

Proces hipoteczny i obrona właściciela nieruchomości. Wybrane zagadnienia w świetle orzecznictwa

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie wybranej problematyki związanej z dochodzeniem wierzytelności zabezpieczonej hipotecznie wobec właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym oraz obrona właściciela w toku takiego procesu¹. Podstawą opracowania były zagadnienia prawne, które występowały w ramach takich procesów w świetle orzecznictwa sądowego (w szczególności sądów powszechnych)².

ŁUKASZ PRZYBOROWSKI

Uchylenie przepisów o bankowym tytule egzekucyjnym³ spowodowało wzrost liczby procesów hipotecznych; tendencja ta będzie zapewne wzmożona w kontekście sporów dotyczących konsumenckich kredytów walutowych (indeksowanych i denominowanych). Pojawiły się więc liczne zagadnienia odnoszące się do zakresu możliwej obrony właściciela nieruchomości⁴.

Celem opracowania było sprawdzenie, jakiego rodzaju zarzuty w praktyce podnoszono w procesach hipotecznych. Chodzi zarówno o te kwestie, które występują często (w szczególności jeżeli ujawniają niejednorodność orzecznictwa), jak i te mniej typowe, które wymagały od sądów podejścia wychodzącego poza zakres ugruntowanego orzecznictwa i istniejącej literatury przedmiotu. Opracowanie nie jest wyczerpującą analizą problematyki procesu hipotecznego; powinno być traktowane jako przedstawienie pewnego jej wycinka, zasługującego – zdaniem autora – na uwagę. Oparte zostało

¹ Proces ten jest zwany dalej skrótowo: „procesem hipotecznym”.

² Publikacja oparta jest na referacie wygłoszonym przez autora na XV Konferencji Wieczystoksięgowej, dostosowanym do formy publikacji oraz w pewnym zakresie zaktualizowanym i uzupełnionym. Orzeczenia sądów powszechnych, które powołano w artykule bez określenia miejsca publikacji, są dostępne na Portalu Orzeczeń Ministerstwa Sprawiedliwości (www.orzeczenia.ms.gov.pl).

³ Ustawa z 25.09.2015 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1854).

⁴ Do tej pory większość dostępnych orzeczeń dotyczących prawa hipotecznego wydawano raczej w ramach postępowań wieczystoksięgowych lub postępowań o uzgodnienie treści księgi wieczystej, gdzie siłą rzeczy kwestia sytuacji prawnej właściciela nieruchomości wobec żądań wierzyciela nie odgrywała znaczącej roli.