

ZBIÓR ORZECZEŃ
Z ZAKRESU
KSIĄG WIECZYSTYCH
I POSTĘPOWANIA
WIECZYSTOKSIĘGOWEGO
WRAZ Z KOMENTARZAMI

BIBLIOTEKA APLIKANTA

ZBIÓR ORZECZEŃ
Z ZAKRESU
KSIĄG WIECZYSTYCH
I POSTĘPOWANIA
WIECZYSTOKSIĘGOWEGO
WRAZ Z KOMENTARZAMI

CASEBOOK

ANNA KOSOBUDZKA



KRAJOWA SZKOŁA SĄDOWNICTWA I PROKURATURY
KRAKÓW 2018 R.

© Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury 2018

Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury

ul. Przy Rondzie 5

31-547 Kraków

ISBN 978-83-943172-9-4

Spis treści

Wykaz skrótów	V
Wstęp	1
Część I. Księgi wieczyste.....	4
I.1. Wprowadzenie.....	4
I.2. Nieruchomość w ujęciu wieczystoksięgowym.....	7
I.3. Naczelne zasady systemu ksiąg wieczystych.....	9
I.3.A. Zasada jawności formalnej.....	11
I.3.B. Zasada jawności materialnej.....	25
I.3.C. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.....	38
I.3.D. Zasada pierwszeństwa praw	49
I.4. Jawność ksiąg wieczystych a ochrona danych osobowych ...	51
I.5. Różnica między księgami wieczystymi a katastrzem nieruchomości.....	58
I.6. Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczyste.....	62
I.7. Skutki ujawnienia praw osobistych i roszczeń	74
I.8. Wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzecзовego na nieruchomości	79
I.9. Roszczenie o usunięcie niezgodności.....	81
I.10. Łączenie ksiąg wieczystych	102
Część II. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie wieczystoksięgowe	114
II.1. Właściwość sądu	114
II.2. Rola referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym.....	115

II.3. Współpraca wydziałów ksiąg wieczystych z innymi organami	118
II.4. Rodzaje ksiąg wieczystych	119
II.5. Utrata mocy prawnej księgi wieczystej	121
II.6. Struktura księgi wieczystej	131
II.7. Moc wsteczna wpisu. Kolejność rozpatrywania wniosków o wpis	133
II.8. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu praw do księgi wieczystej	151
II.9. Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego	166
II.10. Wpis w wyniku rozpoznania wniosku a wpis z urzędu	180
II.11. Kognicja sądu w sprawach wieczystoksięgowych	194
II.12. Wgląd do akt księgi wieczystej. Żądanie wydania odpisu dokumentu lub jego oryginału	229
II.13. Żądanie wydania dokumentu z archiwum ksiąg wieczystych	232

Część III. Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym..... 234

III.1. Przenoszenie treści księgi wieczystej do struktury informatycznej	234
III.2. Komentarz do migracji	241
III.3. Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych. Postępowanie w sprawie wydania odpisu z księgi wieczystej	244
III.4. Wybrane zagadnienia dotyczące elektronicznej biurowości wydziałów wieczystoksięgowych	256

Wykaz skrótów

1. Źródła prawa

ABGB	<i>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie</i> , Powszechny Kodeks Obywatelski, 1811 r., Nr 946
KC.....	Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. z 10.5.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.)
KPA	Ustawa z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. z 8.6.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.)
KSH	Ustawa z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tekst jedn. z 20.7.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1577 ze zm.)
Konstytucja RP	Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.4.1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
KPC	Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn. z 14.6.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1360 ze zm.)
pr. bank.....	Ustawa z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. z 15.9.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1876 ze zm.)
pr. bud.	Ustawa z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (tekst jedn. z 7.6.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zm.)
pr. not.	Ustawa z 14.2 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. z 22.11.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2291 ze zm.)

- r.u.s.p. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23.12.2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U., poz. 2316 ze zm.)
- RODO Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych: Dz. Urz. UE.L Nr 119, s. 1)
- rozp. CIKW opłaty Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz wniosków o wyszukanie ksiąg wieczystych w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych (Dz. U., poz. 1412)
- rozp. egib Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jedn. z 10.6.2016 r.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1034 ze zm.)
- rozporządzenie z 1986 .. rozporządzenie z 14.7.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1.1.1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141)
- rozp. prow. kw Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)
- rozp. teleinf. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U., poz. 312 ze zm.)

- rozp. w spr. CIKW Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Książ Wieczystych (tekst jedn. z 15.2.2016 r.: Dz. U. z 2016 r., poz. 292 ze zm.)
- rozp. wz. wn. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5.4.2012 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy pism procesowych w postępowaniu cywilnym (tekst jedn. z 29.4.2015 r.: Dz. U. z 2015 r., poz. 723 ze zm.)
- rozp. przen. treści kw ... Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20.8.2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (tekst jedn. z 8.3.2016 r.: Dz. U. z 2016 r., poz. 463 ze zm.)
- u.g.g. Ustawa z 29.4.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (tekst jedn. z 28.2.1991 r.: Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.)
- u.g.n. Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. z 14.12.2017 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm.)
- u.k.s.c. Ustawa z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. z 11.1.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 300 ze zm.)
- u.k.w.h. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z 6.7.1982 r. (tekst jedn. z 11.5.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.)
- u.p.g.k. Ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. z 13.10.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2101 ze zm.)
- u.s.m. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. z 13.4.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.)

u.s.p.	Ustawa z 27.7.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (tekst jedn. z 13.12.2017 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 23 ze zm.)
u.w.l.	Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. z 23.3.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.)
UODO	Ustawa z 10.5.2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U., poz. 1000)
u. o przen. treści kw	Ustawa z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363 ze zm.)
zarz. MS org.	Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12.12.2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz. Urz. MS Nr 5, poz. 22 ze zm.)

2. Publikatory

Dz. U.	Dziennik Ustaw
Dz. Urz. MS	Dziennik Urzędowy Ministra Sprawiedliwości
Dz. Urz. UE	Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
PS	Przegląd Sądowy

3. Organy, instytucje i organizacje

GIODO	Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych
NSA	Naczelny Sąd Administracyjny
RPO	Rzecznik Praw Obywatelskich
SN	Sąd Najwyższy
TK	Trybunał Konstytucyjny
WSA	Wojewódzki Sąd Administracyjny

4. Inne skróty

BIP	Biuletyn Informacji Publicznej
CBDKW	Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych
CIKW	Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych
Dz. kw	Dziennik ksiąg wieczystych
eCIKW	ekspozytura Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych
egib.....	ewidencja gruntów i budynków
kw	księga wieczysta
por.	porównaj
spółka z o.o.	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
sygn.	sygnatura akt
tekst jedn.	tekst jednolity
zd.	zdanie
ze zm.	ze zmianami

Wstęp

Księgi wieczyste mają na ziemiach polskich wielowiekową tradycję. Przechodziły różne przemiany związane z historią naszego państwa. Mimo iż od uzyskania przez Polskę niepodległości w 1918 r. minęło już 100 lat, we współczesnym systemie wieczystoksięgowym znajdujemy odniesienia do systemów prawnych obowiązujących w dawnych zaborach rosyjskim, pruskim i austriackim. „Wieczystość” ksiąg przejawia się w tradycji ich prowadzenia: od dawnych, wielotomowych papierowych ksiąg do zapisywanych w systemie teleinformatycznym. Dla pełniejszego zrozumienia systemu wieczystoksięgowego, a co za tym idzie nabycia umiejętności właściwej interpretacji ich treści konieczne jest uświadomienie znaczenia tego niezwyklego rejestru, w obrocie prawnym nieruchomościami oraz ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Przed bardzo trudnym zadaniem stanęły polskie sądy po 1992 r., kiedy to zostało im powierzono prowadzenie ksiąg wieczystych. Z jednej strony chodziło o ujednolicenie sposobu prowadzenia ksiąg, a z drugiej strony, po latach zaniedbań – o uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości, co w konsekwencji prowadzić miało do gwarantowanego przez państwo bezpieczeństwa obrotu prawnego. Zupełny zaś przełom w tym zakresie nastąpił po wejściu w życie ustawy z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej

prowadzonej w systemie informatycznym (dalej: u. o przen. treści kw).

Księgi wieczyste prowadzone są obecnie w systemie teleinformatycznym. Za jego pośrednictwem z treścią księgi może bezpłatnie zapoznać się każdy, kto zna numer księgi wieczystej. Centralną Bazę Danych Ksiąg Wieczystych (dalej: CBDKW) utrzymuje i zabezpiecza Minister Sprawiedliwości. Choć w dalszym ciągu jeszcze nie dla wszystkich nieruchomości zostały urządzone księgi wieczyste, to obecna CBDKW zawiera kilkadziesiąt milionów ksiąg. Zbiór ten sukcesywnie się powiększa.

Księgi wieczyste były i są ważnym instrumentem wymiaru sprawiedliwości. Digitalizacja systemu wieczystoksięgowego wprowadziła jeszcze trwalszą i pewniejszą ochronę państwa w zakresie obrotu nieruchomościami. Przyczyniła się również do zagwarantowania powszechnego dostępu do treści księgi wieczystej obrazującej aktualny stan prawny nieruchomości. Dzięki temu nabrała właściwego znaczenia rola ksiąg wieczystych w zakresie hipotecznego zabezpieczania kredytów oraz ujawniania wszelkich praw obciążających prawo własności nieruchomości. Pamiętać przy tym należy, że postępowanie w sprawie wniosku o wpis do księgi wieczystej nie ma charakteru tylko i wyłącznie rejestracyjnego. Jest to postępowanie prowadzone w trybie nieprocesowym, w którym wydawane są orzeczenia podlegające kontroli instancyjnej. Zawiłość niektórych postępowania i rozwiązywanych w ich toku problemów prawnych przyczyniła się do powstania bogatego dorobku judykatury i doktryny.

Niniejszy *Casebook* poświęcony księgom wieczystym i postępowaniu wieczystoksięgowemu ma na celu upowszechnienie wiedzy prawniczej w tym zakresie. Oprócz rozważań z zakresu prawa materialnego i procesowego zawiera również omówienie wybranych orzeczeń Sądu Najwyższego, sądów powszechnych oraz sądów administracyjnych. Poprzez przystępne omówienie problematyki proceduralnej, ze szczególnym uwzględnieniem specyfiki wpisów w systemie teleinformatycznym, stanowić może rodzaj przewodnika po skomplikowanej nieraz strukturze księgi elektronicznej. Pozycja niniejsza skierowana jest przede

wszystkim do aplikantów aplikacji sędziowskiej, ale również do referendarzy i sędziów orzekających w wydziałach ksiąg wieczystych. Może też stanowić pomoc w wykonywaniu innych zawodów prawniczych.

Część I. Księgi wieczyste

I.1. Wprowadzenie

Instytucja ksiąg wieczystych w europejskim systemie prawnym ma bogatą historię. Daleki prawzór ksiąg wieczystych funkcjonował już w starożytnej Grecji i Rzymie. W państwach tych istniały różnego rodzaju archiwa państwowe, w których przechowywano dokumenty związane z nadaniami ziemi przez panujących oraz wykazami właścicieli. Najczęściej wiązało się to z rejestrowaniem podatków i powinności wojskowych wynikających z posiadania nieruchomości. Z czasem też została wprowadzona rzeczowa odpowiedzialność za świadczenia publicznoprawne, jak również odpowiedzialność rzeczowa w zakresie spłat rodzinnych, odszkodowań i niektórych kategorii pożyczek. Zabezpieczenie spłat pożyczek i innych długów odbywało się w formie zastawu polegającego na oddawaniu nieruchomości w posiadanie z prawem pobierania dochodów aż do czasu spłaty należności. Takie rozwiązanie nie było wygodne ani dla dłużnika, ani dla wierzyciela, dlatego też przyjęto rozwiązanie umożliwiające dochodzenie należności z nieruchomości dłużnika niezależnie od tego, czyją stała się własnością. Tym samym powstała konieczność rejestrowania właściciela nieruchomości i długów ciążyących na nieruchomościach.

Dopiero w średniowieczu, w wielkich miastach północnych Niemiec, w związku z rozwojem handlu powstają księgi dla zabezpieczenia długów prywatnych na nieruchomościach. Księgi te nazywane są hipotekami. Hipotekami zaczęto również nazywać urzędy prowadzące księgi wieczyste. Stopniowo instytucja

ksiąg wieczystych została przyjęta w innych krajach. Księgi stały się więc instrumentem rejestrowania tytułów własności oraz długów, za które właściciel nieruchomości ponosi odpowiedzialność rzeczową.

Na ziemiach polskich już w połowie XIV w., w statutach wiślicko-piotrkowskich ogłoszonych przez króla Kazimierza Wielkiego, wymagano jawności zastawów na ziemi. Warunkiem nabycia własności nieruchomości było zachowanie odpowiedniej formy czynności prawnej i tzw. wwiązania, które należało wpisać do ksiąg ziemskich. Na początku XV w. istniały księgi ziemskie dla dóbr szlacheckich, grodzkie w miastach i księgi sołtysów dla chłopów. Były to właściwie księgi sądowe, w których dokonywano chronologicznie zapisów wszelkich aktów mających znaczenie prawne. Księgi te były jawne.

Konstytucja z 1588 r. proklamowała zasady nowoczesnej hipoteki, wprowadzając zasady jawności, formy urzędowej, pierwszeństwa długów i ważności tytułu nabycia. Wprowadziła też księgi zbiorowe różnych właścicieli nieruchomości w powiatach. Konstytucja z 1775 r. o „ubezpieczeniu” długów wprowadziła księgi wieczyste dla nieruchomości. Po wprowadzeniu rozbiorów ustawodawstwo polskie przestało funkcjonować. W zaborze pruskim i austriackim wprowadzono uchwalony dla Niemiec i Austrii ustrój ksiąg wieczystych. W Królestwie Kongresowym w 1818 r. uchwalono polskie prawo hipoteczne. Stan taki przetrwał do 1.1.1947 r.¹.

Można więc powiedzieć, że instytucja ksiąg wieczystych rozwinęła się i nabrała większego znaczenia wraz z rozwojem kapitalizmu, a ściślej – traktowania prawa własności ziemi jako towaru. Zmieniające się warunki gospodarcze wymagały stworzenia instrumentów zapewniających bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami. Największym osiągnięciem prawa wieczystoksięgowego w tym zakresie było ukształtowanie się zasady wiarygodności ksiąg wieczystych, która zbudowała zaufanie do stanu prawnego nieruchomości wynikającego z ich treści².

¹ R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 5–6.

² J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1986, s. 302.

Nacjonalizacja ziemi w ustroju socjalistycznym i w konsekwencji poważne upośledzenie obrotu prawnego spowodowały pewną utratę znaczenia ksiąg wieczystych. Wbrew jednak założeniom ówczesnego ustawodawcy pełne upaństwowienie ziemi w Polsce Ludowej nie zostało przeprowadzone. Co więcej, wzrosło znaczenie kredytów udzielanych przez państwo na inwestycje w rolnictwie oraz na budownictwo mieszkaniowe. W tym stanie rzeczy księgi wieczyste zachowały swe znaczenie. Aktualność ksiąg wieczystych uznał ustawodawca, wprowadzając w 1964 r. ustawę – Kodeks cywilny³. W uzasadnieniu projektu kodeksu wyrażony został pogląd, że ze względu na przejściowe znaczenie ksiąg wieczystych nie powinny być one unormowane w kodeksie⁴.

Ostatecznie ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie wieczystoksięgowe zostały uregulowane w ustawie z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: zmieniona u.k.w.h.)⁵. Jednak do tej pory, mimo zmian ustrojowych, jakie nastąpiły w Polsce po 1989 r., regulacja prawa o księgach wieczystych i hipotece nadal pozostaje poza Kodeksem cywilnym. Na mocy ustawy z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie⁶ jedynie przepisy dotyczące postępowania w sprawach o wpis do księgi wieczystej zostały włączone do ustawy z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (dalej: KPC). Przepisy dotyczące ustroju ksiąg wieczystych, choć w znacząco zmienionej postaci, w dalszym ciągu reguluje ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.). Digitalizacja ksiąg jest instrumentem przystosowującym tę instytucję prawa do potrzeb współczesności. Same zaś reguły i zasady charakteryzujące księgi wieczyste stanowią dorobek nauki prawa rzeczowego i obligacyjnego, w związku z czym powinny znaleźć unormowanie w Kodeksie cywilnym.

³ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93).

⁴ J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe...*, *op. cit.*

⁵ Dz. U. Nr 19, poz. 147.

⁶ Dz. U. Nr 63, poz. 635.

I.2. Nieruchomość w ujęciu wieczystoksięgowym

Pojęcie nieruchomości nie doczekało się w naszym systemie prawnym jednolitej definicji. Według Kodeksu cywilnego 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 (art. 46 KC). Nieruchomości budynkowe, a więc budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, stanowią przedmiot odrębnej własności (nie są częściami składowymi gruntu), jeżeli przepisy szczególne tak stanowią (np. prawo odrębnej własności budynku wzniesionego przez użytkownika wieczystego na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub gminy). Budynki wzniesione na prawie użytkowania wieczystego nie są częściami składowymi gruntu, lecz są prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 KC). Zgodnie z art. 3 pkt 2 ustawy z 7.7.1994 r. – Prawo budowlane (dalej: pr. bud.) budynek to obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach.

W sposób szczegółowy Kodeks cywilny w art. 46¹ reguluje pojęcie nieruchomości rolnej (gruntu rolnego) jako nieruchomości, która jest lub może być wykorzystana do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej.

Nieruchomością może być również lokal. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu może stanowić odrębną nieruchomość.

Jeszcze inaczej pojęcie nieruchomości zdefiniowane jest w ustawie z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.). Zgodnie z art. 4 pkt 1 u.g.n. przez nieruchomość grunтовую należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Przez działkę gruntu należy zaś rozumieć niepodzielną,

ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej (art. 4 pkt 3 u.g.n.). W świetle tych definicji nawet odległe od siebie działki mogą być częścią określonej nieruchomości. Jedna działka też może stanowić nieruchomość.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie definiuje pojęcia nieruchomości. Księgi wieczyste prowadzone są dla nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych. Mogą być również prowadzone dla ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które w ujęciu wieczystoksięgowym nie jest prawem związanym z własnością nieruchomości gruntowej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego pojawiło się pojęcie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym, które jednak w żaden sposób nie konkuruje ani też nie wyklucza definicji nieruchomości wynikających z innych aktów prawnych. W uzasadnieniu wyroku z 20.12.2006 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że „na gruncie wieczystoksięgowym nieruchomość identyfikowana jest z księgą wieczystą i w rezultacie o tym, czy mamy do czynienia z jedną, czy wieloma nieruchomościami, decyduje liczba ksiąg wieczystych dla nich urządzonych”⁷. Zgodnie bowiem z przepisem art. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Zakłada się je i prowadzi dla nieruchomości. Obowiązuje więc zasada, iż jedna księga wieczysta prowadzona jest dla jednej, określonej nieruchomości. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, czy nieruchomość składa się z jednej, czy też z większej liczby działek gruntu oznaczonych geodezyjnie. Wszelkie wpisy dotyczące zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawniane są w jednej i tej samej księdze niezależnie od tego, na czyją rzecz ujawnione jest w niej prawo własności. Zmiana wpisu dotyczącego osoby właściciela nie pociąga za sobą zmiany numeru księgi wieczystej, ponieważ księga wieczysta obrazuje stan prawny nieruchomości, a nie stan praw przysługujących właścicielowi.

⁷ Wyrok SN z 20.12.2006 r., IV CSK 229/06, Legalis nr 97612.

I.3. Naczelne zasady systemu ksiąg wieczystych

Księgi wieczyste stanowią urzędowy rejestr nieruchomości. Pamiętać jednak należy, że są one szczególnym rejestrem. „Wieczystość” ksiąg wyraża się m.in. w tym, iż ich akta nie podlegają – tak jak inne akta sądowe – zniszczeniu po upływie określonego czasu. Każdy wniosek w sprawie o wpis do księgi wieczystej stanowi indywidualnie oznaczoną sprawę sądową. Akta sprawy (wniosek wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu) składane są do akt księgi w porządku chronologicznym, tworząc jednolite akta przechowywane wieczyście. Stanowić to może przy okazji wskazówkę praktyczną w zakresie pozyskiwania kopii z odpisów orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych lub innych dokumentów urzędowych i prywatnych, których pierwotniki złożone do akt innych spraw sądowych uległy zniszczeniu. Zakładanie, zamykanie i łączenie ksiąg wieczystych regulowane jest w oparciu o przepisy ustaw lub rozporządzeń wykonawczych. Wszystkie tego typu czynności dokonywane są przez wskazanie odpowiedniej podstawy prawnej. Księgi, które utraciły moc prawną, stanowią archiwum ksiąg wieczystych. W zasadzie każda księga wieczysta przez okres swojej ważności (mocy prawnej) posiada niezmienny numer, nadany w momencie jej założenia. Wyjątek stanowią księgi wieczyste, które w procesie migracji ksiąg⁸, a więc przeniesienia ich treści do systemu informatycznego, otrzymały nowe oznaczenie składające się z dotychczasowego numeru poprzedzonego czteroznakowym kodem wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, wolnymi polami wyrażonymi cyframi „0” oraz tzw. cyfrą kontrolną⁹. Może się również zdarzyć, że w procesie migracji księdze nadano nowy numer. Z sytuacją taką będziemy mieli do czynienia, gdy przed migracją ksiąg nastąpiło przekazanie ksiąg wieczystych do innego sądu w związku ze zmianą właściwości miejscowej w sprawach wieczystoksięgowych. Sądy prowadzące księgi, których oznaczenia z powyższych powodów uległy zmianie, zamieszczają o tym fakcie informację

⁸ Ustawa z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 42, poz. 363 ze zm.).

⁹ Paragraf 9 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U., poz. 312 ze zm.).

na swoich stronach internetowych. Jednocześnie pojawiają się tam również wskazówki o sposobie identyfikacji numeru księgi wieczystej, której oznaczenie uległo zmianie. W przypadku, gdy księga wieczysta została już ujawniona w systemie elektronicznym, a więc posiada numer nadany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (dalej: rozp. teleinf.), jej przekazanie do innego sądu prowadzącego księgi wieczyste nie powoduje zmiany numeru.

Jednakże wyjątkowość rejestru publicznego, jakim są księgi wieczyste, nie przejawia się tylko w techniczno-organizacyjnym sposobie ich prowadzenia. Nie są one bowiem rejestrem czyisto ewidencyjnym, lecz takim, do którego wpisy wywołują skutki w sferze prawa materialnego. Zgodnie bowiem z treścią art. 626⁸ § 6 KPC wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem.

Głównym celem ksiąg wieczystych jest przedstawianie stanu prawnego nieruchomości. Obrazuje go treść zawartych w księdze wpisów, które z zasady mają charakter deklaracyjny. Same więc wpisy nie tworzą prawa. Wyjątek od ogólnego znaczenia ustalającego stanowią wpisy o charakterze prawotwórczym, czyli takie, których dokonanie powoduje powstanie, zmianę albo przeniesienie prawa (np. powstanie i przeniesienie prawa użytkowania wieczystego, ustanowienie odrębnej własności lokalu, ustanowienie hipoteki i zrzeczenie się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności, podział hipoteki przez wierzyciela hipotecznego, zastrzeżenie pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego do księgi wieczystej i zmiana pierwszeństwa tego prawa, przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej, a także zrzeczenie się takiego prawa). Stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie zawsze musi być zgodny z jej rzeczywistym stanem prawnym. Jest to jedna z konsekwencji tego, że – jak już wyżej wspomniano – co do zasady wpisy mają charakter deklaracyjny. Istnieją oczywiście instrumenty prawne – chroniące podmioty obrotu prawnego działające w zaufaniu do treści księgi wieczystej – w postaci tzw. naczelných zasad wieczystoksięgowych. Są nimi: zasada jawności formalnej, zasada jawności ma-

terialnej, zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zasada pierwszeństwa praw.

I.3.A. Zasada jawności formalnej

Zgodnie z przepisem art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne. Nie można zastrzegać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Jest to tzw. zasada jawności formalnej, przy czym w doktrynie można spotkać się z poglądem, że zasada ta została wyrażona jedynie w zdaniu pierwszym powołanego wyżej przepisu, natomiast zdanie drugie jest jednym z elementów złożonej konstrukcji jawności materialnej¹⁰. Według innego stanowiska jawność materialna ksiąg wieczystych wyraża się w domniemaniu zgodności wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wynika z treści art. 3 u.k.w.h., zaś jawności formalnej dotyczy cały przepis art. 2 u.k.w.h.

W niniejszym opracowaniu zasada jawności formalnej rozumiana jest w znaczeniu nadanym treścią całego art. 2 u.k.w.h., bez stosowania zdania drugiego tego przepisu jako elementu definicji zasady jawności materialnej. Dla uzasadnienia powyższej tezy niech posłuży stanowisko Sądu Najwyższego: „**Termin do wniesienia skargi o wznowienie postępowania w sprawie o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa tytułu własności nieruchomości opuszczonej na podstawie dekretu z 8.3.1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87) nie rozpoczyna biegu w dniu dokonania wpisu prawa własności Skarbu Państwa na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub wzmianki o wniosku o jego dokonanie w księdze wieczystej**”¹¹.

Powyższa uchwała została podjęta w odpowiedzi na zgłoszone przez sąd okręgowy pytanie prawne: „Czy zasada formalnej jawności ksiąg wieczystych, wyrażona w art. 2 u.k.w.h. wraz ze stwierdzeniem, że nie można zastrzegać się nieznajomością

¹⁰ E. Gniewek, *Komentarz do KWU 2016* oraz powołana przez Autora literatura, Legalis.

¹¹ Uchwała SN z 27.6.2013 r., III CZP 27/13, Legalis nr 680024.

wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę, daje podstawę do skutecznego zarzutu doowiedzenia się o wyroku (postanowieniu) w rozumieniu art. 407 § 1 KPC wobec strony wnoszącej skargę o wznowienie postępowania, opartą na podstawie z art. 524 § 2 KPC, w sytuacji, gdy wyrok ten (postanowienie) został ujawniony w dziale II księgi wieczystej jako podstawa wpisu nowego właściciela nieruchomości?”.

Odnosząc się w uzasadnieniu uchwały do kwestii jawności formalnej ksiąg wieczystych Sąd Najwyższy stwierdził, że sens przepisu art. 2 u.k.w.h. wyraża się w zapewnieniu ochrony interesów osób działających w zaufaniu do treści księgi wieczystej i dochowujących należytej staranności przy podejmowaniu czynności dotyczących nieruchomości. Sens powołanego wyżej przepisu wyraża się również w tworzeniu podstawy domniemań prawnych, a nie w sanowaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym. Przepis ten nie ma charakteru bezwzględnego, gdyż domniemanie prawne wynikające z praw jawnych z ksiąg wieczystych, nazywane również domniemaniem wiarygodności ksiąg wieczystych, jest wzruszalne. Pojęcie „niemożności zaślania się nieznaną osobą wpisu” zawarte w art. 2 zd. 2 u.k.w.h. nie może być rozumiane jako ustawowo wprowadzona fikcja zapoznania się przez właściciela nieruchomości z treścią wpisów w księdze wieczystej w sytuacji, gdy z powodu naruszenia przepisów prawa procesowego (jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie) nie powiadomiono ujawnionego właściciela nieruchomości o orzeczeniu potwierdzającym prawo własności na rzecz innego podmiotu. Jeżeli następnie na podstawie tak wydanego orzeczenia nastąpił wpis do księgi wieczystej, a dotychczas ujawniony właściciel również w postępowaniu wieczystoksięgowym nie został o tym prawidłowo zawiadomiony, to zaznajomienie się przez niego w późniejszym czasie z treścią księgi wieczystej nie może być traktowane jako prawidłowe zawiadomienie o dokonanej zmianie wpisu własności. Wpis do księgi wieczystej nie sanuje bowiem wadliwości postępowania rozpoznawczego o charakterze nieważności, a wgląd do treści księgi wieczystej nie jest równoznaczny z zawiadomieniem o dokonanym wpisie zmiany prawa własności. Treść przepisu art. 2 u.k.w.h. w istocie wskazuje, że „niemożność

zaślaniania się nieznajomością wpisów” oznacza brak możliwości powołania się na nieświadomość o ich dokonaniu. W związku z tym zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych związana jest z informacyjną i ostrzegawczą rolą jawnych wpisów i wyraża się w zapewnieniu ochrony interesów osób, które dokonując czynności prawnych dotyczących nieruchomości, wykazują się należytą starannością w ustaleniu ich stanu prawnego.

Realizacji powyższej zasady służą inne przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z art. 36⁴ ust. 6 u.k.w.h. każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie zapoznać się z jej treścią za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Każdy też może uzyskać z niej odpis. Dzięki informatyzacji ksiąg wieczystych uzyskano pełny i rzetelny dostęp do treści ksiąg wieczystych umożliwiając w dowolnym czasie ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Za pośrednictwem Internetu możemy również uzyskać informację o wnioskach złożonych do poszczególnych działów księgi wieczystej. Złożenie wniosku o wpis powoduje bowiem zamieszczenie w odpowiednim dziale księgi wzmianki o wniosku. Tym samym pojawia się ważna informacja, iż widoczna treść wpisu może ulec zmianie, a postępowanie w sprawie nie zostało jeszcze zakończone. W związku z wyrażoną w art. 2 u.k.w.h. zasadą jawności formalnej ksiąg wieczystych nie można w procesie podnieść zarzutu nieznajomości określonego wpisu. Zarzut taki pozostanie prawnie bezskuteczny.

Case nr 1

Nabywca nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej nie może powoływać się na błąd (art. 84 KC) co do stanu prawnego nieruchomości i obciążenia jej hipoteką, jeżeli przed zawarciem umowy kupna nieruchomości nie zapoznał się z treścią księgi wieczystej, poprzestając na oświadczeniu zbywcy o braku obciążenia (art. 2 u.k.w.h.).

Wyrok SN – Izba Cywilna z 13.12.2012 r., IV CSK 204/12, Legalis nr 667421

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa W.Z. i X.Z. przeciwko Syndykowi masy upadłości I. Spółki z o.o. w L. w upadłości li-

kwidacyjnej, z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej O. J.K. i A.M. Spółki Jawnej w J., o ustalenie nieważności umowy, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w 13.12.2012 r. skargi kasacyjnej interwenienta ubocznego po stronie pozwanej O. J.K. i A.M. Spółki Jawnej w J. od wyroku Sądu Apelacyjnego z 25.10.2011 r., uchylił zaskarżony wyrok i zmienił wyrok sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo.

Sąd Najwyższy wydał swe rozstrzygnięcie na tle następującego stanu faktycznego.

Powodowie W.Z. oraz X.Z. zawarli 16.11.2009 r. ze Spółką I. spółką z o.o. w L. umowę notarialną ustanowienia odrębnej własności i zbycia przez Spółkę I. na rzecz małżonków Z. lokalu mieszkalnego nr 25 i lokalu użytkowego – garażu nr 8 w L. przy ulicy T.

W dacie zawarcia umowy powód W.Z. był prezesem Spółki I. Spółkę przy umowie reprezentowała B.F., która była drugim członkiem jej dwuosobowego zarządu.

Na podstawie opisanej wyżej umowy sąd rejonowy założył księgi wieczyste dla lokalu mieszkalnego oraz garażowego, przez wydzielenie ich z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej.

W dniu 15.3.2010 r. sąd rejonowy na wniosek O. J.K. i A.M. Spółki Jawnej w J. dokonał w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, z której wyodrębnione zostały zbyte małżonkom Z. lokale, wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 310 000 zł na rzecz wnioskującej Spółki Jawnej.

