

MINISTERSTWO SPRAWIEDLIWOŚCI  
2022 -07- 19  
Piotr Pisiak

Do Szanownych Państwa:

**Andrzej Duda**

**Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej**

Kancelaria Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 10

00-902 Warszawa

Biuro Ministra  
19. 07. 2022  
Wpłynęło do Wydziału Prezydzialnego

Departament Nadzoru Administracyjnego  
22. 07. 2022

**Zbigniew Ziobro**

**Minister Sprawiedliwości**

Ministerstwo Sprawiedliwości

Al. Ujazdowskie 11

00-950 Warszawa

Departament Nadzoru Administracyjnego  
Wydział Sądów Powszechnych  
-Cywilny  
22. 07. 2022

**Marcin Wiącek**

**Rzecznik Praw Obywatelskich**

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich

al. Solidarności 77

00-090 Warszawa

**Andrzej Daczyński**

**Prezes Sądu Apelacyjnego w Poznaniu**

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu**

ul. Trójkole 21

61-693 Poznań

**Krzysztof Lewandowski**

**Prezes Sądu Okręgowego w Poznaniu**

**Sąd Okręgowy w Poznaniu**



Ul. Hejmowskiego 2  
61-736 Poznań

**Jan Kozaczuk**

**Prezes Sądu Rejonowego w Kościanie**

Sąd Rejonowy w Kościanie

Plac Niezłomnych 2

64-000 Kościan

**Marek Ast**

**Poseł i Przewodniczący Komisji Sprawiedliwości Praw**

**Człowieka**

Kancelaria Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

**Sławomir Piechota**

**Poseł i Przewodniczący Komisji do Spraw Petycji**

Kancelaria Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 4/6/8

00-902 Warszawa

**Aleksander Pocij**

**Senator i Przewodniczący Komisji Praw Człowieka,**

**Praworządności i Petycji**

Kancelaria Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

ul. Wiejska 6/8

00-902 Warszawa

**Andrzej Rataj**

**Prezes Rady Izby Notarialnej w Poznaniu**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dotyczy: przewlekłości postępowania sądowego, polegającej na: braku rozpoznania wniosku o wpis hipoteki, braku odpowiedzi na złożoną skargę na orzeczenie referendarza sądowego, braku odpowiedzi na żądanie sporządzenia oraz doręczenia uzasadnienia w związku ze zwrotem wniosku (numer dziennika ksiąg wieczystych [REDACTED] dotyczy ksiąg wieczystych numer [REDACTED])

### **SKARGA I PETYCJA**

Niniejszym, jako wnioskodawca proszę o interwencję w sprawie dotyczącej wniosku z dnia 23 kwietnia 2020 roku o wpis hipoteki na prawie własności nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny numer B, położony w [REDACTED] przy ulicy [REDACTED] numer [REDACTED] dla którego prowadzona jest księga wieczysta numer [REDACTED] (który to lokal został wyodrębniony z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą [REDACTED] który to wniosek nie został dotąd rozpoznany, a także w sprawie braku odpowiedzi na złożoną w tym zakresie skargę na orzeczenie referendarza sądowego, która to skarga została złożona dnia 15 lutego 2021 roku (treść załączam) oraz braku odpowiedzi na żądanie sporządzenia oraz doręczenia uzasadnienia w związku ze zwrotem wniosku z dnia 3 listopada 2021 roku (treść załączam).

## UZASADNIENIE

Dnia 23 kwietnia 2020 roku, w ślad za aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza [REDAKTOWANE] w [REDAKTOWANE] obejmującym, między innymi, oświadczenie współwłaścicieli nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, złożony został należycie opłacony wniosek o wpis hipoteki. Żądanie powyższego wniosku obejmowało wpis hipoteki (niebędącej hipoteką łączną) obciążającej nieruchomość stanowiącą współwłasność właścicieli. Dnia 7 stycznia 2021 roku, czyli po ośmiu miesiącach od dnia złożenia wniosku, Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych [REDAKTOWANE] wydała zarządzenie o zwrocie wniosku z uwagi na bezskuteczny upływ terminu wyznaczonego na uzupełnienie jego braków poprzez „przedłożenie oświadczenia w przedmiocie ustanowienia hipoteki o treści zgodnej z treścią umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2020 roku, z której wynika, że prawo własności nieruchomości przysługuje [REDAKTOWANE] (prawidłowe brzmienie nazwiska: [REDAKTOWANE] - *przyp. aut.*) w 8/10 części i [REDAKTOWANE] (prawidłowe brzmienie nazwiska: [REDAKTOWANE] - *przyp. aut.*) w 2/10 części, co oznacza, że hipoteka ma być ustanowiona na udziałach wszystkich współwłaścicieli, jako hipoteka łączna”.

