

# Aneta Makowiec

---

## Hipoteka przymusowa jako forma zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych

---

Zeszyty Prawnicze 14/4, 131-154

---

2014

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ANETA MAKOWIEC

Uniwersytet Jagielloński

## HIPOTEKA PRZYMUSOWA JAKO FORMA ZABEZPIECZENIA WYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ PODATKOWYCH

### 1. UWAGI WPROWADZAJĄCE

Zabezpieczenie wykonania zobowiązania podatkowego stanowi jeden z najważniejszych instrumentów ochrony finansowej władzy publicznej, a jego celem jest zabezpieczenie interesu budżetu państwa i budżetów samorządowych. Niezwykle ważnym zagadnieniem jest to, aby przepisy regulujące powyższą kwestię były skonstruowane w sposób gwarantujący skuteczną realizację tej ochrony<sup>1</sup>. W związku z tym niniejsze opracowanie zawiera charakterystykę i analizę dogmatyczną instytucji hipoteki przymusowej – formy zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych. Zaspokojenie roszczeń wierzyciela związane jest w takich przypadkach nie z osobą dłużnika, a z rzeczą, czyli przedmiotem majątkowym, na którym dokonano zabezpieczenia. Instytucja hipoteki przymusowej w prawie podatkowym jest przykładem, kiedy ustawodawca podatkowy nie tylko odwołuje się do pojęć o ustalonym znaczeniu cywilistycznym, a wręcz korzysta z konstrukcji prawnej hipoteki w prawie cywilnym<sup>2</sup>. Analiza tej instytucji wymaga sięgnięcia do pojęć cywilnoprawnych, które nie zostały odrębnie zdefiniowane

---

<sup>1</sup> Por. szerzej na temat zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych A. MAKOWIEC, *Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych*, «MPod» 5/2012, s. 21 i n.

<sup>2</sup> Por. K. KOPYŚCIAŃSKA, *Interdyscyplinarny charakter prawa podatkowego na przykładzie hipoteki przymusowej*, [w:] *Księga Jubileuszowa Profesora Ryszarda Ma-*

w prawie podatkowym. Na tym przykładzie można zobaczyć specyficzny rodzaj powiązań prawa podatkowego z prawem cywilnym, gdy ustawodawca rezygnuje, w ściśle wyznaczonym zakresie, z odrębności prawa podatkowego wobec prawa cywilnego<sup>3</sup>. Spowodowało to, że w opracowaniu niejednokrotnie podjęta została próba udzielenia odpowiedzi na pojawiające się wątpliwości, które często wynikają z braku pełnej i precyzyjnej regulacji instytucji hipoteki przymusowej w prawie podatkowym. W związku z nowelizacją ustawy o księgach wieczystych i hipotece i wprowadzeniem do polskiego porządku normatywnego instytucji rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym, podjęta została także tematyka dopuszczalności ustanowienia hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu hipotecznym.

## 2. HIPOTEKA PRZYMUSOWA – CHARAKTERYSTYKA INSTYTUCJI

Ustawa z dnia 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw zmieniła w istotny sposób konstrukcję prawną hipoteki zabezpieczającej państwowe i samorządowe należności podatkowe. Na mocy wcześniejszych uregulowań, obowiązujących przed wejściem w życie przywołanej wyżej ustawy nowelizującej, hipoteka przysługująca z mocy przepisów Ordynacji podatkowej Skarbowi Państwa oraz samorządowi terytorialnemu była hipoteką ustawową (zwana także prawną lub tajną<sup>4</sup>). Oznaczało to, że powstawała ona z mocy samego prawa, a to z chwilą powstania zobowiązania podatkowego podlegającego zabezpieczeniu, bez konieczności wpisu do księgi wieczystej<sup>5</sup>. Pomimo, że wpis hipoteki do księgi wieczystej był jedynie deklaratoryjny miał on istotne znaczenie, gdyż zabezpieczał hipotece ustawowej pierwszeństwo przed innymi

---

*stalskiego. Stanowienie i stosowanie prawa podatkowego*, red. W. MIEMIEC, Wrocław 2009, s. 228.

<sup>3</sup> Tamże.

<sup>4</sup> Por. S. RUDNICKI, *Nowe przepisy o hipotece ustawowej i zastawie skarbowym*, «PS» 2/1998, s. 3.

<sup>5</sup> Por. M. KALINOWSKI, *Hipoteka zabezpieczająca należności podatkowe*, «PPod» 5/2002, s. 44, S. RUDNICKI, *Nowe przepisy...*, s. 3.

niewpisanymi hipotekami ustawowymi. Zatem organ podatkowy powinien być w terminie miesiąca od powstania hipoteki ustawowej złożyć w sądzie rejonowym prowadzącym księgę wieczystą wniosek o wpis hipoteki<sup>6</sup>.

Po nowelizacji zmianie uległ charakter hipoteki z ustawowej na hipotekę przymusową. Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego obecnie przysługuje hipoteka przymusowa na wszystkich nieruchomościach podatnika z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 o.p., czyli takich, w sprawie których podatnik obligatoryjnie otrzymuje decyzję wymiarową zwaną ustalającą, a także z tytułu zaległości podatkowych oraz odsetek za zwłokę od tych zaległości<sup>7</sup>. Ponadto wpis hipoteki przymusowej do księgi wieczystej jest niezbędny do jej powstania.

Hipoteka przymusowa uregulowana w Ordynacji podatkowej stanowi jeden z rodzajów hipoteki. Dlatego też przepisy Ordynacji podatkowej należy traktować jako *lex specialis* wobec unormowań ustawy o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.). Słusznie zauważają B. Brzeziński i W. Morawski, iż stosowanie do hipoteki podatkowej wyłącznie przepisów Ordynacji podatkowej prowadziłoby do istotnych luk w regulacji prawnej, można je zatem uzupełnić przepisami u.k.w.h.<sup>8</sup>.

Zgodnie z regulacją zawartą w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, hipoteka przymusowa, tak jak i hipoteka zwykła, jest prawem rzeczowym obciążającym jej przedmiot, ustanawianym w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości<sup>9</sup>. Należy zauważyć, że hipoteka zwykła jest środkiem zabezpieczenia wierzytelności. Z kolei rolą hipoteki przymusowej jest funkcja szczególnego

---

<sup>6</sup> Por. S. RUDNICKI, *Nowe przepisy...*, s. 11.

<sup>7</sup> Por. H. DZWONKOWSKI, [w:] *Prawo podatkowe*, red. H. DZWONKOWSKI, Warszawa 2010, s. 152.

<sup>8</sup> Por. B. BRZEZIŃSKI, W. MORAWSKI, *Hipoteka przymusowa zabezpieczająca zobowiązania podatkowe*, «Mon.Pod.» 7/2001, s. 30.

<sup>9</sup> Por. art. 65 u.k.w.h.

środka egzekucyjnego, zabezpieczającego realizację wierzytelności stwierdzonej tytułem wykonawczym, a także określonych należności publicznoprawnych<sup>10</sup>.

