

ZBIGNIEW MICHALSKI

HIPOTEKA PRZYMUSOWA
JAKO FORMA ZABEZPIECZENIA
WYKONANIA ZOBOWIĄZANIA PODATKOWEGO

1. WSTĘP

Powołanie do życia instytucji zabezpieczającej wykonanie zobowiązań związane było z potrzebą stworzenia instrumentu umożliwiającego skuteczną ochronę interesów wierzycieli w przypadku niewykonania lub też nienależytego wykonania obowiązków przez dłużników. Istota zabezpieczenia polega na udzieleniu tymczasowej ochrony prawnej, co oznacza, że nie może ono prowadzić do zaspokojenia wierzyciela, nawet częściowego – to bowiem, jest już domeną postępowania egzekucyjnego¹.

Pierwotnie instytucja zabezpieczeń funkcjonowała wyłącznie na gruncie prawa cywilnego². Z czasem zaczęto ją stosować w obszarze prawa publicznego, w tym podatkowego. Prawo podatkowe, przyjmując jako wzorzec rozwiązania stosowane w prawie cywilnym, posługuje się własną instytucją zabezpieczenia, uregulowaną w przepisach ustawy Ordynacja podatkowa³.

Mgr ZBIGNIEW MICHALSKI – asystent Katedry Prawa Cywilnego i Postępowania Cywilnego na Wydziale Zamiejscowym Nauk Prawnych i Ekonomicznych KUL w Tomaszowie Lubelskim, adres do korespondencji; e-mail: piotrmich1@op.pl

¹ Chodzi tu (w zależności od trybu postępowania) o sądowe postępowanie egzekucyjne uregulowane w art. 758-1088 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964 nr 43, poz. 246) – dalej k.p.c. lub o postępowanie egzekucyjne w administracji, uregulowane ustawą z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (jedn. tekst Dz.U. z 2005 r. nr 229, poz. 1954) – dalej ustawa o p.e.a.

² Art. 730-746 k.p.c.

³ Regulacje dotyczące zabezpieczeń wykonania zobowiązań podatkowych zawarte są w art.

Należy stwierdzić, że unormowania zawarte w tym akcie prawnym nie są jednak kompletne i wielu kwestiach (szczególnie w zakresie form realizacji zabezpieczenia) odsyła on do przepisów zarówno cywilnoprawnych⁴ jak też do ustawy o p.e.a. Stosowanie przepisów spoza kręgu prawa podatkowego⁵ jest w pełni zrozumiałe ze względów praktycznych, ale nastrocza niemało problemów interpretacyjnych. Szczególnie widoczne jest to w przypadku stosowania regulacji zawartych w prawie cywilnym. Pamiętać trzeba, że charakter stosunków zobowiązaniowych powstających w na gruncie prawa cywilnego oraz publicznego jest zupełnie odmienny. Zobowiązania podatkowe cechują się przymusowością, powstają na mocy jednostronnej decyzji podmiotu publicznoprawnego⁶. Nie są one kształtowane, tak jak w prawie cywilnym, na podstawie umowy stron. Prawo cywilne charakteryzuje się równością stron w sensie treściowym, zasadą autonomii woli stron w kształtowaniu stosunku prawnego oraz rzadkim występowaniem podmiotów takich jak organy administracyjne. Prawo publiczne przyjmuje administracyjną metodę regulacji. Jako cechy stosunków administracyjnych wymienia się: nierównorzędnosć w znaczeniu treściowym, władczą rozstrzygnięcia organu administracji, brak swobody stron w kształtowaniu stosunku prawnego, obligatoryjne występowanie administracji⁷.

Zobowiązania podatkowe ze względu na publicznoprawny charakter korzystają ze szczególnej ochrony gwarantującej ich wykonanie. Powszechnie

33-46 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (jedn. tekst Dz. U. z 2005 r. nr 8, poz. 60 z późn. zm.) – dalej Ordynacja podatkowa. Ordynacja podatkowa zastąpiła ustawę z dnia 19 grudnia 1980 r. o zobowiązaniach podatkowych (jedn. tekst Dz. U. z 1993 r. nr 108, poz. 486 z późn. zm.) – dalej ustawa o zobowiązaniach podatkowych, która kwestie zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych regulowała w art. 21, 23 i 24. B. B r z e - z i ń s k i, M. K a l i n o w s k i, A. O l e s i ń s k a, *Zobowiązania podatkowe. Komentarz do ustawy*, Toruń: Dom Organizatora TNOIK 1996, s. 45-50.

⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. nr 16, poz. 93) – dalej k.c.

⁵ Zgodnie z poglądami R. Mastalskiego (*Prawo podatkowe a inne gałęzie prawa*, „Edukacja Prawnicza” 1994, nr 11, s. 250) prawo podatkowe, będąc częścią prawa finansowego, ulega w Polsce w ostatnim okresie bardzo istotnym przekształceniom, zmierzającym ku wyodrębnieniu jako odrębną gałąź prawa, charakteryzująca się właściwymi dla niej normami prawnymi, zasadami oraz przedmiotem i metodą regulacji.

⁶ W. W ó j t o w i c z, *Elementy teorii podatku*, w: W. W ó j t o w i c z, A. G o r g o l, A. K u ś [i in.], red. W. W ó j t o w i c z, *Zarys finansów publicznych i prawa finansowego*, wyd. 3, Warszawa: Wyd. ABC 2004, s. 135.

⁷ P. B o r s o w s k i, *Elementy stosunku prawnego zobowiązania podatkowego*, Kraków: Zakamycze 2004, s. 23-25.

przyjmuje się, że zabezpieczenie wykonania zobowiązania podatkowego jest jednym z najważniejszych instrumentów ochrony finansowej władzy publicznej⁸. Zabezpieczeniu mogą podlegać jedynie roszczenia pieniężne, tzn. uprawnienia przysługujące wierzycielowi w stosunku do dłużnika zarówno wymagalne (których termin płatności już upłynął), jak też niewymagalne⁹. Zgodnie z poglądami ugruntowanymi w orzecznictwie nie można dokonać zabezpieczenia zobowiązania podatkowego, które wygasło¹⁰.

W podatkowym stosunku zobowiązaniowym można wyróżnić dwa podmioty¹¹ – uprawniony (czynny), którym jest organ podatkowy reprezentujący Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, oraz zobowiązany (bierny), którym jest podatnik. Podmiot czynny zwany jest też wierzycielem podatkowym, podmiot bierny – dłużnikiem podatkowym. Wierzyciel podatkowy to taki podmiot stosunku zobowiązaniowego, który jest uprawniony do żądania uiszczenia podatku. Dłużnikiem zaś jest podmiot zobowiązany do uiszczenia podatku na własny rachunek albo na rachunek którego poniesie podatek inny podmiot zobowiązania podatkowego, jeżeli uwzględni się zjawisko przerzucenia podatku.

Na podstawie szczególnych przepisów prawa podatkowego jako dłużnik podatkowy może odpowiadać także płatnik¹² i inkasent¹³. Podmioty te w okreś-

⁸ B. Rutkowski, *Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych*, „Doradca Podatnika” 1988, nr 6, s. 27-29.

⁹ A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyńska, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa: C. H. Beck 1999, s. 3-4.

¹⁰ Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej NSA) z dnia 7 marca 2003 r. I SA/Łd 478/2001, „Przegląd Orzecznictwa Podatkowego” 2004, nr 3, poz. 56.

¹¹ Przez podmioty stosunku prawnego zobowiązania podatkowego rozumieć trzeba osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, które dzięki przepisom przyznającym im pewne warunki działania mogą tworzyć między sobą relacje prawne, charakteryzowane przez przedmiot stosunku prawnego zobowiązania podatkowego. Od podmiotu należy odróżnić stronę takiego stosunku. Strona nie jest elementem stosunku prawnego, ale pojęciem wyprowadzonym z analizy konstrukcji stosunku prawnego. Stroną stosunku są podmioty wchodzące w jej skład, które ze względu na inne elementy stosunku prawnego (przedmiot i treść) znajdują się względem siebie w takiej sytuacji, że jeden z nich jest posiadaczem uprawnienia do żądania spełnienia świadczenia, a drugi jest nosicielem obowiązku zadośćuczynienia interesowi podmiotu uprawnionego. Borsowski, dz. cyt., s. 43-44.

¹² Zgodnie z art. 8 Ordynacji podatkowej płatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, obowiązana na podstawie przepisów prawa podatkowego do obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu.

¹³ Art. 9 Ordynacji podatkowej stanowi, że inkasentem jest osoba fizyczna, osoba prawna

lonych przez ustawy podatkowe sytuacjach odpowiadają za realizację zobowiązania podatkowego. Należy w tym miejscu podkreślić, że zakres ich odpowiedzialności nie jest jednorodny. Płatnik wchodzi w stosunek prawny zobowiązania podatkowego na miejsce podatnika, płatnik uczestniczy w takim stosunku tylko na etapie realizacji, a jego zadanie ograniczone jest do prawidłowego wykonania istniejącego już zobowiązania, czyli pobrania podatku od podatnika i wpłacenia go we właściwym terminie na rachunek organu podatkowego. Zobowiązanie płatnika i inkasenta nie jest zobowiązaniem podatkowym, gdyż to ostatnie może wynikać jedynie z obowiązku podatkowego, a ten z kolei może ciążyć wyłącznie na podatniku¹⁴. Zarówno płatnik, jak i inkasent odpowiadają za nieprawidłową realizację nałożonych na nich obowiązków. Należy podkreślić, że odpowiedzialność ta jest niezależna od odpowiedzialności podatnika¹⁵. Zarówno podatnik, jak też płatnik i inkasent ponoszą odpowiedzialność samodzielnie za niewykonanie swoich obowiązków¹⁶, przy czym odpowiedzialność płatnika i inkasenta może zostać wyłączona w przypadku, gdy podatek nie został pobrany lub pobrany został w mniejszej wysokości z winy podatnika¹⁷. Z drugiej strony odpowiedzialność płatnika nie wyklucza odpowiedzialności, co oznacza, że niepobranie podatku przez płatnika nie powoduje uchylecia obowiązku podatkowego ciężącego na podatniku¹⁸.