W dniu 18.3.2010 r. powodowie małżonkowie Z. i I. Spółka z o.o. w L. zawarli drugą umowę notarialną ustanowienia i zbycia przez Spółkę na rzecz powodów opisanych wyżej lokali mieszkalnego i użytkowego. Powód nie był już wówczas członkiem zarządu zbywającej Spółki, którą reprezentował przy zawarciu umowy prezes zarządu Z.F. W akcie notarialnym tej umowy stwierdzono, że poprzednia umowa zawarta przez strony 16.11.2009 r. była nieważna z powodu niezgodnej z przepisami ustawy z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (dalej: KSH) reprezentacji zbywającej Spółki. W pozostałym zakresie umowa z 18.3.2010 r. miała tę samą treść, co umowa z 16.11.2009 r. Lokale zostały zbyte

za łączną cenę w kwocie 251 000 zł, która miała być zapłacona do 30.4.2010 r. Reprezentujący Spółkę I. Z.F. oświadczył ponadto do aktu, że działły III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z której lokale zostały wyodrębnione, nie zawierają wpisów, a nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi na rzecz osób trzecich. Powodowie przed przystąpieniem do powyższego aktu nie sprawdzali wpisów w księdze wieczystej nieruchomości. We wniosku wieczystoksięgowym zawartym w akcie notarialnym powodowie wnieśli m.in. o zamknięcie ksiąg wieczystych założonych dla lokali nabytych na podstawie umowy z 16.11.2009 r. i założenie dla nich ksiąg wieczystych na podstawie drugiej umowy, tj. z 18.3.2010 r.

Przedmiotowe lokale powodowie zbyli swojej przyszłej synowej 16.4.2010 r., posługując się odpisami z zamkniętych 15.4.2010 r. ksiąg wieczystych.

Postanowieniem z 16.7.2010 r. Sąd Okręgowy w L. nadał wyrokowi zaocznemu z 11.2.2010 r., na podstawie którego wpisana została hipoteka na rzecz interwenienta ubocznego O. J.K. i A.M. Spółki Jawnej w J., klauzulę wykonalności przeciwko powodom, z ograniczeniem ich odpowiedzialności do nieruchomości lokali będących przedmiotem umowy z 18.3.2010 r. Na podstawie tego tytułu wykonawczego wszczęta została przeciwko powodom egzekucja z wniosku interwenienta ubocznego.

Wnosząc pozew, powodowie początkowo żądali stwierdzenia nieważności umowy z 18.3.2010 r., powołując się na to, że w chwili jej podpisywania pozostawali w błędzie wywołanym przez notariusza co do nieważności umowy tej samej treści z 16.11.2009 r. Ostatecznie w piśmie procesowym z 29.11.2010 r. stwierdzili, że błąd dotyczył treści umowy z 18.3.2010 r. i polegał na przekonaniu kupujących, iż nabywane przez nich nieruchomości lokalowe są wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich. W piśmie tym, złożonym przez ich pełnomocnika procesowego, zawarli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli zawartego w umowie z 18.3.2010 r. jako złożonego pod wpływem błędu.

Sądy obu instancji uznały, że powodowie mają interes prawny, w rozumieniu art. 189 KPC, w żądaniu ustalenia nieważności

umowy z 18.3.2010 r., mimo iż przedmiot umowy został już przez nich zbyty. Sądy uznały również, że żądanie ustalenia nieważności umowy z 18.3.2010 r. jest uzasadnione i skuteczne, gdyż zachodzą przesłanki z art. 84 KC uzasadniające przyjęcie, iż powodowie zawarli tę umowę pod wpływem istotnego błędu wywołanego przez ich kontrahenta oraz że złożyli przewidziane w art. 88 KC oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, składając skuteczne oświadczenie w tym przedmiocie w piśmie procesowym z 29.11.2010 r.

Sądy stwierdziły ponadto, że powodowie, zawierając umowę z 18.3.2010 r., chcieli doprowadzić do skutecznego nabycia obu lokali stanowiących przedmiot poprzedniej umowy, jednakże nie zawarliby umowy 18.3.2010 r., gdyby wiedzieli, że nabywane lokale obciążone są hipoteką na rzecz interwenienta ubocznego, której wysokość przewyższa wartość lokali. Zdaniem sądów powodowie nie mieli obowiązku sprawdzenia bezpośrednio przed aktem notarialnym treści wpisów w księdze wieczystej, z której wyodrębniono nieruchomości lokalowe, i mogli w tym przedmiocie opierać się na oświadczeniu zbywcy, z którego wynikało, że nieruchomości te są wolne od obciążeń na rzecz osób trzecich. Sąd drugiej instancji, odnosząc się do apelacyjnego zarzutu naruszenia art. 2 zd. 2 u.k.w.h., stwierdził, że wprowadzie z przepisu tego wynika, iż księgi wieczyste są jawne i nikt nie może zasłaniać się nieznanomością zawartych w nich wpisów, jednak fakt, że powodowie nie sprawdzili księgi wieczystej, z której wyodrębniono lokale, nie pozbawia ich możliwości powołania się na działanie pod wpływem błędu. Sąd wskazał, że wpisanie hipoteki przymusowej łącznej w księgach wieczystych założonych dla lokali nabytych przez powodów było możliwe tylko dlatego, że w wyniku stwierdzenia w umowie z 18.3.2010 r., że umowa z 16.11.2009 r. jest nieważna, doszło do zamknięcia ksiąg wieczystych lokali, założonych po zawarciu umowy z 16.11.2009 r. W wyniku wyodrębnienia lokali i podziału nieruchomości, w rozumieniu art. 76 u.k.w.h.¹², na podstawie umowy z 18.3.2010 r., powstała *ex lege*

¹² Artykuł 76 ust. 1 zd. 1 u.k.w.h.: „W razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomości obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział (hipoteka łączna)”.

hipoteka przymusowa łączna obciążająca również wyodrębnione lokale. W tych okolicznościach, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powodowie, mimo treści art. 2 u.k.w.h. i niesprawdzenia przed zawarciem umowy z 18.3.2010 r. wpisów w księdze wieczystej, z której wyodrębniono lokale, mogą skutecznie twierdzić, że pozostawali w błędzie co do obciążenia nabytych lokali hipoteką przymusową łączną. W ocenie sądu drugiej instancji, ze względu na charakter hipoteki przymusowej łącznej, nawet wiedza powodów o wpisanej hipotece w dziale IV księgi wieczystej, z której wyodrębniono nieruchomości lokalowe, nie dawałby im podstaw do przyjęcia, że hipoteka ta obciąży również wyodrębnione lokale. Ich przekonanie o nabyciu lokali w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń na rzecz osób trzecich wynikało z braku stosownej wiedzy prawniczej. W tym stanie sprawy niedbalstwo powodów polegające na niesprawdzeniu stanu prawnego nieruchomości nie wykluczało możliwości powołania się przez nich na błąd. Nie można bowiem uznać w tych okolicznościach, że oni sami swoim zaniechaniem błąd ten wywołali.

Rozstrzygając w przedmiocie skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego i zmienił wyrok sądu pierwszej instancji w ten sposób, że powództwo oddalił.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Najwyższy odniósł się m.in.¹³ do kwestii skuteczności powołania się nabywcy nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej na błąd co do stanu prawnego nieruchomości, jeżeli przed zawarciem umowy nabycia nieruchomości nie zapoznał się z treścią księgi wieczystej, lecz poprzestał jedynie na oświadczeniu zbywającego o braku obciążeń na nieruchomości.

Sąd Najwyższy stwierdził, że przepis art. 2 u.k.w.h. stanowi jedną z fundamentalnych zasad funkcjonowania ksiąg wieczystych i ma decydujące znaczenie dla pewności obrotu prawnego. Księgi wieczyste są jawne zarówno pod względem formalnym, co oznacza uprawnienie każdego do przeglądania księgi i otrzymania z niej odpisów, jak i materialnym, o czym stanowi przepis art. 3 u.k.w.h. zawierający domniemanie prawne zgodności wpi-

¹³ Pominięto inne rozważania SN zawarte w uzasadnieniu wyroku dotyczące pozostałych zarzutów kasacyjnych niezwiązanych z wykładnią art. 2 u.k.w.h. oraz art. 84 KC.

su prawa do księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dostępność księgi wieczystej w systemie elektronicznym oznacza dla każdej osoby zainteresowanej możliwość zapoznania się z jej treścią w każdym sądzie rejonowym prowadzącym księgi wieczyste, a także za pośrednictwem strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.

Konsekwencją zasady jawności ksiąg wieczystych jest przewidziana w zdaniu drugim przepisu art. 2 u.k.w.h. nieskuteczność powoływania się na nieznaną sobie wpisów i uczynionych wzmianek o złożonych wnioskach o wpis. Nikt nie może zatem skutecznie powoływać się na to, że nie znał stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej. Dotyczy to każdej czynności prawnej, której ważność lub skuteczność zależy od określonych przesłanek ujawnionych w księdze wieczystej, dlatego strona czynności prawnej dotyczącej nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej ma we własnym interesie obowiązek zapoznania się z treścią księgi wieczystej przed dokonaniem tej czynności prawnej i ustalenia na podstawie wpisów zawartych w księdze stanu prawnego nieruchomości. Jeżeli strona nie sprawdziła księgi wieczystej, nie może powoływać się na nieznaną sobie zawartych w niej wpisów. Innymi słowy, strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich. Powinna natomiast zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej.

Przyjęcie wbrew brzmieniu przepisu art. 2 u.k.w.h., że strona czynności prawnej, która przed jej dokonaniem nie sprawdziła treści księgi wieczystej, może powołać się na wprowadzenie jej w błąd przez kontrahenta i uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego nieruchomości, zmierzałoby

do przyjęcia korzystnych dla strony skutków prawnych wynikających z jej nieznanomości wpisów w księdze wieczystej. Taka wykładnia prowadziłaby do praktycznego pozbawienia znaczenia regulacji zawartej w art. 2 u.k.w.h., a tym samym wzruszenia podstawowego filaru, na którym opiera się pewność obrotu nieruchomościami. Wykładnia taka byłaby także sprzeczna z wykładnią pojęcia błędu istotnego, w rozumieniu art. 84 § 2 KC. Podzielił przy tym Sąd Najwyższy stanowisko wyrażone w wyrokach Sądu Najwyższego z 30.6.2005 r.¹⁴ i z 18.3.2010 r.¹⁵, że nie jest błędem istotnym, w rozumieniu powyższego przepisu, lecz lekkomyślnością, nieznanomość przedmiotu spadku pozostająca w związku przyczynowym z niedołożeniem przez spadkobiercę należytej staranności w ustaleniu rzeczywistego stanu majątku spadkowego. Taka lekkomyślność zaś nie stanowi podstawy uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli w oparciu o przepisy o wadach oświadczenia woli.

Tym bardziej więc należy uznać, że skoro zgodnie z art. 2 u.k.w.h., nikt nie może zastrzegać się nieznanomości wpisów w księdze wieczystej, to nikt nie może powoływać się na błąd co do przedmiotu umowy sprzedaży nieruchomości w zakresie ujawnionym w księdze wieczystej. Nie jest więc błędem, w rozumieniu art. 84 § 1 zd. 1 KC i art. 84 § 2 KC, nieznanomość stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, pozostająca w związku przyczynowym z niezapoznaniem się nabywcy z aktualną treścią księgi wieczystej. W szczególności nie jest takim błędem nieznanomość faktu obciążenia nieruchomości hipoteką, a poprzestanie na oświadczeniu zbywcy o braku obciążeń na rzecz osób trzecich.

Niesporne jest, że powodowie przed zawarciem kwestionowanej umowy kupna nieruchomości lokalowych nie zapoznali się z księgą wieczystą, z której lokale wyodrębniono i w której wpisana była hipoteka przymusowa na rzecz interwenienta ubocznego. Poprzestali jedynie na oświadczeniu zbywcy o nieistnieniu obciążeń na rzecz osób trzecich. W tych okolicznościach nie mogą skutecznie powoływać się na wprowadzenie

¹⁴ IV CK 799/04, OSNC 2006, Nr 5, poz. 94.

¹⁵ V CSK 337/09 (niepublikowane).

ich w błąd przez kontrahenta co do nieistnienia obciążenia hipotecznego nieruchomości. Nie ma przy tym znaczenia, wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego, to, że już po zawarciu umowy z 18.3.2010 r. doszło do wpisania w nowo założonych dla lokali księgach wieczystych hipoteki przymusowej łącznej na podstawie art. 76 u.k.w.h. W wyniku zawarcia tej umowy nastąpił również podział nieruchomości obciążonej hipoteką. Hipoteka przymusowa łączna powstała po zawarciu zakwestionowanej umowy. Okoliczność ta nie mogła mieć znaczenia dla oceny zachowania powodów i ich świadomości w chwili jej zawierania. Ujawnienie hipotek przymusowych łącznych w księgach wieczystych założonych dla lokali było bowiem ustawową konsekwencją podziału obciążonej hipoteką zwykłą nieruchomości macierzystej, w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży lokali na rzecz powodów umową z 18.3.2010 r. Nieznajomość prawa, w tym wypadku art. 76 u.k.w.h., z którego wynika obciążenie hipoteką łączną nieruchomości powstałych w wyniku podziału nieruchomości obciążonej hipoteką, nie może być podstawą powołania się na błąd. Niewątpliwie gdyby powodowie przed zawarciem umowy z 18.3.2010 r. zapoznali się z macierzystą księgą wieczystą i dowiedzieli się o wpisie hipoteki zwykłej, mogliby z łatwością dowiedzieć się, chociażby od notariusza, o przewidzianej w art. 76 u.k.w.h. konsekwencji takiego wpisu po wyodrębnieniu lokali, które zamierzali kupić. Ich nieświadomość w tym przedmiocie, podobnie jak nieświadomość istnienia hipoteki obciążającej nieruchomość macierzystą, była zatem wynikiem ich niedbalstwa i lekkomyślności, co w świetle wskazanej wyżej wykładni art. 2 u.k.w.h. oraz art. 84 KC nie uzasadnia zastosowania art. 84 KC i uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jako złożonego pod wpływem błędu.

- 1. Jaki jest główny cel prowadzenia ksiąg wieczystych?**
- 2. Czy właściciel księgi wieczystej może zastrzec prawo jej przeglądania przez określone podmioty?**
- 3. Czy osoba zainteresowana treścią księgi wieczystej obowiązana jest do wykazania interesu prawnego w uzyskaniu wglądu do treści księgi?**

4. Czy możliwość przeglądanie treści księgi wieczystej związana jest z opłatą?
5. Kto może uzyskać odpis z księgi wieczystej, znając jej numer?
6. Czy istnieje termin „ważności” odpisu z księgi wieczystej?
7. Czy przy dokonaniu czynności prawnej polegającej na nabyciu prawa własności nieruchomości wystarczające jest oświadczenie właściciela o jej stanie prawnym, a w szczególności o tym, że nieruchomość nie jest obciążona prawami na rzecz osób trzecich?

Ad 1. Zgodnie z przepisem art. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Zakładane są i prowadzone dla nieruchomości. Mogą być również prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Księgi wieczyste jako rejestr publiczny, którego gwarantem jest państwo, stanowią skuteczny instrument zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Służą także ujawnianiu praw ciążących na nieruchomościach, w tym hipotek stanowiących zabezpieczenie spłaty kredytów i pożyczek. Choć nie wszystkie nieruchomości mają już urządzone księgi wieczyste, to CBDKW zawiera zbiór kilkudziesięciu milionów egzemplarzy i zbiór ten ciągle się powiększa. Zapis danych dotyczących nieruchomości następuje w systemie teleinformatycznym, zaś dokumenty stanowiące podstawy prawne wpisów przechowywane są w aktach ksiąg sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste.

Ad 2. Niewłaściwe jest pojęcie „właściciela księgi wieczystej”. Księgi wieczyste prowadzone są dla nieruchomości lub dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a nie dla ich właścicieli lub uprawnionych. Jak już wyżej zaznaczono, księgi wieczyste są rejestrem publicznym. Zgodnie z przepisem art. 36³ u.k.w.h. Minister Sprawiedliwości utrzymuje CBDKW prowadzoną w systemie teleinformatycznym. Zapewnia również jej bezpieczeń-

stwo, w szczególności ochronę przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem oraz utratą danych. W związku z tym właściciel nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie może skutecznie uniemożliwić zainteresowanym wglądu do treści księgi wieczystej. Nie jest również możliwe przeszukiwanie bazy danych po nazwisku lub nazwie właściciela. Zgodnie z zasadą jawności formalnej ksiąg wieczystych wyrażoną w art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne, zatem każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może się zapoznać z jej treścią (art. 36⁴ ust. 6 u.k.w.h.).

Ad 3. Księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Z zasady jawności formalnej ksiąg wynika, iż każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może zapoznać się z jej treścią. Informatyzacja ksiąg wieczystych stworzyła ogólnodostępną bazę danych, w której wszelkie zmiany dokonywane są za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wgląd do treści księgi wieczystej o ustalonym numerze polega na wywołaniu jej aktualnej albo pełnej treści na ekran monitora (§ 15 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (dalej: rozp. w spr. CIKW)). Żaden przepis prawa nie nakłada na zaznajamiającego się z treścią księgi wieczystej obowiązku wykazywania istnienia interesu prawnego w uzyskaniu do niej wglądu. Gdyby taki obowiązek istniał, stanowiłby zaprzeczenie zasady jawności formalnej ksiąg oraz podważałby cel ich prowadzenia, czyli ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Zatem każdy, kto chce poznać treść księgi wieczystej o znanym numerze, może zapoznać się z jej treścią ujawnioną w CBDKW.

Ad 4. Zgodnie z przepisem art. 36⁴ ust. 6 u.k.w.h. każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Ad 5. Z faktu, iż każdy może zapoznać się z treścią księgi wieczystej, wynika również możliwość uzyskania jej odpisu aktualnego lub pełnego. Na podstawie przepisu 36⁴ ust. 2 u.k.w.h.

Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych (dalej: CIKW) wydaje na wniosek odpisy ksiąg wieczystych, wyciągi z ksiąg wieczystych oraz zaświadczenia o zamknięciu ksiąg wieczystych. Wydanie odpisu lub innego dokumentu dotyczącego treści księgi wieczystej uzależnione jest od opłaty¹⁶.

Ad 6. Z treści art. 2 zd. 2 u.k.w.h. wynika, że nie można zaślaniać się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Przepis odwołuje się wprost do treści księgi wieczystej. Nie dotyczy np. treści wydanego odpisu z księgi wieczystej zawierającego tylko aktualne wpisy albo odpisu z określonego działu księgi wieczystej, lub odpisu zupełnego zawierającego również wpisy wykreślone (nieaktualne). Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym pozwala na „śledzenie” zmian stanu prawnego nieruchomości ujawnianego w księdze wieczystej niemal w czasie rzeczywistym. Z poszczególnych działów księgi wieczystej możemy uzyskać informację nie tylko o aktualnym stanie wpisów istniejących, ale również o projektowanych zmianach. Każdy wniosek w sprawie o wpis do księgi wieczystej powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w Dzienniku ksiąg wieczystych (dalej: Dz. kw) i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w Dz. kw zamieszcza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej informację o wniosku jako wzmiankę o wniosku (art. 626⁷ § 1 KPC i art. 626⁷ § 2 KPC). Notariusze i komornicy sądowi składają wnioski o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, a naczelnicy urzędów skarbowych składają wnioski elektroniczne do działów III i IV księgi wieczystej (art. 626⁴ § 1 KPC i art. 626⁴ § 1¹ KPC). Wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umieszczana jest automatycznie z chwilą umieszczenia wniosku w systemie (art. 626⁷ § 2 zd. 2 KPC). Przedstawione wyżej rozwiązania zmierzają do aktualizacji stanu prawnego nieruchomości niemal na bie-

¹⁶ Więcej o sposobie rozpoznania wniosku o wydanie odpisu lub innego dokumentu, formie, opłacie itp. w części III – *Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym*.

żaco. System informatyczny nieustannie przetwarza ogromne ilości danych dotyczących zmian stanu prawnego nieruchomości ujawnionych w CBDKW. Należy stwierdzić, że obecnie nie ma bardziej rzetelnego instrumentu do dokumentowania zachodzących zmian w zakresie obrotu prawnego nieruchomości. Dostęp internetowy do treści dowolnej księgi wieczystej o znanym numerze pozwala na uzyskanie w każdej chwili informacji o jej treści. Tak wysokich standardów nie spełnia żaden odpis z księgi wieczystej. Oczywiście odpis z treści księgi wieczystej posiada walor dokumentu urzędowego i może być używany w obrocie prawnym, jednak wobec powszechnego dostępu do danych źródłowych znaczenie odpisu z księgi wieczystej jako informacji o stanie prawnym nieruchomości maleje. Trudno zatem oceniać po dacie wydania odpisu z księgi wieczystej, czy jest on bardziej, czy mniej aktualną informacją o nieruchomości. Nie ma więc „terminu ważności” odpisu z księgi wieczystej. Akcent należy raczej położyć na dołożeniu należytej staranności w ustaleniu stanu prawnego nieruchomości przed dokonaniem czynności prawnej. Powszechny dostęp do CBDKW stwarza zupełnie nowe możliwości i pozwala na zweryfikowanie w ciągu kilku minut istnienia prawa na nieruchomości, jego zakresu, czasu powstania, kręgu uprawnionych itp.

Ad 7. W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że zapewnienie zbywającego nieruchomość złożone nabywcy o tym, że na nieruchomości nie ciąży żadne prawa ustanowione na rzecz osoby trzeciej, może być wystarczające, pod warunkiem jednak, że jest ono zgodne z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem rozporządzenia. Jeśli natomiast nabywca poprzestał na zapewnieniu zbywającego i nie sprawdził stanu prawnego nieruchomości w prowadzonej dla niej księdze wieczystej, a nieruchomość nie jest w stanie wolnym od obciążeń, to zgodnie z przepisem art. 2 u.k.w.h. nie może zastrzekać się nieznaną sobie wpisów. W szczególności nie może, powołując się na błąd, złożyć oświadczenia o uchylenie się od skutków prawnych swego oświadczenia i żądać unieważnienia umowy.

I.3.B. Zasada jawności materialnej

Zasada jawności materialnej, zwana również zasadą wiarygodności ksiąg wieczystych, stanowi konsekwencję jawności formalnej. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.). Jest to domniemanie wzruszalne i może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.), albo w każdym innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia¹⁷. Jest ono ściśle związane z istnieniem księgi wieczystej, więc nie może być stosowane w drodze analogii w razie braku księgi. Bez znaczenia pozostaje przyczyna nieistnienia księgi (z powodu zniszczenia, zagubienia lub dlatego, że w ogóle nie została założona)¹⁸. Wypada w tym miejscu zauważyć, że domniemanie to obejmuje tylko prawa, natomiast nie dotyczy danych faktycznych, np. ujawnionych w dziale I księgi wieczystej danych dotyczących numeracji działek, ich identyfikatorów elektronicznych, oznaczenia sposobu korzystania z nieruchomości, położenia, obszaru itp.¹⁹.

Zasada jawności materialnej, wyrażona w przepisie art. 3 u.k.w.h., była przedmiotem badania przez Trybunał Konstytucyjny jej zgodności z Konstytucją RP²⁰. **Trybunał uznał, że art. 3 u.k.w.h. nie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP oraz nie jest niezgodny z art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.**

W uzasadnieniu wyroku Trybunał Konstytucyjny dokonał wykładni wynikającej z art. 3 u.k.w.h. zasady wiarygodności ksiąg wieczystych, na którą wielokrotnie powoływał się w swych orzeczeniach Sąd Najwyższy²¹.

¹⁷ Por. uchwała SN z 26.3.1993 r., III CZP 14/93, Legalis nr 28039.

¹⁸ Por. orzeczenie SN z 2.3.1962 r., 4 CR 891/61, Legalis nr 218326.

¹⁹ Charakter wpisu korygujący obszar nieruchomości dokonany w dziale I księgi wieczystej nie odzwierciedla stanu prawnego nieruchomości – postanowienie SN z 22.4.2016 r., III CSK 222/15, Legalis nr 1450591.

²⁰ Por. wyrok TK z 21.7.2004 r., SK 57/03, Legalis nr 64216.

²¹ Por. wyroki SN: z 4.3.2011 r., I CSK 340/10, LEX nr 785271, z 6.6.2007 r., III CSK 407/06, Legalis nr 162818.

W pierwszej kolejności Trybunał Konstytucyjny zauważył, iż w polskim systemie wieczystoksięgowym wpisy do ksiąg co do zasady mają charakter deklaracyjny. W konsekwencji może istnieć stan niezgodności między rzeczywistym stanem prawnym a stanem prawnym według treści księgi wieczystej. Motyw wprowadzenia domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym wiąże się bezpośrednio z funkcją instytucji ksiąg wieczystych jako tzw. rejestru przedmiotowego. Ze względu na szczególną rolę ksiąg, jaką jest ujawnianie stanu prawnego nieruchomości, konieczne jest wprowadzenie reguł, które pozwolą na jak najdalej idącą ochronę interesów osób trzecich, szczególnie wtedy, gdy stan jawny z księgi wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Rozbieżność między stanem rzeczywistym a stanem jawnym z księgi wieczystej może nieraz utrzymywać się przez długi czas. Będzie ona zwykle wynikała z opieszałości uprawnionego w ujawnieniu swego prawa (wbrew obowiązкови wynikającemu z przepisu art. 35 u.k.w.h. i sankcjom określonym w art. 36 ust. 4 u.k.w.h.) albo z wadliwości dotyczących zdarzeń poprzedzających postępowanie wieczystoksięgowe. W efekcie, bez domniemań prawnych wynikających z przepisu art. 3 u.k.w.h. w powiązaniu z zasadą rękoi wiary publicznej ksiąg, obrót prawny nieruchomościami byłby zagrożony. Dzięki istnieniu powyższych gwarancji, w wypadku konkurencji interesów właściciela lub innych osób, którym przysługują prawa na nieruchomości nieujawnione w księdze wieczystej, z interesami osób trzecich, powołane wyżej zasady zapewniają silną ochronę tych ostatnich.

W dalszej części uzasadnienia Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że z punktu widzenia spójności systemu prawa ksiąg wieczystych domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. nie powinno być uznane za zbędne czy utrudniające sytuację prawną osoby, której na nieruchomości przysługuje prawo podmiotowe nieujawnione w księdze wieczystej. Nie można jednak nie dostrzegać istotnego znaczenia tych unormowań z perspektywy konstytucyjnej ochrony własności. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego konstytucyjna zasada ochrony własności unormowana w art. 21 Konstytucji RP i art. 64 Konstytucji RP nie przekreśla możliwości takiego ukształtowania mechanizmów prawa prywatnego, które prowadzi

do zapewnienia dalej idącej ochrony pewnym interesom prawnym względem innych. Ocena celowości i trafności takich rozwiązań powinna być jednak zawsze dokonywana z uwzględnieniem wartości konstytucyjnych oraz z perspektywy całokształtu regulacji. W analizowanym zakresie ustawodawca, kształtując zasady prawa ksiąg wieczystych, uwzględnia prymat ochrony praw osób trzecich działających w dobrej wierze oraz bezpieczeństwo obrotu nad bezwzględną ochroną właścicieli. Takie ujęcie nie stoi w sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności, skoro jednocześnie wprowadzone zostały rozwiązania, które pozwalają właścicielowi zapobiec powstaniu negatywnych dla niego skutków związanych z istnieniem analizowanych regul²².

Główny zarzut rozpatrywanej skargi zawierał tezę, że „domniemanie z art. 3 u.k.w.h. stawia rzeczywistego właściciela nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą z wpisami niezgodnymi z rzeczywistym stanem prawnym, w sytuacji nieporównywalnie gorszej niż właściciela nieruchomości w ogóle niewpisanej do księgi wieczystej, pomimo że obu przysługuje takie samo prawo własności”. Skarżący bowiem wywodził, iż rzeczywisty właściciel nieruchomości ujawnionej w księdze, w celu obalenia domniemania prawnego wynikającego z treści księgi, zmuszony jest do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast taki sam właściciel nieruchomości, dla której księgi nie założono, takiego obowiązku nie ma, bowiem domniemanie z art. 3 u.k.w.h. powiązane jest z istnieniem księgi. Odpowiadając na tak postawiony zarzut, Trybunał Konstytucyjny w pierwszej kolejności wskazał na błędne ujęcie problemu. Stwierdził, że rozstrzygnięcia kwestii spornych co do istnienia albo nieistnienia praw rzeczowych na nieruchomości dokonuje sąd powszechny na zasadach ogólnych reguł dowodowych. W związku z tym uznał za dopuszczalne obalenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępo-

²² Por. art. 35 ust. 1 u.k.w.h., art. 36 ust. 1 i 4 u.k.w.h., art. 124 ust. 2 u.k.w.h.; art. 92 § 4, § 4¹, § 8, § 9 pr. not.

waniu, w którym przesłanka prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym rzeczywisty właściciel nieruchomości w zależności od konkretnego stanu faktycznego może korzystać z różnych instrumentów prawnych. Ujęcie problemu w sposób zawarty w skardze prowadziłoby wprost do wniosku, że sama instytucja ksiąg wieczystych z punktu widzenia interesu właściciela nieruchomości jest nie tylko niepotrzebna, lecz wręcz ogranicza przysługujące mu prawo własności. W istocie różnicowanie sytuacji nieruchomości o urządzonej księdze wieczystej i tej, dla której takiej księgi nie założono, wiąże się z przyjęciem całego systemu ksiąg wieczystych, który został skonstruowany w oparciu o zasady domniemania prawdziwości wpisów oraz rękojmi wiary publicznej ksiąg. Co prawda wskutek zaniechania przez polskiego ustawodawcę wprowadzenia w pełnej rozciągłości zasady powszechności ksiąg wieczystych mogą istnieć grunty, dla których księga wieczysta nie została urządzona, jednak nie oznacza to konieczności przekreślenia celowości istnienia systemu ksiąg wieczystych. W konsekwencji Trybunał Konstytucyjny uznał, że istnienie rygorystycznych przesłanek proceduralnych związanych z ujawnieniem praw na nieruchomości w księgach wieczystych nie może być jako takie uznane za sprzeczne z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP. Natomiast dla pełnej realizacji wskazanych norm konstytucyjnych w zakresie ochrony własności nieruchomości w prawie polskim konieczne jest w przyszłości wprowadzenie zasady powszechności ksiąg wieczystych wraz z uzależnieniem możliwości rozporządzeń prawami na nieruchomościach od istnienia księgi wieczystej oraz – konsekwentnie – zasady konstytucyjnego charakteru wpisów praw rzeczowych na nieruchomościach.

Case nr 2

1. Istnieje różnica między wpisem deklaratywnym do księgi wieczystej a wpisem mającym charakter konstytucyjny. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną,

potwierdza jedynie istniejące prawo. Do powstania prawa objętego wpisem konstytucyjnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Jeśli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

2. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytucyjnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej, natomiast jest konieczne samo obalenie wpisu. Prawomocny wpis, jak każde prawomocne orzeczenie, wiąże inne sądy i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Wyrok SN – Izba Cywilna z 4.3.2011 r., I CSK 340/10, Legalis nr 427609

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta W. przeciwko Fundacji z siedzibą w W. o wydanie nieruchomości, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej 4.3.2011 r. skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z 10.12.2009 r., oddalił skargę kasacyjną.

Skarb Państwa – Prezydent W. wniósł o nakazanie Fundacji, aby wydała mu nieruchomość położoną w W. przy ul. N. i Al. J., stanowiącą działkę ew. nr 28/3 o pow. 1644 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą.

