

GLOSY

Dr hab. Grzegorz Wolak, prof. WSPiA

WSPiA Rzeszowska Szkoła Wyższa

ORCID: 0000-0003-3636-8440

e-mail: grzegorz.wolak@wspia.eu

Zbycie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową wpisaną przez cedenta-bank na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego. Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 4.12.2024 r., II CSKP 2047/22

Transfer of a receivable secured by a compulsory mortgage registered by an assignee bank based on a bank enforcement order. Commentary on the Supreme Court's decision of 4 December 2024, II CSKP 2047/22

Streszczenie

W glosie do postanowienia z 4.12.2024 r., II CSKP 2047/22, zaaprobowano pogląd Sądu Najwyższego, zgodnie z którym nie ma przeszkód prawnych, aby wpisu do księgi wieczystej dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej i została wpisana na rzecz cedenta, jakim jest bank na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego. Wskazano argumenty na rzecz prawidłowości tego stanowiska. Zauważono też, iż z poglądem wyrażonym w tym orzeczeniu bynajmniej nie kłóci się to, że na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego klauzulą wykonalności może być prowadzona egzekucja tylko na rzecz banku, a nie na rzecz innej osoby.

Słowa kluczowe: hipoteka przymusowa, zmiana wierzyciela hipotecznego, cesja wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową ustanowioną na rzecz cedenta będącego bankiem na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego, wpis zmiany wierzyciela hipotecznego do księgi wieczystego

Abstract

In the commentary to the decision of 4 December 2024, II CSKP 2047/22, the Supreme Court endorsed the view that there are no legal obstacles to making an entry in the land and mortgage register concerning a change of mortgagee even when the mortgage is a compulsory mortgage and was registered in favour of the assignor, a bank, based on a bank enforcement order. Arguments were presented to support this position. It was also noted that the view expressed in this ruling is not at all inconsistent with the fact that enforcement under a bank enforcement order with an enforcement clause may only be conducted for the bank's benefit, not for another person.

Keywords: compulsory mortgage, change of mortgagee, assignment of a receivable secured by a compulsory mortgage established in favour of the assignor, which is a bank, based on a bank enforcement order, entry of a change of mortgagee in the land and mortgage register

JEL: K22

Wprowadzenie

Głosowane postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4.12.2024 r., II CSKP 2047/22¹, traktuje o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową uzyskaną przez cedenta będącego bankiem na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego. Uznano w nim, że nie ma przeszkód prawnych, aby wpisu do księgi wieczystej dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej i została wpisana na rzecz cedenta, jakim jest bank na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego.

Obecnie nie obowiązują już wprawdzie przepisy art. 96 i 97 ustawy z dnia 29.08.1997 r. – Prawo bankowe², ale nie oznacza to, iż problem poruszony w orzeczeniu stracił całkowicie na znaczeniu. Bankowy tytuł egzekucyjny, któremu nadano klauzulę wykonalności na podstawie przepisów dotychczasowych, zachowuje bowiem moc tytułu wykonawczego także po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 25.09.2015 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw³ (art. 11 ust. 3). Przepisy te pozwalały bankom na wystawianie bankowych tytułów egzekucyjnych na podstawie ksiąg banków lub innych dokumentów związanych z dokonywaniem czynności bankowych. Bankowy tytuł egzekucyjny mógł być podstawą egzekucji prowadzonej według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego po nadaniu mu przez sąd klauzuli wykonalności wyłącznie przeciwko osobie, która bezpośrednio z bankiem dokonywała czynności bankowej albo jest dłużnikiem banku z tytułu zabezpieczenia wierzytelności banku wynikającej z czynności bankowej i złożyła pisemne oświadczenie o poddaniu się egzekucji oraz gdy roszczenie objęte tytułem wynika bezpośrednio z tej czynności bankowej lub jej zabezpieczenia. Przepisy te zostały uchylone przez art. 1 pkt 4 ustawy z dnia 25.09.2015 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie 27.11.2015 r. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 14.04.2015 r., P 45/12⁴, uznał, iż: „Art. 96 ust. 1 i art. 97 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2015 r. poz. 128) są niezgodne z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepisy wymienione w części I tracą moc obowiązującą z dniem 1 sierpnia 2016 r.”

Orzeczenie to zostało wydane w sprawie z wniosku E. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z udziałem Banku w W. i K.K. o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną uczestnika K.K. od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z 9.06.2021 r., II Ca 2843/20. W ocenie glosatora zarówno teza omawianego judykatu, jak i oddalenie przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej uczestnika K.K. zasługują na aprobatę. W sprawie chodziło o wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie, należącą do cedenta-banku i objętą bankowym tytułem egzekucyjnym. W orzecznictwie nie ma zgodności poglądów, czy taka wierzytelność może być zbyta na rzecz cesjonariusza niebędącego bankiem. W głosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy słusznie uznał to za możliwe i zgodne z prawem.

Stan faktyczny i stanowisko sądów

W dniu 17.07.2020 r. referendarz sądowy ujawnił w działach IV ksiąg wieczystych nr [...] oraz nr [...] jako nowego wierzyciela hipotecznego wnioskodawcę E. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w miejsce Banku w W. Skargę na powyższe orzeczenie złożył uczestnik postępowania K.K., wnosząc o wykreślenie przedmiotowej hipoteki przymusowej na 31 524 677,47 zł z księgi wieczystej nr [...], ewentualnie o niedokonywanie zmiany wierzyciela hipotecznego w księgach wieczystych o nr [...] oraz o nr [...]1.