Poza podatnikiem, płatnikiem i inkasentem – czyli osobami, które odpowiadają za własne działania lub zaniechania, odpowiedzialność za realizację zobowiązania podatkowego może zostać nałożona także na inne podmioty, które odpowiadają za cudzy dług. Mowa tu o małżonku podatnika, następcach prawnych podatnika oraz osobach trzecich¹⁹. Choć w niniejszym opracowaniu podmioty te zostały zaliczone do jednej grupy, to należy wyraźnie

lub jednostka organizacyjna nie mająca osobowości prawnej, obowiązana do pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu.

¹⁴ B. B r z e z i ń s k i, A. O l e s i ń s k a, *Prawo podatkowe. Część szczegółowa*, Toruń: Dom Organizatora TNOiK 2001, s. 81.

¹⁵ R. M a s t a l s k i, *Zobowiązania podatkowe*, w: B. A d a m i a k, J. B o r - k o w s k i, R. M a s t a l s k i [i in.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz 2005*, Wrocław: Unimex 2005, s. 75-79.

¹⁶ Wyrok NSA z dnia 5 marca 1987r. III, SA 876/86, ONSA 1987, nr 2, poz. 52.

¹⁷ Art. 30 Ordynacji podatkowej.

¹⁸ J. G ł u c h o w s k i, *Polskie prawo podatkowe*, wyd 5, Warszawa: LexisNexis 2002, s. 33.

¹⁹ A. M a r i a ń s k i, *Odpowiedzialność za zobowiązania podatnika, płatnika inkasenta w prawie polskim*, Warszawa: Dom Wyd. ABC 1999, s. 9-10.

wskazać, że ich odpowiedzialność ma zupełnie inne podłoże. Małżonek podatnika oraz osoby trzecie odpowiadają dlatego, że można im przypisać osiągnięcie pewnych korzyści ze związku ekonomicznego z osobą, która ponosi odpowiedzialność, czyli podatnikiem. Następcy prawni odpowiadają zaś na podstawie sukcesji praw i obowiązków podatnika, którego byt prawny ustał²⁰.

Podmiotom uprawnionym przysługuje na mocy przepisów Ordynacji podatkowej wiele możliwości do wykorzystania form zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych. Można je podzielić na dwie zasadnicze grupy:

– zabezpieczenia rzeczowe (hipoteka przymusowa oraz zastaw skarbowy), istota których polega na tym, że wierzyciel podatkowy może się zaspokoić z przedmiotu zabezpieczenia bez względu na to, czyją ten przedmiot w danej chwili jest własnością

– zabezpieczenia osobowe (zabezpieczenia generalne, dokonywane na całym majątku podatnika), realizowane w trybie przepisów ustawy o p.e.a. lub przez przyjęcie przez organ podatkowy na wniosek strony zabezpieczenia wykonania zobowiązania określonego w decyzji o zabezpieczeniu²¹.

2. CHARAKTER PRAWNY HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Hipoteka przymusowa, która stanowi przedmiot niniejszego opracowania, należy do zabezpieczeń rzeczowych. Konieczność ustanowienia odpowiedzialności rzeczowej wynikała z praktyk dłużników, którzy przewidując możliwość egzekucji ze swego majątku, wyzbywali się jego aktywów. W konsekwencji prowadziło to do braku możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń przez wierzycieli. Ustanowienie zabezpieczenia nierozzerwalnie związanego z zabezpieczoną rzeczą stanowiło rozwiązanie tego problemu.

Hipoteką, zgodnie z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece²², jest prawo obciążające nieruchomości, zabezpieczające wierzytelność,

²⁰ A. O l e s i ń s k a, *Odpowiedzialność osób trzecich za zobowiązania podatkowe*, Lublin: Lubelskie Wydawnictwo Prawnicze 2000, s. 19-20.

²¹ W art. 33e Ordynacja podatkowa stwierdza, że możliwymi do zaproponowania przez podatnika organowi podatkowemu formami zabezpieczenia mogą być: gwarancja bankowa i ubezpieczeniowa, poręczenie banku, weksel z poręczeniem wekslowym banku, czek potwierdzony przez bank wystawcy czeku, zastaw rejestrowy na prawach z papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa lub NBP oraz depozyt w gotówce.

²² Ustawa z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.) zwana dalej ustawą o k.w.h.

na mocy którego wierzyciel może dochodzić zaspokojenia z nieruchomości bez względu na to, czyją stała się ona własnością, oraz z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi właściciela nieruchomości. Przedmiotem hipoteki oprócz nieruchomości może być również użytkowanie wieczyste²³ oraz inne prawa związane z nieruchomością. Hipoteka jest ograniczonym prawem rzeczowym²⁴. Służy do zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności, przy czym może być to jedynie wierzytelność pieniężna²⁵. W obecnym stanie prawnym od tej zasady nie ma żadnych wyjątków²⁶, ale przed wejściem w życie ustawy o k.w.h. możliwe było zabezpieczenie wierzytelności niepieniężnych hipoteką kaucyjną²⁷.

Hipoteka, jej istnienie i treść, zależy od wierzytelności, którą zabezpiecza. Generalna zasada wyrażona ustawie o k.w.h. stanowi, że wygaśnięcie wierzytelności powoduje wygaśnięcie hipoteki, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej²⁸. Ten wzajemny stosunek hipoteki i wierzytelności określa się mianem akcesoryjności hipoteki²⁹. Od powyższej zasady ustawodawca przewidział dwa wyjątki. Pierwszy przypadek dotyczy hipoteki kaucyjnej, zabezpieczającej wierzytelność, która jeszcze nie istnieje. Drugi – to możliwość zaspokojenia się przez wierzyciela hipotecznego z przedmiotu hipoteki w przypadku przelewu wierzytelności, gdy w rzeczywistości wierzytelność ta nie istniała lub wygasła. Aby zaspokojenie takie mogło być jednak skuteczne, muszą być zachowane warunki powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych³⁰.

²³ Art. 65 ust. 1 ustawy o k.w.h.

²⁴ Regulacje dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, w tym zastawu i hipoteki zawarte są w art. 244-251 k.c. J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, wyd. 7, Warszawa: PWN 1997, s. 185-196.

²⁵ Art. 68 ustawy o k.w.h.

²⁶ S. R u d n i c k i, *Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności*, Warszawa: LexisNexis 2005, s. 23.

²⁷ Art. 193 ustawy z dnia 11 października 1946 r. – prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319 z późn. zm.).

²⁸ Art. 94 ustawy o k.w.h.

²⁹ S. R u d n i c k i, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa: Wyd. Prawnicze 1996, s. 218.

³⁰ Art. 5 ustawy o k.w.h. wprowadza zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie nią w razie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Analizując przepisy ustawy o k.w.h., możemy wyróżnić kilka rodzajów hipotek: umowną, kaucyjną, zwykłą, łączną, generalną i przymusową³¹. Podstawową formą jest hipoteka umowna, powstająca zasadniczo na podstawie umowy zawieranej pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem³². Cytowana ustawa przewiduje jednak także możliwość powstania hipoteki przymusowej, która pełni rolę szczególnego rodzaju środka egzekucyjnego w szerokim znaczeniu. Celem takiego środka jest zabezpieczenie realizacji stwierdzonej tytułem wykonawczym wierzytelności przez obciążenie nieruchomości dłużnika hipoteką³³. Podstawą i tytułem jej ustanowienia jest przymus sądowy lub administracyjny³⁴. Może ona być ustanowiona jedynie na wniosek wierzyciela na podstawie tytułu wykonawczego określonego w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym³⁵, a także na podstawie tymczasowego zarządzenia sądu, postanowienia prokuratora lub na podstawie przepisów szczególnych na podstawie decyzji, także nie ostatecznej³⁶. Przepisami szczególnymi, które ma na myśli ustawa o k.w.h., są przepisy Ordynacji podatkowej³⁷ oraz ustawy o p.e.a.³⁸ Organy podatkowe różnych szczebli, stosując przepisy obu aktów prawnych, czasami mogą doprowadzić do ustanowienia dwóch różnych hipotek, zabezpieczających to same zobowiązanie. Ustanowienie hipoteki przymusowej na podstawie pierwszego z wymienionych aktów nie wyklucza jednak możliwości ustanowienia tego prawa na podstawie przepisów drugiego aktu prawnego. Jest to możliwe, ponieważ, zgodnie z utrwalonymi poglądami doktryny podatkowej, nie można traktować hipoteki powstającej na podstawie przepisów Ordynacji podatkowej i powstającej na gruncie ustawy o p.e.a. jako tej samej instytucji prawnej.

³¹ S. B a b i a r z, *Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych*, w: S. B a b i a r z, B. D a u t e r, B. G r u s z c z y ń s k i [i in.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa: LexisNexis 2004, s. 171-172.

³² R. M a s t a l s k i, *Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych*, w: R. M a s t a l s k i, J. Z u b r z y c k i, *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, wyd. 5, Wrocław: Wyd. Unimex 2002, s. 63.

