

Katarzyna Malinowska

Ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości – aspekty prawne

1. Wprowadzenie

Choć polski rynek ubezpieczeń uważany jest przez obserwatorów zagranicznych¹ za rynek dojrzały, a także za jeden z większych w Europie i największy w Europie Centralnej i Wschodniej, co jakiś czas pojawiają się na nim nowe, nieznane dotąd rodzaje ubezpieczeń. Wywodzą się one zazwyczaj z USA, gdzie przebyły długą drogę rozwoju, zanim stały się przedmiotem ekspansji na inne światowe rynki ubezpieczeniowe. Dotyczy to także ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości, zwanego z anglosaska *title insurance* (TI), służącego z zasady do ochrony interesów właścicieli nieruchomości lub podmiotów finansujących ich nabywanie przed konsekwencjami ryzyka prawnego, związanego z nabyciem wadliwego tytułu prawnego do nieruchomości. Po bliższym przyjrzeniu się zasadom działania tego ubezpieczenia i specyfice ryzyk nim obejmowanych, a także obserwując polski rynek nieruchomości, regulujące go przepisy prawne w kontekście historii polskiej własności prywatnej w okresie powojennym (i nie tylko) wydaje się, że ma ono perspektywy rozwoju i właściwie dziwić może, dlaczego ubezpieczenie to tak późno zaczyna na nim funkcjonować. Podstawę do wprowadzenia takich ubezpieczeń na rynek stworzyła ustawa o działalności ubezpieczeniowej uchwalona w 1990 r.², dostosowująca polskie ustawodawstwo do pierwszej generacji dyrektyw UE i wprowadzająca w załączniku osiemnaście grup ubezpieczeń majątkowych. Na gruncie oferty polskich ubezpieczycieli można zadawać sobie pytanie, czy ubezpieczenie tytułu prawnego jest jednak na nim w ogóle obecne.

Celem niniejszego opracowania jest przybliżenie czytelnikowi zasad funkcjonowania ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości oraz przedstawienie możliwości jego rozwoju na polskim rynku ubezpieczeniowym z uwzględnieniem specyfiki polskiego prawa dotyczącego nabywania nieruchomości, a także zaprezentowanie koncepcji tego ubezpieczenia, wynikającej z praktyki ubezpieczeniowej na świecie. Tezy zawarte w opracowaniu

¹ Opinie takie zawarte są w licznych raportach na temat polskiego rynku ubezpieczeń, np. <http://www.insurancemarketreport.com/Reports/>, <http://www.businesswire.com/news/home/20110614007000/en/Research-Markets-Poland-Insurance-Market-Forecast-2014>, <http://www.pr-inside.com/market-report-poland-insurance-report-r2698858.htm>.

² Ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz. U. Nr 50, poz. 341 z późn. zm.).

będą koncentrować się na aspektach prawnych zarówno samego ubezpieczenia, jak i jego przedmiotu, a więc wad prawnych mogących wpływać na tytuł do nieruchomości.

2. Geneza i rozwój instytucji ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości na świecie

Geneza ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości – jak już wspomniano – wywodzi się ze Stanów Zjednoczonych, gdzie została zapoczątkowana przez Benjamina Franklina. Powstało ono na tle procesów sądowych, a wśród nich najslawniejszej sprawy *Watson v. Muirhead*³, dotyczącej badania stanu prawnego nieruchomości przy jej nabywaniu przez osoby uczestniczące w transakcji przenoszenia własności. Na tle stwierdzonej wówczas odpowiedzialności pośrednika za brak dokładnego zbadania stanu prawnego poruszona została kwestia zapewnienia kupującemu lepszej ochrony przed ryzykiem prawnym związanym z nabyciem nieruchomości.

Pierwszym towarzystwem ubezpieczeniowym oferującym ubezpieczenie tytułu prawnego nieruchomości było Law Property Assurance and Trust Society utworzone w 1853 r. Największy rozwój ubezpieczeń tego typu przypadł na początek XX w., w latach 20., kiedy to miał miejsce *boom* inwestycyjny na rynku nieruchomości. W kolejnych latach przeżywało ono ciągły wzrost pomimo Wielkiego Kryzysu ogarniającego wszystkie sektory gospodarki, w tym także rynek ubezpieczeń związanych z kredytami hipotecznymi (*Mortgage Insurance*)⁴. Od tego czasu ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości przebyło długą drogę rozwoju, aby przybrać dzisiejszy kształt. Obecnie oferowane jest niemal na całym świecie, choć – jak podkreśla się – głównie przez ubezpieczycieli amerykańskich, zaś statystycznie znakomita większość zawieranych umów nadal dotyczy nieruchomości położonych w USA. Zjawisko to tłumaczone jest niedoskonałością systemu rejestracji tytułów prawnych do nieruchomości w większości stanów USA, gdzie polega on wyłącznie na ujawnianiu dokumentów przedkładanych przez osoby zainteresowane bez dokonywania ich merytorycznej weryfikacji⁵, a za główne zabezpieczenie uważa się system *representations and warranties* (oświadczeń i zapewnień co do stanu prawnego przedmiotu sprzedaży) składanych przez sprzedawcę⁶. Należy przy tym wskazać, że omawiane ubezpieczenie przyczyniło się w dużej mierze do rozwoju i wzmocnienia systemu informacyjnego o tytułach prawnych nieruchomości amerykańskich oraz do wypracowania jednolitych wzorców ubezpieczeniowych w tym zakresie. Znaczącą rolę w tym procesie odegrało stowarzyszenie ubezpieczycie-

³ *Watson v. Muirhead* 75 Pa 161 (1868).

⁴ A. Saniewski, M. Wydra, *Ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości*, Wiadomości Ubezpieczeniowe 2009, nr 3, s. 130.

⁵ P. Burke, *Law of title insurance*, Aspen Publishers Online, 2000, s. 1–9.