Postanowieniem z 19.11.2020 r. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy zaskarżony wpis dokonany przez referendarza sądowego (art. 518¹ § 3 k.p.c.). Powołał się na art. 79 ust. 1 ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁵. Postanowieniem z 9.06.2021 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację uczestnika K.K. od tego postanowienia. Zauważył, że do wniosku została dołączona zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi umowa sprzedaży wierzytelności między dotychczasowym wierzycielem hipotecznym a wnioskodawcą wraz z odpowiednimi pełnomocnictwami dla osób działających w imieniu cedenta i cesjonariusza oraz oświadczeniem o przelewie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Przedmiotem cesji była przysługująca Bankowi w W. wierzytelność od S. sp. z o.o. w Z. w upadłości likwidacyjnej z tytułu umowy kredytu budowlanego nr [...] wraz ze wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym zabezpieczeniem rzeczowym w postaci hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 31 524 677,47 zł, ujawnionej w księdze wieczystej nr [...] oraz w księdze wieczystej nr [...]1. Opierając się na treści załączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej, za niebudzące wątpliwości Sąd uznał to, że przedmiotem przelewu wierzytelności była wierzytelność zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomościach objętych powyższymi księgami wieczystymi.

Zwrócił też uwagę na to, że w razie nabycia wierzytelności od poprzedniego wierzyciela hipotecznego dochodzi do przejścia hipoteki, a nie jej ustanowienia, co zostało wprost wyrażone w art. 79 ust. 1 u.k.w.h. Nie ma zatem żadnych podstaw do ponownego badania spełnienia przewidzianych w art. 109 u.k.w.h. przesłanek ustanowienia hipoteki przymusowej. Sąd stwierdził, że nie sposób także dopatrzyć się przeszkód do wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego na rzecz niebędącego bankiem nabywcy wierzytelności hipotecznej zabezpieczonej hipoteką przymusową, której podstawą ustanowienia był tytuł wykonawczy w postaci bankowego tytułu egzekucyjnego (dalej: b.t.e.) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Podzielenie odmiennego zapatrywania prowadziłoby w praktyce do nieznanego dostatecznych racji normatywnych ani celowościowych wyłączenia możliwości obrotu wierzytelnościami hipotecznymi pomiędzy bankami a podmiotami pozabankowymi. Stosownie bowiem do art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. skutek przelewu wierzytelności hipotecznej następuje od chwili wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku. Zmiana wpisu hipoteki co do osoby wierzyciela warunkuje

skuteczność umowy przelewu, a w konsekwencji również możliwość dochodzenia objętej cesją wierzytelności. W ocenie Sądu do przyjęcia odmiennego wniosku nie prowadzi brak możliwości wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności b.t.e. z zastrzeżeniem przejścia uprawnień na rzecz niebędącego bankiem nabywcy wierzytelności objętej b.t.e.

Uczestnik K.K. w skardze kasacyjnej zarzucił m.in. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 109 u.k.w.h. przez jego błędną wykładnię, tj. przyjęcie, że w przypadku przejścia hipoteki nie ma podstaw do badania spełnienia przesłanek ustanowienia hipoteki przymusowej;

- art. 79 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez błędną wykładnię i zastosowanie w sytuacji, gdy hipoteka jest hipoteką przymusową w rozumieniu art. 109 u.k.w.h. i została wpisana do działu IV księgi wieczystej na podstawie b.t.e. zaopatrzonego przez sąd w klauzulę wykonalności (art. 97 ust. 1 pr.bank.);

- art. 79 ust. 1 w zw. z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 97 ust. 1 pr.bank. przez błędną wykładnię i zastosowanie, polegające na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie występuje przejście hipoteki, a nie jej „ustanowienie”, a zatem nie ma podstaw do ponownego badania spełnienia przesłanek z art. 109 u.k.w.h.;

- art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. przez błędne zastosowanie i wykładnię polegającą na przyjęciu, że w omawianej sytuacji skutek przelewu wierzytelności następuje z chwilą wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku, a tym samym nie jest możliwe wytoczenie powództwa przeciwko uczestnikowi K.K. bez dokonania takiego wpisu.

Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną. Zwrócił najpierw uwagę – niejako porządkująco – na wiążące go (art. 398¹³ § 2 k.p.c.) ustalenia faktyczne sądu II instancji co do przedmiotu przelewu. Wynikało z nich, iż: „przedmiotem cesji była przysługująca Bankowi w W. wierzytelność od S. sp. z o.o. w Z. w upadłości likwidacyjnej z tytułu umowy kredytu budowlanego nr [...] wraz ze wszystkimi ustanowionymi zabezpieczeniami, w tym zabezpieczeniem rzeczowym w postaci hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 31 524 677,47 zł, ujawnionej w księdze wieczystej nr [...] oraz w księdze wieczystej nr [...]1”. W świetle powyższego za przedmiot przelewu wierzytelności uznał wierzytelność zabezpieczoną hipoteką ustanowioną na nieruchomościach objętych powyższymi księgami wieczystymi. W tym kontekście za polegające na nieporozumieniu uznał zarzuty i twierdzenia uczestnika K.K., iż: a) hipoteka przymusowa zabezpieczała wykonanie wierzytelności wynikającej bezpośrednio z b.t.e. jako tytułu wykonawczego, a nie z umowy z bankiem, b) cesją wierzytelności pomiędzy bankiem a wnioskodawcą obejmowała roszczenia uboczne objęte umową kredytową i ugodą, a nie wierzytelność objętą b.t.e., c) dla skuteczności dokonanej cesji między bankiem a wnioskodawcą nie był konieczny wpis w księdze wieczystej. Sąd Najwyższy był dalej zdania, że wbrew temu, co utrzymywał uczestnik K.K., wierzytelność nabyta przez wnioskodawcę (objęta b.t.e.) była wierzytelnością

hipoteczną (z chwilą wpisania hipoteki do księgi wieczystej). Za nieuprawnione uznał także traktowanie przez K.K. jako odrębnych wierzytelności – tej wynikającej z umowy kredytu oraz tej objętej b.t.e.

