślono, obecnie ustawa ta posługuje się już pojęciem hipoteki przymusowej. Przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji wskazują bowiem, iż wszczęcie egzekucji administracyjnej następuje między innymi na podstawie tytułu wykonawczego zawierającego wskazanie, wśród wielu innych elementów, także zabezpieczenie należności pieniężnej przez ustanowienie hipoteki przymusowej (art. 26 § 1 w związku z art. 27 § 4 u.p.e.a.).

Hipoteka przymusowa zabezpiecza należności o charakterze pieniężnym, których egzekucja uregulowana została w dziale II, rozdziale 7 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Obecnie podział kwoty uzyskanej w egzekucji odbywać się

⁴²³ Nadal aktualna co do zasady wypowiedź K. Dwornika, *Postępowanie egzekucyjne*, „Przegląd Podatkowy” 1993, nr 11, s. 19.

⁴²⁴ Dz. U. Nr 125, poz. 1368.

będzie zgodnie z zasadami określonymi w art. 115 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji w następującym brzmieniu: „Z kwoty uzyskanej z egzekucji zaspokajają się w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucyjne i koszty upomnienia;
- 2) należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim;
- 3) należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu;
- 4) należności, do których stosuje się przepisy działu III Ordynacji podatkowej, oraz należności z tytułu składek na ubezpieczenie społeczne, o ile nie zostały zaspokojone w trzeciej kolejności;
- 5) (uchylony);
- 6) inne należności i odsetki, z zastrzeżeniem § 2a i 3”.

Wydaje się, iż należności podatkowe zabezpieczone hipoteką przymusową zaspokojone zostaną w kategorii 3, a nie 4. Zabezpieczenie tego rodzaju mieści się bowiem również w pojęciu „zabezpieczenie przez wpisanie do innego rejestru”. Z tego względu do hipoteki przymusowej należy, jak się wydaje, odnosić między innymi regulację zawartą w art. 115 § 2 u.p.e.a., w przypadku zbiegu egzekucji, gdzie ustawodawca posłużył się tym terminem.

Przepis § 2 komentowanego artykułu określa zasady uprzywilejowania i pierwszeństwa w podziale kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości lub egzekucji przejętej po wystąpieniu zbiegu egzekucji administracyjnej z sądową. Z kwoty uzyskanej z egzekucji z nieruchomości lub egzekucji przejętej po wystąpieniu zbiegu egzekucji administracyjnej zaspokajają się w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucyjne i koszty upomnienia;
- 2) należności alimentacyjne;
- 3) należności za pracę za okres 3 miesięcy, do wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach, renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu zobowiązanego.
- 4) **należności zabezpieczone hipoteką morską, przywilejem na statku morskim, hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystających z ustawowego pierwszeństwa oraz prawach, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu**

egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów dokonanie takiego wpisu;

5) należności za pracę niezaspokojone w kolejności wcześniejszej.

Odnosnie do art. 115 § 5 u.p.e.a. w zw. z uchylonym art. 36 o.p. TK w wyroku z dnia 26 listopada 2007 r.⁴²⁵ orzekł, że „art. 36 § 1 o.p. w zakresie, w jakim przyznaje pierwszeństwo zaspokajania hipotekom przymusowym Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego zabezpieczającym zobowiązania podatkowe, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności, jest niezgodny z art. 32 Konstytucji”. Skutkiem przedmiotowego orzeczenia jest derogacja zapisanej w art. 36 § 1 o.p. normy prawnej, zgodnie z którą ustanowionej na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego hipotece przymusowej zabezpieczającej zobowiązanie podatkowe⁹⁸⁰, zaległości podatkowe i odsetki za zwłokę przysługuje pierwszeństwo zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 12 lutego 2008 r.⁴²⁶, orzekając w stanie faktycznym, zauważył, że „art. 36 § 1 o.p. wprowadza zasadę pierwszeństwa zaspokajania należności podatkowych zabezpieczonych hipoteką przymusową przed należnościami zabezpieczonymi innymi hipotekami. A zatem określa relację pierwszeństwa między wierzycielami, którym przysługuje hipoteka przymusowa, a wierzycielami, którym przysługuje inna hipoteka. Natomiast nie określa relacji, gdy dwie należności zostały zabezpieczone hipotekami przymusowymi”.

Pojęcia równego pierwszeństwa należy doszukiwać się, sięgając do istoty hipoteki. Hipoteka jest instytucją prawa cywilnego, która zasadniczo służy zabezpieczeniu wierzytelności, a zatem świadczeń wywodzących się ze stosunków cywilnoprawnych. Ustawodawca dopuścił jej wykorzystanie dla zabezpieczenia należności podatkowych, czyli świadczeń mających swoje źródło w stosunkach administracyjnych, jednak regulacje prawne w tym zakresie powinny odstępować od ogólnych zasad tylko na tyle, na ile jest to niezbędne dla osiągnięcia ich celu.

Mając na względzie reguły wykładni systemowej, należy niewątpliwie odnieść się do wskazanych powyżej przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stosownie do art. 12 ust. 1 u.k.w.h. o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo (ust. 2 art. 12 u.k.w.h.). Powołany przepis wskazuje na stopień pierwszeństwa. Prawo wcześniej wpisane ma wyższe, a prawo później wpisane – niższe

⁴²⁵ Wyrok TK z dnia 26 listopada 2007 r., P 24/06, OTK-A 2007, nr 10, poz. 126.

⁴²⁶ Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 12 lutego 2008 r., I SA/Wr 1447/07, POP 2008, z. 4, poz. 62.

pierwszeństwo. Jedynie w sytuacji równoczesnego wpisu możemy mówić o równym pierwszeństwie. Taką zasadę należy także uwzględnić przy interpretacji powołanego przepisu art. 115 § 5 u.p.e.a.⁴²⁷

Przedstawione reguły dotyczące podziału kwoty uzyskanej z egzekucji mają charakter regulacji nowych. Wydaje się, iż w szczególnym przypadku możliwe będzie zastosowanie w toku przymusowej realizacji hipoteki przymusowej również przepisów określających przebieg egzekucji sądowej, a więc przepisów z zakresu postępowania cywilnego. Dość częstym zjawiskiem jest bowiem zbieg egzekucji administracyjnej i egzekucji sądowej do tego samego przedmiotu. W przypadku realizacji hipoteki przymusowej decydujące znaczenie ma przede wszystkim art. 62 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

Zgodnie z treścią tego przepisu „w przypadku zbiegu egzekucji administracyjnej i egzekucji sądowej do tej samej nieruchomości, rzeczy albo prawa majątkowego lub niemajątkowego, organ egzekucyjny wstrzymuje czynności egzekucyjne na wniosek wierzyciela, zobowiązanego lub z urzędu i przekazuje akta egzekucji administracyjnej sądowi rejonowemu zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania cywilnego”.

W sposób bardziej precyzyjny przedstawiane zagadnienie reguluje art. 773 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu „w przypadku zbiegu egzekucji administracyjnej i sądowej co do tej samej rzeczy lub prawa majątkowego, administracyjny organ egzekucyjny i komornik wstrzymują czynności egzekucyjne na wniosek wierzyciela, dłużnika lub z urzędu i przekazują akta egzekucji administracyjnej i egzekucji sądowej sądowi rejonowemu, w którego okręgu wszczęto egzekucję, w celu rozstrzygnięcia, który organ egzekucyjny – sądowy czy administracyjny – ma dalej prowadzić w trybie właściwym dla danego organu łącznie egzekucje z tej rzeczy lub prawa majątkowego, do którego nastąpił zbieg egzekucji. Sąd wydaje postanowienie w terminie 14 dni, biorąc pod uwagę stan każdego z postępowań egzekucyjnych, a jeżeli są one w równym stopniu zaawansowane, wysokość egzekwowanych należności i kolejność ich zaspokojenia, z zastrzeżeniem § 2, 2¹ i 2^{1a}. Równocześnie sąd postanawia, jakie już dokonane czynności egzekucyjne pozostają w mocy”.

Istotne znaczenie ma również treść art. 773 § 3 k.p.c., zgodnie z którą „w przypadku wystąpienia dalszych zbiegów egzekucji do tej samej rzeczy lub prawa majątkowego, łączne prowadzenie egzekucji przejmuje organ egzekucyjny wyznaczony przy pierwszym zbiegu egzekucji”. Na postanowienie sądu rozstrzygające co do zbiegu egzekucji stronom oraz administracyjnemu organowi egzekucyjnemu przysługuje zażalenie (art. 773 § 4 k.p.c.).

⁴²⁷ D. R. Kijowski (red.), *op. cit.*

Od dnia 3 maja 2012 r. postanowienie rozstrzygające w przedmiocie zbiegu egzekucji sądowej i administracyjnej może wydać również referendarz sądowy

Z przedstawionych regulacji zbiegu egzekucji, zdaje się, wynika, iż w przypadku realizacji należności zabezpieczonej hipoteką przymusową konieczne będzie sięgnięcie do przepisów prawa materialnego określających pierwszeństwo należności zabezpieczonych tym prawem. Oznacza to, iż generalnie w przypadku zbiegu egzekucji należności zabezpieczonej hipoteką przymusową i innej należności, obie egzekucje prowadzić będzie administracyjny organ egzekucyjny.

W doktrynie postępowania cywilnego wypowiedziano pogląd, że przekazanie obu egzekucji danemu organowi sprawi, iż będzie on prowadził jedną egzekucję i stosował przepisy dla niego właściwe, chyba że przepis szczególny odsyłał do innych unormowań⁴²⁸. Pogląd ten jest co do zasady słuszny. Jednakże zgodnie z dosłownym brzmieniem art. 773 § 1 zd. 1 k.p.c., organ wyznaczony przez sąd będzie w rzeczywistości prowadził dwie egzekucje, a nie jedną. Równocześnie jednak będzie podejmował swoje czynności nie w dwóch, lecz w jednym postępowaniu, właściwym temu organowi.

W przypadku podjęcia przez sąd decyzji, iż dalej obydwie egzekucje ma prowadzić sądowy organ egzekucyjny, będą one prowadzone w postępowaniu uregulowanym w Kodeksie postępowania cywilnego. W konsekwencji, jak się wydaje, jednym z przepisów, które w tego rodzaju sytuacji znajdą zastosowanie będzie art. 1025 k.p.c. Dotyczy to również egzekucji z przedmiotu obciążonego hipoteką przymusową. Jak się ponadto wydaje, przepis art. 1025 k.p.c. będzie wówczas stosowany do hipoteki przymusowej wprost⁴²⁹. Przepis ten określa bowiem kolejność zaspokojenia należności przypadających od zobowiązanego w przypadku podziału sumy uzyskanej z egzekucji w następującej kolejności:

- 1) koszty egzekucyjne;
- 2) należności alimentacyjne;
- 3) należności za pracę za okres 3 miesięcy do wysokości najniższego wynagrodzenia za pracę określonego w odrębnych przepisach oraz renty z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i koszty zwykłego pogrzebu dłużnika;
- 4) należności zabezpieczone hipoteką morską lub przywilejem na statku morskim;
- 5) należności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym i zastawem skarbowym albo korzystające z ustawowego pierwszeństwa oraz prawa, które ciążyły na nieruchomości przed dokonaniem w księdze wieczystej wpisu

⁴²⁸ S. Świeboda, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część druga. Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, wyd. 2, Warszawa 2001, s. 87.

⁴²⁹ Do regulacji art. 1025 k.p.c. odsyła art. 75 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

o wszczęciu egzekucji lub przed złożeniem do zbioru dokumentów wniosku o dokonanie takiego wpisu;

- 6) należności za pracę niezaspokojone w kolejności trzeciej;
- 7) należności, do których stosuje się przepisy działu III ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2012 r., poz. 749, z późn. zm.), jeśli nie zostały zaspokojone w kolejności piątej;
- 8) (uchylony);
- 9) należności wierzycieli, którzy prowadzili egzekucję;
- 10) inne należności.

Wydaje się, iż należności podatkowe zabezpieczone hipoteką przymusową zaspokojone zostaną w kategorii 5, na co wskazywałoby również sformułowanie art. 1025 § pkt 7 k.p.c.

Wskazane przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz Kodeksu postępowania cywilnego mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Ich zastosowanie jest zatem niezależne od woli stron stosunku prawnego hipoteki przymusowej. W rezultacie strony nie mogą za pomocą własnych czynności dobrowolnie określać trybu przymusowej realizacji hipoteki przymusowej.

5.2. Dochodzenie należności zabezpieczonych hipoteką przymusową w postępowaniu upadłościowym

Jak już podkreślono, trybem właściwym do przymusowej realizacji hipoteki przymusowej jest egzekucja administracyjna. Tylko w wyjątkowym przypadku w jej ramach dopuszczalne jest stosowanie regulacji właściwych prawu cywilnemu. Możliwe są jednak sytuacje, kiedy przymusowa realizacja hipoteki podlegać będzie w stopniu przeważającym przepisom z dziedziny prawa prywatnego. Najważniejszy przypadek wydaje się mieć miejsce w razie upadłości dłużnika hipotecznego. Wówczas bowiem tryb zaspokojenia Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego jako wierzycieli hipotecznych określony będzie regułami prawa upadłościowego⁴³⁰. Oznaczać to może również, iż przepisy Prawa upadłościowego będą musiały być stosowane do hipoteki przymusowej wprost, a nie jedynie odpowiednio. Konieczne jest zatem bliższe przyjrzenie się przepisom Prawa upadłościowego chociaż nie są one w wyraźny sposób powiązane z przepisami podatkowymi normującymi instytucję hipoteki przymusowej, w ogromnym stopniu wpływają na rzeczywisty kształt tego zabezpieczenia.

⁴³⁰ Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze, Dz. U. z 2012 r., poz. 1112 ze zm. Dalej również jako u.p.u.n.; Prawo upadłościowe wchodzi w skład systemu prawa cywilnego – zob. S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i układowe. Komentarz*, Warszawa 2000, s. 40.

Z reguły jednym z uczestników postępowania upadłościowego jest Skarb Państwa (lub jednostka samorządowa), któremu przysługują należności publicznoprawne, w tym również podatkowe, albowiem popadnięcie dłużnika w stan niewypłacalności, która jest aktualnie podstawą ogłoszenia upadłości (art. 10 u.p.u.n.), zagraża również jego interesowi finansowemu⁴³¹.

Artykuł 11 ust. 1 (począwszy od 2 maja 2009 r.) określa niewypłacalność jako niewykonywanie przez dłużnika jego wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Z istoty porządku prawnego wynika, że każdy powinien wykonywać swe wymagalne zobowiązania w terminie. Zasada ta obowiązuje wszystkich, a więc tym bardziej przedsiębiorców. Niewypłacalność nie jest jedyną i wystarczającą podstawą do ogłoszenia upadłości. Dla potrzeb postępowania upadłościowego przyjęto, że z niewypłacalnością jako podstawą ogłoszenia upadłości mamy do czynienia wówczas, gdy dłużnik nie wykonuje swych wymagalnych zobowiązań pieniężnych. A więc w sytuacji, gdy zobowiązanie niepieniężne zostanie przekształcone w wymagalne zobowiązanie pieniężne, którego dłużnik nie będzie wykonywał, albo też gdy wierzycielowi przysługuje prawo żądania zapłaty w zamian za niewykonane zobowiązanie niepieniężne i dłużnik tego żądania nie spełnia w terminie. Rozwiązanie to jest uzasadnione tym, iż w razie niewykonania zobowiązań niepieniężnych wierzycielowi mogą przysługiwać różne uprawnienia, których w drodze postępowania upadłościowego nie będzie mógł zrealizować. W sytuacji natomiast, gdy w związku z niewykonaniem zobowiązania niepieniężnego wierzyciel uzyska roszczenie pieniężne, dla realizacji tych roszczeń postępowanie upadłościowe jest odpowiednie. Dla ustalenia, czy dłużnik jest niewypłacalny, nieistotne jest, czy nie wykonuje wszystkich zobowiązań pieniężnych czy też tylko niektórych. Nie jest istotny też rozmiar niewykonywanych przez dłużnika zobowiązań. Nawet niewykonywanie zobowiązań o niewielkiej wartości oznacza jego niewypłacalność w rozumieniu art. 11. W takim przypadku można co najwyżej oddalić wniosek o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 12.

Bez znaczenia (dla określenia stanu niewypłacalności) jest też przyczyna niewykonywania zobowiązań. Niewypłacalność istnieje więc nie tylko wtedy, gdy dłużnik nie ma środków, lecz także wtedy, gdy dłużnik nie wykonuje zobowiązań z innych przyczyn, np. nie wykonuje zobowiązań w celu doprowadzenia swego kontrahenta do stanu niewypłacalności. Brzmienie art. 11 ust. 1 wyraźnie wskazuje, iż obejmuje on wszystkie

⁴³¹ M. Kalinowski, *Zaległości podatkowe w postępowaniu upadłościowym*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 9, s. 31.

zobowiązania pieniężne dłużnika, a zatem nie tylko zobowiązania związane z prowadzoną działalnością gospodarczą czy zawodową, czy też inne zobowiązania⁴³².

Tym samym pojęciem niewypłacalności objęte byłyby zobowiązania zarówno pieniężne, jak i niepieniężne. Szczególne trudności interpretacyjne powstają w przypadku tych ostatnich, lecz nie jest to przedmiotem badanego tu problemu. Przy uwzględnieniu interpretacji art. 11 ust. 1 u.p.u.n. sprowadzającej się do niewykonania zobowiązań, ale tylko pieniężnych (jakimi są zobowiązania podatkowe), mamy tu do czynienia z analogiczną sytuacją, jaka była podstawą ogłoszenia upadłości w art. 1 § 2 u.p.u.n., czyli nadmiernym zadłużeniem. Jednocześnie stan przekroczenia wartości zobowiązań nad wartością majątku stanowi, tak jak w dawnym prawie upadłościowym, niezależną do niewypłacalności w rozumieniu art. 11 ust. 1 u.p.u.n. podstawę ogłoszenia upadłości. Posługując się jedynie pomocniczo terminologią ekonomiczną przy ustalaniu podstaw ogłoszenia upadłości zarówno w prawie upadłościowym, jak i w obecnej regulacji, nadwyżkę pasywów nad aktywami, którą analogicznie do czystego zysku można nazwać czystą stratą lub uznać za podstawę ogłoszenia upadłości tylko wtedy, gdy strata netto jest wyższa od niepodzielnego zysku z lat ubiegłych, pod warunkiem, że jest ona większa od całego kapitału własnego⁴³³. Tylko w takiej sytuacji majątek nie wystarcza na pokrycie długów. *De lege ferenda* należałoby postulować korektę treści omawianego przepisu w kierunku dawnego brzmienia, z równoczesną rezygnacją z pojęcia niewypłacalności jako podstawy ogłoszenia upadłości i zastąpienia jej zaprzestaniem płacenia długów. Przepisy Prawa upadłościowego nie posługują się jednak terminem „hipoteka przymusowa”. Przyjmuje się jednak, iż instytucję hipoteki przymusowej obejmuje swoim zakresem używane w przepisach Prawa upadłościowego ogólne pojęcie „hipoteki”.

Istotą i podstawowym celem postępowania upadłościowego, zarówno tego z 1934 roku, jak i nowego jest zapewnienie wierzycielom upadłego dłużnika w jak najwyższym stopniu możliwości zaspokojenia się z jego majątku. *Expressis verbis* zostało to dopiero wyrażone w art. 2 nowej ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze. Podobnie jak w poprzednich ustawach cel ten można osiągnąć poprzez przeprowadzenie likwidacji bądź w drodze zawarcia układu z wierzycielami. To drugie rozwiązanie należałoby nazwać upadłością układową w przeciwieństwie do postępowania ograniczającego się do likwidacji majątku dłużnika i podziału funduszy masy, które można określić mianem upadłości likwidacyjnej. Niewątpliwie stanowi ono odpowiednik dotychczasowego postępowania upadłościowego. Z kolei ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu,

⁴³² A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2011 r. (komentarz do art. 11).

⁴³³ I. Komamicki, *Obowiązek pobycia straty w spółce kapitałowej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2001, nr 8, s. 17.

choć przypomina postępowanie układowe, to zasadniczo różni się tym, że do zawarcia układu dochodzi zawsze po ogłoszeniu upadłości. Z tego też względu stanowi ono jedynie rodzaj układu z wierzycielami zawartego w postępowaniu upadłościowym. Odnosi się to również do układu zawartego na wstępnym zgromadzeniu wierzycieli. Zaznaczyć należy, że układ taki wywiera takie same skutki, jak zawarty w postępowaniu upadłościowym prowadzonym z możliwością zawarcia układu. Oznacza to zawsze konieczność ogłoszenia dłużnikowi upadłości, ale zgodnie z art. 55⁴³⁴ u.p.u.n. Takiej sytuacji nie przewidywały przepisy prawa upadłościowego. Możliwość zawarcia układu już na tym etapie jest bardzo korzystna zarówno dla dłużnika, jak i jego wierzycieli.