⁶ Należy wskazać, że system tzw. *Reps & Warranties* stanowił tylko o tyle efektywne zabezpieczenie, o ile wypłacalny był sam sprzedawca i możliwe było w praktyce efektywne egzekwowanie od niego zwrotu ceny i roszczeń odszkodowawczych w przypadku ujawnienia się wad tytułu prawnego do nieruchomości. Ze względu jednak na ograniczoną efektywność powyższego uznano, że ubezpieczenie TI może skuteczniej zabezpieczać transakcje.

li prowadzących działalność w zakresie *title insurance* od 1907 r. pod nazwą *American Land Title Association (ALTA)*⁷. Na intensywny rozwój ubezpieczenia wad tytułu prawnego do nieruchomości wskazuje także liczba ubezpieczycieli działających na rynku amerykańskim, która doszła w latach 50. ub. wieku do 150⁸, biorąc pod uwagę, że w wielu stanach USA istnieje wymóg funkcjonowania ubezpieczycieli oferujących ubezpieczenie TI tylko w tej grupie ubezpieczeń (*monoline insurance companies*). Liczba ich obecnie uległa znacznemu zmniejszeniu na skutek trendu koncentracji kapitału i wynosi ok. 40⁹.

Na zakończenie uwag w zakresie genezy i historii ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości należy podkreślić, że ubezpieczenie to postrzegane jest jako jedyny produkt ubezpieczeniowy będący oryginalnym wytworem amerykańskiej myśli ubezpieczeniowej, choć uważa się, że powstał pierwotnie raczej na potrzeby samych ubezpieczycieli i zabezpieczenia ich interesów przed ryzykiem wad tytułu prawnego ubezpieczanych nieruchomości niż samych właścicieli nieruchomości. Istotą jego bowiem od samego początku było dokonywanie przez ubezpieczycieli audytu prawnego ubezpieczanej nieruchomości, co pozwalało też na zminimalizowanie ryzyka związanego z ubezpieczeniem TI¹⁰.

3. Konstrukcja prawna ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości na gruncie prawa polskiego

Na początku rozważań nad istotą tego ubezpieczenia można postawić tezę, że jego przedmiotem są **ryzyka związane z tytułem prawnym do nieruchomości, a mianowicie konsekwencje finansowe wadliwego tytułu prawnego nabytego bądź obciążonego na rzecz ubezpieczonego**.

Analizując ten rodzaj ubezpieczenia warto jednak wyjaśnić, co oznacza pojęcie tytułu prawnego do nieruchomości ogólnie, jak i dla celów umowy ubezpieczenia, zwłaszcza że potoczne rozumienie tego pojęcia, używane w praktyce, wydaje się nieprecyzyjne i mylące. W myśl prawa polskiego (choć ustawowej definicji w tym względzie brak), **tytuł prawny można określić jako stosunek prawny do nieruchomości** (podmiotowe prawo rzeczowe)¹¹, określony przez przepisy prawa, zezwalający na posiadanie, używanie, korzystanie z pożytków, jak również rozporządzanie nieruchomością¹² (art. 140 k.c.). Tytuł prawny do nieruchomości nie jest pojęciem jednorodnym, może istnieć wiele różnych tytułów do nieruchomości uprawniających do wszystkich powyższych czynno-

⁷ M. Wydra, *Rynek Finansowania nieruchomości: Title Insurance – ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości*, Finansowanie Nieruchomości (kwartalnik), lipiec–wrzesień 2009, s. 2.

⁸ P. Burke, *Law...*, s. 1–10.

⁹ M. Wydra, *Rynek finansowania nieruchomości: Title insurance...*, s. 3.

¹⁰ P. Burke, *Law...*, s. 1–10.

¹¹ Prawo takie opisuje się jako zespół powiązanych funkcjonalnie ze względu na ich treść wolności, uprawnień i kompetencji, P. Machnikowski, *Podmiotowe prawa rzeczowe*, (w:) *Prawo rzeczowe*, t. 3, *System prawa prywatnego*, Warszawa 2007, s. 12 i n.

¹² Art. 140 k.c. przewiduje, że, „w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą”.

ści względem nieruchomości, jak i do niektórych. Tak więc tytułem do nieruchomości będą zarówno prawa bezwzględne, takie jak własność i użytkowanie wieczyste, jak i te pochodzące ze stosunków umownych, takich jak najem, dzierżawa, itp. Jest to więc określona przez przepisy prawa forma władztwa nad nieruchomością. Treść pojęcia tytułu prawnego będzie się różniła także ze względu na rodzaj nieruchomości objętej tytułem prawnym, a więc w zależności od tego, czy będzie to nieruchomość gruntowa, budynek, czy też lokal¹³.

Największe praktyczne znaczenie dla ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości ma własność (i użytkowanie wieczyste – z pewnymi ograniczeniami wynikającymi ze stosunku pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, która jest najszerszym znanym prawem majątkowym w stosunku do nieruchomości. Własność oznacza, w myśl art. 140 k.c. oraz poglądów doktryny (która wskazuje na pominięcie niektórych aspektów prawa własności przez brzmienie przepisów k.c.) wolność do posiadania rzeczy (*ius possidendi*), korzystania z niej, wolność do pobierania pożytków (*ius utendi-fruendi*) oraz wolność do rozporządzania rzeczą (*ius disponendi*)¹⁴. Użytkowanie wieczyste różni się od własności tym, że zakres wolności prawnie chronionej wynika nie tylko z ustawy, lecz także z umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (co do zakresu korzystania z gruntu).