Odrębność między regulacją hipoteki przymusowej zawartej w prawie cywilnym i podatkowym wynika w głównej mierze z odmiennych celów, jakie mają być osiągnięte przez wykorzystanie obu rodzajów hipotek przymusowych. Odrębność podatkowej hipoteki sięga tak daleko, jak prawo podatkowe samodzielnie reguluje i określa tę instytucję<sup>11</sup>.

### 3. ZMIANY WPROWADZONE NA MOCY USTAWY NOWELIZUJĄCEJ USTAWĘ Z DNIA 6 LIPCA 1982 R. O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE Z DNIA 26 CZERWCA 2009 R.

Przed nowelizacją dokonaną na mocy ustawy z dnia 26 czerwca 2009 r. hipoteka przymusowa mogła mieć charakter hipoteki zwykłej lub kaucyjnej. Powszechnie akceptowany był w piśmiennictwie pogląd, że hipoteka podatkowa wpisywana na podstawie decyzji nieostatecznej była hipoteką kaucyjną zabezpieczającą należności do oznaczonej najwyższej sumy<sup>12</sup>. Jeżeli natomiast podstawę wpisu hipoteki stanowiła decyzja ostateczna, to sąd dokonywał wpisu hipoteki zwykłej<sup>13</sup>. Na mocy dokonanej nowelizacji podział na hipotekę zwykłą i kaucyjną został zniesiony, a instytucja nowej hipoteki została w znaczącej części oparta na poprzednio obowiązującej regulacji hipoteki kaucyjnej. W praktyce niejednokrotnie hipoteka zwykła była wypierana przez hipotekę kaucyjną z uwagi na jej większą elastyczność. Zatem przyjęcie takiego rozwiązania wydaje się być uzasadnione. Zyskało również uznanie wśród przedstawicieli doktryny. W piśmiennictwie wskazuje się, że pojawiające się wcześniej wątpliwości co do wybranego przez strony rodzaju hipoteki mogły skutkować w praktyce brakiem zabez-

<sup>10</sup> Por. S. RUDNICKI, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa 2006, s. 131, por. także K. KOPYŚCIAŃSKA, *op. cit.*, s. 230.

<sup>11</sup> Por. K. KOPYŚCIAŃSKA, *op. cit.*, s. 231.

<sup>12</sup> Por. B. BRZEZIŃSKI, W. MORAWSKI, *Hipoteka przymusowa...*, s. 32.

<sup>13</sup> Tamże.

pieczenia wierzytelności<sup>14</sup>, gdyż ze względu na ustanowienie nieprawidłowego rodzaju hipoteki sąd odmawiał wpisu hipoteki do księgi wieczystej.

Warto w tym miejscu wskazać na definicję hipoteki, która została zawarta w znowelizowanym art. 65 ust. 1 u.k.w.h., który stanowi, że hipoteka jest prawem obciążającym nieruchomości, ustanowionym w celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności wynikającej z określonego stosunku prawnego, na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się własnością, z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Konstrukcję taką mają zarówno hipoteki umowne, jak i przymusowe.

#### 4. PODMIOTY UPRAWNIONE Z TYTUŁU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Jak już była o tym mowa, hipoteka przymusowa przysługuje Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego<sup>15</sup> z tytułu zobowiązań podatkowych powstałych w sposób przewidziany w art. 21 § 1 pkt 2 o.p., czyli takich, w sprawie których podatnik obligatoryjnie otrzymuje decyzję wymiarową zwaną ustalającą, jak również z tytułu zaległości podatkowych oraz odsetek za zwłokę od tych zaległości. Ustawodawca ustanowił wierzycielem ten podmiot, którego źródłem dochodów jest dany podatek<sup>16</sup>. Ma to istotne znaczenie ze względu na podział kompetencji w zakresie wymiaru i poboru podatków między państwowe i samorządowe organy podatkowe<sup>17</sup>. Toteż Skarb Państwa jest wierzycielem w wypadku zabezpieczeń podatków stanowiących jego dochód. W pozostałych zaś przypadkach, kiedy podatki będą stanowiły dochód gmin, wierzycielem będą gminy.

---

<sup>14</sup> P. ARMADA-RUDNIK, *Prawo hipoteczne po nowelizacji z 26 czerwca 2009 r.*, «MoP» 1/2010, s. 8.

<sup>15</sup> Por. art. 34 § 1 i 41 § 1 o.p.

<sup>16</sup> Por. B. BRZEZIŃSKI, W. MORAWSKI, *Hipoteka przymusowa zabezpieczająca...*, s. 31.

<sup>17</sup> Por. M. KALINOWSKI, *op. cit.*, s. 44.

## 5. NALEŻNOŚCI, KTÓRE ZABEZPIECZA HIPOTEKA PRZYMUSOWA

Należnościami podatkowymi, które mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową, są zobowiązania podatkowe wynikające z decyzji ustalającej ich wysokość. Art. 34 § 1 o.p., odwołując się do art. 21 § 1 pkt 2 o.p., wskazuje, że dopuszczalne jest zabezpieczenie zobowiązania podatkowego powstałego na podstawie doręczonych decyzji wymiarowych, czyli ustalających wysokość zobowiązania, np. w przypadku podatku od nieruchomości, podatku rolnego. Nadto wpis hipoteki przymusowej może powstać, nawet jeżeli doręczona podatnikowi decyzja nie jest ostateczna. Możliwość ustanowienia hipoteki nie jest uzależniona od tego, czy upłynął już termin płatności podatku<sup>18</sup>.

Do kolejnej grupy należności podatkowych podlegających zabezpieczeniu hipoteką przymusową można zaliczyć zaległości podatkowe. W art. 34 § 1 o.p. pojęcie zaległości podatkowych nie zostało doprecyzowane. Dlatego też w tej grupie będą mieściły się zarówno zobowiązania podatkowe powstające z mocy samego prawa, jak również z mocy decyzji ustalających wysokość zobowiązania podatkowego. W sytuacji, kiedy zabezpieczeniu będzie podlegała zaległość podatkowa z tytułu zobowiązania podatkowego, które powstało z mocy samego prawa, podstawą dokonania wpisu hipoteki przymusowej będzie doręczona podatnikowi decyzja określająca wysokość zaległości podatkowej<sup>19</sup>. Natomiast w sytuacji, kiedy zabezpieczeniu podlega zaległość podatkowa z tytułu zobowiązania podatkowego powstałego z mocy decyzji ustalającej jego wysokość, podstawą dokonania wpisu będzie doręczona podatnikowi decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego<sup>20</sup>.

Trzecią grupę należności podatkowych, które mogą być zabezpieczone hipoteką przymusową, stanowią należności przypadające od płatników, inkasentów, osób trzecich oraz spadkobierców. Trzeba jednak zauważyć, że od płatników i inkasentów mogą przysługiwać dwa rodzaje należności, a mianowicie z tytułu odpowiedzialności tych podmiotów

---

<sup>18</sup> Tamże, s. 46.

<sup>19</sup> Por. art. 35 § 2 pkt 1b i art. 44 § 1 pkt 2 o.p.