Jednakże uregulowanie problematyki układowej w połączeniu z upadłością w jednej ustawie nie może oznaczać rezygnacji z egzekucji uniwersalnej⁴³⁵. Cechą charakterystyczną tej ostatniej jest prowadzenie egzekucji na rzecz wszystkich uprawnionych, w tym oczywiście wierzycieli ze stosunków prawnopodatkowych – Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Pod tym względem rozwiązanie zastosowane w poprzednich ustawach oraz w obowiązującej są równoważne. Znamienne jest jednak, że teraz ustawodawca daje temu wyraz już w art. 1 ust. 1 ustawy, wskazując, że reguluje ona zasady wspólnego dochodzenia roszczeń wierzycieli oraz skutki ogłoszenia upadłości. Choć w nieobowiązującym już prawie upadłościowym brak było analogicznego przepisu, to wydaje się, że odmienności prowadzą się jedynie do innego rozłożenia akcentów i wynikają z dążenia do większej precyzji sformułowań. Przykładem może być definicja wierzyciela, według której jest nim każdy uprawniony do zaspokojenia się z masy upadłości i to bez względu na podstawę roszczenia – art. 189 u.p.u.n.⁴³⁶ Poprzednia ustawa, chociaż takiego przepisu nie zawierała, to z uwagi na główny skutek, jaki wywołuje upadłość, czyli egzekucję uniwersalną, przewidywała do partycypowania w podziale funduszy masy także uprawnionych z tytułu zobowiązań podatkowych chociażby zabezpieczonych rzeczowo. W ten sposób pod względem zrównania sytuacji prawnomaterialnej, jak i procesowej poszczególnych wierzycieli upadłego, między obu regulacjami nie zachodzą znaczące różnice. Co do zasady zatem również i aktualna upadłość opiera się na koncepcji, zgodnie z którą nikt z wierzycieli, w tym Skarb Państwa, nie powinien mieć możliwości indywidualnego zaspokojenia się z majątku dłużnika⁴³⁷. W zasadzie założenia tego nie wyłącza obecnie fakt korzystania przez któregośkolwiek z wierzycieli z rzeczowego zabezpieczenia swoich należności.

⁴³⁴ Na mocy ustawy z dnia 15 maja 2015 r. o zmianie ustawy prawo upadłościowe i naprawcze oraz o zmianie niektórych innych ustaw art. 55 ustawy podlegać będzie uchyleniu.

⁴³⁵ F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze – Wprowadzenie*, Warszawa 2003, s. 23.

⁴³⁶ *Ibidem*, A. Jakubecki, F. Zedler, *op. cit.*, s. 518.

⁴³⁷ T. Tohorewicz, *Problematyka egzekucji w upadłości*, „Prawo Spółek” 1998, nr 2, s. 22.

Przed nowelizacją Prawa upadłościowego dokonaną w 1997 roku istnienie zabezpieczeń rzeczowych wierzytelności było traktowane jako tzw. prawo odrębności⁴³⁸. Oznaczało ono, iż zabezpieczony wierzyciel mógł, pomimo ogłoszenia upadłości, zaspokoić się z rzeczy obciążonej poza trybem postępowania upadłościowego⁴³⁹. Prawo odrębności dotyczyło również Skarbu Państwa posiadającego zabezpieczenie rzeczowe. Jednocześnie Skarb Państwa korzystał z wyjątkowych przywilejów określonych w art. 23 ustawy o zobowiązaniach podatkowych oraz art. 204 u.p.u.n. W rezultacie w postępowaniu upadłościowym wierzyciele inni niż Skarb Państwa skazani byli poniekąd na zaspokojenie z ewentualnej nadwyżki pozostałej po pokryciu należności Skarbu Państwa⁴⁴⁰. W związku z tym w doktrynie wyrażano postulaty zniesienia nadmiernego uprzywilejowania wierzytelności podatkowych i innych wierzytelności publicznoprawnych⁴⁴¹.

W wyniku wskazanej nowelizacji Prawa upadłościowego wierzyciele zabezpieczeni rzeczowo zostali w zasadzie pozbawieni możliwości prowadzenia egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia⁴⁴². Uzyskali natomiast prawo do zaspokojenia swych należności w trybie postępowania upadłościowego, w ramach podziału funduszy masy upadłości, z wyjątkiem hipoteki przymusowej⁴⁴³.

W związku ze zmianami dotyczącymi realizacji wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w sytuacji, gdy upadły ponosi jedynie odpowiedzialność rzeczową, a nie osobistą, dokonano nowelizacji art. 32 u.p.u.n. Zgodnie z treścią art. 91 § 1 u.p.u.n. „zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności nie nastąpił, stają się płatne z dniem ogłoszenia upadłości”. Jednocześnie reguła ta znajduje odpowiednie zastosowanie do wierzytelności zabezpieczonych hipoteką w przypadku, gdy upadły nie jest dłużnikiem osobistym w ramach stosunku prawnego, z którego te wierzytelności wynikają (art. 32 § 3 zd. 1 u.p.u.n.). Zasada ta obowiązuje również w przypadku hipoteki przymusowej, gdyż, jak zaznaczono, termin „hipoteka” używany na gruncie Prawa

⁴³⁸ A. Jakubecki, E. Niezbecka, J. Mojak, *Prawne zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2002, s. 451. Zob. ustawę z dnia 31 lipca 1997 roku o zmianie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 roku, Prawo upadłościowe i niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 117, poz. 751.

⁴³⁹ A. Jakubecki, E. Niezbecka, J. Mojak, *op. cit.*, s. 451.

⁴⁴⁰ T. Wiśniewski, *Postępowanie upadłościowe a zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonych prawem hipoteki*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1993, nr 10 s. 4, szerzej Z. Świeboda, *Pierwszeństwo zaspokojenia z masy upadłości wierzytelności zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, „Przegląd Sądowy” 1993, nr 9, s. 45.

⁴⁴¹ M. Fras, *Zastaw w postępowaniu upadłościowym i układowym*, „Monitor Podatkowy” 1996, nr 8, s. 285.

⁴⁴² A. Jakubecki, E. Niezbecka, J. Mojak, *op. cit.*, s. 452.

⁴⁴³ *Ibidem*. Odmiennie J. Palyś, *Wierzyciele rzeczowi w postępowaniu upadłościowym dłużnika*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 2, s. 88, gdzie autor, polemizując z A. Jakubeckim, uważa, iż w stanie prawnym przed wskazaną wyżej nowelizacją Prawa upadłościowego dokonaną w 1997 roku również możliwe i uzasadnione było zgłoszenie do masy upadłości wierzytelności czysto rzeczowej i zaspokojenie jej z ogólnych funduszy masy.

upadłościowego i naprawczego obejmuje także hipotekę przymusową. W praktyce jednak norma zawarta w art. 91 § 1 u.p.u.n. będzie mogła znaleźć zastosowanie jedynie w sytuacjach dość szczególnych. Chodzi przede wszystkim o niektóre przypadki, kiedy powołano do życia zabezpieczenie hipoteką przymusową na podstawie art. 94 ustawy o podatku od towarów i usług. W większości bowiem sytuacji hipoteka przymusowa i tak zabezpiecza wierzytelności już wymagalne. Znaczenie art. 91 u.p.u.n. nie wykracza jednak poza postępowanie upadłościowe i nie powoduje wymagalności wierzytelności również w stosunku do podmiotu ponoszącego odpowiedzialność osobistą⁴⁴⁴.

Jednocześnie podkreślenia wymaga, iż wierzytelności, o których mowa w art. 32 § 3 u.p.u.n., „podlegają zaspokojeniu z masy upadłości tylko w takim stopniu, w jakim wierzyciel nie uzyskał zaspokojenia od swojego dłużnika osobistego”. Przepisu tego nie można rozumieć w taki sposób, iż zaspokojenie z masy upadłości ma wyłącznie charakter subsydiarny i wierzyciel powinien wcześniej wyczerpać tryb dochodzenia należności od podmiotu ponoszącego odpowiedzialność osobistą⁴⁴⁵. Innymi słowy, dla określenia granic zaspokojenia wierzyciela jest obojętne, czy podjął on próbę dochodzenia roszczenia na drodze prawnej, ważne jest jedynie, w jakim stopniu został ewentualnie zaspokojony⁴⁴⁶.

Chociaż ogłoszenie upadłości nie powoduje wygaśnięcia hipoteki przymusowej, Prawo upadłościowe przewiduje istotne wyłączenie możliwości powoływania do życia tego rodzaju zabezpieczenia⁴⁴⁷. Zgodnie bowiem z treścią art. 81 ust. 1 u.p.u.n. „Po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed ogłoszeniem upadłości”. Wpisem do ksiąg wieczystych, o którym mowa w cytowanym przepisie, jest objęty również wpis hipoteki przymusowej.

Artykuł 81 ust. 1 jednoznacznie wskazuje na to, że zakaz w nim ustanowiony dotyczy tylko obciążania składników masy upadłości hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską, jeżeli mają być ustanowione w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed ogłoszeniem upadłości. Zakaz ten

⁴⁴⁴ S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze Komentarz*, Warszawa 2011, s. 191.

⁴⁴⁵ A. Jakubecki, *Zaspokojenie wierzyciela rzeczowego po ogłoszeniu upadłości dłużnika w świetle nowelizacji prawa upadłościowego*, „Przegląd Sądowy” 1998, nr 1, s. 29. Odmiennie J. Broll, *Prawo upadłościowe po nowelizacji*, „Monitor Prawniczy” 1997, nr 10, s. 391.

⁴⁴⁶ Podobnie F. Zedler, *Dochodzenie wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w razie ogłoszenia upadłości właściciela mienia obciążonego, który nie jest dłużnikiem osobistym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 1, s. 45.

⁴⁴⁷ Brak wpływu samego tylko ogłoszenia upadłości na istnienie zabezpieczenia rzeczowego, jednakże w odniesieniu do hipoteki ustawowej powstającej na podstawie przepisów ustawy o zobowiązaniach podatkowych, M. Kalinowski, *Zaległości podatkowe...*, s. 37, a także wyrok NSA z 4 listopada 1998 r., I S.A./Gd 1525/96, Lex nr 36096.

nie dotyczy zatem innych wpisów w księgach wieczystych czy rejestrach, w szczególności nie dotyczy wpisów dokonywanych w związku z innymi czynnościami, np. przelew wchodzącej w skład masy upadłości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 79 i n. u.k.w.h.). Taki przelew po ogłoszeniu upadłości jest prawnie dopuszczalny. Nie ma zatem przeszkód prawnych, by nabywca tej wierzytelności nie został ujawniony w księdze wieczystej. Artykuł 81 nie ustanawia przeszkody do dokonania takiego wpisu. W omawianej tu sytuacji bowiem wpis do księgi wieczystej nabywcy wierzytelności zabezpieczonej hipoteką na mieniu upadłego nie jest wpisem dokonany w celu zabezpieczenia wierzytelności, ponieważ ta wierzytelność była już wcześniej zabezpieczona. Nie ma więc podstaw do stosowania art. 81.

Unormowanie zawarte w art. 81 ust. 1 (zbliżone swą treścią do art. 27 u.p.u.n.) nie dotyczy hipotek, uzyskiwanych dla zabezpieczenia wierzytelności po ogłoszeniu upadłości, na podstawie czynności upadłego, jeżeli ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, ponieważ z chwilą ogłoszenia upadłości upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym w skład upadłości (art. 75 ust. 1). Reguła ta nie znajdzie jednak zastosowania w przypadku hipoteki przymusowej, gdyż jak niejednokrotnie podkreślano, nie powstaje ona w wyniku czynności dłużnika (upadłego).

Jeżeli ogłoszono upadłość z możliwością zawarcia układu, zarząd mieniem wchodzącym do masy upadłości sprawuje zarządca. Sąd może ustanowić zarząd sprawowany przez upadłego (zarząd własny) co do całości lub części majątku upadłego (art. 76). Jeżeli ustanowiono zarząd własny, można po ogłoszeniu upadłości obciążyć składniki masy upadłości hipoteką przymusową (poprzez dokonanie wpisu w księdze wieczystej), w celu zabezpieczenia wierzytelności podatkowej, chociażby powstała ona przed ogłoszeniem upadłości tylko wtedy, gdy na takie obciążenie majątku upadłego wyraził zgodę nadzorca sądowy. W sytuacji gdy zarząd mieniem wchodzącym w skład masy upadłości sprawuje zarządca, można dokonać omawianego obciążenia składników mienia wchodzącego w skład masy upadłości, jeżeli na takie obciążenie wyraziła zgodę rada wierzycieli.

Uwzględniając różnice wynikające z dwóch różnych sposobów ogłoszenia upadłości, zakaz obciążania składników masy upadłości nie wchodzi w grę, gdy wniosek o wpis hipoteki został złożony w ciągu sześciu miesięcy przed złożeniem wniosku o ogłoszenie upadłości. Nawet po ogłoszeniu upadłości wierzyciel może uzyskać hipotekę na przedmiotach, które nie wchodzą w skład masy upadłości, a należą do upadłego, chociażby powstały po ogłoszeniu upadłości. Z punktu widzenia komentowanego przepisu nie ma znaczenia rodzaj wierzytelności, może to być więc również, jak najbardziej,

wierzytelność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z tytułu zobowiązań podatkowych.

Przepisy Prawa upadłościowego zawierają również ograniczenia realizacji już powstałych zabezpieczeń rzeczowych. Generalnie bowiem po ogłoszeniu upadłości niedopuszczalna jest zarówno dobrowolna zapłata przez upadłego na rzecz wierzyciela, jak też poszukiwanie zaspokojenia z masy upadłości przez samego wierzyciela w drodze indywidualnie prowadzonych egzekucji⁴⁴⁸. Mianowicie zgodnie z treścią art. 146 ust. 1 u.p.u.n. „Postępowanie egzekucyjne dotyczące wierzytelności podlegającej zgłoszeniu do masy upadłości, wszczęte przed ogłoszeniem upadłości, ulega zawieszeniu z mocy prawa z dniem ogłoszenia upadłości. Postępowanie to umarza się z mocy prawa po uprawnieniu się postanowienia o ogłoszeniu upadłości. Zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie stoi na przeszkodzie przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli przybicia udzielono przed ogłoszeniem upadłości, a nabywca egzekucyjny wpłaci w terminie cenę nabycia”. Takie unormowanie, wynikające ze zdania pierwszego art. 146, odbiega od poprzedniego uregulowania art. 63 u.p.u.n. Według tego ostatniego przepisu nie dochodziło do zawieszenia postępowania z mocy prawa, tylko w wyniku postanowienia sądu. W orzecznictwie wyjaśniono, że zawieszenie z mocy prawa nie wymaga postanowienia sądu; następuje ono z momentem wystąpienia zdarzeń uzasadniających takie zawieszenie.

W przypadku zawieszenia postępowania z innych przyczyn (a nie z mocy prawa), postanowienie powinno o tym stanowić⁴⁴⁹. W uchwale z dnia 16 maja 1996 roku⁴⁵⁰ Sąd Najwyższy uznał, że postanowienie sądu o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, które uległo umorzeniu z mocy prawa, jest w istocie postanowieniem stwierdzającym to umorzenie. Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 kwietnia 1998 roku⁴⁵¹, stwierdził bowiem, że jeżeli nastąpiło umorzenie postępowania egzekucyjnego z mocy prawa, nie ma potrzeby wydania postanowienia. To ostatnie stanowisko spotkało się z krytyką w piśmiennictwie prawniczym, przekonującą, iż w razie zawieszenia postępowania z mocy prawa należałoby dla porządku wydać postanowienie o zawieszeniu postępowania⁴⁵².

Zawieszenie (i umorzenie) postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 146 ust. 1 nie odnosi się wyłącznie do egzekucji świadczeń pieniężnych, ale także do egzekucji świadczeń niepieniężnych, jeżeli zgodnie z art. 91 ust. 2 egzekwowana wierzytelność

⁴⁴⁸ A. Jakubecki, E. Niezbecka, J. Mojak, *op. cit.*, s. 459.

⁴⁴⁹ Orzeczenie SN z dnia 13 maja 1964 r., I PR 35/63 OSNCP 1965, nr 6, poz. 98.

⁴⁵⁰ III CZP 44/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 117.

⁴⁵¹ III CZP 10/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 153.

⁴⁵² P. Milek, *Ogłoszenie upadłości a administracyjne postępowanie egzekucyjne*, „Monitor Prawniczy” 2001, z. 9, s. 24.

niepieniężna wskutek ogłoszenia upadłości zmieniła się w wierzytelność pieniężną. Wierzytelność taka podlega bowiem zgłoszeniu do masy upadłości.

Od przedstawionych reguł można znaleźć wyjątek wynikający z art. 146 ust. 1, który stanowi, że zawieszenie postępowania egzekucyjnego nie stoi na przeszkodzie przysądzeniu własności nieruchomości, jeżeli przybicia udzielono przed ogłoszeniem upadłości, a nabywca egzekucyjny wpłaci w terminie cenę nabycia. Takie unormowanie wynika ze względów praktycznych. Chodzi bowiem o to, by zapobiec zniweczeniu egzekucji z nieruchomości w sytuacji, gdy w postępowaniu egzekucyjnym doszło już do udzielenia „przybicia” na rzecz nabywcy egzekucyjnego, i po tej czynności ogłoszono upadłość dłużnika egzekwowanego. W takim przypadku zawieszenie, a następnie umorzenie postępowania egzekucyjnego oznaczałoby, że postępowanie egzekucyjne zostało zniweczone w jego fazie końcowej. Oznaczałoby to zmarnowanie poniesionych w toku egzekucji kosztów, a w postępowaniu upadłościowym sprzedaż nieruchomości musiałaby zostać przeprowadzona od początku. Celem wyeliminowania takich konsekwencji w art. 146 ust. 1 zezwala się – pomimo zawieszenia postępowania egzekucyjnego – na przysądzenie własności nieruchomości na rzecz nabywcy (art. 999 § 1 k.p.c.). Czynność taka przenosi na niego prawo własności nieruchomości, z zastrzeżeniem jednak, że warunkiem wydania postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości jest wpłacenie przez nabywcę w terminie ceny nabycia⁴⁵³.

Jeżeli postanowienie o ogłoszeniu upadłości zostało zmienione przez sąd drugiej instancji i skutkiem tego postępowanie upadłościowe zostało uchylone, zawieszone postępowanie może być dalej prowadzone, gdyż czynności podjęte do chwili zawieszenia są ważne. Jeżeli natomiast postanowienie to uprawomocniło się, co spowodowało z mocy prawa umorzenie postępowania egzekucyjnego, umorzenie postępowania upadłościowego (patrz np. art. 361) wywołuje ten skutek, że umorzone postępowanie egzekucyjne nie może być kontynuowane, lecz musi być wszczęte na nowo.

Wierzytelności podatkowe zabezpieczone hipoteką przymusową są zaspokajane w ten sposób, że wierzyciele zgłaszają je sędziemu – komisarzowi w celu umieszczenia na liście wierzytelności (art. 240, 245). Są one zaspokajane z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą w kolejności przysługującego im pierwszeństwa (art. 345). Suma uzyskana z likwidacji przedmiotu zabezpieczenia jest przeznaczona na zaspokojenie zabezpieczonego wierzyciela. W przypadku nieruchomości i innych przedmiotów podlegających obciążeniu hipoteką, z uzyskanej sumy zaspokajają się także prawa rzeczowe ograniczone oraz prawa i roszczenia osobiste, które ciążyły na przedmiocie i które wskutek likwidacji wygasły. Taka

⁴⁵³ A. Jakubecki, F. Zedler, *op. cit.* (komentarz do art. 146).

sama reguła dotyczy rzeczy, wierzytelności i praw podlegających obciążeniu zastawem. Do praw i roszczeń osobistych zaliczyć należy także roszczenie wierzyciela pauliańskiego, odnoszące się do wchodzącej w skład masy nieruchomości lub ruchomości⁴⁵⁴. Jeżeli zatem umarza się postępowanie wszczęte przed ogłoszeniem upadłości, ale po prawomocności postanowienia o ogłoszeniu upadłości, to tym bardziej nie można wszczynać nowego postępowania egzekucyjnego, a wszczęte należy umorzyć. Regułą taką można wyprowadzić z art. 146 ust. 4 zd. 1, który stanowi, że „Po ogłoszeniu upadłości niedopuszczalne jest wszczęcie egzekucji świadczeń pieniężnych z masy upadłości. Świadczenie pieniężne zasądzone od syndyka podlega zaspokojeniu według przepisów ustawy”.

Gdyby po ogłoszeniu upadłości wydane zostało orzeczenie zasądzające świadczenie od upadłego, orzeczenie to podlega wykonaniu według prawa upadłościowego i naprawczego, a zatem wierzyciel składa na piśmie zgłoszenie wierzytelności sędziemu-komisarzowi (art. 236, 241), w celu umieszczenia wierzytelności na liście wierzytelności (art. 245), a następnie uwzględnienia przy podziale w kolejności zaspokojenia wierzycieli, według zasad określonych w art. 342–344.