W ocenie Sądu Najwyższego nie ma przeszkód prawnych, aby wpisu dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej, wpisanej przez cedenta-bank na podstawie b.t.e. Za niemającą znaczenia uznał podnoszoną przez skarżącego okoliczność, że pierwotnie wierzytelność banku nie była zabezpieczona hipotecznie. Wierzytelność będąca przedmiotem cesji stała się wierzytelnością hipoteczną w momencie ustanowienia hipoteki przymusowej. Bankowy tytuł egzekucyjny nie był „źródłem” wierzytelności, gdyż ta istniała jeszcze przed wystawieniem tego tytułu i miała swoje źródło w umowie. Sąd stanął na stanowisku, że od momentu zabezpieczenia wierzytelności hipoteką przymusową kwestia zbycia tej wierzytelności musi być oceniana z uwzględnieniem art. 79 u.k.w.h. Dlatego dopóki wpis hipoteki z wniosku nabywcy nie nastąpi, dopóty nie przechodzi na niego również wierzytelność hipoteczna. Wreszcie SN uznał, że przejście hipoteki na nabywcę w przypadku cesji wierzytelności w braku odmiennych postanowień jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej (art. 510 § 2 k.c. w zw. z art. 78 ust. 1 i 2 u.k.w.h.).

Ocena stanowiska Sądu Najwyższego

W myśl art. 79 ust. 1 u.k.w., wyrażającego akcesoryjność hipoteki, w razie przelewu wierzytelności hipotecznej na nabywcę przechodzi także hipoteka, chyba że ustawa stanowi inaczej. Do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Stosownie zaś do jego ustępu 2 hipoteka nie może być przeniesiona bez wierzytelności, którą zabezpiecza. W nauce powszechnie uznaje się hipotekę za prawo akcesoryjne, co oznacza, że jej prawny los – powstanie, istnienie i wykonanie – uzależniony jest od zabezpieczanej przez nią wierzytelności (*accessorium sequitur principale*). Zasada akcesoryjności nie została wprost wyrażona w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, jednak można ją wyprowadzić z wielu przepisów, które do niej nawiązują. Jednym z nich jest właśnie art. 79 u.k.w.h. (zob. Pisuliński 2021, s. 466–467; 2010, s. 479 i n.; Gniewek, 2018, s. 302; Ignatowicz & Stefaniuk, 2022, s. 326; Brzozowski, Kocot & Opalski, 2021, s. 323–325; Szpunar, 1993, s. 16; 2001, s. 141).

Przepis art. 79 u.k.w.h. niewątpliwie wyraża regułę, że hipoteka jako prawo akcesoryjne dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. W razie przelewu wierzytelności hipoteka *ex lege* – zgodnie z art. 79 ust. 1 zd. 1 – przechodzi na cesjonariusza. Skutek ten występuje z mocy ustawy. Podkreślają to wyrażnie § 401 ust. 1⁶ w zw. z § 1153 ust. 1 niemieckiego k.c.⁷ oraz art. 170 ust. 1 szwajcarskiego k.z.⁸ W świetle art. 79 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h. nie jest dopuszczalne wyłączenie hipoteki spod rozporządzenia i przeniesienie

samej wierzytelności. Takie rozwiązanie uznać należy za możliwe jedynie w sytuacjach objętych art. 79¹–79² u.k.w.h. (Bar, 2012, s. 10; Swaczyna, 2014, s. 897; Armada-Rudnik, 2010, s. 10; Kostecki, 2022, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 19). Dlatego sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) byłaby umowa, w której strony wyraźnie zastrzegły, że przenoszą wierzytelność bez hipoteki albo hipotekę bez wierzytelności⁹. Hipoteka nie jest (samodzielnym) przedmiotem obrotu, nie jest dlatego konieczne zawarcie odrębnej umowy o skutku rzeczowym (Bar, 2012, s. 9; Ciepla, 2011, s. 127; Heropolitańska, 2001, s. 292; Kostecki, 2017, s. 1226; Pisuliński, 2021, s. 477; Romanow, 2019, s. 57 i n.; 2022, s. 643–645; Swaczyna, 2011, s. 339; 2014, s. 895; Czech, 2015, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 11)¹⁰. Ujmując to inaczej, przenosząc – w drodze umowy – zabezpieczoną wierzytelność, strony nie muszą składać osobnych oświadczeń woli w sprawie przeniesienia hipoteki (Kostecki, 2017, s. 1228; Romanow, 2019, s. 65, 130; 2022, s. 645; Swaczyna, 2014, s. 895, 899; Czech, 2025, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 12). Potwierdził to także Sąd Najwyższy w głosowanym orzeczeniu, stwierdzając, że przejście hipoteki na nabywcę w przypadku cesji wierzytelności w braku odmiennych postanowień jest ustawowym skutkiem przeniesienia wierzytelności zabezpieczonej (art. 510 § 2 k.c. w zw. z art. 78 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Z przepisów prawa wynika akcesoryjność hipoteki, w myśl której hipoteka dzieli losy zabezpieczonej wierzytelności. Przejście hipoteki jest następstwem przelewu wierzytelności hipotecznej. Przelew wierzytelności hipotecznej jest czynnością prawną rozporządzającą, która dochodzi do skutku w wyniku umowy zobowiązująco-rozporządzającej lub rozporządzającej oraz wpisu do księgi wieczystej¹¹. Przedmiotem obrotu nie jest więc hipoteka, lecz wierzytelność przez nią zabezpieczona. W rzeczywistości niejednokrotnie dla cesjonariusza większą wartość od nabywanej wierzytelności przedstawia zabezpieczająca ją hipoteka. Stąd mówi się o przeniesieniu hipoteki, a nie przeniesieniu wierzytelności hipotecznej wraz z hipoteką (Pisuliński, 2021, s. 478, w tym przypis nr 256).