Powód twierdził, że pozwana nie jest następcą prawnym Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej P., a zatem sprzedaż na jej rzecz użytkowania wieczystego nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, powinna nastąpić w drodze przetargu nieograniczonego. Umowa zawarta bez zachowania tego trybu jest nieważna z mocy prawa. Tym samym pozwana Fundacja w ocenie powoda, choć jest ujawniona w księdze wieczystej, to jednak nie nabyła skutecznie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, powołując się na przysługujące jej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz na domniemanie prawdziwości wpisu tego prawa

do księgi wieczystej. Wskazała, że nie jest posiadaczem spornej nieruchomości, bo wydzierżawiła ją innym osobom.

Wyrokiem z 10.12.2009 r. Sąd Apelacyjny w W. oddalił apelację powoda od oddalającego powództwo wyroku Sądu Okręgowego w W. z 17.3.2009 r.

Wyroki sądów obu instancji zapadły po ustaleniu, że Robotnicza Spółdzielnia Wydawnicza P. przeszła w stan likwidacji na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z 22.3.1990 r. o likwidacji Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej „Prasa – Książka – Ruch” (Dz. U. Nr 21, poz. 125). Stosownie do art. 4 ust. 1 tej ustawy, 29.11.1990 r. Rada Ministrów podjęła uchwałę nr 172 o planie zagospodarowania majątku RSW „Prasa – Książka – Ruch” oraz w sprawie dysponowania składnikami majątku tej spółdzielni (Mon. Pol. z 1991 r. Nr 3, poz. 13). Zgodnie z postanowieniami powyższego aktu Prasowe Zakłady Graficzne w W. przy ul. N. oraz Zakłady Graficzne przy ul. S. zostały przeznaczone do sprzedaży w trybie art. 6 ust. 1 ustawy o likwidacji RSW.

Pozwana Fundacja powstała 15.3.1990 r. Na podstawie art. 6 ustawy o likwidacji RSW w związku z postanowieniami uchwały nr 172, 22.4.1991 r. RSW P. w likwidacji sprzedała pozwanej wydzieloną jednostkę organizacyjną pod nazwą Prasowe Zakłady Graficzne przy ul. N. Zgodnie z § 4 umowy pozwana nabyła tę jednostkę organizacyjną wraz ze wszystkimi jej składnikami materialnymi i niematerialnymi. W § 6 umowy RSW w likwidacji oświadczyła, że godzi się na wygaśnięcie prawa użytkowania przysługującego jej w stosunku do budynków i gruntu będącego w administracji Prasowych Zakładów Graficznych N. i ustanowienie uprawnień do tej nieruchomości na rzecz pozwanej, zgodnie z przepisami ustawy z 29.4.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (dalej: u.g.g.).

Pozwana wystąpiła do Wojewody o wydzierżawienie jej budynku przy Al. J., a 29.12.1994 r. Skarb Państwa zawarł z pozwaną umowę ustanowienia użytkowania wieczystego działki gruntu nr 28 o pow. 6012 m² położonej przy ul. N. i Al. J. oraz przeniesienie własności budynków.

Umową z 7.11.1995 r., zmienioną umową z 26.1.1996 r., pozwana przeniosła na rzecz S. Sp. z o.o. w W. udział 860/6012 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę

nr 28 i w prawie własności posadowionych na nim budynków. Umową z 15.2.1996 r. pozwana przeniosła na rzecz A. Sp. z o.o. udział 2850/6012 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr 28 i w prawie własności posadowionych na nim budynków. Umową z 18.4.1997 r. doszło do zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków przy ul. N. i Al. J. w ten sposób, że wyłącznym użytkownikiem wieczystym działki nr 28/3 i właścicielem budynku stała się pozwana Fundacja.

Sądy obu instancji przyjęły, że powód nie może skutecznie wywodzić roszczenia z art. 222 § 1 KC, bowiem pozwanej przysługuje ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania wieczystego spornej nieruchomości i to prawo może ona skutecznie przeciwstawić roszczeniu powoda. Obalenie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest możliwe w sprawie o wydanie nieruchomości, bowiem wpis prawa użytkowania wieczystego ma charakter konstytutywny, co czyni niedopuszczalnym ustalenie w sprawie o wydanie nieruchomości, że ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania wieczystego nie istnieje. Obalenie domniemania wynikającego z wpisu o charakterze konstytutywnym wymaga nie tylko wykazania nieważności umowy stanowiącej podstawę tego wpisu, ale także doprowadzenia do usunięcia skutków wynikających z dokonania wpisu o charakterze prawotwórczym, a to może nastąpić tylko w ramach powództwa z art. 10 u.k.w.h.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z 10.12.2009 r. zaskarżył powód. W skardze kasacyjnej zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 222 § 1 KC w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. i art. 10 ust. 1 u.k.w.h., poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że w procesie o wydanie nie jest dopuszczalne obalenie domniemania zgodności konstytutywnego wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, czyli wykazanie, że użytkownikowi wieczystemu nieruchomości nie przysługuje skuteczny względem właściciela tytuł do władania rzeczą. Powołując się na zarzuty streszczone wyżej, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Oddalając skargę kasacyjną, Sąd Najwyższy wskazał na następujące okoliczności.

Z art. 222 § 1 KC wynika, że właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu, a pozwana Fundacja jest ujawniona w księdze wieczystej jako jej użytkownik wieczysty i właściciel budynków. Pozwana w sprawie o wydanie nieruchomości przeciwstawiła prawu powoda przysługujące jej prawo oraz powołała się na domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h.

Dla wyjaśnienia istoty domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych Sąd Najwyższy powołał się na uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 21.7.2004 r., w którym wskazano, że domniemanie z art. 3 u.k.w.h. stanowi jedną z fundamentalnych zasad prawa wieczystoksięgowego, w istotny sposób uzupełniającą instytucję rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Trybunał podkreślił, że domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do odwrócenia reguł dowodowych, bowiem jego wprowadzenie oznacza, iż nie jest w tym wypadku konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, ale wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Trybunał opowiedział się za dopuszczalnością obalenia domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Taki pogląd dominuje także w orzecznictwie Sądu Najwyższego²³.

²³ Por. wyroki SN: z 10.12.1993 r., I CRN 202/93, LEX nr 79940, z 6.12. 2000 r., III CKN 325/00, Legalis nr 49591, z 21.3.2001 r., III CKN 1214/98, Legalis nr 50790, z 5.4.2006 r., IV CSK 177/05, Legalis nr 108217; uchwała SN (7) z 18.5.2010 r., III CZP 134/09, Legalis nr 220143.

Nie oznacza to jednak, żeby ustawodawca traktował powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jako taki środek ochrony prawnej, który prowadzi do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego objętego treścią wpisów, aktualnego na datę zamknięcia rozprawy i z pominięciem innych znanych ustawie środków. Przykładowo wskazać trzeba, że chociaż dopuszczalne jest ustalenie faktu nabycia prawa przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o zasiedzenie²⁴, to w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ustalenie jako przesłanki wyroku, że powód nabył własność nieruchomości przez zasiedzenie, nie jest dopuszczalne²⁵.

Istnienie prawa pozwanej o treści wynikającej z księgi wieczystej zostało zakwestionowane przez powoda. Powód podniósł bowiem zarzut nieważności umowy, która stanowiła podstawę wpisu prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej na rzecz pozwanej Fundacji. Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, że istota sporu wymagała udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy wykazanie nieważności umowy będącej podstawą dokonanego w księdze wieczystej wpisu użytkowania wieczystego, stanowiące przesłankę uwzględnienia powództwa windykacyjnego skierowanego przeciwko użytkownikowi wieczystemu, może nastąpić w postępowaniu windykacyjnym, czy też wyłącznie w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Żądanie wydania nieruchomości i żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zmierzają do ochrony różnych interesów występującego z nimi podmiotu i już z tej przyczyny powództw będących nośnikami tych żądań nie można traktować jako wzajemnie zastępowalnych.

W wytoczonej na podstawie art. 222 § 1 KC sprawie o wydanie nieruchomości powód powinien udowodnić, że jest jej właścicielem, a prawo to narusza pozwany, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden skuteczny tytuł do władania nieruchomością.

²⁴ Por. np. wyrok SN z 12.12.2008 r., II CSK 389/08, Legalis nr 589188.

²⁵ Por. uchwała SN z 20.3.1969 r., III CZP 11/69, Legalis nr 13899.

W wytoczonej na podstawie art. 10 u.k.w.h. sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powód musi wykazać, że kwestionowany wpis do księgi wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a stan ten będzie oddawał wpis określony w żądaniu pozwu. Uwzględnienie takiego powództwa oczywiście nie doprowadzi do odzyskania władania nieruchomością przez jej właściciela, jednak odniesie taki skutek, iż powstanie podstawa do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości zgodnego z jej stanem rzeczywistym. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. stanowi skuteczny sposób do obalenia domniemania wynikającego z przepisu art. 3 u.k.w.h. Powództwo zaś o wydanie nieruchomości ma na celu ochronę prawa właściciela naruszonego przez pozwanego, któremu przeciwko właścicielowi nie przysługuje żaden tytuł do władania nieruchomością.

W omawianej sprawie powód pominął fakt, iż pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków. Dla powstania użytkowania wieczystego nie wystarczało samo zawarcie umowy kwestionowanej przez powoda. Zgodnie z art. 19 ust. 1 u.g.g. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy) oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa wymagało wpisu do księgi wieczystej. Wpis prawa następował po przeprowadzeniu postępowania wieczystoksięgowego. Ze względu na konstytutywny charakter wpisu prawa użytkowania wieczystego powstało ono dopiero z chwilą jego dokonania, nie zaś na podstawie samej tylko umowy stron. Postępowanie wieczystoksięgowe zakończone prawomocnym orzeczeniem, jakim jest wpis, nie może być wznowione (art. 626³ KPC), a stan prawny ujawniony w księdze wieczystej korzysta z domniemania prawdziwości. Użytkownik wieczysty, na rzecz którego prawo to ustanowiono, lub kolejny, na rzecz którego prawo zostało przeniesione, w procesie windykacyjnym może przeciwstawić prawu właściciela nieruchomości prawo użytkowania wieczystego istniejące w związku z dokonany wpisem do księgi wieczystej.

W podsumowaniu Sąd Najwyższy stwierdził, że „istnieje zatem różnica między wpisem deklaratywnym do księgi wieczystej a wpisem mającym charakter konstytutywny. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratywny, nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Różnica ta nie może pozostać bez wpływu na sposób, w jaki ma dojść do obalenia domniemania prawdziwości wpisu prawa jawnego z księgi wieczystej. Jeśli bowiem do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu”. Z tego należy wywieść wniosek, że do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego z rzeczywistym stanem prawnym nie jest wystarczające obalenie jego podstawy materialnoprawnej. Zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 6 KPC wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem. Prawomocny wpis, jak każde inne orzeczenie, wiąże inne sądy (art. 365 KPC). Zatem prawomocne orzeczenie nie może być obalone w innym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. Domniemanie zgodności wpisu prawa użytkowania wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²⁶.

- 1. Na czym polega zasada jawności materialnej ksiąg wieczystych?**
- 2. Czy domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. jest domniemaniem wzruszalnym?**
- 3. Czy dopuszczalne jest obalenie domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych w każdym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie?**
- 4. Czy obalenia domniemania wynikającego z przepisu art. 3 u.k.w.h. może dokonać sąd z urzędu?**

²⁶ Por. uchwała SN z 13.1.2011 r., III CZP 123/10, Legalis nr 284859.

Ad 1. Zasada jawności materialnej ksiąg wieczystych (inaczej zasada domniemania prawdziwości ksiąg wieczystych) została uregulowana w przepisie art. 3 u.k.w.h., zgodnie z którym domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. W wypadku, gdy stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, domniemania prawne wynikające z jawności materialnej ksiąg trwają tak długo, dopóki niezgodne wpisy nie zostaną wykreślone lub zmienione. Zasada jawności materialnej wraz z zasadą jawności formalnej oraz zasadą rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowią fundament systemu ksiąg wieczystych w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami.

Ad 2. Domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. jest domniemaniem wzruszalnym. Podlega ono obaleniu zarówno w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak i w każdym innym postępowaniu, w którym przesłanka prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Powództwo to służy zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego i pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych. W związku z tym nie można go utożsamiać z powództwem przewidzianym w art. 189 KPC. Powództwa z art. 189 KPC i art. 10 u.k.w.h. realizują odrębne kategorie roszczeń procesowych i stanowią dwa niezależne środki ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia odmiennego celu²⁷. Rozstrzyganie w sprawie o uzgodnienie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wie-

²⁷ Por. wyrok SN z 14.7.2017 r., II CSK 745/16, Legalis nr 1683020.

czystej a rzeczywistym stanem prawnym nie należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zakres kognicji sądu wyznacza przepis art. 626²⁸ § 2 KPC. Nie jest też dopuszczalne uzgodnienie treści księgi (przez obalenie domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h.) w sprawie o wpis do księgi wieczystej. Kognicja sądu w sprawie o wpis nie służy do rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo ani o charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia²⁸.

Ad 3. W polskim systemie prawnym odstąpiono od zasady konstytutywnego charakteru wpisów. Dokonanie wpisu w księdze wieczystej nie pociąga za sobą samo przez się zmiany stanu prawnego nieruchomości. Tylko niektóre rodzaje wpisów praw mają charakter prawotwórczy. W związku z tym zasada domniemania prawdziwości wpisów stanowi instrument stabilizujący pewność i bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami. Domniemanie jako takie może być obalone przez przeciwstawienie mu dowodu przeciwnego. Brak zasady jawności materialnej w systemie wieczystoksięgowym przekreślałby znaczenie ksiąg jako źródła wiedzy o stanie prawnym nieruchomości. Osoba trzecia zainteresowana nabyciem jakiegokolwiek prawa na nieruchomości zmuszona by była do każdorazowego badania prawdziwości wpisów. Dopuszczalność obalenia domniemania wiarygodności wpisu przez wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) stwarza materialnoprawną podstawę wpisu prawidłowego. Jednakże nigdzie nie została wyrażona zasada, że dowód przeciwko treści wpisu może być przeprowadzony tylko w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie z art. 3 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe²⁹.

Ad 4. Niedopuszczalne jest wzięcie przez sąd pod rozagę z urzędu zarzutu niezgodności wpisu w księdze wieczystej zmie-

²⁸ Por. postanowienie SN z 18.2.2010 r., II CSK 406/09, Legalis nr 350641.

²⁹ Por. wyrok SN z 6.12.2000 r., III CKN 179/99, Legalis nr 141379.

rzającego do obalenia domniemania przewidzianego w przepisie art. 3 ust. 1 u.k.w.h.³⁰.

Wzruszenie domniemania prawdziwości wpisów w księdze wieczystej może nastąpić w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Warunkiem *sine qua non* skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem. Na domniemanie prawdziwości wpisów może powołać się każdy, kto ma w tym interes prawny. Interes prawny zaś jako konstrukcja prawa cywilnego materialnego z natury rzeczy właściwy jest tylko podmiotom stosunków cywilnoprawnych. W związku z tym nie można mówić o istnieniu interesu prawnego po stronie sądu jako organu rozstrzygającego o tych stosunkach. Również w sensie formalnoprawnym sąd nie jest władny do podejmowania działań, które ze względu na swój charakter przynależą do osób inicjujących postępowania zmierzające do obalenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h.

I.3.C. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych wraz zasadą domniemania prawdziwości wpisów oraz zasadą jawności formalnej ksiąg tworzą trzon systemu ksiąg wieczystych. Została ona wyrażona w przepisie art. 5 u.k.w.h.: 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. Wyłącza ona stosowanie zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada). Przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych przyjmują w imię bezpieczeństwa

³⁰ Por. wyrok SN z 21.3.2001 r., III CKN 325/00, Legalis nr 49591.

obrotu bezwzględna przewaga stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej nad rzeczywistym stanem prawnym, i to nie tylko w zakresie samego faktu przysługiwania określonego prawa zbywcy, ale także samego zakresu tego prawa. W związku z tym osoba nieuprawniona, lecz wpisana w księdze wieczystej jako uprawniona, może skutecznie przenieść na działającego w dobrej wierze nabywcę prawo, które jej nie przysługuje, albo przenieść wpisane na jej rzecz prawo w zakresie szerszym od rzeczywistego. Bez znaczenia pozostaje, czy zbyte prawo przysługiwało w rzeczywistości innej osobie niż zbywca, czy też prawo to nie istniało od początku albo wygasło³¹. Pamiętać przy tym należy, że, podobnie jak w przypadku domniemania z art. 3 u.k.w.h., rękojmia chroni tylko stan prawny nieruchomości wynikający z treści wpisanych praw. Nie dotyczy więc danych faktycznych ujawnionych w dziale I-O księgi. Na sądzie prowadzącym księgę wieczystą ciąży obowiązek dokonania z urzędu wpisu ostrzeżenia o dostrzeżonej niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ KPC). Wpisu ostrzeżenia dokonuje się w dziale III księgi. Mimo iż w praktyce ostrzeżenie może zawierać szczegółową informację na temat występującej niezgodności, to nie jest to wpis prawa powodujący zmianę stanu prawnego i tym samym wpis taki nie korzysta z ochrony rękojmiami. Podobnie zamieszczenie w odpowiednim dziale księgi wieczystej wzmianki o wniosku w trybie art. 626⁷ § 2 KPC nie jest ujawnieniem prawa i tym samym nie można powoływać się na działanie rękojmiami. Zgodnie z przepisem art. 8 u.k.w.h. rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Problematyczne natomiast wydaje się wpisywanie ostrzeżenia o niezgodności w razie niewpisania prawa odrębnej własności lokalu lub hipoteki. Wpis prawa ma bowiem w tym wypadkach charakter prawotwórczy. Bez wpisu prawo to w ogóle nie powstaje. Trudno zatem mówić, że występuje

³¹ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 33.

stan niezgodności wpisów z rzeczywistym stanem prawnym, skoro istnienie jedynie podstawy materialnoprawnej nie wywiera skutku w postaci powstania prawa. W praktyce orzeczniczej sądów prowadzących księgi wieczyste można spotkać podobne wpisy ostrzeżeń. Niezależnie od tego, czy ostrzeżenie o niewpisaniu odrębnej własności lokalu nastąpi, czy nie, rękojmia i w tym wypadku nie zadziała.

Prawo o księgach wieczystych przewiduje sytuacje wyłączające rękojmię – są to rozporządzenia nieodpłatne albo dokonane na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest zaś ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.). Określenie „z łatwością mógł się o tym dowiedzieć” oznacza, że nie zawsze możliwość uzyskania przez nabywcę informacji o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym jej stanem prawnym będzie uzasadniała przypisanie mu złej wiary. W wypadku, gdy zrealizowanie tej możliwości wymagałoby od nabywcy szczególnej staranności, podejmowania żmudnych czynności, nie ma podstaw do przypisania nabywcy, który zaniechał tego rodzaju czynności, złej wiary. Jednakże w razie powzięcia wątpliwości i podejrzeń co do prawdziwości danych wynikających z księgi wieczystej, nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania ich w granicach przeciętnej staranności. Nie jest natomiast możliwe – ze względu na okoliczność, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyjątkiem od zasady *nemo plus iuris* – obniżanie progu wymaganej staranności³².

Na podstawie rękojmi nabycie prawa własności nieruchomości następuje w stanie wolnym od wszelkich obciążeń nieujawnionych w księdze. Wyjątek stanowią obciążenia wymienione w przepisie art. 7 u.k.w.h., które nie wygasają na skutek nabycia. Nabywca, choć nie wiedział o istnieniu praw wymienionych w powyższym przepisie i nie mógł się też o nich dowiedzieć, wskazując należytą staranność, nabywa własność nieruchomości

³² Por. wyrok SN z 24.3.2017 r., I CSK 351/16, Legalis nr 1668506.

wraz z obciążeniami. Są to tzw. obciążenia uprzywilejowane, które mają tak doniosłe znaczenie, że poddanie ich skutkom rękojmi mogłoby doprowadzić do sytuacji bardzo szkodliwych, których porządek prawny nie powinien akceptować. Dodać należy, że ochrona praw uprzywilejowanych na podstawie art. 7 u.k.w.h. następuje bez względu na dobrą wiarę nabywcy. Innymi słowy, następuje ona w opozycji do stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych³³.

Case nr 3

Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 u.k.w.h. jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele.

Uchwała SN – Izba Cywilna z 24.10.2003 r., III CZP 70/03, Legalis nr 59193

Sąd Najwyższy podjął powyższą uchwałę, udzielając odpowiedzi na następujące pytanie: „Czy w sytuacji, gdy ta sama nieruchomość objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, wyłączona jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych?”

Powodowie Krystyna R.³⁴ i Krzysztof R. wystąpili przeciwko pozwanym Urszuli S., Jerzemu S., Bożenie D., Jadwidze K., Jadwidze K.-K., Dorocie B., Barbarze R., Stanisławowi K., Adamowi K. i Markowi K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Józef K. z dniem 1.1.1975 r. nabył przez zasiedzenie własność działki nr 560/1 i działki nr 989/3, o łącznej powierzchni 0,0697 ha, co stwierdził Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 12.12.2001 r. Działki te zostały wpisane do księgi wieczystej kw 51, w której prawo własności ujawnione zostało na rzecz Józefa K. Umową darowizny z 1985 r. Józef K. przeniósł własność działki

³³ Por. postanowienie SN z 28.3.2017 r., II CSK 462/16, Legalis nr 1617908.

³⁴ Wszystkie imiona i nazwiska, inicjały imion i nazwisk oraz numery ksiąg wieczystych użytych w opisach stanów faktycznych omawianych w publikacji są fikcyjne.

numer 560/1 na rzecz małżonków Urszuli i Jerzego S. Dla działki tej założono księgę kw 85, w której wpisano własność na rzecz obdarowanych małżonków S. Działka 989/3 pozostała w księdze wieczystej kw 51.

Te same działki, tj. 989/3 i 560/1, jako jedna działka pod oznaczeniem 104, wraz z działkami 97 i 507 zostały ujęte w akcie własności ziemi z 11.12.1973 r., potwierdzającym ich własność na rzecz Magdaleny W. Bezsporne w sprawie było to, że Magdalena W. nigdy nie była samoistną posiadaczką działki nr 104. Prawo własności działek objętych aktem własności ziemi zostało ujawnione na rzecz Magdaleny W. w księdze wieczystej kw 72. Następnie Magdalena W. sprzedała działki 97 i 507, które zostały odłączone ze składu nieruchomości kw 72. W księdze pozostała działka oznaczona jako 104, którą Magdalena W. umową z 25.6.1996 r. sprzedała powodowi Krystynie i Krzysztofowi R. Nabywcy zostali ujawnieni w kw 72 jako właściciele.

Sąd Rejonowy w K., rozpoznając roszczenie małżonków R. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wyrokiem z 14.3.2002 r. nakazał odłączenie z kw 85 działki nr 560/1 oraz z kw 51 działki nr 983/3 i stwierdził, że dla działek tych urządzona jest księga wieczysta kw 72. Sąd uznał, że ostatnim tytułem własności do spornej nieruchomości legitymują się powodowie, którzy nabyli ją w 1996 r. od osoby posiadającej tytuł własności w postaci aktu własności ziemi. Sąd pierwszej instancji nie rozważał kwestii, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych obejmuje także sytuacje, w których ta sama nieruchomość ma urządzone dwie księgi wieczyste ujawniające różnych właścicieli i gdy tylko jeden wpis jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Tę wątpliwość powziął sąd okręgowy, rozpoznając apelację pozwanej Urszuli S. Wskazał, że w literaturze prezentowane są dwa stanowiska w tym przedmiocie, a przyjęcie każdego z nich prowadziłoby do innego rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. W ocenie sądu okręgowego bardziej przekonujące jest stanowisko, zgodnie z którym działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest w takiej sytuacji wyłączone, a jedynie dopuszczalne jest wykazanie złej wiary nabywcy, jeżeli z drugiej księgi wieczystej w sposób bezsporny wynika,

że prawo nie przysługiwało zbywcy uprawnionemu według księgi wieczystej.

Rozważając przedstawione zagadnienie prawne, Sąd Najwyższy wskazał, że istota problemu sprowadza się do pytania, czy gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których ujawnieni są różni właściciele, a tylko wpisy w jednej księdze są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Czy zatem osoba, która nabyła nieruchomość od podmiotu ujawnionego, niezgodnie z rzeczywistością, w księdze wieczystej jako właściciel, nabywa własność tej nieruchomości? Czy w takim razie traci własność właściciel prawidłowo ujawniony w drugiej księdze?

W pierwszej kolejności sąd stwierdził że, zgodnie z jednolitym stanowiskiem Sądu Najwyższego, gdy ta sama, oznaczona ewidencyjnie działka objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym³⁵. Z uwagi na to, że uzgodnienie takie polega na doprowadzeniu księgi do jej rzeczywistego, a więc aktualnego w dacie orzekania stanu prawnego, konieczne jest ustalenie rzeczywistego właściciela nieruchomości. Zauważył również, że w literaturze prezentowane są różne stanowiska w tym przedmiocie. Przeważa pogląd, iż w opisanej na wstępie sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa³⁶. Podobnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 24.1.2002 r.³⁷ stwierdził, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w sytuacji, gdy nieruchomość w chwili sprzedaży jest objęta dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele. Przychylając się do tych poglądów wyrażonych w literaturze oraz orzecznictwie, Sąd Najwyższy stwierdził, że w rozważanej sytuacji rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona w całości. Dla uzasadnienia powyższej tezy zauważył m.in., że zgodnie z prze-

³⁵ Por. uchwały SN: z 31.1.1996 r., III CZP 200/95, Legalis nr 29731, z 29.2.1996 r., III CZP 16/96, Legalis nr 29808; wyrok SN z 23.12.1998 r., III CRN 434/88, Legalis nr 26525.

³⁶ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów...*, s. 41.

³⁷ Wyrok SN z 24.01.2002 r., III CKN 405/99, Legalis nr 53966.

pisami art. 1 ust. 1 u.k.w.h. i art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste zakładane są i prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Osiągnięciu tego celu podporządkowane są instytucje przyjęte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece i cel ten powinna również uwzględniać wykładnia przepisów ustawy. Istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości z różnymi wpisami prawa własności w sposób oczywisty narusza powyższe zasady i nie pozwala na osiągnięcie zakładanego ustawowo celu instytucji ksiąg wieczystych, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Trzeba zatem uznać, że w tak patologicznej sytuacji ustawowe instytucje mające służyć osiągnięciu celu prowadzenia ksiąg wieczystych nie mogą mieć zastosowania, bowiem mogłoby to prowadzić do sytuacji godzących w porządek prawny i cel ustawy. Słusznie więc wskazuje się w piśmiennictwie, że w takiej sytuacji nie mogą być chronione przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych wpisy dotknięte tego rodzaju wadami. Instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych jest związana z domniemaniem, o którym mowa w art. 3 u.k.w.h. Jej ustawowym celem jest zapewnienie sprawności oraz bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami uregulowanymi w księgach wieczystych. Stanowi jednocześnie ustawowe odstępstwo nie tylko od zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, lecz także od konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności wyrażonej w art. 21 Konstytucji RP i art. 64 Konstytucji RP. Ustawodawca jedynie ze szczególnych względów związanych z bezpieczeństwem obrotu wprowadził w art. 5 u.k.w.h. instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W sytuacji, gdy nieruchomość ma urzędzoną księgę wieczystą, to jej treść powinna rozstrzygać na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabył nieruchomość od osoby uprawnionej według księgi wieczystej, mimo że osoba ta rzeczywiście uprawnioną nie była. Zasada ta, w zakładanej ustawowo sytuacji istnienia jednej księgi wieczystej, rozstrzyga kwestię nabycia własności nieruchomości na korzyść starannego nabywcy, który sprawdził księgę wieczystą i nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w niej jako właściciel, przeciwko niestarannemu właścicielowi, który nie zadbał o to, by jego prawo własności zo-

stało ujawnione w księdze wieczystej. Jej stosowanie prowadzi do utraty własności przez osobę, która jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości, ale na skutek na ogół własnych zaniedbań nie doprowadziła do wpisania swojego prawa do księgi wieczystej, oraz do uzyskania własności przez osobę, która nabyła nieruchomość od osoby niebędącej właścicielem. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi zatem bardzo istotną ingerencję ustawodawcy w prawo własności, prowadzącą do jego utraty najczęściej bez możliwości uzyskania jakiegokolwiek rekompensaty. Instytucja ta nie może być więc wykładana rozszerzająco i stosowana w sytuacjach, których wystąpienia ustawodawca nie tylko w ogóle nie przewidział, ale których istnienie jest samo w sobie sprzeczne z istotą ksiąg wieczystych i celem ustawy. Zastosowanie rękojmi w takiej sytuacji mogłoby prowadzić do pozbawienia prawa własności rzeczywistego i wpisanego do księgi wieczystej właściciela nieruchomości, do czego brak jakichkolwiek podstaw, a doprowadzić do uzyskania własności tej nieruchomości przez osobę, która nabyła ją wprowadzając od podmiotu wpisanego do drugiej księgi jako właściciel, ale nieuprawnionego, którego wpis mógł wynikać z jego nieuczciwości lub niedbalstwa albo zwykłej pomyłki. Taki skutek zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych narusza cel tej instytucji i godzi w porządek prawny, stanowiąc nieuzasadnioną okolicznościami, a zatem niedopuszczalną ingerencję w prawo własności, niepozostającą w związku z celami ustawy, dla których instytucję rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wprowadzono.

Skoro więc w rozpoznawanej sprawie rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych jest wyłączona oraz, jak ustalił sąd pierwszej instancji, zbywająca Magdalena W. nigdy nie była posiadaczem samoistnym działki nr 104 (a więc nie mogła zostać uwłaszczona w oparciu o akt własności ziemi), zatem powodowie nie mogą wywodzić swego prawa własności od Magdaleny W.

1. Na czym polega zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych?

2. Pojęcie dobrej wiary w działaniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

3. Czy ustawa o księgach wieczystych i hipotece przewiduje przypadki wyłączenia rękojmi?

4. Czy i w jakim zakresie stosuje się zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w sytuacji, gdy dla tej samej nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których ujawniono różnych właścicieli?

Ad 1. Definicję zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zawiera przepis art. 5 u.k.w.h.: 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. Jest ona ściśle powiązana z zasadą jawności materialnej ksiąg, z którą stanowi istotę systemu wieczysto-księgowego w zakresie ochrony i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Stan prawny nieruchomości wynikający z treści księgi wieczystej obejmuje treść ujawnionych praw, ale nie obejmuje wpisów dotyczących danych faktycznych objętych działem I-O księgi. Rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości jest zaś stan zgodny z prawem materialnym, czyli „prawdziwy” stan nieruchomości. Na podstawie rękojmi następuje nabycie prawa własności nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich nieujawnionych w księdze wieczystej obciążeń (z wyjątkiem praw uprzywilejowanych wymienionych w art. 7 u.k.w.h.). Nabycie własności od osoby nieuprawnionej ujawnionej w księdze wieczystej następuje niezależnie od przyczyn braku uprawnienia. Rękojmia chroni nabywcę działającego w dobrej wierze.

Przepis art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego) oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczy-

stej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego³⁸.