W doktrynie wyrażane jest słuszne zapatrywanie, iż art. 146 Prawa upadłościowego i naprawczego dotyczy również egzekucji administracyjnej⁴⁵⁵. Stanowisko to akceptowane jest również w orzecznictwie⁴⁵⁶. Bez znaczenia pozostaje fakt, czy egzekucja administracyjna dotyczy należności podatkowych, czy innych należności publiczno-prawnych. Zakaz kontynuowania egzekucji odnosi się również do wszczynania egzekucji po dacie ogłoszenia upadłości⁴⁵⁷.

Obecnie art. 146 u.p.u.n. dotyczy, co do zasady, również egzekucji wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo. Wchodzi tu w grę również, jak nie przede wszystkim, zabezpieczenie hipoteką przymusową⁴⁵⁸. Jednakże interpretacja *a contrario* przepisu art. 146 § 1 Prawa upadłościowego prowadzi do wniosku, iż zakaz kontynuowania lub wszczynania egzekucji nie odnosi się do wierzytelności, co do których upadły ponosi wyłącznie odpowiedzialność rzeczową, nie będąc jednocześnie dłużnikiem osobistym⁴⁵⁹. Upadły ponosi odpowiedzialność wyłącznie rzeczową np. w przypadku, gdy nabył rzecz obciążoną od podatnika, płatnika lub inkasenta.

⁴⁵⁴ A. Jakubecki, Glosa do uchwały SN z dnia 10 lutego 2006 r., III CZP 2/06, OSP 2008, z. 6, poz. 71.

⁴⁵⁵ S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze*..., s. 306.

⁴⁵⁶ Wyrok NSA w Szczecinie z 10 listopada 1999 r., Sa/Sz 1794/98, Lex nr 39021 oraz wyrok NSA z 16 października 1998 r., I SA/Gd 824/97, Lex nr 34922, a także wyrok NSA z 4 marca 1998 r., III SA 1317/98, „Monitor Podatkowy” 1997, nr 7, s. 36.

⁴⁵⁷ Zob. powołany wyżej wyrok NSA z 10 listopada 1999 r.

⁴⁵⁸ T. Kohorewicz, *op. cit.*, s. 25.

⁴⁵⁹ A. Jakubecki, E. Niezbecka, J. Mojak, *op. cit.*, s. 462. Zbyt generalne jest stwierdzenie J. Brolla, *op. cit.*, s. 39, iż „obecnie każde postępowanie egzekucyjne zostaje z dniem ogłoszenia upadłości zawieszone, a z chwilą uprawomocnienia się umorzone”.

Po ogłoszeniu upadłości wierzycielowi pragnącemu uczestniczyć w czynnościach postępowania upadłościowego, do udziału w których niezbędne jest ustalenie wierzytelności, przysługuje – jako droga wyłączna – prawo zgłaszania wierzytelności w trybie art. 236 ust. 1. Pozew przeciwko upadłemu wniesiony po ogłoszeniu upadłości o należność dotyczącą masy upadłości podlega odrzuceniu⁴⁶⁰.

Sąd Najwyższy w wyroku z 4 listopada 1997 r.⁴⁶¹ ogłosił, że wierzytelności powstałe przed datą ogłoszenia upadłości są wierzytelnościami skierowanymi przeciwko upadłemu, a powstałe po tej dacie – wierzytelnościami przeciwko masie upadłości. Ponadto z wyroku z dnia 29 maja 2013 r. Naczelny Sąd Administracyjny⁴⁶² stwierdził, że po ogłoszeniu upadłości stroną toczącego się postępowania podatkowego staje się syndyk, a wobec tego wszelkie pisma w tym postępowaniu powinny być doręczane jemu, a nie upadłemu.

Nie tylko udział w postępowaniu upadłościowym jest zależny od zgłoszenia wierzytelności. Bieg przedawnienia wierzytelności, której nie można już dochodzić w czasie trwania postępowania, przerywa się nie przez samo ogłoszenie upadłości, lecz przez zgłoszenie wierzytelności. Poglądowi temu nie sprzeciwia się teza Sądu Najwyższego, że „postępowanie upadłościowe nie ma wpływu na bieg terminu przedawnienia roszczenia pieniężnego upadłego dłużnika⁴⁶³, która dotyczy wpływu ogłoszenia upadłości na przedawnienie roszczenia o wierzytelność, jeżeli syndyk tej wierzytelności nie dochodził, a postępowanie upadłościowe zostało umorzone. Wierzyciel, który chce skorzystać z przysługującego mu prawa potrącenia, musi to oświadczyć najpóźniej przy zgłoszeniu wierzytelności, czyli musi ją zgłosić”.

Zgłaszana wierzytelność powinna być, jak już wspomniano, wierzytelnością osobistą w stosunku do upadłego, powstałą przed ogłoszeniem upadłości i nadającą się do zaspokojenia z masy upadłości. Także Skarb Państwa czy jednostka samorządu terytorialnego posiadająca zabezpieczenie w postaci hipoteki przymusowej na majątku wchodzącym w skład masy upadłości musi zgłosić wierzytelność. Gdyby jednak wspomniani wierzyciele podatkowi nie zgłosili sędziemu-komisarzowi wierzytelności zabezpieczonych hipoteką przymusową, wierzytelności te zostaną umieszczone na liście wierzytelności z urzędu. Oczywiście jest jednak, że istnienie tych zabezpieczonych wierzytelności musi wynikać z akt prowadzonego postępowania upadłościowego. Analizowane wierzytelności na sporządzanej liście wierzytelności umieści syndyk, nadzorca sądowy albo zarządca.

⁴⁶⁰ Uchwała SN z dnia 30 marca 1992 r., III CZP 22/ 92, OSNCP 1992, nr 11, poz. 188.

⁴⁶¹ Wyrok SN z dnia 4 listopada 1997 r., II CKN 439/97 (Lex nr 1227188),

⁴⁶² Wyrok NSA z dnia 29 maja 2013 r., I FSK 1018/12.

⁴⁶³ Uchwała SN z dnia 15 marca 1960 r., 3 CO 33/59, OSN 1961, nr 1, poz. 23.

Uprawnienie do zgłoszenia wierzytelności przysługuje także wierzycielowi podatkowemu, którego wierzytelności są zabezpieczone hipoteką przymusową, jeżeli upadły nie jest dłużnikiem osobistym i jeżeli wierzyciel zamierza w postępowaniu upadłościowym dochodzić swoich roszczeń z przedmiotu zabezpieczenia. Gdyby jednak i w takiej sytuacji wierzyciel podatkowy nie zgłosił swojej wierzytelności, wówczas wierzytelność ta powinna być umieszczona na liście wierzytelności z urzędu.

Przepisy wyznaczające zakres obciążenia hipoteką mają charakter bezwzględnie wiążący i statuują prawo wierzyciela hipotecznego do zaspokojenia z wszystkich przedmiotów majątkowych objętych hipoteką z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi. Stosowanie tych przepisów powinno być jednolite bez względu na to, w jakim postępowaniu następuje przymusowe zaspokojenie wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie. Statuują one bowiem pewien ogólny standard zabezpieczenia wierzyciela (bezpieczeństwa hipoteki), który nie powinien ulegać zmianie w zależności od tego, czy wierzyciel będzie poszukiwał zaspokojenia swej wierzytelności w postępowaniu egzekucyjnym, czy też w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego. Bardzo trudne do skalkulowania byłyby ryzyka związane z odmiennym ukształtowaniem zakresu obciążenia hipoteką (na etapie ustanawiania tego zabezpieczenia), ponieważ w zasadzie nie da się przewidzieć, w jakim trybie wierzyciel hipoteczny będzie ostatecznie zmuszony dochodzić swych roszczeń. Podkreślić również należy, że tryb ten zależny jest niekiedy od różnorodnych okoliczności, w tym także podlegających szacunkowej ocenie sądu. W art. 13 ust. 2 u.p.u.n. przewidziano bowiem, że sąd może oddalić wniosek o ogłoszenie upadłości w razie stwierdzenia, że majątek dłużnika jest obciążony między innymi hipoteką w takim stopniu, że pozostały jego majątek nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania, a w wyniku takiego rozstrzygnięcia wierzyciel powinien udać się na drogę postępowania egzekucyjnego. Także w przypadku ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu postępowanie egzekucyjne z nieruchomości obciążonej hipoteką może być kontynuowane albo odrębnie wszczęte (z art. 140 i art. 141 ust. 1 u.p.u.n.), ponieważ układ co do zasady nie obejmuje wierzytelności zabezpieczonej na mieniu upadłego hipoteką, w części znajdującej pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia (art. 273 ust. 2 u.p.u.n.). Nie można założyć, że prawodawca tworząc różne mechanizmy dochodzenia roszczeń z tytułu hipoteki jednocześnie nie brał pod uwagę, że zakres mienia przeznaczanego na preferencyjne zaspokojenie wierzyciela hipotecznego jest tożsamy zarówno w postępowaniu egzekucyjnym (sądowym i administracyjnym), jak i w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego.

W ustawie o księgach wieczystych i hipotece nie został co prawda osobno uregulowany przypadek zaspokojenia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką z czynszu

najmu lub dzierżawy pobranego w toku postępowania upadłościowego, ale nie może to przemawiać przeciwko proponowanej powyżej wykładni. Za rozstrzygające w tym zakresie nie może zostać uznane samo brzmienie art. 88 ust. 1 u.k.w.h., w którym prawodawca poprzestał wyłącznie na odwołaniu się do czynności „zajęcia” nieruchomości. Taka redakcja tego przepisu nawiązuje bowiem do art. 214 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe, który zawierał takie samo unormowanie i został zaczerpnięty bezpośrednio z projektu prawa rzeczowego opracowanego przez międzywojenną Komisję Kodyfikacyjną. Jednocześnie w momencie wejścia w życie prawa rzeczowego oraz uchwalania ustawy o księgach wieczystych i hipotece postępowanie upadłościowe było regulowane przez rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. Z art. 118 § 1 tego rozporządzenia wynikało, że w toku postępowania upadłościowego nieruchomości były co do zasady sprzedawane przez licytację publiczną według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji, a w jej trakcie należało zachować wszystkie stadia sprzedaży egzekucyjnej, poczynsz od zajęcia po przysądzenie. Wymowne w związku z tym pozostaje, że zarówno art. 200 pr. rzecz., jak i art. 75 u.k.w.h. w żaden sposób nie wskazują, aby zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości mogło nastąpić w ramach postępowania upadłościowego, odsyłając w tym zakresie wierzyciela wyłącznie na drogę egzekucji. Aktualnie nie ulega natomiast kwestii, że wierzyciel hipoteczny może zostać zaspokojony z nieruchomości także w postępowaniu upadłościowym obejmującym likwidację majątku upadłego. Oznacza to, że unormowanie tego zagadnienia w art. 75 u.k.w.h. nie jest kompletne z uwagi na zmiany legislacyjne, jakie nastąpiły w systemie prawnym. Pozwala to z podobnych względów w taki sam sposób potraktować regulację zawartą w art. 88 ust. 1 u.k.w.h.

Istotną kwestią jest ustalenie, w jaki sposób określić chwilę, od której w razie ogłoszenia upadłości czynsz najmu i dzierżawy nieruchomości powinien przypadać na zaspokojenie wierzyciela hipotecznego. Zarówno egzekucja (sądowa i administracyjna), jak i postępowanie upadłościowe, mają za zadanie umożliwienie wierzycielowi przymusowego dochodzenia roszczenia. Podstawową czynnością, z którą w postępowaniu egzekucyjnym łączą się skutki ograniczenia swobody dłużnika w korzystaniu z nieruchomości obciążonej hipoteką, w tym również odjęcie prawa pobierania czynszu najmu lub dzierżawy, jest zajęcie tej nieruchomości (art. 929 i n. k.p.c. i art. 110f i n. u.p.e.a.). Podobny skutek prawny dla majątku dłużnika ma ogłoszenie jego upadłości, ponieważ z tą chwilą majątek ten zaliczany jest do masy upadłościowej (art. 61 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze), a w razie ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, upadły pozbawiany jest prawa zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym do masy (art. 75 ust. 1 u.p.u.n.). W związku z tym można przyjąć, że odpowiednikiem czynności zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym jest

ogłoszenie upadłości dłużnika, zwłaszcza że najpóźniej z tą chwilą wierzytelność hipoteczna staje się wymagalna (por. art. 91 ust. 1 u.p.u.n.). Stanowi to zasadniczy warunek dopuszczalności zajęcia nieruchomości przez wierzyciela hipotecznego, do czego odwołuje się prawodawca w treści art. 88 ust. 1 u.k.w.h.

W kontekście poczynionych uwag za całkowicie uzasadnione można uznać stanowisko, że art. 88 u.k.w.h. stosowany w drodze analogii w postępowaniu upadłościowym poczynawszy od chwili ogłoszenia upadłości (jako przepis ustawy stanowiący inaczej w rozumieniu art. 335 ust. 1 u.p.u.n.) umożliwia wyłączenie z ogólnych funduszków masy czynszu najmu i dzierżawy nieruchomości obciążonej hipoteką i dokonanie podziału tego czynszu jako sumy uzyskanej z likwidacji nieruchomości obciążonej w ten sposób (art. 336 u.p.u.n.).

Zastosowanie takiej konstrukcji nie powoduje pokrzywdzenia innych wierzycieli biorących udział w postępowaniu upadłościowym oraz uniemożliwienia tego postępowania poprzez pozbawienie syndyka środków na jego prowadzenie. Postępowanie upadłościowe określa zasady wspólnego dochodzenia roszczeń wierzycieli od niewypłacalnych dłużników (art. 1 ust. 1 pkt 1 u.p.u.n.) i ma za zadanie zaspokojenie tych roszczeń w stopniu jak najwyższym (art. 2 u.p.u.n.). Postępowanie to i przepisy je regulujące nie wyznaczają jednak dopuszczalnego pułapu zaspokojenia poszczególnych wierzycieli. Decydują o tym bowiem normy materialnoprawne, w tym dotyczące zabezpieczeń rzeczowych, jakim jest między innymi hipoteka. Wyłącznie przyczyną braku możliwości zaspokojenia w tej sytuacji niektórych wierzycieli w postępowaniu upadłościowym jest zatem to, że nie dysponują oni zabezpieczeniem wierzytelności korzystającym z pierwszeństwa. Skutek powodujący wyłączenia tych wierzycieli od zaspokojenia w zbliżonym stopniu występuje przy tym zarówno w postępowaniu upadłościowym, jak i w postępowaniu egzekucyjnym (por. art. 1025 k.p.c., art. 115 § 1 i 2 u.p.e.a., art. 345 i art. 346 u.p.u.n.). Należy zatem stwierdzić, że gdyby ustawodawca miał zamiar odstąpić (w prawie upadłościowym) od ukształtowanych przez siebie reguł zaspokojenia z mienia, które jest objęte hipoteką, to uczyniłby to wprost. Wobec powyższego, istnienie ograniczeń praw wierzycieli hipotecznych w tym zakresie nie powinno być przedmiotem jakichkolwiek domniemań.

Zaproponowane rozwiązanie nie doprowadzi do zniweczenia przebiegu postępowania upadłościowego. Jak bowiem zostało wyraźnie przewidziane w ustawie, sąd ma obowiązek umorzyć postępowanie upadłościowe, jeżeli majątek pozostały po wyłączeniu z niego przedmiotów majątkowych dłużnika obciążonych hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym lub hipoteką morską nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania lub gdy wierzyciele zobowiązani uchwałą zgromadzenia wierzycieli albo postanowieniem sędziego-komisarza nie złożyli w wyznaczonym terminie

zaliczki na koszty postępowania, a brak jest płynnych funduszków na te koszty (art. 361 pkt 1 i 2 u.p.u.n.).

Zgodnie z treścią art. 342 u.p.u.n. „należności, ulegające zaspokojeniu z funduszków masy upadłości, będą uiszczone w następującej kolejności:

- 1) kategoria pierwsza – koszty postępowania upadłościowego, przypadające za czas po ogłoszeniu upadłości należności alimentacyjne oraz renty za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci oraz z tytułu zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę, należności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia masy upadłości, należności z zawartych przez upadłego przed ogłoszeniem upadłości umów, których wykonania zażądał syndyk, należności powstałe z czynności syndyka albo zarządcy oraz należności, które powstały z czynności upadłego dokonanych po ogłoszeniu upadłości, niewymagających zgody nadzorcy sądowego lub dokonanych za jego zgodą;
- 2) kategoria druga – przypadające za czas przed ogłoszeniem upadłości należności ze stosunku pracy, należności rolników z tytułu umów o dostarczenie produktów z własnego gospodarstwa rolnego, należności alimentacyjne oraz renty za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci i renty z tytułu zamiany uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę, przypadające za dwa ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, wraz z odsetkami i kosztami egzekucji;
- 3) kategoria trzecia – podatki i inne daniny publiczne oraz pozostałe należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, wraz z odsetkami i kosztami egzekucji;
- 4) kategoria czwarta – inne należności, jeżeli nie podlegają zaspokojeniu w kategorii piątej, wraz z odsetkami za ostatni rok przed datą ogłoszenia upadłości, z odszkodowaniem umownym, kosztami procesu i egzekucji;
- 5) kategoria piąta – odsetki, które nie należą do wyższych kategorii w kolejności, w jakiej podlega zaspokojeniu kapitał, a także sądowe i administracyjne kary grzywny oraz należności z tytułu darowizn i zapisów.

Przepis art. 345 stanowi rozwinięcie regulacji art. 336. Wierzytelności zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską są w postępowaniu upadłościowym zaspokajane w ramach prawa odrębności z przedmiotu zabezpieczenia, tj. z sumy uzyskanej z likwidacji tego przedmiotu (zob. uw. do art. 336). Chodzi o sumy uzyskane z likwidacji rzeczy (nieruchomości i ruchomości, statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego), wierzytelności oraz praw (w tym użytkowania wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

Jeżeli upadły jest jednocześnie osobistym dłużnikiem zabezpieczonej wierzytelności, a nie doszło jeszcze do sprzedaży przedmiotu zabezpieczenia albo zabezpieczona

należność nie została w pełni zaspokojona z tego przedmiotu, to może być ona zaspokojona także w drodze podziału funduszu masy upadłości w kategorii odpowiadającej charakterowi wierzytelności. Okoliczność, że wierzytelność osobista jest lub była zabezpieczona rzeczowo (albo w drodze powierniczej czynności prawnej) nie ma żadnego znaczenia dla kolejności jej zaspokojenia z ogólnych funduszy masy upadłości.

Najistotniejszy z punktu widzenia przedmiotu pracy jest problem kolejności spłacania wierzytelności zabezpieczonych hipoteką przymusową. Należy więc zauważyć, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, wierzytelności te, a także wygasające według przepisów ustawy prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości, podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotu obciążonego, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą (art. 345 ust. 1 u.p.u.n.). Wierzytelności te są zaspokajane w kolejności przysługującego im pierwszeństwa. W myśl przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Prawo rzeczowe (w tym hipoteka przymusowa) na nieruchomości, ujawnione w księdze wieczystej, ma pierwszeństwo przed takim prawem nieujawnionym w księdze.

Istotne jest również to, że w razie sprzedaży nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, spółdzielczego prawa do lokalu obciążonych hipoteką przymusową przed zaspokojeniem tych wierzytelności, które były tak zabezpieczone, zaspokajają się wierzytelności alimentacyjne oraz wierzytelności z wynagrodzenia za pracę pracowników upadłego, pracujących na sprzedanej nieruchomości za okres ostatnich trzech miesięcy przed dniem ich sprzedaży, jednak tylko do wysokości trzykrotnego minimalnego wynagrodzenia za pracę, jak również renty należne za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci (art. 346 u.p.u.n.). W tym zakresie te ostatnie wierzytelności mają charakter uprzywilejowany.

Ustawa Prawo upadłościowe i naprawcze zrezygnowała natomiast z kategorii tzw. wierzytelności uprzywilejowanych, do których poprzednio obowiązujące Prawo upadłościowe zaliczało między innymi wierzytelności zabezpieczone hipoteką przymusową. Taki sposób ustalenia pierwszeństwa w kolejności zaspokajania wierzycieli wynikał z faktu, iż podlegali oni zaspokojeniu nie bezpośrednio z przedmiotu zabezpieczenia (jak to jest aktualnie), lecz z funduszu masy upadłości.

5.3. Realizacja hipoteki przymusowej w przypadku zawarcia układu w postępowaniu upadłościowym

Przepisy prawa prywatnego, jakim jest Prawo upadłościowe i naprawcze, chronią w szczególny sposób interesy wierzycieli hipotecznych (hipoteki podatkowej). Istnieją bowiem sytuacje, kiedy sąd ogłosi upadłość z możliwością zawarcia układu pomiędzy

upadłym a wierzycielami. Z propozycjami układowymi może wystąpić zarówno upadły, wierzyciele, jak i nadzorca sądowy czy zarządca (art. 267 u.p.u.n.).