Kolejną kwestią wymagającą uwagi jest pojęcie wadliwości tytułu prawnego stanowiące istotę ryzyka w tego rodzaju ubezpieczeniu. Omawiając je można wyjść od konstrukcji wad rzeczy sprzedanej, a w szczególności wad prawnych. Jest ono uregulowane w przepisach dotyczących umowy sprzedaży w zakresie odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Artykuł 556 § 2 k.c. wskazuje na okoliczności, w których można uznać, że rzecz ma wadę prawną. Jest to mianowicie sytuacja, gdy rzecz nie stanowi własności sprzedawcy, lecz należy do osoby trzeciej, lub też gdy rzecz jest obciążona prawem osoby trzeciej, przy czym za obciążenie należy uznać także prawa obligacyjne przysługujące osobom trzecim w stosunku do przedmiotu sprzedaży, które powodują, że kupujący nie jest w stanie w pełni korzystać z kupionej rzeczy¹⁵. W doktrynie uważa się, że **wada prawna musi stanowić przede wszystkim rzeczywistą i odczuwalną niemożność lub trudność w korzystaniu z rzeczy, ale również potencjalne ryzyko utraty rzeczy w wyniku wykonania uprawnień przysługujących osobie trzeciej**¹⁶. I choć ustawowe pojęcie wady prawnej na potrzeby rękojmi obejmuje zarówno wady istotne i nie-

¹³ „Art. 46. § 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”. Odnośnie do rodzajów nieruchomości w prawie polskim patrz B. Wierzbowski, *Gospodarka nieruchomościami. Podstawy prawne*, Warszawa 2010, s. 15–40.

¹⁴ A. Stelmachowski, *Zarys teorii prawa cywilnego*, Warszawa 2001, s. 232.

¹⁵ Wyrok SN z 12 maja 1980 r. (I CR 107/80).

¹⁶ M. Podhorecka, *Rękojmia za wadę prawną przy sprzedaży rzeczy ruchomych*, PS 2006, nr 11/12, s. 90; tak więc za wadę prawną nie uznaje się zabezpieczenia na potrzeby procesu karnego z uwagi na brak opłaconych podatków i opłat administracyjnych, wówczas bowiem przedmiot ma wadę fizyczną (wyrok SA w Katowicach z 14 listopada 2003 r., I ACa 524/03).

istotne, jak też usuwalne i nieusuwalne, nie ulega raczej wątpliwości, że większość wad tytułu prawnego do nieruchomości będzie stanowić zarówno wadę istotną, jak i nieusuwalną. O istotności tej wady przesądza możliwość faktycznej utraty praw wynikających z posiadania ważnego tytułu prawnego do nieruchomości lub charakter istniejącego obciążenia. Z pewnością za istotną zostanie uznana wada polegająca na przysługiwaniu tytułu prawnego osobie trzeciej, za nieistotne zaś obciążenie nieutrudniające wykonywania praw do nieruchomości, np. na rzecz dostawcy mediów (choć z pewnością trudno w sposób *a priori* dokonywać takiej oceny, gdyż będzie to uzależnione od każdego indywidualnego przypadku, związanego z rodzajem nieruchomości, jej sposobem użytkowania, a wreszcie od planów inwestycyjnych z nią związanych). Natomiast o nieusuwalności wady prawnej będzie w praktyce decydował stan faktyczny z chwili dokonania czynności prawnej przenoszącej tytuł prawny do nieruchomości. Oczywiście są sytuacje, w których istnieje możliwość usunięcia wady prawnej, a do tych należy konwalidowanie czynności kulejącej poprzez np. wyrażenie zgody osoby uprawnionej (art. 63 k.c.) na jej dokonanie *post factum*. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy do zbycia nieruchomości konieczna jest zgoda małżonka¹⁷ lub zachodzi konieczność potwierdzenia czynności przez rzekomego pełnomocnika¹⁸. Możliwość takiej konwalidacji nie wchodzi w grę w sytuacji konieczności uzyskania na przeniesienie zgody organu państwa (wówczas zachodzi bezwzględna nieważność czynności z mocy art. 58 k.c.). Podobne w skutkach może okazać się zaniechanie spełnienia wymogu wyrażenia zgody przez zgromadzenie wspólników na zawarcie umowy dotyczącej nieruchomości¹⁹. Trzeba jednak mieć na uwadze, że pod względem formalno-prawnym konwalidacja taka będzie obejmowała jedynie czynność prawną zmierzającą do nabycia tytułu prawnego, nie zaś tytułu jako takiego. Usunięcie wady może więc dotyczyć samej czynności przeniesienia tytułu prawnego, nie zaś stanu faktycznego dotyczącego nieruchomości jako takiej.

Rozważając kwestie wadliwości tytułu prawnego do nieruchomości według prawa polskiego, nie można zapominać o specyfice naszego systemu róż-

Patrz także A. Szpunar, *Uwagi do rękopisu za wady prawne przy sprzedaży*, Rejent 1997, nr 6, s. 9.

¹⁷ Art. 37 k.r.o. „§ 1. Zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków”.

¹⁸ Art. 103 § 1 k.c. przewiduje, że w przypadku, gdy zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta.

¹⁹ Zgodnie z art. 17 k.s.h., jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna (zgoda może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę, potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej). Natomiast art. 228 k.s.h. przewiduje wymóg uzyskania zgody Zgromadzenia wspólników na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

niającego nieskuteczność od nieważności czynności prawnej. Jak już zostało wskazane, wada tytułu prawnego (w swej najpoważniejszej wersji) polega przede wszystkim na braku skutecznego przeniesienia tytułu prawnego przez osobę do tego nieuprawnioną. Wada czynności polegającej na takim przeniesieniu nie zawsze będzie jednak powodowała nieskuteczność przeniesienia (co wpływa na rozmiar ryzyka ubezpieczeniowego), co więcej zaś, nie będzie z zasady czynnością nieważną²⁰.