Ad 2. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy działającego w złej wierze (art. 6 ust. 1 u.k.w.h.). W złej wierze jest zaś ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć (art. 6 ust. 2 u.k.w.h.). Przesłanka złej wiary jest więc interpretowana wąsko jako świadomość nabywcy o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym. Jednakże w razie powzięcia wątpliwości i podejrzeń co do prawdziwości danych wynikających z księgi wieczystej nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do wyeliminowania ich w granicach przeciętnej staranności. Oczywiście w warunkach konkretnej sprawy zarzut działania w złej wierze albo braku staranności musi zostać wykazany przez podmiot powołujący się na przesłanki wyłączające działanie rękojmi.

Ad 3. Ustawa przewiduje wypadki wyłączenia działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Są one uregulowane w przepisach art. 6–8 u.k.w.h. Rękojmia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. „Nieodpłatność”, o której mowa w art. 6 ust. 1 u.k.w.h., dotyczy nabywającego prawo rzeczowe³⁹. Jeszcze pełniej pojęcie nieodpłatności rozporządzenia, w rozumieniu powołanego wyżej przepisu, zostało zdefiniowane w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 8.12.2011 r.⁴⁰: „przez rozporządzenia nieodpłatne (...) należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodroblivosti osoby rozporządzającej. Najdonioślejszym praktycznie przykładem rozporządzenia o charakterze aktu szczodroblivosti objętego hipotezą art. 6 ust. 1

³⁸ Por. wyrok SN z 13.7.2005 r., I CK 28/05, Legalis nr 76128.

³⁹ Por. uchwała SN z 5.5.1993 r., III CZP 52/93, Legalis nr 28078.

⁴⁰ Wyrok SN z 8.12.2011 r., IV CSK 178/11, Legalis nr 478712.

u.k.w.h. jest przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny. Wszelkie inne czynności prawne rozporządzające prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, czyli takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodropliwości osoby rozporządzającej, są rozporządzeniami objętymi działaniem rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych”. Rękoi nie chroni, jak już wyżej o tym wspomniano, nabywcy działającego w złej wierze.

Ustawowo działanie rękoi zostało wyłączone w przypadku tzw. praw uprzywilejowanych, wymienionych w art. 7 u.k.w.h. Są to prawa obciążające nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu. Ochrona praw uprzywilejowanych na podstawie art. 7 u.k.w.h. następuje bez względu na dobrą wiarę nabywcy, nawet wtedy, gdy nabywca nie wiedział i nie mógł się z łatwością dowiedzieć o istnieniu uprzywilejowanych praw obciążających nieruchomość.

Rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego, o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 u.k.w.h.).

Ad 4. Rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych przewidziana w art. 5 u.k.w.h. jest wyłączona w sytuacji, gdy w chwili zbycia dla nieruchomości prowadzone są dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele. Istnienie dwóch ksiąg wieczystych dla jednej nieruchomości z różnymi wpisami prawa własności w sposób oczywisty narusza cel prowadzenia ksiąg wieczystych, jakim jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. W związku z tym w tak nieprawidłowej sytuacji ustawowe instytucje mające służyć osiągnięciu celu prowadzenia ksiąg wieczystych nie mogą mieć zastosowania, bowiem mogłoby to prowadzić do sytuacji godzących w porządek prawny i cel ustawy. Słusznie więc wskazuje się w piśmiennictwie, że w takiej sytuacji nie mogą być chronione przewidziana w art. 5 u.k.w.h. rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych wpisy dotknięte tego rodzaju wadami.

I.3.D. Zasada pierwszeństwa praw

Ograniczone prawa rzeczowe są skuteczne *erga omnes*. Ta sama nieruchomości może być obciążona kilkoma ograniczonymi prawami rzeczowymi. Zdarza się często, że nieruchomości obciążona jest kilkoma hipotekami ustanowionymi na rzecz różnych wierzycieli oraz jeszcze innymi prawami. Sytuacje takie mogą prowadzić do konfliktu praw, którego rozwiązanie prowadzi do ustalenia kolejności wykonywania praw. Ogólne reguły pierwszeństwa zostały uregulowane w przepisach art. 249–251 KC. Podstawową regułą pierwszeństwa praw sformułowano w przepisie art. 249 KC, zgodnie z którą jeżeli kilka ograniczonych praw rzeczowych obciąża tę samą rzecz, prawo powstałe później nie może być wykonywane z uszczerbkiem dla prawa powstałego wcześniej. Występujące w tej definicji pojęcie „uszczerbku” odnosi się do zakresu wykonywania prawa, które ze względu na powstającą kolizję z innym prawem nie będzie mogło być wykonywane w ogóle lub w określonej części. Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych może być zmienione. Do zmiany pierwszeństwa praw potrzebna jest umowa między tym, czyje prawo ma ustąpić pierwszeństwa, a tym, czyje prawo ma uzyskać pierwszeństwo ustępującego prawa. Jeżeli chociaż jedno z tych praw jest ujawnione w księdze wieczystej, potrzebny jest także wpis do księgi wieczystej (art. 250 § 1 KC i art. 250 § 2 KC). Wpis zmiany pierwszeństwa ma w tym wypadku charakter konstytutywny. Zmiana nie narusza praw mających pierwszeństwo niższe niż prawo ustępujące pierwszeństwa. Nie narusza też praw mających pierwszeństwo wyższe niż prawo, które uzyskuje pierwszeństwo ustępującego prawa. Zmiana pierwszeństwa staje się bezskuteczna z chwilą wygaśnięcia prawa, które ustąpiło pierwszeństwa (art. 250 § 3 KC).

Przepisy art. 11–14 u.k.w.h. inaczej kształtują pierwszeństwo dla ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej. Są to przepisy szczególne w stosunku do art. 249 KC, a jednocześnie ogólne w stosunku do przepisów odrębnych, odmiennie kształtujących pierwszeństwo praw ograniczonych. W uchwale z 28.5.1993 r.⁴¹ Sąd Najwyższy stwierdził, że w toku

⁴¹ Por. uchwała SN z 28.5.1993 r., III CZP 67/93, Legalis nr 28111.

egzekucji na rzecz dwóch wierzycieli należności z tytułu niespłaconych kredytów bankowych zabezpieczonych hipotecznie nie stosuje się zasady pierwszeństwa zaspokojenia zgodnie z art. 12 ust. 1 u.k.w.h., lecz wierzytelności banków są zaspakajane przy podziale sumy uzyskanej z egzekucji stosunkowo do wysokości każdej należności (art. 1026 § 1 *in fine* KPC).

Jako inny przykład wyłączenia stosowania przepisu art. 12 u.k.w.h., będącego przepisem ogólnym, są przepisy w stosunku do niego szczególne, wyrażone w art. 101¹–101¹¹ u.k.w.h., regulujące rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym. Instytucja rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym unormowana w przepisach art. 101¹–101¹¹ u.k.w.h. umożliwia wyłączenie w razie wygaśnięcia hipoteki o wyższym pierwszeństwie posuwania się hipotek o niższym pierwszeństwie zgodnie z art. 12 u.k.w.h. w zw. z art. 249 § 2 KC⁴². Pamiętać przy tym należy, że ograniczony zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie pozwala na dokonywanie wykładni czynności prawnych powołanych we wniosku o wpis. Oznacza to, że m.in. w sprawach dotyczących czynności z zakresu rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym sąd wieczystoksięgowy posiada ograniczone kompetencje ustalania zgodności czynności prawnej z prawem. Związany granicami wniosku, może jedynie oceniać treść wniosku i dołączonych do niego dokumentów. Inne kwestie sporne, takie jak rozstrzyganie przez sąd o dopuszczalności przeniesienia na opróżnione miejsce hipoteczne hipoteki w kwocie wyższej od sumy hipoteki wygasłej bez zgody osób, którym przysługują obciążające nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, wymagają rozwiązania w drodze procesu o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Prawom wpisanym do księgi wieczystej przysługuje pierwszeństwo przed prawami niewpisanymi. Nie ma przy tym znaczenia, czy wpis prawa ma charakter deklaracyjny, czy konstytutywny. O pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga

⁴² Por. postanowienie SN z 21.5.2015 r., IV CSK 509/14, Legalis nr 1310344.

chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Prawa wpisane na podstawie wniosków złożonych równocześnie mają równe pierwszeństwo (art. 12 u.k.w.h.).

Zatem sąd w sprawie o wpis może jedynie w części uwzględnić wniosek o wpis ustanowienia lub przeniesienia hipoteki w części odpowiadającej wygasłej hipotece, a w pozostałym zakresie wniosek oddalić⁴³.

Ustanawiając ograniczone prawo rzeczowe, które ma być wpisane w księdze wieczystej, właściciel może zastrzec pierwszeństwo przed tym prawem lub równe z tym prawem dla innego prawa. Zastrzeżenia można dokonać także po ustanowieniu prawa, za zgodą osoby, której to prawo przysługuje. Do zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego niezbędny jest wpis w księdze wieczystej.

I.4. Jawność ksiąg wieczystych a ochrona danych osobowych

Jak już wyżej wspomniano, księgi wieczyste są jawnym i ogólnodostępnym rejestrem publicznym, służącym ustaleniu stanu prawnego nieruchomości. Księgi prowadzone są dla nieruchomości i dla ograniczonych praw rzeczowych. W swej treści zawierają dane, które podlegają ochronie. Ochronie podlega również proces przetwarzania danych. Chodzi tu o takie informacje, jak te zawarte w dziale II księgi wieczystej: dane dotyczące imienia, nazwiska, imion rodziców, numeru PESEL właściciela nieruchomości lub uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Podobne dane mogą być ujawnione w dziale III i IV księgi, gdy identyfikują osoby uprawnione z tytułu obciążających nieruchomości praw i roszczeń, na rzecz których prowadzona jest egzekucja z nieruchomości lub wpisane jest ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości

⁴³ W praktyce orzeczniczej można też spotkać się z poglądem, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego oraz związanie sądu granicami wniosku nie pozwala na częściowe uwzględnienie wniosku. W sytuacji, gdy żądanie wniosku obejmuje przeniesienie na opróżnione miejsce hipoteczne hipoteki w kwocie wyższej od sumy hipoteki wygasłej bez zgody osób, którym przysługują obciążające nieruchomości prawa z pierwszeństwem równym lub niższym od wygasłej hipoteki, należy oddalić wniosek w całości.

ści ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jeśli zaś ujawniona jest hipoteka na rzecz wierzyciela będącego osobą fizyczną, to również dane wierzyciela są ujawnione w sposób szczegółowy. Jednakże nie wszystkie wpisy zamieszczone w treści księgi wieczystej zawierają szczegółowe dane o osobach fizycznych. Nie zawsze podane są numery PESEL lub imiona rodziców. Wynika to z ewolucji przepisów wykonawczych dotyczących sposobu i zakresu ujawniania danych. W treści ksiąg zamieszczone są również informacje o orzeczeniach sądów i decyzjach administracyjnych wydanych w sprawach indywidualnych.

Ochrona osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych uregulowana jest obecnie w dwóch aktach prawnych: w ustawie z 10.5.2018 r. o ochronie danych osobowych (dalej: UODO) oraz w rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46 WE (dalej: RODO). Jednakże, mimo utraty mocy ustawy z 29.8.1997 r. o ochronie danych osobowych (dalej: ustawa z 29.8.1997 r.)⁴⁴, która przed 25.5.2018 r. regulowała kwestie ochrony tych danych, ustawodawca postanowił w przepisie art. 175 UODO wyłączyć z derogacji przepisy art. 1, art. 2, art. 3 ust.1, art. 4–7, art. 14–22, art. 23–28, art. 31 oraz rozdziałów 4, 5 i 7, które zachowały moc w odniesieniu do przetwarzania danych osobowych w celu rozpoznawania, zapobiegania, wykrywania i zwalczania czynów zabronionych, prowadzenia postępowań w sprawach dotyczących tych czynów oraz wykonywania orzeczeń w nich wydanych, kar porządkowych i środków przymusu w zakresie określonym w przepisach stanowiących podstawę działania służb i organów uprawnionych do realizacji zadań w tym zakresie, w terminie do dnia wejścia w życie przepisów wdrażających dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/680 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych przez

⁴⁴ Tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 922 ze zm. z 2018 r., poz. 138 i 723.

właściwe organy do celów zapobiegania przestępczości, prowadzenia postępowań przygotowawczych, wykrywania i ścigania czynów zabronionych i wykonywania kar, w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchyłającą decyzję ramową Rady 2008/977/WSiSW (Dz.Urz. UE L 119 z 04.5.2016, s. 89).

Jak więc pogodzić ochronę danych osobowych z zasadą jawności formalnej i materialnej ksiąg wieczystych? Czy do systemu wieczystoksięgowego znajdują zastosowanie przepisy UODO i RODO?

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że niektóre zawarte w księgach wieczystych wpisy mogą dotyczyć danych osób nieżyjących. Te informacje nie podlegają ochronie, ponieważ prawo o ochronie danych osobowych w ogóle nie odnosi się do osób zmarłych, lecz dotyczy tylko danych osób fizycznych⁴⁵.

Przystępując do odpowiedzi na postawione wyżej pytania, należy stwierdzić, że zawarte w księgach wieczystych dane są danymi osobowymi podlegającymi ochronie. Dane osobowe według art. 4 pkt 1 RODO to informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej (osobie, której dane dotyczą). Możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna to osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających fizyczną, fizjologiczną, genetyczną, psychiczną, ekonomiczną, kulturową lub społeczną tożsamość osoby fizycznej. Przetwarzanie danych osobowych to operacje lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub zestawach danych osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, takich jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie (art. 4 pkt 2 RODO).

⁴⁵ Motyw 27 preambuły RODO stanowi, iż rozporządzenie nie ma zastosowania do danych osobowych osób zmarłych. Państwa członkowskie mogą przyjąć przepisy o przetwarzaniu danych osobowych osób zmarłych.

Obie definicje są bardzo rozbudowane, przez co nie należy rozumieć, iż w sposób wyczerpujący określają obszary podlegające ochronie, lecz zawierają jedynie przykładowe wyliczenia operacji wykonywanych w systemach informatycznych. Ze względu na to, że celem niniejszej publikacji nie jest szczegółowa analiza obu aktów prawnych, zawarte w nich rozwiązania zostają jedynie przytoczone w celu wykazania ich obowiązywania i stosowania również w systemie ksiąg wieczystych.

Zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych daje każdemu możliwość przeglądania ksiąg wieczystych. Od czasu, gdy można przeglądać księgi za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, jest to tym bardziej powszechne. Jednakże, jak już wyżej wspomniano, usługa wglądu w treść księgi wieczystej za pośrednictwem Internetu nie jest możliwa bez znajomości numeru księgi wieczystej. Każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie zapoznać się z jej treścią za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Każdy też może uzyskać z niej odpis (art. 36⁴ ust. 6 u.k.w.h.). Nie ma więc powszechnej możliwości do przeszukiwania CBDKW za pośrednictwem innych kryteriów, takich jak nazwisko, numer PESEL czy numer działki. Numer księgi wieczystej jest więc w jakimś zakresie instrumentem zabezpieczającym przed uzyskaniem dostępu do konkretnych danych. Ustawodawca wprowadził jednak możliwość wielokrotnego nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych (bez znajomości ich numerów) za pośrednictwem systemu teleinformatycznego z koniecznością każdorazowego składania wniosku o wyszukanie (art. 36⁴ ust. 8–12 u.k.w.h.) oraz wielokrotnego nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych bez konieczności każdorazowego składania wniosku o wyszukanie w systemie teleinformatycznym (art. 36⁴ ust. 13–15 u.k.w.h.). Wówczas zgodnie z § 19 rozp. w spr. CIKW wyszukiwanie ksiąg wieczystych może być przeprowadzone według takich kryteriów, jak: oznaczenie nieruchomości, lokalu lub domu jednorodzinnego, oznaczenie podmiotu wpisanego do działu II księgi wieczystej, numer Dz. kw, elementy numeru księgi wieczystej, zawierające co najmniej czteroznakowy kod wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, w którym księga została założona, numer w repertorium ksiąg wieczystych. W wy-

niku wyszukania ksiąg wieczystych w CBDKW ujawnia się także kryteria, na podstawie których miało miejsce wyszukanie (§ 20 rozp. w spr. CIKW). Zastosowane rozwiązania dotyczące możliwości wyszukiwania ksiąg wieczystych z jednej strony ułatwiają dostęp do treści ksiąg wieczystych, ale z drugiej strony osłabiają system zabezpieczenia i ochrony danych osobowych w nich zawartych.

Powstaje pytanie, czy z zasady jawności ksiąg wieczystych wynika również jawność numerów ksiąg wieczystych? Inaczej mówiąc, czy numery ksiąg wieczystych powinny być tak samo jawne, jak jawne są księgi wieczyste?

Generalny Inspektor Ochrony Danych Osobowych (dalej: GIODO)⁴⁶ w wystąpieniu z 10.10.2014 r. skierowanym do jednego z prezydentów miast⁴⁷, dotyczącym zamieszczania numerów ksiąg wieczystych na stronie internetowej urzędu jednego z miast, stwierdził: „Numer księgi wieczystej jest zatem informacją, która posiada charakter podmiotowo-przedmiotowy, która jednocześnie wypełnia ustawową definicję danej osobowej i podlega ochronie przewidzianej w ustawie o ochronie danych osobowych. Danymi osobowymi są zarówno informacje o numerach ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych, jak i wszelkie dane zawarte w treści ksiąg wieczystych dotyczące zidentyfikowanych lub możliwych do zidentyfikowania osób fizycznych”⁴⁸. W świetle powyższego stanowiska nie ulega wątpliwości, że zasada jawności ksiąg nie oznacza jawności numerów ksiąg wieczystych, a przepis art. 2 u.k.w.h. należy interpretować ściśle. Zgodnie z ustawą o księgach wieczystych i hipotece uzyskanie numeru księgi wieczystej daje bowiem możliwość zarówno zapoznania się z treścią księgi wieczystej za pośrednictwem Inter-

⁴⁶ Obecnie Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych, który jest organem właściwym w sprawie ochrony danych osobowych (art. 34 UODO).

⁴⁷ DOLIS-035-2506/14/12, http://www.giodo.gov.pl/data/filemanager_pl/sprawozdania/roczne/2014.pdf (dostęp: 22.3.2018 r.).

⁴⁸ Zestawienie wyników kontroli zgodności przetwarzania danych z przepisami o ochronie danych osobowych przeprowadzonych w starostwach powiatowych, w związku z udostępnianiem danych osobowych z ewidencji gruntów i budynków, Warszawa 2017, http://giodo.gov.pl/1520252/id_art/9847/j/pl (dostęp: 22.3.2018 r.).

netu, jak i uzyskania z niej odpisu zwykłego lub zupełnego. Tym samym dochodzi do przetwarzania danych osobowych zawartych w treści księgi wieczystej. Przetwarzaniem danych będzie również udostępnienie numeru księgi wieczystej np. w dokumencie urzędowym zamieszczonym na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (dalej: BIP) jakiegoś podmiotu. Łatwość dostępu do informacji za pośrednictwem numeru księgi wieczystej stwarza niebezpieczeństwo wykorzystania tak uzyskanych danych w sposób bezprawny (np. do profilowania osób fizycznych za pośrednictwem numeru PESEL, wielkości zaciągniętego kredytu, adresu zamieszkania, itp., a następnie wykorzystania tak uzyskanych danych w celach marketingowych). Zagadnienie numeru księgi wieczystej jako danej osobowej było przedmiotem rozważań zarówno GIODO, jak i sądów administracyjnych⁴⁹ i w zasadzie nie budzi już żadnych wątpliwości.

Reasumując, zasada jawności formalnej ksiąg wieczystych sama w sobie nie pozostaje w sprzeczności z zasadami ochrony danych osobowych. Jawność ksiąg wieczystych wynika z celu, jakiemu one służą. Ustalenie stanu prawnego nieruchomości w oparciu o treść księgi wieczystej stanowi jedną z gwarancji bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Minister Sprawiedliwości utrzymuje CBDKW stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym. Zapewnia bezpieczeństwo CBDKW, w szczególności ochronę przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich, zniszczeniem oraz utratą danych (art. 36³ u.k.w.h.). Inaczej mówiąc, bezpieczeństwo danych w zakresie istnienia zarówno praw rzeczowych, jak i ochrony danych osobowych gwarantowane jest przez państwo. Oczywiście dane odnoszące się do osób fizycznych, będących właścicielami lub uprawnionymi z tytułu ograniczonych praw rzeczowych ciążących na nieruchomościach, w ujęciu wieczystoksięgowym są danymi obrazującymi stan prawny nieruchomości. Danych identyfikujących osoby fi-

⁴⁹ Por. wyroki NSA: z 21.10.2015 r., I OSK 1299/14, Legalis nr 1362853, z 21.10.2015 r., I OSK 254/14, Legalis nr 1362852, z 18.2.2014 r., I OSK 1839/12, Legalis nr 909281; wyroki WSA: w Gliwicach z 29.12.2016 r., II SA/GI 973/16, Legalis nr 1594554, w Olsztynie z 20.10.2016 r., II SA/OI 841/16, Legalis nr 1557870; decyzja GIODO z 9.1.2012 r., DOLiS/DEC-16/12, <https://giodo.gov.pl/pl/303/4820> (dostęp: 22.3.2018 r.).

zyczne nie można jednakże traktować wyłącznie jako elementów składowych stanu prawnego nieruchomości. Choć księgi wieczyste są rejestrem o charakterze przedmiotowym, pamiętać należy, że mogą również stanowić instrument do identyfikacji osób. Wyzwania współczesności, które obok postępu technicznego niosą ze sobą również niebezpieczeństwo narażenia osób fizycznych na ingerencję w sferę ich prywatności, rodzą potrzebę ochrony jednostki przed takimi naruszeniami w możliwie jak najszerszym zakresie. Wielokrotnie wyowiadał się też w tej kwestii Trybunał Konstytucyjny, wyrażając pogląd, że prawo dostępu do informacji nie ma charakteru bezwzględnego, a jego granice wyznaczone są m.in. przez konieczność respektowania praw i wolności innych podmiotów, w tym przez konstytucyjnie gwarantowane prawo do ochrony życia prywatnego⁵⁰. Trybunał Konstytucyjny stwierdził również, że w ramach zderzenia się dwu wartości: z jednej strony konstytucyjnego prawa do informacji, z drugiej prawa do prywatności, nie można bezwzględnie przyznać priorytetu temu pierwszemu. Nie istnieje formuła „zagwarantowania obywatelom dostępu do informacji za wszelką cenę”⁵¹. W związku z tym krajowe i unijne regulacje dotyczące ochrony danych osobowych powinny być stosowane wszędzie tam, gdzie zachodzi niebezpieczeństwo naruszenia prywatności osób wbrew ich woli. Jednostka bowiem nie jest w stanie samodzielnie obronić się przed nieuprawnionym i bezprawnym przetwarzaniem jej danych osobowych. Przyjęte rozwiązania systemowe w zakresie ochrony danych osobowych służą eliminowaniu działań niezgodnych z prawem. Tak więc dane zawarte w księdze wieczystej (nie wykluczając jej numeru) również podlegają ochronie. Niewykluczone, iż w ramach dostosowywania polskiego prawa do wymagań RODO znowelizowane zostaną również przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, by mogły stanowić przepisy szczególne w zakresie przetwarzania danych osobowych przez administratora danych, jakim jest obecnie Minister Sprawiedliwości.

⁵⁰ Por. wyrok TK z 20.3.2006 r., K 17/05, Legalis nr 72999.

⁵¹ Por. wyrok TK z 19.6.2002 r., K 11/02, Legalis nr 54426.

I.5. Różnica między księgami wieczystymi a katastem nieruchomości

Zasady zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów regulują przepisy ustawy z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (dalej: u.p.g.k.) oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.3.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (dalej: rozp. egib). W tytule niniejszego podrozdziału użyto zwrotu „kataster nieruchomości”. Według *Słownika 100 tysięcy potrzebnych słów*⁵² kataster to urzędowy rejestr nieruchomości z oszacowaniem ich wartości i wykazem dochodów. Prawo geodezyjne i kartograficzne pojęciami ewidencji gruntów i budynków oraz katastru nieruchomości posługuje się zamiennie. Zgodnie z art. 2 pkt 8 u.p.g.k. ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) to system informacyjny zapewniający gromadzenie, aktualizację oraz udostępnianie, w sposób jednolity dla kraju, informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych podmiotach władających lub gospodarujących tymi gruntami, budynkami lub lokalami. Wycena nieruchomości (powszechna taksacja nieruchomości) realizowana jest według odrębnych przepisów (art. 2 pkt 13 u.p.g.k.). Stosownie do przepisu art. 20 u.p.g.k. ewidencja gruntów i budynków obejmuje informacje dotyczące gruntów (ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty); budynków (ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych); lokali (ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej). W katastrze nieruchomości wskazuje się także właścicieli nieruchomości, ich adresy; informacje o wpisaniu do rejestru zabudowy; o objęciu terenu formą ochrony przyrody; wartość katastralną nieruchomości; informacje dotyczące umów dzierżawy, jeżeli od wykazania takich informacji w ewidencji gruntów i budynków uzależnione jest nabycie praw wynikających z przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, a także z przepi-

⁵² *Słownik 100 tysięcy potrzebnych słów*, J. Bralczyk (red.), Warszawa 2005, s. 284.

sów o rozwoju obszarów wiejskich. Rada Ministrów może rozszerzyć, w drodze rozporządzenia, zakres informacji objętych ewidencją gruntów i budynków, uwzględniając zadania administracji publicznej. Dane zawarte w katastrze stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych (art. 21 u.p.g.k.).

Wpisów oraz zmian podmiotowych i przedmiotowych dokonuje się w ewidencji na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, dokumentacji architektoniczno-budowlanej, opracowań geodezyjno-kartograficznych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ze wskazanych wyżej przepisów wynika, że dane ewidencyjne mają charakter informacyjno-techniczny i odnoszą się do konkretnej działki ewidencyjnej. Ewidencja rejestruje jedynie stany prawne wynikające z określonych dokumentów urzędowych, a zatem stany ustalane w innym trybie lub przez inne organy orzekające. Dla obywateli i organów państwowych moc wiążącą mają tylko dane dotyczące opisu gruntów (ich położenia, konturu granic, rodzaju użytków itp.). Rejestr ewidencji gruntów jest wyłącznie odzwierciedleniem aktualnego stanu prawnego dotyczącego danej nieruchomości i zawiera jedynie dane wynikające z tytułu własności, ma charakter deklaratoryjny, a nie konstytutywny, co oznacza, że nie kształtuje nowego stanu prawnego nieruchomości, a jedynie potwierdza stan prawny nieruchomości zaistniały wcześniej⁵³.

Księgi wieczyste, jak już wyżej stwierdzono, służą ustalaniu stanu prawnego nieruchomości. Dzięki naczelnym zasadom ustrojowym, takim jak jawność formalna, materialna i rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych księgi służą ochronie praw podmiotowych. Ewidencja natomiast nie rozstrzyga żadnych sporów dotyczących gruntów. Dane ewidencyjne nie korzystają z domniemań prawnych. Organy ewidencyjne nie są uprawnione do weryfikacji dokumentów, na podstawie których dokonują zmian w ewidencji.

⁵³ Por. wyroki NSA: z 8.7.2010 r., I OSK 1251/09, Legalis nr 305193, z 27.6.2012 r., I OSK 978/11, Legalis nr 779189.

Spory dotyczące prawa własności i sposobu korzystania z nieruchomości rozstrzygane są przez sądy powszechne. Wprowadzanie zmian do ewidencji następuje na podstawie odpowiednich dokumentów, takich jak np.: prawomocne orzeczenia sądowe, ostateczne decyzje administracyjne, akty notarialne potwierdzające dokonanie czynności prawnych, umowy i ugody zawarte przed sądem powszechnym i w postępowaniu administracyjnym. Organ ewidencyjny może wpisać do ewidencji gruntów i budynków tylko takie prawo do nieruchomości, które jednoznacznie, w sposób niewątpliwy wynika z powyższych dokumentów. Nie może zaś prawa takiego ani ustanowić, ani wyinterpretować, tj. przyjąć, iż wprowadzie danego prawa nie poświadcza w sposób bezpośredni żaden dokument, niemniej jego istnienie można wywieść z przesłanek pośrednich⁵⁴. Postępowanie w sprawie wprowadzenia zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków nie jest więc postępowaniem w przedmiocie własności. Ewidencja gruntów i budynków powinna być utrzymywana w stałej aktualności nie tylko co do stanu faktycznego, ale i prawnego. Dokonanie zmian w operacie ewidencyjnym jest możliwe poprzez udokumentowanie przez osobę zainteresowaną rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji a rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym gruntów (§ 45 ust. 1 rozp. egib). Dane zawarte w katastrze podlegają również aktualizacji z urzędu.

Podstawą oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej są dane katastru nieruchomości (art. 26 u.k.w.h.). Dokumenty źródłowe służące do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków nie są podstawą do ujawnienia zmiany opisu nieruchomości w księdze wieczystej. Wpisanie zmian do działu I-O księgi wieczystej może nastąpić tylko i wyłącznie na podstawie danych katastru. Ewidencja zaś zostaje zaktualizowana poprzez wprowadzenie do niej udokumentowanych zmian ewidencyjnych zgodnie z § 45 ust. 1 rozp. egib. Organ prowadzący ewidencję, jak już wyżej wspomniano, nie dokonuje weryfikacji dokumentów wydanych przez inne organy. Podobnie sąd rejonowy prowadzący księgę wieczystą nie prowadzi żadnych własnych usta-

⁵⁴ Por. wyrok WSA w Warszawie z 2.3.2011 r., IV SA/Wa 1884/10, Legalis nr 355337.

leń dotyczących danych wynikających z katastru nieruchomości. Odnośnie wpisów w dziale I-O nie działa ani zasada domniemania prawdziwości wpisów, ani też zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje, na wniosek właściciela nieruchomości lub wieczystego użytkownika, sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości. Sprostowanie może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości. Do zawiadomienia dołącza się wypis z operatu katastralnego, a gdy jest to niezbędne – także wyrys z mapy katastralnej lub inny dokument stanowiący podstawę sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (art. 27 u.k.w.h.). Nie jest natomiast dopuszczalne sprostowanie danych zawartych w ewidencji na podstawie odpisu z księgi wieczystej. W orzecznictwie sądów administracyjnych utrwalił się pogląd, że w razie niezgodności opisu nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej z danymi ewidencji gruntów i budynków przedmiotem nabycia może być nieruchomość o obszarze i w granicach „prawnych”, tzn. określonych przez dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków, a nie przez wpis w dziale I-O. Dane wynikające z katastru, stosownie do art. 21 u.p.g.k., są jedyną podstawą oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych. Właściwy jest zatem wniosek, że dopóki dane ewidencyjne dotyczące obszaru i granic nieruchomości nie zostaną zmienione we właściwym trybie administracyjnym, mają one charakter wiążący przed danymi ujawnionymi w dziale pierwszym księgi wieczystej⁵⁵. Należy więc podkreślić, że choć oba rejestry, tj. księgi wieczyste oraz ewidencja gruntów i budynków, odnoszą się do tego samego przedmiotu, to jednak ich rola jest odmienna. Można powiedzieć, że oba rejestry wzajemnie na siebie oddziałują, jednakże przy zachowaniu swej odrębności funkcjonalnej, organizacyjnej i prawnej. O ile bowiem kataster nieruchomości zawiera dane o charakterze informacyjno-technicznym, to księgi

⁵⁵ Uchwała NSA (7) z 18.11.2013 r., II FPS 2/13, Legalis nr 739793; wyrok NSA z 27.11.2015 r., II FSK 1691/14, Legalis nr 1395459.

wieczyste zawierają dane o charakterze przedmiotowo-podmiotowym, których ujawnienie jest częścią wymiaru sprawiedliwości, nierzadko o charakterze prawotwórczym.