Nadmienić należy ponadto, iż również ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku nie niweczy możliwości zawarcia układu, a tym samym zmiany formuły postępowania upadłościowego. Zgodnie z art. 268 u.p.u.n., jeżeli sąd ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, propozycje układowe mogą zgłosić upadły oraz syndyk i rada wierzycieli. Sąd wówczas zmieni postanowienie o ogłoszeniu upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego na postanowienie o ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu, jeżeli są podstawy do takiej zmiany. Przepis ten nie określa terminu końcowego składania takich propozycji, jednak ze względu na istotę układu należy uznać, że powinno to nastąpić przed ostateczną likwidacją majątku upadłego. Propozycje układowe złożone w późniejszym terminie nie spełnią swojej roli, ponieważ nie dadzą gwarancji, że dojdzie do zaspokojenia wierzycieli w większym stopniu niż w wyniku likwidacji majątku upadłego, a tego wymaga art. 14 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego.

Zawarcie układu ma za zadanie umożliwić wierzycielom podjęcie próby znalezienia rozwiązania korzystniejszego niż wynikające z samego ogłoszenia upadłości. W wielu sytuacjach ogłoszenie upadłości może wywołać skutek w postaci jeszcze znacznieszego pogorszenia położenia wierzycieli wskutek topnienia masy upadłości. W związku z tym w interesie wierzycieli leży często zawarcie z upadłym układu. Jego przedmiotem może być obniżenie wysokości długów, odroczenie ich zapłaty lub rozłożenie na raty czy też oddanie towarów zamiast zapłaty (*datio in solutum*)⁴⁶⁴. Może nim być nawet uczestnictwo wierzycieli w przedsiębiorstwie, odstąpienie części majątku upadłego na zaspokojenie wierzycieli itp.⁴⁶⁵ Wierzyciele z tytułu należności prywatnoprawnych mogliby jednak wykazywać skłonność do zawarcia z upadłym porozumienia mającego na celu realizację ich roszczeń kosztem należności publicznoprawnych, w tym przede wszystkim podatkowych. W ten sposób doszłoby do zniwelowania ustawowego uprzywilejowania należności publicznoprawnych wynikających chociażby z pierwszeństwa zabezpieczeń rzeczowych. Dla zaspokojenia wierzycieli publicznoprawnych mogłoby już bowiem zabraknąć środków.

W treści art. 273 ust. 1 u.p.u.n. ustawodawca zastrzegł, iż wierzytelności zabezpieczone hipoteką, co do zasady, nie są objęte układem tylko w takim zakresie, w jakim wierzytelność zabezpieczona znajduje swoje pokrycie w wartości przedmiotu zabezpieczenia i tylko wtedy, gdy hipoteki ustanowione zostały na nieruchomościach albo

⁴⁶⁴ S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze ...* Szerzej – uzasadnienie do wyroku SN z 21 października 1998 r., II CKN 12/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 77.

⁴⁶⁵ S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze ...*, s. 571.

wierzytelnościach hipotecznych upadłego. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką, która nie znajduje pokrycia w przedmiocie zabezpieczenia, objęta jest układem z mocy prawa.

Ustalenia, w jakim zakresie wierzytelność zabezpieczona hipoteką znajduje pokrycie w zabezpieczonej nieruchomości czy wierzytelności, dokonuje się przy ustalaniu listy wierzytelności. Zgodnie z art. 240 pkt 5 w zgłoszeniu wierzytelności wierzyciel powinien złożyć oświadczenie, w jakiej prawdopodobnie sumie wierzytelność nie będzie zaspokojona z przedmiotu zabezpieczenia. Oświadczenie takie podlega weryfikacji w toku ustalania listy wierzytelności (art. 245 ust. 1 pkt 3). Jeżeli natomiast wierzytelność zabezpieczona hipoteką umieszczana jest na liście wierzytelności z urzędu (art. 236 ust. 2 zd. 2), określenia, w jakiej prawdopodobnie sumie wierzytelność nie będzie zaspokojona z przedmiotu zabezpieczenia, dokonuje podmiot, który sporządza listę wierzytelności, czyli np. nadzorca sądowy, zarządca lub syndyk. Nie oznacza to pozbawienia uczestników postępowania upadłościowego możliwości kwestionowania tych ustaleń w drodze zaskarżenia listy wierzytelności sprzeciwem (art. 256), a w razie nieuwzględnienia ich sprzeciwu – zażaleniem na postanowienie sędziego-komisarza czy sądu (art. 260). Wierzyciel może się jednak zgodzić na objęcie takiej wierzytelności układem, która znajduje pokrycie w przedmiocie zabezpieczenia.

Z powodu braku bliższego określenia, o jakie hipoteki chodzi, należy przyjąć, iż art. 273 ust. 2 dotyczy wszystkich hipotek, tj. umownych, przymusowych czy ustawowych.

Dodatkowy mechanizm zapobiegający naruszeniu interesów wierzycieli hipoteki podatkowej zawarty jest w art. 277 u.p.u.n.. Zgodnie z tym przepisem, układ może przewidywać zmianę treści stosunków prawnych, w szczególności dotyczących ustanowienia albo zmiany zabezpieczenia. Może np. przewidywać ustanowienie hipoteki albo zastawu rejestrowego celem zabezpieczenia spłaty wierzycieli. Zmiana stosunków prawnych może polegać też na wykreśleniu hipoteki po to, by nieruchomości nieobciążone można było korzystnie zbyć w celu spłaty wierzycieli.

Przepisy nieobowiązującej już ustawy Prawo upadłościowe musiały zawierać zastrzeżenie, iż układ był dopuszczalny dopiero wówczas, gdy zapewnione było zaspokojenie wierzycieli uprzywilejowanych, co wiązało się z ówczesną jedyną możliwością spłacania wierzycieli zarówno uprzywilejowanych, jak i nieuprzywilejowanych z masy upadłości. Chodziło tu o realne i całkowite, a nie tylko częściowe zaspokojenie wierzycieli uprzywilejowanych. Analizowana reguła pozostawała w ścisłym związku z unormowaniem art. 196 u.p.u.n. Zgodnie z tym przepisem „po uprawomocnieniu się postanowienia zatwierdzającego układ oraz po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu zobowiązań masy upadłości i wierzytelności uprzywilejowanych, sąd wyda postanowienie o ukończeniu

postępowania upadłościowego”. Zabezpieczenie, o którym mowa w tym przepisie, w odniesieniu do wierzytelności chronionych hipoteką przymusową mogło nastąpić przede wszystkim w sposób wskazany w art. 82 § 1 u.p.u.n. Zabezpieczenie polegać mogło zatem na złożeniu do depozytu sądowego odpowiedniej sumy w gotówce lub papierach wartościowych⁴⁶⁶.

Zgodnie z treścią art. 291 układ nie narusza praw wierzyciela wobec poręczyciela upadłego ani praw wynikających między innymi z hipoteki przymusowej, jeżeli były one ustanowione na mieniu osoby trzeciej. Z kolei z art. 292 u.p.u.n. wynika, iż układ nie narusza praw wynikających z hipoteki przymusowej, jeżeli były one ustanowione na mieniu upadłego, chyba że uprawniony wyraził zgodę na objęcie zabezpieczonej wierzytelności układem. Ustęp drugi analizowanego artykułu zastrzega ponadto, że w przypadku wyrażenia zgody na objęcie układem zabezpieczonej wierzytelności, prawa wynikające z hipoteki przymusowej, pozostają w mocy, z tym że zabezpieczają one wierzytelność w wysokości i na warunkach płatności określonych w układzie.

Artykuły te zdają się znajdować swoje odbicie w obowiązującym poprzednio art. 194 § 2 u.p.u.n., zgodnie z którym układ nie naruszał praw wierzycieli w stosunku do współdłużnika i poręczyciela upadłego, ani praw wynikających z zastawu, prawa zatrzymania, ani też praw zabezpieczonych wpisem w księgach wieczystych. W tym przypadku, jako prawo związane z wpisem do ksiąg wieczystych, należało rozumieć hipotekę przymusową zabezpieczającą zobowiązania podatkowe. Różnica pomiędzy obydwoma regulacjami (aktualną i obowiązującą dotychczas) polega jedynie na tym, iż obecnie wyraźnie w przepisach wskazano możliwość wyrażenia zgody przez wierzyciela na objęcie układem wierzytelności zabezpieczonych. Jak już podkreślono, zgoda powinna być wyrażona w sposób bezwarunkowy i nieodwołalny⁴⁶⁷.

Zastosowanie wymienionych przepisów do ochrony interesów Skarbu Państwa korzystającego z hipoteki przymusowej oznacza stosowanie do hipoteki podatkowej przepisów prawa prywatnego wprost, a nie jedynie odpowiednio⁴⁶⁸. Regulują one bowiem zasady zawierania układu w sposób ogólny. W ten sam sposób normują ochronę interesów Skarbu Państwa jako wierzyciela występującego jako wierzyciel hipoteczny hipoteki podatkowej.

Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku wszczęcia postępowania układowego poza ramami postępowania upadłościowego. Postępowanie układowe regulowane było bowiem rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października

⁴⁶⁶ A. Jakubecki, E. Niezbecka, J. Mojak, *op. cit.*, s. 521–522.

⁴⁶⁷ Z. Świeboda, *Komentarz do prawa upadłościowego i naprawczego*, Warszawa 2004, s. 234.

⁴⁶⁸ Postępowanie układowe oraz postępowanie upadłościowe to szczególne postępowanie cywilne – J. Gudowski, [w:] T. Ereciński (red.), *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, tom I, wyd. 3, Warszawa 2001, s. 12.

1934 roku, Prawo o postępowaniu układowym⁴⁶⁹, które to rozporządzenie zostało uchylone na mocy przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze.

Celem postępowania układowego było i jest zaspokojenie słuszných roszczeń wierzycieli osiągane najczęściej poprzez odroczenie płatności oraz redukcję zobowiązań objętych układem⁴⁷⁰. Jest to zarazem skutek objęcia wierzytelności układem⁴⁷¹. Nadrzędnym celem tego postępowania jest jednak zapobieżenie upadłości dłużnika i umożliwienie mu kontynuowania działalności gospodarczej⁴⁷². Podobnie jak w przypadku zawieszenia układu w postępowaniu upadłościowym, również w ramach postępowania układowego mogło dojść do naruszenia interesów wierzyciela hipotecznego przez nielojalne działających pozostałych wierzycieli i samego dłużnika.

Również w tym przypadku ustawodawca zadecydował, iż nie wszystkie wierzytelności mogły być objęte postępowaniem mającym na celu zawarcie układu. W szczególności zgodnie z treścią ówczesnego art. 4 § 1 pkt 5 Prawa o postępowaniu układowym, postępowaniem tym nie mogły być objęte między innymi należności zabezpieczone hipoteką przymusową, z wyjątkiem tych hipotek, które powstały w ostatnim miesiącu przed otwarciem postępowania układowego.

Z art. 273 ust. 2 zd. 2 i 3 wynika sposób wyrażenia zgody na objęcie układem tych wierzytelności, które są na majątku upadłego zabezpieczone hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym czy hipoteką morską. Zgoda ta musi być wyrażona w sposób bezwarunkowy i nieodwołalny. Artykuł 273 ustanawia wyjątek od zasady wyrażonej w art. 272, iż wszystkie wierzytelności w stosunku do upadłego powstałe przed dniem ogłoszenia upadłości są objęte układem; jako wyjątek nie może być interpretowany rozszerzająco. Zatem wierzytelności zabezpieczone na majątku upadłego hipoteką, zastawem, zastawem rejestrowym, zastawem skarbowym, hipoteką morską są tylko wtedy wyłączone z układu, jeżeli zabezpieczenia te istniały przed dniem zawarcia układu. Jeżeli zaś zabezpieczenia te odpadły w toku postępowania upadłościowego, wierzytelności te jako niezabezpieczone są zgodnie z zasadą ogólną objęte układem⁴⁷³.

⁴⁶⁹ Dz. U. Nr 93, poz. 836 ze zm., zwanym dalej Prawem o postępowaniu układowym.

⁴⁷⁰ D. Dębecki, *Skutki podatkowe postępowania układowego*, „Doradztwo Podatkowe” 2001, nr 1, s. 36.

⁴⁷¹ D. Pawłyszcz, *Postępowanie układowe - skutki prawne dla wierzycieli*, „Przegląd Prawa Handlowego”, 1994, nr 3, s. 1.

⁴⁷² Uzasadnienie do uchwały SN z 5 października 1993 r., III CZP 132/93, OSNC 1994, nr 4, poz. 79.

⁴⁷³ A. Jakubecki, F. Zedler, *op. cit.* (komentarz do art. 272).

5.4. Wygaśnięcie hipoteki przymusowej

Przepisy prawa podatkowego nie zajmują się w ogóle problemem wygaśnięcia hipoteki przymusowej. Jak już podkreślono, możliwe jest odpowiednie stosowanie do hipoteki przymusowej przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Wydaje się zatem, iż hipoteka przymusowa wygasa w tych samych sytuacjach, które powodują wygaśnięcie hipoteki zwykłej uregulowanej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie obejmują jednak wszystkich przypadków wygaśnięcia hipoteki przymusowej. W wielu sytuacjach o przyjęciu, iż prawo hipoteczne wygasło, decyduje interpretacja ogólnych zasad rządzących zabezpieczeniami hipotecznymi. Aby zatem określić przypadki wygaśnięcia hipoteki przymusowej, konieczne wydaje się przeanalizowanie zarówno przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, jak wypowiedzi doktryny prawa prywatnego na temat wygasania hipotek cywilnoprawnych.

Najważniejsze znaczenie mają sytuacje wygaśnięcia hipoteki przymusowej związane z wierzytelnością zabezpieczoną. Już w prawie rzymskim przyjmowano, iż hipoteka (ówczesny zastaw) wygasa w przypadku wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpiecza, co wynika z zasady akcesoryjności hipoteki. Generalnie rzecz ujmując, tego rodzaju zabezpieczenie nie może bowiem istnieć bez zabezpieczonej wierzytelności. Jednakże tylko częściowe wygaśnięcie wierzytelności, np. wskutek częściowej zapłaty, nie powoduje częściowego wygaśnięcia prawa hipotecznego, gdyż za resztę wierzytelności odpowiada nadal cała hipoteka⁴⁷⁴. Jak już podkreślono, zasada akcesoryjności obowiązuje również w przypadku hipoteki przymusowej. Typowe przypadki wygaśnięcia hipoteki przymusowej będą zatem łączyć się z wygaśnięciem zobowiązania podatkowego (art. 59 o.p.)⁴⁷⁵. Taka sama sytuacja ma miejsce w przypadku utraty mocy prawnej decyzji będącej podstawą wpisu do księgi wieczystej. Hipoteka przymusowa wygasa ponadto wraz z wygaśnięciem zobowiązania, a właściwie odpowiedzialności za zobowiązanie, ciężącej na płatniku lub inkasencie (art. 59 § 2 Ordynacji podatkowej).

Na gruncie prawa podatkowego występują pojęcia przedawnienia zobowiązań podatkowych i przedawnienia prawa dokonania wymiaru podatku. W przypadku przedawnienia prawa do wymiaru podatku zobowiązanie podatkowe w ogóle nie powstaje⁴⁷⁶. Zatem kwestia jego zabezpieczenia nie jest już aktualna. Natomiast w przypadku przedawnienia samego zobowiązania podatkowego, zgodnie z treścią art. 53 § 1 pkt 3

⁴⁷⁴ W. Kozubski, *Zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych na nieruchomości w obrocie gospodarczym – hipoteka przymusowa*, [w:] M. Górską, K. Zapalą (red.), *Prawo administracyjne i gospodarcze a sytuacja przedsiębiorcy na rynku polskim*, Kielce 2014, s. 87.

⁴⁷⁵ Por. A. Huchla, C. Kosikowski, H. Dzwonkowski, *op. cit.*, s. 163.

⁴⁷⁶ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 224. Zob. także art. 117 i n. k.c.

o.p., zobowiązanie to wygaśnie, a więc przestanie istnieć. Z zasady akcesoryjności wynika, iż wygaśnięcie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową spowoduje również wygaśnięcie samej hipoteki przymusowej. Analizując problematykę wygaśnięcia hipoteki przymusowej nie sposób jednak pominąć istotnej regulacji Ordynacji podatkowej, jaką jest art. 70 § 8. Przepis ten jest wyrazem aktywnego korzystania przez prawodawcę ze swego władztwa podatkowego, stanowiąc wyraźnie odmienne od cywilnoprawnego rozwiązanie. Stanowi on, iż zobowiązania podatkowe zabezpieczone hipoteką nie ulegają przedawnieniu jednakże po upływie tego terminu (który w innych przypadkach powoduje przedawnienie), mogą one być egzekwowane tylko z przedmiotu hipoteki. W kalkulacji tego hipotetycznego przedawnienia należy wziąć pod uwagę wszystkie aspekty jego biegu jak zawieszenie czy przerwanie. Ma to w szczególności znaczenie dla odsetek za zwłokę. Zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej, a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach⁴⁷⁷, odsetki za zwłokę są naliczane do dnia, włącznie z tym dniem:

- 1) zapłaty podatku;
- 2) wpłacenia podatku osobie uprawnionej do pobierania podatków;
- 3) potrącenia;
- 4) przeniesienia własności rzeczy lub praw majątkowych w związku z wykonaniem umowy, o której mowa w art. 66 § 2 ustawy;
- 5) wpłacenia przez podatnika równowartości nienależnie otrzymanej kwoty nadpłaty lub kwoty zwrotu podatku oraz otrzymanego oprocentowania;
- 6) zaliczenia nadpłaty wraz z jej oprocentowaniem lub zwrotu podatku na poczet zaległości podatkowej;
- 7) złożenia zeznania podatkowego za rok podatkowy lub inny okres rozliczeniowy, a w przypadku niezłożenia zeznania w terminie, na ostatni dzień terminu złożenia zeznania – od nieuregulowanych w terminie płatności w całości lub w części zaliczek na podatek dochodowy.

Jak wiadomo, przedawnienie zobowiązań jest jednym ze sposobów ich wygaśnięcia (niepowodującym zaspokojenia wierzyciela podatkowego), jednakże nie dotyczy to zobowiązań zabezpieczonych hipoteką przymusową. Jedynym ograniczeniem, jakie wpływa z upływu terminu przedawnienia zobowiązań zabezpieczonych hipoteką, jest możliwość ich dochodzenia wyłącznie z przedmiotu hipoteki. Przed terminem przedawnienia natomiast zobowiązania podatkowe zabezpieczone hipoteką mogą być egzekwowane ze

⁴⁷⁷ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. w sprawie naliczania odsetek za zwłokę oraz opłaty prolongacyjnej, a także zakresu informacji, które muszą być zawarte w rachunkach, Dz. U. Nr 165, poz. 1373.

znacznie szerszego zakresu majątku niż tylko przedmiot hipoteki. Przedawnienie następuje z mocy prawa i musi być z urzędu uwzględnione przez organ podatkowy. Termin przedawnienia nie może być odroczony ani przesunięty na podstawie art. 48 § 1 pkt 3 lub art. 50 o.p. Zobowiązanie podatkowe zabezpieczone hipoteką może być (pomimo upływu terminu przedawnienia) nadal skutecznie dochodzone. W związku z tym wykonanie zobowiązania nie powoduje powstania nadpłaty (wyrażonej w art. 72 o.p.), jak to następuje w przypadku zobowiązań, które nie są zabezpieczone hipoteką przymusową czy zastawem skarbowym⁴⁷⁸. Łącznie z przedawnieniem zobowiązań podatkowych przedawniają się również przypadające od nich odsetki za zwłokę i opłaty prolongacyjne, jednakże nie dotyczy to zobowiązań podatkowych zabezpieczonych hipoteką. Zatem z przedmiotu hipoteki po upływie terminu przedawnienia wierzyciel podatkowy może dochodzić pełnej kwoty zobowiązania wraz z odsetkami czy opłatą prolongacyjną.

Termin, po upływie którego można dochodzić zabezpieczenia z przedmiotu hipoteki, wynosi pięć lat od końca roku kalendarzowego, w którym upłynął termin płatności, czyli jest taki sam jak w przypadku zobowiązań niepodlegających zabezpieczeniu. Nie ma przy tym znaczenia, w jaki sposób doszło do powstania samego zobowiązania – czy z mocy prawa, czy też na skutek doręczenia decyzji organu podatkowego ustalającej wysokość zobowiązania⁴⁷⁹. Ponieważ zobowiązania zabezpieczone podatkowe zabezpieczone hipoteką powstają wyłącznie w drugi ze wskazanych sposobów (w skutek doręczenia decyzji), nie ulega wątpliwości, że termin przedawnienia wskazany w art. 70 § 1 o.p. dotyczy ich w takim samym stopniu jak zobowiązania, które powstają z mocy prawa i nie podlegają zabezpieczeniu hipotecznemu.