³³ S. R u d n i c k i, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa: LexisNexis 2006, s. 284-285.

³⁴ M. K a l i n o w s k i, *Hipoteka podatkowa*, „Przegląd Podatkowy” 2003, nr 9, s. 51.

³⁵ Według Rudnickiego (*Komentarz do ustawy*, s. 263) art. 110 ustawy o k.w.h. przewiduje nie tylko o sądowe postępowanie egzekucyjne regulowane w art. 758-1088 ustawy k.p.c., ale również postępowanie egzekucyjne w administracji uregulowane w ustawie o p.e.a.

³⁶ Art. 109 ustawy o k.w.h.

³⁷ Art. 34 ordynacji podatkowej.

³⁸ Art. 164 § 1 pkt. 2.

Hipoteka przymusowa realizuje swe funkcje, zabezpieczając głównie zobowiązania podatkowe. Na mocy przepisów szczególnych może zabezpieczać także inne daniny publiczne: należności z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, Fundusz Pracy, Fundusz Gwarantowanych Świadczeń Pracowniczych, ubezpieczenia zdrowotne³⁹ oraz należności z tytułu wpłat na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych⁴⁰. Do takich hipotek przymusowych stosuje się jednak wprost przepisy Ordynacji podatkowej⁴¹.

Hipoteka zabezpieczająca zobowiązania podatkowe jest stosowana w polskim porządku prawnym już dość długo. Taką formę zabezpieczeń przewidywała także ustawa o zobowiązaniach podatkowych z 1980 r.⁴², która obowiązywała do roku 1998. Hipoteka uregulowana w tej ustawie nie była jednak zbyt nowoczesną instytucją prawną: była niejawną hipoteką ustawową⁴³, przysługiwała wyłącznie Skarbowi Państwa, mogła być ustanowiona tylko z tytułu zobowiązań podatkowych powstających w wyniku wydania i doręczenia podatnikowi decyzji podatkowej. Nie mogła służyć zatem do zabezpieczenia zobowiązań podatkowych powstających z mocy prawa. W związku z tym, że powstawała niezależnie od wpisu do księgi wieczystej, ujawnienie jej zależało wyłącznie od uznaniowej decyzji organu podatkowego, co w sposób oczywisty przekładało się na duże ryzyko zarówno dla nabywców nieruchomości, jak i dla potencjalnych kredytodawców i pożyczkodaw-

³⁹ Art. 27 i 32 ustawy z dnia 13 października 1998r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 1998 r. nr 137, poz. 887 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą o systemie ubezpieczeń społecznych.

⁴⁰ Art. 49b ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz.U. z 1997 r. nr 123, poz. 776 z późn. zm), zwanej dalej ustawą o rehabilitacji zawodowej i społecznej.

⁴¹ A. H u c h l a, *Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych*, w: C. K o - s i k o w s k i, H. D z w o n k o w s k i, A. H u c h l a, *Ustawa Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa: Dom Wyd. ABC 2002, s. 139.

⁴² Art. 24 ustawy o zobowiązaniach podatkowych stanowił: „Skarbowi Państwa z tytułu ustalonych w decyzji zobowiązań podatkowych przypadających od właściciela samoistnego posiadacza nieruchomości przysługuje hipoteka ustawowa na tej nieruchomości, chociażby zobowiązania te nie zostały ujawnione w księdze wieczystej. Skarb Państwa może dochodzić zaspokojenia wierzytelności podatkowej z tej nieruchomości, bez względu na to, czyją stała się własnością”.

⁴³ Hipoteka ustawowa powstawała niezależnie od wpisu w księdze wieczystej, tzn. z mocy prawa, w chwili spełnienia przesłanek niezbędnych do jej powstania. E. J a n o w s k i, *Formy zabezpieczenia zobowiązań podatkowych*, Warszawa: Dom Wydawniczy ABC 1999, s. 90-94.

ców⁴⁴. Wady tej instytucji przesądziły zapewne o niewielkim jej wykorzystaniu⁴⁵. Sytuacja zmieniła się wraz ze zmianami politycznymi i gospodarczymi. Od początku lat dziewięćdziesiątych XX w. zanotowano znaczący wzrost obrotu nieruchomościami, co przełożyło się na szerokie stosowanie hipoteki w stosunkach cywilnoprawnych. To spowodowało konieczność dostosowania regulacji podatkowych do rzeczywistości gospodarczej. W projekcie nowej ustawy, która miała zastąpić ustawę o zobowiązaniach podatkowych⁴⁶, przewidziano obowiązek ujawniania ustanawianych hipotek ustawowych. Zabieg ten według projektodawców miał z jednej strony uszczelnić system podatkowy, a z drugiej – chronić nabywców nieruchomości⁴⁷. Projektowana ustawa po uchwaleniu przez Sejm pod nazwą Ordynacja podatkowa weszła w życie 1 stycznia 1998 r. Hipoteka od tego momentu ma charakter jawny, o jej bycie przesądza konstytutywny wpis do księgi wieczystej. Do połowy 2001 r. była jednak dalej hipoteką ustawową. Zmiana jej charakteru na przymusowy⁴⁸, dokonała się wraz ze skreśleniem art. 66 i 67 ustawy o k.w.h. oraz wejściem w życie przepisów ustawy z 11 kwietnia 2001 r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁴⁹, czyli od 4 czerwca 2001 r.⁵⁰

Zmiany nie ograniczyły się przy tym wyłącznie do Ordynacji podatkowej, ale rozciągnęły się także na inne akty prawne: ustawę o podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowym⁵¹, ustawę o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnianiu osób niepełnosprawnych, ustawę o listach za-

⁴⁴ B r z e z i ń s k i, K a l i n o w s k i, O l e s i ń s k a, *Zobowiązania podatkowe*, s. 112.

⁴⁵ B. B r z e z i ń s k i, W. M o r a w s k i, *Hipoteka przymusowa zabezpieczająca zobowiązania podatkowe*, „Monitor Podatkowy” 2001, nr 7, s. 31.

⁴⁶ C. K o s i k o w s k i, *Ordynacja podatkowa – cele i rzeczywistość*, w: *Studia nad Ordynacją podatkową*, red. B. Brzeziński, C. Kosikowski, Łódź–Toruń: Dom Organizatora TNOIK 1999, s. 11-29.

⁴⁷ Podobne zmiany nastąpiły w stosunku do drugiej formy zabezpieczeń rzeczowych – zastawu skarbowego. W projekcie Ordynacji podatkowej zapisano wprowadzenie jawnego rejestru zastawów skarbowych. *Ordynacja podatkowa. Uzasadnienie rządowe*, Bielsko-Biała: Studio STO 1998, s. 122-123.

⁴⁸ Hipoteka przymusowa uregulowana jest w art. 109-112 ustawy o k.w.h.

⁴⁹ Dz.U. z 2001 r., nr 39, poz. 459.

⁵⁰ B r z e z i ń s k i, M o r a w s k i, *Hipoteka przymusowa*, s. 30.

⁵¹ Ustawa z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym, Dz.U. z 1993 r. nr 11, poz. 50 z późn. zm.

stawnych i bankach hipotecznych⁵², ustawę o systemie ubezpieczeń społecznych oraz ustawę o dochodach jednostek samorządu terytorialnego⁵³. W wymienionych aktach prawnych zmianie uległy przepisy, które regulowały dotychczas hipotekę ustawową poprzez zastąpienie jej hipoteką przymusową⁵⁴.

Stosowana obecnie hipoteka przymusowa ma dwie zasadnicze odmiany. Pierwszy typ – to hipoteka zwykła, powstająca na podstawie decyzji ostatecznych. Zabezpiecza wierzytelności podatkowe o ustalonej z góry wysokości. Drugi typ to hipoteka kaucyjna, charakteryzująca się tym, że można ją uzyskać na podstawie decyzji nie ostatecznej⁵⁵. Zabezpiecza ona wierzytelność podatkową, której wysokość, a czasami nawet sam byt prawny w chwili powstania hipoteki nie jest określony⁵⁶. Zdaniem doktryny podatkowej nie wpływa to jednak znacząco na bezpieczeństwo obrotu prawnego, gdyż potencjalni nabywcy, wiedząc o możliwości obciążenia danej nieruchomości, mogą zaczekać z jej nabyciem do czasu przekształcenia hipoteki kaucyjnej w zwykłą⁵⁷, czyli z obciążeniami ujawnionymi już w księdze wieczystej.

3. PODMIOT UPRAWNIONY I ZOBOWIĄZANY HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Hipoteka przymusowa przysługuje podmiotom uprawnionym, czyli Skarbowi Państwa i jednostkom samorządu terytorialnego⁵⁸ z kilku tytułów. Pierwszą grupę stanowią zobowiązania podatkowe powstające przez doręcze-

⁵² Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz. U. z 1997 r. nr 140, poz. 940 z późn. zm.

⁵³ Ustawa z dnia 26 listopada 1998r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego w latach 1999-2003, Dz.U z 1998 r. nr 150, poz. 938 z późn. zm.

⁵⁴ J. P e t r a n i u k, *Hipoteka podatkowa w postępowaniu egzekucyjnym i postępowaniu upadłościowym. Zagadnienia intertemporalne*, „Rejent” 2003, nr 13, s. 91.

⁵⁵ Art. 111 ustawy o k.w.h.

⁵⁶ J. P i s u l i ń s k i, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków: Zakamycze 2002, s. 72.