Z przeciwnego punktu widzenia zaś, w przypadku nieważności czynności przenoszącej tytuł prawny do nieruchomości, trudno mówić o jego wadliwości w klasycznym ujęciu definiowanym przez kodeks cywilny na potrzeby rękojmi za wady rzeczy sprzedanej lub ochrony nabywcy w dobrej wierze. W takim przypadku ochrona nabywcy, nawet będącego w dobrej wierze, nie może być zastosowana, brak jest także czynności (umowy) do skorzystania z przywileju rękojmi (zarówno na podstawie przepisów o umowie sprzedaży, jak i rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych)²¹. W takiej sytuacji nabywcy przysługiwać mogą wobec zbywcy roszczenia na innej podstawie, np. na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych, o wyzysku lub też dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. Zawarcie nieważnej umowy mającej na celu nabycie nieruchomości może powodować w praktyce podobne skutki jak zawarcie umowy nieskutecznej, tj. pozbawienie władztwa nad nieruchomością, lecz niesie pod tym względem daleko większe ryzyko. O ile bowiem na podstawie umowy nieskutecznej istnieje szansa na nabycie tytułu prawnego do nieruchomości, o tyle na podstawie umowy dotkniętej sankcją nieważności takiej możliwości nie ma. Mając to na uwadze wydaje się, że **potrzeba objęcia takiej sytuacji ochroną ubezpieczeniową jest nawet większa**. Czy jednak jest do zaakceptowania dla ubezpieczycieli?

²⁰ Umowa dotycząca zbycia (...) nie jest bezwzględnie nieważna, nawet gdyby zbywca nie był ich właścicielem. Przepisy o sprzedaży rzeczy mają bowiem odpowiednie zastosowanie do sprzedaży praw (art. 555 k.c.). Zasada *nemo plus iuris in alium transfere potest quam ipse habet* rzutuje na skutki umowy, a nie na jej ważność. Brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela jest wadą prawną w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. Skoro instytucja rękojmi za wadę prawną w kodeksie cywilnym jest unormowana odrębnie, to skutki zawarcia umowy sprzedaży wadliwej należy oceniać według przepisów o rękojmi, bez potrzeby sięgania do ogólnych przepisów o nieważności umowy (wyrok SN z 13 stycznia 2010 r., I CSK 357/09). W polskim systemie prawnym nie ma przepisu zakazującego zbywania rzeczy cudzej, a zasada *nemo plus iuris...* oznacza, że zbycie rzeczy, do której zbywca nie ma takiego prawa nie powoduje skutków prawnych przejścia tego prawa, co bynajmniej nie jest równoznaczne z nieważnością umowy. Umowa taka jest ważna, choć dotknięta wadą prawną w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. W sprawie jednak, w której powód żąda ustalenia nieważności czynności prawnej Sąd nie może orzec w wyroku (art. 189 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 k.p.c.), że czynność ta była bezskuteczna (wyrok SN z 11 lutego 2003 r., V CKN 1651/00). Z nabyciem rzeczy od osoby nieuprawnionej nie można zresztą wiązać nieważności umowy w rozumieniu art. 58 § 1 i 2 k.c. Co najwyżej można tu mówić o bezskuteczności umowy, a w istocie o jej wadzie na gruncie przepisów o sprzedaży (art. 556 § 2 k.c.), co podlega ocenie z uwzględnieniem przepisów o odpowiedzialności sprzedawcy za wady prawne (wyrok SN z 5 października 2000 r., II CKN 750/99).

²¹ Zgodnie z wyrokiem SN z 24 stycznia 2002 r. (III CKN 405/99) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli umowa o przeniesienie własności nieruchomości była nieważna.

Według przepisów kodeksu cywilnego, ubezpieczenie tytułu prawnego należy do kategorii umów ubezpieczenia majątkowego, które – zgodnie z art. 821 k.c. – obejmujących każdy interes majątkowy, który nie jest sprzeczny z prawem i daje się ocenić w pieniądzu. Tak zdefiniowany przedmiot ubezpieczenia będzie determinował nie tylko konkretny interes leżący w obrębie tytułu prawnego do nieruchomości, lecz także osobę ubezpieczonego. Bo choć zasadniczo osobą chronioną zdaje się być nabywca tytułu prawnego do nieruchomości, mający żywotny interes w zachowaniu go w takiej treści, w jakiej zamierzał go nabyć, to w praktyce głównymi zainteresowanymi bywają banki udzielające finansowania nabycia nieruchomości. One też okazały się na amerykańskim rynku ubezpieczeniowym głównym motorem napędowym rozwoju tego rodzaju ubezpieczenia. Interes kredytodawcy będzie polegał docelowo na zabezpieczeniu spłaty zadłużenia, co w dużym stopniu zależy od pozostawania substratu tego zadłużenia w nienaruszonym posiadaniu kredytobiorcy. W zależności od tego, czy interes ubezpieczeniowy będzie chroniony, odpowiednio ukształtowany zostanie przedmiot umowy ubezpieczenia²². W przypadku gdy ubezpieczonym jest bank kredytujący nabycie nieruchomości (*lender's policy*), przedmiotem ubezpieczenia będzie ochrona tytułu własności kredytowanej nieruchomości, a ponadto – jak wskazuje praktyka – „ochrona prawomocności i skuteczności ustanowienia hipoteki”²³. Jako odrębne ryzyko będące przedmiotem ochrony określany jest także długi termin upływający pomiędzy złożeniem oświadczenia o ustanowieniu hipoteki do momentu jej rejestracji²⁴. W przypadku ubezpieczenia zawieranego przez lub na rzecz właściciela nieruchomości (*owner's policy*), zasadniczym przedmiotem ochrony będzie ryzyko związane z tytułem prawnym do nieruchomości (jego utraty lub obciążenia). W obydwu przypadkach dodatkowym ryzykiem będącym przedmiotem ochrony mogą być koszty ochrony prawnej przed roszczeniami osób trzecich w zakresie skuteczności przeniesienia tytułu prawnego lub ustanowienia zabezpieczenia (w przypadku ubezpieczenia rekomendowanego dla banku). Umowy *title insurance* zawierane są zazwyczaj na okres kredytowania nieruchomości za zapłatą jednorazowej składki – w przypadku *lender's policy* lub na okres przysługiwania ubezpieczonemu prawa własności – w przypadku *owner's policy*.