I.6. Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece w art. 16 ust. 1 reguluje dopuszczalność ujawniania w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, praw osobistych i roszczeń. Prawa te mogą być ujawnione w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Wymaganiu tego przepisu staje się zadość, gdy przepis ustawy wyraźnie kreuje prawo osobiste lub roszczenie o określonej treści w celu ich zabezpieczenia na nieruchomości⁵⁶.

Prawa osobiste i roszczenia wpisuje się do działu III księgi wieczystej. Czasami składane są wnioski o ujawnienie w księdze wieczystej różnych informacji dotyczących nieruchomości, mimo braku wyraźnego przepisu ustawowego przewidującego dopuszczalność ich wpisania. Nieprawidłowa interpretacja przepisu art. 16 u.k.w.h. może wynikać z błędnej wykładni jego ustępu 2, w którym zamieszczono katalog praw i roszczeń podlegających wpisaniu. Ustawodawca posłużył się zwrotem „w szczególności mogą być ujawnione”, co sugeruje, że zbiór ten nie jest zamknięty. W istocie tak jest, jednakże należy pamiętać o przepisie ustępu 1 art. 16 u.k.w.h., zgodnie z którym prawa i roszczenia mogą być ujawnione w księdze wieczystej w przypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Prawo nie dopuszcza więc w tym względzie dowolności w zakresie ujawniania praw i roszczeń w księdze wieczystej ani też nie przyznaje sądowi prowadzącemu księgę wieczystą lub wnioskodawcy jakichś szczególnych uprawnień do rozszerzania katalogu roszczeń i praw osobistych podlegających ujawnieniu. Wpisanie w dziale III księgi wieczystej praw osobistych lub roszczeń nieobjętych normą przepisu art. 16 ust. 1 u.k.w.h. nie wywoła skutku wynikającego z art. 17 u.k.w.h. Oznacza to, że dokonany wpis, jako niedopuszczalny, nie spowo-

⁵⁶ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów...*, s. 84.

duje uzyskania przez prawo lub roszczenie skuteczności względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Wyjątek stanowi służebność drogi koniecznej, służebność przesyłu albo służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Wpis prawa lub roszczenia ma zabezpieczyć realizację zamierzonych zmian stanu prawnego, a zatem z natury ma charakter tymczasowy. Nie podważa on domniemania z art. 3 u.k.w.h., ale sygnalizuje możliwość dokonania zmiany. Analiza wymienionych w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. praw osobistych i roszczeń zezwala na przyjęcie, że o dopuszczalności ujawnienia ich w księdze wieczystej decyduje treść odnosząca się do nieruchomości oraz rzeczywiste istnienie⁵⁷.

Case nr 4

Możliwości wpisu do księgi wieczystej nie można wywodzić z natury lub cech danego prawa osobistego lub roszczenia. Prawa osobiste i roszczenia o cechach właściwych prawom rzeczowym, które powstały na podstawie umowy, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece tylko wtedy, gdy taką możliwość przewiduje ustawa.

Postanowienie SN z 19.1.2017 r., II CSK 230/16, Legalis nr 1577920

Sąd Najwyższy wyraził powyższy pogląd po rozpoznaniu skargi kasacyjnej w sprawie, w której stan faktyczny przedstawiał się następująco:

W sprawie z wniosku G. Spółki z o.o. z siedzibą w B. z udziałem Gminy W., Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 28.7.2015 r. oddalił wniosek o dokonanie w dziale III księgi wieczystej o numerze (...) wpisu prawa do korzystania przez tę spółkę z opisanej szczegółowo nieruchomości bez żadnych ograniczeń, w tym prawa do ułożenia w gruncie i nad jego powierzchnią na koszt wnioskodawcy ni wszelkiej infrastruktury, zapewniającej dostęp do działki nr 89,

⁵⁷ Por. postanowienie SN z 16.5.2013 r., V CSK 297/12, Legalis nr 726238.

objętej księgą wieczystą (...), a także wpisu roszczenia o usunięcie przez Gminę W. bramy znajdującej się na działce objętej tą księgą wieczystą oraz ogrodzenia blokującego wjazd na działkę ewidencyjną nr 567. Jako podstawę wpisu wskazano dołączone do wniosku porozumienie z 24.10.2014 r. zawarte między Gminą W. a B. Spółką z o.o. oraz umowę z 6.2.2015 r., na podstawie której ta spółka przeniosła na wnioskodawczynię prawa wynikające ze wspomnianego porozumienia. W uzasadnieniu sąd rejonowy stwierdził, że prawa i roszczenia, których ujawnienia domagała się wnioskodawczyni, nie mogą być ujawniane w księdze wieczystej, ponieważ nie należą do praw przewidzianych w przepisach ustawowych jako prawa osobiste i roszczenia (art. 16 ust. 1 u.k.w.h. i art. 16 ust. 2 u.k.w.h.). Sąd Okręgowy w S., podzielając to stanowisko, postanowieniem z 7.12.2015 r. oddalił apelację wnioskodawczyni.

W skardze kasacyjnej wnioskodawczyni, domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd okręgowy, zarzuciła naruszenie art. 16 ust. 1 u.k.w.h. i art. 16 ust. 2 u.k.w.h. w zw. z art. 140 KC przez błędną ich wykładnię polegającą na uznaniu, że art. 16 u.k.w.h. nie obejmuje swoim zakresem wskazanych we wniosku praw oraz roszczenia, mimo że wynikają one z art. 140 KC.

Rozpoznając sprawę w wyniku wniesionej kasacji, Sąd Najwyższy zauważył, że przepis art. 16 ust. 1 u.k.w.h. przewiduje możliwość ujawnienia w księdze wieczystej, oprócz praw rzeczowych, także praw osobistych oraz roszczeń. Jednakże ustawodawca zastrzegł, że jest to dopuszczalne „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych”. Katalog praw osobistych i roszczeń podany w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. nie ma charakteru wyczerpującego, lecz przykładowy.

Sąd Najwyższy dalej stwierdził, że w doktrynie oraz judykaturze pojawił się pogląd, że w obrocie prawnym oraz wieczystoksięgowego ewidencjonowania funkcjonują nie dwa, lecz trzy kategorie praw dotyczących nieruchomości. Oprócz wspomnianych praw rzeczowych oraz praw osobistych i roszczeń, ujawnianych w księdze wieczystej z tego względu, że są przewidziane w przepisach ustawowych, istnieje trzecia kategoria praw osobistych, tj. „prawa i roszczenia wyposażone w elementy właściwe prawom rzeczowym”.

wym". W związku z tym rozróżnieniem oraz na tle wykładni przepisu art. 16 u.k.w.h. w piśmiennictwie i judykaturze pojawiły się dwa rozbieżne stanowiska. Według pierwszego, do ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia konieczny jest przepis rangi ustawy wyraźnie dopuszczający taką możliwość (art. 16 ust. 2 u.k.w.h.). Według natomiast drugiego stanowiska, do ujawnienia praw i roszczeń trzeciej kategorii nie jest konieczne upoważnienie ustawowe. Wystarczy uznanie, że przepis ustawy wyposaża dane prawo osobiste lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu, wyróżniając je wśród praw obligacyjnych ze względu na ewidentny związek tych praw osobistych i roszczeń z prawem rzeczowym. Ich konstrukcja jurystyczna służy celowi zbieżnemu z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych. W uzasadnieniu postanowienia z 26.10.2005 r.⁵⁸ Sąd Najwyższy stwierdził, że przewidziane w art. 532 KC prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości może być ujawnione w księdze wieczystej. Prawo wierzyciela nie stwarza przy tym niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Prawo to nie unicestwia *erga omnes* nabycia własności przez osobę trzecią, która w wyniku czynności z dłużnikiem, uznanej za bezskuteczną, stała się właścicielem nieruchomości, lecz skutkuje obowiązkiem osoby trzeciej znoszenia egzekucji skierowanej do nieruchomości. W ten sposób prawo wierzyciela, które powstało w wyniku uwzględnienia roszczenia z art. 527 § 1 KC, aczkolwiek ma charakter obligacyjny, związane jest ze swej istoty z nieruchomością osoby trzeciej. W tym integralnym związaniu prawa osobistego wierzyciela z nieruchomością, wyrażającym się w ograniczeniu osoby trzeciej w możliwości korzystania z przysługującego jej prawa własności, wyraża się swego rodzaju „urzeczywistnienie” prawa wierzyciela na kształt praw osób uprawnionych wobec właściciela nieruchomości z najmu, dzierżawy, pierwokupu, dożywocia czy odkupu. Jednocześnie, zważywszy na skuteczność prawa wierzyciela do zaspokojenia się z nieruchomości tylko w stosunku do osoby, która była stroną pozwaną w sprawie ze skargi pauliańskiej, i wynikające z tego zagrożenie nie-

⁵⁸ Postanowienie SN z 26.10.2005 r., V CK 776/04, Legalis nr 73893.

zrealizowania prawa w razie zbycia nieruchomości na rzecz nabywcy działającego w dobrej wierze, przedmiotowe prawo wykazuje cechy zbieżne z prawami osobistymi, roszczeniami i ograniczonymi prawami rzeczowymi wyposażonymi w zdolność do ich ujawnienia w księdze wieczystej w celu udokumentowania określonego *status quo* pomiędzy uprawnionym i właścicielem lub zabezpieczenia realizacji w przyszłości praw do nieruchomości ze skutkami także wobec osób spoza stosunku pomiędzy uprawnionym i właścicielem nieruchomości.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu orzeczenia w przywołanej na wstępie sprawie II CSK 230/16, nie podzielając poglądu o dopuszczalności ujawniania w dziale III księgi wieczystej „praw i roszczeń wyposażonych w elementy właściwe prawom rzeczowym”, zauważył również, że zwolennicy tego poglądu nie wskazują, jakie to miałyby być „elementy”. Jedynie ogólnie powołują się na ich związek z prawem rzeczowym. W ocenie Sądu Najwyższego istnienie zbieżnego celu ich ujawnienia z celem instytucji ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych jest niewystarczające. Przyjęta w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. i art. 16 ust. 2 u.k.w.h. regulacja nie zawiera luk prawnych, nie ma zatem powodu do stosowania analogii w jakimkolwiek zakresie. W księdze wieczystej co do zasady ujawnia się prawa rzeczowe. Dopuszczalność wpisu praw osobistych i roszczeń jest wyjątkiem opatrzonym zastrzeżeniem, że jest to możliwe jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Reguła, że wyjątków nie wolno interpretować rozszerzająco, wspiera rozumienie art. 16 ust. 1 u.k.w.h. i art. 16 ust. 2 u.k.w.h. oparte na wykładni językowej. Dla wzmocnienia swego stanowiska Sąd Najwyższy powołał się na zasadę legalizmu wyrażoną w art. 7 Konstytucji RP, mającą zastosowanie również do sądów wieczystoksięgowych, która wskazuje na konieczność ścisłej wykładni przepisów kompetencyjnych, dotyczących wpisów praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej. Opierając się na powyższej zasadzie, Sąd Najwyższy stwierdził, że możliwości wpisu do księgi wieczystej nie można wywodzić z natury lub cech danego prawa osobistego lub roszczenia.

Przedstawione powyżej stanowiska różnie przyjmowane są w praktyce orzeczniczej sądów wieczystoksięgowych. Można się

spotkać ze ścisłą wykładnią przepisu art. 16 u.k.w.h. i ujawnianiem w dziale III tylko tych praw osobistych i roszczeń, których wpisanie przewidziane jest w przepisach ustawowych. Można też za- uważać praktykę zamieszczania wpisów tzw. praw i roszczeń wy- pożyczonych w elementy właściwe prawom rzeczowym. Tego rodzaju wpisy rzadko podlegają ocenie instancyjnej, ponieważ – jako do- konane zgodnie z żądaniem wniosku – rzadko są zaskarżane. Poja- wiają się również wpisy o charakterze ściśle informacyjnym, które nie wywołują skutków przewidzianych w art. 17 u.k.w.h. Prakty- ka taka jest pochodną traktowania elektronicznej księgi wieczystej nie jako narzędzia służącego do ujawniania praw na nieruchomościach, lecz jako instytucji samej w sobie. Dodatkowo rozbudowa- na struktura księgi elektronicznej w porównaniu z księgą wieczy- stą prowadzoną w formie papierowej narzuca określony sposób zamieszczania poszczególnych elementów wpisu. Jeśli więc sys- tem elektroniczny dopuszcza w sensie technicznym możliwość za- mieszczenia wpisu zgłoszonego we wniosku, to powstaje pokusa uczynienia zadość takiemu żądaniu. Zgodnie z § 45 pkt 1a rozp. te- leinf. w dziale III księgi wieczystej, w polu 3.4.1.1. „rodzaj wpisu” wskazuje się rodzaj dokonywanego wpisu poprzez wpisanie: ogra- niczone prawo rzeczowe, ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, prawo osobiste, roszczenie, ostrzeżenie, ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, inny wpis. Zda- rza się, że w polu „inny wpis” pojawiają się wpisy, których ujaw- nienia w księdze wieczystej nie przewiduje art. 16 u.k.w.h., a roz- porządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym wyprzedza przepisy ustawy.

Niewątpliwie jednak istnieje problem stosowania przepisu art. 16 u.k.w.h. i czasami nadmiernej zapobiegliwości w ujawnia- niu wszelkich praw mających związek z nieruchomością w ode- rwaniu od pojmowania systemu wieczystoksięgowego jako ca- łości. Praktyka powyższa nie wzmacnia pewności obrotu ani też nie powoduje wzrostu znaczenia ksiąg wieczystych. Przeciwnie, wprowadza elementy uniemożliwiające prawidłową ocenę stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej i ko- nieczność eliminacji informacji, których zamieszczenie nastąpiło w sposób nieprawidłowy, bo bez podstawy prawnej.

- 1. Jakie prawa osobiste i roszczenia mogą być ujawnione w księdze wieczystej?**
- 2. Do którego działu księgi wieczystej wpisuje się prawa osobiste i roszczenia?**
- 3. Czy wymienione w przepisie art. 16 ust. 2 u.k.w.h. prawa osobiste i roszczenia tworzą zamknięty katalog praw podlegających ujawnieniu?**

Ad 1. Zgodnie z przepisem art. 16 ust. 1 u.k.w.h. w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. Przepis ten należy interpretować ściśle i w związku z tym ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają tylko te prawa i roszczenia, których wpisanie do księgi wieczystej wyraźnie przewiduje przepis ustawy. Niedopuszczalne jest ujawnianie praw o cechach zbliżonych do praw osobistych lub roszczeń, a więc stosowanie wykładni rozszerzającej przepisu art. 16 ust. 1 u.k.w.h.

Ad 2. Prawa osobiste i roszczenia ujawniane są w dziale III księgi wieczystej (art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h.).

Ad 3. Wymienione w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. prawa osobiste i roszczenia nie tworzą zamkniętego katalogu, bowiem wymieniając je, ustawodawca użył sformułowania „w szczególności mogą być ujawnione”. Podstawowym kryterium wpisania praw osobistych lub roszczeń jest przepis ustawowy. Przykładem tak sformułowanego przepisu jest art. 9 ust. 3 ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów⁵⁹ lub art. 9 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁶⁰.

Wymienione w art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h. prawo pierwokupu dotyczy tylko umownego prawa pierwokupu. Obok roszczeń

⁵⁹ Artykuł 9 ust. 3 ustawy z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (tekst jedn. z 9.6.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1278 ze zm.): „Na wniosek zastawnika sąd prowadzący księgę wieczystą wpisuje ostrzeżenie o wytoczonem powództwie o ustanowienie hipoteki”.

⁶⁰ Artykuł 9 ust. 4 ustawy z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jedn. z 8.11.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 ze zm.): „Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku”.

o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego mogą być ujawnione roszczenia o przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego, wynikającego np. z umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych wynikają zazwyczaj z umowy⁶¹.

Case nr 5

1. Ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią, nie stanowi więc przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której dokonany został wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, zachowuje więc swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 u.k.w.h. w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości, wywodzącego swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, jako wyłączenie biernie legitymowanego.

2. Przepis art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego), oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego.

Wyrok SN z 13.7.2005 r., I CK 28/05, Legalis nr 76128

Umową przedwstępną z 27.10.2003 r. pozwani Marta Ś. i Tadeusz Ś. zobowiązali się sprzedać powodowi Bogdanowi P. położoną w R. nieruchomość oznaczoną jako działka nr 10680, obję-

⁶¹ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów...*, s. 87.

tą księgą wieczystą nr (...), w stanie wolnym od obciążeń, za cenę 250 000 zł w terminie do 31.12.2003 r. W dniu 31.12.2003 r. oraz w kolejnym wyznaczonym przez powoda terminie 6.1.2004 r. pozwani nie stawili się u notariusza celem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Powód złożył wniosek o wpis roszczenia o zawarcie umowy sprzedaży do księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Sąd prowadzący księgę wieczystą w dniu 5.01.2004 r. dokonał wpisu roszczenia do działu III księgi zgodnie z żądaniem wniosku. W dniu 6.1.2004 r. małżonkowie Ś. zawarli umowę sprzedaży przedmiotowej działki z pozwanym – R. Zakładami Graficznymi S.A. w R.

Sąd Okręgowy w R., do którego powód Bogdan P. wystąpił z żądaniem orzeczenia przeniesienia na jego rzecz własności przedmiotowej nieruchomości oraz stwierdzenia, że wydany w sprawie wyrok zastępuje oświadczenie pozwanych Zakładów Graficznych S.A. o zawarciu umowy sprzedaży, uznał, że wykonanie umowy przedwstępnej przez pozwanych Martę i Tadeusza Ś. stało się niemożliwe z uwagi na skuteczne przeniesienie prawa własności tej nieruchomości na pozwane Zakłady Graficzne. Natomiast w stosunku do Zakładów Graficznych powództwo jest nieuzasadnione, gdyż pozwanego nie łączy z powodem żaden stosunek zobowiązaniowy, na podstawie którego powód mógłby żądać od niego wykonania umowy przedwstępnej.

Kierując się powyższym, Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z 29.4.2004 r. oddalił powództwo.

Sąd Apelacyjny w R., wyrokiem z 21.10.2004 r., oddalił apelację powoda, dzieląc stanowisko sądu pierwszej instancji, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej może być skierowane wyłącznie w stosunku do strony tej umowy, a wobec zbycia nieruchomości przez pozwanych Martę i Tadeusza Ś., roszczenie przeciwko nim stało się bezprzedmiotowe i podlegało oddaleniu. Jako błędny ocenił pogląd apelującego, że roszczenie z art. 390 § 2 KC w stosunku do pozwanych Marty i Tadeusza Ś. przekształciło się automatycznie w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości w następstwie tego, że powód wystąpił z wnioskiem o wpis w księdze wieczystej roszczenia o zawarciu umowy sprzedaży i wpis ten uzyskał z datą 5.1.2004 r. Sąd

stwierdził, że dopiero wyrok uwzględniający powództwo w rozpoznawanej sprawie stanowiłby podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 6 u.k.w.h. roszczenia powoda o przeniesienie własności nieruchomości, skutecznego przeciwko każdoczesnemu właścicielowi.

W kasacji, zaskarżającej wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, powód zarzucił naruszenie prawa materialnego przez przyjęcie za postawę wyroku art. 390 § 2 KC i stwierdzenie, że roszczenie z tego przepisu nie może być skierowane przeciwko osobie niebędącej stroną umowy przedwstępnej sprzedaży, oraz przez pominięcie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a w szczególności jej art. 17, który nadał roszczeniu powoda (art. 16 ust. 2 pkt 2) rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych po ujawnieniu tego roszczenia, oraz art. 6, który wyłącza rękojmię wiary publicznej. Nadto podniósł zarzut naruszenia art. 328 § 2 KPC przez brak w uzasadnieniu wyroku wyjaśnienia jego podstawy prawnej i przytoczenia przepisów ją stanowiących. We wnioskach kasacyjnych domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa i orzeczenie zgodnie z jego żądaniem.

Sąd Najwyższy w wyniku rozpoznania kasacji uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację powoda w stosunku do pozwanego Zakładów Graficznych i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Apelacyjnemu w R. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. W pozostałej części kasacja została oddalona.

W uzasadnieniu odnoszącym się do uchylenia zaskarżonego wyroku w części dotyczącej oddalenia apelacji powoda w stosunku do pozwanego Zakładów Graficznych Sąd Najwyższy stwierdził, że notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 KC) oraz roszczenie o przeniesienie własności wynikające z tej umowy. Roszczenie o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, jak zakwalifikował je Sąd Apelacyjny w R., wiążąc jego powstanie z wyrokiem uwzględniającym powództwo w rozpoznawanej sprawie, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podle-

ga ono ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 1 u.k.w.h. Roszczenie to, na podstawie przepisu art. 17 u.k.w.h., przez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskuje rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. W przypadku roszczeń przyszłych, zabezpieczonych przez wpis do księgi wieczystej, ich skuteczność wobec praw później nabytych następuje z chwilą, kiedy stają się aktualne, tj. rzeczywiście powstają. Na tej podstawie Sąd Najwyższy uznał, że błędna jest ocena co do charakteru zabezpieczonego wpisem roszczenia powoda jako roszczenia przyszłego. W konsekwencji Sąd Apelacyjny w R. wysnuł błędny wniosek, że nie uzyskało ono skuteczności względem obecnego właściciela nieruchomości i nie może być przeciwko niemu dochodzone. Tym samym został naruszony przepis art. 17 u.k.w.h. w zw. z art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. Przepis art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego) oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego. Ujawnienie zaś roszczenia o przeniesienie własności nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią. Nie stanowi zatem przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia (tak też się stało w rozpoznawanej sprawie). Powód, na rzecz którego zostało wpisane roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, mimo zbycia nieruchomości na rzecz Zakładów Graficznych, zachował swoje roszczenie i mógł go dochodzić na podstawie art. 17 u.k.w.h. w stosunku do aktualnego właściciela nieruchomości. Ujawniony w księdze wieczystej nowy właściciel nieruchomości wywodzi bowiem swoje prawo

z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej.

- 1. Czy ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią?**
- 2. Na czym polega rozszerzona skuteczność ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu?**

Ad 1. Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego nie ogranicza właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego w rozporządzaniu nią. Wpis roszczenia nie stanowi więc przeszkody do przeniesienia własności lub użytkowania wieczystego na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia.

Przepis art. 9 u.k.w.h. rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego) oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h. W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojmia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego.

Ad 2. Roszczenie ujawnione w księdze wieczystej uzyskuje na podstawie przepisu art. 17 u.k.w.h. rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu. Oznacza to, że w wyniku przeniesienia własności nieruchomości na inną osobę niż uprawnioną z tytułu wpisanego roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości roszczenie

to przekształca się w roszczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości. Aktualny właściciel uzyskuje legitymację bierną w sprawie z powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej i przeniesienie własności nieruchomości.

I.7. Skutki ujawnienia praw osobistych i roszczeń

O skutkach ujawnienia praw osobistych i roszczeń była już częściowo mowa w rozdziale I.5. W tym miejscu dla utrwalenia należy przypomnieć, że ujawnienie praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej powoduje, że ich nabycie przez czynność prawną ośłania rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z przepisem art. 17 u.k.w.h. ujawnione w księdze wieczystej określone prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Wprawdzie nie jest ono skuteczne *erga omnes*, bowiem taka skuteczność charakteryzuje tylko prawa rzeczowe, to jednak prawo osobiste i roszczenie przez ich ujawnienie w księdze wieczystej staje się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości.

Równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo (art. 18 u.k.w.h.). Przepis ten odnosi się do roszczeń o charakterze materialnoprawnym, wpisanym do księgi wieczystej zgodnie z przesłankami wynikającymi z art. 16 u.k.w.h. Znajduje zastosowanie w wypadku zaistnienia kolizji pomiędzy roszczeniem a prawem ujawnionym w księdze wieczystej, nabytym po wpisaniu roszczenia. W wyniku kolizji wpis prawa narusza prawo objęte roszczeniem. W związku z tym przepis art. 18 u.k.w.h. dotyczy tylko wpisu prawa podmiotowego (prawa rzeczowego, prawa osobistego lub roszczenia), ponie-

waż obowiązuje także tutaj ogólna zasada wynikająca z art. 17 u.k.w.h. skuteczności ujawnionych praw osobistych i roszczeń względem praw nabytych przez czynność prawną po ich ujawnieniu. W związku z tym przepis art. 18 u.k.w.h. nie dotyczy innych wpisów, takich jak np.: ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wpisu zajęcia nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym, zakazu zbywania i obciążania nieruchomości wpisanego na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu. Pamiętać przy tym należy, że na podstawie art. 18 u.k.w.h. wykreślone może być tylko prawo podmiotowe, które zostało nabyte w drodze czynności prawnej. Gdyby więc po wpisaniu roszczenia do działu III prawo podmiotowe zostało nabyte np. przez zasiedzenie, to brak będzie podstaw do wykreślenia wpisu tego prawa, chociażby wpis był sprzeczny z prawem wpisanym na podstawie roszczenia lub naruszał to prawo z roszczenia w inny sposób. Opisana wyżej zasada służy ochronie ujawnionego roszczenia poprzez wykreślenie z urzędu wpisu prawa nabytego po ujawnieniu roszczenia, sprzecznego z wpisem prawa objętego roszczeniem. Jest to instrument stosowany *ex post*.

Case nr 6

Przepis art. 18 u.k.w.h. wyraźnie stanowi, że wykreśla się z urzędu tylko te wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, które są sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo.

Postanowienie SN z 8.2.2006 r., II CSK 146/05, Legalis nr 173907

Księga wieczysta nr (...) prowadzona była dla zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. K.S.W. Prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku ujawnione było na rzecz R.3.SW Spółki z o.o. z siedzibą w K. W dniu 27.12.1999 r. wpisano do niej roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokali wraz z przynależnościami oraz udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu na rzecz H.G.E.P. Spółki z o.o. z siedzibą w W., wynikające z przedwstępnej umowy notarialnej z 17.12.1999 r. Następnie 23.10.2003 r. do księgi tej wpisana zo-

stała hipoteka kaucyjna do kwoty 18 355 500 zł oraz hipoteka zwykła w kwocie 2 500 000 zł – obie na rzecz B.H. S.A. w W.

W wykonaniu umowy przedwstępnej z grudnia 1999 r., w dniu 9.6.2003 r. umową notarialną doszło do wyodrębnienia lokalu hotelowego na rzecz H.G.E.P. Spółki z o.o. z siedzibą w W. Sąd prowadzący księgę wieczystą nr (...) w dniu 24.11.2003 r. wydzieilił z niej odrębny lokal o przeznaczeniu hotelowym do nowej księgi wieczystej, w której ujawnił prawo własności na rzecz nabywającej Spółki. W nowo założonej księdze lokalowej, w jej dziale IV ujawniono hipotekę kaucyjną do kwoty 18 355 500 zł oraz hipotekę zwykłą w kwocie 2 500 000 zł do łącznej odpowiedzialności z hipoteką wpisaną w księdze nr (...). Wpisu powyższych praw dokonał referendarz sądowy. Wnioskodawca H.G.E.P. Spółka z o.o. z siedzibą w W. złożyła skargę na wpis referendarza sądowego w przedmiocie wpisanych do współobciążenia hipotek. Sąd Rejonowy w S. w wyniku rozpoznania skargi utrzymał w mocy zaskarżony wpis, powołując jako podstawę wpisu art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

Apelacja wnioskodawcy od tego orzeczenia została oddalona przez Sąd Okręgowy w S., który podtrzymał pogląd Sądu Rejonowego co do zasadności wpisu hipoteki łącznej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. Sąd odwoławczy zwrócił uwagę, że hipoteka ta powstaje z mocy prawa w razie podziału nieruchomości i obciąża wszystkie nieruchomości utworzone w wyniku podziału. Zgodnie z § 11 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dalej: rozp. prow. kw), w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości. Tak też w ocenie Sądu Okręgowego prawidłowo postąpił Sąd Rejonowy w rozpatrywanej sprawie. Odnosząc się do zapatrywania prezentowanego w apelacji, iż wpis hipoteki łącznej był niedopuszczalny z uwagi na treść art. 18 u.k.w.h., Sąd uznał, że przepis art. 76 ust. 1 u.k.w.h., jako odnoszący się tylko do instytucji hipoteki, ma pierwszeństwo przed art. 18 u.k.w.h., dotyczącym kwestii ogólnych, stąd też ostatni z tych przepisów nie znajduje zastoso-

wania w przypadku hipoteki łącznej, wpisywanej na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h.

W skardze kasacyjnej od tego orzeczenia wnioskodawca zarzucił naruszenie art. 18 u.k.w.h. i art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i wniósł o jego uchylenie i uwzględnienie apelacji, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Przy czym skarżący w uzasadnieniu skargi zaprezentował stanowisko, że prawidłowe zastosowanie prawa powinno polegać na tym, że sąd, z chwilą założenia księgi wieczystej dla wyodrębnionego lokalu, powinien wpisać do tej księgi hipoteki kaucyjną i zwykłą na podstawie art. 76 ust. 1 u.k.w.h. i § 11 ust. 2 rozp. prow. kw, a następnie na podstawie przepisu art. 18 u.k.w.h. wykreślić je z nowo założonej księgi wieczystej.

Rozpoznając sprawę w wyniku wniesionej kasacji, Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności stwierdził, że istotą zagadnienia nie jest ustalanie, który ze wskazanych przepisów, tj. art. 18 u.k.w.h. i art. 76 ust. 1 u.k.w.h., ma charakter przepisu ogólnego, a który szczególnego. Zestawienie ich jako przepisów konkurencyjnych i pokrywających się treściowo nie jest uzasadnione.

Artykuł 18 u.k.w.h. stanowi, że równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Przepis ten wyraźnie stanowi, że wykreśla się z urzędu tylko te wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, które są sprzeczne z wpisem prawa, którego to roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. W pierwotnej księdze nr (...) wpisane zostało roszczenie o ustanowienie na rzecz wnioskodawcy odrębnej własności do, mającego zostać wyodrębnionym, lokalu hotelowego z przynależnościami z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu. Roszczenie to zostało zrealizowane przez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy odrębnego prawa do lokalu hotelowego i wpisanie go do nowej księgi wieczystej.

Zgodnie z przepisem art. 76 ust. 1 u.k.w.h. w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość obciąża wszystkie nieruchomości utworzone przez podział. Powstaje

wówczas hipoteka łączna *ex lege*. Wyodrębnienie z pierwotnej księgi wieczystej lokalu hotelowego mieściło się w pojęciu podziału nieruchomości. Jednoczesne obciążenie tego prawa hipoteką łączną nie pozostawało w sprzeczności z wpisanym prawem własności ani nie naruszało jego istoty. Stąd też w sprawie nie było podstaw do zastosowania art. 18 u.k.w.h. O takiej sprzeczności wpisanego wcześniej roszczenia z ujawnionym później prawem można by ewentualnie mówić, gdyby treść tego roszczenia zawierała wyraźne zastrzeżenie, że chodzi o roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu bez żadnych obciążeń. Takiego zastrzeżenia w niniejszej sprawie jednak nie było. W związku z tym Sąd Najwyższy skargę kasacyjną postanowił oddalić.

Modyfikując nieco sytuację wyżej opisaną, założmy, że nieruchomość pierwotna, po ujawnieniu roszczenia o wyodrębnienie lokalu i przeniesieniu jego własności na określonego nabywcę, zostaje obciążona hipoteką przymusową. W umowie przedwstępnej zbywający zobowiązał się do sprzedaży lokalu w stanie wolnym od obciążeń. Czy zatem w takim stanie faktycznym art. 18 u.k.w.h. znajdzie zastosowanie i współobciążająca hipoteka przymusowa zostanie wykreślona z księgi lokalowej?