<sup>20</sup> Por. art. 35 § 2 pkt 1a i art. 44 § 1 pkt 1 o.p.

oraz z tytułu zwrotu nienależnie pobranego wynagrodzenia za wykonywanie funkcji płatnika lub inkasenta<sup>21</sup>. W tym miejscu należy zastanowić się, czy hipoteka przymusowa może być ustanowiona w przypadku istnienia obu rodzajów przywołanych należności. Odpowiedź na to pytanie daje analiza art. 35 § 2 lit. d i e. Prowadzi ona do konstatacji, że hipoteka przymusowa może być ustanowiona tylko w sytuacji istnienia należności z tytułu odpowiedzialności tych podmiotów.

## 6. PODSTAWA WPISU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

W odróżnieniu od hipoteki zwykłej, podstawą i tytułem ustanowienia hipoteki przymusowej nie może być umowa wierzyciela z właścicielem przedmiotu hipoteki ani jednostronne oświadczenie właściciela nieruchomości. Zgodnie z art. 35 § 1 o.p. hipoteka przymusowa powstaje przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej, natomiast w sytuacji, kiedy nieruchomość nie ma urzędzonej księgi wieczystej, powstaje ona z chwilą złożenia wniosku do zbioru dokumentów<sup>22</sup>. W związku z powyższym oraz z tym, że obecnie brak jest przepisu ustanawiającego powyższą hipotekę jako ustawową, pojawia się wniosek, że wpis ma charakter konstytutywny<sup>23</sup>. Na mocy art. 38 o.p. właściwy organ podatkowy może złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości podatnika, płatnika, inkasenta, następców prawnych oraz osób trzecich opowiadających za zaległości podatkowe<sup>24</sup> po łącznym spełnieniu określonych przesłanek. Rozważane tu są przypadki, kiedy nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, a wierzytelność odnosi się do zobowiązań lub zaległości podatkowych podatnika, płatnika, inkasenta, następców prawnych oraz osób trzecich odpowiadających za zobowiązania podatkowe. Równocześnie z wnioskiem o założenie księgi wieczystej właściwy organ podatkowy musi złożyć wniosek o wpis hipoteki przymusowej. Zgodnie z brzmieniem art. 124

<sup>21</sup> Por. M. KALINOWSKI, *op. cit.*, s. 47.

<sup>22</sup> Por. S. BABIARZ, [w:] *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, S. BABIARZ, B. DAUTER, B. GRUSZCZYŃSKI, R. HAUSER, A. KABAT, M. NIEZGÓDKA-MEDEK, Warszawa 2009, s. 262.

<sup>23</sup> Tamże.

<sup>24</sup> Por. H. DZWONKOWSKI, *op. cit.*, s. 154.



ust. 2 u.k.w.h., jeżeli nieruchomości nie ma zbioru dokumentów, wniosek o złożenie dokumentów do zbioru nieistniejącego traktuje się jako wniosek o założenie księgi wieczystej. Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu<sup>25</sup>. Natomiast wzmianka o wniosku wyłącza działanie przepisów o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>26</sup>.

Zgodnie z art. 35 § 3 o.p. sąd dokonuje wpisu „na wniosek organu podatkowego”. Na tym tle pojawia się wątpliwość, czy za taki organ można uznać dyrektora urzędu kontroli skarbowej. Artykuł 25 ustawy o kontroli skarbowej<sup>27</sup> stanowi, że wierzycielem obowiązków wynikających z decyzji podatkowej dyrektora urzędu kontroli skarbowej i reprezentującym Skarb Państwa jest właściwy organ podatkowy. Należy zgodzić się z poglądem wyrażonym przez S. Babiara, że zarówno art. 34-39 o.p., jak i art. 31 ust. 1-2 u.k.s. nie dają podstaw do zaprzeczenia, że uprawnienie to przysługuje dyrektorowi urzędu kontroli skarbowej<sup>28</sup>. Dodać należy, że w art. 31 u.k.s. nie zostały wymienione art. 35 § 3 i art. 38 § 1 o.p., jako niemające zastosowania do kontroli skarbowej prowadzonej w trybie postępowania kontrolnego. Na rzecz przyjęcia tego stanowiska przemawia również fakt, że w art. 34 § 2 o.p. jako uprawnionego do złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej w zakresie zobowiązań podatkowych stanowiących dochód jednostki samorządu terytorialnego wymieniono właściwego naczelnika urzędu skarbowego. Świadczy to o tym, że tylko w tym szczególnym przypadku dyrektor urzędu kontroli skarbowej nie jest organem podatkowym, który jest uprawniony do złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej. Podkreślić należy, że wykładnia systemowa art. 35 § 3, art. 34 § 2 i § 6 o.p. skłania do przyjęcia stanowiska, że omawiane uprawnienie przysługuje dyrektorowi urzędu kontroli skarbowej tylko w odniesieniu do hipotek przymusowych wobec podatników podatków stanowiących dochód budżetu państwa. Artykuł 1 ust. 1 u.k.s.

---

<sup>25</sup> Por. art. 29 u.k.w.h.

<sup>26</sup> Por. art. 8 u.k.w.h.

<sup>27</sup> Ustawa, o kontroli skarbowej z dnia 28 września 1991 r., (Dz. U. z 1991 r. nr 100, poz. 442 ze zm.), dalej: u.k.s.

<sup>28</sup> Por. S. BABIARZ, *op. cit.*, s. 265.

stanowi, że „celem kontroli skarbowej jest ochrona interesów i praw majątkowych Skarbu Państwa”. Przejawem takiej ochrony może być właśnie złożenie wniosku o ustanowienie hipoteki przymusowej na rzecz Skarbu Państwa.

Z wnioskiem o ustanowienie hipoteki przymusowej może wystąpić także naczelnik urzędu celnego, na co wskazuje regulacja zawarta w art. 14 ust. 1 w zw. z art. 6 ustawy o podatku akcyzowym<sup>29</sup>.

W § 2 art. 35 o.p. zostały wymienione dokumenty, które mogą stanowić podstawę wpisu hipoteki przymusowej, takie jak:

- 1) doręczona, a więc niekoniecznie ostateczna decyzja:
  - a) ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego,
  - b) określająca wysokość zobowiązania podatkowego,
  - c) określająca wysokość odsetek za zwłokę,
  - d) o odpowiedzialności podatkowej płatnika lub inkasenta,
  - e) o odpowiedzialności podatkowej osoby trzeciej,
  - f) o odpowiedzialności spadkobiercy,
  - g) określająca wysokość zwrotu podatku;
- 2) wydany na podstawie deklaracji tytuł wykonawczy lub zarządzenie zabezpieczenia, jeżeli może być wystawione, na podstawie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji bez wydawania decyzji, o której mowa w pkt 1, czyli wówczas, gdy wymiar nastąpił na podstawie deklaracji<sup>30</sup>.

Kwoty wynikające z decyzji i deklaracji wymiarowych wyznaczają wielkość zabezpieczenia hipoteką przymusową. Na ich sumę będą składały się także odsetki od zaległości za zwłokę<sup>31</sup>. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej zostały określone nie tylko w przywołanym art. 35 § 2 o.p., ale również w art. 109 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Zgodnie z tą regulacją podstawowym dokumentem, który umożliwia wierzycielowi uzyskanie hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika, jest tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko temu dłużnikowi. Poza tym hipoteka przymusowa

---

<sup>29</sup> Ustawa o podatku akcyzowym z dnia 6 grudnia 2008 r. (Dz.U. z 2009 r. Nr 3 poz. 11 ze zm.), dalej: u.p.a.