Uogólniając można powiedzieć, że w klasycznym ujęciu ubezpieczenie tytułu prawnego zabezpieczać będzie finansowe konsekwencje sytuacji, gdy nieruchomość, do której ubezpieczony posiada interes, stanowi własność lub

²² Patrz rozważania autorki dotyczące interesu ubezpieczeniowego w komentarzu do art. 821 k.c. Komentarz do art. 821 kodeksu cywilnego (Dz.U.64.16.93), (w:) A. Brodecka-Chamera, Z. Brodecki, D. Fuchs, M. Glicz, B. Janyga, B. Kęszycka, K. Malinowska, J. Nawracała, M. Serwach, E. Sodolska, P. Sukiennik, E. Wieczorek, *Prawo ubezpieczeń gospodarczych. Komentarz*, t. II. *Prawo o kontraktach w ubezpieczeniach. Komentarz do przepisów i wybranych wzorców umów*, wyd. II, LEX a Wolters Kluwer business, Warszawa 2010.

²³ Należy mieć bowiem na uwadze, że hipoteka powstaje dopiero z chwilą jej rejestracji w systemie ksiąg wieczystych, a więc uprawomocnienia się postanowienia o jej wpisie (wpis ma więc charakter konstytutywny). Stanowi o tym art. 67 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.).

²⁴ M. Wydra, A. Saniewski, *Ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości...*, s. 140.

jest obciążona na rzecz osoby trzeciej. Konsekwencją tą zaś może być przede wszystkim utrata nieruchomości (tytułu prawnego wraz ze wszystkimi tego skutkami w postaci posiadania, korzystania, itp.), a skutkiem ubocznym takiego stanu rzeczy będzie także konieczność ponoszenia kosztów obrony przed roszczeniem osoby trzeciej.

Z praktycznego punktu widzenia ubezpieczenie tytułu prawnego uważane jest za „produkt usługowy” z uwagi na fakt, że ubezpieczyciel w ramach oceny ryzyka ubezpieczeniowego sam dokonuje analizy prawnej tego tytułu, obejmowanego zakresem ubezpieczenia, czym jednocześnie zmniejsza ryzyko wystąpienia szkody²⁵. Z tego też względu ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości przejawia stosunkowo niską szkodowość, choć uznawane jest za dość drogie w „obsłudze” z uwagi na wysokie koszty audytów prawnych nieruchomości, szczególnie w USA. **Cechą charakteryzującą tego rodzaju ubezpieczenie jest także jego „katastroficzny” charakter, w tym sensie, że skutki realizacji głównego ryzyka, jakim jest utrata tytułu prawnego, przypominają całkowite zniszczenie rzeczy objętej ubezpieczeniem, brak jest natomiast w ogóle możliwości szkody częściowej. W takim wypadku, świadczenie ubezpieczyciela polega na zapłacie wartości nieruchomości objętej ubezpieczeniem.**

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia w zakresie ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości, należy dokonać rozróżnienia tej konstrukcji na gruncie przepisów dotyczących działalności ubezpieczeniowej, w tym przede wszystkim załącznika nr 1 do ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej, określających grupy ryzyk, w których ubezpieczyciele mogą prowadzić działalność. W zależności od zakresu ochrony oferowanego przez zakład ubezpieczeń będzie to ubezpieczenie ryzyk finansowych przewidzianych w grupie 16 załącznika²⁶ – w przypadku objęcia zakresem ubezpieczenia skutków rzeczowych (w sensie finansowej konsekwencji dla nabywcy lub kredytodawcy) ujawnienia wady tytułu prawnego do nieruchomości. Dużo bardziej popularne będzie jednak, z uwagi na polską praktykę rynkową, ubezpieczenie przewidziane w grupie 17 załącznika do ustawy o działalności ubezpieczeniowej, czyli „ubezpieczenia ochrony prawnej”. Oczywiście należy zwrócić uwagę, że w przypadku ubezpieczenia o szerszym zakresie ryzyko ochrony prawnej jest także objęte jego zakresem, wskutek czego mamy do czynienia z produktem kompleksowym, a nawet – jak podnoszą niektórzy przedstawiciele doktryny ubezpieczeniowej – z dwiema odrębnymi umowami ubezpieczenia ujętymi jedynie do celów technicznych w ramach jednych ogólnych warunków ubezpieczenia.

²⁵ M. Wydra, *Rynek...*, s. 4.

²⁶ Grupa 16 obejmuje ubezpieczenia różnych ryzyk finansowych, których wyliczenie w 10. punkcie „*innych strat finansowych*” jest jedynie przykładowe. W doktrynie wymienia się także inne ubezpieczenia związane z nieruchomościami (głównie z działalnością inwestycyjną w zakresie nieruchomości), a należące do ryzyk finansowych, np. ubezpieczenia budowlano-montażowe, *business interruption* i inne – patrz K. Lewandowski, *Ubezpieczenia nieruchomości*, Warszawa 2006, s. 144.

4. Perspektywy rozwoju ubezpieczenia tytułu prawnego w Polsce

Zagadnieniem istotnym dla dokonania oceny perspektyw rozwoju ubezpieczenia tytułu prawnego dla potrzeb konstrukcji przedmiotu i zakresu ubezpieczenia tytułu prawnego do nieruchomości jest kwestia nie tylko powstawania wad prawnych, lecz przede wszystkim skutków prawnych ich zaistnienia. **System prawa polskiego oferuje bowiem zarówno kupującemu, jak i osobom trzecim uprawnionym do nieruchomości szereg uprawnień do ochrony swoich interesów**, przy czym uprawnienia te mogą prowadzić do odmiennych skutków rzeczowych w zakresie tytułu prawnego do nieruchomości. Znana doktrynie zasada *nemo plus iuris transfere potest quam ipse habet*, oznaczająca niemożność przeniesienia na osobę trzecią więcej praw niż się samemu posiada, została (jak już wspomniano wyżej) przełamana przez przepisy prawa cywilnego, dotyczące nabywania rzeczy od osoby nieuprawnionej przez kupującego będącego w dobrej wierze, w szczególności przez konstrukcję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wywiera to istotny wpływ na ocenę ryzyka związanego z ubezpieczeniem tytułu prawnego i perspektywy związane z rozwojem tego typu ubezpieczenia na rynku polskim.