Artykuł 70 § 2 o.p. normuje przypadki zawieszenia biegu przedawnienia i nie-rozpoczęcia jego biegu. Są to instytucje, które należy stosować również w przypadku zobowiązań podatkowych zabezpieczonych hipoteką, gdyż mają one wpływ na termin, od którego wierzyciel hipoteczny może dochodzić zabezpieczenia wyłącznie z przedmiotu hipoteki. Wspomniane instytucje cechuje podobieństwo pod względem prawnym, polegające na niewliczaniu do biegu przedawnienia (już rozpoczętego lub jeszcze nie) pewnych okresów i tym samym – przesunięciu dnia upływu przedawnienia.

W razie wydania decyzji o odroczeniu terminu płatności (art. 48 § 1 pkt 1 o.p.) termin przedawnienia upłynie o tyle później, ile wynosi okres odroczenia. Nie ma przy tym znaczenia, czy decyzja odraczająca dotyczy zobowiązania podatkowego przed upływem terminu jego płatności, czy zaległości podatkowej.

⁴⁷⁸ Zasady dotyczące przedawnienia zobowiązań podatkowych zabezpieczonych hipoteką przymusową dotyczą również zobowiązań podatkowych zabezpieczonych zastawem skarbowym, co wynika bezpośrednio z art. 70 § 8 Ordynacji podatkowej.

⁴⁷⁹ H. Dzwonkowski, *Przedawnienie w prawie podatkowym – wybrane zagadnienia* (2), „Przegląd Podatkowy” 2001, nr 12, s. 51–52.

Podobna reguła odnosi się do należności podatkowych i zaległości, których płatność została rozłożona na raty (art. 48 § 1 pkt 2 o.p.). W takich przypadkach termin przedawnienia liczy się tak, jakby płatność całej należności podatkowej została odroczone do wyznaczonego dnia płatności ostatniej raty.

Zawieszenie biegu terminu przedawnienia może nastąpić także (art. 70 § 6 o.p.) z dniem wszczęcia postępowania w sprawie o przestępstwo skarbowe lub wykroczenie skarbowe, jeżeli podejrzenie popełnienia przestępstwa lub wykroczenia wiąże się z niewykonaniem tego zobowiązania; wniesienia skargi do sądu administracyjnego na decyzję dotyczącą tego zobowiązania; wniesienia żądania ustalenia przez sąd powszechny istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa.

W wielu przypadkach wygaśnięcie hipoteki przymusowej nie pozostaje w związku z wygaśnięciem zabezpieczonej wierzytelności podatkowej. Już w prawie rzymskim za jedną z przyczyn wygaśnięcia hipoteki (ówczesnego prawa zastawu) uważano kontuzję (*confusio*). Instytucja konfuzji polegała na zejściu się praw w jednej osobie, np. wskutek sukcesji, hipoteki i własności nieruchomości⁴⁸⁰. Ograniczone prawo rzeczowe wchodzi w zakres szerszego prawa własności⁴⁸¹. Hipoteka przymusowa jest prawem na rzeczy cudzej, co wyłącza możliwość powstania sytuacji, kiedy wierzyciel korzystałby z hipoteki na rzeczy będącej jego własnością. Jest to jednak szerokie rozumienie terminu „kontuzja”.

Również współcześnie w prawie cywilnym przyjmuje się, iż hipoteka wygasa w przypadku, gdy wierzyciel staje się właścicielem rzeczy obciążonej⁴⁸². Zgodnie bowiem z treścią art. 247 k.c. „ograniczone prawo rzeczowe wygasa, jeżeli przejdzie na właściciela rzeczy obciążonej albo jeżeli ten, komu prawo takie przysługuje, nabędzie własność rzeczy obciążonej”. Słuszne wydaje się jednak stanowisko, iż w ślad za doktryną niemiecką należy odróżnić zjawisko konfuzji (połączenia wierzytelności i długu w jednym ręku – na gruncie prawa zobowiązań od zjawiska konsolidacji⁴⁸³. W ramach tego rozróżnienia należy przyjąć, iż konsolidacja oznacza przejście ograniczonego prawa rzeczowego na właściciela rzeczy obciążonej albo nabycie tej rzeczy przez tego, komu prawo to przysługuje – na gruncie prawa rzeczowego⁴⁸⁴. Można zatem stwierdzić, iż art. 247 k.c. reguluje w rzeczywistości instytucję konsolidacji.

Odpowiednie stosowanie art. 247 k.c. do hipoteki przymusowej pozwala przyjąć, iż hipoteka przymusowa jako ograniczone prawo rzeczowe wygaśnie w przypadku nabycia

⁴⁸⁰ K. Chychlarz, *Instytucje prawa rzymskiego*, Warszawa 1922, s. 191.

⁴⁸¹ E. Gniewek, *Prawo...*, s. 183.

⁴⁸² S. Grzybowski, *Prawo cywilne...*, s. 164–165.

⁴⁸³ T. Justyński, *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1997, nr 10, s. 30.

⁴⁸⁴ *Ibidem*.

przez wierzyciela hipotecznego nieruchomości obciążonej tym zabezpieczeniem⁴⁸⁵. Taka sama sytuacja będzie miała miejsce w wypadku, kiedy wierzyciel hipoteczny stanie się podmiotem uprawnionym z tytułu praw obciążonego hipoteką przymusową. W przypadku hipoteki przymusowej w ogóle nie wejdzie jednak w grę przejście tego zabezpieczenia na właściciela rzeczy lub na uprawnionego z tytułu prawa obciążonych omawianym zabezpieczeniem. Jak bowiem już podkreślono, wierzycielem hipotecznym może stać się jedynie Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego. Do hipoteki przymusowej nie będzie również w ogóle odnosić się ograniczenie zawarte w art. 525 k.c., dotyczący wygaśnięcia hipoteki wskutek przejęcia długu. Reguła określona w przepisie 525 k.c. nie dotyczy zabezpieczeń powstających z innych źródeł niż czynność prawna, jak np. hipoteka przymusowa. Skoro bowiem ustanowienie tych zabezpieczeń następuje zasadniczo wbrew woli właściciela rzeczy obciążonej, dalsze istnienie tych praw nie powinno być uzależnione od zgody tych podmiotów⁴⁸⁶.

W prawie rzymskim przyjmowano, iż prawo zastawu (następnie hipoteka) wygasa wskutek zniszczenia, czyli zagłady przedmiotu obciążonego hipoteką, albo wyjęcia go z obiegu⁴⁸⁷. Wydaje się, iż te same przypadki będą powodować również wygaśnięcie hipoteki przymusowej, chociaż przypadek wyjęcia z obrotu nieruchomości ma w zasadzie charakter jedynie teoretyczny. Ponadto wygaśnięcie hipoteki spowodowane będzie wygaśnięciem prawa obciążonego tym zabezpieczeniem. Jednocześnie jako ogólną przyczynę wygaśnięcia hipoteki wskazać można utratę przez podmiot zabezpieczenia przedmiotu hipotecznego. Podkreślenia wymaga fakt, iż nie ma jakiegokolwiek znaczenia, wskutek jakich zdarzeń unicestwiony został przedmiot zabezpieczenia. Może ono wynikać nawet z umyślnego działania dłużnika hipotecznego lub osoby trzeciej. Stwarza to poważne niebezpieczeństwo dla istnienia hipoteki przymusowej w przypadku nie-
lojalnego postępowania dłużnika. Konieczne wydaje się zatem udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy możliwe jest przeciwdziałanie tego rodzaju sytuacjom poprzez zastosowanie jakichkolwiek reguł prawa cywilnego.

Wierzyciel hipoteczny nie ma w swoim posiadaniu rzeczy obciążonej lub ewentualnie dokumentu związanego z istnieniem obciążonego prawa. Już faktyczne władanie przedmiotem zabezpieczenia pozwalałoby na ochronę przedmiotu obciążonego hipoteką. Z kolei zgodnie z regułą art. 251 k.c. „do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się przepisy o ochronie własności”. Cytowany przepis nawiązuje do art. 222–231 k.c.⁴⁸⁸ Przepisy o ochronie własności znajdują jednak zastosowanie wyłącznie do ochrony

⁴⁸⁵ Warto jednak podkreślić, iż Skarb Państwa nie może być utożsamiany z państwową osobą prawną, która ewentualnie nabyła przedmiot hipoteki przymusowej.

⁴⁸⁶ P. Drapała, *Ustanowienie hipoteki przymusowej*, „Rejent” 1996, nr 9, s. 35.

⁴⁸⁷ F. Zoll, *Rzymskie prawo...*, s. 95.

⁴⁸⁸ J. Ignatowicz, [w:] Z. Resich (red.), *op. cit.*, s. 682.

tych ograniczonych praw rzeczowych, które wiążą się z władaniem rzeczą⁴⁸⁹. Hipoteka przymusowa nie należy do tego rodzaju praw. Nie jest zatem możliwe odpowiednie zastosowanie do jej ochrony przepisu art. 251 k.c. W celu odnalezienia odpowiednich przepisów dotyczących ochrony hipoteki przymusowej należałoby więc zapoznać się z treścią art. 92 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który stanowi, że „Jeżeli właściciel lub osoba trzecia oddziałuje na nieruchomości w taki sposób, że może to pociągać za sobą zmniejszenie jej wartości w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki, wierzyciel może żądać zaniechania tych działań”. Następnie „jeżeli na skutek okoliczności, za które właściciel odpowiada, wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu w stopniu naruszającym bezpieczeństwo hipoteki, wierzyciel może wyznaczyć właścicielowi odpowiedni termin do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego albo do ustanowienia dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wierzyciel może żądać niezwłocznego zabezpieczenia z nieruchomości obciążonej” (art. 92 u.k.w.h.). Wreszcie „jeżeli zmniejszenie wartości nieruchomości naruszające bezpieczeństwo nastąpiło na skutek okoliczności, za które właściciel nie odpowiada, hipoteka obejmuje przysługujące właścicielowi roszczenie o naprawienie szkody” (art. 93 u.k.w.h.).

Wygaśnięcie hipoteki przymusowej może zostać spowodowane wykreśleniem tego zabezpieczenia z księgi wieczystej. Nie może istnieć hipoteka przymusowa niewpisana do takiej księgi. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą ograniczone prawo rzeczowe, dla którego powstania konieczne jest dokonanie stosownego wpisu, nie może istnieć bez tego wpisu. Jednocześnie w przypadku hipoteki przymusowej obowiązuje przepis ograniczający działanie wskazanej reguły. Mianowicie zgodnie z treścią art. 95 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „w razie wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej, hipoteka wygasa po upływie lat dziesięciu”. Przepis taki nie obowiązuje natomiast w przypadku zastawu rejestrowego.

Jak już podkreślono, hipoteka przymusowa wygasa poprzez zaspokojenie się wierzyciela z jej przedmiotu w trybie egzekucji administracyjnej⁴⁹⁰. Jednakże hipoteka przymusowa wygasa również, według powszechnych zasad, w razie zrzeczenia się prawa. Należy jednak od razu wspomnieć, że „skuteczność zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności wymaga wykreślenia hipoteki” (art. 96 u.k.w.h.). Chodzi tu niewątpliwie o wymaganie natury konstytutywnej. Ponadto „gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest wymagalna, a wierzyciel dopuszcza się zwłoki albo też

⁴⁸⁹ J. Szachulowicz, *op. cit.*, tom I, s. 602.

⁴⁹⁰ Całkowite zaspokojenie się wierzyciela hipotecznego z przedmiotu zabezpieczenia to typowy przypadek wygaśnięcia tego zabezpieczenia – zob. szerzej, odpowiednio do hipoteki przymusowej, wyrok NSA z 22 listopada 1996 r., I S.A./Wr 467/96, Glosa 1998, nr 2, s. 28.

zaspokojenie go napotyka trudności, hipoteka wygasa, jeżeli właściciel nieruchomości złoży zabezpieczoną kwotę do depozytu sądowego, zrzekając się uprawnienia do odebrania jej z powrotem” (art. 99 ust. 1 u.k.w.h.). Generalnie zaś, zgodnie z art. 100 ustawy o księgach wieczystych i hipotece „w razie wygaśnięcia hipoteki wierzyciel obowiązany jest dokonać wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej”. Samo wykreślenie jest jednak czynnością techniczną, a nie decyzją podatkową. Nie wymaga zatem wszczęcia w tym zakresie jakiegokolwiek postępowania podatkowego.

Jeżeli nieruchomość jest obciążona wieloma hipotekami, wygaśnięcie którejkolwiek z nich powoduje posuwanie się naprzód dalszych, istniejących jeszcze hipotek.

5.5. Podsumowanie

Przedstawione rozważania pozwalają dojść do wniosku, iż wskazanie wszystkich sytuacji powodujących wygaśnięcie hipoteki przymusowej umożliwia dopiero wnikliwa analiza przepisów z zakresu prawa prywatnego. Co do zasady, chodzi o stosowanie przepisów prawa prywatnego do hipoteki przymusowej jedynie odpowiednio. Wiele przepisów proceduralnych prawa prywatnego może być jednak stosowanych do tego zabezpieczenia wprost.

Przymusowa realizacja hipoteki podatkowej następuje z reguły w trybie egzekucji administracyjnej, choć w szczególnym przypadku przymusowej realizacji hipoteki podatkowej może również powstać konieczność stosowania zasad zawartych w Kodeksie postępowania cywilnego. Strony stosunku prawnego hipoteki przymusowej nie mogą za pomocą własnych czynności, dobrowolnie określać trybu przymusowej realizacji hipoteki podatkowej, gdyż wskazane w pracy przepisy ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji oraz Kodeksu postępowania cywilnego mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Przepisy ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze w zakresie, w jakim wpływają na sposób realizacji hipoteki przymusowej, również wydają się posiadać charakter bezwzględnie obowiązujący. Ustawa Prawo upadłościowe i naprawcze zrezygnowała z kategorii tzw. wierzytelności uprzywilejowanych, do których poprzednio obowiązująca ustawa Prawo upadłościowe zaliczała między innymi wierzytelności zabezpieczone hipoteką przymusową. Nowy sposób ustalenia pierwszeństwa w kolejności zaspokajania wierzycieli powoduje, iż podlegają oni zaspokojeniu bezpośrednio z przedmiotu zabezpieczenia a nie, jak dawniej, z funduszu masy upadłości.

Analizowane w niniejszym rozdziale normy zawarte w przepisach prawa prywatnego pozwalają dojść do przekonania, iż istnienie zabezpieczenia w postaci hipoteki

podatkowej nie upraszczają i nie przyspieszają już (jak za czasów obowiązywania art. 36 Ordynacji podatkowej) realizacji należności podatkowych, a bardziej zmierzają do uniezależnienia jej od ogólnych zasad Ordynacji podatkowej odnoszących się do następstwa prawnego *sensu stricto*.

Rozdział VI

Zakończenie

1. Konstrukcja hipoteki przymusowej w prawie cywilnym zabezpieczająca wiarytelności z zobowiązań cywilnoprawnych jest na tyle uniwersalna, że pozwala na różnorodne jej wykorzystanie. Jedną z możliwości przewidzianych przez polskiego ustawodawcę jest zabezpieczanie zobowiązań podatkowych hipoteką przymusową w prawie podatkowym. Jednocześnie władztwo podatkowe pozwoliło prawodawcy na stworzenie specyficznej, odrębnej od cywilnoprawnej, instytucji. Odrębność ta wynika w ogromnej mierze z zasadniczej różnicy celów, jakie mają być osiągnięte poprzez wykorzystywanie obu rodzajów hipotek przymusowych. Podkreślenie wyraźnej odrębności nie oznacza jednak, że w ramach posługiwania się hipoteką przymusową w prawie podatkowym nie jest możliwe odwoływanie się do niektórych rozwiązań z obszaru regulacji cywilnoprawnej.

Jednym z podstawowych celów wykładni prawa podatkowego jest uzyskanie efektu zgodnego z zasadą jedności całego systemu prawa. Normy należące do gałęzi określanej jako prawo podatkowe stanowią bowiem jedynie fragment określonego porządku prawnego, a zatem wykładnia uwzględniać powinna całe obowiązujące prawo. Tym samym należy dokonywać wykładni w sposób kompleksowy. W praktyce, dokonując wykładni, niejednokrotnie nie można ograniczyć się wyłącznie do wykładni językowej. Oznacza to potrzebę posługiwania się zarówno wykładnią systemową wewnętrzną, jak i zewnętrzną, a często także wykładnią celowościową. Prawodawca podatkowy, regulując pewien rodzaj stosunków, zwykle nie jest w stanie wyrazić w pełni swej woli w zupełnie wyizolowanym akcie normatywnym. Należałoby to uznać wręcz za niepożądane. Prowadzić by to mogło do nadmiernie kazuistycznego rozbudowywania aktów prawnych, co z kolei znacznie utrudniałoby proces stosowania prawa.

Posługiwanie się różnymi metodami wykładni prawa podatkowego okazuje się szczególnie przydatne w przypadku instytucji podatkowych znajdujących się „na styku” z prawem cywilnym. Taką instytucją wykazującą silne związki z prawem prywatnym jest niewątpliwie stanowiąca przedmiot badań hipoteka przymusowa w prawie podatkowym.

Związki hipoteki przymusowej prywatnoprawnej z hipoteką przymusową publicznoprawną mogą być różnie ujmowane – od próby pełnego podporządkowania „podatkowej” hipoteki przymusowej hipotece prywatnoprawnej, do podkreślania daleko idących odrębności. Najczęściej przyjmuje się generalne założenie, iż co prawda prawo

podatkowe jest niezależne od prawa cywilnego, jednak w przypadku występowania tzw. instytucji wspólnych, takich jak np. hipoteka przymusowa, przy ich interpretacji i stosowaniu należy mieć na względzie istniejące związki z prawem cywilnym. W każdym jednak przypadku przejmowania przez prawo podatkowe instytucji prawa cywilnego należy badać ich zgodność z celami tego prawa. Trzeba bowiem pamiętać, że hipoteka przymusowa w prawie podatkowym, przejęta z prawa cywilnego, stała się częścią składową nowych kompleksów uregulowań, uzyskując przez to swoiste cechy, niezbędne do zabezpieczenia interesów podmiotów publicznych.

Za trafny i dosyć oczywisty należy uznać pogląd, iż odrębność „podatkowej” hipoteki przymusowej sięga tak daleko, jak daleko prawo podatkowe samodzielnie reguluje i określa analizowaną instytucję. Nie oznacza to jednak, że brak wyczerpującej regulacji w prawie podatkowym zmusza do odrzucenia tezy o odrębności instytucji hipoteki przymusowej w prawie podatkowym od hipoteki prawa cywilnego. Poza granicami regulacji stricte podatkowej, z uwagi na zasadę jednolitości systemu (porządku) prawnego i zarazem potrzebę zachowania jego koherentności, konieczne jest stosowanie do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym regulacji zawartej w aktach normatywnych prawa cywilnego. W związku z tym interpretacja przepisów odnoszących się do „podatkowej” hipoteki przymusowej wykraczać musi poza obszar prawa podatkowego. Posługiwanie się metodą systemową wykładni prawa nie daje jednak z pewnością podstaw do pełnego podporządkowania hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, instytucji hipoteki prywatnoprawnej.

Związki prawa podatkowego z prawem cywilnym na tle hipoteki przymusowej nie ograniczają się jednak tylko do rozstrzygnięcia kwestii wzajemnych zależności między hipoteką publicznoprawną a prywatnoprawną. Niezmiernie ważnym problemem jest przede wszystkim kwestia prawidłowego ustalenia charakteru więzi powstającej pomiędzy podmiotami dokonującymi czynności prawnych w ramach hipoteki przymusowej. Wydaje się, że problem ten należy rozpatrywać przez pryzmat zakresu i granic odrębności hipoteki przymusowej podatkowej w stosunku do hipoteki przymusowej cywilnej. Wszędzie bowiem tam, gdzie zaakceptować można odrębność hipoteki podatkowej, interpretacji pojęć z nią związanych dokonywać należy w płaszczyźnie prawa podatkowego. Oznacza to w praktyce, że zasada autonomii woli stron stosunków powstających na tle hipoteki prywatnoprawnej, doznaje w przypadku hipoteki podatkowej naturalnych ograniczeń.

Odwoływanie się na gruncie prawa podatkowego do norm prawa cywilnego bywa zagadnieniem dosyć kontrowersyjnym. Konstrukcje prawa cywilnego są bowiem niekiedy wykorzystywane przez podatników do obchodzenia prawa podatkowego. Ochrona interesów Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego wymaga zatem od-

woływania się do autonomii prawa podatkowego. Należy zresztą podkreślić, iż większość wypowiedzi doktryny i orzecznictwa na temat autonomii prawa podatkowego formułowanych jest właśnie na gruncie zagadnienia obchodzenia prawa podatkowego, a czasem nawet na tle oszustw podatkowych dokonywanych przy „wykorzystaniu” instytucji cywilnoprawnych. W ten sposób może powstawać błędne przekonanie, iż wykorzystywanie na gruncie prawa podatkowego regulacji prawa cywilnego wiąże się zwykle ze zjawiskami patologicznymi. W przypadku hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, powoływanie się na normy prawa prywatnego, w tym przede wszystkim prawa cywilnego, skutkuje nadaniem tej instytucji pełniejszego, bardziej funkcjonalnego, wymiaru.

