

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz

Wydanie 5.

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 cztery wydania niniejszego Komentarza zostały bardzo dobrze przyjęte. Jednakże od czasu czwartego wydania tj. od 2019 r. zmieniły się nieco przepisy „okołohipoteczne”. 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 przepisów oraz ich interpretacją.

Wszystkie powyższe czynniki spowodowały, że 5. wydanie Komentarza jest zaktualizowane oraz rozszerzone w stosunku do wydania 4. Uwzględniono w nim wprowadzone zmiany ustaw. 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* – specjalista w zakresie prawa hipotecznego, emisji listów zastawnych, współautor i ekspert komisji sejmowych w zakresie ustaw reformujących prawo bankowości hipotecznej, finansowania deweloperskiego oraz hipoteki i ksiąg wieczystych.

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 ponad 25 książek. *Katarzyna Hryčków-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, wieloletni członek Zarządu Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, został wybrany w grudniu 2020 r. członkiem grupy ekspertów przy Komisji Europejskiej przygotowującej harmonizację prawa upadłościowego i restrukturyzacyjnego, był przedstawicielem Polski w zarządzie Insol Europe 2015–2018, jako członek zespołu ekspertów przy Ministrze Sprawiedliwości przygotowywał 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, szczególnie wkład

Przedmowa

w judykaturę w sprawach z zakresu ksiąg wieczystych, wynikający z 20-letniego orzekania jako Sędziego Sądu Najwyższego, za nieustrudzoną chęć dzielenia się wieloletnim doświadczeniem także jako prelegent jedenastu edycji ogólnopolskich Konferencji Wieczystościowych.

Izabela Heropolitańska
Agnieszka Tułodziecka
Katarzyna Hryków-Mycka
Paweł Kuglarz

Warszawa, wrzesień 2021 r.

[Przejdź do księgarni →](#)