Gdyby nieruchomość została obciążona hipoteką przymusową, ustanowioną po wpisaniu roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń, przepis art. 18 u.k.w.h. również nie znajdzie zastosowania. Obciążenie prawa odrębnej własności lokalu hipoteką przymusową nie pozostaje w sprzeczności z wpisem prawa własności. Normy art. 18 u.k.w.h. nie można stosować w oderwaniu od przepisu art. 17 u.k.w.h. Hipoteka przymusowa nie jest prawem powstałym przez czynność prawną. Co więcej, wpis hipoteki przymusowej następuje na ogół wbrew woli właściciela nieruchomości. Z całą też pewnością właściciel nieruchomości nie może ustanowić hipoteki przymusowej⁶². W związku z tym, w rozpatrywanym wyżej sta-

⁶² Por. art. 109 u.k.w.h.

nie faktycznym, w razie współobciążenia hipoteką przymusową wyodrębnionego lokalu jego właściciel, który zrealizował roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej o wydzielenie lokalu i przeniesienie własności w stanie wolnym od obciążeń, nie może na podstawie art. 18 u.k.w.h. domagać się wykreślenia hipoteki przymusowej.

I.8. Wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności, użytkowania wieczystego lub ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości

Roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego, albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości może być po upływie roku od dnia wpisu w księdze wieczystej wykreślone na jednostronne żądanie właściciela lub wieczystego użytkownika, jeżeli w tym terminie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie. Jeżeli złożony w tym terminie wniosek nie został uwzględniony, roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia odmawiającego uwzględnienia wniosku (art. 19 ust. 1 u.k.w.h.). Powyższy przepis odnosi się do roszczeń wymienionych w przepisie art. 16 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h. Nie obejmuje swym zakresem roszczeń osobistych. Celem przepisu jest ograniczenie czasu trwania wpisu ograniczającego swobodne rozporządzanie prawami rzeczowymi. Wskazać jednak należy, że roszczenie nie wygasa po upływie roku z mocy samego prawa. Skutki wpisu roszczenia istnieją dopóty, dopóki roszczenie nie zostanie wykreślone. Do jego wykreślenia konieczny jest wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego pod warunkiem, że w terminie wskazanym w powyższym przepisie nie złożono wniosku o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie. Termin do złożenia wniosku o wykreślenie roszczenia liczy się od dnia jego wpisu do księgi wieczystej⁶³.

Z art. 19 ust. 1 u.k.w.h. można wnioskować, że na bieg omawianego terminu wpływ ma już samo złożenie w ciągu roku od dnia wpisu roszczenia wniosku o przeniesienie prawa własności, użyt-

⁶³ Por. postanowienie SN z 9.12.2009 r., IV CSK 240/09, Legalis nr 309971.

kowania wieczystego albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, w zależności od tego, które z tych rozporządzeń objęte jest treścią roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej. Jeżeli złożony wniosek o wpis prawa, którego dotyczy roszczenie, nie został uwzględniony (nie dokonano wpisu przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego, albo ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego), roszczenie może być wykreślone z chwilą uprawnomocnienia się orzeczenia oddalającego wniosek o wpis. W takim wypadku może się zdarzyć, że wykreślenie roszczenia nastąpi w okresie krótszym niż jeden rok. Jeżeli jednak uprawniony z tytułu roszczenia wykaże przed upływem roku od dnia wpisu, że wystąpił do sądu o przeniesienie lub ustanowienie prawa określonego w ust. 1 art. 19 u.k.w.h., bieg terminu do wykreślenia roszczenia liczy się od dnia zakończenia postępowania, jednakże w razie nieuwzględnienia żądania roszczenie może być wykreślone z chwilą zakończenia postępowania (art. 19 ust. 2 u.k.w.h.). W razie wpisu roszczenia przyszłego bieg terminu do wykreślenia takiego roszczenia liczy się od dnia, w którym stało się ono wymagalne (art. 19 ust. 3 u.k.w.h.).

Przykładem roszczenia warunkowego, o którym mowa w art. 19 ust. 3 u.k.w.h., może być roszczenie o zwrotne przewłaszczenie nieruchomości. Termin „roszczenie warunkowe”, użyte w powyższym przepisie, oznacza takie prawo podmiotowe (uprawnienie), którego powstanie zależy od zajścia w przyszłości określonego, niepewnego zdarzenia. Każde zdarzenie, które jest „przyszłe i niepewne”, może, według treści art. 89 KC, stanowić warunek. W szczególności dotyczy to wykonania lub niewykonania zobowiązania przez dłużnika. Chwila zaspokojenia wierzyciela, najdalej w uzgodnionej przez strony umowy dacie spełnienia świadczenia, stanowi zarazem termin wymagalności roszczenia o zwrotne przewłaszczenie. Skoro bowiem umarza się zabezpieczoną wierzytelność, to dochodzi do ziszczenia się warunku zawieszającego, a dalsze trwanie zabezpieczenia staje się bezprzedmiotowe. Wpis zatem w księdze wieczystej roszczenia o zwrotne przewłaszczenie nie będzie podlegał wykreśleniu z księgi wieczystej przed terminem wykonania zabezpieczonego zobowiązania. Jeżeli natomiast do zapłaty w terminie nie dojdzie, wówczas ekspektaty-

wa roszczenia o zwrotne przeniesienie prawa wygasa. W takim przypadku stosuje się przepis art. 19 ust. 1 u.k.w.h.⁶⁴.

I.9. Roszczenie o usunięcie niezgodności

Na wstępie należy zauważyć, iż do kognicji sądu w sprawach wieczystoksięgowych nie należy rozpatrywanie spraw o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Ze względu jednak na to, że roszczenie o usunięcie niezgodności jest ściśle związane z innymi zasadami ustrojowymi ksiąg, niniejsze opracowanie nie może pominąć kwestii z nim związanych.

Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest sposobem obalenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. Uzgodnienia dokonuje sąd w postępowaniu procesowym. Roszczenie o uzgodnienie przysługuje tylko wtedy, gdy wpis tworzący ujawniony stan prawny jest prawomocny, a więc nie może być podważony w drodze środka odwoławczego w postępowaniu wieczystoksięgowym⁶⁵.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.).

Punktem wyjścia dla rozstrzygania po myśli art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest ujawnienie prawa w czynnej księdze wieczystej. Za-

⁶⁴ Por. wyrok SN z 26.9.2007 r., IV CSK 118/07, Legalis nr 88044.

⁶⁵ Postanowienie SN z 28.4.1994 r., III CZP 43/94, Legalis nr 58498.

istniały stan niezgodności może dotyczyć tylko sytuacji, gdy wpis prawa w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Chodzi tu o wpis istniejący, a nie wpis wykreślony. Oczywiście nie można wykluczyć sytuacji, że dla obalenia domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. konieczne będzie wykazanie, że kolejni właściciele rzeczywiście nimi nie byli. Jednakże przeprowadzenie takiego dowodu może zmierzać tylko do wskazania rzeczywistego (na datę orzekania) właściciela nieruchomości. Uzgodnienie bowiem polega na doprowadzeniu stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze do stanu zgodności z rzeczywistym stanem prawnym, a nie do stanu prawnego, który wprawdzie istniał w przeszłości, lecz w chwili zgłoszenia żądania uzgodnienia nie odpowiadał już rzeczywistości⁶⁶. Celem i skutkiem uzgodnienia jest zawsze ustalenie aktualnego stanu prawnego.

Obowiązek wykazania, że prawo własności ujawnione w księdze wieczystej zostało wpisane błędnie oraz że prawo to powinno być wpisane na rzecz innej osoby, spoczywa na powodzie. Powód musi wykazać, że kwestionowany wpis do księgi wieczystej nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a stan ten będzie oddawał wpis określony w żądaniu pozwu. Roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w dziale II księgi wieczystej przez wykreślenie wpisanego właściciela nie może być uwzględnione bez jednoczesnego wpisania rzeczywistego właściciela⁶⁷. Strona kwestionująca prawo własności osoby figurującej w dziale II księgi wieczystej musi wykazać nie tylko to, że własność w dniu dokonywania wpisu nie przysługiwała osobie wpisanej, ale również to, że prawo to przysługiwało jej samej, tj. stronie domagającej się usunięcia niezgodności. Sąd Najwyższy w wyroku z 5.4.2013 r.⁶⁸ stwierdził, że żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci go-

⁶⁶ Por. postanowienie SN z 12.6.2002 r., III CKN 978/00, Legalis nr 59078.

⁶⁷ Por. wyrok SN z 27.10.1999 r., III CKN 415/98, Legalis nr 46062.

⁶⁸ Wyrok SN z 5.4.2013 r., III CSK 236/12, Legalis nr 735047.

towej do sentencji orzeczenia. W sprawie tej sąd jest związany żądaniem pozwu⁶⁹.

Przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. ustala krąg podmiotów czynnie legitymowanych do zgłoszenia żądania o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z tym przepisem uprawnienie do wytoczenia powództwa przysługuje wyłącznie osobom, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Tak określony ustawowo krąg uprawnionych wyznacza też kształt możliwego do zgłoszenia w jego ramach żądania. Powód może więc domagać się wpisania swojego prawa, które dotąd nie było wpisane, może żądać poprawnego wpisania swego prawa w miejsce dotychczas błędnie wpisanego prawa, a wreszcie może żądać skorygowania błędnie wpisanego obciążenia lub ograniczenia jego prawa. W ten sposób, za pomocą art. 10 ust. 1 u.k.w.h., interpretowanego łącznie z art. 626² § 5 KPC, ustawodawca określił krąg osób legitymowanych do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wykluczona jest zatem czynna legitymacja procesowa wszelkich innych osób, nawet jeśli są one istotnie zainteresowane ustaleniem rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, ale w inny sposób, aniżeli możliwy w świetle art. 10 ust. 1 u.k.w.h.⁷⁰.

Podsumowując, z powództwem o uzgodnienie może wystąpić właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Pojawia się w tym miejscu inne, bardzo ważne zagadnienie, a mianowicie stosunek powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. do powództwa wynikającego z art. 189 KPC. Według tego ostatniego przepisu powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Kodeks cywilny nie zawiera definicji interesu prawnego, a jedynie określa jego funkcję jako materialnoprawną przesłankę

⁶⁹ Uchwała SN (7) z 18.5.2010 r., III CZP 134/09, Legalis nr 220143.

⁷⁰ Por. wyrok SN z 19.11.2004 r., II CK 152/04, Legalis nr 264113.

powództwa o ustalenie, natomiast treść znaczeniową nadaje mu orzecznictwo i doktryna. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury interes prawny, o którym mowa w art. 189 KPC, powstaje wówczas, gdy istnieje niepewność stosunku prawnego lub prawa, wynikająca z obecnego lub przewidywanego ich naruszenia lub kwestionowania. Ocena istnienia interesu prawnego musi uwzględniać to, czy wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości co do danego stosunku prawnego i czy definitywnie zakończy spór na wszystkich płaszczyznach tego stosunku lub mu zapobiegnie⁷¹.

Celem powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest doprowadzenie do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dzięki temu możliwa jest realizacja celu ksiąg wieczystych wynikającego z art. 1 u.k.w.h. oraz zasad regulujących skutki wpisów wskazanych w art. 3 u.k.w.h. i art. 5 u.k.w.h. W przypadku powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie istnieje potrzeba badania po stronie powoda interesu prawnego innego niż zamiar ujawnienia własnego prawa w księdze wieczystej, a kwestia występowania po jego stronie legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa osadza się na przysługującym w rzeczywistości prawie własności. Powództwo o uzgodnienie nie jest uniwersalnym instrumentem ochrony wszystkich indywidualnie zainteresowanych osób w takim znaczeniu, w jakim na podstawie art. 189 KPC możliwe jest udzielenie procesowej ochrony wszystkim żądającym ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, jeśli wykażą, że mają swój interes prawny w dokonaniu takiego ustalenia. Tymczasem przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. zawęży krąg podmiotów czynnie legitymowanych wyłącznie do osób, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia.

W wyroku z 14.7.2017 r.⁷² Sąd Najwyższy stwierdził, że powództwa z art. 189 KPC i art. 10 u.k.w.h. realizują odrębne kategorie roszczeń procesowych i stanowią dwa niezależne środki

⁷¹ Por. uzasadnienie wyroku SN z 14.7.2017 r., II CSK 745/16, Legalis nr 1683020.

⁷² Wyrok SN z 14.7.2017 r., II CSK 745/16, Legalis nr 1683020.

ochrony prawnej, oparte na odmiennych przesłankach i zmierzające do osiągnięcia odmiennego celu. Do zbiegu roszczeń z tych podstaw, mającego charakter konkurencyjny, dochodzi jedynie wtedy, gdy powództwo z art. 10 u.k.w.h. w całości zaspokaja interes powoda. Powództwo określone w tym przepisie jest bowiem powództwem służącym zaspokojeniu roszczenia typu rzeczowego i pozostaje w ścisłym związku z ustrojową funkcją ksiąg wieczystych. Sama więc możliwość żądania uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie oznacza braku interesu prawnego powoda, bo powództwo z art. 189 KPC służy udzieleniu ochrony również w zakresie innych skutków prawnych mogących wynikać ze stosunku, który powód kwestionuje i które może usunąć wyrok stwierdzający nieważność umowy *ex tunc*.

Case nr 7

Przedstawiona w postępowaniu wieczystoksięgowym decyzja o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej, będącej podstawą uprzedniego dokonania wpisu prawa własności na rzecz gminy w dziale II księgi wieczystej, nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia tego prawa. Uzasadnia ona jedynie dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia w rozumieniu art. 626¹³ § 1 KPC.

Wyrok SN z 25.4.2014 r., II CSK 411/13, Legalis nr 998539

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Z.J. przeciwko Gminie Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 25.4.2014 r. skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Ł. z 18.2.2013 r., uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Stan faktyczny przedstawiał się następująco:

Z.J. wystąpił przeciwko Gminie Ł. z pozwem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości położonej w Ł., ujawnionym w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ł. księdze wieczystej nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym tej nieru-

chomości, poprzez nakazanie wpisania w dziale II księgi w miejsce Miasta Ł. jako współwłaścicieli: Z.J. w 4/8 części oraz w częściach po 1/8 – E.G., A.B., M.W. i D.W.

Okoliczności faktyczne sprawy nie były między stronami sporne. Nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), była pierwotnie ujawniona w księdze dawnej – nr hipoteczny 90^a. Prawo własności nieruchomości ujawnione w niej było na rzecz właścicieli J. i K. małżonków J. w równych częściach, na podstawie umowy sprzedaży z 28.5.1921 r. W 1957 r. dla nieruchomości założono księgę wieczystą nr (...) z wpisem prawa na rzecz J. i K. małżonków J.

Postanowieniem z 31.3.1960 r., V Ns(...) /60, Sąd Powiatowy w Ł. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie (przemilczenie) nieruchomość wpisaną w księdze wieczystej nr (...) na podstawie art. 34 dekretu z 8.3.1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87). Prawo własności na rzecz Skarbu Państwa wpisano do księgi wieczystej nr (...) dnia 31.8.1960 r.

Decyzją z 11.7.2007 r. Wojewoda (...) stwierdził, że Miasto Ł. z dniem 27.5.1990 r. z mocy prawa nabyło własność nieruchomości wpisanej do księgi wieczystej nr (...). Decyzja ta była podstawą ujawnienia pozwanej Gminy w dziale II księgi wieczystej nr (...) jako właściciela nieruchomości.

Postanowieniem z 2.7.2008 r., II Ns(...) /08, Sąd Rejonowy w Ł. wznowił postępowanie w sprawie V Ns I(...) /60 i prawomocnym orzeczeniem z 6.8.2008 r. oddalił wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez zasiedzenie (przemilczenie).

Na podstawie dziedziczenia udziały spadkowe J. i K. małżonków J. obecnie przypadają: Z.J. w 4/8 części oraz w częściach po 1/8 – A.R., E.G., M.W. i D.J.

Wyrokiem z 15.6.2010 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo Z.J. przeciwko Gminie Ł. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W uzasadnieniu sąd rejonowy stwierdził, że skoro podstawą wpisu prawa na rzecz pozwanej jest decyzja komunalizacyjna z 11.7.2007 r., to sąd powszechny nie może jej kontrolować i kwestionować.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód.

Wyrokiem z 2.12.2010 r. Sąd Okręgowy, po rozpoznaniu apelacji powoda, zmienił wyrok Sądu Rejonowego i uwzględnił powództwo.

Skargę kasacyjną na powyższy wyrok złożyła pozwana Gmina Ł.

Wyrokiem z 10.2.2012 r. Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu skargi kasacyjnej pozwanej, uchylił ten wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że błędny jest pogląd, jakoby w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym sąd władny był samodzielnie ustalić stan prawny nieruchomości, sprzecznie z osnową ostatecznej decyzji administracyjnej, wydanej na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.)⁷³.

Postanowieniem z 26.4.2012 r. wydanym w toku toczącego się ponownie postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy zawiesił to postępowanie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego wszczętego wnioskiem powoda o stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody (...) z 11.7.2007 r., stwierdzającej nieodpłatne nabycie z dniem 27.5.1990 r. przez Miasto Ł. z mocy prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Ł. (art. 177 § 1 pkt 3 KPC w zw. z art. 391 § 1 KPC). Decyzją z 1.10.2012 r. Minister Administracji i Cyfryzacji uwzględnił ten wniosek.

Sąd Okręgowy podjął postępowanie w sprawie i wyrokiem z 18.2.2013 r. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego z 15.6.2010 r. oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 36 300 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd ten stwierdził, że wiąże go ocena prawna i wskazania Sądu Najwyższego co do dalszego postępowania (art. 398 KPC w zw. z art. 386 § 6 KPC), ale kwestia kompetencji sądu powszechnego do oceny skutków decyzji komunalizacyjnej straciła na znaczeniu po stwierdzeniu jej nieważności. Wobec wzruszenia decyzji na drodze administracyjnej, a także oddalenia we wznowionym postępowaniu wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia

⁷³ Tak też w uchwale SN (7) z 9.10.2007 r., III CZP 46/07, Legalis nr 88624.

własności nieruchomości przez zasiedzenie (przemilczenie), odpadły podstawy do ujawniania w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu zarówno Gminy, jak i Skarbu Państwa. A skoro tak, to ujawnienie w niej wszystkich spadkobierców J. i K. małżonków J. możliwe jest na podstawie postanowień spadkowych dokumentujących nabycie spadku przez Z.J. w 4/8 części oraz przez E.G., A.B., M.W. i D.W. w częściach po 1/8. Treść postanowień spadkowych i udziały, w jakich spadkobiercy nabyli spadek po małżonkach J., nie były w toku postępowania kwestionowane, zaś same postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, prawomocny wyrok z 6.8.2008 r., II C(...) /08, uchylający podstawę wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawomocna decyzja wzruszająca decyzję komunalizacyjną będącą podstawą wpisu prawa własności na rzecz Gminy Ł. są dokumentami spełniającymi wymagania określone w art. 31 u.k.w.h. Skoro powód i następcy prawni K.J. i J.J. mogą uzyskać ochronę prawną w postępowaniu wieczystoksięgowym, to nie przysługuje im ona w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Skargę kasacyjną od powyższego wyroku złożył powód Z.J. Zarzucił, że wyrok ten zapadł z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 KPC) przez błędną wykładnię art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w związku ze stwierdzeniem, że przepis ten nie ma zastosowania, gdy odpadły podstawy dokonanych wcześniej wpisów w dziale II księgi wieczystej. Powód zarzucił nadto, że wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego, tj. art. 102 KPC przez jego niezastosowanie. Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a ewentualnie o jego uchylenie w całości i orzeczenie co do *meritum* sprawy przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Rozpoznając kasację, Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Konieczne jest, by wpisy w księgach wieczystych odzwierciedlały rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Artykuł 10 u.k.w.h. jest podstawą roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, które przysługuje osobom wymienionym w tym przepisie w razie zaistnienia takiej niezgodności. W uzasadnieniu wyroku z 10.10.1985 r.⁷⁴ Sąd Najwyższy stwierdził, że sprawa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym jest z istoty swej odmianą sprawy o ustalenie prawa (art. 189 KPC). W takiej sprawie zachodzi zatem potrzeba wykazania interesu prawnego w ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego. Brak jest go wtedy, gdy występujący z powództwem może domagać się założenia księgi wieczystej dla nieruchomości albo wpisu prawa w założonej już księdze, bowiem dysponuje dokumentami, które w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowią podstawę wpisu.

Artykuł 31 ust. 2 u.k.w.h. określa podstawy dokonania do księgi wieczystej wpisu, który będzie usuwał niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Wynika z niego, że podstawą takiego wpisu może być orzeczenie sądu lub inny odpowiedni dokument⁷⁵. Skoro wpis jest orzeczeniem, które z chwilą uprawomocnienia się wiąże sąd, który je wydał, usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. nie może zmierzać do weryfikacji prawidłowości dokonanego już wpisu. Jest to możliwe tylko w ramach procedury odwoławczej dotyczącej tego wpisu (w ramach rozpoznania apelacji czy skargi kasacyjnej). W postępowaniu wieczystoksięgowym nie mogą być przy tym rozpoznawane jakiegokolwiek spory z zakresu własności (ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia), prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁷⁶.

⁷⁴ Wyrok SN z 10.10.1985 r., II CR 281/85, Legalis nr 24950.

⁷⁵ Szerzej na ten temat w postanowieniu SN z 19.7.2006 r., I CSK 151/06, Legalis nr 304553.

⁷⁶ Postanowienia SN: z 4.11.1997 r., I CKN 305/97, Legalis nr 282480, z 25.7.2001 r., I CKN 233/99, Legalis nr 278833, z 22.5.2003 r., II CKN 109/01, Legalis nr 60018.

Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego wynikająca z przepisu art. 626⁸ § 2 KPC oraz ograniczony katalog dokumentów, które mogą stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, powoduje, że interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na podstawie art. 10 u.k.w.h. jest stosunkowo łatwo wykazać. Charakterystyczne jest zresztą, że z katalogu przesłanek decydujących o możliwości uzyskania zabezpieczenia omawianego powództwa ustawodawca wyeliminował konieczność wykazania, że powód ma interes prawny w udzieleniu mu zabezpieczenia i w efekcie dla uzyskania zabezpieczenia roszczenia wystarczy, że zostanie ono uwiarygodnione (art. 10 ust. 2 zd. 2 u.k.w.h.). Osoba powołująca się na niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym ma interes prawny w wystąpieniu z powództwem opartym na art. 10 u.k.w.h., gdy nie dysponuje dokumentami mającymi cechy określone w art. 31–33 u.k.w.h., pozwalającymi na wpisanie prawa mającego jej przysługiwać w miejsce prawa osoby, o której mowa w art. 34 u.k.w.h. W podobny sposób należy oceniać interes prawny w żądaniu nakazania wykreślenia wpisu oraz założenia księgi wieczystej i dokonania w niej stosownych wpisów.

Zgodnie z ustaleniami dokonanymi przez sądy w rozpatrywanej sprawie, w dacie zamknięcia rozprawy w dziale II księgi wieczystej (...) wpisana była pozwana Gmina, na podstawie decyzji komunalizacyjnej, której nieważność została stwierdzona przez właściwy organ. W związku z powyższym powstawała kwestia, czy dokumenty, które pozostają w dyspozycji powoda, uzasadniałyby ubieganie się o dokonanie wpisów w księdze wieczystej polegających na wykreśleniu prawa wpisanego na rzecz Gminy Ł. i wpisanie w to miejsce powoda oraz pozostałe osoby wymienione w żądaniu pozwu. Odpowiedź na to pytanie, zdaniem Sądu Najwyższego, nie jest wcale tak oczywista jak założył Sąd Apelacyjny, gdy zakwestionował interes prawny powoda w uzyskaniu orzeczenia rozstrzygającego o żądaniu dochodzonym na drodze procesowej.

W uzasadnieniu postanowienia z 25.4.2012 r.⁷⁷ Sąd Najwyższy w ramach rozważań nad tym, czy decyzja o stwierdzeniu nieważ-

⁷⁷ Postanowienie SN z 25.4.2012 r., II CSK 461/11, Legalis nr 537772.

ności decyzji komunalizacyjnej może być uznana za podstawę wykreślenia wpisu własności na rzecz gminy i wpisania jej – na podstawie także innych dokumentów – na rzecz następców prawnych poprzednich właścicieli nieruchomości, odwołał się do treści art. 34 u.k.w.h. Stwierdził, że przepis ten ustanawia zasadę ciągłości wpisów, określanej w doktrynie także jako zasada wpisu uprzedniego. W dalszej części swoich rozważań Sąd wyjaśnił, że na treść księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 KPC składają się nie tylko wpisy istniejące w chwili złożenia wniosku, ale także wpisy wykreślone wraz z ich podstawami. Osoba ubiegająca się o wpis musi albo wykazać wprost, że jest następcą prawnym osoby aktualnie wpisanej, albo przedstawić i wykazać ciąg następstw prawnych po niej. Dowody przejścia, ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia prawa, które ma być wpisane, powinny pochodzić od lub dotyczyć takiej osoby i mieć formę dokumentu, chyba że wpis jest dokonywany bezpośrednio na podstawie przepisu prawa. Oznacza to, że nie jest dopuszczalne wwiązanie się w następstwo prawne po jednym z podmiotów, którego wprowadzie dotyczył wpis prawa własności dokonany wcześniej, ale został wykreślony, albo podmiotu, który sam lub którego poprzednik prawny nie był w ogóle ujawniony w księdze wieczystej. Domniemanie prawne wynikające z wykreślenia prawa objętego wpisem dotyczy wszystkich wcześniejszych wykreśleń, w tym prawa przysługującego w przeszłości osobie, od której ubiegający się o wpis wywodzi swe następstwo. Domniemanie takie jest wzruszalne, ale ze względu na ograniczoną kognicję sądu prowadzenie dowodów w tym zakresie nie może nastąpić w ramach postępowania wieczystoksięgowego. Powołując się na powyższe argumenty, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że decyzja administracyjna o stwierdzeniu nieważności decyzji nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia w dziale II księgi wieczystej opartego na niej wpisu. Uzasadnia ona jedynie dokonanie z urzędu wpisu ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 KPC). W postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji organ nie może bowiem przejść do merytorycznego rozpoznania i rozstrzygnięcia tej sprawy administracyjnej, która zakończyła się decyzją podlegającą stwierdzeniu nieważności. Eliminując skutki prawne wadliwej decyzji, tak jakby w ogóle nie

została podjęta, decyzja stwierdzająca nieważność otwiera drogę do ponownego rozpoznania sprawy, polegającego – w zależności od przyczyny nieważności – na umorzeniu postępowania albo na wydaniu merytorycznego rozstrzygnięcia. Z tych przyczyn przedstawienie przez wnioskodawcę w postępowaniu wieczystoksięgowym decyzji o stwierdzeniu nieważności decyzji komunalizacyjnej nie stanowi wystarczającej podstawy wykreślenia opartego na niej wpisu w dziale II księgi wieczystej.

- 1. Wymień osoby legitymowane czynnie do wystąpienia z powództwem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.**
- 2. Czy sąd wieczystoksięgowy jest właściwy do rozpoznania powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h.?**
- 3. Czy decyzja administracyjna stwierdzająca nieważność decyzji, na podstawie której nastąpił wpis własności do księgi wieczystej, stanowi wystarczającą podstawę do wykreślenia tego prawa?**
- 4. Czy dopuszczalne jest uwzględnienie przez sąd roszczenia o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w dziale II księgi wieczystej przez wykreślenie wpisanego właściciela bez jednoczesnego wpisania rzeczywistego właściciela?**

Ad 1. Z powództwem o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wystąpić osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Powołany przepis zawęża krąg podmiotów czynnie legitymowanych wyłącznie do osób w nim wymienionych. Tak określony ustawowo krąg uprawnionych do wystąpienia z powództwem przewidzianym w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wyznacza też kształt możliwego do zgłoszenia w jego ramach żądania. Jednakże przepis ten należy interpretować łącznie z przepisem art. 626² § 5 KPC określającym krąg osób legitymowanych

do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. Wykluczona jest zatem czynna legitymacja procesowa wszelkich innych osób, nawet jeśli są one istotnie zainteresowane ustaleniem rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, ale w inny sposób aniżeli możliwy w świetle art. 10 ust. 1 u.k.w.h.

Ad 2. Sąd wieczystoksięgowy nie jest właściwy do rozpoznania sprawy z powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Kognicja sądu w sprawach o wpis na mocy przepisu art. 626⁸ § 2 KPC ograniczona została jedynie do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Sąd nie jest natomiast uprawniony do rozstrzygania sporów w zakresie prawa własności albo istnienia lub nieistnienia prawa lub obciążenia. Rozpoznając wnioski o wpis, stosuje przepisy postępowania nieprocesowego (art. 626¹–626¹³ KPC). Powództwa wytaczane w trybie art. 10 u.k.w.h. rozpoznawane są w trybie procesowym.

Ad 3. Jeśli wpis prawa do księgi wieczystej nastąpił na podstawie decyzji administracyjnej, która następnie została unieważniona decyzją stwierdzającą jej nieważność, to ujawnione prawo traci podstawę prawną. Stan taki uzasadnia, na podstawie przepisu art. 626¹³ § 1 KPC, dokonanie przez sąd z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sama bowiem decyzja stwierdzająca nieważność nie stanowi podstawy do wykreślenia wpisu prawa, którego podstawa prawna wygasa. Decyzja stwierdzająca nieważność otwiera drogę do ponownego rozpoznania sprawy administracyjnej, polegającego na umorzeniu postępowania albo na wydaniu merytorycznego rozstrzygnięcia. W postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji organ nie może bowiem przejść do merytorycznego rozpoznania i rozstrzygnięcia tej sprawy administracyjnej, która zakończyła się decyzją podlegającą stwierdzeniu nieważności. W związku z tym w postępowaniu wieczystoksięgowym wnioskodawca nie może na podstawie decyzji unieważniającej decyzję stanowiącą pod-

stawę wpisu prawa domagać się jego wykreślenia. Jediną drogą do uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h., którego celem jest obalenie domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h.

Ad 4. Usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości wynikającym z treści księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu stanu prawnego nieruchomości do stanu zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd dokonuje aktualnego na datę orzekania ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

Obowiązek wykazania, że prawo własności ujawnione w księdze wieczystej wpisane zostało błędnie oraz że prawo to powinno być wpisane na rzecz innej osoby, spoczywa na powodzie. Strona kwestionująca prawo osoby figurującej w dziale II księgi wieczystej musi wykazać nie tylko to, że prawo w dniu dokonywania wpisu nie przysługiwało osobie wpisanej, ale również to, że prawo to przysługiwało jej samej, tj. stronie domagającej się usunięcia niezgodności. Sąd Najwyższy w wyroku z 5.4.2013 r.⁷⁸ stwierdził, że żądanie pozwu w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym powinno być skonkretyzowane jednoznacznie i precyzyjnie, w zasadzie tak, aby mogło być przeniesione w postaci gotowej do sentencji orzeczenia. Roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w dziale II księgi wieczystej przez wykreślenie wpisanego właściciela nie może być uwzględnione bez jednoczesnego wpisania rzeczywistego właściciela.