Przeprowadzone w ramach badań rozważania pozwalają jednoznacznie przyjąć, iż w przypadku instytucji hipoteki przymusowej, uwzględnwszy prawidłowe znaczenie autonomii prawa podatkowego, możliwe, a zarazem konieczne jest odwoływanie się do rozwiązań przyjętych dla hipoteki przymusowej w prawie cywilnym. Takie ujęcie służy niewątpliwie ochronie interesów Skarbu Państwa, a zatem realizacji jednego z najbardziej podstawowych celów ustanowienia stanowiącej przedmiot badań instytucji. Ponadto uznanie konieczności stosowania niektórych przepisów prawa cywilnego do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym pozwala na przyjęcie wniosku, iż ustawodawca w sposób zupełny i zarazem zapewniający spójność systemu prawa podatkowego uregulował hipotekę zabezpieczającą zobowiązania publicznoprawne. Co niezwykle ważne – bez potrzeby nadmiernego rozbudowywania przepisów prawa podatkowego. Odmienne, kazuistyczne podejście ustawodawcy wymagałoby bowiem zbudowania konstrukcji hipoteki przymusowej od podstaw. Nawet gdyby udało się całkowicie „oderwać” instytucję hipoteki przymusowej w prawie podatkowym (pomijając w tym miejscu brak uzasadnienia dla takiego rozwiązania) od koncepcji cywilistycznych praw rzeczowych, nie dawałoby to gwarancji braku konieczności odwoływania się do przepisów prawa cywilnego. Pomijając niejako fakt, że kompleksowe uregulowanie hipoteki przymusowej w obrębie prawa podatkowego, stanowić by musiało zwykłe powtórzenie wielu przepisów prawa cywilnego regulujących prywatnoprawną postać hipoteki przymusowej. Należy bowiem zaznaczyć, że traktowanie gałęzi prawa podatkowego jako zwartej całości nie może przesłaniać faktu, iż stanowi ona integralną część systemu prawa. Wymóg spójności, który powinien spełniać system prawa, stanowi przy tym konieczną i jednocześnie wystarczającą przesłankę kształtowania się związków pomiędzy poszczególnymi gałęziami prawa, jak ma to miejsce w przypadku prawa podatkowego i cywilnego.

„Odizolowanie” instytucji hipoteki przymusowej od przepisów prawa prywatnego spowodowałoby zresztą poważniejsze problemy. Konieczne byłoby udzielenie odpowiedzi na pytanie, co dzieje się z hipoteką przymusową w sytuacji, kiedy jej przedmiot ulega przemianom fizycznym. W szczególności pojawiłaby się potrzeba kazuistycznego

uregulowania wszystkich przypadków np. podziału nieruchomości obciążonych hipoteką przymusową. Oznaczałoby to konieczność podjęcia bardzo szeroko zakrojonych i chyba bezcelowych prac legislacyjnych. Należy podkreślić, iż nowe regulacje, na co już zwracano uwagę, po pierwsze musiałyby być wzorowane na tych, które już funkcjonują w obszarze prawa prywatnego, po drugie mogłyby zakłócać spójność systemu prawnego.

Ostatecznie zatem należy przyjąć, iż co do zasady podejście ustawodawcy do instytucji hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jest prawidłowe. Ustawodawca słusznie nie widzi potrzeby powielania norm znajdujących się w różnych gałęziach tego samego systemu prawa, w sytuacji, w której możliwe jest odwoływanie się do już istniejących przepisów. Normy z jednej gałęzi prawa mogą znaleźć zastosowanie również na gruncie innej gałęzi prawa. Tworzenie nowoczesnych regulacji prawnych zakłada bowiem konieczność ich harmonizacji z innymi unormowaniami w ramach danego systemu prawa.

Ogólnie pozytywna ocena przyjętych rozwiązań nie oznacza jednak akceptacji wszystkich szczegółowych rozwiązań. Niektóre z nich budzą bowiem zasadnicze wątpliwości, stając się jednocześnie podstawą do sformułowania wniosków *de lege ferenda*.

2. W wyniku przeprowadzonych badań podjęto próbę odpowiedzi na najistotniejsze pytania związane z hipoteką przymusową w prawie podatkowym. Wśród wielu ocen i wniosków największe znaczenie, w związku z celem pracy i problemami badawczymi, tj. zbadaniem wzajemnych relacji pomiędzy hipoteką przymusową w prawie podatkowym a hipoteką przymusową w prawie cywilnym, określeniem charakteru prawnego hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, a także wyznaczeniem granic unormowania hipoteki przymusowej w prawie podatkowym wydają się mieć następujące konkluzje:

2.1. Hipoteka przymusowa w prawie podatkowym jest jedynie odmianą hipoteki w ujęciu ogólnym, a nie całkowicie odrębnym prawem rzeczowym. Wskazuje na to przede wszystkim samo użycie przez ustawodawcę podatkowego zwrotu „hipoteka” oraz wąski zakres uregulowania tej instytucji w Ordynacji podatkowej. Pozwala to z kolei na stosowanie do hipoteki przymusowej nie tylko przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece regulujących hipotekę na nieruchomości, ale również hipotekę na prawach.

Treść hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jest zatem zgodna z cywilnoprawnym znaczeniem tego zabezpieczenia. Z uwagi chociażby na sposób jej powstawania, tj. przymusowy, pozaumowny, jak i rodzaj należności, które zabezpiecza (publicznoprawne, podatkowe), ma ona szczególny charakter prawny, jednakże uznanie hipoteki przymusowej za ograniczone prawo rzeczowe umożliwia w obecnym stanie prawnym

stosowanie do niej przepisów o hipotece umownej (zwykłej) oraz innych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących ograniczonych praw rzeczowych.

Ponieważ hipoteka przymusowa jest instytucją prawa prywatnego (cywilnego), oczywiste jest, iż odnoszą się do niej zasady wynikające z tego prawa. Stosowanie więc w odniesieniu do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jedynie przepisów podatkowych oznaczałoby, iż instytucja ta nie miałaby pełnego praktycznego zastosowania. Wykładnia przepisów prawa podatkowego, zarówno językowa, systemowa, jak i funkcjonalna, nie pozwala na przyjęcie znaczeń, jakie powinny wynikać, zważywszy na cel regulacji stanowiącej przedmiot badań instytucji. Wiele pytań pojawiających się w praktyce stosowania zabezpieczenia należności podatkowych hipoteką przymusową pozostawałoby bez odpowiedzi. Ponadto Ordynacja podatkowa zawiera jedynie częściową definicję hipoteki przymusowej. W podobnie fragmentaryczny sposób czyniła to ustawa o zobowiązaniach podatkowych w odniesieniu do hipoteki ustawowej. Należy zatem przyjąć możliwość odpowiedniego stosowania do hipoteki przymusowej w prawie podatkowym przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece odnoszących się do hipoteki na nieruchomości.

2.2. Dość powszechnie przyjmuje się, iż hipoteka przymusowa, tak samo jak hipoteka uregulowana poprzednio w ustawie o zobowiązaniach podatkowych, to ograniczone prawo rzeczowe. Pogląd ten należy uznać za słuszny. Uznanie hipoteki przymusowej za ograniczone prawo rzeczowe pociąga bowiem za sobą bardzo daleko idące konsekwencje, np. dopuszczalność stosowania do tej instytucji przepisów prawa cywilnego o ograniczonych prawach rzeczowych. Prawo publiczne, w tym prawo podatkowe, nie wypracowało jednak własnych koncepcji praw rzeczowych, które pojawiły się i kształtowały na gruncie prawa prywatnego już w czasach starożytnego Rzymu.

2.3. Posługiwanie się przez prawo podatkowe pojęciami prawa cywilnego przy jednoczesnej ich modyfikacji, spowodowane jest tym, że pojęcia te w znacznie szerszym zakresie mogą być wykorzystywane do realizacji celów opodatkowania. Dążenie przez ustawodawcę podatkowego do maksymalizacji środków pieniężnych niezbędnych do pokrycia potrzeb publicznych powoduje, że znaczenie takiego np. zwrotu jak „nieruchomość” na potrzeby prawa podatkowego traktowane jest i powinno być znacznie szerzej.

Przeprowadzone badania w odniesieniu do przedmiotu hipoteki przymusowej pozwalają przyjąć, że co prawda prawo podatkowe, z uwagi na swoją autonomiczność i ściśle sprecyzowane cele podatkowe wypracowało własne pojęcie „nieruchomości” odmienne od prawa cywilnego to jednak status prawny hipoteki przymusowej jako ograniczonego prawa rzeczowego zmusza ustawodawcę do posiłkowego posługiwania się pojęciem wynikającym z Kodeksu cywilnego.

2.4. Przedmiotem hipoteki przymusowej może być „nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej – z tytułu zaległości podatkowych spółki”. Ustawodawca dokonał radykalnej zmiany w zakresie tej problematyki na mocy nowelizacji z 2005 r. Ordynacji podatkowej. Przed nowelizacją przedmiotem hipoteki przymusowej mogła być „nieruchomość stanowiąca własność wspólnika spółki cywilnej, z tytułu zaległości podatkowych spółki”. Wynikałoby z tego, że można było ustanowić hipotekę przymusową na nieruchomości wspólnika spółki cywilnej nie z tytułu jego zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności za zaległości spółki, ale wprost z tytułu zaległości podatkowych samej spółki.

Można założyć, że celem ustawodawcy było dopuszczenie możliwości ustanowienia hipoteki na takich nieruchomościach, które stanowią niejako majątek spółki, będąc objętymi współwłasnością łączną wspólników. Dokonana zmiana nie pozostawia wątpliwości, że hipoteki przymusowej z tytułu zaległości spółki nie można ustanowić na nieruchomości jej wspólnika niezależnie od tego, czy nieruchomość pozostaje w jakimkolwiek związku z działalnością spółki. Rodziłoby to stan trudny do zaakceptowania – stąd tylko krok do konstatacji, że wspólnik spółki cywilnej wraz ze swym osobistym majątkiem mógłby się stać swoistym zakładnikiem organu podatkowego.

Ocena istniejących rozwiązań prawnych i kierunku ich zmian w znacznej mierze są uzależnione od tego, przez pryzmat której kategorii osób trzecich analizujemy poszczególne aspekty odpowiedzialności. Konstatacja, że pozycja prawna osoby trzeciej została obecnie w zasadzie zrównana z pozycją podatnika, ma inny wydźwięk w odniesieniu do wspólnika spółki cywilnej, a inny do rozwiedzionego małżonka czy dzierżawcy nieruchomości podatnika. Jeśli zatem w działaniach ustawodawcy wciąż nie widać umiaru przy tworzeniu regulacji prawnych zabezpieczających interesy fiskalne państwa poprzez przyznanie organom podatkowym bardzo szerokich uprawnień w zakresie obciążania osób trzecich odpowiedzialnością za „cudze” podatki, to należy sformułować postulat *de lege ferenda* odstąpienia od jednolitego traktowania wszystkich kategorii osób trzecich.

2.5. Hipoteka przymusowa w prawie podatkowym może być ustanowiona na wszystkich nieruchomościach podatnika (lub innych podmiotów określonych przepisami Ordynacji podatkowej; w omawianym zakresie ich pozycja jest identyczna jak podatnika), częściach ułamkowych nieruchomości stanowiących udział podatnika, nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka, nieruchomościach stanowiących współwłasność łączną wspólników spółki cywilnej lub ułamkowej części nieruchomości stanowiącej udział wspólników spółki cywilnej oraz prawach wymienionych w art. 34 § 4 Ordynacji podatkowej.

Zasadne, z uwagi na postawiony cel badawczy, stało się podjęcie próby zdefiniowania „nieruchomości” jako przedmiotu hipoteki przymusowej w prawie podatkowym, tym bardziej, że wśród wypowiedzi przedstawicieli doktryny próżno szukać jednoznacznych ustaleń w tej materii. Główną przyczyną takiego stanu rzeczy wydaje się brak wyraźnej definicji tego pojęcia w Ordynacji podatkowej. Uwzględniając autonomię prawa podatkowego niezbędne dla sformułowania wniosków stało się odwołanie w pierwszej kolejności do znaczeń, jakie nadają temu zwrotowi przepisy prawa podatkowego. Konieczność taka wynika przede wszystkim z podstawowych reguł wykładni systemowej zmierzającej do odszukania właściwych powiązań wewnątrzgałęziowych (w ramach gałęzi prawa podatkowego). Chodzi o odnalezienie definicji nieruchomości, jaką posługuje się ustawodawca na gruncie prawa podatkowego, a następnie porównanie jej z definicją funkcjonującą na gruncie prawa cywilnego, albowiem art. 34 § 5 nakazuje odpowiednie stosowanie do hipoteki przymusowej przepisów dotyczących hipoteki na nieruchomości. Z kolei problematyka hipoteki na nieruchomości zawarta jest w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, czyli przepisach prawa cywilnego. Ponieważ jednak art. 34 § 5 stanowi o „odpowiednim stosowaniu” przepisów prawa cywilnego, niezbędne jest ustalenie definicji nieruchomości w znaczeniu, jakim definicja ta może być stosowana „odpowiednio” na gruncie prawa podatkowego. Niemożliwość zbudowania definicji danego pojęcia w ramach prawa podatkowego, stanowiącego integralną część systemu prawa, zmusza do „wyjścia” poza gałąź prawa. Wymóg spójności, który powinien spełniać system prawa, stanowi przy tym konieczną i jednocześnie wystarczającą przesłankę kształtowania się związków pomiędzy poszczególnymi gałęziami prawa, jak ma to miejsce w przypadku prawa podatkowego i cywilnego.

Uwzględniając zatem wzajemne relacje pomiędzy hipoteką przymusową w prawie podatkowym i hipoteką przymusową w prawie cywilnym, należy przyjąć, iż w ramach wykładni systemowej, zarówno wewnątrzgałęziowej, jak i międzygałęziowej, przedmiotem hipoteki przymusowej w prawie podatkowym mogą stać się przedmioty, które odpowiadają cywilnoprawnej definicji nieruchomości, lecz również takie, które nie są nieruchomościami w rozumieniu prawa cywilnego. Zidentyfikowanie cech nieruchomości nie jest wystarczające. W praktyce bowiem nie występują wyłącznie nieruchomości pojedyncze (proste), to jest takie, które cechuje to, że mają jednorodną nieskomplikowaną formę. Przeciwnie, nieruchomości (jak i rzeczy ruchome) mają zazwyczaj charakter złożony, a więc niejednolity.

2.6. Ze względu na publicznoprawny charakter wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową wykluczona jest również możliwość jej przenoszenia na podstawie umowy, tak jak może to występować na gruncie prawa cywilnego. Zagadnienie to nie jest regulowane przez prawo podatkowe. Nie sposób też uznać, że przepisy prawa

cywilnego, regulujące cesję wierzytelności o charakterze prywatnoprawnym, dopuszczają możliwość cesji wierzytelności o charakterze publicznoprawnym. Warto jednak podkreślić, że z istoty instytucji cesji wierzytelności wynika, iż jest ona możliwa wyłącznie w odniesieniu do praw zbywalnych. Zbywalność uprawnień wynikających ze stosunku publicznoprawnego jest co najmniej dyskusyjna.

Warto również zaznaczyć, że w świetle prawa podatkowego nie ma żadnych przeszkód w „dobrowolnym” spełnieniu świadczenia podatkowego przez właściciela rzeczy objętej hipoteką przymusową (niebędącego dłużnikiem osobistym). Nie dochodzi wówczas do przekształcenia stosunku prawnopodatkowego, gdyż właściciel rzeczy nie wstępuje w prawa zaspokojonego wierzyciela i nie nabywa wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty. Wierzytelność łącząca dłużnika osobistego z właścicielem nieruchomości, który dobrowolnie spłacił dłużnika osobistego, jest odrębną wierzytelnością od wierzytelności podatkowej łączącej dłużnika osobistego z wierzycielem (Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego). Trzeba bowiem przyjąć, że wierzytelność podatkowa na skutek jej spłaty przez aktualnego właściciela nieruchomości wygasa. Powstaje natomiast nowa wierzytelność łącząca dłużnika osobistego z właścicielem nieruchomości w wysokości dokonanej spłaty wierzytelności podatkowej. Abstrahując od niezbywalnego charakteru wierzytelności podatkowej, inna jest podstawa i charakter prawny obu tych wierzytelności. Trudno zatem przyjąć wierzytelność łączącą właściciela nieruchomości z dotychczasowym dłużnikiem osobistym za kontynuację wierzytelności podatkowej.

2.7. Jednym z zagadnień prawa hipotecznego, które w zasadzie nie było przedmiotem analizy we współczesnej literaturze prawniczej, jest budowa hipoteki łącznej. Uzasadnione wydaje się twierdzenie, iż w obowiązującym stanie prawnym zakres hipoteki przymusowej (podatkowej) łącznej jest ograniczony do dwóch przypadków, określonych w zdaniu trzecim art. 111¹ ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Hipoteki takiej nie przewidują bezpośrednio inne przepisy, w szczególności art. 34 ust. 1 Ordynacji podatkowej, nie mniej jednak, co wynika z przeprowadzonych badań, jej istnienia nie należałoby całkowicie wykluczać. Zasadne jest zatem sformułowanie postulatu *de lege ferenda* uregulowania, choćby częściowego hipoteki łącznej w Ordynacji podatkowej.

2.8. W przypadku zbycia przedmiotu zabezpieczenia rzeczowego dochodzi z reguły do oddzielenia odpowiedzialności osobistej podatnika, płatnika lub inkasenta od odpowiedzialności rzeczowej. Nowy podmiot uprawniony z tytułu prawa własności rzeczy stanie się bowiem podmiotem odpowiedzialnym jedynie rzeczowo, co nie oznacza jednak, iż odpowiedzialność osobista zbywcy wygaśnie. Omawiana zasada nie odnosi

się jednak wyłącznie do przypadków zbycia przedmiotu hipoteki przymusowej, ale z reguły wszystkich innych przypadków zmiany podmiotu uprawnionego z tytułu prawa własności rzeczy lub innego prawa będącego przedmiotem zabezpieczenia. Będzie ona obowiązywała w razie nabycia prawa własności rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia. Wynika to z językowej wykładni przepisów Ordynacji podatkowej, gdzie mowa jest o każdorazowym właścicielu przedmiotu hipoteki bez ograniczeń wynikających ze sposobu uzyskania przedmiotu zabezpieczenia.

2.9. Obecnie funkcjonuje w prawie podatkowym wyłącznie hipoteka jawna, to jest wpisana do księgi wieczystej (zbioru dokumentów), co należy uznać za rozwiązanie prawidłowe. Ochrona interesów wierzycieli publicznoprawnych wymaga bowiem uwzględnienia zasad bezpieczeństwa obrotu. W okresie, gdy Ordynacja podatkowa przewidywała możliwość występowania hipoteki niejawnej istniało pewne ryzyko po stronie nabywców nieruchomości, którzy nabywając nieruchomość nie mogli mieć absolutnej pewności, że nie jest ona obciążona hipotecznie.

2.10. Można uznać, iż księgi wieczyste stanowią odmianę rejestrów publicznych. W rezultacie powinny być one poddawane ocenom na tych samych płaszczyznach, co np. rejestry zastawów skarbowych czy rejestry zastawów rejestrowych. Ponadto zakres obowiązywania zasady jawności formalnej rejestrów ksiąg wieczystych został przez ustawodawcę podatkowego określony relatywnie szeroko, co nie ogranicza realizacji przez hipotekę przymusową jej funkcji gospodarczej czy zabezpieczającej. Z kolei porównanie przepisów podatkowych z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz z przepisami ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów pozwala przyjąć, iż w przypadku hipoteki przymusowej zasada jawności formalnej znajduje o wiele szersze zastosowanie niż chociażby w przypadku zastawu skarbowego. Regulacje zawarte w przepisach odnoszących się do zastawu skarbowego mogą prowadzić do jego nieoczekiwanego wygaśnięcia, co znacznie osłabia funkcję zabezpieczającą zastawu skarbowego.

2.11. Hipoteka przymusowa w prawie podatkowym ma charakter nieposesoryjny. Nie wymaga ona zatem tzw. realnego wydania przedmiotu (np. nieruchomości) obciążonego hipoteką. Czynność ta została zastąpiona koniecznością wpisu hipoteki przymusowej go księgi wieczystej. Dzięki zatem ukształtowaniu hipoteki przymusowej jako nieposesoryjnej dłużnik hipoteczny (podatnik, płatnik, inkasent, osoba trzecia) nie zostaje pozbawiony możliwości faktycznego władania przedmiotem hipoteki, co z kolei pozwala mu na kontynuowanie swojej działalności gospodarczej. Jest to konstrukcja, która w sposób prawidłowy zabezpiecza interesy wierzycieli publicznoprawnych zwiększając jednocześnie prawdopodobieństwo wywiązania się z już istniejących i mogących

powstać w przyszłości zobowiązań podatkowych, gdyż nie doprowadza do osłabienia, a w konsekwencji do likwidacji źródeł dochodów zobowiązanego. Dłużnik hipoteczny, dzięki zatrzymaniu przedmiotu hipoteki ma większe możliwości jego wykorzystania w przyszłości – nawet dalszego obciążenia celem np. uzyskania kredytu.