⁵⁷ Zgodnie z art. 108 ustawy o k.w.h. hipoteka kaucyjna może być przekształcona w hipotekę zwykłą, a hipoteka zwykła w kaucyjną. Do zmiany stosuje się odpowiednio przepisy o zmianie treści hipoteki. Zgoda osób, którym przysługują prawa z pierwszeństwem równym lub niższym, nie jest potrzebna. Zmiana hipoteki kaucyjnej na zwykłą nie wpływa na zakres zabezpieczenia odsetek i kosztów postępowania.

⁵⁸ Wszystkie dochody samorządowe, należące do kategorii dochodów własnych, są w Polsce związane z jednym tylko, podstawowym szczeblem struktury samorządu terytorialnego, czyli gminy. *Teoretyczne podstawy reformy podatków w Polsce*, red. J. Ostaszewski, Z. Fedorowicz, T. Kierczyński. Warszawa: Wyd. Difin 2004, s. 209.

nie decyzji organu podatkowego, ustalające wysokość zobowiązania podatkowego⁵⁹. Drugą grupę stanowią zaległości podatkowe z tytułu wszystkich podatków. Trzecią grupę stanowią odsetki za zwłokę od zaległości podatkowych.

W tym miejscu należy wyjaśnić pojęcie zaległości podatkowej. Według Ordynacji podatkowej stanowi ją podatek niezapłacony w terminie płatności, niezapłacona w terminie zaliczka na podatek lub rata podatku⁶⁰. Na równi z zaległościami podatkowymi ustawa ta traktuje również:

- nadpłatę⁶¹, jeżeli w zeznaniu lub deklaracji podatkowej⁶² została wykazana przez podatnika nienależnie lub w wysokości większej od należnej, a organ podatkowy dokonał jej zwrotu (ewentualnie zaliczył ją na poczet zaległości podatkowych lub też bieżących lub przyszłych zobowiązań podatkowych)
- zwrot podatku, jeżeli podatnik otrzymał go nienależnie lub w wysokości wyższej od należnej (ewentualnie, gdy został on zaliczony na poczet zaległości podatkowych lub bieżących albo przyszłych zobowiązań podatkowych)
- wynagrodzenie płatników lub inkasentów pobrane nienależnie lub wysokości wyższej od należnej
- oprocentowanie nienależnej nadpłaty bądź zwrotu podatku zwrócone lub zaliczone na poczet zaległych, bieżących lub przyszłych zobowiązań podatkowych⁶³.

Od zaległości podatkowych, a także kwot z nimi zrównanych naliczane są odsetki za zwłokę. Jako wyjątkową zatem należy przyjąć zasadę, że nie nalicza się odsetek za okres zabezpieczenia od zabezpieczonej kwoty zobowiązania, jeżeli objęte zabezpieczeniem środki pieniężne (w tym kwoty uzyskane ze sprzedaży objętych zabezpieczeniem rzeczy lub praw) zostały zaliczone na poczet zaległości podatkowych⁶⁴.

⁵⁹ Art. 21 §1 pkt 2 Ordynacji podatkowej.

⁶⁰ Art. 51 § 1-2 Ordynacji podatkowej.

⁶¹ Zgodnie z art. 72 Ordynacji podatkowej nadpłatę stanowi kwota: nadpłaconego lub nienależnie zapłaconego podatku, podatku pobrana przez płatnika nienależnie lub w wysokości większej od należnej, zobowiązania zapłaconego przez płatnika lub inkasenta, jeżeli w decyzji o ich odpowiedzialności, określono je nienależnie lub w wysokości większej od należnej, zobowiązania zapłaconego przez osobę trzecią lub spadkobiercę, jeżeli w decyzji o ich odpowiedzialności podatkowej lub decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego spadkodawcy określono je nienależnie lub w wysokości większej od należnej.

⁶² Zgodnie z art. 73 § 2 Ordynacji podatkowej.

⁶³ Art. 52 Ordynacji podatkowej.

⁶⁴ Art. 54 Ordynacji podatkowej.

W obecnym stanie prawnym krąg podmiotów zobowiązanych (biernych), których nieruchomości lub prawa związane z nieruchomościami mogą być obciążone hipoteką, jest dość szeroki. Ordynacja zalicza tu: podatnika, płatnika, inkasenta, następcę prawnego podatnika lub osobę trzecią. Rozszerzenie zakresu podmiotowego hipoteki przymusowej na następców prawnych oraz osoby trzecie dokonało się stosunkowo niedawno⁶⁵, wraz wejściem w życie przepisów ustawy z dnia 12 września 2002 r. nowelizującej Ordynację podatkową⁶⁶. Zmiana ta od początku budzi istotne kontrowersje w doktrynie prawa podatkowego. Wskazuje się nie bez racji, że takie rozwiązanie preferuje interes publiczny, bez próby pogodzenia go ze słusznym interesem jednostki⁶⁷. Zdaniem Mastalskiego: „Nie bierze się pod uwagę, że zarówno odpowiedzialność osób trzecich, jak i następców prawnych ma szczególny charakter. Korzystanie z instytucji hipoteki zatem powinno mieć wyjątkowy charakter i na gruncie prawa podatkowego powinno dotyczyć jedynie tych podmiotów – podatnika, płatnika, inkasenta – których świadczenia podatkowe mają swoje źródło w ich własnych działaniach, naruszających określone przepisy prawa podatkowego (materialnego lub proceduralnego)”⁶⁸.

4. SKUTKI PRAWNE POWSTANIA HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Istotą hipoteki jest możliwość zaspokojenia się wierzyciela z obciążonego tym prawem przedmiotu bez względu na to, w czyim władaniu przedmiot ten

⁶⁵ M. K a l i n o w s k i, *Zmiany w Ordynacji podatkowej z wprowadzeniem*, Gdańsk: ODDK Sp. z o.o. 2003, s. 13.

⁶⁶ Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o zmianie ustawy Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U nr 169, poz. 1387, zwana dalej nowelizacją z 2002 r.

⁶⁷ Inaczej Kalinowski (*Hipoteka podatkowa*, s. 53-54), który stwierdza: „Rozszerzenie zakresu hipoteki na należności przypadające od osób trzecich odpowiedzialnych za zobowiązania podatnika jest w pełni uzasadnione. Odpowiedzialność tych osób jest bowiem odpowiedzialnością posiłkową. W myśl art. 108 §3 o.p. egzekucja zobowiązania wynikającego z decyzji o odpowiedzialności tych osób może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku podatnika okazała się w całości lub części bezskuteczna. Od chwili wydania decyzji o odpowiedzialności, do ustalenia przesłanki pozwalającej na dochodzenie zobowiązania od osoby trzeciej, może upłynąć sporo czasu. To zaś pozwalałoby wyzbyć się posiadanych nieruchomości, uniemożliwiając często zrealizowanie decyzji orzekającej odpowiedzialność. Stąd też możliwość ustanowienia hipoteki na majątku osoby trzeciej, jaką stwarza znowelizowany [od 1 stycznia 2003 r. – przyp. autora] art. 34 o.p., niewątpliwie będzie zapobiegała tego rodzaju sytuacjom”.

⁶⁸ *Zobowiązania podatkowe*, s. 220-221.

się znajduje. Oznacza to, że hipoteka jest skuteczna wobec każdorazowego właściciela przedmiotu hipoteki. Hipoteka przymusowa, jako prawo zabezpieczające należności publicznoprawne, korzysta ponadto z pierwszeństwa zaspokojenia przed hipotekami ustanowionymi dla zabezpieczenia innych należności⁶⁹. Zasada ta doznaje wyjątku jedynie w stosunku do hipotek ustanowionych dla zabezpieczenia należności z tytułu kredytu bankowego oraz w sytuacji, gdy wierzytelność z takiego kredytu została zbyta na rzecz funduszu sekurytyzacyjnego (w rozumieniu przepisów o funduszach inwestycyjnych⁷⁰). W takim przypadku następuje powrót do zasad ogólnych, czyli o pierwszeństwie zaspokojenia decyduje kolejność wniosków o dokonanie wpisu do księgi wieczystej lub zbioru dokumentów.

W doktrynie podatkowej od dawna trwa spór dotyczący tego, czy hipoteka przymusowa ma charakter hipoteki łącznej. Część autorów opowiada się za tezą o łącznym charakterze hipoteki przymusowej. Jako przykład można wskazać poglądy Mastalskiego, który stwierdza: „Z przepisów art. 34 Ordynacji wynika wprost, że obciąża ona [hipoteka przymusowa – przyp. autora] wszystkie nieruchomości dłużnika podatkowego, a nie tylko ściśle oznaczone, jak to dzieje się w przypadku hipoteki umownej. Tak więc można przypisać jej charakter hipoteki łącznej, która charakteryzuje się tym, że występuje tyle hipotek, ile jest obciążonych nieruchomości zabezpieczających jedną wierzytelność, zaś samodzielność każdej z nich przejawia się w tym, że każda osobno może stanowić przedmiot rozporządzenia⁷¹. Podobnie J. Pisuliński w stosunku do hipoteki ustawowej przyjmował, że na każdej nieruchomości powstawała odrębna hipoteka ustawowa zabezpieczająca całe zobowiązanie podatkowe. W konsekwencji organy podatkowe, jego zdaniem, mogły uzyskać wpis tytułu hipotek ustawowych zabezpieczających zobowiązanie podatkowe, ile nieruchomości lub innych przedmiotów hipoteki przysługiwało podatnikowi, co prowadziło do instytucji bardzo zbliżonej, jeśli chodzi o praktyczne skutki stosowania, do hipoteki łącznej⁷². Przyjęta przez tych autorów zasada odbiega od modelu opisanego ustawie o k.w.h. mówiącego, że obciążenie hipoteką przymusową kilku nieruchomości jest niedopuszczalne, chyba że ustawa stanowi inaczej albo nieruchomości te są już obciążone inną hipoteką

⁶⁹ Art. 36 Ordynacji podatkowej.