Jak już wyżej wspomniano, roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione w księdze wieczystej przez wpis ostrzeżenia do działu III księgi. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia (art. 10 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.). Z treści powyższego przepisu należy wnioskować, że dotyczy on wpisów ostrzeżeń

⁷⁸ Zob. cyt. wyrok SN z 5.4.2013 r., III CSK 236/12.

dokonywanych na podstawie złożonego wniosku jako forma zabezpieczenia w toku prowadzonego postępowania usuwającego niezgodność. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece przewidują również możliwość wpisania ostrzeżenia o niezgodności przez sąd z urzędu, na podstawie zawiadomienia o zmianie właściciela. Zgodnie z przepisem art. 36 ust. 1 u.k.w.h. sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Minister Sprawiedliwości określił w drodze rozporządzenia wzór zawiadomienia o zmianie właściciela⁷⁹. W razie otrzymania zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym (art. 36 ust. 3 u.k.w.h. zd. 1). Wpis ostrzeżenia następuje więc, gdy zaszła niekwestionowana zmiana prawa własności. Deklaratywny wpis prawa do księgi wieczystej jeszcze nie nastąpił. Na właścicielu nieruchomości, zgodnie z przepisem art. 35 u.k.w.h., ciąży obowiązek ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej. Sąd prowadzący księgę zawiadamia aktualnego właściciela o dokonanych z urzędu wpisach ostrzeżenia. Zawiadomienie to zawiera jednocześnie pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia (art. 36 ust. 3 u.k.w.h. zd. 2). Wpis ostrzeżenia dokonany przez sąd z urzędu wyłącza działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.). Należy więc stwierdzić, że jego zamieszczenie ma charakter nie tylko informacyjny. Nie można natomiast na tej podstawie wnioskować, że osoba wpisana w dziale III jako rzeczywisty właściciel nieruchomości uzyskuje ochronę prawną taką samą, jaką ma właściciel ujawniony w dziale II księgi wieczystej. Zdarza się, że osoba lub osoby wymienione w treści wpisanego ostrzeżenia jako właściciele nieruchomości w rzeczywistości już nimi nie są. Nie można bowiem wykluczyć,

⁷⁹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (Dz. U., poz. 1395).

że w wyniku czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego po wpisaniu ostrzeżenia nastąpiła zmiana po stronie rzeczywistego właściciela. W związku z tym niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym jest nie tylko wpis w dziale II, ale również w zakresie opisanego „nowego” właściciela wpis zamieszczony w dziale III. Powstaje więc pytanie, czy z punktu widzenia techniki wpisu konieczne jest ujawnianie przy wpisie ostrzeżenia dokonanego przez sąd z urzędu osoby rzeczywistego właściciela, czy też wystarczy wpisanie samej tylko informacji o niezgodności?

Organy wymienione w przepisie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. mają obowiązek zawiadomić sąd prowadzący księgę nie tylko o zmianie prawa własności, ale zawiadamiają również o osobie właściciela przez wskazanie jego nazwiska, numeru PESEL i adresu. Dane osobowe niezbędne są do dokonania przez sąd zawiadomienia o wpisie i pouczenia o obowiązku złożenia wniosku o wpis prawa własności. W przypadku uchybienia obowiązkowi wynikającemu z art. 35 u.k.w.h. na opieszałego właściciela sąd może nałożyć grzywnę (art. 36 ust. 4 u.k.w.h.). Zdarza się, że przed złożeniem wniosku o wpis prawa własności do działu II księgi wieczystej sąd wieczystoksięgowy zawiadamiany jest kilkakrotnie o zmianie właściciela lub współwłaściciela. Sądy wpisują więc kolejne ostrzeżenia modyfikujące krąg rzeczywistych właścicieli oraz podstaw nabycia prawa, co może powodować ich błędną interpretację. Wydaje się, że intencją ustawodawcy było zamieszczenie przez sąd z urzędu wpisu ostrzeżenia o niezgodności nie tylko w celu wywołania skutków z art. 8 u.k.w.h., ale również jako jednego z etapów postępowania zmierzającego do ujawnienia stanu prawnego nieruchomości zgodnego ze stanem rzeczywistym. W efekcie istotna z punktu widzenia celu, jakiemu służy księgi wieczyste, jest informacja o stanie niezgodności wpisów, niezależnie od tego, ile razy pozaksięgowo nastąpiła zmiana prawa własności. Pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o wpis wraz z pouczeniem o grożącej karze grzywny w dostateczny sposób gwarantują aktualizację wpisów w dziale II księgi wieczystej. Niezależnie więc od tego, czy wpis ostrzeżenia o niezgodności nastąpił na wniosek, czy też z urzędu, osoby wymienione w dziale III księgi wieczystej w zakresie skutków prawnych wpisu nie mogą

być traktowane na równi z właścicielami ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej. Podobne stanowisko zajął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 19.11.2015 r.⁸⁰, stwierdzając, że w sprawie dotyczącej ustalenia odszkodowania za nieruchomością przejętą pod realizację inwestycji drogowej organ administracji, określając podmioty uprawnione do uzyskania odszkodowania, musi oprzeć się na treści księgi wieczystej w zakresie wpisów dotyczących własności przedmiotowej nieruchomości. Dokonanie w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie niweczy skutków wynikających z wpisów prawa własności istniejących w dziale II księgi wieczystej. Wprawdzie powołany wyżej wyrok zapadł w sprawie administracyjnej, to przedmiotem rozważań Sądu były również kwestie dotyczące ustroju ksiąg wieczystych, których rozważenie miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu Naczelny Sąd Administracyjny zauważył, że wynikające z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. roszczenie o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym może doprowadzić do obalenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. Podkreślił przy tym, że przewidziane w art. 10 ust. 2 u.k.w.h. ostrzeżenie, ujawnione w dziale III księgi wieczystej, nie obala domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h. Skutki ostrzeżenia polegają jedynie na wyłączeniu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych zgodnie z art. 8 u.k.w.h. Domniemanie prawne zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym należy do naczelnych zasad prawa materialnego ksiąg wieczystych. Domniemanie to jest nieodłącznym atrybutem ksiąg wieczystych i idzie ono w parze z ustrojową funkcją ustalania stanu prawnego nieruchomości w trybie wpisu do księgi wieczystej oraz zasadą jawności ksiąg wieczystych⁸¹. Dopóki jednak domniemanie prawdziwości wpisów nie zostanie obalone, to osoba, której prawo własności jest ujawnione w księdze wieczystej, ma podstawę do powoływania się na treść wpisu w celu wykazania stanu prawnego danej nieruchomości. W dalszej części swych rozważań Sąd

⁸⁰ Por. wyrok NSA z 19.11.2015 r., I OSK 493/14, Legalis nr 1538608.

⁸¹ Por. E. Gniewek, *System Prawa Prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2007, s. 113, 120–123 i 135.

stwierdził, że uwzględnienie omawianych zasad jest konieczne we wszelkich postępowaniach administracyjnych, w których podejmowane rozstrzygnięcia pozostają w związku ze stanem prawnym nieruchomości.

Z punktu widzenia celu, jakiemu służy wpis ostrzeżenia o niezgodności, wydaje się, że wystarczające powinno być stwierdzenie, że wpis prawa w dziale II nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, ponieważ osoba ujawniona jako właściciel nieruchomości już nim nie jest. Zawarte w zawiadomieniu o zmianie właściciela dane aktualnego właściciela powinny służyć jego identyfikacji w celu wezwania do złożenia wniosku o wpis lub ewentualnego wymierzenia grzywny za opieszałość.

Case nr 8

Jeżeli wierzyciel odmawia wydania potwierdzenia wygaśnięcia wierzytelności, a zarazem gdy istnieje spór w tym zakresie, a także co do rodzaju wpisanej hipoteki, dłużnikowi służy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W takiej bowiem sytuacji kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona.

Wyrok SN z 3.7.2015 r., IV CSK 236/15, Legalis nr 1351626

Stan faktyczny

G.M. w pozwie skierowanym przeciwko Bankowi (...) wniosła o wykreślenie z działu IV księgi wieczystej nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w L. dla nieruchomości położonej w C., wpisu pozwanego Banku jako wierzyciela hipotecznego hipoteki zwykłej w kwocie 300 000 zł i wpisanie w jego miejsce powódki jako wierzycielki hipotecznej.

W uzasadnieniu żądania powódka podała, że jako poręczycielka zawarła ugodę z pozwanym Bankiem dotyczącą zasad spłaty kredytu zaciągniętego przez W.M., a następnie spłaciła kwotę wskazaną w ugodzie. Pomimo tego pozwany Bank odmawia wydania stosownego dokumentu w celu dokonania czynności zmiany wpisu hipoteki.

W toku procesu Sąd Rejonowy w L. wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej H.M., aktualną właścicielkę przedmioto-

wej nieruchomości. Wyrokiem z 26.8.2013 r. Sąd oddalił powództwo w całości.

Wyrok ten Sąd Rejonowy oparł na bezspornych ustaleniach, że W.M. – ojciec powódki zaciągnął 24.1.1991 r. kredyt w Banku (...), którego następcą prawnym jest pozwany Bank. Powódka poręczyła spłatę kredytu. Poza poręczeniem kredyt został zabezpieczony wpisem hipoteki w kwocie 300 000 zł na opisanej nieruchomości. Obecnie jej właścicielem jest H.M. Powódka dnia 24.5.2000 r. zawarła z pozwanym Bankiem ugodę obejmującą zadłużenie wynikające z umowy poręczenia kredytu udzielonego jej ojcu. Na dzień zawarcia ugody zadłużenie wyniosło ogółem 1 404 962,36 zł. Zgodnie z postanowieniami ugody powódka zobowiązała się do spłaty zadłużenia z tytułu należności głównej w kwocie 244 231,83 zł oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 103 131,05 zł w ratach. Powódka dokonała spłaty tego zobowiązania zgodnie z ugodą, co potwierdził pozwany Bank w zaświadczeniu wystawionym 12.6.2012 r.

Oceniając ten stan faktyczny Sąd Rejonowy wskazał, że przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. pozwala na uaktualnienie treści wpisu, bez potrzeby wytaczania powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h., jeżeli niezgodność zostanie „wykazana”, tzn. udowodniona na podstawie orzeczenia sądowego lub na podstawie innych dokumentów, bez potrzeby czynienia dodatkowych ustaleń, niedopuszczalnych w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ KPC) albo w uwzględnieniu skutków prawnych następujących *ex lege*. Oceniając w ten sposób powództwo, Sąd Rejonowy uznał, że wystawione przez pozwany Bank pokwitowanie, stwierdzające wygaśnięcie wierzytelności w wysokości przekraczającej kwotę określoną we wpisie hipoteki kaucyjnej przez zapłatę długu do kwoty 358 249,88 zł, może stanowić podstawę wpisu, zgodnego z żądaniem, w oparciu o przepis art. 97 u.k.w.h. w zw. z art. 32 u.k.w.h. Dlatego, zdaniem Sądu, powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu uzgodnienia księgi wieczystej, gdyż może taki wpis uzyskać w zwykłej drodze, w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Powódka złożyła apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w L., który wyrokiem z 13.2.2014 r. oddalił apelację, podzielił ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierw-

szej instancji. Podkreślił, że jeżeli możliwe jest uzyskanie stosownego wpisu w księdze przez złożenie wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym i na podstawie przedstawionych dokumentów, to nawet istniejący spór między zainteresowanymi osobami co do stanu prawnego nieruchomości nie stoi na przeszkodzie dokonania wpisu ani też nie legitymizuje sam przez się możliwości wytoczenia skutecznego powództwa opartego na art. 10 u.k.w.h. Oceniając zaświadczenie pozwanego Banku. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że możliwe było wpisanie, na podstawie tylko tego dokumentu, hipoteki na rzecz powódki, która, jako poręczyciel, dokonała zapłaty należności na rzecz Banku, przy czym możliwość taka istniała w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji.

Powódka wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji. Zarzuciła w niej naruszenie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., art. 60 KC w zw. z art. 65 KC i art. 95 ust. 1, 3, 4, 5 ustawy z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (dalej: pr. bank.), art. 385 KPC, art. 31 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 626⁸² § 2 KPC oraz art. 391 § 1 KPC w zw. z art. 228 § 2 KPC, art. 316 § 1 KPC, a także w zw. z art. 321 § 1 KPC.

Rozpoznając skargę kasacyjną, Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności przypomniał, że poręczyciel, który spłacił zabezpieczoną hipotecznie wierzytelność, wchodzi – do wysokości dokonanej spłaty – w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 KC).

Warunkiem uzyskania hipoteki przez osobę trzecią, spłacającą wierzyciela, jest jednak dopełnienie wymagań niezbędnych do jej przejścia. Dotyczy to przede wszystkim wpisu hipoteki do księgi wieczystej. Artykuł 95 ust. 1–4 pr. bank. określa szczególne zasady dokonywania wpisów hipotecznych. Zgodnie z art. 95 ust. 5 pr. bank. przepisy te stosuje się odpowiednio do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany treści hipoteki i przeniesienia hipoteki w związku ze zbyciem wierzytelności bankowej. W orzecznictwie przyjmuje się, że przepisy te stosuje się odpowiednio także do subrogacji ustawowej – spłacający cudzy dług jest uprawniony do otrzymania od wierzyciela pokwitowania (art. 518 § 1 pkt 1 KC). W uchwale z 20.6.2007 r.⁸² Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 95

⁸² Uchwała SN z 20.6.2007 r., III CZP 50/07, Legalis nr 83865.

pr. bank. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 31 ust. 1 u.k.w.h., który wymaga co do zasady przedstawienia dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. Stosownie do treści art. 95 ust. 1 pr. bank. podstawą wpisu w księdze może być m.in. pokwitowanie odbioru należności podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń w zakresie praw i obowiązków majątkowych banku i opatrzone pieczęcią banku.

Jeżeli powódka spłaciła wierzytelność zabezpieczoną hipotecznie na rzecz Banku, była uprawniona do otrzymania od Banku pokwitowania w tej formie. Ponadto wierzyciel obowiązany był w takiej sytuacji do dokonywania wszelkich czynności umożliwiających wykreślenie hipoteki (art. 100 u.k.w.h. w zw. z art. 94 u.k.w.h.). Dokument banku, mający moc prawną dokumentu urzędowego, powinien jednak odnosić się do treści wpisów w księdze wieczystej. Z zaświadczenia, którym legitymowała się powódka, wynikało jedynie, że dokonała ona spłaty zadłużenia określonego w ugodzie z 24.5.2000 r., zmienionej 11.5.2005 r. Było jednocześnie niewątpliwe, że wierzyciel – pozwany Bank – kwestionował spłatę zadłużenia hipotecznego, nie wyrażał zgody na wystawienie takiego dokumentu, który pozwoliłby w postępowaniu wieczystoksięgowym uzyskać odpowiedni wpis zmiany wierzyciela hipotecznego. Spór istniał nie tylko na tym tle, ale również odnosił się do rodzaju hipoteki wpisanej w księdze wieczystej.

Jeżeli zatem wierzyciel odmawia wydania potwierdzenia wygaśnięcia wierzytelności, a zarazem gdy istnieje spór w tym zakresie, a także co do rodzaju wpisanej hipoteki, dłużnikowi służy powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h. w zw. z art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). W takiej bowiem sytuacji kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 KPC. Jeżeli zaś między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej i jej rzeczywistym stanem istnieje rozbieżność, jej usunięcie jest dopuszczalne tylko w drodze powództwa opartego na treści art. 10 u.k.w.h., które pozwala uprawnionemu uzyskać ochronę prawną w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu prawnego, w stosunku do których może powoływać się na treść księgi wieczystej zgodnie z przepisem art. 3 u.k.w.h.

W sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Nie oznacza to jednak, że związanie żądaniem mające ustawową podstawę w art. 321 § 1 KPC może stanowić podstawę oddalenia powództwa w przedmiotowej sprawie, w której powódka w istocie domagała się wpisania jej w miejsce dotychczasowego wierzyciela hipotecznego.

Czy roszczenie z art. 10 u.k.w.h. zmierza tylko i wyłącznie do usunięcia niezgodności wpisów dotyczących prawa własności lub użytkowania wieczystego?

Przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Powołany przepis w żaden sposób nie określa rodzaju niezgodności, a w szczególności nie ogranicza powództwa jedynie do rozwiązania sporu dotyczącego własności lub prawa użytkowania wieczystego. Ustawodawca wskazuje, że niezgodność może polegać na braku wpisu istniejącego prawa, błędnie wpisanym prawie albo na wpisaniu nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia prawa. Powództwo z art. 10 u.k.w.h. jest instrumentem prawnym służącym do obalenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. W związku z tym powództwo to dotyczy ochrony praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, co w sposób jednoznaczny wynika z treści art. 10 u.k.w.h., niezależnie od tego, którego działu księgi wieczystej dotyczy.

I.10. Łączenie ksiąg wieczystych

Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 21 u.k.w.h.). Inaczej mówiąc, w przypadku, gdy właścicielowi przysługuje prawo własności kil-

ku nieruchomości, z których każda ujawniona jest w odrębnej księdze wieczystej, możliwe jest połączenie ich przez przeniesienie wpisów z łączonych ksiąg wieczystych do jednej księgi wieczystej. Przez połączenie nieruchomości powstaje jedna „nowa” nieruchomość⁸³. W sensie technicznym obojętne jest, czy wpisy widniejące w łączonych księgach wieczystych zostaną przeniesione do istniejącej księgi wieczystej, czy też założona zostanie nowa księga wieczysta. Sposób łączenia ksiąg (przy spełnieniu przesłanek wynikających z art. 21 u.k.w.h.) zależy od woli wnioskodawcy. Księgi wieczyste, z których dokonano całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej, ulegają zamknięciu (§ 129 ust. 1 pkt 1 rozp. teleinf.). Akta księgi wieczystej zamkniętej przechowuje się w archiwum ksiąg wieczystych. Niedopuszczalne jest wydanie zarządzenia o usunięciu zamkniętych ksiąg wieczystych z systemu teleinformatycznego lub zniszczeniu akt tych ksiąg (§ 129 ust. 3 rozp. teleinf.). Z chwilą zamknięcia księgi zostaje wyłączona możliwość dokonania wpisu lub adnotacji w jakimkolwiek polu zamkniętej księgi (§ 131 rozp. teleinf.).

Przesłanki do wystąpienia z żądaniem połączenia ksiąg wieczystych to: pozostawanie łączonych nieruchomości w całości gospodarczej, graniczenie ze sobą oraz przysługiwanie prawa własności jednej osobie. Wnioskodawca, którym może być tylko właściciel łączonych nieruchomości, nie jest obowiązany do uzasadniania złożonego wniosku w inny sposób, jak tylko przez wykazanie spełnienia przesłanek wynikających z przepisu art. 21 u.k.w.h.

Kryterium „całości gospodarczej” jest pojęciem ekonomicznym, oznaczającym zachodzące pomiędzy dwiema nieruchomościami zależności gospodarcze na tyle silne, że traktowanie wspomnianych nieruchomości jak kilku różnych przedmiotów prawa stanowiłoby zaprzeczenie ich gospodarczej jedności. Warunek gospodarczej całości wymagany jest wtedy, gdy kilka nieruchomości w znaczeniu prawnorzeczowym nie ma wspólnych gra-

⁸³ Zgodnie z zasadą: jedna księga wieczysta równa się jedna nieruchomość. Zob. cyt. wyrok SN z 20.12.2006 r., IV CSK 229/06.

nic⁸⁴. Nie budzi wątpliwości dopuszczalność łączenia kilku nieruchomości, jeżeli mają one wspólne granice. Łączeniu mogą ulec również nieruchomości lokalowe, z tą jednak różnicą, że przed ich połączeniem muszą zostać spełnione przesłanki wynikające z ustawy o własności lokali.

Zupełnie inaczej przedstawia się kwestia łączenia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Case nr 9

Czy z wnioskiem o połączenie nieruchomości może wystąpić użytkownik wieczysty oraz czy właściciel nieruchomości, którego grunty zostały oddane w użytkowanie wieczyste (Skarb Państwa lub gmina), może złożyć wniosek o ich połączenie?

W doktrynie prawa oraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego na tle stosowania przepisu art. 21 u.k.w.h. do użytkowania wieczystego prezentowane są skrajne poglądy. Różnice pojawiają się nie tylko na tle rozważań dotyczących wieczystoksięgowego łączenia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, ale również w kwestii przysługującej użytkownikowi wieczystemu legitymacji do złożenia wniosku o połączenie⁸⁵. Według jednych autorów dopuszczalne jest wieczystoksięgowe połączenie kilku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste temu samemu użytkownikowi, jednakże legitymacja do złożenia wniosku przysługuje tylko właścicielowi nieruchomości. Według innego poglądu dopuszczalne jest łączenie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na wniosek wieczystego użytkownika. Wyrażane jest też stanowisko o niedopuszczalności wieczystoksięgowego łączenia nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym, ponieważ przepis art. 21 u.k.w.h. odnosi się tylko i wyłącznie do własności nieruchomości.

W postanowieniu z 23.1.2013 r.⁸⁶ Sąd Najwyższy wypowiedział się zarówno w kwestii dopuszczalności łączenia i podziału

⁸⁴ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów...*, s. 92.

⁸⁵ Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Komentarz*, Warszawa 2016, i cytowane tam poglądy doktryny.

⁸⁶ Postanowienie SN z 23.1.2013 r., I CSK 258/12, Legalis nr 644689.

nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, jak również w kwestii istnienia po stronie użytkownika wieczystego legitymacji do złożenia wniosku. Sąd Najwyższy stwierdził, że użytkownik wieczysty kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księgę wieczystej w jedną nieruchomość, jeżeli nieruchomości te należą do tego samego właściciela

W uzasadnieniu powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 21 u.k.w.h., w wyniku której wysnuł wniosek, że przepis ten określa materialnoprawne skutki połączenia kilku nieruchomości w księgę wieczystej. W wyniku takiego połączenia powstaje jedna nieruchomość w znaczeniu prawnym. Zgodnie z przepisem art. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Zatem księga wieczysta traktowana jest jako czynnik wyodrębniający nieruchomość, ponieważ pozwala na skonkretyzowanie, kto jest właścicielem nieruchomości rozumianej zgodnie z art. 46 § 1 KC jako wydzielona część powierzchni ziemskiej. Należy zatem przyjąć, że dwie graniczące z sobą działki gruntu należące do tego samego właściciela, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe. Jeżeli natomiast dla takich działek jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią one – w rozumieniu powołanego przepisu – jedną nieruchomość gruntową. Przewidziane w art. 21 u.k.w.h. utworzenie jednej nieruchomości przez połączenie kilku z nich w jednej księgę wieczystej polega na przeniesieniu nieruchomości mających odrębne księgi wieczyste do jednej księgi. Na skutek połączenia w jednej księgę wieczystej odrębnych, graniczących z sobą nieruchomości tracą one swoją samoistość, wskutek czego powstaje nowa nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 § 1 KC⁸⁷. Wniosek taki wypływa również z treści art. 22 ust. 1 u.k.w.h., w którym jest mowa o „nieruchomości utworzonej przez połączenie”.

Analiza przepisów normujących prawo użytkowania wieczystego oraz instytucję ksiąg wieczystych prowadzi do wniosku,

⁸⁷ Por. postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, Legalis nr 65907.

że wieczystemu użytkownikowi przysługuje uprawnienie do złożenia wniosku o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej, jeżeli są to nieruchomości należące do tego samego właściciela. Trzeba podkreślić, że samo brzmienie art. 21 u.k.w.h., zgodnie z którym z żądaniem połączenia może wystąpić właściciel nieruchomości, nie przesądza o braku odnośnego uprawnienia po stronie użytkownika wieczystego. Rozważając ten problem, nie można abstrahować od przepisów regulujących zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 626² § 5 KPC wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Skoro użytkownik wieczysty z mocy tego przepisu jest uprawniony do złożenia wniosku o dokonanie wpisu, to nie można wyłączyć jego uprawnienia do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej, o odłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej części nieruchomości i założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości lub o jej przyłączenie do innej księgi, a także o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej. Trzeba zauważyć, że odmienne ujęcie tego zagadnienia pociągałoby za sobą skutki, które trudno byłoby pogodzić z przyznanym użytkownikowi wieczystemu w art. 233 KC uprawnieniem do rozporządzania swoim prawem. W ramach tego uprawnienia użytkownik wieczysty może w drodze umowy przenieść prawo użytkowania wieczystego nieruchomości lub jej wydzielonej części na kolejnego nabywcę. Dla przeniesienia użytkowania wieczystego wydzielonej części nieruchomości konieczne jest więc założenie osobnej księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości lub przyłączenie tej części do innej księgi wieczystej. Potrzeba taka zachodzi również w wypadku podziału nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w postępowaniu sądowym. Osobą, która może złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej i dokonanie wymaganego wpisu, jest w obu wypadkach użytkownik wieczysty.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak pogląd o niedopuszczalności stosowania przepisu art. 21 u.k.w.h. do nie-

ruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, a zaprezentowane powyżej stanowisko uważa się za odosobnione.

W uchwale z 7.4.2006 r.⁸⁸ Sąd Najwyższy stwierdził, że użytkownikowi wieczystemu nie przysługuje uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. Na uchwałę tę wielokrotnie powoływał się Sąd Najwyższy w innych swoich orzeczeniach dotyczących tej kwestii. Będące przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego zagadnienie prawne zostało sformułowane w pytaniu: „Czy uprawnienie do żądania połączenia nieruchomości przysługuje nie tylko ich właścicielowi, ale również użytkownikowi wieczystemu wszystkich łączonych nieruchomości?”.

Zagadnienie prawne nie dotyczyło natomiast kwestii, czy na podstawie art. 21 u.k.w.h. użytkownik wieczysty może żądać połączenia w jednej księdze wieczystej kilku praw użytkowania wieczystego.

W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy zauważył, że ewentualne opowiedzenie się za tezą o dopuszczalności stosowania art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego sprawiałoby, że połączenie kilku nieruchomości w jedną nieruchomość oznaczałoby w konsekwencji połączenie kilku praw użytkowania wieczystego w jedno prawo. Stosując wykładnię gramatyczną art. 21 u.k.w.h., Sąd Najwyższy stwierdził, że przewidziane w nim uprawnienie dotyczy wyłącznie właściciela nieruchomości. Według wykładni logicznej w rozważanej sytuacji można *a contrario* dojść do wniosku, że skoro uprawnienie do łączenia nieruchomości przysługuje tylko właścicielowi nieruchomości, to nie może ono przysługiwać nikomu innemu. Z wnioskowania *analogia legis* może zaś wynikać, że wobec podobieństwa pozycji prawnej właściciela i użytkownika wieczystego uprawnienie przewidziane w art. 21 u.k.w.h. przysługuje również użytkownikowi wieczystemu. Sąd wskazał przy tym, że szczególne wątpliwości wywołuje wykładnia, która odpowiednie albo analogiczne stosowanie odnosi do jednego tylko elementu normy zamieszczonej w art. 21 u.k.w.h., mianowicie określenia osoby uprawnionej do występowania z żądaniem połączenia nieruchomości. Zastosowanie takiej ograniczonej me-

⁸⁸ Uchwała SN z 7.4.2006 r., III CZP 24/06, Legalis nr 73824.

tody wykładni budzi poważne wątpliwości, ponieważ omawiany przepis uzyskiwałby w ten sposób zupełnie nowy obszar działania, ingerujący istotnie w sferę uprawnień właściciela.

Odpowiednie stosowanie art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego musiałoby znajdować podstawę prawną w konkretnym przepisie. W Kodeksie cywilnym zostały zamieszczone dwa przepisy, które przewidują odpowiednie stosowanie przepisów o własności do użytkowania wieczystego (art. 234 KC i art. 237 KC). Upoważniają one do odpowiedniego stosowania do użytkowania wieczystego przepisów o własności w przedstawionych w nich zakresach, a nie do odpowiedniego stosowania do użytkownika wieczystego przepisów dotyczących właściciela. W podsumowaniu Sąd Najwyższy opowiedział się za niedopuszczalnością żądania przez użytkownika wieczystego połączenia nieruchomości oddanych mu w użytkowanie wieczyste.

W uchwale z 13.3.2015 r.⁸⁹ Sąd Najwyższy orzekł, że użytkownik wieczysty nie może dokonać podziału gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste. Może korzystać z nieruchomości i rozporządzać nią tylko w granicach przysługującego mu prawa. Z prawa użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy, która stanowi przedmiot własności innej osoby, nie można jednak wprowadzać uprawnień do dzielenia lub łączenia nieruchomości. Są to bowiem uprawnienia związane tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 KC oraz z art. 21 u.k.w.h. Przyznanie takiego uprawnienia użytkownikowi wieczystemu jako wyjątku od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałaby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego brak w przepisach prawnych. Mając na względzie, że jest to celowy zamiar ustawodawcy i nie mamy tu do czynienia z luką w prawie, brak jest podstaw, aby w drodze wykładni, w istocie *contra legem*, przyznawać użytkownikowi wieczystemu uprawnienie do łączenia i dzielenia nieruchomości gruntowej oddanej mu w użytkowanie wieczyste.

W uzasadnieniu wyroku z 8.4.2016 r.⁹⁰ Sąd Najwyższy podkreślił, że uprawnienie do łączenia lub podziału nieruchomości przy-

⁸⁹ Uchwała SN z 13.3.2015 r., III CZP 116/14, Legalis nr 1187024.

⁹⁰ Wyrok SN z 8.4.2016 r., I CSK 259/15, Legalis nr 1472287.

sługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości, a nie użytkownikowi wieczystemu. Sąd zauważył, że przeciwny, lecz odosobniony pogląd dopuszczający możliwość łączenia nieruchomości także na wniosek użytkownika wieczystego zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 23.1.2013 r.⁹¹ Poglądu tego jednak sąd orzekający w sprawie I CSK 259/15 nie podzielił.

Sąd Najwyższy zauważył, że przyznanie użytkownikowi wieczystemu prawa do łączenia i podziału nieruchomości niezależnie od woli właściciela nieruchomości obciążonej użytkowaniem wieczystym prowadziłoby do tego, że w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela, nawet bez żadnego wniosku z jego strony. W konsekwencji to nie uprawniony właściciel, lecz użytkownik wieczysty decydowałby, jaka część gruntu jest nieruchomością, mimo że jej pojęcie związane jest z własnością.

Związanie przez ustawodawcę możliwości łączenia i podziału nieruchomości tylko z osobą, której przysługuje prawo własności, było celowym działaniem. Nie ma więc podstaw do uznania, że art. 21 u.k.w.h. zawiera lukę prawną wymagającą uzupełnienia w drodze jego stosowania odpowiedniego lub przez analogię do użytkownika wieczystego.

Przyznania użytkownikowi wieczystemu prawa do podziału gruntu, na którym ustanowione jest jego prawo, nie uzasadnia treść art. 233 KC. Prawo do łączenia (również do podziału) nieruchomości jest uprawnieniem związanym tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 KC oraz z art. 21 u.k.w.h. Przyznanie takiego uprawnienia użytkownikowi wieczystemu jako wyjątku od zasady, że pojęcie nieruchomości gruntowej związane jest tylko z prawem własności, wymagałaby wyraźnego zezwolenia ustawodawcy, którego nie zawierają obowiązujące regulacje prawne.

Nie stanowi, w ocenie Sądu Najwyższego, istotnego argumentu na rzecz przyznania użytkownikowi wieczystemu uprawnienia do łączenia i dzielenia gruntu oddanego mu w użytkowanie wieczyste, treść art. 626² § 5 KPC. Trudno zaakceptować pogląd wy-

⁹¹ Zob. cyt. postanowienie SN z 23.1.2013 r., I CSK 258/12.

wodzący uprawnienie składające się na treść prawa użytkowania wieczystego z przepisów regulujących postępowanie związane z dokonywaniem wpisów do księgi wieczystej.