2.12. Zasadniczo trybem właściwym do przymusowej realizacji hipoteki przymusowej jest egzekucja administracyjna. Tylko w wyjątkowym przypadku w jej ramach dopuszczalne jest stosowanie regulacji właściwych prawu cywilnemu. Możliwe są jednak sytuacje, kiedy przymusowa realizacja hipoteki podlegać będzie w stopniu przeważającym przepisom z dziedziny prawa prywatnego. Taka sytuacja występuje w przypadku upadłości dłużnika hipotecznego. Wówczas tryb zaspokojenia Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego jako wierzycieli hipotecznych określony będzie regułami prawa upadłościowego. Oznacza to, że przepisy Prawa upadłościowego będą musiały być stosowane do hipoteki przymusowej wprost, a nie jedynie odpowiednio.

2.13. Przepisy prawa podatkowego nie regulują wygaśnięcia hipoteki przymusowej. Konieczne jest zatem odpowiednie stosowanie do hipoteki przymusowej przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Hipoteka przymusowa wygasa zatem w tych samych sytuacjach, które powodują wygaśnięcie hipoteki zwykłej uregulowanej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie obejmują jednak wszystkich przypadków wygaśnięcia hipoteki przymusowej. W wielu sytuacjach o przyjęciu, iż prawo hipoteczne wygasło decyduje interpretacja ogólnych zasad rządzących zabezpieczeniami hipotecznymi.

Wykaz aktów prawnych

Dekret z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe, Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319.

Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93; Dz. U. z 1971 Nr 27, poz. 252; Dz. U. z 1976 r. Nr 19, poz. 122; Dz. U. z 1982 r. Nr 11, poz. 81; Dz. U. z 1982 r. Nr 19, poz. 147; Dz. U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210; Dz. U. z 1984 r. Nr 45, poz. 242; Dz. U. 1985 r. Nr 22, poz. 99; Dz. U. z 1989 r. Nr 3, poz. 11; Dz. U. z 1989 r. Nr 33, poz. 175; Dz. U. z 1990 r. 34, poz. 198; Dz. U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321; Dz. U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464; Dz. U. z 1991 r. Nr 107, poz. 464; Dz. U. z 1991 r. Nr 115, poz. 496; Dz. U. z 1993 r. Nr 17, poz. 78; Dz. U. z 1994 r. Nr 27, poz. 96; Dz. U. z 1994 r. Nr 105, poz. 509; Dz. U. z 1994 r. Nr 85, poz. 388; Dz. U. z 1995 r. Nr 83, poz. 417; Dz. U. z 1995 r. Nr 141, poz. 692; Dz. U. z 1996 r. Nr 114, poz. 542; Dz. U. z 1996 r. Nr 139, poz. 646; Dz. U. z 1997 r. Nr 43, poz. 272; Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741; Dz. U. z 1997 r. Nr 117, poz. 751; Dz. U. z 1998 r. Nr 117, poz. 758; Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668; Dz. U. z 1999 r. Nr 52, poz. 532; Dz. U. z 2000 r. Nr 22, poz. 271; Dz. U. z 2000 r. Nr 88, poz. 983; Dz. U. z 2000 r. Nr 74, poz. 855; Dz. U. z 2000 r. Nr 74, poz. 857; Dz. U. z 2000 r. Nr 114, poz. 1191; Dz. U. z 2001 r. Nr 11, poz. 91; Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733; Dz. U. z 2001 r. Nr 145, poz. 1638; Dz. U. z 2001 r. Nr 130, poz. 1450; Dz. U. z 2002 r. Nr 113, poz. 984; Dz. U. z 2002 r. Nr 141, poz. 1176; Dz. U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408; Dz. U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535; Dz. U. z 2003 r. Nr 64, poz. 592; Dz. U. z 2003 r. Nr 49, poz. 408; Dz. U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535; Dz. U. z 2003 r. Nr 124, poz. 1151; Dz. U. z 2004 r. Nr 91, poz. 870; Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959; Dz. U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804; Dz. U. z 2004 r. Nr 162, poz. 1692; Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2783; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1438; Dz. U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1316; Dz. U. z 2005 r. Nr 48, poz. 462.

Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 229, poz. 1954 ze zm.

Ustawa z 19 grudnia 1980 r. o zobowiązaniach podatkowych, Dz. U. z 1980 r. Nr 27, poz. 111 ze zm.

Ustawa z 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361; Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368; Dz. U. z 2001 r. Nr 110, poz. 1189; Dz. U. z 2002 r. Nr 169, poz. 1387; Dz. U. z 2003 r. Nr 42, poz. 363; Dz. U. z 2003 r. Nr 42, poz. 363; Dz. U. z 2004 r. Nr 172, poz. 1804.

- Ustawa z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn, t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 142, poz. 1514; Dz. U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546; Dz. U. z 2004 r. Nr 116, poz. 1205; Dz. U. z 2005 r. Nr 169, poz. 1418; Dz. U. z 2005 r. Nr 143, poz. 1199.
- Ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym, Dz. U. z 1993 r. Nr 94, poz. 431 ze zm.
- Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, Dz. U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 ze zm.
- Ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.
- Ustawa z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 ze zm.
- Ustawa z 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, Dz. U. z 1996 r. Nr 149, poz. 703 ze zm.
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.
- Ustawa z 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, Dz. U. z 1997 r. Nr 123, poz. 776 ze zm.
- Ustawa z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa, t.j. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60; Dz. U. z 2005 r. Nr 86, poz. 732; Dz. U. z 2005 r. Nr 85, poz. 727; Dz. U. z 2005 r. Nr 143, poz. 1199; Dz. U. z 2006 r. Nr 66, poz. 470.
- Ustawa z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych, Dz. U. z 1998 r. Nr 137, poz. 887 ze zm.
- Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 399 ze zm.
- Ustawa prawo upadłościowe i naprawcze z dnia 28 lutego 2003 r. Dz. U. Nr 60, poz. 535; Dz. U. z 2003 r. Nr 217, poz. 2125; Dz. U. z 2004 r. Nr 91, poz. 870; Dz. U. z 2004 r. Nr 91, poz. 871; Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959; Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1264; Dz. U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546; Dz. U. z 2004 r. Nr 173, poz. 1808; Dz. U. z 2004 r. Nr 210, poz. 2135; Dz. U. z 2005 r. Nr 94, poz. 785; Dz. U. z 2005 r. Nr 183, poz. 1538; Dz. U. z 2005 r. Nr 184, poz. 1539.
- Ustawa z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, Dz. U. z 2004 r. Nr 54, poz. 535; Dz. U. z 2005 r. Nr 14, poz. 113; Dz. U. z 2005 r. Nr 90, poz. 756; Dz. U. z 2005 r. Nr 143, poz. 1199; Dz. U. z 2005 r. Nr 179, poz. 1484.
- Ustawa z 27 maja 2004 r. o funduszach inwestycyjnych, Dz. U. z 2004 r. Nr 146, poz. 1546 ze zm.
- Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 125, poz. 873.

- Ustawa z dnia 7 listopada 2008 r. o zmianie ustawy o podatku od towarów i usług oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 54, poz. 535.
- Ustawa z 26 czerwca 2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. Nr 131, poz. 75.
- Ustawa z 24 maja 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2013 r. poz. 941.
- Ustawa z 12 grudnia 2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2013 r. poz. 1641.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 maja 2005 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, zaliczkowego zwrotu podatku, zasad wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług, Dz. U. Nr 95, poz. 798; Dz. U. z 2005 r. Nr 102, poz. 860.
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu Dz. U. z 1999 r. Nr 94, poz. 1099.
- Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 listopada 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, Dz. U. z 2001 r. Nr 137, poz. 1541; Dz. U. z 2003 r. Nr 9, poz. 106; Dz. U. z 2004 r. Nr 10, poz. 79.

Orzecznictwo

- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 listopada 2007 r., P 24/06, OTK-A 2007, nr 10, poz. 126.
- Uchwała SN z dnia 15 marca 1960 r., 3 CO 33/59, OSN 1961, nr 1, poz. 23.
- Uchwała SN z dnia 7 marca 1992 r., III CZP 22/ 92, OSNCP 1992, nr 11, poz. 188.
- Uchwała SN z dnia 16 lutego 1993 r., III CZP 18/93, OSNCP 1993, nr 7–8, poz. 132.
- Uchwała SN z dnia 28 maja 1993 r., III CZP 67/93, OSNC 1994, nr 1, poz. 8.
- Uchwała SN z dnia 5 października 1993 r., III CZP 132/93, OSNC 1994, nr 4, poz. 79.
- Uchwała SN z dnia 5 grudnia 1993 r., III CZP 50/93.
- Uchwała SN z dnia 18 lutego 1994 r., III CZP 4/94, OSNC 1994, nr 9, poz. 170.
- Uchwała SN z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94, OSN CP 1994, nr 12, poz. 235.
- Uchwała SN z dnia 4 lipca 1994 r., III CZP 85/ 9, OSNC 1995, nr 1, poz. 3.
- Uchwała SN z dnia 27 grudnia 1994 r., OSN 1995, nr 4, poz. 59.
- Uchwała SN z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94.
- Uchwała SN z dnia 26 stycznia 1996 r., III CZP 111/95, OSN 1996, nr 5, poz. 63.
- Uchwała SN z dnia 25 kwietnia 1996 r., II CZP 35/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 114.
- Uchwała SN z dnia 16 maja 1996 r., III CZP 10/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 153.
- Uchwała SN z dnia 30 kwietnia 1998 r., III CZP 44/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 117.
- Uchwała SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02, OSNC 2003, nr 6, poz. 76.
- Uchwała SN z dnia 8 listopada 2002 r., III CZP 30/00, „Wokanda” 2001, nr 4, s. 1–3.
- Uchwała SN (7) z 28 października 2004 r., III CZP 33/04.
- Uchwała SN z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12.
- Wyrok SN z dnia 17 marca 1954 r., BMS 1955, nr 4, poz. 29.
- Wyrok SN z dnia 17 czerwca 1960 r., 3 CR 328/60, OSPiKA 1961, poz. 162.
- Wyrok SN z dnia 2 marca 1962 r., 4 CR 891/61, OSNCP 1963, nr 9, poz. 192.
- Wyrok SN z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 14/93, OSNCP 1993, nr 11, poz. 196.
- Wyrok SN z dnia 23 lipca 1963 r., III CR 137/63, OSN 1964, nr 7–8, poz. 156.
- Wyrok SN z dnia 4 listopada 1963 r., I CR 855/62, RPE 1965, nr 2, poz. 358.
- Wyrok SN z dnia 13 maja 1964 r., I PR 35/63 OSNCP 1965, nr 6, poz. 98.
- Wyrok SN z dnia 29 września 1967 r., I CR 100/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 121.
- Wyrok SN z dnia 29 września 1967 r., I CR 100/67, OSNC 1968, nr 7, poz. 121.
- Wyrok SN z dnia 26 sierpnia 1980 r., II CR 258/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 128.
- Wyrok SN z dnia 26 sierpnia 1980 r., II CR 258/80, OSNCP 1981, nr 7, poz. 128.
- Wyrok SN z dnia 11 maja 1981 r., III CRN 64/81, OSNCP 1982, nr 1, poz. 9.
- Wyrok SN z dnia 4 listopada 1997 r., II CKN 439/97, Lex nr 1227188.

- Postanowienie SN z dnia 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 165.
- Orzeczenia SN: z dnia 20 marca 1998 r., I CKN 541/97, LEX nr 276406 oraz z dnia 23 września 2004 r., I CK 365/04, LEX nr 276402.
- Uchwała NSA z dnia 5 listopada 1999 r., OPK 25/99, „Wokanda” 2000, nr 2, s. 35.
- Wyrok NSA z dnia 23 stycznia 1985 r., S.A./Lu 282/85, POP 1992, nr 1, poz. 27.
- Wyrok NSA z dnia 5 marca 1987 r., III S.A. 876/86.
- Wyrok NSA z dnia 3 grudnia 1988 r., S.A./Sz 193/98, niepublikowane.
- Wyrok NSA z dnia 21 grudnia 1994 r., III S.A. 576/94, „Serwis Podatkowy” 1997, nr 4.
- Wyrok NSA z dnia 16 marca 1995 r., S.A./P 2785/94, „Monitor Podatkowy” 1995, nr 10.
- Wyrok NSA z dnia 14 października 1996 r., I S.A./Wr 544/96, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 1997, nr 3 poz. 64.
- Wyrok NSA z dnia 22 listopada 1996 r., I S.A./Wr 467/96, Glosa 1998, nr 2, s. 28
- Wyrok NSA z dnia 25 czerwca 1997 r., I S.A./Lu 190/96, Lex 29843.
- Wyrok SN z dnia 4 lipca 1997 r., III CKN 118/97 poz. 186.
- Wyrok SN z dnia 22 lipca 1997 r., I CKN 85/97, OSNIC 1998, nr 1.
- Wyrok NSA z dnia 13 stycznia 1998 r., III SA 1112/96, LEX nr 32118.
- Wyrok NSA z dnia 4 marca 1998 r., III SA 1317/98.
- Wyrok SN z dnia 6 sierpnia 1998 r., I CKN 99/98, niepublikowane.
- Wyrok NSA z dnia 6 października 1998 r., I S.A./Gd 824/97, Lex nr 34922.
- Wyrok NSA z dnia 4 listopada 1998 r., I S.A./Gd 1525/96, Lex nr 36096.
- Wyrok SN z dnia 24 czerwca 1999 r., II CKN 298/99, OSNC 2000, nr 1, poz. 15.
- Wyrok NSA z dnia 8 października 1999 r., III S.A. 7550/98, „Temida”, Sopot 2003.
- Wyrok NSA z dnia 9 listopada 1999 r., I S.A./Po 2623/98, „Doradca Podatnika” 2000, nr 6.
- Wyrok NSA z dnia 10 listopada 1999 r., Sa/Sz 1794/98, Lex nr 39021.
- Wyrok NSA z dnia 11 maja 2000 r., III S.A. 1281/99, „Temida”, Sopot 2003.
- Wyrok NSA z dnia 21 czerwca 2000 r., I S.A./Kr 666/98, niepublikowane.
- Wyrok NSA z dnia 16 maja 2001, S.A./Sz 478/00, „Temida”, Sopot 2003.
- Wyrok SN z dnia 7 marca 2002 r., II CKN 633/00, OSNIC 2003, nr 3, poz. 32.
- Wyrok NSA z dnia 5 września 2002 r., I S.A./Po 3214/00, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 2003, z. 3.
- Wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 12 lutego 2008 r., I SA/Wr 1447/07, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 2008, z. 4, poz. 62.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 28 czerwca 1995 r., II CRN 61/95, OSNIC 1995, nr 11, poz. 166.

Wykaz literatury

1. Ablewicz A., *Odpowiedzialność płatnika (inkasenta)*, „Monitor Podatkowy” 2003, nr 8.
2. Abramowicz Ł., *Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 7–8.
3. Armada-Rudnik P., *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26.06.2009 r.*, „Monitor Podatkowy” 2010, nr 1.
4. Augustynowicz J., *Odrębna własność lokali*, NP 1982, nr 1–2.
5. Babiarczyk S. [et al.], *Ordynacja podatkowa*, Wrocław 2009.
6. Bałan-Gonciarz E., Ciepla H., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, Warszawa 2011.
7. Barłowski B., Janeczko E., *Księgi wieczyste, rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988.
8. Barłowski B., *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota pojęcia takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 r.*, „Palestra” 1980, nr 11–12.
9. Bartosiewicz A., Kubacki R., *Płatnik jako podmiot odpowiedzialności karnej – skarbowej*, „Monitor Prawniczy” 2003, nr 10.
10. Bartosiewicz A., Kubacki R., *VAT Komentarz*, Warszawa 2004.
11. Baum T., *Kilka słów o hipotece – o czym warto pamiętać*, „Nieruchomości” 2015, nr 6.
12. Bednarek M., *Mienie. Komentarz do art. 44–45 k.c.*, Kraków 1997.
13. Bednarek M., Jamka M., Kordasiewicz B., *Hipoteka*, Warszawa 1991.
14. Bieranowski A., *Glosa do uchwały SN z dnia 14 maja 1996 r.*, „Rejent” 1997, nr 5.
15. Błażejczak B., *Powstanie hipoteki i jej przedmiot*, Poznań 1968.
16. Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. II, Warszawa 2012.
17. Borkowski J., *Decyzja administracyjna*, Łódź–Zielona Góra 1997.
18. Borszowski P., *Hipoteka przymusowa z tytułu warunkowych wierzytelności w podatku od towarów i usług*, „Vademecum Podatkowo–Księgowe” 2004, nr 11.
19. Borszowski P., *Pojęcie podmiotowości prawnopodatkowej*, „Glosa” 2001, nr 4.
20. Breyer S., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.

21. Brolik J., *Zaległości podatkowe – możliwość ich egzekwowania w trakcie upadłości podatnika*, „Przegląd Podatkowy” 1997, nr 9.
22. Brolik J. [et al.], *Ordynacja Podatkowa. Komentarz*, Warszawa 2013.
23. Broll J., *Prawo upadłościowe po nowelizacji*, „Monitor Prawniczy” 1997, nr 10.
24. Brzeziński B., *Prawo podatkowe*, Toruń 2000.
25. Brzeziński B., [w:] B. Brzeziński, M. Kalinowski, A. Olesińska, *Ordynacja podatkowa. Komentarz. Zobowiązania podatkowe*, Toruń 1999.
26. Brzeziński B. [et al.], *Zmiany do Ordynacji podatkowej*, „Monitor Podatkowy” 2002, nr 12 – dodatek.
27. Brzeziński B., Kalinowski M., Olesińska A., *Zobowiązania podatkowe. Komentarz do ustawy*, Warszawa 1994.
28. Brzeziński B., Morawski M., *Hipoteka przymusowa zabezpieczająca zobowiązania podatkowe*, „Monitor Podatkowy” 2001, nr 7.
29. Chychlarz K., *Instytucje prawa rzymskiego*, Warszawa 1922.
30. Czachórski W., *Zobowiązania, Zarys wykładu*, Warszawa 1994.
31. Czachórski W. (red.), *System prawa cywilnego, tom II: Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław 1995.
32. Czerski P., *Zastaw skarbowy jako forma zabezpieczenia należności podatkowych*, Kraków 2001.
33. Deneka M., *Rozporządzanie prawami jawnymi z księgi wieczystej*, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 7–8.
34. Dębecki K., *Skutki podatkowe postępowania układowego*, „Doradztwo Podatkowe” 2001, nr 1.
35. Dmowski S., *Dziedziczenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle wyroku Trybunału Konstytucyjnego*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 10.
36. Drapała P., *Ustanowienie hipoteki przymusowej*, „Rejent” 1996, nr 9.
37. Drozd E., *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, „Rejent” 1994, nr 11.
38. Drozd E., *Przeniesienie własności nieruchomości*, Kraków 1974.
39. Drozd E., Oleszko A., *Hipoteka w praktyce. Zagadnienia prawne, orzecznictwo, przepisy*, Poznań–Kluczbork 1995.
40. Dworniak K., *Postępowanie egzekucyjne*, „Przegląd Podatkowy” 1993, nr 11.
41. Dybkowski T., *Części składowe rzeczy*, „Nowe Prawo” 1969, nr 1.

42. Dzwonkowski H., *Przedawnienie w prawie podatkowym - wybrane zagadnienia* (2), „Przegląd Podatkowy” 2001, nr 12.
43. Ereciński E., *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, tom I, wyd. 3, Warszawa 2001.
44. Filipiak T. A., *Hipoteka na lokalach spółdzielczych*, Lublin 1992.
45. Filipiak T. A., *Spółdzielcze prawa do lokali jako przedmiot hipoteki*, „Rejent” 1993, nr 3–4.
46. Fras M., *Zastaw w postępowaniu upadłościowym i układowym*, „Monitor Podatkowy” 1996, nr 8.
47. Gintowicz-Jankowicz M., *Odpowiedzialność podatkowa członków rodziny podatnika i innych osób trzecich*, Warszawa 1973.
48. Głuchowski J., *Polskie prawo podatkowe*, Warszawa 2002.
49. Głuchowski J., *Polskie prawo podatkowe*, wyd. III, Warszawa 1998.
50. Gniewek E., *Nieruchomość wspólna według ustawy o własności lokali*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 1995, z. 2.
51. Gniewek E., *Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Edukacja Prawnicza” 2011, nr 2.
52. Gniewek E., *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, „Rejent” 1996, nr 1.
53. Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997.
54. Gniewek E. (red.), *System prawa prywatnego*, t. 4: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007.
55. Gołaczyński J., *Zastaw na rzeczach ruchomych*, Warszawa 2002.
56. Gomułowicz A., *Związki prawa cywilnego z prawem podatkowym*, „Przegląd Podatkowy” 1996, nr 11.
57. Gomułowicz A., Małecki J., *Podatki i prawo podatkowe*, Warszawa 2002.
58. Gordon R. K., *Tax evasion under random audits with uncertain detection*, [w:] V. Thuronyi (red.), *Tax Law Design and Drafting*, vol. I, Washington 1996.
59. Grzybowski S., *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, wyd. II, Warszawa 1989.
60. Grzybowski S., [w:] W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego*, t. I, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974.
61. Grzybowski S., *System prawa cywilnego*, Ossolineum 1985.
62. Gudowski J., [w:] Ereciński T. (red.), *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, tom I, wyd. 3, Warszawa 2001.