<sup>30</sup> Por. H. DZWONKOWSKI, *op. cit.*, s. 153.

<sup>31</sup> Tamże, s. 154.

może zostać wpisana także na podstawie innych dokumentów, jeżeli przepisy szczególne tak stanowią<sup>32</sup>.

Podstawą wpisu hipoteki podatkowej do księgi wieczystej są również administracyjne tytuły wykonawcze określone w art. 26-27 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji<sup>33</sup>. Nie muszą być opatrzone sądową klauzulą wykonalności<sup>34</sup>. Powinny natomiast być zaopatrzone w klauzulę nadaną przez organ egzekucyjny o skierowaniu tytułu do egzekucji<sup>35</sup>.

Zarówno przepis art. 109 u.k.w.h., jak i art. 35 § 2 ust. 2 o.p.<sup>36</sup> bez ograniczeń czy wyłączeń odsyłają do tytułu wykonawczego w rozumieniu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, a dokładniej do art. 27 § 1-3 u.p.e.a. W tym kontekście na uwagę zasługuje teza postawiona w postanowieniu SN z 13 stycznia 2005 r., że „podstawę wpisu hipoteki przymusowej mogą stanowić tytuły wykonawcze wydane zarówno w sądowym, jak i administracyjnym postępowaniu egzekucyjnym; te ostatnie nie wymagają zaopatrywania ich w sądową klauzulę wykonalności”<sup>37</sup>. Tytuł wykonawczy może pochodzić także od sądu karnego<sup>38</sup>.

Sporne jest, czy podstawą wpisu hipoteki przymusowej powinna być decyzja administracyjna, czy też administracyjny tytuł wykonawczy. W orzecnictwie przyjęto stanowisko, które budziło wątpliwości w literaturze, że w sytuacji, kiedy podlegająca zabezpieczeniu należność z tytułu podatków lub składek na ubezpieczenie społeczne jest stwierdzona ostateczną decyzją administracyjną, to nie ta decyzja, a administracyjny tytuł wykonawczy może stanowić podstawę wpisu

---

<sup>32</sup> Por. art. 110 u.k.w.h.

<sup>33</sup> Ustawa o postępowaniu egzekucyjnym w administracji z dnia 17 czerwca 1966 r. (Dz.U. 1966 Nr 24 poz. 151 ze zm.), dalej: u.p.e.a.

<sup>34</sup> Por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 18.9.2002 r., III CZP 49/02, «OSN» 9/2003, poz. 115.

<sup>35</sup> Por. art. 163 § 3 u.p.e.a.

<sup>36</sup> Por. postanowienie SN z 23.6.2005 r., II CK 92/05, «Lex» nr 180869.

<sup>37</sup> Por. postanowienie SN z dnia 13.1.2005 r., IV CK 427/04, «Lex» nr 381017, por. również uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 28.10.2004 r., III CZP 33/04, «OSNC» 3/2005, poz. 43.

<sup>38</sup> Por. uchwała SN z dnia 9.8.1993 r., III CZP 106/93, «OSNC» 3/1994, poz. 58.

hipoteki przymusowej zwykłej<sup>39</sup>. Z kolei podstawą wpisu hipoteki przymusowej kaucyjnej mogła być nieostateczna decyzja administracyjna<sup>40</sup>. W związku z nowelizacją z dnia 26 czerwca 2009 r. i zastąpieniem hipoteki zwykłej i kaucyjnej nową hipoteką, należy uznać, że przyjęte przez Sąd Najwyższy stanowisko nie znajduje oparcia w obecnie obowiązującym stanie prawnym. Należy zgodzić się ze stanowiskiem prezentowanym przez J. Pisulińskiego, że art. 35 § 2 pkt 1 o.p. oraz art. 26 ust. 3 u.s.u.s.<sup>41</sup> dają wyraźną możliwość do wpisu hipoteki przymusowej zabezpieczającej zapłatę podatków i składek na ubezpieczenie społeczne na podstawie decyzji administracyjnej niezależnie od administracyjnego tytułu wykonawczego<sup>42</sup>.

Wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej dokonuje właściwy sąd rejonowy (art. 35 § 3 o.p.). Sąd rozpatruje sprawę o wpis w postępowaniu nieprocesowym. Bada on jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Analizuje, czy istnieje stwierdzona tytułem wykonawczym lub innym dokumentem – np. decyzją administracyjną – wierzytelność. Nie rozpatruje prawidłowości postępowania, w którym doszło do wydania dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Sąd sprawdza natomiast prawidłowość dokumentu, który stanowi podstawę wpisu. Jeżeli taki dokument nie spełnia wymagań określonych w przepisach, sąd powinien oddalić wniosek o wpis. W przypadku, kiedy dłużnik kwestionuje istnienie wierzytelności lub jej wysokość, powinien wytoczyć powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności lub zgłosić zarzuty administracyjnemu organowi egzekucyjnemu<sup>43</sup>, bądź zaskarżyć decyzję na podstawie przepisów k.p.a. lub o.p.

Sporna w doktrynie i orzecznictwie jest kwestia dopuszczalności wpisu hipoteki przymusowej w sytuacji, kiedy doszło do zbycia nie-

---

<sup>39</sup> Por. uchwała SN z dnia 8.11.2006 r., III CZP 93/06, «OSN» 7-8/2007, poz. 97.

<sup>40</sup> Por. postanowienie SN z dnia 22.6.2005 r., III CK 675/04, «LexPolonica» nr 1825304.

<sup>41</sup> Ustawa o systemie ubezpieczeń społecznych z dnia 13 października 1988 r., (Dz.U. 1998 Nr 137 poz. 887 ze zm.), dalej: u.s.u.s.

<sup>42</sup> Por. J. PISULIŃSKI, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2011, s. 515.

<sup>43</sup> Postanowienie SN z 10.3.1998 r., I CKN 553/97, «LexPolonica» nr 1610010.

ruchomości po złożeniu wniosku o jej wpis, a przed jego rozpatrzeniem przez sąd wieczystoksięgowy. Rozstrzygająca spór wydaje się być uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2009 r. Sąd Najwyższy przesądził, że sąd wieczystoksięgowy rozpoznaje wniosek o wpis w księdze wieczystej według stanu z chwili jego złożenia i według kolejności wpływu<sup>44</sup>. Toteż jeżeli wniosek o wpis hipoteki przymusowej wpłynął przed złożeniem wniosku o wpis nabywcy nieruchomości, to nawet gdyby sąd wiedział o zmianie właściciela, nie ma podstaw do odmowy dokonania wpisu hipoteki w księdze wieczystej, jeżeli wpis hipoteki był dopuszczalny w chwili złożenia wniosku. Od chwili wzmianki o wniosku zbycie nieruchomości nie ma wpływu na dalszy bieg postępowania.

Nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej zajęcie nieruchomości, ale hipoteka ta nie korzysta z pierwszeństwa określonego w art. 1025 § 1 pkt 5 k.p.c.<sup>45</sup>. Utrudnieniem będzie natomiast ogłoszenie upadłości właściciela nieruchomości po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, chyba że wniosek został złożony przed więcej niż 6 miesiącami przed dniem zgłoszenia wniosku o ogłoszenie upadłości<sup>46</sup>.

## 7. NIEDOPUSZCZALNOŚĆ WPISU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ NA OPRÓŻNIONYM MIEJSCU HIPOTECZNYM

W związku z nowelizacją przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez ustawę nowelizującą z dnia 26 czerwca 2009 r. i dodaniem art.101<sup>1</sup>-101<sup>11</sup> regulujących funkcjonowanie w polskim porządku prawnym instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, należy przyjrzeć się bliżej problematyce niedopuszczalność wpisu hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu hipotecznym.

Analizę należy poprzedzić kilkoma uwagami na temat instytucji rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym.

<sup>44</sup> Uchwała SN z dnia 16.12.2009, III CZP 80/09, «OSN» 6/2010, poz. 84.

<sup>45</sup> Por. J. PISULIŃSKI, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 521, por. również uchwała SN z dnia 7.12.2006 r., III CZP 108/06, «OSN» 9/2007, poz. 134.

<sup>46</sup> Por. art. 81 pr.upadł.napr.

Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym w prawie polskim to rozwiązanie nowe, obowiązujące od dnia 20 lutego 2011 r., kiedy to weszła w życie nowelizacja z 26 czerwca 2009 r. Zgodnie z art. 101<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h. w wypadku wygaśnięcia hipoteki właścicielowi nieruchomości przysługuje w granicach wygasłej hipoteki prawo do rozporządzania opróżnionym w ten sposób miejscem hipotecznym. W przeciwieństwie do poprzednio obowiązujących przepisów, zgodnie z którymi wygaśnięcie hipoteki o wyższym pierwszeństwie powodowało automatyczne przesunięcie się hipotek mających pierwszeństwo niższe, nowe przepisy stwarzają możliwość zahamowania tego procesu<sup>47</sup>. Podobny cel miała realizować konstrukcja hipoteki właściciela, którą przewidywał projekt rządowy. Jednak w trakcie prac parlamentarnych przepisy regulujące hipotekę właściciela nie zostały przyjęte.

Ograniczenie zasady posuwania się hipotek naprzód dzięki uprawnieniu do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym może nastąpić w taki sposób, że właściciel po wygaśnięciu hipoteki ustawi na zajmowanym przez nią miejscu nową hipotekę, przeniesie inną, bądź zachowa uprawnienie do dokonania takich czynności, wpisując je w księdze wieczystej. Pod pojęciem „miejsca hipotecznego” należy rozumieć miejsce w kolejności pierwszeństwa ustanowionych praw. Ł. Grzechnik porównuje rozporządzenie miejscem hipotecznym do miejsca zwolnionego w garażu<sup>48</sup>. Na wolnym miejscu może zaparkować inny pojazd (bądź więcej pojazdów, jeżeli tylko zmieszczą się na zwolnionym miejscu), przy czym nie można przekroczyć linii określających stanowisko postojowe, gdyż doprowadziłoby to do uszkodzenia innych pojazdów<sup>49</sup>.

---

<sup>47</sup> Por. szerzej A. MAKOWIEC, *Geneza uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym w prawie polskim*, «Krakowskie Studia z Historii Państwa i Prawa» 5/2012, s. 274 i n.

<sup>48</sup> Por. Ł. GRZECHNIK, *Hipoteka w obrocie gospodarczym. Komentarz do nowelizacji ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2011, s. 29.

<sup>49</sup> Por. szerzej A. MAKOWIEC, *Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym – zagadnienia dotyczące zakresu uprawnienia*, «Zeszyty Naukowe Towarzystwa Doktorantów UJ, Nauki Społeczne» 6/2013, s. 105 i n.

Ochronie interesów właściciela nieruchomości obciążonej, a także innych wierzycieli hipotecznych, służy przepis, zakazujący ustanawiania hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu hipotecznym (art. 101<sup>6</sup> zd. 2 u.k.w.h.). Należy z tego wnioskować, że hipoteka przymusowa będzie miała pierwszeństwo oznaczone według chwili złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej<sup>50</sup>. Natomiast z przepisu tego nie wynika zakaz przeniesienia hipoteki przymusowej na opróżnione miejsce hipoteczne przez właściciela nieruchomości za zgodą wierzyciela hipotecznego<sup>51</sup>. Przemawia za tym także brzmienie art. 101<sup>1</sup> ust. 1 zd. 2, który stanowi, że właściciel może przenieść na opróżnione miejsce hipoteczne „którąkolwiek z hipotek obciążających nieruchomość”, czyli także hipotekę przymusową (argument *lege non distinguente*).

Biorąc pod uwagę, że przeniesienie hipoteki przymusowej na opróżnione miejsce mogłoby nastąpić także bezpośrednio po dokonaniu wpisu hipoteki do księgi wieczystej, gdyż nie ma ku temu przeciwwskazań, należy rozważyć, czy nie byłby od razu możliwy wpis hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu. Zdaniem B. Swaczyny dopuszczalny jest taki wpis, jeżeli zostanie dołączone oświadczenie właściciela obejmujące rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym przez wpisanie hipoteki przymusowej, co najmniej w formie z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.)<sup>52</sup>. Zgodzić należy się, iż sytuacje takie będą dość rzadkie w praktyce. Hipoteka przymusowa jest środkiem zabezpieczenia zobowiązań wierzyciela bez udziału dłużnika, a nawet wbrew jego woli. Podstawą i tytułem ustanowienia nie jest ani umowa, ani jednostronne oświadczenie woli właściciela nieruchomości, a wskazane już wcześniej dokumenty wymienione w art. 35 § 2 o.p. i w art. 109 ust. 1 i 2 u.k.w.h.<sup>53</sup>. Do

---

<sup>50</sup> Por. B. SWACZYNA, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2011, s. 483.

<sup>51</sup> Por. M. DENEKA, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 261, także J. PISULIŃSKI, *Verfügung über frei gewordene Hypothekenstellen*, [w:] *Ius est ars boni et aequi. Festschrift für Stanisława Kalus*, red. M. HABDAS, A. WUDARSKI, Frankfurt am Main 2010, s. 423, B. SWACZYNA, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 483.

<sup>52</sup> Por. B. SWACZYNA, [w:] *Hipoteka po nowelizacji...*, s. 484.

<sup>53</sup> Por. S. RUDNICKI, *Hipoteka jako zabezpieczenie...*, s. 132.

wpisu hipoteki przymusowej nie jest konieczna zgoda właściciela, gdyż nie może on się sprzeciwić obciążeniu nieruchomości, co wynika z przymusowego charakteru tego rodzaju hipoteki<sup>54</sup>. Nie można jednak wykluczyć takiej sytuacji, kiedy możliwe będzie współdziałanie oparte na wzajemnych ustępstwach. W tym kontekście należy stwierdzić, że dopuszczalność dokonania wpisu hipoteki przymusowej od razu na opróżnionym miejscu hipotecznym, mimo że z wymogiem uzyskania wcześniejszego oświadczenia właściciela o dokonaniu rozporządzenia, mogłaby doprowadzić do częstych wymuszeń dokonywania takich wpisów przez wierzycieli pod przykrywką pozornych ustępstw.