Już w złożonej dnia 15 lutego 2021 roku, wspomnianej wyżej skardze, zwróciłam uwagę na długi czas trwania postępowania o wpis (wniosek został złożony 23 kwietnia 2020 roku, a pierwsze zarządzenie zostało sporządzone 10 grudnia 2020 roku). Obecnie, po złożeniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, do dnia dzisiejszego nie uzyskałam odpowiedzi na tę skargę. Po złożeniu skargi otrzymałam zarządzenie z dnia 28 października 2021 roku (treść załączam) dotyczące ponownego zwrotu wniosku, z uwagi na nieuzupełnienie braków (zamiast odpowiedzi na skargę, czego bym się w tej sytuacji spodziewała). W rozmowie telefonicznej z Sądem dowiedziałam się, że jest to zwrot z powodu nieuzupełnienia przeze mnie wniosku, zgodnie z pierwszym zarządzeniem (co oznacza, że drugie zarządzenie o zwrocie wniosku zostało wysłane, bez wzywania mnie do uzupełnienia jakichkolwiek braków), a nadto zostało mi zasugerowane, abym „zmieniła notariusza”. Wydaje mi się to sugestią wysoce niestosowną, która nie powinna paść, zwłaszcza, że notariusz to osoba zaufania publicznego, mam do pani notariusz zaufanie i wiem, że przygotowała czynność zgodnie ze swoim stanem wiedzy i przepisami prawa, a nadto zgodnie z wytycznymi banku zawartymi w umowie kredytu, które to wytyczne były zgodne z prawem. Wiem również, że w innych sądach wpisy na podstawie tego samego

rodzaju wniosków są bezproblemowo dokonywane i zajmuje to nie więcej niż 12 miesięcy. W Sądzie w Kościanie tak nie jest (i z tego co jest mi wiadome, sytuacja ta dotyczy wielu osób, nie tylko mnie), mimo, że te same przepisy obowiązują wszystkich. Jest to dla mnie niezrozumiałe. Nie uzyskałam odpowiedzi na pytania o to kiedy i czy otrzymam odpowiedź na złożoną przeze mnie skargę. Mimo niezrozumiałego dla mnie ponownego zwrotu wniosku, na początku listopada 2021 roku złożyłam żądanie sporządzenia oraz doręczenia uzasadnienia całego zarządzenia referendarza sądowego z dnia 28 października 2021 roku, przy czym odpowiedzi i na to pismo do dnia dzisiejszego nie otrzymałam.

Po tych sytuacjach kilkakrotnie próbowałam skontaktować się z Prezesem Sądu Rejonowego w Kościanie, ale za każdym razem kiedy mnie łączono, telefon nie został odebrany albo połączenie się urywało. Z uwagi na COVID-19, nie było też możliwe osobiste udanie się do Sądu, aby porozmawiać na temat mojej sytuacji. Próbowałam skontaktować się również z referendarzami sądowymi pracującymi w wydziale ksiąg wieczystych, aby dowiedzieć się kiedy mogę spodziewać się odpowiedzi na skargę, ale niestety bezskutecznie.

Proszę o **pilną interwencję** w tej sprawie, gdyż od 2020 roku ponoszę wyższe koszty obsługi kredytu, którego zabezpieczeniem ma się stać hipoteka, której dotyczy żądanie wniosku, a która do dnia dzisiejszego nie została wpisana do księgi wieczystej. W umowie kredytu mam zapis, że na okres przejściowy do czasu uprawomocnienia się wpisu do hipoteki wysokość oprocentowania kredytu jest podwyższona o 1 punkt procentowy (paragraf 2 pkt 6 umowy). Na tę chwilę dodatkowy koszt, który poniosłam wynosi już łącznie około 5 tys. zł i zwiększa się każdego miesiąca. W obecnej sytuacji, gdzie drastycznie rosną stopy procentowe jest to dla mnie nad wyraz uciążliwa sytuacja. Środki, które mogłabym przeznaczyć na rodzinę, którą niedawno założyłam wstępując w związek małżeński, uiszczam do banku, z uwagi na nierozstrzygniętą sprawę hipoteki. Jednocześnie jest to bardzo stresująca sytuacja dla mnie i mojej rodziny, nie wiem na czym stoję, nie wiem kiedy mogę się spodziewać jakiegoś rozstrzygnięcia. Mimo, że dotrzymałam wszystkich terminów, we właściwym czasie składałam wszelkie pisma, do tej pory nie mogę doprosić się odpowiedzi ze strony Sądu. Czuję się mocno pokrzywdzona. Dla Sądu jest to być może sytuacja jedna z wielu, dla mnie to sytuacja wyjątkowa, która pociąga za sobą pokaźne straty finansowe. Zwłaszcza przy obecnej inflacji i cenach, kiedy każda złotówka ma znaczenie, ja muszę przekazywać dodatkowe środki do Banku, zamiast przeznaczać je na własne życie. Z Mężem myślimy o powiększeniu rodziny, ale w obecnej niepewnej sytuacji finansowej, zmuszeni byliśmy odłożyć plany powiększenia rodziny. Głównie zastanawiamy się czy wyjechać do pracy za granicę aby dalej móc spłacać tak olbrzymie koszty, czy może sprzedać dom, który był marzeniem a obecnie jest