⁷⁰ Ustawa z dnia 27 maja 2004r. o funduszach inwestycyjnych, Dz.U. z 2004 r. nr 146, poz. 1546 z późn. zm.

⁷¹ *Zobowiązania podatkowe*, s. 34.

⁷² *Hipoteka ustawowa w ordynacji podatkowej*, „Rejent” 2000, nr 5, s. 112.

łączną albo stanowią własność dłużników solidarnych⁷³. Dlatego dla części doktryny jasne jest, że nie można nadać charakteru hipoteki łącznej hipotece przymusowej. Dla przykładu Brzeziński jeszcze w okresie obowiązywania hipoteki ustawowej stwierdzał: „Nie można wniosku o łącznym charakterze hipoteki ustawowej było opierać na treści art. 34 § 1 Ordynacji podatkowej, mówiącego o tym, że obciąża ona wszystkie nieruchomości. Przepis ten może bowiem mieć tylko takie znaczenie, jakie ma hipoteka przymusowa na wszystkich nieruchomościach dłużnika (art. 109 ust. 1 KWU), to znaczy, że wierzyciel żądając wpisu obciążenia nieruchomości do księgi wieczystej, powinien wskazać we wniosku, w jakiej części wierzytelność ma być zabezpieczona na poszczególnych nieruchomościach. Zmiana charakteru prawnego hipoteki podatkowej z ustawowej na przymusową może tylko wzmocnić wyżej przedstawioną argumentację i usunąć wszelkie wątpliwości, co do aktualnego jej charakteru, wykluczając możliwość uznania hipoteki podatkowej za hipotekę łączną”⁷⁴. Podobne stanowisko zajmuje też Rudnicki, według którego: „Hipoteka łączna stanowi wyjątkowa formę hipoteki i dlatego takiego jej charakteru nie domniemywa się. Przykładem może być hipoteka przymusowa obciążająca na podstawie art. 34 ord. pod., na rzecz Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego wszystkie nieruchomości podatnika z tytułu zobowiązań, o których mowa w tym przepisie. Hipoteka ta nie jest hipoteka łączną, podobnie jak nie jest nią hipoteka przymusowa, o której mowa w art. 109 ust. [ustawy o k.w.h. – przyp. autora]. Dlatego też w tych wypadkach wierzyciel powinien określić we wniosku o wpis, w jakiej części jego wierzytelność ma być zabezpieczona na każdej z tych nieruchomości”⁷⁵. Wydaje się, że argumentacja odmawiająca hipotece przymusowej charakteru hipoteki łącznej jest przekonująca. Na potwierdzenie tej tezy można przytoczyć też uzasadnienie do postanowienia Sądu Najwyższego (dalej SN) z dnia 27 października 2004 r., który wskazał, że hipoteka łączna istnieje tylko wtedy, gdy przewiduje to wyraźny przepis ustawy, natomiast sam fakt przysługiwania hipoteki na wszystkich nieruchomościach dłużnika

⁷³ Art. 111¹ ustawy o k.w.h.

⁷⁴ Brzeziński, Morawski. *Hipoteka przymusowa*, s. 30-31.

⁷⁵ *Hipoteka jako zabezpieczenie*, s. 78-79.

(art. 26 u.s.u.s. i art. 34 ord.pod.)⁷⁶ nie oznacza, że obciąża ona te nieruchomości jako hipoteka łączna⁷⁷.

Powstanie każdej hipoteki, w tym hipoteki przymusowej, warunkowane jest wpisem do księgi wieczystej. Podstawą zaś wpisu może być wyłącznie oryginał tytułu wykonawczego⁷⁸. Jeżeli przedmiot hipoteki nie posiada księgi wieczystej, zabezpieczenie zobowiązania podatkowego dokonywane jest przez złożenie wniosku o wpis do zbioru dokumentów, czyli surogatu księgi, do którego stosuje się przepisy regulujące ustrój ksiąg wieczystych⁷⁹. Wnioski o wpis składać mogą organy podatkowe obu instancji. Warunkiem powstania uprawnienia dyrektora izby skarbowej do wystąpienia z wnioskiem o wpis jest zawisłość sprawy w drugiej instancji. Zgodnie z poglądami wyrażanymi w doktrynie podatkowej nie jest możliwe złożenie takiego wniosku przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, jak też organy kontroli skarbowej⁸⁰.

5. PODSTAWA WPISU HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Wpis hipoteki przymusowej dokonywany jest przez właściwy sąd rejonowy na wniosek organu podatkowego⁸¹. Sądem właściwym jest sąd prowadzący księgę wieczystą dla obciążonej nieruchomości. Podstawą wpisu może być jedna z decyzji podatkowych, wymieniona w zamkniętym katalogu przez Ordynację podatkową, tzn.:

- decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego
- decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego lub wysokość odsetek za zwłokę

⁷⁶ Art. 26 ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych i art. 34 Ordynacji podatkowej (przyp. autora).

⁷⁷ Postanowienie SN – Izby Cywilnej z dnia 27 października 2004 r. IV CK 142/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 192.

⁷⁸ Uchwała SN – Izby Cywilnej z dnia 8 grudnia 2005 r. III CZP 101/05, „Biuletyn SN” 2005, nr 12, s. 5.

⁷⁹ K. K o p e r k i e w i c z – M o r d e l, *Zobowiązania podatkowe*, w: K. K o p e r k i e w i c z - M o r d e l, W. N y k i e l, W. C h r ó ś c i e l e w s k i, *Polskie prawo podatkowe*, Warszawa: Wyd. Difin 2003, s. 49-50.

⁸⁰ A. H u c h l a, *Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych*, w: C. K o - s i k o w s k i, H. D z w o n k o w s k i, A. H u c h l a, *Ustawa ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa: Dom Wyd. ABC 2002, s. 140.

⁸¹ Art. 35 Ordynacji podatkowej.

- decyzja o odpowiedzialności podatkowej płatnika lub inkasenta, osoby trzeciej oraz spadkobiercy
- decyzja określająca wysokość zwrotu podatku.

Ponadto podstawą wpisu może być także tytuł wykonawczy, ewentualnie zarządzenie zabezpieczenia, jeżeli mogą być wystawione na podstawie przepisów ustawy o p.e.a. bez wydawania decyzji. Taka sytuacja wystąpi, gdy podatnik złoży deklarację lub zeznanie podatkowe oraz nie uiści kwoty zobowiązania. Oczywiście, dokumenty, o których tu mowa, muszą zawierać klauzulę informującą, że mogą stanowić podstawę egzekucji. W przypadku braku takiego zapisu hipoteka nie będzie mogła być ustanowiona. Nastąpi umorzenie postępowania o wpis jako bezprzedmiotowego⁸².

Od 1 stycznia 2003 r., czyli dnia wejścia w życie nowelizacji z 2002, stosowane są nowe zasady odpowiedzialności osób pozostającej w związku małżeńskim za zobowiązania podatkowe. Zgodnie z art. 29 Ordynacji podatkowej odpowiedzialność ta obejmuje majątek odrębny podatnika oraz majątek wspólny podatnika i jego małżonka. Zdaniem doktryny nowelizacja spowodowała, że przestały być aktualne orzeczenia SN stwierdzające, że podstawą wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka nie może być tytuł administracyjny wystawiony tylko przeciwko podatnikowi⁸³. Tezę tę potwierdzają ostatnie orzeczenia SN. Tak np. w uchwale z dnia 5 lutego 2004 r. sąd ten stwierdza: „Podstawą wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka może być decyzja ustalająca wysokość zobowiązania podatkowego doręczona wyłącznie podatnikowi”⁸⁴.

6. PRZEDMIOT HIPOTEKI PRZYMUSOWEJ

Zakres przedmiotowy hipoteki przymusowej został określony w sposób bardzo zbliżony do regulacji zawartej w art. 65 ustawy o k.w.h. Prawo to

⁸² B. B r z e z i ń s k i, M. K a l i n o w s k i, M. M a s t e r n a k [i in.], *Ordynacja podatkowa. Komentarz praktyczny*, Gdańsk: ODDK Sp. z o.o. 2006, s. 142-143.

⁸³ Tak np. uchwała SN: z 20 września 1996 r. III CZP, OSNC 1966, nr 11, poz. 140 oraz uchwała z dnia 29 października 1996 r. III CZP 57/96, OSNC 1996, nr 2, poz. 24.

⁸⁴ Uchwała SN – Izby Cywilnej z dnia 5 lutego 2004r. CZP 109/03, „Biuletyn SN” 2004, nr 2, s. 3.

może obciążać część ułamkową nieruchomości, jeżeli stanowi udział podatnika; nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności łącznej podatnika i jego małżonka; nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności łącznej współników spółki cywilnej lub część ułamkową nieruchomości stanowiącej udział współników spółki cywilnej – z tytułu zaległości podatkowych spółki; użytkowanie wieczyste⁸⁵, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego; spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego; prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej⁸⁶; wierzytelność zabezpieczoną hipoteką⁸⁷. Różnica pomiędzy ustawą o k.w.h. i w Ordynacją podatkową przejawia się w rozszerzeniu zakresu przedmiotowego hipoteki przymusowej przez ustawę podatkową na nieruchomość stanowiącą współwłasność łączną podatnika i jego małżonka oraz nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności łącznej współników spółki cywilnej.