Podsumowując powyższe rozważania, należałoby się opowiedzieć za niedopuszczalnością dokonania wpisu hipoteki przymusowej od razu na opróżnionym miejscu hipotecznym, nawet mimo dołączonego oświadczenia właściciela wyrażającego rozporządzenie opróżnionym miejscem. Byłoby to sprzeczne z celem wprowadzonej w art. 101<sup>6</sup> zd. 2 u.k.w.h. regulacji, służącej ochronie interesów właściciela nieruchomości obciążonej, a także innych wierzycieli hipotecznych. Na rzecz wyraźnego wyłączenia możliwości wpisu hipoteki przymusowej na opróżnionym miejscu przemawia także brak jednolitego stanowiska wśród przedstawicieli doktryny odnośnie tej kwestii. W tym kontekście można wskazać na liczne polemiki toczące się na łamach czasopism prawniczych w dwudziestoleciu międzywojennym<sup>55</sup>.

#### 8. PODMIOTY, NA PRAWACH KTÓRYCH MOŻNA USTANOWIĆ HIPOTEKĘ PRZYMUSOWĄ

Postępowanie zabezpieczające oraz zasady zabezpieczeń dokonywanych na majątku podatnika mają odpowiednie zastosowanie do należności przypadających od płatnika lub inkasenta, a także od osób trzecich i następców prawnych odpowiadających za zaległości

---

<sup>54</sup> Tamże.

<sup>55</sup> Por. B. SWACZYNA, *Rozporządzanie...*, s. 230-233, A. MAKOWIEC, *Geneza uprawnień do rozporządzania...*, 275 i n.



podatkowe<sup>56</sup>. Zabezpieczeniu podlegają należności wynikające z decyzji o odpowiedzialności tych podmiotów. Zabezpieczenie może być dokonane również przed wydaniem tej decyzji, ale wówczas w decyzji o zabezpieczeniu musi być określona w przybliżeniu kwota należna<sup>57</sup>. Decyzja o zabezpieczeniu zobowiązań płatnika lub inkasenta wygasa z dniem doręczenia im decyzji o odpowiedzialności podatkowej, ale nie ma to jednak wpływu na obowiązywanie zarządzenia zabezpieczenia wydanego w trybie ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Natomiast w odniesieniu do osób trzecich decyzja o zabezpieczeniu wygasa, kiedy egzekucja z majątku podatnika okazała się w całości lub w części bezskuteczna<sup>58</sup>.

Artykuł 33 b o.p. wskazuje na odpowiednie stosowanie art. 33 do zabezpieczenia na majątku płatnika lub inkasenta oraz osób, o których mowa w art. 115, 116 i 116a o.p., czyli w stosunku do określonych kategorii osób trzecich, tj. współników spółki cywilnej, jawnej, partnerskiej, komplementariuszy spółki komandytowej albo komandytowo-akcyjnej (art. 115 o.p.), członków zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjnej (art. 116 o.p.), a także członków organów zarządzających innych osób prawnych (art. 116a o.p.). Warunkiem do zabezpieczenia na majątku tych osób jest doręczenie im decyzji o odpowiedzialności podatkowej<sup>59</sup>.

Do podmiotów, których nieruchomości mogą być obciążane hipoteką przymusową na mocy art. 34 § 1, należy zaliczyć podatnika, płatnika, inkasenta, następcę prawnego, osobę trzecią. Mogą być nimi także małżonkowie<sup>60</sup> podatników, płatników, inkasentów, następcy prawnego i osoby trzeciej w przypadku objęcia zastawem skarbowym i hipoteką przymusową odpowiednio rzeczy ruchomych i praw zby-

---

<sup>56</sup> Por. L. ETEL, [w:] *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, C. KOSIKOWSKI, L. ETEL, R. DOWGIER, P. PIETRASZ, S. PRESNAROWICZ, Warszawa 2006, s. 221.

<sup>57</sup> Tamże, s. 221 i 222.

<sup>58</sup> Por. B. DAUTER, [w:] S. BABIARZ, B. DAUTER, B. GRUSZCZYŃSKI, R. HAUSER, A. KABAT, M. NIEZGÓDKA-MEDEK, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 247.

<sup>59</sup> Por. L. ETEL, *op. cit.*, s. 222.

<sup>60</sup> Por. art. 34 § 1,3,5 o.p.

walnych oraz nieruchomości, stanowiących wspólność łączną<sup>61</sup>. Natomiast w obrębie regulacji odnoszącej się do hipoteki przymusowej należy także wskazać na współnika spółki cywilnej. Wyliczenie to obejmuje również małżonka współnika spółki cywilnej<sup>62</sup>. Należy dodać, że jeżeli spółka cywilna będzie płatnikiem, inkasentem, następcą prawnym lub osobą trzecią, to nieruchomości małżonka współnika stanowiące współwłasność łączną tego współnika i jego małżonka mogą być przedmiotem hipoteki<sup>63</sup>.

## 9. PRZEDMIOT HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Aby ustalić zakres przedmiotowy hipoteki podatkowej, zasadne wydaje się wcześniejsze zbadanie, czy jest on różny od zakresu hipoteki w ogólności.

Artykuł 34 § 1 o.p., określając zakres przedmiotowy hipoteki przymusowej, stanowi, że Skarbowi Państwa i jednostce samorządu terytorialnego przysługuje hipoteka na wszystkich nieruchomościach podatnika, płatnika, inkasenta, następcy prawnego lub osób trzecich. Z brzmienia artykułu 34§ 3 o.p. wynika, że przedmiotem hipoteki przymusowej może być:

- 1) część ułamkowa nieruchomości, jeżeli stanowi udział podatnika;
- 2) nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka;
- 3) nieruchomość stanowiąca przedmiot współwłasności łącznej współników spółki cywilnej lub część ułamkowa nieruchomości stanowiąca udział współników spółki cywilnej – z tytułu zaległości podatkowych spółki.

Natomiast art. 34 § 4 o.p. stanowi, że przedmiotem hipoteki przymusowej może być także:

- 1) użytkowanie wieczyste wraz z budynkami i urządzeniami na użytkowanym gruncie, stanowiącymi własność użytkownika wieczystego;

---

<sup>61</sup> Por. M. NIZGÓDKA-MEDEK, *op. cit.*, s. 272.

<sup>62</sup> Por. S. BABIARZ, *op. cit.*, s. 259.

<sup>63</sup> Tamże.

- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) wierzytelność zabezpieczona hipoteką;
- 4) statek morski lub statek morski w budowie wpisane do rejestru okrętowego.

Analizując przepisy Ordynacji podatkowej oraz u.k.w.h. poświęcone hipotece należy stwierdzić, że zakres przedmiotowy hipoteki przymusowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe w zasadzie pokrywa się z zakresem określonym w art. 65 u.k.w.h.