Jak już była o tym mowa, do przelewu wierzytelności hipotecznej niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego¹² zgodnie przyjmuje się, że dla przeniesienia hipoteki konieczny jest wpis w księdze wieczystej i ma on charakter konstytutywny. Wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym jest orzeczeniem (art. 626⁸ § 6 k.p.c.), które po uprawomocnieniu korzysta z przymiotu mocy wiążącej. W konsekwencji, stosownie do art. 365 k.p.c., prawomocny wpis hipoteki wiąże inne sądy i może być obalony jedynie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Poza kognicją sądu w sprawie o wpis zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej jest kontrola prawidłowości wpisu hipoteki przymusowej na rzecz cedenta, jak i badanie istnienia wierzytelności hipotecznej. Z uwagi na zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego zagadnienia te nie mogą stanowić przedmiotu jego zainteresowania. Nie można było dlatego zgodzić się ze skarżącym, że wykładnia art. 79 u.k.w.h. dokonana przez sąd okręgowy prowadzi do obejścia wymogów ustawowych co do uzyskania wpisu

hipoteki przymusowej, wynikających z art. 109 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 97 ust. 1 pr.bank. Myli się skarżący, twierdząc, że w przypadku przelewu wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową dochodzi do ustanowienia takiej hipoteki, a nie jej przeniesienia. Mamy tu bowiem do czynienia z nabyciem translatywnym prawa podmiotowego.

Wymóg wpisu konstytutywnego odnośnie do przelewu wierzytelności hipotecznej (art. 79 ust. 1 zd. 2) ma na celu ustalenie stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1). Gdyby takie wymaganie nie obowiązywało, obrót wierzytelnościami wraz z zabezpieczeniem hipotecznym odbywałby się w sposób pozaksięgowy, a wtedy na podstawie treści księgi wieczystej – przynajmniej w części przypadków – nie można by ustalić, komu aktualnie przysługuje hipoteka. Niespełniona w tej mierze byłaby funkcja informacyjna ksiąg wieczystych. W piśmiennictwie zauważa się, nie bez racji, że wprowadzenie wymagania wpisu konstytutywnego – paradoksalnie – częściowo odwraca kierunek akcesoryjności. Wierzytelność staje się wszak w pewnym stopniu uzależniona od zabezpieczenia hipotecznego, ponieważ przelew takiej wierzytelności musi być ujawniony w księdze wieczystej, do której wpisano hipotekę (Czech, 2025, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 15). Wydaje się skądinąd, że wymóg wpisu konstytutywnego jest zbyt daleko idący. Wpis ten¹³ powinien być deklaratoryjny (choć obojętny – uważa glosatora).

Wymaganie wpisu konstytutywnego wpływa jednak nie tylko na skutki prawne przejścia hipoteki, lecz także przelew zabezpieczonej wierzytelności (Czech, 2025, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 16; Kostecki, 2017, s. 1225, 1227; Kućka, 2020, s. 387; Mojak, 2021, s. 149–150; Pisuliński, 2021, s. 477; Romanow, 2022, s. 655; Rudnicki, 2010, s. 94; Swaczyna, 2011, s. 340; 2014, s. 899; Tułodziecka, 2021, s. 461, 485–486). Cesjonariusz nabywa wierzytelność wraz z hipoteką dopiero po wpisie w księdze wieczystej (art. 79 ust. 1 zd. 2), z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis (art. 29 u.k.w.h.) (Czech, 2025, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 16). Mimo złożenia zgodnych oświadczeń woli przez cedenta i cesjonariusza co do przeniesienia wierzytelności hipotecznej skutek w postaci przejścia tej wierzytelności z majątku cedenta do majątku cesjonariusza nie następuje w chwili zawarcia umowy, lecz dopiero w razie wpisu zmiany wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej. Choć zatem wpis w księdze wieczystej nie warunkuje ważności umowy o przelew hipoteczny, to stanowi warunek prawny (przesłankę) przejścia wierzytelności oraz hipoteki – z chwilą wpisu następuje skutek umowy o przelew wierzytelności¹⁴.

Nie budzi dlatego zastrzeżeń pogląd Sądu Najwyższego wyrażony z odwołaniem się do wyroku z 7.12.2023 r., II CSKP 1661/22¹⁵, że art. 79 zd. 2 u.k.w.h. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 509 § 2 k.c. (tak też np. Swaczyna, 2011, s. 339; Kostecki, 2022, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 8). Oznacza to, że w przypadku wierzytelności zabezpieczonej hipoteką występuje ścisła zależność pomiędzy hipoteką i przelewana wierzytelnością. Skutek w postaci przejścia wierzytelności i hipoteki jako prawa zabezpieczającego uzależniony jest przy tym od dokonania konstytutywnego wpisu cesjonariusza (nabywcy

wierzytelności) w dziale IV księgi wieczystej. Przejście hipoteki w ogóle nie musi być przedmiotem porozumienia cedenta i cesjonariusza. Wystarczy, że dokonają oni rozporządzenia wierzytelnością, z tym że wierzytelność przejdzie na cesjonariusza dopiero z chwilą stosownego wpisu do księgi wieczystej. Dopóki więc wpis hipoteki z wniosku nabywcy nie nastąpi, dopóty nie przechodzi na niego również wierzytelność hipoteczna, ale z chwilą zarządzenia wpisu skutki nabycia wierzytelności wraz z hipoteką mają moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie. Tak samo prawidłowe jest stwierdzenie Sądu Najwyższego, że od momentu zabezpieczenia wierzytelności hipoteką przymusową kwestia zbycia tej wierzytelności musi być oceniana z uwzględnieniem art. 79 u.k.w.h.

Zasadnicza istota problemu, jaki pojawił się w omawianej sprawie, dotyczyła tego, czy możliwe jest zbycie przez bank wierzytelności wraz z zabezpieczającą ją hipoteką w sytuacji, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej, ustanowionej na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Sądy *meriti*, a w ślad za nimi Sąd Najwyższy, udzieliły pozytywnej odpowiedzi na tak postawione pytanie. Na innym stanowisku stał autor skargi kasacyjnej. W jego ocenie wierzycielem uprawnionym do uzyskania hipoteki mógł być wyłącznie bank i uprawnienie to nie mogło przejść na następcę prawnego niebędącego bankiem, co należy rozumieć jako niedopuszczalność zmiany wierzyciela banku wpisanego do księgi wieczystej.