przekleństwem. Jest to dla mnie druzgocące, że muszę takich wyborów dokonywać. Rozumiem, że być może jest dużo pracy w Sądzie, ale **ponad 2 lata od dnia złożenia wniosku**, to nie jest normalny czas oczekiwania. W moim odczuciu, Sąd, który powinien stać na straży sprawiedliwości i pomocy dla obywateli jest przeciwko obywatelom. Działania Sądu Rejonowego w Kościanie podważają zaufanie obywatela do wymiaru sprawiedliwości. Sumiennie płacę podatki i oczekuję, aby organy Państwa działały prawidłowo i umożliwiły mi dochodzenie moich praw. W tej chwili jest to niemożliwe, ponieważ Sąd od ponad roku, z niezrozumiałych dla mnie przyczyn, blokuje rozpoznanie mojego wniosku w ustawowym, dwuinstancyjnym trybie i zmusza mnie do ponoszenia dodatkowych kosztów, w tym kosztów wysyłki kolejnych pism.

Nie wiem, jaki jeszcze kroki mogłabym podjąć aby moja sprawa została rozstrzygnięta, czuję się bezradna, stąd moja prośba o interwencję. Być może Państwo będą w stanie mi pomóc. Składam równocześnie petycję o wprowadzenie odpowiednich rozwiązań organizacyjnych i systemowych na poziomie krajowym, gdyż z powszechnie dostępnej wiedzy wynika, że w wielu sądach w kraju występuje problem czasu trwania nieskomplikowanych postępowań o wpisy hipotek do ksiąg wieczystych. Tak nie powinno być. Uprzejme proszę o Państwa interwencję i odpowiedź na moją skargę.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Do  
**Sądu Rejonowego w Kościanie**  
**V Wydział Ksiąg Wieczystych**  
Plac Niezłomnych 2  
64-000 Kościan

**Skarżący:**

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Dotyczy:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**SKARGA NA ORZECZENIE REFERENDARZA SĄDOWEGO**

Niniejszym, jako wnioskodawca wnoszę o uchylenie zarządzenia referendarza sądowego z dnia 7 stycznia 2021 roku, którym zarządzono zwrot wniosku o wpis hipoteki.

**UZASADNIENIE**

Dnia 23 kwietnia 2020 roku, w ślad za aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza [REDACTED] obejmującym, między innymi, oświadczenie współwłaścicieli nieruchomości o ustanowieniu hipoteki, złożony został należycie opłacony wniosek. Dnia 7 stycznia 2021 roku Referendarz Sądowy Sądu Rejonowego w Kościanie V Wydział Ksiąg Wieczystych [REDACTED] wydała zarządzenie o zwrocie wniosku z uwagi na bezskuteczny

upływ terminu wyznaczonego na uzupełnienia jego braków poprzez „przedłożenie oświadczenia w przedmiocie ustanowienia hipoteki o treści zgodnej z treścią umowy sprzedaży z dnia 23 kwietnia 2020 roku, z której wynika, że prawo własności nieruchomości przysługuje [REDACTED] (prawidłowe brzmienie nazwiska: [REDACTED] - *przyp. aut*) w 8/10 części i [REDACTED] (prawidłowe brzmienie nazwiska: [REDACTED] - *przyp. aut*) w 2/10 części, co oznacza, że hipoteka ma być ustanowiona na udziałach wszystkich współwłaścicieli, jako hipoteka łączna.”