Dodać jednak należy, że w Ordynacji podatkowej rozszerzono zakres przedmiotowy hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiące przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka<sup>64</sup> oraz te stanowiące własność wspólnika spółki cywilnej. Trzeba zgodzić się z R. Mastalskim i S. Babiarem, którzy upatrują przyczyn takiego rozszerzenia zakresu przedmiotowego w szczególnych rozwiązaniach funkcjonujących w prawie podatkowym, mających na celu zabezpieczenie wierzytelności publicznoprawnych<sup>65</sup>. Sytuacja rozszerzenia zakresu przedmiotowego na nieruchomości stanowiące przedmiot współwłasności podatnika i jego małżonka stanowi konsekwencję zakresu odpowiedzialności majątkowej podatnika, obejmującego nie tylko jego majątek odrębny, ale także majątek wspólny jego i małżonka. Zgodnie z regulacją zawartą w art. 29 § 1 o.p.: „w przypadku osób pozostających w związku małżeńskim odpowiedzialność, o której mowa w art. 26, obejmuje majątek odrębny podatnika oraz majątek wspólny podatnika i jego małżonka”. Artykuł 29 § 1 o.p. stanowi *lex specialis* w odniesieniu do art. 26 o.p. Ustawodawca posłużył się techniką polegającą na rozciągnięciu zakresu odpowiedzialności za podatek obciążający podatnika również na majątek wspólny, nie zaś na uznaniu majątku wspólnego za majątek podatnika<sup>66</sup>. Konsekwencją objęcia hipoteką współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka jest możliwość ustanowienia hipoteki na nieruchomości wchodzącej w skład małżeńskiej współwłasności majątkowej, pomimo że tytuł

---

<sup>64</sup> Por. S. BABIARZ, *op. cit.*, s.259 i 260.

<sup>65</sup> Por. R. MASTALSKI, *Prawo podatkowe*, Warszawa 2006, s. 240, S. BABIARZ, *op. cit.*, s. 260.

<sup>66</sup> Por. M. KALINOWSKI, *op. cit.*, s. 46.

egzekucyjny nie jest zaopatrzony w klauzulę wykonalności przeciwko małżonkowi podatnika<sup>67</sup>.

Ustawodawca podatkowy wyraźnie zezwala na ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej współwłasność łączną wspólników spółki cywilnej. Wynika to z językowej wykładni art. 34 § 3 pkt 3 o.p. Regulacja przewidziana w Ordynacji podatkowej jest odejściem od zasady, że przez fakt, że spółka cywilna nie ma podmiotowości cywilnoprawnej, nie może być właścicielem nieruchomości, co powoduje, że nie można zabezpieczyć jej zaległości podatkowej hipoteką na nieruchomości.

W odniesieniu do przedmiotu hipoteki przymusowej można wyróżnić dwie zasadnicze grupy<sup>68</sup>. Do pierwszej z nich można zaliczyć prawa związane z nieruchomością, do drugiej natomiast pozostałe prawa enumeratywnie wymienione w przepisach Ordynacji podatkowej<sup>69</sup>. Należy przyjąć, że został w nich określony zamknięty katalog przedmiotowy hipoteki. Płynie stąd wniosek, że nie można rozszerzać przedmiotu hipoteki przymusowej zabezpieczającej zobowiązania podatkowe poza przypadki, które zostały wymienione *expressis verbis* w przepisach Ordynacji podatkowej.

## 10. WYGAŚNIĘCIE HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Problematyka wygaśnięcia hipoteki podatkowej nie została uregulowana w Ordynacji podatkowej. Do wygaśnięcia hipoteki podatkowej należy stosować odpowiednio regulację zawartą w art. 94-101 u.k.w.h<sup>70</sup>. Wynika to z istoty hipoteki przymusowej, w której przypadku ustawodawca podatkowy nie tylko odwołuje się do pojęć o ustalonym znaczeniu cywilistycznym, ale wręcz korzysta z konstrukcji prawnej hipoteki w prawie cywilnym. Dlatego też należy przedstawić,

---

<sup>67</sup> Por. R. MASTALSKI, *op. cit.*, s. 241.

<sup>68</sup> Tamże, s. 240.

<sup>69</sup> Por. art. 34 § 4 o.p.

<sup>70</sup> Por. L. ETEL, *op. cit.*, s. 232.

jak tematyka wygasania hipoteki została ujęta w prawie cywilnym, ze szczególnym uwzględnieniem regulacji znajdującej się w u.k.w.h.

Hipoteka wygasa na skutek zdarzeń o różnicowanej naturze. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie reguluje wszystkich przypadków, prowadzących do wygaśnięcia hipoteki. Głównie chodzi o przyczyny, które są wspólne dla wszystkich praw rzeczowych oraz charakterystyczne tylko dla hipoteki, ale nieuregulowane w omawianej ustawie. Przykładowo można wspomnieć o zrzeczeniu się hipoteki na podstawie art. 246 k.c.<sup>71</sup> bądź kiedy przestaje istnieć przedmiot hipoteki, np. gdy wygasa użytkowanie wieczyste (art. 241 k.c.).

Oddział 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zawiera regulacje związane z przesłankami oraz skutkami wygaśnięcia hipoteki. M. Kućka i Ł. Przyborowski wskazują, że pod pojęciem wygaśnięcia hipoteki należy rozumieć wszelkie sytuacje, kiedy prawo przestaje istnieć, czyli wtedy, gdy wierzyciel hipoteczny nie może już żądać od właściciela zaspokojenia z przedmiotu hipoteki<sup>72</sup>. W przeważającej części przypadków do wygaśnięcia hipoteki nie jest konieczne wykreślenie jej z księgi wieczystej. Hipoteka wygasa w chwili spełnienia się materialnoprawnych przesłanek wygaśnięcia tego prawa. Zaznaczyć należy, że w takich sytuacjach zgodnie z regulacją art. 100 u.k.w.h. osobom uprawnionym przysługuje uprawnienie do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej.

#### 11. WYGAŚNIĘCIE ZOBOWIĄZANIA PODATKOWEGO JAKO PRZESŁANKA WYGAŚNIĘCIA HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Najbardziej naturalną przyczyną wygaśnięcia hipoteki przymusowej jest wygaśnięcie zobowiązania podatkowego. Zobowiązania podatkowe powstałe z mocy prawa albo z dniem doręczenia decyzji wymiarowej wygasają w jeden ze sposobów przedstawionych w art. 59

---

<sup>71</sup> Występujący w u.k.w.h. art. 96 został uchylony 20 lutego 2011 r. na skutek nowelizacji.