63. Gurgul S., *Hipoteka na wierzytelności hipotecznej (subintabulat) a upadłość*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2008.
64. Gurgul S., *Prawo upadłościowe i układowe. Komentarz*, Warszawa 2000.
65. Gurgul S., *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2011.
66. Hanusz A., *Zasada autonomii woli stron stosunków cywilnoprawnych w świetle prawa podatkowego*, „Państwo i Prawo” 1998, nr 12.
67. Henclewski T., *Hipoteka łączna – większe możliwości czy zagrożenie*, „Nieruchomości” 2007, nr 7.
68. Henclewski T., *Koniec uprzywilejowania wierzytelności publicznych zabezpieczonych podatkową hipoteką przymusową*, „Nieruchomości” 2008, Nr 6.
69. Huchla A., Kosikowski C., Dzwonkowski H., *Ustawa ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa 2000.
70. Ignatowicz J., *Hipoteka na spółdzielczych prawach do lokali*, „Państwo i Prawo” 1992, z. 7.
71. Ignatowicz J., *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995.
72. Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994.
73. Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa 1997.
74. Ignatowicz J., *Prawo rzeczowe*, wyd. X, Warszawa 2000.
75. Ignatowicz J., *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1997.
76. Ignatowicz J., [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny, tom II*, Warszawa 1997.
77. Ignatowicz J., K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006.
78. Ignatowicz J., Wasilkowski J., *System prawa cywilnego, t. II*, Warszawa 1994.
79. Iserzon E., *Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz*, Warszawa 1970.
80. Iserzon E., *Ochrona interesu jednostki w nowym prawie o postępowaniu administracyjnym*, Warszawa 1960.
81. Iserzon E., *Uwagi o kryterium stosunku administracyjno-prawnego*, „Państwo i Prawo” 1965, nr 11.
82. Jakimiec D., *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a wadliwe wykreślenie wpisu wieczysto księgowego*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 15.
83. Jakubecki J., *Głosa do uchwały SN z dnia 10 lutego 2006 r., III CZP 2/06, OSP* 2008, z. 6, poz. 71.
84. Jakubecki J., *Jeszcze w kwestii statusu wierzyciela rzeczowego w postępowaniu upadłościowym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 10.

85. Jakubecki J., *Zaspokojenie wierzyciela rzeczowego po ogłoszeniu upadłości dłużnika w świetle nowelizacji prawa upadłościowego*, „Przegląd Sądowy” 1998, nr 1.
86. Jakubecki J., Niezbecka E., Mojak J., *Prawne zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2002.
87. Jakubecki A., Zedler F., *Postępowanie upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2011.
88. Jankowiak D., *Podatnik kontra urząd skarbowy*, Wrocław 2003.
89. Justyński J., *Konfuzja i konsolidacja w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1997, nr 10.
90. Kalinowski M., *Hipoteka przymusowa z Ordynacji podatkowej*, „Przegląd Podatkowy” 2003, nr 11.
91. Kalinowski M., *Podmiotowość podatkowa a ordynacja podatkowa (wybrane zagadnienia)*, [w:] Brzeziński B., Kosikowski C. (red.), *Studia nad Ordynacją podatkową*, Łódź–Toruń 1999.
92. Kalinowski M., *Zaległości podatkowe w postępowaniu upadłościowym*, „Przegląd Sądowy” 1994, nr 9.
93. Kaliński M., *O usprawnienia w księgach wieczystych*, „Przegląd Legislacyjny” 2005, Nr 5–6.
94. Karasek I., *Oдноśnie ustanowienia służebności drogi koniecznej*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2000, nr 1–2.
95. Kaspryszyn J., *Przedmiot ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1999, nr 1.
96. Kijowski D. R. [et al.], *Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji*, Przemyśl – Rzeszów 2012.
97. Klei A., *Ewolucja instytucji osobowości prawnej*, [w:] Łętowska E., *Tendencje rozwoju cywilnego*, Ossolineum 1983.
98. Klein A., *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976.
99. Klein A., *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym. Księga pamiątkowa ku czci prof. J. St. Piątkowskiego*, Ossolineum 1985.
100. Kłodnicki D., *Podział funduszy masy upadłości*, „Prawo Spółek” 1998, nr 10.
101. Kohorewicz, *Problematyka egzekucji w upadłości*, „Prawo Spółek” 1998, nr 2.
102. Kolańczyk R., *Prawo rzymskie*, wyd. V, Warszawa 1999.
103. Kołodziej R., *Hipoteka przymusowa*, „Nieruchomości” 2010, nr 1.
104. Komamicki I., *Obowiązek pokrycia straty w spółce kapitałowej*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2001, nr 8.

105. Kosikowski C., Dzwonkowski H., Huchla A., *Ustawa Ordynacja podatkowa – Komentarz*, Wrocław 2003.
106. Kostecki S., *Związki prawa finansowego z prawem cywilnym*, [w:] Weralski M. (red.), *System instytucji prawno-finansowych PRL*, Wrocław 1982.
107. Kozubski W., *Zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych na nieruchomości w obrocie gospodarczym – hipoteka przymusowa*, [w:] M. Górską, K. Zapała (red.), *Prawo administracyjne i gospodarcze a sytuacja przedsiębiorcy na rynku polskim*, Kielce 2014.
108. Krawczyk I., *Zastaw skarbowy w projekcie ustawy – Ordynacja podatkowa*, „Monitor Podatkowy” 1995, nr 11.
109. Krawczyk I., Sobczak J., *Ordynacja podatkowa w praktyce*, Warszawa 1998.
110. Kruse H., *Lehrbuch des Steuerrecht*, München 1991.
111. Kunicki T., *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969.
112. Lang J., [w:] K. Tipke, J. Lang, *Steuerrecht*, Köln 1994.
113. Lang J., Wróblewski J., Zawadzki S., *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1986.
114. Lewandowska I., *Hipoteka podatkowa*, „Vademecum Przedsiębiorcy i Podatnika” 1997, nr 4.
115. Łętowska M., *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1: *Prawo zobowiązań, część ogólna*, Wrocław 1981.
116. Mariański A., *Odpowiedzialność małżonka za zobowiązania podatkowe*, „Monitor Podatkowy” 2003, nr 2.
117. Mariański A., *Odpowiedzialność za zobowiązania podatnika, płatnika, inkasenta w prawie polskim*, Warszawa 1999.
118. Mariański A., *Prawa i obowiązki następców prawnych w prawie podatkowym*, Warszawa 2001.
119. Marmaj M., *Hipoteka na niektórych ograniczonych prawach rzeczowych*, „Rejent” 1991, nr 3.
120. Mastalski R., *Glosa do Wyroku Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 28 czerwca 2002 r., I CKN 841/00*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2003, z. 4.
121. Mastalski R., *Interpretacja prawa podatkowego. Źródła prawa podatkowego i jego wykładnia*, „Acta Universitas Wratislaviensis”, Wrocław 1989.
122. Mastalski R., *Nowelizacja ordynacji podatkowej*, „Przegląd Podatkowy” 2002, nr 5.
123. Mastalski R., *Prawo podatkowe a inne gałęzie prawa*, „Edukacja Prawnicza” 1994, nr 11.

-
124. Mastalski R., *Problemy stosowania prawa podatkowego*, „Edukacja Prawnicza” 1995, nr 3.
 125. Mastalski R., *Wprowadzenie do prawa podatkowego*, Wrocław 1995.
 126. Mastalski R., *Wykładnia językowa w interpretacji prawa podatkowego*, „Przegląd Podatkowy” 1999, nr 2.
 127. Mastalski R., [w:] B. Adamiak [et al.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Wrocław 2004.
 128. Mastalski R., [w:] B. Adamiak [et al.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Wrocław 2003.
 129. Mastalski R., Adamiak B., Zubrzycki J., *Ordynacja podatkowa. Komentarz 2005 r.*, Wrocław 2005.
 130. Mastalski R., Adamiak B., Zubrzycki J., *Ordynacja podatkowa. Komentarz 2006, r.*, Wrocław 2006.
 131. Mastalski R., Zubrzycki J., *Ordynacja podatkowa, Komentarz*, Wrocław 2001.
 132. Mastalski R., Zubrzycki J., *Ordynacja podatkowa, Komentarz*, Wrocław 2003.
 133. Mastalski R., Zubrzycki J., *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, wydanie III rozszerzone, Wrocław 2001.
 134. Masternak M., *Postępowanie w sprawie zabezpieczenia zobowiązania podatkowego*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 2000, nr 1.
 135. Matczak T., *Kompetencja organu administracji publicznej*, Kraków 2004.
 136. Mączyński D., *Charakter prawny decyzji podatkowej. Decyzja o odpowiedzialności podatkowej płatnika (inkasenta)*, „Monitor Podatkowy” 2001, nr 4.
 137. Merk A., *Steuerschuldrecht*, Tübingen 1926.
 138. Michalewicz M., *Wierzyciel w postępowaniu układowym*, „Monitor Prawniczy” 1994, nr 2.
 139. Michalik T., *VAT – Komentarz*, Warszawa 2004.
 140. Michalski M., *Ordynacja podatkowa – Komentarz*, Warszawa 2002.
 141. Mikosz P., *Ograniczenia własności (na przykładzie prawa górniczego)*, „Problemy Prawne Górnictwa” 1994, nr 2.
 142. Miłek P., *Ogłoszenie upadłości a administracyjne postępowanie egzekucyjne*, „Monitor Prawniczy” 2001, nr 9.
 143. Mojak M., *Kodeks cywilny, Komentarz*, t 1, pod redakcją K. Pietrzykowskiego, wyd. 2, Warszawa 1999.
 144. Mojak M., *Prawne zabezpieczenie kredytów*, Lublin 1996.
 145. Mojak M. [et al.], *Umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego*, Lublin 1998.

146. Morawski S., *Wpis hipoteki ustawowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe*, „Kwartalnik Prawa Podatkowego” 1999, nr 3.
147. Nazar M., *Odrębna własność lokali (wybrane zagadnienia)*, „Państwo i Prawo” 1995.
148. Niezbecka J., [w:] E. Niezbecka, A. Jakubecki, J. Mojak, *Prawne zabezpieczenie wierzytelności bankowych*, Kraków 2000.
149. Nita A., *Porozumienie w prawie podatkowym*, Warszawa 2014.
150. Nita A., *Zabezpieczenie należności podatkowych na majątku stanowiącym współwłasność małżeńską*, „Forum Doradców Podatkowych” 2003, nr 2.
151. Nowakowski D., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
152. Nowara-Barcz H., *Teoretyczne aspekty instytucji hipoteki na spółdzielczych prawach do lokali*, „Rejent” 1992, nr 11.
153. Olesińska A., *Odpowiedzialność osób trzecich za zobowiązania podatkowe*, Lublin 2000.
154. Olesińska A., *Pozycja prawna osoby trzeciej*, Toruń 1998.
155. Olesińska A., *Zobowiązanie podatkowe, komentarz do ustawy*, Toruń 1994.
156. Paliwoda J., *Uwagi o usytuowaniu prawa rolnego w systemie polskiego prawa*, „Państwo i Prawo” 1965, nr 3.
157. Pałys J., *Skarbowe długie upadłego*, „Prawo Spółek” 1999, Nr 10.
158. Pałys J., *Wierzyciele rzeczowi w postępowaniu upadłościowym dłużnika*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 2.
159. Pańko W., *Własność gruntowa w planowej gospodarce przestrzennej*, Katowice 1978.
160. Pawłyszcz P., *Postępowanie układowe – skutki prawne dla wierzycieli*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1994, nr 3.
161. Piasecki K., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 1996.
162. Piasecki K., *Księgi wieczyste i hipoteka*, Bydgoszcz 1998.
163. Piasecki K., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1995.
164. Piątkowski J. S., *System prawa cywilnego t. I*, pod red. J. Ignatowicza, Ossolineum 1977.
165. Piątkowski J. S., *System prawa cywilnego, t. II*, Ossolineum 1977.
166. Pietrewicz E., *Glosa aprobujaąca do uchwały SN z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 29/02*, „Rejent” 2004, nr 6.
167. Pisuliński J., *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, Warszawa 2011.

168. Pisuliński J., *Hipoteka ustawowa w ordynacji podatkowej*, „Rejent” 2000, nr 5.
169. Pisuliński J., *Przedmiot i treść hipoteki. Zagadnienia wybrane*, „Rejent” 1992, nr 9.
170. Podleś P., *Zasady konstrukcyjne pojęcia nieruchomości – postulaty de lege ferenda*, „Palestra” 2011, nr 5–6.
171. Polak R., Scheuring K., *Hipoteka i księgi wieczyste*, Warszawa 1992.
172. Prądyński W., *Istota hipoteki, ciężaru realnego i zastawu a prawo polskie*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 11.
173. Prądyński W., *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 9–10.
174. Prusak F., *Ustawa o zobowiązaniach podatkowych z komentarzem*, wyd. II, Warszawa 1996.
175. Przysiężniak A., *Nowe regulacje hipoteki przymusowej*, „Monitor Prawniczy” 2003, nr 17.
176. Radwański Z., Glosa do postanowienia SN z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSPiKA 1974, nr 12.
177. Radwański Z., *Prawo cywilne – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2004.
178. Redelbach A., Wronkowska S., Ziemiński Z., *Zarys teorii państwa i prawa*, Warszawa 1992.
179. Resich R. (red.), *Kodeks cywilny*, tom II, Warszawa 1997.
180. Rot H., *Elementy teorii prawa*, Wrocław 1992.
181. Rozmaryn S., *Prawo podatkowe a prawo prywatne w świetle wykładni prawa*, Lwów 1939.
182. Rozwadowski W., *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, wyd. II, Poznań 1992.
183. Rudnicki S., *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2003.
184. Rudnicki S., *Hipoteka na rozdrożu*, „Rejent” 1998, nr 1.
185. Rudnicki S., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993.
186. Rudnicki S., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2001.
187. Rudnicki S., *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002.
188. Rudnicki S., *Nowe przepisy o hipotece ustawowej i zastawie skarbowym*, „Przegląd Sądowy” 1998.

189. Rudnicki S., *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Rejent” 1999, nr 9.
190. Rudnicki S., *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przegląd Sądowy” 1999, nr 9.
191. Rudnicki S., *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 1994, nr 1.
192. Rudnicki S., *Prawo obrotu nieruchomościami*, wyd. 4, Warszawa 2001.
193. Rudnicki S., Dmowski S., *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, wyd. II, Warszawa 1999.
194. Rybicki J., Piątek S., *Zarys prawa administracyjnego i nauki administracji*, Warszawa 1984.
195. Scheuring K., *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Leszno 1995.
196. Seweryn R., *O niektórych kontrowersjach wokół hipoteki przymusowej*, „Nieruchomości” 2012, nr 4.
197. Seweryn R., *Zabezpieczenie hipoteką przymusową składek ZUS na nieruchomości wspólnej dłużnika i jego małżonka – glosa III CSK 69/12*, „Monitor Prawniczy” 2014, nr 1.
198. Siciński, *Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych*, cz. I, „Nieruchomości” 2014, nr 8, s. 7 i n.
199. Siwiec K., *Hipoteka przymusowa, wybrane zagadnienia*, „Nieruchomości” 2015, nr 2.
200. Skąpski J., *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, „Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej”, Kraków 1997.
201. Skąpski J., *Zastaw na rzeczach ruchomych*, Kraków 1999.
202. *Słownik języka polskiego*, Warszawa 1979.
203. Smolnik A., *Hipoteka przymusowa jako zabezpieczenie zobowiązań podatkowych*, „Gazeta Podatkowa” nr 69 (901) z dnia 27.08.2012 r., s. 1.
204. Stawecki T., Winczorek P., *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2003.
205. Swaczyna B., *Hipoteka na nieruchomości*, Kraków 1999.
206. Szachulowicz J., [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, tom 1, Warszawa 2009.
207. Szer S., *Nowe Prawo Rzeczowe*, „Demokratyczny Przegląd Prawniczy” 1946, nr 9–10.
208. Szczepaniak J., *Ograniczone prawa rzeczowe*, Warszawa 1999.
209. Szpunar A., *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, „Państwo i Prawo” 1983, nr 5.

210. Szpunar A., *Odpowiedzialność właściciela nieruchomości nie będącego osobistym dłużnikiem hipotecznym*, „Rejent” 1999, nr 11.
211. Szpunar A., *Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1993, nr 3.
212. Świeboda Z., *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część druga*, Warszawa 2003.
213. Świeboda Z., *Komentarz do prawa upadłościowego i naprawczego*, Warszawa 2004.
214. Świeboda Z., *Pierwszeństwo zaspokojenia z masy upadłości wierzycieli zabezpieczonych zastawem lub hipoteką*, „Przegląd Sądowy” 1993, nr 9.
215. Święcicki K., *Prawo cywilne z orzecznictwem, literaturą i przepisami związkowymi*, t. II, Warszawa 1958.
216. Taubenschlag R., Kozubski W., *Historia i instytucje rzymskiego prawa prywatnego*, wyd. IV, Warszawa 1992.
217. Thuronyi K., *Tax Law Design and Drafting*, vol. I, Washington 1998.
218. Tipke K., Lang J., *Steuerrecht*, Koln 1994.
219. Tohorewicz T., *Problematyka egzekucji w upadłości*, „Prawo Spółek” 1998, nr 2.
220. Wasilkowski J., *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957.
221. Wasilkowski J., *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963.
222. Wawrzynowicz B., Brudkiewicz R., *Hipoteka przymusowa*, „Przegląd Podatkowy” 2001, nr 7.
223. Wąsowicz A., [w:] W. Czachórski (red.), *System prawa cywilnego*, t. II: *Prawo – własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977.
224. Wąsowicz A., *System prawa cywilnego*, tom II, Warszawa 1989.
225. Wiśniewski T., *Postępowanie upadłościowe a zaspokojenie wierzycieli zabezpieczonych prawem hipoteki*, „Przegląd Prawa Handlowego” 1993, nr 10.
226. Witecki J., *Odpowiedź na pytanie prawne*, „Państwo i Prawo” 1994, z. 106.
227. Woźniak Z., Głos do uchwały SN z dnia 20 marca 2003 r., III CZP 1/03, „Palestra” 2004, nr 9–10.
228. Wójcik S., Grzybowski S., Skąpski J., *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1988.
229. Wronkowska B., Zieliński M., *Problemy i zasady redagowania tekstów prawnych*, Warszawa 1993.
230. Wróbel D., *Wpis do ksiąg wieczystych własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 1993, nr 9.

- 231. Zedler A., *Dochodzenie wierzytelności zabezpieczonych rzeczowo w razie ogłoszenia upadłości właściciela mienia obciążonego, który nie jest dłużnikiem osobistym*, Toruń 1994.
- 232. Zedler A., *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, tom IV, Toruń 1995.
- 233. Zedler A., *Prawo upadłościowe i naprawcze. Wprowadzenie*, Warszawa 2003.
- 234. Ziemiński Z., *Kompetencja i norma kompetencyjna*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1969, nr 4.
- 235. Ziemiński Z., *O metodzie analizowania stosunku prawnego*, „Państwo i Prawo” 1967, z. 2.
- 236. Ziemiński Z., *O zawłościach związanych z pojmowaniem kompetencji*, „Państwo i Prawo” 1991, nr 4.
- 237. Zoll F., *Prawo cywilne. Prawa zastawnicze*, Kraków 1937.
- 238. Zoll F., *Przedmiot praw rzeczowych*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 1938, z. 3.
- 239. Zoll F., *Rzymskie prawo prywatne, (Pandekta)*, tom III A, Warszawa – Kraków 1937.

Badana przez Autorkę problematyka nie doczekała się dotychczas kompleksowego opracowania, a piśmiennictwo na temat hipoteki przymusowej w prawie podatkowym cechuje się niewielką obszernością.

[...]

Autorka zajmuje własne stanowiska w wielu spornych kwestiach. Praca zawiera, obok analizy orzecznictwa, szereg odwołań do poglądów doktryny. Na tym tle Autorka prowadzi też szereg polemik. Niezależnie od waloru naukowego Autorka umiejętnie połączyła cel pracy z jej przydatnością praktyczną, a także dydaktyczną. W pracy dokonano bowiem również wielu praktycznych analiz, które mogą być pomocne w zrozumieniu analizowanych problemów związanych z zabezpieczeniem zobowiązań podatkowych hipoteką przymusową zarówno w praktyce, jak i w nauczaniu prawa podatkowego.

Z recenzji wydawniczej dr. hab. prof. nadzw. Łukasza Błaszczaka

ISBN 978-83-61370-99-4 (druk)
ISBN 978-83-65431-00-4 (pdf)