Zasada ta polega na tym, że „w razie niezgodności między 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 treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych)”²⁷. Jak wskazuje doktryna, „punktem wyjścia w konstruowaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest możliwość wystąpienia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym”. Konsekwencją takiego stanu rzeczy jest kolizja dwóch wartości, a mianowicie bezpieczeństwa obrotu z interesem osób, których prawa nie są ujawnione w księdze wieczystej lub są ujawnione niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Działanie rękojmi jest uzależnione od jednoczesnego spełnienia kilku przesłanek, wśród których, oprócz wspomnianej niezgodności²⁸, jest nabycie tytułu prawnego ujawnionego w księdze w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi, a centralne

²⁷ Art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361).

²⁸ Niezgodność, o jakiej mowa, zachodzi wówczas, kiedy treść wpisu nie odzwierciedla rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym. W ujęciu ogólnym niezgodność ta powstaje bądź na skutek wadliwości wpisu, bądź w związku ze zmianami w stosunkach prawno-rzeczowych, niezależnymi od wpisu w księdze wieczystej; np. śmierć wpisanego właściciela, uchylene aktu własności ziemi, na podstawie którego wpisano właściciela (por. uchwałę SN z 18 maja 1975 r., III CZP 23/73, OSNCP 1974, nr 1, poz. 3), zasiedzenie nieruchomości objętej księgą, niezgodność powstała w wyniku zmiany stanu prawnego, tj. uwłaszczenia państwowych osób prawnych na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu

miejsce zajmuje dobra wiara nabywcy²⁹, oznaczająca, że nabywca w chwili dokonywania czynności przenoszącej tytuł prawny do nieruchomości nie wiedział o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo gdy o takiej niezgodności nie mógł się z łatwością dowiedzieć. Problematyka dobrej wiary doczekała się zarówno bogatej literatury, jak i orzecznictwa, których jednak nie ma potrzeby przytaczać na potrzeby niniejszego opracowania. Wystarczy stwierdzić, że nabywca dokonując weryfikacji stanu prawnego nieruchomości choćby w podstawowym zakresie (a więc w zakresie informacji łatwo dostępnych) dokonuje aktu staranności wystarczającego do zaistnienia po jego stronie dobrej wiary. Jeżeli przed taką czynnością sprawdzenia dokona także ubezpieczyciel na potrzeby ubezpieczenia tytułu prawnego, ryzyko związane z umową ubezpieczenia może zostać w dużym stopniu zminimalizowane. Warto podkreślić, że **przedmiotem badania ubezpieczyciela (jeżeli umowa ubezpieczenia zawierana jest po nabyciu tytułu prawnego) powinny być także akty staranności po stronie nabywcy, a więc nie tyle nawet powtórne badanie stanu prawnego nieruchomości, lecz raczej weryfikacja, czy nabywca dokonał takich czynności, które skutkują zaistnieniem po jego stronie dobrej wiary**, ta bowiem oceniana jest na chwilę dokonywania czynności nabycia nieruchomości.

Dodatkowym **zabezpieczeniem interesów nabywcy tytułu prawnego do nieruchomości mogą być obowiązki nałożone na notariusza** na podstawie przepisów ustawy Prawo o notariacie³⁰, który ma obowiązek dokonać aktów staranności (z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru swojej działalności), aby zapewnić dokonanie czynności zgodnie z prawem, a za niedochowanie należytej staranności w tym zakresie ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą (wobec swoich klientów), zabezpieczoną dodatkowo obowiązkowym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem zawodu.

Pomimo, wydawałoby się, dobrego klimatu prawnego dla bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, jakim jest rękojmia publicznej wiary ksiąg wieczystych, niewątpliwie nie zostały w polskim systemie prawnym wyeliminowane wszystkie ryzyka związane z nabywaniem i kredytowaniem nieruchomości, w przeciwnym razie ubezpieczenie tytułu prawnego nie miałoby na rynku większego popytu ani perspek-

nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464), według którego grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub gminy, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, innych niż Skarb Państwa, stały się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego (obecnie art. 200 u.g.n.).

²⁹ S. Rudnicki, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2001, s. 301; J. Stysiak, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, R. 1994, nr 12, s. 93; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 37 i n.

³⁰ Chodzi tu głównie o obowiązek czuwania przez notariusza przy dokonywaniu czynności notarialnych nad należytytym zabezpieczeniem praw i słusznych interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne; patrz ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 z późn. zm.).