Jak słusznie stwierdzono w głosowanym orzeczeniu, wierzytelność staje się wierzytelnością hipoteczną w momencie ustanowienia hipoteki. W konsekwencji wierzytelność będąca przedmiotem cesji zawartej pomiędzy wnioskodawcą i bankiem stała się wierzytelnością hipoteczną w momencie ustanowienia hipoteki przymusowej (jej wpisu do księgi wieczystej). Bankowy tytuł egzekucyjny nie był przy tym „źródłem” wierzytelności. Nie sposób nie przyznać racji Sądowi Najwyższemu także co do tego, że wierzytelność istniała przecież jeszcze przed wystawieniem tego tytułu i miała swoje źródło w umowie kredytu budowlanego. Tytuł ten – podobnie jak wyrok zasądający świadczenie wynikające z umowy – ma jedynie charakter potwierdzający (deklaratoryjny). Nie mogło zatem być mowy o braku tożsamości wierzytelności wynikającej z umowy kredytu i wierzytelności stwierdzonej b.t.e. wystawionym w związku z niewykonywaniem umowy kredytu. Dlatego z chwilą jej rzeczowego zabezpieczenia poprzez ustanowienie hipoteki jej przelew podlegał regulacji z art. 79 u.k.w.h.

W ocenie glosatora Sąd Najwyższy trafnie przyjął, że nie ma przeszkód prawnych, aby wpis dotyczący zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej, wpisanej przez cedenta-bank na podstawie b.t.e. Sąd Najwyższy przyznał, iż stanowisko przeciwne zostało wcześniej wyrażone w postanowieniu z 4 marca 2009 r., IV CSK 422/08¹⁶, z tezą: „Na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego klauzulą wykonalności może być prowadzona egzekucja tylko na rzecz banku, a nie na rzecz innej osoby”. W jego uzasadnieniu wskazano, iż wyposażając

banki w uprawnienie do wystawiania bankowych tytułów egzekucyjnych (poprzednio wykonawczych), ustawodawca przyznał im „przywilej kwalifikowany i wyjątkowy”; umożliwił im realizację roszczeń cywilnoprawnych bez konieczności ich dochodzenia w sądowym postępowaniu rozpoznawczym. Z tego względu w Prawie bankowym wytyczone zostały ściśle ramy prawne dopuszczalności posłużenia się przez bank bankowym tytułem egzekucyjnym w celu dochodzenia wierzytelności od jego dłużników (art. 97 ust. 1 i 2). Umożliwienie nadawania klauzuli wykonalności bankowym tytułom egzekucyjnym na rzecz nabywcy wierzytelności bankowej oznaczałoby w rzeczywistości rozszerzenie przywileju przyznanego tylko bankom na wszystkich nabywców takiej wierzytelności, to zaś byłoby nie do pogodzenia z kwalifikowanym i wyjątkowym charakterem tego przywileju. Z tego powodu w uchwale z 2.04.2004 r., III CZP 9/04¹⁷, z tezą: „Niedopuszczalne jest nadanie na podstawie art. 788 § 1 k.p.c. klauzuli wykonalności na rzecz niebędącego bankiem nabywcy wierzytelności objętej bankowym tytułem egzekucyjnym, także po zaopatrzeniu go w sądową klauzulę wykonalności”) oraz w wyroku z 21.09.2005 r., V CK 152/05¹⁸, Sąd Najwyższy przyjął, że w omawianym zakresie art. 96 i 97 Prawa bankowego – ze względu na swój charakter – stanowią *leges speciales* w stosunku do art. 788 § 1 k.p.c. W związku z tym uznał, że na podstawie wystawionego bankowego tytułu egzekucyjnego, zaopatrzonego w sądową klauzulę wykonalności, może być prowadzona jedynie egzekucja wierzytelności bankowej i tylko na rzecz banku, a nie na rzecz innej osoby. Dodał, że to stanowisko znajduje potwierdzenie w treści art. 98 pr.bank., w którym wymienia się sytuacje, w których bankowy tytuł egzekucyjny może być podstawą do egzekucji przeciwko osobie trzeciej. Wśród tych sytuacji, co jest symptomatyczne, ustawodawca nie wskazał przelewu wierzytelności bankowej. Odwołał się do doktryny, która przyjmuje, że wyliczenie zawarte w art. 98 pr.bank. jest wyczerpujące, co dodatkowo przemawia za tezą sformułowaną w orzecznictwie, iż wierzytelność objęta bankowym tytułem egzekucyjnym nie może być przedmiotem przelewu na rzecz podmiotu niebędącego bankiem.

Pogląd ten w głosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy zasadnie uznał za nieprzekonujący. Prawidłowo wywiódł, iż sama hipoteka przymusowa nie jest środkiem egzekucyjnym w ścisłym tego słowa znaczeniu. Za sztuczny zabieg uznał rozróżnianie funkcji hipoteki umownej i przymusowej. Zgodnie z nim ta pierwsza miałaby zabezpieczać wierzytelność z określonego stosunku prawnego, ta druga zaś zapewniać skuteczność egzekucji z majątku dłużnika. Należy zgodzić się z Sądem Najwyższym, gdy stwierdza w tym kontekście, iż istota i funkcja hipoteki przymusowej są tożsame z istotą i funkcją hipoteki umownej. Obie służą przecież zabezpieczeniu istniejącej wierzytelności. Odmienne są oczywiście zdarzenia je kreujące. Jest to jednak bez znaczenia dla oceny istoty i funkcji obu tych hipotek. Sąd Najwyższy zauważył też, że za ustanowieniem hipoteki przymusowej nie muszą w praktyce pójść czynności egzekucyjne. Tak samo skądinąd nie muszą one pójść w ślad za ustanowieniem hipoteki umownej. Sam fakt ustanowienia