W zakresie przedmiotu hipoteki przymusowej ustawodawca dokonał niedawno zmiany, która jest niewielka pod względem redakcyjnym, ale będzie miała ogromne konsekwencje praktyczne. Od 1 września 2005 r. istnieje już możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomościach stanowiących przedmiot współwłasności łącznej współników oraz na częściach ułamkowych nieruchomości stanowiących własność współników z tytułu zaległości podatkowych spółki cywilnej. Przed nowelizacją przedmiotem hipoteki z tytułu zaległości spółki cywilnej mogła być jedynie nieruchomość stanowiąca własność jej współników⁸⁸. Przepis w takim brzmieniu budził liczne kontrowersje. Problemy istniały, ponieważ uregulowana w art. 860 § 1

⁸⁵ Zgodnie z art. 232 § 1 k.c.: „Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa a położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków, mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym”.

⁸⁶ Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 172, poz. 1804) istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się z dniem 19 sierpnia 2003 r. spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116). R u d n i c k i, *Komentarz*, s. 216.

⁸⁷ Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o k.w.h.

⁸⁸ Nowelizacja dokonana ustawą z 30 czerwca 2005r. o zmianie ustawy – Ordynacja podatkowa oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. nr 143, poz. 1199.

k.c. spółka cywilna nie ma podmiotowości prawnej, tzn. zdolności prawnej oraz zdolności do czynności prawnych. Stosownie do treści art. 7 § 1 Ordynacji podatkowej podatnikiem jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, podlegająca na mocy ustaw podatkowych obowiązkowi podatkowemu. Spółka cywilna na mocy przepisów materialnego prawa podatkowego jest podatnikiem podatków od towarów i usług⁸⁹, podatku akcyzowego⁹⁰, podatku od środków transportowych⁹¹, podatku od nieruchomości⁹², podatku od czynności cywilnoprawnych⁹³. Podlega też opłacie skarbowej⁹⁴. Dla celów podatkowych na gruncie cytowanych ustaw spółka cywilna mieści się w kategorii – jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej⁹⁵. Polski prawodawca nie zdefiniował jednak tego pojęcia, dlatego w doktrynie przyjmuje się, że będą tu wchodzić wszelkie podmioty o zróżnicowanych formach organizacyjnoprawnych, które nie są osobami fizycznymi ani osobami prawnymi. W szczególności zaliczyć można do nich spółki osobowe, w tym spółkę cywilną⁹⁶. Spółka cywilna nie jest podatnikiem podatku dochodowego. Podatnikami tego podatku z tytułu dochodu osiąganego ze źródła, jakim jest udział w spółce są wspólnicy spółki. W spółce cywilnej, poza zaległościami wynikającymi bezpośrednio z podatków, o których była mowa wyżej, mogą powstać też zaległości z racji pełnienia funkcji płatnika. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób fizycznych⁹⁷ osoby fizyczne, osoby prawne oraz jed-

⁸⁹ Art. 15 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług, Dz.U. nr 54, poz. 535 z późn. zm.

⁹⁰ Art. 11 ustawy z dnia 23 stycznia 2004 r. o podatku akcyzowym, Dz. U. nr 29, poz. 257 z późn. zm.

⁹¹ Art. 8-12b ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. nr 9, poz. 84 z późn. zm., zwana dalej ustawą o podatkach i opłatach lokalnych.

⁹² Art. 2-7a ustawy z o podatkach i opłatach lokalnych.

⁹³ Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych, Dz.U. nr 86, poz. 959 z późn. zm.

⁹⁴ Ustawa z dnia 9 września 2002 r. o opłacie skarbowej, Dz.U. nr 86, poz. 960 z późn. zm.

⁹⁵ *Prawo podatkowe. Komentarz do podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, podatku od gier*, red. W. Modzelewski, wyd. 3, Warszawa: Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy Sp. z o.o. 2001, s. 164. Tak też pismo Ministra Finansów z dnia 7 grudnia 1995r. – PP3-8218-726/95/MR.

⁹⁶ Z uzasadnienia uchwały 7 sędziów NSA z 14 marca 2005 r., FPS 1/4, „Monitor Podatkowy” 2005, nr 6, s. 41.

⁹⁷ Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych, jedn. tekst Dz.U. z 2000 r. nr 14, poz. 176 z późn. zm., zwana dalej ustawą o p.d.o.o.f.

nostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej występujące jako zakłady pracy są obowiązane jako płatnicy obliczać i pobierać w ciągu roku zaliczki na podatek dochodowy od osób, które uzyskują od tych zakładów przychody ze stosunku służbowego, stosunku pracy nakładczej lub spółdzielczego stosunku pracy, zasiłki pieniężne z ubezpieczenia społecznego wypłacane przez zakład pracy⁹⁸. Spółka cywilna jest płatnikiem:

– podatku dochodowego od osób fizycznych lub zaliczek na ten podatek (m.in. jako zakład pracy, jako zleceniodawca w przypadku umów zlecenia, o dzieło, kontraktów menedżerskich, jako dokonujący wypłaty z tytułu praw majątkowych osobom fizycznym)

– zryczałtowanego podatku dochodowego w przypadku, gdy dokonuje wypłat podatnikom podatku dochodowego niemającym siedziby na terytorium Polski z tytułu odsetek, z praw autorskich, z *know-how*, licencji itp.

– składek na ubezpieczenie społeczne

– składek na ubezpieczenie zdrowotne⁹⁹.

Majątek spółki pod względem prawnym stanowi współwłasność łączną (bezzudziałową)¹⁰⁰, co oznacza, że każdy wspólnik jest właścicielem majątku jako niepodzielnej całości. Za zobowiązania spółki odpowiadają wspólnicy z tym, że – jak to podkreśla się w doktrynie – odpowiadają nie jako podatnicy, ale jako osoby trzecie¹⁰¹. Potwierdza to również linia orzecznicza sądownictwa administracyjnego. Na przykład w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów NSA z 14 marca 2005 r. podkreśla się, że: „Odpowiedzialność podatkowa spółki cywilnej nie jest tożsama z odpowiedzialnością wspólników. Egzekwowanie odpowiedzialności solidarnej osób trzecich za zaległości podatkowe podatnika na gruncie prawa podatkowego cechuje swoista specyfika wynikająca z faktu, że o odpowiedzialności takiej orzeka się w odrębnej decyzji, a egzekucja zobowiązania wynikającego z tej decyzji może być wszczęta dopiero wówczas, gdy egzekucja z majątku podatnika okaże się w całości lub w części bezskuteczna (art. 107 § 1, art. 108 § 1 i 3 OrdPU).

⁹⁸ Art. 31 ustawy o p.d.o.o.f.

⁹⁹ M. D y m e k, E. B ł a s z c z y k, *Spółki osobowe*, „Monitor Podatkowy” 2005, nr 5, s. 41-43.

¹⁰⁰ K. K r u c z a l a k, *Prawo handlowe. Zarys wykładu*, Warszawa: LexisNexis 2004, s. 126; podobnie: M. J a m r o ż y, *Opodatkowanie spółki osobowej*, Warszawa: Wyd. C.H. Beck 2005, s. 29-30.

¹⁰¹ A. O l e s i ń s k a, *Pozycja prawna osoby trzeciej po nowelizacji ordynacji podatkowej*, „Przegląd Podatkowy” 2003, nr 4, s. 41; podobnie: B. B r z e z i ń s k i, *Prawo podatkowe. Zarys wykładu*, Toruń: Dom Organizatora TNOIK 1995, s. 80-81.

Orzeczenie zatem solidarnej odpowiedzialności za zaległości podatkowe spółki cywilnej jej aktualnych wspólników (art. 115 § 1 OrdPU) oraz jej byłych wspólników (art. 115 § 2 OrdPU) musi nastąpić w ramach odrębnego postępowania (z zastrzeżeniem przypadku określonego w art. 15 ust. 4 OrdPU), w którym to wspólnicy wskazani z imienia i nazwiska będą stronami toczącego się postępowania¹⁰². Solidarna odpowiedzialność wspólników jest niezależna od wysokości wkładów poszczególnych wspólników, co oznacza, że organ podatkowy może orzec o odpowiedzialności wspólnika na pełną kwotę zaległości podatkowej¹⁰³. Odpowiedzialność majątkowa wspólników jest przy tym niezależna od tego, który ze wspólników jest odpowiedzialny za zaległości podatkowe spółki, zaś zła sytuacja majątkowa byłych wspólników nie może stanowić podstawy do odstąpienia od orzeczenia od odpowiedzialności za zobowiązania podatkowe.

W obecnym stanie prawnym można zatem ustanowić hipotekę zarówno na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności łącznej wspólników, jak też na części ułamkowej nieruchomości stanowiącej ich udział. Udział może być przedmiotem hipoteki tylko w przypadku, jeśli stanowi przedmiot własności wszystkich wspólników spółki cywilnej, tzn. stanowi współwłasność łączną. W przypadku, gdy udział jest własnością tylko niektórych wspólników, ale nie wszystkich, to – według zdania wyrażanego w piśmiennictwie – nie będzie prawnej możliwości skutecznego ustanowienia hipoteki przymusowej¹⁰⁴.