tyw rozwoju. Po pierwsze bowiem, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych ma działanie ograniczone³¹, po drugie zaś, specyfika polskiego rynku nieruchomości obejmuje także liczne ryzyka związane z historią stosunków własnościowych przed i po II wojnie światowej. Na skutek problemów z reprivatyzacją nieruchomości i niepewnością ich stanu własności, ryzyka te z biegiem czasu nie wygasły. Jest to szczególnie widoczne w dużych miastach objętych nieraz specyficznymi regulacjami prawnymi, jak Warszawa z jej „dekretem warszawskim”³². W tych sytuacjach ochrona wynikająca z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie zapewnia w 100% bezpieczeństwa transakcji, zwłaszcza że dobra wiara nabywcy przesądzająca o skuteczności nabycia nieruchomości jest kategorią oceną, uzależnioną od licznych czynników, takich jak: korzystanie z pomocy prawnej, profil działalności samego nabywcy, jego znajomość rynku nieruchomości itp. Liczne ryzyka tego rodzaju istnieją także nadal w stosunkach wiejskich, gdzie znacząca liczba nieruchomości została, począwszy od lat 70., nabyta (w sensie prawnym) na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych³³ w drodze wydania aktu własności ziemi. Praktyka wskazuje, że akty te, wydawane w drodze decyzji administracyjnych, pomijały w wielu sytuacjach aktualne stosunki własnościowe, wynikające z małżeństwa, dziedziczenia, itp. Ich **rezultatem są liczne spory zawisłe w sądach w tym przedmiocie, a dotyczące nieruchomości**, które dawno przestały mieć charakter rolny i stanowią teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. **Ryzyko inwestorów w takich sytuacjach jest niebagatelne i z pewnością dla nich ubezpieczenie tytułu prawnego w podstawowej formie może stanowić realne zabezpieczenie ryzykowej transakcji.**

Problem ten został zauważony już jakiś czas temu przez system bankowy i zaowocował przyjęciem w Rekomendacji z 15 stycznia 2010 r. (I Rekomendacja)³⁴ założeń o upowszechnieniu ubezpieczenia tytułu prawnego nieruchomości, które pozwoliłoby na „likwidację patologii na etapie uzyskiwania tytułu własności do nieruchomości będącej przedmiotem zabezpieczenia kredytu hipotecznego i obrotu gospodarczego”. W rekomendacji tej wskazuje się jako główne ryzyko „zbyt długi czas oczekiwania na wpis prawa własności do księgi wieczystej, który może trwać nawet kilka miesięcy”, oraz podkreśla się, że „obecnie odnotowuje się przypadki wykorzystywania ww. słabości krajowego systemu prawnego, co przyczyniło się do pewnych strat osób zaangażowanych w proces obrotu gospodarczego na rynku nieruchomości”. Szczególne ryzyka, jakie zostały wymienione, to: brak rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych

³¹ Nie obejmuje ona przede wszystkim czynności nieodpłatnych, takich jak darowizna, a ponadto nie działa przy czynnościach nieważnych z mocy prawa oraz z oczywistych względów w sytuacji, gdy nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

³² Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z dnia 21 listopada 1945 r.).

³³ Dz. U. Nr 27 poz. 250 z późn. zm.

³⁴ Rekomendacja ta dostępna jest na stronie internetowej Związku Banków Polskich: <http://www.zbp.pl/>

przy czynnościach nieodpłatnych, brak ujawniania w przeszłości prawa dożywocia w księdze wieczystej, brak weryfikacji księgi wieczystej w dniu nabycia nieruchomości, termin 3 dni dla złożenia przez notariusza aktu notarialnego w sądzie wieczystoksięgowym i ryzyko zmiany stanu prawnego w tym okresie³⁵. Problematyka ubezpieczenia tytułu prawnego została także poruszona w II Rekomendacji Związku Banków Polskich i Polskiej Izby Ubezpieczeń z 22 grudnia 2010 r., gdzie **zostało ono uznane za jeden z czterech głównych rodzajów ubezpieczeń towarzyszących działalności kredytowej banków. Określono je jako ubezpieczenie od skutków wad prawnych nieruchomości, w tym obciążeń nieruchomości, które nie zostały zidentyfikowane przed zawarciem umowy kredytowej**³⁶.

Czy jednak, pomimo szumnych prasowych zapowiedzi, ubezpieczenie tytułu prawnego w swej właściwej formie naprawdę weszło na polski rynek ubezpieczeniowy? Analiza ofert ubezpieczycieli wskazuje, że tak nie jest. Przedmiotem jedyne go dostępnego (a i to „za pośrednictwem” banków) ubezpieczenia jest obecnie wyłącznie ochrona prawna dochodzonych przed sądem lub innym organem interesów ubezpieczonego, któremu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości lub jego ekspektatywa – związanych z wystąpieniem wady prawnej tytułu prawnego lub ekspektatywy do takiego tytułu. Jak wynika z powyższego możemy mieć w Polsce do czynienia zasadniczo tylko z produktem pomocniczym, jakim jest ubezpieczenie ochrony prawnej, nie zaś ubezpieczenie konsekwencji finansowych wadliwości tytułu prawnego³⁷. Z takiej sytuacji wynika też brak polskiego orzecznictwa sądowego, które mogłoby stanowić wskazówkę przesądzającą o koncepcji tego rodzaju ubezpieczenia na potrzeby polskiego rynku ubezpieczeniowego. Rezultat praktyczny takiego podejścia, w którym ochroną obejmuje się wyłącznie koszty prawne, jest bardzo wymierny. Ubezpieczający może uzyskać w przypadku realizacji ryzyka wady prawnej tytułu prawnego nieruchomości jedynie zwrot kosztów ochrony prawnej, tj. najczęściej postępowania spornego w sądzie, i choć mogą być to koszty niebagatelne, biorąc pod uwagę dwie instancje sądowe oraz postępowanie kasacyjne, to jednak nie mogą się równać ze świadczeniem, na które mógłby liczyć w przypadku ubezpieczenia tytułu prawnego (jako ryzyka finansowego). Wówczas bowiem świadczenie ubezpieczyciela polegałoby nawet na wypłacie pełnej ceny nieruchomości (zapłaconej lub aktualnej), w przypadku utraty (lub braku na-

³⁵ J. Furga, M. Wydra, *Zarząd Banków Polskich o mieszkaniach*, oprac. Komitet ds. Finansowania Nieruchomości, <http://www.kongresbudownictwa.pl/pliki/zarzad%20bankow%20polskich%20o%20mieszkaniach.doc>

³⁶ Rekomendacja Polskiej Izby Ubezpieczeń oraz Związku Banków Polskich w sprawie dobrych praktyk w zakresie ubezpieczeń finansowych powiązanych z produktami bankowymi zabezpieczonymi hipotecznie, http://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/II_rekomendacja_ba.pdf

³⁷ Patrz np. ubezpieczenie oferowane do niedawna przez Concordię, które w ostatnich miesiącach zniknęło jednak z jej oferty. Obecnie ubezpieczenie ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości oferuje TU Europa SA, umowy ubezpieczenia w tym zakresie mają jednak charakter głównie ubezpieczenia grupowego, zapewnianego przez bank na rachunek kredytobiorców. Jak wynika z informacji udostępnianych przez tego ubezpieczyciela, brak jest oferty tego typu ubezpieczenia skierowanej do osób indywidualnych.

bycia) tytułu prawnego do nieruchomości lub wartości obciążenia na rzecz osoby trzeciej³⁸.