obu rodzajów tych hipotek (umownej, przymusowej) może skłaniać dłużnika rzeczowego do dobrowolnego spełnienia świadczenia, po to by nie pozwolić na utratę przedmiotu hipoteki (w praktyce najczęściej chodzić będzie o nieruchomości). Zbyt daleko idzie dość powszechnie wyrażany pogląd, zgodnie z którym hipoteka przymusowa jest szczególnym środkiem egzekucyjnym, gdyż jej celem nie jest zabezpieczenie wierzytelności z określonego stosunku prawnego, jak to ma miejsce w przypadku hipoteki zwykłej, lecz zapewnienie skutecznej egzekucji z majątku dłużnika¹⁹. *De lege lata* powyższy pogląd nie ma dostatecznych podstaw prawnych. Hipoteka przymusowa – podobnie jak pozostałe rodzaje hipoteki – nie jest sposobem egzekucji, a jedynie środkiem zabezpieczenia (art. 65 ust. 1 u.k.w.h.). Nie prowadzi ona do zaspokojenia wierzyciela i nie warunkuje wszczęcia egzekucji z obciążonej nieruchomości (tak trafnie: Czech, 2025, kom. do art. 65 u.k.w.h., pkt 17). W przypadku obu tych hipotek zaspokojenie wierzyciela hipotecznego z nieruchomości następuje według przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, chyba że z nieruchomości dłużnika jest prowadzona egzekucja przez administracyjny organ egzekucyjny (art. 75 u.k.w.h.). W celu zaspokojenia się z przedmiotu hipoteki wierzyciel powinien dlatego co do zasady uzyskać tytuł wykonawczy przeciwko właścicielowi nieruchomości (jest nim np. orzeczenie sądu czy akt notarialny z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.).

Sąd Najwyższy prawidłowo zauważył dalej, że nawet gdyby uznać hipotekę przymusową za szczególny rodzaj środka egzekucyjnego w szerokim znaczeniu tego pojęcia (tak przecież część nauki i judykatury ocenia charakter prawny hipoteki przymusowej), to czym innym jest prowadzenie egzekucji z przedmiotu hipoteki, a czym innym zbycie zabezpieczenia hipotecznego wraz z wierzytelnością zabezpieczoną hipoteką. Jak słusznie uznał Sąd Najwyższy, opowiadanie się za poglądem prezentowanym w skardze kasacyjnej byłoby równoznaczne z przyjęciem niedopuszczalności zbycia wierzytelności zabezpieczonej hipoteką uzyskaną przez bank na podstawie b.t.e. Skutek przelewu następuje przecież od chwili wpisu nabywcy jako wierzyciela hipotecznego z mocą wsteczną od daty złożenia wniosku – art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h. Przepis art. 79 u.k.w.h. traktuje ogólnie o hipotece. Zgodnie z regułą wykładni przepisów prawnych wyrażoną łacińską paremią *lege non distinguente nec nostrum est distinguere* należy uznać, że odnosi się także do wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową. Odmienne poglądy w praktyce oznaczałyby zakaz (wyłączenie) obrotu wierzytelnościami bankowymi zabezpieczonymi hipoteką przymusową na podstawie b.t.e. Obrót nimi byłby bowiem skuteczny jedynie pomiędzy bankami. Żadne istotne racje prawne nie przemawiają jednak za takim ograniczeniem. Na aprobatę zasługuje ocena Sądu Najwyższego, że stanowiłoby to nieuzasadnioną względami normatywnymi i funkcjonalnymi (w tym aksjologicznymi) ingerencję w autonomię woli stron i zasadę swobody kontraktowania. Ponadto ograniczenie dopuszczalności cesji takiej wierzytelności wymagałoby podstawy ustawowej (art. 509 § 1 k.c.), a takiej brak, także w przepisach Prawa bankowego. Ograniczenie to nie

znajduje też uzasadnienia we właściwości czynności bankowej dokonanej z dłużnikiem. Należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego, że oceny takiej nie zmienia to, że nie jest możliwe wystąpienie o nadanie klauzuli wykonalności na rzecz b.t.e. i prowadzenie egzekucji przez podmiot inny niż bank. Zbycie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką przymusową uzyskaną na podstawie b.t.e. nie stanowi czynności egzekucyjnej. Czynności egzekucyjnymi są przecież czynności organów egzekucyjnych (tj. komornika sądowego i sądu rejonowego – art. 759 § 1 k.p.c.) podjęte we właściwym postępowaniu egzekucyjnym (zob. np. Marciniak, 2019, s. 133–134). Nie daje też nabywcy wierzytelności możliwości wykorzystania b.t.e. w celu prostego wyegzekwowania należności. Już Sąd Okręgowy w Krakowie zauważył, że nie ma podstaw do analogicznego traktowania odmiennych w swej istocie instytucji przewidzianych w art. 79 u.k.w.h. i art. 788 k.p.c. Niemożliwość uzyskania klauzuli wykonalności w trybie art. 788 k.p.c. przez nabywcę wierzytelności objętej b.t.e. od banku nie oznacza, że wierzytelność taka nie może być przedmiotem cesji (niezależnie od tego, czy jest zabezpieczona hipotecznie, czy też nie). Należy przy tym zwrócić uwagę na relewantny fakt, że w razie niemożności uzyskania klauzuli wykonalności w trybie art. 788 k.p.c. nabywca wierzytelności może uzyskać na swą rzecz tytuł wykonawczy, wchodząc na drogę procesu przeciwko dłużnikowi. Tymczasem nabywca wierzytelności hipotecznej w razie odmowy dokonania zmiany wpisu wierzyciela hipotecznego zostałby pozbawiony takiej możliwości, gdyż wpis nabywcy jako wierzyciela hipotecznego ma znaczenie konstytutywne z punktu widzenia skutku przelewu wierzytelności hipotecznej. W konsekwencji brak takiego wpisu czyniłby przelew bezskutecznym, niwecząc roszczenie nabywcy. Pogląd wyrażony w głosowanym judykacie pozwala na należytą ochronę praw podmiotowych cesjonariusza nabytych od banku.