7. WYJAWIENIE PRZEDMIOTU HIPOTEKI

Jeżeli zachodzą przesłanki dokonania zabezpieczenia w toku trwającego postępowania podatkowego lub kontroli podatkowej, organ podatkowy może zażądać od podatnika, płatnika, inkasenta, wspólników spółki cywilnej lub innych osób trzecich odpowiadających za zaległości podatkowe wyjawienia nieruchomości oraz przysługujących im praw majątkowych, które mogą być

¹⁰² Uchwała 7 sędziów NSA z 14 marca 2005r., FPS 1/ 04, „Monitor Podatkowy” 2005, nr 6, s. 41.

¹⁰³ Wyrok NSA z dnia 1 września 2000r., III SA 1456/99, „Profesjonalny Serwis Podatkowy” 2003, nr 7, s. 9.

¹⁰⁴ I. K r a w c z y k, M. G u m o l a, P. J a b ł o Ń s k i, *Ordynacja podatkowa. Komentarz do nowelizacji*, Warszawa: C.H. Beck 2006, s. 221-222.

przedmiotem hipoteki. Wyjawienia dokonuje się w formie oświadczenia składanego pod rygorem odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania. Przed odebraniem oświadczenia organ podatkowy jest obowiązany uprzedzić składającego oświadczenie o odpowiedzialności karnej za fałszywe zeznania. Żądanie wyjawienia posiadanych składników, mogących być przedmiotem hipoteki, jest kwestią wynikającą z toku postępowania podatkowego. Wydaje się zatem słuszne, aby to żądanie formułowane było w postaci postanowienia organu podatkowego. Jest to uzasadnione zarówno ze względu na wagę sprawy, jak i możliwość sprawdzenia istnienia przesłanek uzasadniających samo sformułowanie żądania takiego wyjawienia. Na postanowienie to nie będzie co prawda przysługiwać zażalenie, lecz sformalizowana forma zmusi organy podatkowe do większej staranności przy podejmowaniu rozstrzygnięcia o żądaniu wyjawienia nieruchomości i praw majątkowych mogących być przedmiotem hipoteki.

Wzór oświadczenia o rzeczach nieruchomościach i prawach majątkowych mogących być przedmiotem hipoteki przymusowej uregulowany był pierwotnie w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 4 maja 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów – Ordynacja podatkowa¹⁰⁵. W obecnym stanie prawnym obowiązuje zmieniony nieco wzór formularza, określony w załączniku do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r., które weszło w życie z dniem 1 września 2005 r.¹⁰⁶

Osoba, która odmówi wyjawienia rzeczy lub praw majątkowych, może być ukarana przez organ podatkowy karą porządkową w wysokości do 2500 zł¹⁰⁷. Ponadto w stosunku do osoby składającej fałszywe zeznania może być orze-

¹⁰⁵ Załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 maja 2001 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2001 r. nr 40, poz. 463) o symbolu ORD-H określał wzór formularza oświadczenia o posiadanych nieruchomościach i przysługujących prawach majątkowych, mogących być przedmiotem hipoteki, który zawierał takie elementy, jak: oznaczenie organu podatkowego, do którego jest składane, dane identyfikujące składającego, a następnie informacje o nieruchomości takie jak: rodzaj przedmiotu hipoteki, miejsce jej położenia, stan prawny, obciążenia, powierzchnia, numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, oznaczenie właściwego sądu do prowadzenia księgi wieczystej lub sądu w którym znajduje się zbiór dokumentów.

¹⁰⁶ Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 22 sierpnia 2005 r. w sprawie wzoru oświadczenia o nieruchomościach i prawach majątkowych mogących być przedmiotem hipoteki przymusowej, Dz.U. z 2005 r. nr 165, poz. 1372.

¹⁰⁷ Art. 262 § 2 pkt 2 Ordynacji podatkowej stwierdza: „Strona, pełnomocnik strony, świadek lub biegły, którzy mimo prawidłowego wezwania organu podatkowego odmówiła wyjawienia rzeczy lub praw majątkowych, mogących być przedmiotem hipoteki przymusowej może być ukarana karą porządkową do 2 500 zł”.

czona kara pozbawienia wolności do lat 3, oczywiście pod warunkiem, że wcześniej uprzedzono osobę składającego oświadczenie o istnieniu zagrożeniu taką odpowiedzialnością lub odebrano od niej stosowne przyrzeczenie¹⁰⁸.

8. ZAKOŃCZENIE

Podstawowym celem niniejszego opracowania była prezentacja konstrukcji oraz charakteru prawnego hipoteki przymusowej, która jest jedną z form zabezpieczenia wykonania zobowiązań podatkowych. Jak zauważono na wstępie, zabezpieczenia takie stanowią jeden z najważniejszych instrumentów ochrony finansowej władzy publicznej. Instytucje te, realizując swą podstawową – gwarancyjną funkcję, muszą jednakże zapewniać zarówno dłużnikom podatkowym, jak i potencjalnym nabywcom nieruchomości czy praw związanych z nieruchomością odpowiedni poziom bezpieczeństwa prawnego. Niezwykle ważnym zagadnieniem jest więc, aby przepisy regulujące instytucje zabezpieczeń, w tym i hipoteki przymusowej, były skonstruowane w sposób czyniący zadość temu postulatowi. Dobrej legislacji mają służyć zasady tworzenia prawa. Już przed laty B. Brzeziński podał katalog podstawowych zasad, które przy tworzeniu prawa finansowego, w tym podatkowego, muszą być przestrzegane. Według tego autora ustawodawca musi:

- przestrzegać praw ekonomicznych jako granic regulacji prawno-finansowych. Skuteczna regulacja prawna zjawisk finansowych jest możliwa dopiero wówczas, gdy normy prawne nie wymagają zachowań sprzecznych z prawami ekonomii
- przewidywać krótko- i długookresowe skutki regulacji prawno-finansowej. Rozwiązania przynoszące doraźne korzyści często odsuwają w czasie rzeczywiste problemy, co może doprowadzić do nieodwracalnych skutków
- uwzględniać skutki regulacji prawnych w różnych ogniach systemu finansowego
- ograniczyć wpływ zarówno deprecjacji jak i aprecjacji pieniądza na trwałość przepisów prawa finansowego
- przewidywać płynność zmian wysokości obciążeń i świadczeń finansowych tak, aby nie prowadzić do gwałtownych zmian w położeniu podmiotów zobowiązanych do ponoszenia tych świadczeń

¹⁰⁸ Art. 233 § 1-2 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. Kodeks karny, Dz. U. z 1997 r. nr 88, poz. 553 z późn. zm.

– chronić interes finansowy państwa, co jednak nie powinno być utożsamiane z fiskalizmem i sztucznymi oszczędnościami¹⁰⁹.

Analizując przepisy Ordynacji podatkowej, trzeba stwierdzić, że pomimo kilku uregulowań budzących wątpliwości, o których wspomniano w opracowaniu, w obecnym stanie prawnym instytucja hipoteki przymusowej spełnia pokładane w niej nadzieje. Gwarantuje odpowiedni stopień ochrony zarówno podmiotom uprawnionym, jak i zobowiązanym. Na gwarancje wierzyciela składają się:

- dość szeroki zakres przedmiotowy i podmiotowy hipoteki przymusowej
- prawo pierwszeństwa zaspokojenia przed wierzycielami osobistymi oraz wszystkimi hipotekami z wyjątkiem bankowej, zabezpieczającej wierzytelność z tytułu kredytu (o pierwszeństwie decyduje w takim przypadku kolejność wpisu)
- brak możliwości przedawnienia zobowiązań podatkowych zabezpieczonych hipoteką (które jednak po upływie przedawnienia mogą być egzekwowane tylko z przedmiotu hipoteki)
- instytucja obowiązkowego wyjawienia przez dłużnika podatkowego nieruchomości i praw mogących być przedmiotem hipoteki.

Nabywcom nieruchomości oraz praw związanych z nieruchomością, jak też potencjalnym kredytodawcom i pożyczkodawcom odpowiednie bezpieczeństwo prawne zapewnia zasada jawności hipoteki. Samą jawność można rozpatrywać w dwu znaczeniach: formalnym i materialnym. Aspekt formalny oznacza, że hipoteka jest prawem jawnym, powstającym wraz z wpisem w księdze wieczystej, dzięki czemu każdy może zapoznać się ze stanem obciążeń nieruchomości. Ujęcie materialne jawności oznacza, że każdemu wpisowi hipoteki przysługuje domniemanie, że hipoteka jest wpisana, a także wykreślona z księgi wieczystej zgodnie ze stanem prawnym.

Hipoteka przymusowa jest także korzystną formą zabezpieczenia dla dłużnika podatkowego, szczególnie prowadzącego działalność gospodarczą. Prawo to jest ustanawiane nie na całym majątku, lecz tylko na jego części, i co najważniejsze – umożliwia prowadzenie takiej działalności także po dokonaniu zabezpieczenia. Niestety, nie zawsze z takiej formy zabezpieczenia można skorzystać. Hipoteka przymusowa może zabezpieczać jedynie część wierzytelności podatkowych, tzn. zaległości podatkowe, odsetki od tych zaległości oraz zobowiązania podatkowe powstające w wyniku wydania i dorę-

¹⁰⁹ B. B r z e z i ń s k i, *Zasady tworzenia prawa finansowego (próba sformułowania)*, „Państwo i Prawo” 1986, nr 5, s. 66-67.

czenia podatnikowi konstytutywnej decyzji ustalającej wysokość zobowiązania podatkowego.