<sup>72</sup> Por. M. KUĆKA, Ł. PRZYBOROWSKI, [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. PISULIŃSKI, Warszawa 2011, s. 409.

o.p. Katalog tych sposobów ma charakter zamknięty<sup>73</sup>. Oznacza to, że zobowiązanie podatkowe może wygasnąć tylko w jednej z tych form. Jeżeli zobowiązanie podatkowe wygasło w całości, np. w drodze zapłaty, to nie może jeszcze raz wygasnąć w drodze przedawnienia<sup>74</sup>. Nie dotyczy to tzw. częściowego wygasania, polegającego na wygaśnięciu zobowiązania w ściśle określonej części. W takiej sytuacji zobowiązanie podatkowe istnieje, ale zmienia się jego kwota, np. na skutek zapłaty części podatku. Zobowiązanie może po części „wygasnąć” w drodze zapłaty, a po części w wyniku umorzenia. Zasadnicze znaczenie ma jednak sposób ostatecznego wygaśnięcia, którego efektem jest zlikwidowanie stosunku prawnie podatkowego, więzi prawnej łączącej podatnika z podmiotem uprawnionym do świadczenia podatkowego<sup>75</sup>. Wiąże się to z tym, że podmiot uprawniony (Skarb Państwa, gmina, powiat, województwo) nie może skutecznie żądać od podatnika wykonania zobowiązania podatkowego.

## 12. REALIZACJA HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Zaspokojenie wierzyciela z przedmiotu obciążonego hipoteką przymusową następuje w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, z wyjątkiem przypadku, kiedy egzekucja z majątku dłużnika prowadzona jest przez organ administracyjny. Zgodnie z przepisami zarówno ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, jak i k.p.c., wierzytelność zabezpieczona hipoteką korzysta z uprzywilejowania. W ustawie o postępowaniu administracyjnym jest ona zaliczana do trzeciej kategorii, natomiast w egzekucji sądowej do kategorii piątej. W rezultacie korzysta z wyższego pierwszeństwa niż należności podatkowe niezabezpieczone hipoteką. Należy także podkreślić, iż zarówno w jednym, jak i drugim postępowaniu egzekucyjnym wierzytelności zabezpieczone hipotecznie zaspokajają się do sumy uzyskanej ze sprzedaży rzeczy

---

<sup>73</sup> Por. L. ETEL, *op. cit.*, s.285.

<sup>74</sup> Por. wyrok NSA z dnia 28 czerwca 2004 r., FSK 200/04, «ONSA WSA» 1/2005, poz. 4.

<sup>75</sup> Por. B. DAUTER, *op. cit.*, s. 317.

obciążonej hipoteką. Jeżeli jednak kwota uzyskana z egzekucyjnej sprzedaży rzeczy obciążonej nie wystarcza na zaspokojenie wszystkich zabezpieczonych wierzytelności, są one zaspokajane w kolejności odpowiadającej przysługującemu im pierwszeństwu.

### 13. ZAKOŃCZENIE

Dokonana w niniejszym opracowaniu analiza przepisów dotyczących hipoteki przymusowej zawartych w Ordynacji podatkowej wskazuje, że rolą tej instytucji jest przede wszystkim wzmocnienie pozycji wierzyciela podatkowego. Hipoteka przymusowa jest specyficzną odmianą zabezpieczenia rzeczowego interesów finansowych władzy publicznej, w sytuacji kiedy pojawiają się trudności z uzyskaniem należnych podatków w normalnym trybie. To właśnie przez wzgląd na publicznoprawny charakter zobowiązań podatkowych ich wykonanie zasługuje na szczególną ochronę prawną. Należy jednak zaznaczyć, że celem zabezpieczenia nie jest doprowadzenie do przymusowego wykonania zobowiązania podatkowego ani przymusowy pobór podatku, a zagwarantowanie istnienia środków finansowych na zaspokojenie zobowiązań podatkowych. Zabezpieczenie z Ordynacji podatkowej bywa nazywane „swoistym postępowaniem przygotowawczym do egzekucji”. *Ratio legis* przepisów normujących te instytucje jest ustanowienie skutecznego *erga omnes* prawa umożliwiającego wierzycielowi zaspokojenie się z będącej przedmiotem zabezpieczenia nieruchomości lub rzeczy, niezależnie od tego, czyją stanowi ona własność.

Analiza regulacji normatywnych występujących zarówno w prawie podatkowym, jak i prawie prywatnym pozwala stwierdzić, że w przypadku hipoteki przymusowej pojawiają się liczne problemy. Brak jest odesłań do odrębnych przepisów regulujących inne rodzaje hipotek, z których mogą korzystać wierzyciele prywatni. Mimo to istniejące rozwiązania prawne związane są funkcjonalnie z regulacjami znajdującymi się w prawie cywilnym. Uwidacznia się to zwłaszcza w praktycznym zastosowaniu tych instytucji. Zabezpieczenia zobowiązań w prawie cywilnym i podatkowym różnią się nie tylko pod względem

konstrukcyjnym, ale i służą zgoła odmiennym celom. W tym kontekście niezmiernie istotne jest prawidłowe ustalenie charakteru więzi powstającej między regulacjami zawartymi w prawie cywilnym i podatkowym. Interpretacji pojęć zaczerpniętych z prawa prywatnego powinno dokonywać się na płaszczyźnie prawa podatkowego, natomiast normy prawa prywatnego modyfikować zgodnie z ogólnymi celami prawa podatkowego i funkcjami hipoteki przymusowej. Regulacja normatywna zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych stanowi mozaikę rozwiązań, które często nie są ze sobą spójne. Spójności nie służy zwłaszcza rozbieżność między różnymi aktami normatywnymi.

Podsumowując, należy pozytywnie ocenić wprowadzenie kilku nowelizacji na przestrzeni ostatnich lat, dotyczących uregulowań zawartych w Ordynacji podatkowej, a odnoszących się do omawianej instytucji. Główną przyczyną takich zmian było dążenie ustawodawcy do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu gospodarczego. Kierunek zmian przepisów wskazuje, że prawodawca dostrzega oprócz interesu fiskalnego państwa czy jednostki samorządu terytorialnego także takie wartości, jak słuszny interes obywateli i pewność obrotu gospodarczego. Należy podkreślić, że były to zmiany niezbędne i od dawna postulowane. Stanowią one istotny krok w kierunku uczynienia z hipoteki podatkowej skutecznego instrumentu zabezpieczenia należności podatkowych. Należy żywić nadzieję, że wprowadzone zmiany będą preludem do dalszych modyfikacji uregulowań związanych z instytucją hipoteki przymusowej.

## THE JUDICIAL MORTGAGE: A FORM OF SECURING TAX LIABILITY

### Summary

This paper incorporates a characterisation and a thorough dogmatic analysis of the judicial mortgage as a form of securing the satisfaction of tax liabilities in Polish law. The significance of this issue warrants a discussion of the research both on its practical and theoretical aspects. In addition there has not been much interest in this subject in



the Polish tax and legal literature. Undoubtedly, the amendments introduced during the last few years have prompted numerous questions and doubts with regard to these issues, which justifies the need for such research all the more. The fact that securing the satisfaction of tax liabilities is performed by employing methods well-known in civil law connected with liability involving rights *in rem* such as the mortgage, and the insufficient regulations regarding the judicial mortgage in tax law have made it necessary to analyse the legislation on private law as well as the doctrines and case-law connected with it.

**Słowa kluczowe:** hipoteka przymusowa, zobowiązanie podatkowe, prawo podatkowe

**Keywords:** judicial mortgage, tax liabilities, tax law