Wreszcie, jak się wydaje, można wskazać jeszcze jeden argument pominięty przez Sąd Najwyższy, przemawiający za bezzasadnością skargi kasacyjnej. Otóż w doktrynie przyjmuje się, że uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego w sprawie wpisu przelewu wierzytelności hipotecznej są tylko zbywca oraz nabywca tej wierzytelności (art. 626¹ § 2 k.p.c.). Inne osoby nie uczestniczą w tym postępowaniu. W tym kontekście np. T. Czech podaje następujący przykład: „W księdze wieczystej wpisano X w charakterze wierzyciela hipotecznego. W drodze umowy przelewu X przeniósł zabezpieczoną wierzytelność na Y. Wpłynął wniosek o ujawnienie Y jako nowego wierzyciela hipotecznego w księdze wieczystej”. Zdaniem tego autora uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego są tylko X oraz Y. W postępowaniu nie uczestniczą m.in. dłużnik osobisty ani właściciel obciążonej nieruchomości. Gdy właściciel kwestionuje skuteczność przelewu wierzytelności hipotecznej, może podnieść stosowny zarzut w procesie o zasądzenie kwoty tej wierzytelności na rzecz cesjonariusza albo wytoczyć powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.) (Czech, 2025, kom. do art. 79 u.k.w.h., pkt 140).

Podsumowanie

Rekapitułując, należy stwierdzić, że w świetle powyższych rozważań na aprobatę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego z głosowanego orzeczenia, iż nie ma przeszkód prawnych, aby wpisu do księgi wieczystej dotyczącego zmiany wierzyciela hipotecznego dokonać także wówczas, gdy hipoteka ma charakter hipoteki przymusowej i została wpisana na rzecz cedenta, jakim jest bank, na podstawie

bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Odpowiada on niewątpliwie wartościom (zasadom) prawa cywilnego, takim jak autonomia woli stron i zasada swobody kontraktowania. Pozostaje też w zgodzie z art. 509 k.c. Ze stanowiskiem tym nie kłóci się też to, że na podstawie bankowego tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego klauzulą wykonalności może być prowadzona egzekucja tylko na rzecz banku, a nie na rzecz innej osoby.

Przypisy/Notes

- ¹ OSNC 2025, nr 7–8, poz. 75.
- ² Tj. Dz.U. z 2024, poz. 1646, pr.bank.
- ³ Dz.U. z 2015, poz. 1854.
- ⁴ OTK-A 2015, nr 4, poz. 46.
- ⁵ Tj. Dz.U. z 2025 r., poz. 341, dalej: u.k.w.h.
- ⁶ *Mit der abgetretenen Forderung gehen die Hypotheken, Schiffshypotheken oder Pfandrechte, die für sie bestehen, sowie die Rechte aus einer für sie bestellten Bürgschaft auf den neuen Gläubiger über* § 401 ust. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) z 18.08.1896 r.
- ⁷ *Mit der Übertragung der Forderung geht die Hypothek auf den neuen Gläubiger über* § 1153 ust. 1 BGB.
- ⁸ *Mit der Forderung gehen die Vorzugs- und Nebenrechte über, mit Ausnahme derer, die untrennbar mit der Person des Abtretenden verknüpft sind* – art. 170 ust. 1 Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) z 30.03.1911 r. – OR.
- ⁹ Wyrok SN z 25.11.2015 r., IV CSK 79/15, LEX nr 1968454.
- ¹⁰ Zob. także postanowienie SN z 17.11.2011 r., IV CSK 74/11, LEX nr 1111008, wyrok SN z 21.09.2018 r., V CSK 449/17, LEX nr 2557179, wyrok SN z 20.02.2018 r., V CSK 212/17, LEX nr 2511527.
- ¹¹ Postanowienie SN z 28.02.2017 r., I CSK 133/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 129.
- ¹² Np. postanowienie z 28.02.2017 r., I CSK 133/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 129, oraz wyroki z 20.02.2018 r., V CSK 212/17, LEX nr 2511527 i z 29.11.2019 r., I CSK 473/18, LEX nr 2779508.
- ¹³ Tak jak w prawie szwajcarskim – vide: art. 835 k.c. szwajcarskiego: *Die Übertragung der Forderung, für die eine Grundpfandverschreibung errichtet ist, bedarf zu ihrer Gültigkeit keiner Eintragung in das Grundbuch.*
- ¹⁴ Zob. np. postanowienie SN z 29.09.2023 r., II CSKP 565/22, LEX nr 3608366.
- ¹⁵ LEX nr 3717577.
- ¹⁶ OSNC-ZD 2010, nr B, poz. 36.
- ¹⁷ OSNC 2005, nr 6, poz. 98.
- ¹⁸ LEX nr 398445; zob. też np. wyrok SN z 3.08.2021 r., I NSNc 169/20, LEX nr 3207941.
- ¹⁹ Tak np. uchwała SN z 30.05.1994 r., III CZP 72/94, OSNCP 1994, nr 12, poz. 235; postanowienia SN z: 5.07.1994 r., I CRN 83/94, OSNCP 1994, nr 12, poz. 247; z 20.03.2003 r., III CKN 205/00, OSNC 2004, nr 6, poz. 93; z 12.06.1997 r., III CKN 72/97, LEX nr 30492; uchwała SN z 8.10.2003 r., III CZP 68/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 191; postanowienia SN z: 23.01.2004 r., III CK 245/02, LEX nr 567997; z 22.06.2005 r., III CK 675/04, LEX nr 177211; z 27.05.2010 r., III CZP 27/10, OSNC-ZD 2011, nr A, poz. 7; wyrok TK z 10.07.2012 r., P 15/12, OTK-A 2012/7, poz. 77; postanowienia SN z: 9.01.2013 r., III CSK 69/12, OSNC 2013, nr 7–8, poz. 93 i z 17.04.2013 r., I CSK 433/12, OSNC-ZD 2014, nr A, poz. 20; Ignatowicz & Wasilkowski, 1976, s. 778–779; Drapała, 1996, s. 63; Piasecki, 2025, s. 198; Polak & Scheuring, 1992, s. 79; Rudnicki, 2010, s. 330.