Na uwagę zasługuje ostatnia nowelizacja Ordynacji podatkowej. Znowelizowane przepisy umożliwiają ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej współwłasność wspólników spółki cywilnej lub części ułamkowej nieruchomości stanowiącej udział takich wspólników z tytułu zaległości podatkowych spółki. Do 1 września 2005 r. istniała wprawdzie prawna możliwość ustanowienia hipoteki przymusowej z tytułu zaległości podatkowych spółki cywilnej na nieruchomościach stanowiących własność wspólników tej spółki, ale – jak podkreślano w opracowaniu – wcześniejsza konstrukcja przepisu powodowała liczne problemy, które w obecnym stanie prawnym nie będą już występować.

BIBLIOGRAFIA

- B a b i a r z S.: Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych, w: S. B a - b i a r z, B. D a u t e r, B. G r u s z c z y ń s k i [i in.]: *Ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa: LexisNexis 2004.
- B a r t o s i e w i c z A., K u b a c k i R.: *Leksykon Ordynacji podatkowej 2006*, Wrocław: Unimex 2006.
- B o r s z o w s k i P.: *Elementy stosunku prawnego zobowiązania podatkowego*, Kraków: Zakamycze 2004.
- B r z e z i ń s k i B.: Zasady tworzenia prawa finansowego (próba sformułowania), „Państwo i Prawo” 1986, nr 5.
- B r z e z i ń s k i B.: *Prawo podatkowe. Zarys wykładu*, Toruń: Dom Organizatora TNOiK 1995.
- B r z e z i ń s k i B., O l e s i ń s k a A.: *Prawo podatkowe. Część szczegółowa*, Toruń: Dom Organizatora TNOiK 2001.
- B r z e z i ń s k i B., K a l i n o w s k i M., M a s t e r n a k M. [i in.]: *Ordynacja podatkowa. Komentarz praktyczny*, Gdańsk: ODDK Sp. z o.o., 2006.
- B r z e z i ń s k i B., K a l i n o w s k i M., O l e s i ń s k a A.: *Zobowiązania podatkowe. Komentarz do ustawy*, Toruń: TNOiK – Dom Organizatora 1996.
- B r z e z i ń s k i B., M o r a w s k i W.: Hipoteka przymusowa zabezpieczająca zobowiązania podatkowe, „Monitor Podatkowy” 2001, nr 7.
- D y m e k M., B ł a s z c z y k E.: Spółki osobowe, „Monitor Podatkowy” 2005, nr 5.
- D z w o n k o w s k i H.: Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych, w: *Ordynacja podatkowa*, red. H. Dzwonkowski, Warszawa: C.H. Beck 2006.

- G ł u c h o w s k i J.: Polskie prawo podatkowe, wyd 5, Warszawa: LexisNexis 2002, s. 33.
- H u c h l a A.: Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych, w: C. K o - s i k o w s k i, H. D z w o n k o w s k i, A. H u c h l a, *Ustawa ordynacja podatkowa. Komentarz*, Warszawa: Dom Wyd. ABC 2002.
- I g n a t o w i c z J.: Prawo rzeczowe, wyd. 7, Warszawa: PWN 1997.
- J a m r o ż y M.: Opodatkowanie spółki osobowej, Warszawa: Wyd. C.H. Beck 2005.
- J a n o w s k i E.: Formy zabezpieczenia zobowiązań podatkowych, Warszawa: Dom Wydawniczy ABC 1999.
- K a l i n o w s k i M.: Hipoteka podatkowa, „Przegląd Podatkowy” 2003, nr 9.
- K a r n i c k a - K a w c z y Ń s k a A., K a w c z y Ń s k i J.: Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne, Warszawa: C.H. Beck 1999.
- K o p e r k i e w i c z - M o r d e l K.: Zobowiązania podatkowe, w: K. K o - p e r k i e w i c z - M o r d e l, W. N y k i e l, W. C h r ó ś c i e l e w - s k i, *Polskie prawo podatkowe*, Warszawa: Wyd. Difin sp. z o.o. 2003.
- K a l i n o w s k i M.: Zmiany w Ordynacji podatkowej z wprowadzeniem, Gdańsk: ODDK Sp. z o.o. 2003.
- K o s i k o w s k i C.: Ordynacja podatkowa – cele i rzeczywistość, w: *Studia nad Ordynacją podatkową*, red. B. Brzeziński, C. Kosikowski, Łódź–Toruń: Dom Organizatora TNOIK 1999.
- K r a w c z y k I., G u m o l a M., J a b ł o Ń s k i P.: Ordynacja podatkowa. Komentarz do nowelizacji, Warszawa: C.H. Beck 2006.
- K r u c z a l a k K.: Prawo handlowe. Zarys wykładu, Warszawa: LexisNexis 2004.
- M a r i a Ń s k i A.: Odpowiedzialność za zobowiązania podatnika, płatnika inkasenta w prawie polskim, Warszawa: Dom Wyd. ABC 1999.
- M a s t a l s k i R.: Prawo podatkowego a inne gałęzie prawa, „Edukacja Prawnicza” 1994, nr 11.
- M a s t a l s k i R.: Zobowiązania podatkowe, w: B. A d a m i a k, J. B o r - k o w s k i, R. M a s t a l s k i [i in.]: *Ordynacja podatkowa. Komentarz 2005*, Wrocław: Unimex 2005.
- M a s t a l s k i R., Z u b r z y c k i J.: Ordynacja podatkowa. Komentarz, wyd. 5, Wrocław: Unimex 2002.
- M a z u r L.: Budowa hipoteki łącznej i jej podział, „Rejent” 2000, nr 2.
- O l e s i Ń s k a A.: Odpowiedzialność osób trzecich za zobowiązania podatkowe, Lublin: Lubelskie Wydawnictwo Prawnicze 2000.
- O l e s i Ń s k a A.: Pozycja prawna osoby trzeciej po nowelizacji ordynacji podatkowej, „Przegląd Podatkowy” 2003, nr 4.
- Ordynacja podatkowa. Uzasadnienie rządowe, Bielsko-Biała: Studio STO 1998.
- P e t r a n i u k J.: Hipoteka podatkowa w postępowaniu egzekucyjnym i postępowaniu upadłościowym. Zagadnienia intertemporalne, „Rejent” 2003, nr 13.
- P i s u l i Ń s k i J.: Hipoteka ustawowa w ordynacji podatkowej, „Rejent” 2000, nr 5.
- P i s u l i Ń s k i J.: Hipoteka kaucyjna, Kraków: Zakamycze 2002.

- Prawo podatkowe. Komentarz do podatku od towarów i usług, podatku akcyzowego, podatku od gier, red. W. Modzelewski, wyd. 3, Warszawa: Instytut Studiów Podatkowych Modzelewski i Wspólnicy Sp. z o.o. 2001.
- R u d n i c k i S.: Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa: Wyd. Prawnicze 1996.
- R u d n i c k i S.: Hipoteka jako zabezpieczenie wierzytelności, Warszawa: Lexis Nexis 2005.
- R u d n i c k i S.: Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa: LexisNexis 2006.
- R u t k o w s k i B.: Zabezpieczenie wykonania zobowiązań podatkowych, „Doradca Podatnika” 1988, nr 6.
- Teoretyczne podstawy reformy podatków w Polsce, red. J. Ostaszewski, Z. Fedorowicz, T. Kierczyński, Warszawa: Wyd. Difin 2004.
- W a r z y n o w i c z A., B r u d k i e w i c z R.: Hipoteka przymusowa, „Przegląd Podatkowy” 2001, nr 7.
- W ó j t o w i c z W.: Elementy teorii podatku, w: W. W ó j t o w i c z, A. G o r g o l, A. K u ś [i in.], *Zarys finansów publicznych i prawa finansowego*, wyd. 3, Warszawa: Wyd. ABC 2004.

COMPULSORY REAL ESTATE MORTGAGE
AS A FORM OF A TAX OBLIGATION FULFILLING SECURITY

S u m m a r y

Compulsory real estate mortgage is one of the forms of tax obligations fulfilling security. It is a form of a collateral security. It realizes its functions by means of securing mainly tax obligations. By operation of special regulations one can also secure other public tributes such as social security contribution, Labour Fund.

As a rule, mortgage is a right which burdens a real estate and secures a claim. It's a right by operation of which a mortgage creditor can seek satisfaction from a real estate, no matter whose possession it became and with priority over personal creditors of the freeholder. Compulsory real estate mortgage is vested in the creditors of public law: the State Treasury and territorial self-government units on behalf of which tax authorities act. Compulsory real estate mortgage is vested for tax obligations (which emerged by issuing and servicing a decision which determines the amount of tax obligation), back taxes (concern all kind of taxes) and default interest on back taxes. Compulsory mortgage can be established on a real estate of a debtor and on exhaustively enumerated rights connected with a real estate. The subjective scope of mortgage includes: a tax payer, a payer, a tax collector, a successor to the rights of a tax payer or third party. Establishing of every mortgage, including compulsory real estate mortgage, is determined by entry to the mortgage register. A motion on a compulsory real estate mortgage can be put forward by tax authorities of both instances. The entry to the

mortgage register is inserted by the court who conducts the mortgage register of the burdened real estate.

Słowa kluczowe: hipoteka, hipoteka przymusowa, wierzyciel, dłużnik, zabezpieczenie rzeczowe, zabezpieczenie zobowiązań podatkowych, Ordynacja podatkowa, nieruchomości, księga wieczysta.

Key words: Mortgage – hipoteka, Compulsory real estate mortgage – hipoteka przymusowa, Creditor – wierzyciel, Debtor – dłużnik, Collateral security – zabezpieczenie rzeczowe, Security of tax obligation – zabezpieczenie zobowiązań podatkowych, Tax code – ordynacja podatkowa, A real estate – nieruchomości.