

Przedmowa

Hipoteka, jako instrument zabezpieczenia wierzytelności jest fundamentem rozwoju rynku nieruchomości, finansowania mieszkalnictwa, a także inwestycji w gospodarkę na szeroką skalę, zawsze tam, gdzie do pozyskania niezbędnych środków wymagane jest wiarygodne ich zabezpieczenie. Jest jednym z najważniejszych prawnych zabezpieczeń wierzytelności.

Sprawnie funkcjonujący system wieczystoksięgowy w Polsce, zapewniający pewność stosunków własnościowych nieruchomości oraz jasność co do stanu ich obciążeń jest jednym z ważnych atutów polskiej gospodarki. Instytucja ksiąg wieczystych służy urzeczywistnieniu zasady jawności praw rzeczowych dotyczących nieruchomości, ale zwiększa też bezpieczeństwo i pewność obrotu.

Poprzednie trzy wydania niniejszego Komentarza, zostały bardzo dobrze przyjęte. Jednakże od czasu trzeciego wydania tj. od 2017 r. zmieniły się przepisy dot. ksiąg wieczystych, nieruchomości, hipoteki oraz postępowania cywilnego. W szczególności zmieniła się ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.) oraz ustawa z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie, został zmieniony Kodeks postępowania cywilnego oraz ukazało się nowe rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18.6.2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych. Sąd Najwyższy oraz sądy apelacyjne wydały wiele orzeczeń mających ogromne znaczenie dla interpretacji przepisów. Sądy okręgowe nieustannie kształtowały praktykę sądów rejonowych, a sądy rejonowe coraz bardziej ją ujednolicały. Nie do przecenienia jest także nowy dorobek doktryny. Pojawiły się także bieżące problemy związane ze stosowaniem „starych” przepisów oraz interpretacją przepisów zmienionych i nowych.

Wszystkie powyższe czynniki spowodowały, że 4. wydanie Komentarza jest zaktualizowane oraz rozszerzone w stosunku do wydania 3. Uwzględniono w nim wprowadzone zmiany ustaw oraz nowe przepisy. W Komentarzu uwzględniono także aktualne orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów niższej instancji, dorobek doktryny oraz praktyki.

Komentarz został napisany w oparciu o wieloletnie doświadczenie autorów zdobyte w sprawach ksiąg wieczystych, nieruchomości, hipoteki oraz upadłościowych w ramach ich działalności zawodowej. Doktor *Agnieszka Tułodziecka* jest od 22 lat Prezesem Fundacji na Rzecz Kre-

Przedmowa

dytu Hipotecznego, ekspertem komisji sejmowych w zakresie hipoteki, listów zastawnych oraz wydawcą „Zeszytów Hipotecznych”. *Izabela Heropolitańska* – wieloletni pracownik Departamentu Prawnego Banku Polska Kasa Opieki S.A., wieloletni członek zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, arbiter Sądu Polubownego przy Związku Banków Polskich, autorka 25 książek. *Katarzyna Hryków-Mycka* jest sędzią Sądu Rejonowego w Brzegu delegowanym do Ministerstwa Sprawiedliwości, ekspertem Rządowego Programu Rozwoju Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach. *Paweł Kuglarz* prowadzi kancelarię prawną w Krakowie i Warszawie, jest członkiem Zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, członkiem zarządu Insol Europe, był członkiem zespołu ekspertów przy Ministrze Sprawiedliwości, który przygotował nowe prawo upadłościowe i restrukturyzacyjne, jest dyrektorem Szkoły Prawa Austriackiego na UJ oraz wiceprzewodniczącym Sekcji Prawa Upadłościowego Instytutu Allerhanda.

Pragniemy zadedykować niniejszą książkę i złożyć szczególne podziękowanie Panu *Zbigniewowi Strusowi*, Sędziemu Sądu Najwyższego w stanie spoczynku, za „trwanie” przy hipotece w powojennych losach jej legislacyjnego rozwoju, szczególny wkład w judykaturę w sprawach z zakresu ksiąg wieczystych, wynikający z 20-letniego orzekania jako Sędzia Sądu Najwyższego, za nieustrudzoną chęć dzielenia się wieloletnim doświadczeniem także jako prelegent jedenastu edycji Ogólnopolskich Konferencji Wieczystoksięgowych.

Izabela Heropolitańska
Agnieszka Tułodziecka
Katarzyna Hryków-Mycka
Paweł Kuglarz

Warszawa, wrzesień 2019 r.