Bibliografia/References

- Armada-Rudnik, P. (2010). Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26 czerwca 2009 r. *Monitor Prawniczy*, (1).
- Bar, G. (2012). Przeniesienie wierzycielności zabezpieczonej hipotecznie po nowelizacji z 29 czerwca 2009 r., *Wrocławskie Studia Sądowe*, (2).
- Brzozowski, A., Kocot, W., & Opalski, W. (2021). *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*. Wolters Kluwer.
- Ciepla, H. (2011). W: H. Ciepla, & E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*. LEX. A Wolter Kluwer business.
- Czech, T. (2025). *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Tom II. Hipoteka*. LEX/el.
- Drapała, P. (1996). Ustanowienie hipoteki przymusowej. *Rejent*, (9).
- Gniewek, E. (2018). *Prawo rzeczowe*. C.H.Beck.
- Heropolitańska, I. (2001). W: I. Heropolitańska, & M. Michalski, *Hipoteka. Listy zastawne. Obligacje hipoteczne*. Twigger.
- Ignatowicz, J., & Wasilkowski, J. (1976). W: J. Ignatowicz (red.), *System Prawa Cywilnego. Tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*. Ossolineum.
- Ignatowicz, J., & Stefaniuk, K. (2022). *Prawo rzeczowe*. Wolters Kluwer.
- Kostecki, S. (2017). W: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111)*. Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. C.H.Beck.
- Kostecki, S. (2022). W: W. Borysiak (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*. C.H.Beck.
- Kućka, M. (2020). W: M. Stec (red.), *System Prawa Handlowego. Tom 5A. Prawo umów handlowych*. C.H.Beck.
- Marciniak, A. (2019). *Sądowe postępowanie egzekucyjne w sprawach cywilnych*. Wolters Kluwer.
- Mojak, J. (2021). *Obrót wierzycielnościami*. Wolters Kluwer.
- Piasecki, K. (1996). *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*. Oficyna Wydawnicza Branta.
- Pisuliński, J. (2010). Zasada szczegółowości i akcesoryjności hipoteki po nowelizacji. W: P. Machnikowski, & J. Gołaczyński (red.), *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*. C.H.Beck.
- Pisuliński, J. (2021). W: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe*. C.H.Beck.
- Polak, R., & Scheuring, K. (1992). *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*. Oficyna Wydawnicza PPU. „Vega”.
- Romanow, S. (2019). *Przeniesienie wierzycielności hipotecznej*. Wolters Kluwer.
- Romanow, S. (2022). W: M. Habdas, & M. Frasz (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*. Wolters Kluwer.
- Rudnicki, S. (2010). *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*. LexisNexis.

Swaczyna, B. (2011). W: J. Pisuliński (red.), *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*. LexisNexis.

Swaczyna, B. (2014). W: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*. LexisNexis.

Szpunar, A. (1993). Akcesoryjność hipoteki, *Państwo i Prawo*, (8).

Szpunar, A. (2001). Krytyczne uwagi o nowelizacji przepisów o hipotece. *Rejent*, (12).

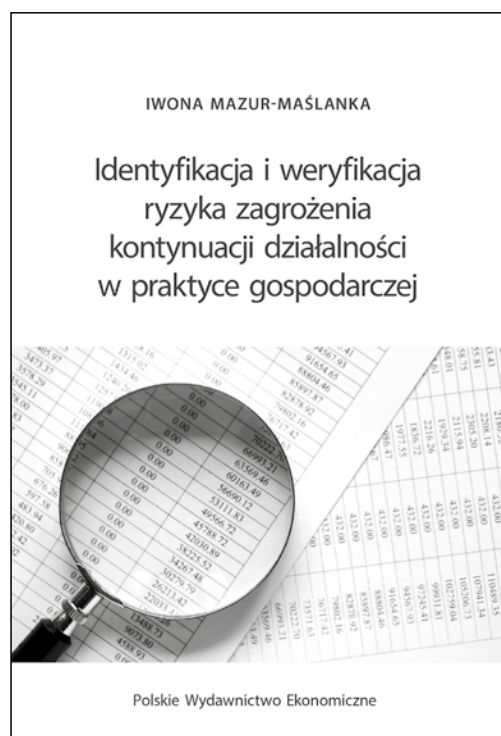
Tułodziecka, A. (2021). W: I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, & P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*. C.H.Beck.

Dr hab. Grzegorz Wolak, prof. WSPiA

Profesor WSPiA Rzeszowskiej Szkoły Wyższej w Katedrze Prawa Cywilnego i Prawa Pracy, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu.

Dr hab. Grzegorz Wolak, prof. WSPiA

Professor at the WSPiA Rzeszów University in the Department of Civil and Labor Law, and judge of the District Court in Tarnobrzeg.



Więcej informacji na stronie
www.pwe.com.pl

NOWOŚĆ

Iwona Mazur-Maślanka

IDENTYFIKACJA I WERYFIKACJA RYZYKA ZAGROŻENIA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI W PRAKTYCE GOSPODARCZEJ

Głównym celem książki była weryfikacja założenia, czy badanie sprawozdania finansowego przeprowadzone przez biegłego rewidenta w prawidłowy sposób identyfikuje ryzyko zagrożenia kontynuacji działalności oraz czy znajduje ono odzwierciedlenie w sprawozdawczości biegłego rewidenta. Jest to niezwykle istotna informacja dla otoczenia jednostki, która wpływa na zwiększenie bezpieczeństwa obrotu gospodarczego. Uwiarygodniona przez biegłego rewidenta informacja dotycząca sytuacji majątkowej i finansowej jednostki umożliwia interesariuszom podejmowanie racjonalnych decyzji oraz zapewnia efektywną alokację kapitału.

Należy podkreślić, że na rynku wydawniczym nie było dotąd tak kompleksowego opracowania na temat weryfikacji i oceny założenia kontynuacji działalności podmiotów gospodarczych. Dodatkowym walorem książki jest mocna weryfikacja przyjętego założenia w praktyce gospodarczej badanych przedsiębiorstw. W ramach badań zaprezentowanych w książce przeanalizowano ponad 4 tys. sprawozdań finansowych. Dotyczyły one ponad 500 spółek akcyjnych. Przeprowadzone badania ekonometryczne oraz zrealizowane analizy jakościowe wskazują, że wystąpienie istotnej niepewności co do kontynuacji działalności znajduje odzwierciedlenie w sprawozdaniach z badania sprawozdania finansowego.