W przypadku finansowania nabycia nieruchomości przez bank to on byłby końcowym beneficjentem świadczenia, z uwagi na występujące w praktyce cechy przyszłych wierzytelności ubezpieczeniowych na jego rzecz. Innym rozwiązaniem w sytuacji kredytowania mogłoby być zawarcie umowy ubezpieczenia tytułu prawnego przez sam bank na swoją rzecz, nie ulega bowiem wątpliwości istnienie po jego stronie interesu ubezpieczeniowego, lub występowanie banku w roli ubezpieczającego (tak jak ma to miejsce w przypadku umowy grupowego ubezpieczenia zawieranego przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe Europa SA). Na marginesie można też dodać, że wbrew pozorom, roszczenia regresowe wobec sprzedawców, czy nawet wobec notariusza z tytułu jego odpowiedzialności zawodowej, mogą okazać się trudne do zrealizowania, gdyż wszyscy oni odpowiadają jedynie za akty starannego działania, a oświadczenia dotyczące stanu prawnego nieruchomości pozbawione są w praktyce waloru gwarancyjnego, zaś odpowiedzialność formułowana jest na zasadzie winy (nawet jeżeli można przyjąć jej domniemanie na podstawie art. 471 k.c.).

5. Podsumowanie

Jak wynika z rozważań poczynionych w niniejszym opracowaniu, ubezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości **jest ubezpieczeniem, które może i powinno mieć szansę rozwoju na polskim rynku ubezpieczeniowym**. Można tak twierdzić **pomimo, że tak naprawdę nie jest oferowane przez ubezpieczycieli działających w Polsce w swej właściwej postaci** (tj. jednego z ryzyk finansowych z grupy 16 działu II załącznika do ustawy o działalności ubezpieczeniowej), a jedynie pod postacią ubezpieczenia kosztów ochrony prawnej tytułu prawnego do nieruchomości. Twierdzenie o możliwościach rozwoju jest oparte raczej na stadium rozwoju polskiego rynku nieruchomości, na którym istnieje wciąż dość istotna liczba nieruchomości o skomplikowanym stanie faktycznym i prawnym, nieobjętych benefitami płynącymi z rękojmi dawanej przez ustrój ksiąg wieczystych, niż na ofercie ubezpieczycieli. W praktyce rozwój tego ubezpieczenia hamowany jest głównie przez koszty reasekuracji, nieuwzględniające polskiej specyfiki obrotu prawnego nieruchomościami i dość duże bezpieczeństwo prawne w porównaniu z USA, pomimo zawirowań historycznych opisanych powyżej. Ten zaś element wskazuje się jako główny wyznacznik problemów z wprowadzeniem oferty ubezpieczenia tytułu prawnego na polski rynek³⁹.

³⁸ Wartości praw rzeczowych, np. służebności i innych, są wycenialne i w praktyce taka wycena ma miejsce często w postępowaniach sądowych. Wycena taka mogłaby być dokonywana według zasad określonych w umowie ubezpieczenia, np. z daty nabycia nieruchomości; choć przepisy polskiego k.c. wskazują, że w przypadku odszkodowania wycena następuje według cen z daty orzekania.

³⁹ Na kwestie związane z reasekuracją wskazuje prezes Zarządu Concordii Piotr Narloch, jako główny powód zaprzestania oferowania tego ubezpieczenia.

Na potrzebę istnienia tego rodzaju ubezpieczenia wskazują rekomendacje przyjmowane przez przedstawicieli rynków ubezpieczeniowego i bankowego, a jego przydatność może w praktyce wzrosnąć tym bardziej, że tendencje rynku kredytów hipotecznych nie nastroją optymistycznie, z pewnością zaś pewność zabezpieczenia może poprawić zdolność kredytową nabywcy nieruchomości. Rynek ubezpieczeniowy zdaje się jeszcze nie odpowiadać na to rosnące zapotrzebowanie, jednak z pewnością nawet tylko ubezpieczenie ochrony prawnej w tym zakresie może stanowić zaczątek oferowania ubezpieczenia właściciwego, chroniącego właściciela lub kredytodawcę przed ryzykiem zasadniczym, jakim są finansowe skutki utraty nieruchomości na skutek wady jej tytułu prawnego. ■

The Title Insurance – Legal Aspects

The purpose of the article is to present the title insurance, which is common on the American insurance market, and available in Poland only in a truncated form. The author describes the idea of the real estate title insurance taking into account the provisions of the Polish Civil Code and Insurance Activity Act and considering various legal possibilities of qualifying this insurance depending on the type of risk. As results from the foreign insurance practice, the title insurance should be treated as a financial risk, placed in point 16 of the II division of the Annex to the Polish Insurance Activity Act. However, in Poland it is present only as insurance of legal protection costs, mentioned as group 17 and as such it does not include the financial consequences of the faulty acquisition of the real estate title. Furthermore, the author analyses the specific features of the Polish real estate market, the consequences of the faulty acquisition of real estate title and the legal instruments protecting the acquirers, affecting also the level of insurance risk in this type of insurance. In conclusion, the prospects of development of the title insurance in Poland are shown, as well as its usefulness on the market and the main obstacles to its development.