W uzasadnieniu powyższego zarządzenia powołano się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2014 roku, sygnatura akt I CSK 654/13, Lex numer 1504847 (właściwa sygnatura IV CSK 654/13 - *przyp. aut.*), w którym wskazano, że gdy prawo własności przysługuje kilku osobom, ustanowienie hipoteki należy rozumieć jako ustanowienie hipoteki na udziałach wszystkich współwłaścicieli, co oznacza, że na gruncie powyższego orzeczenia „współwłaściciele nieruchomości mogą ustanowić wyłącznie hipotekę łączną na swoich udziałach, a wykluczone jest ustanowienie hipoteki umownej”.

Pomijając rozważania dotyczące tego, iż hipoteka umowna może mieć również postać hipoteki łącznej, a o zakwalifikowaniu hipoteki jako umownej decyduje źródło jej powstania, należy z całą stanowczością stwierdzić, że oświadczenie wnioskodawców: [REDACTED] i [REDACTED] jako współwłaścicieli nieruchomości w udziałach wynoszących odpowiednio 8/10 i 2/10 części będące oświadczeniem o ustanowieniu jednej hipoteki obciążającej całą nieruchomość zostało porządzone w sposób prawidłowy i stanowi podstawę wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Powyższe stanowisko należy oprzeć na brzmieniu art. 199 kodeksu cywilnego dotyczącym możliwości rozporządzenia rzeczą wspólną, na treści art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz na ugruntowanych poglądach doktryny w zakresie interpretacji powyższych przepisów.

Zgodnie z art. 199 kodeksu cywilnego do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W taki też sposób została ustanowiona hipoteka w akcie notarialnym z dnia 23 kwietnia 2020 roku, Rep. A numer [REDACTED] sporządzonym przez notariusza [REDACTED] w [REDACTED]. Przez czynności rozporządzające należy rozumieć czynności prawne, które skutkują przeniesieniem (np. na skutek sprzedaży, darowizny lub zamiany) lub obciążeniem (np. na skutek ustanowienia hipoteki lub zastawu) wspólnego prawa własności (Art. 199 KC red. Gniewek 2019,



wyd. 9/Górska). W czasie trwania współwłasności pojawia się w sposób naturalny potrzeba dokonywania czynności faktycznych, prawnych i „urzędowych” dotyczących rzeczy wspólnej (np. przeprowadzenia remontu, obciążenia nieruchomości hipoteką, wystąpienia o pozwolenie na budowę) (Karaszewski Grzegorz, Stępień-Sporek Anna, Komentarz do niektórych przepisów Kodeksu cywilnego, [w:] Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz). Także w komentarzu T. A. Filipiak [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, art. 199. „czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest: zbycie rzeczy wspólnej; obciążenie jej ograniczonym prawem rzeczowym.”

Potwierdzają to także komentarze do art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którymi:

- jeżeli nieruchomość, która ma być obciążona hipoteką, jest objęta współwłasnością, to oświadczenie o ustanowieniu hipoteki mającej obciążać całą nieruchomość powinno zostać złożone przez wszystkich współwłaścicieli lub co najmniej jednego, lecz za zgodą pozostałych (art. 199 zd. 1 KC) (Księgi wieczyste i hipoteka, Art. 65 SPH T. 5a red. Stec 2020),
- „(...) współwłaściciele w częściach ułamkowych mogą swobodnie wybrać, czy w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności ustanawiają:
  - pojedynczą hipotekę na całej nieruchomości,
  - hipotekę łączną na poszczególnych udziałach albo
  - osobne hipoteki na poszczególnych udziałach.”

(Czech Tomasz, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Opublikowano: LexisNexis 2014)

- w przypadku, gdy nieruchomość należy do dwóch lub więcej współwłaścicieli w częściach ułamkowych, ustanowienie hipoteki na tej nieruchomości w drodze czynności prawnej wymaga współdziałania wszystkich współwłaścicieli (art. 199 zd. 1 k.c.). Tak np. J. Pisuliński, w: System prawa prywatnego, t. 4, wyd. 3, s. 642; S. Rudnicki, Hipoteka..., s. 55; B. Swaczyna, w: Hipoteka po nowelizacji..., s. 134; idem, w: Ustawa..., s. 644. (Czech Tomasz, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz).

Powyższe znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie:

- zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1928/00 „Zmiana charakteru współwłasności z bezudziałowej (łącznej) na współwłasność w częściach

ułankowych, nie wpływa na przedmiot i zakres hipoteki ustanowionej na nieruchomości. **Nadal hipoteką obciążona jest nieruchomość**, a nie powstałe udziały (części ułamkowe współwłaścicieli)”, a zgodnie z uzasadnieniem powyższego orzeczenia przedmiotem hipoteki nie jest prawo własności nieruchomości, lecz nieruchomość w sensie fizycznym, na co wskazuje chociażby treść art. 65 KWU. Gdyby bowiem przedmiotem hipoteki było prawo własności, to oczywistym byłaby możliwość obciążenia części ułamkowej tego prawa. Zbędne byłoby zatem uregulowanie przyjęte w art. 65 KWU ust. 2, zgodnie z którym przedmiotem hipoteki może być również część ułamkowa nieruchomości. Hipoteka obciąża więc całą nieruchomość albo cały udział współwłaściciela.

- Z uwagi na to, że hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym, można powołać się także na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2011 r., sygn.. akt. I CSK 714/10, zgodnie z którym „umowne ustanowienie służebności przesyłu stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną i do jej skutecznego ustanowienia konieczne jest złożenie oświadczenia woli przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.”

Z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2014 roku, IV CSK 654/13 przywołanego w zarządzeniu będącym przedmiotem niniejszej skargi nie wynika, że „współwłaściciele nieruchomości mogą ustanowić wyłącznie hipotekę łączną na swoich udziałach, a wykluczone jest ustanowienie hipoteki umownej.” Powołane wyżej orzeczenie Sądu Najwyższego dotyczyło sytuacji, w której doszło do ustanowienia hipoteki przymusowej na prawie użytkowania wieczystego, które przysługiwało dwóm osobom w udziałach po 1/2 części na podstawie postanowienia sądu o zabezpieczeniu w postaci hipoteki „na udziałach” i w uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd Najwyższy podnosi, że hipoteka, w świetle nowszej nauki prawa rzeczowego zawsze jest prawem na prawie i gdy prawo własności nieruchomości przysługuje kilku osobom, sformułowanie o ustanowieniu hipoteki na nieruchomości oznacza ustanowienie hipoteki na udziałach wszystkich współwłaścicieli. Omawiane orzeczenie zostało wydane na gruncie konkretnego stanu faktycznego, a osią sporu była interpretacja treści postanowienia sądu o ustanowieniu hipoteki przymusowej na udziałach w prawie użytkowania wieczystego.

Powyższe orzeczenie nie wyklucza możliwości ustanowienia jednej hipoteki na prawie własności nieruchomości, która jest przedmiotem współwłasności. Można w tym miejscu przywołać pogląd, zgodnie z którym wspólność w częściach ułamkowych polega na tym, że równoległe do wspólnego prawa, które przysługuje wszystkim uprawnionym niepodzielnie, występują udziały

współprawnionych stanowiące odrębne prawa podmiotowe (Pisuliński Jerzy (red.), Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz. Opublikowano: LexisNexis 2014). Z opisanej wyżej „dwoistości” wynika, że współwłaściciele mają wybór i mogą obciążyć hipoteką zarówno całą nieruchomość jak i udziały w niej i powstanie współwłasności nie wyklucza dokonywania czynności, których przedmiotem jest całe prawo własności nieruchomości, zwłaszcza, że w pewnych sytuacjach obciążeniu ograniczonym prawem rzeczowym – służebnością może podlegać wyłącznie cała nieruchomość.

W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na praktykę sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste, w ramach której wielokrotnie dokonywano wpisów hipotek obciążających prawa własności nieruchomości przysługujące współwłaścicielom, które nie były hipotekami łącznymi. Nadto, z treści oświadczenia banku, z którego wynikały cechy hipoteki zabezpieczającej kredyt udzielony wnioskodawcom wynikało, że zabezpieczeniem tego kredytu ma być hipoteka niebędąca hipoteką łączną. Ustanowienie hipoteki łącznej skutkowałoby zatem nieuruchomieniem kredytu.

Przy okazji niniejszej skargi zwracam także uwagę na długi czas trwania postępowania o wpis (wniosek został złożony 23 kwietnia 2020 roku, a pierwsze zarządzenie zostało sporządzone 10 grudnia 2020 roku), co powoduje, że ponoszę wyższe koszty obsługi kredytu, którego zabezpieczeniem ma się stać hipoteka, której dotyczy żądanie wniosku.

Z uwagi na przedstawione wyżej argumenty wnoszę o uwzględnienie niniejszej skargi i dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem wniosku.

Jednocześnie z uwagi na uiszczenie opłaty sądowej w wysokości 100 zł od wniosku o doręczenie zarządzenia z uzasadnieniem wnoszę o zaliczenie uiszczonej opłaty na poczet opłaty od środka zaskarżenia, w myśl art. 25b ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

---