Dopuszczenie do dokonywania podziału lub łączenia nieruchomości przez użytkownika wieczystego może prowadzić do naruszenia interesów właściciela – Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków. Wykorzystanie nieruchomości publicznych wiąże się z długookresowymi planami określającymi ich przeznaczenie z punktu widzenia zaspokojenia interesów całej wspólnoty, których realizacja mogłoby okazać się niemożliwa w następstwie skorzystania przez użytkownika wieczystego z uprawnienia do podziału lub łączenia nieruchomości bez zgody właściciela.

Odpowiedź na przedstawione powyżej pytanie z punktu widzenia dorobku orzeczniczego Sądu Najwyższego wydaje się prosta. Tylko w jednym postanowieniu Sąd Najwyższy dopuścił możliwość skorzystania przez użytkownika wieczystego z uprawnienia wynikającego z art. 21 u.k.w.h. Można zgodzić się z poglądem, że przepis regulujący postępowanie związane z dokonywaniem wpisów do księgi wieczystej na wniosek wieczystego użytkownika nie uzasadnia wystąpienia przez użytkownika wieczystego z wnioskiem o połączenie lub podział nieruchomości. Wykładnia logiczna omawianego przepisu ustawy o księgach wieczystych również nie nastrocza większych trudności, skoro nie dokonuje się wykładni tego, co jasne. Wszystkie jednak poglądy i stanowiska Sądu Najwyższego wyrażone zostały w związku z konkretnymi i indywidualnymi stanami faktycznymi, podlegającymi ocenie w wyniku skargi kasacyjnej lub zgłoszonego zagadnienia prawnego.

Odnosząc się do postawionego na początku pytania problemowego, należy w pierwszej kolejności zauważyć, że w praktyce orzeczniczej sądów powszechnych prowadzących księgi wieczyste dopuszcza się (lub dopuszczało) stosowanie uprawnienia wynikającego z art. 21 u.k.w.h. do użytkownika wieczystego.

Zgodnie z przepisem art. 233 KC w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jed-

nostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać. Prawo użytkownika wieczystego jest bliskie prawu własności. Właściciel gruntu przez oddanie go w użytkowanie wieczyste uprawnia użytkownika wieczystego do korzystania z nieruchomości w granicach wynikających z ustawy, umowy ustanowienia prawa lub decyzji administracyjnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Kodeks cywilny tylko w przepisach art. 234 i art. 237 przewiduje odpowiednie stosowanie przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości do oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Oczywiście nie oznacza to możliwości odpowiedniego stosowania do użytkownika wieczystego przepisów odnoszących się do właściciela. Wydaje się jednak, że problem nie powinien być rozpatrywany tylko w odniesieniu do uprawnień właściciela bądź użytkownika wieczystego rozumianych abstrakcyjnie, w oderwaniu od praw, które im przysługują do nieruchomości. Użytkowanie wieczyste nie jest obciążeniem nieruchomości. Obciążają nieruchomość ograniczone prawa rzeczowe wymienione w art. 244 KC. Prawo użytkowania wieczystego nie jest ani prawem własności, ani ograniczonym prawem rzeczowym. W Kodeksie cywilnym przepisy regulujące użytkowanie wieczyste zamieszczone zostały pomiędzy własnością a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Gospodarcze przeznaczenie tego prawa oraz czas jego trwania bardziej zbliża je do prawa własności. Właściciel – Skarb Państwa lub gmina – oddając grunt w użytkowanie wieczyste, w pewnym zakresie wyzbywa się swoich praw właścicielskich (rozumianych jako pełen zestaw uprawnień przysługujących właścicielowi) do rzeczy i wyposaża w nie użytkownika wieczystego. Użytkownik wieczysty ma prawo inwestować w grunt, zabudowywać go budynkami i urządzeniami. Inwestycje te często znacznie przewyższają wartość gruntu oddanego w użytkowanie wieczystego. Trudno więc zaakceptować sytuację, że użytkownik wieczysty ze względu właśnie na gospodarcze wykorzystanie przysługującego mu prawa nie może dokonywać podziału lub łączenia tego prawa. Oczy-

wiecie w wyniku odłączenia części nieruchomości do nowej księgi wieczystej przeniesione zostają wpisy dotyczące osoby właściciela, w tym również podstawy wpisu jego prawa, jak również wpisy dotyczące użytkowania wieczystego. Nabywca prawa wstępuje w czas jego trwania przysługujący pierwotnie zbywcy. Trudno tu też mówić o zagrożeniu uprawnień właściciela przez pozbawienie go prawa do decydowania o łączeniu lub podziale nieruchomości, skoro użytkowanie wieczyste zostaje ustanowione na co najmniej 40 lat, a z reguły jest to okres 99 lat. Ze względu na podobne argumenty, w praktyce orzeczniczej sądów powszechnych przyjął się pogląd o dopuszczalności zgłoszenia przez użytkownika wieczystego wniosku o połączenie nieruchomości. Kwestia ta była w głównej mierze przedmiotem rozstrzygnięć w latach 90. XX w., kiedy to następowało porządkowanie stanu prawnego nieruchomości w związku z zachodzącymi zmianami polityczno-gospodarczymi. Problem ten w szczególności dotyczył mienia spółdzielni mieszkaniowych, instytutów naukowo-badawczych, przedsiębiorstw, ale również osób fizycznych będących właścicielami domów jednorodzinnych. Podmiotom tym przysługiwało czasami „jakieś” prawo do gruntu (np. na podstawie uchwały Powiatowych lub Wojewódzkich Rad Narodowych) z prawem do zabudowy domami mieszkalnymi, obiektami przemysłowymi i innymi urządzeniami. Czasami decyzje o oddaniu nieruchomości do dyspozycji jakiegoś podmiotu w ogóle nie zawierały postanowień o dopuszczalności lub zakazie wznoszenia na gruncie budynków, a one i tak zostały wybudowane.

Oddawanie gruntów w użytkowanie wieczyste następowało sukcesywnie, co z kolei rodziło inne problemy, takie jak ujednolicenie czasu trwania prawa, przyporządkowania budynków i urządzeń do konkretnych działek gruntu itp. Uporządkowanie tak zagmatwanego stanu prawnego w wielu wypadkach nie byłoby możliwe bez skorzystania przez uprawnione podmioty prawa użytkowania wieczystego z uregulowania wynikającego z przepisu art. 21 u.k.w.h. Upřednie połączenie nieruchomości było nieodzowne dla ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych, rozporządzania częściami majątku przedsiębiorstw, powstawania nowych podmiotów gospodar-

czych, zabezpieczania kredytów bankowych przez wpis hipoteki itp. Oczywiście zawsze sądy orzekały w konkretnych sprawach, biorąc pod uwagę takie przesłanki, jak jedność czasu trwania prawa, przysługiwanie własności nieruchomości temu samemu podmiotowi, graniczenie ze sobą łączonych nieruchomości oraz względy gospodarcze. Cytowane wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego zapadły w większości już po dokonaniu wpisów związanych z opisanymi wyżej przemianami. Wpisane do ksiąg wieczystych połączenia i podziały nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste funkcjonują w obrocie prawnym⁹².

⁹² Problem łączenia prawa użytkowania wieczystego częściowo straci na swej aktualności po 1.1.2019 r., kiedy to nastąpi przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności na mocy ustawy z 20.7.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U., poz. 1716).

Część II. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie wieczystoksięgowe

II.1. Właściwość sądu

W okresie kodyfikacji prawa cywilnego w latach 60. XX w. uchwalono ustawę z 16.11.1964 r.⁹³, na mocy której przekazano prowadzenie ksiąg wieczystych państwowym biurom notarialnym. Następnie mocą ustawy z 14.2.1991 r.⁹⁴ prowadzenie ksiąg wieczystych powierzono sądom rejonowym.

Obecnie prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych (art. 23 u.k.w.h. zd. 1). Sądy rejonowe są więc właściwe rzeczowo do prowadzenia ksiąg, a ich właściwość miejscową określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25.9.2014 r.⁹⁵. O właściwości miejscowej sądu rejonowego decyduje miejsce położenia nieruchomości. Jeżeli nieruchomość położona jest na obszarach właściwości dwóch lub więcej sądów rejonowych, sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej wyznacza prezes sądu okręgowego, a jeżeli położona jest na obszarach właściwości dwóch lub więcej sądów okręgowych – prezes sądu apelacyjnego. Jeżeli właściwość do prowadzenia księgi wieczystej przejdzie na inny sąd albo jeżeli do prowadzenia księgi wieczystej wyznaczony zostanie inny sąd, wówczas sąd, który przejął prowadzenie księgi wieczystej, zawiadamia o tym wła-

⁹³ Ustawa z 16.11.1964 r. o przekazaniu państwowym biurom notarialnym prowadzenia ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 41, poz. 278).

⁹⁴ Ustawa z 14.2.1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 22, poz. 92).

⁹⁵ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25.9.2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (tekst jedn. z 19.2.2016 r.: Dz. U. z 2016 r., poz. 350).

ściciela wpisanego w księdze oraz osoby, którym służą prawa lub roszczenia wpisane w księdze wieczystej, a także organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków⁹⁶.

II.2. Rola referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym

Zgodnie z przepisem art. 2 § 2 zd. 1 ustawy z 27.7.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (dalej: u.s.p.) zadania z zakresu ochrony prawnej, inne niż wymiar sprawiedliwości, wykonują w sądach referendarze sądowi i starsi referendarze sądowi. Zadania, o których mowa w art. 2 § 2 u.s.p., mogą wykonywać asesory sądowi. Zadania te mogą wykonywać również sędziowie, jeżeli ich wykonywanie przez referendarzy sądowych lub asesorów sądowych nie jest możliwe (art. 2 § 2a u.s.p.). Przepis art. 2 u.s.p. był przedmiotem kontroli zgodności z Konstytucją RP dokonanej przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 12.5.2011 r.⁹⁷ W uzasadnieniu wyroku Trybunał uznał m.in., że art. 2 § 2 u.s.p., umożliwiając wykonywanie oznaczonych czynności przez referendarzy sądowych, stanowi rozwinięcie i uzupełnienie podziału działalności sądów powszechnych na: sprawowanie wymiaru sprawiedliwości (art. 1 § 2 u.s.p.) oraz zadania z zakresu ochrony prawnej (art. 1 § 3 u.s.p.). Odnosząc się do pojęć „wymiar sprawiedliwości” i „zadania z zakresu ochrony prawnej”, Trybunał Konstytucyjny wskazał, że pojęcia te nie mają definicji legalnej. Analiza występujących między nimi zależności wskazuje, że ustawodawca przyjmuje szeroką przedmiotowo koncepcję ochrony prawnej, którą można rozumieć jako rozstrzyganie sporów o prawo, działalność pojednawczą oraz opiniodawczą. Ochrona prawna *sensu largo* może polegać na rozstrzyganiu, kontroli oraz obsłudze prawnej. Obejmuje ona sprawowanie wymiaru sprawiedliwości (ochrona prawna *sensu stricto*) oraz czynności inne niż sprawowanie wymiaru sprawiedliwości, które w prawie o ustroju sądów powszechnych określa się mianem „zadań z zakresu ochrony

⁹⁶ Paragraf 203 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 23.12.2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U., poz. 2316 ze zm.).

⁹⁷ Wyrok TK z 12.5.2011 r., P 38/08, Legalis nr 323032.

prawnej”⁹⁸. Przyjmując jednak założenie, że podział ten ma charakter wyczerpujący i rozłączny, w literaturze wskazuje się, że zadaniami z zakresu ochrony prawnej są te „zadania sądów, które nie polegają na rozstrzyganiu sporów o prawo i konfliktów prawnych ani na rozstrzyganiu o zasadności zarzutów karnych”⁹⁹.

W świetle powyższego Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że Konstytucja RP powierza sądom dwojakiego rodzaju zadania. Z jednej strony sprawują one wymiar sprawiedliwości, z drugiej zaś wykonują inne zadania, które nie polegają na rozstrzyganiu spraw w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji RP. W konkluzji Trybunał Konstytucyjny stwierdził zgodność art. 2 § 2 u.s.p. z Konstytucją RP w zakresie, w jakim powierza wykonywanie zadań z zakresu ochrony prawnej także referendarzom, z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP i art. 175 ust. 1 Konstytucji RP.

Dokonując oceny pozycji referendarzy sądowych w ustroju sądów powszechnych, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że są oni urzędnikami sądowymi, którzy zostali upoważnieni do wykonywania oznaczonych czynności w postępowaniu sądowym – innych niż sprawowanie wymiaru sprawiedliwości. Choć ustawodawca ani nie określił kompetencji referendarzy sądowych w sposób generalny, ani też nie wskazał, na czym polega realizacja zadań z zakresu ochrony prawnej, to z zastosowania językowych i systematycznych reguł wykładni norm konstytucyjnych oraz prawa o ustroju sądów powszechnych wynika, że ich działalność nie jest sprawowaniem wymiaru sprawiedliwości.

Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi (art. 23 u.k.w.h. zd. 2). Instytucja referendarza sądowego została wprowadzona ustawą z 21.8.1997 r.¹⁰⁰. Ogólne kompetencje referendarzy sądowych w postępowaniu cywilnym określa art. 47¹ KPC. Normę kompetencyjną dotyczącą postępowania wieczystoksięgowego stanowi przepis art. 23 u.k.w.h., zgodnie z którym referendarze są-

⁹⁸ T. Ereciński, J. Gudowski (red.), J. Iwulski, *Prawo o ustroju sądów powszechnych. Ustawa o Krajowej Radzie Sądownictwa. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 35.

⁹⁹ *Ibidem*, s. 595.

¹⁰⁰ Ustawa z 21.8.1997 r. o zmianie ustaw – Prawo o ustroju sądów powszechnych, Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o prokuraturze (Dz. U. Nr 117, poz. 752).

dowi mogą: wykonywać czynności o założenie księgi wieczystej, prowadzić postępowanie w sprawie o wpis zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 KPC, sporządzać uzasadnienia orzeczeń, rektyfikować orzeczenia, a także wydawać wszelkie zarządzenia i zawiadomienia. Mogą też wydawać postanowienia w przedmiocie wymierzenia grzywny opieszalemu właścicielowi nieruchomości zgodnie z treścią art. 36 ust. 4 u.k.w.h. Ponadto referendarze sądowi w postępowaniu wieczystoksięgowym mogą wydawać postanowienia w przedmiocie kosztów postępowania, rozpatrywać wnioski o ustanowienie profesjonalnego pełnomocnika oraz kuratora dla strony, której miejsce pobytu nie jest znane. Wykonują czynności weryfikacyjne dotyczące warunków formalnych i fiskalnych pism procesowych. W związku z tym mogą wydawać zarządzenia w przedmiocie uzupełnienia braków formalnych wniosku (art. 130 § 1 KPC i art. 130¹ § 1¹ KPC), zwrotu wniosków nienależycie opłaconych lub niezłożonych na urzędowym formularzu. Wydają również postanowienia w przedmiocie stwierdzenia prawomocności orzeczenia (art. 364 § 2 KPC). W zakresie zaś kontroli prawidłowości uiszczonej opłaty sądowej referendarze sądowi dokonują zwrotu opłaty, którą stanowi różnica pomiędzy opłatą pobraną a należną (art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, dalej: u.k.s.c., w zw. z art. 82 u.k.s.c.).

Celem zapewnienia legalności i zgodności z prawem podejmowanych przez referendarzy sądowych decyzji ustawodawca zapewnił pełny nadzór sądowy nad działalnością jurysdykcyjną tego organu. Wyrazem tego jest istnienie szczególnego rodzaju środka zaskarżenia przysługującego na orzeczenie referendarza sądowego, jakim jest skarga. Przepisy o skardze to art. 398²² KPC oraz art. 518¹ KPC.

Referendarz sądowy nie może dokonywać autokorekty swoich postanowień w sprawach, w których po wniesieniu skargi sąd orzeka jak organ drugiej instancji. Oznacza to, że w razie wniesienia skargi referendarz nie może uchylić zaskarżonego postanowienia i w miarę potrzeby sprawę rozpoznać na nowo (art. 395 § 2 KPC)¹⁰¹.

¹⁰¹ Szerzej na temat kompetencji referendarza sądowego zob. A.M. Arkuszewska, *Pozycja referendarza sądowego de lege lata i de lege ferenda*, Iustitia 2015, Nr 3, s. 117-126.

Zgodnie z przepisem art. 11 § 2a u.s.p. przewodniczącym wydziału ksiąg wieczystych jest referendarz sądowy. W wypadkach szczególnie uzasadnionych funkcję przewodniczącego wydziału można powierzyć sędziemu.

II.3. Współpraca wydziałów ksiąg wieczystych z innymi organami

Sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste współpracują z Szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych w zakresie niezbędnym do realizacji jego zadań ustawowych (art. 23a u.k.w.h.). Zgodnie zaś z przepisem art. 20 ust. 1 pkt 2 ustawy z 6.7.2001 r. o gromadzeniu, przetwarzaniu i przekazywaniu informacji kryminalnych¹⁰² podmiotami zobowiązanymi do przekazywania informacji kryminalnych są sądy rejonowe prowadzące księgi wieczyste. Gromadzenie, przetwarzanie i przekazywanie informacji kryminalnych może odbywać się jedynie w celu zapobiegania i zwalczania przestępczości; odbywa się bez wiedzy osób, których one dotyczą. Organem właściwym do gromadzenia informacji jest Komendant Główny Policji, który wykonuje swoje ustawowe zadania przy pomocy Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych. Informacje kryminalne przekazywane są przez sądy prowadzące księgi wieczyste wyłącznie na zapytanie Szefa Centrum. Jeżeli zapytanie dotyczy treści księgi wieczystej, to sprawa nie wymaga szczególnego trybu postępowania, bo z jej treścią może się zapoznać każdy. Dodatkowo Szef Centrum może uzyskać dostęp do CBDKW, uprawniający do wielokrotnego, nieograniczonego w czasie wyszukiwania ksiąg wieczystych bez konieczności każdorazowego składania wniosku o wyszukanie w systemie teleinformatycznym (art. 36⁴ ust. 8 pkt 8 u.k.w.h.). Jeśli zaś żądanej informacji będzie można udzielić jedynie na podstawie akt księgi wieczystej, to sprawa przedstawia się inaczej. Właściwy organ może zwrócić się pisemnie do sądu prowadzącego księgę wieczystą o udzielenie odpowiedzi na złożone zapytanie lub o udostępnienie kopii żądanych dokumentów. Skoro

¹⁰² Ustawa z 6.7.2001 r. o gromadzeniu, przetwarzaniu i przekazywaniu informacji kryminalnych (tekst jedn. z 9.2.2018 r.: Dz. U. z 2018 r., poz. 424 ze zm.).

zgodnie z przepisem art. 2 ust. 2 ustawy o gromadzeniu, przetwarzaniu i przekazywaniu informacji kryminalnych czynności te dokonywane są bez wiedzy osób, których dotyczą, to zarówno pisemne zapytania, jak i kopie udzielonych informacji nie powinny być zamieszczane w aktach ksiąg wieczystych. Powstaje więc problem natury kancelaryjno-biurowej w zakresie ewidencjonowania wpływających do wydziału wieczystoksięgowego zapytań, udzielanych odpowiedzi, okresu ich przechowywania, przetwarzania, dostępu i ochrony. Kwestie te nie zostały uregulowane ani w przepisach rozporządzeń wykonawczych do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani też w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 23.12.2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (dalej: r.u.s.p.).

II.4. Rodzaje ksiąg wieczystych

Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione (art. 24 ust. 1 u.k.w.h.). W związku z tym dla każdego wyodrębnionego lokalu, stanowiącego odrębną nieruchomość, prowadzi się oddzielną księgę wieczystą. Natomiast dla nieruchomości wspólnej, powstałej po wyodrębnieniu lokali, prowadzi się księgę wieczystą, w której ujawniona jest nieruchomość zabudowana budynkiem, z którego lokale zostały wydzielone. Wówczas, zgodnie z art. 3 u.w.l., właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Prawo współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej zamieszcza się wpisy dotyczące prawa własności przez określenie wielkości udziału w prawie oraz numeru księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu. Wpisy współwłasności nieruchomości wspólnej nie zawierają danych osobowych osób fizycznych, nazw osób prawnych lub innych podmio-

tów niebędących osobami prawnymi. W księgach wieczystych prowadzonych dawniej w formie papierowej, w dziale II księgi wieczystej można było spotkać się z wpisem o następującej treści: „prawo własności w udziale wynoszącym (...) części na rzecz każdego z właścicieli lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...)”. W księgach wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym, ze względu na ich inną strukturę, wpisy dotyczące prawa współwłasności nieruchomości wspólnej zamieszczane są w odpowiednich rubrykach i polach, co może być na pierwszy rzut oka mało zrozumiałe. W dziale II nie widnieją dane osób, lecz numery ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych.

Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą (art. 24 ust. 1¹ u.k.w.h.).

Księgi wieczyste prowadzi się również dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu. Przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości stosuje się do nich odpowiednio (art. 24¹ ust. 1 u.k.w.h.). W razie przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu staje się księgą wieczystą dla nieruchomości, a wpisana w tej księdze hipoteka na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu obciąża nieruchomość. Właściciel nieruchomości jest obowiązany do ujawnienia w księdze wieczystej swego prawa oraz danych do oznaczenia nieruchomości.

Można w tym miejscu również wymienić księgi wieczyste prowadzone dla tzw. nieruchomości budynkowych, które na mocy przepisów szczególnych stanowiły odrębne nieruchomości. Choć ta forma własności ma charakter zanikowy, to może się zdarzyć, że w dalszym ciągu dla budynku stanowiącego odrębną nieruchomość prowadzona jest księga wieczysta. Charakterystyczne dla tego typu ksiąg jest to, że w dziale I-O brak jest wpisów odnoszących się do działki gruntu, na której budynek został wzniesiony. Ten szczególny rodzaj nieruchomości wykreował ustawodawca w związku z przekazywaniem gospodarstw rolnych przez rolników indywidual-

nych na rzecz państwa w zamian za emeryturę lub rentę rolniczą¹⁰³. Rolnik przekazujący gospodarstwo rolne państwu miał prawo do zachowania na własność budynku lub budynków, które stawały się, wbrew zasadzie *superficies solo cedit*, odrębnymi nieruchomościami. Prawo dopuszczało możliwość zakładania na wnioszek rolnika ksiąg wieczystych dla nieruchomości budynkowych. Podstawą wpisu prawa własności na rzecz rolnika przekazującego gospodarstwo rolne była decyzja administracyjna o przejęciu własności gospodarstwa na rzecz państwa. Dopiero ustawa z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu rolników indywidualnych i członków ich rodzin¹⁰⁴ przywróciła rozumienie budynku jako części składowych gruntu. Artykuł 57 ust. 1 tej ustawy stanowił, że z gospodarstwa rolnego przekazanego państwu rolnik może wyłączyć i zachować własność działki gruntu, na której wzniesione są budynki lub ich część. W odniesieniu do nieruchomości budynkowych powstałych wcześniej, dopiero w 1989 r. nastąpiło przyznanie własności gruntu właścicielowi budynku, który przekazał gospodarstwo rolne państwu. Właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed 1.1.1983 r., przyznana została bowiem nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione¹⁰⁵.

II.5. Utrata mocy prawnej księgi wieczystej

Księga wieczysta traci moc prawną w razie przeniesienia wszystkich jej wpisów do innej księgi wieczystej lub na podstawie przepisu ustawy. Co do zasady system ksiąg wieczystych wykazuje pewną ciągłość. Księgi zakładane są dla nieruchomości. Zmia-

¹⁰³ Ustawy: z 24.1.1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz. U. Nr 3, poz. 15); z 29.5.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne (Dz. U. Nr 21, poz. 118 ze zm.); z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz. U. Nr 32, poz. 140).

¹⁰⁴ Ustawa z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. Nr 40, poz. 268).

¹⁰⁵ Artykuł 6 ustawy z 24.2.1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr 10, poz. 53).

na właściciela nie powoduje zmiany numeru księgi wieczystej, a więc nie pociąga za sobą skutku zamknięcia dotychczasowej księgi wieczystej i założenia w jej miejsce nowej księgi. Wpis podziału nieruchomości i przeniesienie jej części do nowej księgi lub do księgi istniejącej wiąże się zawsze z odnotowaniem numeru pierwotnej księgi. Podobnie w księdze, z której część nieruchomości została odłączona, odnotowuje się numer księgi, do której została przyłączona. Opisane wyżej wpisy do ksiąg nie powodują utraty ich mocy prawnej.

Pojęcie „mocy prawnej” ksiąg nie zostało ustawowo zdefiniowane. Moc prawną księgi należałoby odnieść do zasady rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rękojmia bowiem chroni tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe. Nie może więc powoływać się na działanie rękojmi nabywca własności nieruchomości, dla której księga nie była założona, zaginęła lub uległa zniszczeniu. Nie może też powoływać się na zasadę prawdziwości wpisów w wypadku, gdy prawo nie było do księgi wpisane. Moc prawną księgi wieczystej można więc przypisać tylko księdze istniejącej, która z mocy prawa nie utraciła swej szczególnej właściwości, jaką jest ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości.

Zagadnienie istnienia lub utraty mocy prawnej ksiąg wieczystych w okresie powojennym było wielokrotnie regulowane.

Dekret z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych¹⁰⁶ w art. LIV § 1 stanowił: księgi hipoteczne (gruntowe, wieczyste) istniejące w chwili wejścia w życie prawa o księgach wieczystych, stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa. Przepisy o prowadzeniu ksiąg dotychczasowych po wejściu prawa o księgach wieczystych określało rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po 31.12.1946 r.¹⁰⁷. Zgodnie z § 4 tego rozporządzenia dla każdego wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej,

¹⁰⁶ Dekret z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 321).

¹⁰⁷ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po 31.12.1946 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 367).

wieczystej) urzędują przy pierwszym wpisie po 31.12.1946 r. dalszy tom, w postaci księgi wieczystej odpowiadającej przepisom rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 26.11.1946 r. o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych¹⁰⁸. Pod ostatnimi wpisami dokonanymi przed 1.1.1947 r. przeciągnięto przez całą szerokość stron wykazu hipotecznego podwójną linię czerwono-czarną, pod nią zaś zamieszczony był napis „Ciąg dalszy: księga wieczysta kw nr...”. Pierwsza strona dalszego tomu zawierała napis: „Dalszy ciąg wykazu hipotecznego... liczba (numer)...”. Każdy dalszy tom wpisany był do repertorium ksiąg wieczystych pod kolejnym numerem bieżącym. W dotychczasowych księgach dopuszczalne było jedynie dokonywanie wpisów dotyczących: wykreślenia obciążeń, wydzielenia części nieruchomości do innej księgi wieczystej, odłączenia całej nieruchomości i przyłączenia jej do innej księgi wieczystej, przejęcia własności nieruchomości z jakiegokolwiek tytułu na rzecz państwa, ostrzeżenia i hipoteki przymusowej. Księga, z której cały stan wpisów został przeniesiony do innej księgi, ulegała zamknięciu. Dla każdej księgi wieczystej i dla każdego dalszego tomu księgi wieczystej prowadzone były oddzielne akta (tak było na obszarze byłego zaboru pruskiego, a na pozostałych obszarach akta zakładane były dopiero z dniem 1.1.1947 r.).

Wprowadzenie ciągów dalszych wykazów hipotecznych, gruntowych lub wieczystych (nazwa w zależności od terminologii przyjętej w dawnych zaborach) miało zapewne na celu stopniowe pozbawianie ksiąg dawnych mocy prawnej. Tym bardziej, że rozporządzenie nakładało obowiązek corocznego ustalenia numerów ksiąg podlegających zamknięciu w wyniku utraty mocy prawnej i przeniesienia ich wraz z aktami do archiwum. Jednakże w praktyce tak się nie działo z wielu powodów i można powiedzieć, że w niektórych wypadkach proces zamykania ksiąg dawnych nie został zakończony. Przyczynił się do tego, w pewnej mierze, sam prawodawca, dopuszczając do ujawniania w księgach dawnych prawa własności państwowej, hipotek przymusowych i ostrzeżeń. Na przestrzeni lat w odniesieniu do niektórych nieruchomości państwowych i prywatnych powstał stan wpisów,

¹⁰⁸ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26.11.1946 r. o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 28, poz. 141).

których interpretacja była trudna. Dobitnie problem ten dał się we znaki na etapie komunalizacji mienia państwowego, a później migracji ksiąg wieczystych do systemu elektronicznego.

Kolejnym etapem, ale też i sposobem rozwiązania kwestii ksiąg dawnych, była ustawa z 17.2.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych¹⁰⁹. Zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy prowadzone dotychczas księgi wieczyste, założone przed 1.1.1947 r. dla nieruchomości ziemskich objętych postępowaniem scaleniowym lub wymianą gruntów, tracą moc prawną i podlegają zamknięciu z chwilą podjęcia ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów. Księgi wieczyste założone po tej dacie dla nieruchomości ziemskich objętych scaleniem lub wymianą gruntów nie tracą mocy prawnej, jeżeli uwidoczniły w nich stan jest zgodny ze stanem wykazany w ewidencji gruntów. Dla nieruchomości, których księgi wieczyste zostały zamknięte, sąd z urzędu lub na wniosek właściciela zakładał nową księgę wieczystą. Księgi zamknięte, zgodnie z art. 10 ustawy z 17.2.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych, uzyskiwały moc dokumentów.

Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych¹¹⁰, zawierający przepisy o księgach wieczystych i postępowaniu w sprawach o wpis, został uchylony obowiązującą obecnie ustawą o księgach wieczystych i hipotece. Artykuł 125 u.k.w.h. zawiera delegację ustawową dla Ministra Sprawiedliwości do wydania rozporządzeń: o szczegółowych przepisach o prowadzeniu ksiąg wieczystych założonych po dniu wejścia w życie dekretu z dnia 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych, o prowadzeniu zbioru dokumentów oraz o postępowaniu w tych sprawach, a także o terminie utraty mocy prawnej ksiąg wieczystych założonych przed dniem wejścia w życie dekretu z dnia 11.10.1946 r., zasady prowadzenia tych ksiąg do czasu utraty przez nie mocy prawnej i zasady zakładania nowych ksiąg dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną. Na tej podstawie Minister Sprawiedliwości wydał rozporządzenie z 14.7.1986 r. w spra-

¹⁰⁹ Ustawa z 17.2.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz. U. Nr 11, poz. 67 ze zm.).

¹¹⁰ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 57, poz. 320 ze zm.).

wie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1.1.1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg¹¹¹, które weszło w życie 1.9.1986 r. (dalej jako rozporządzenie z 1986 r.).

Rozporządzenie wprowadziło pojęcie „księgi dawnej” jako księgi założonej przed 1.1.1947 r. Księgi dawne utraciły moc prawną z dniem 1.1.1989 r. i podlegały zamknięciu z urzędu, jeżeli nie zawierały w działach odpowiadających działowi II, III i IV współczesnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po 31.12.1946 r. (§ 5 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r.). Księgi dawne, które utraciły moc prawną, zachowują znaczenie dokumentów (§ 6 rozporządzenia z 1986 r.).

Dla nieruchomości objętej księgą dawną urządzana była, przy pierwszym wpisie po dniu wejścia w życie rozporządzenia, nowa księga wieczysta. Do nowej księgi, zgodnie z rozporządzeniem, przenosi się wpisy z księgi dawnej, a następnie zamyka się księgę dawną. Jeżeli dla księgi dawnej był założony dalszy tom (ciąg dalszy) na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem wejścia w życie rozporządzenia z 1986 r., to z księgi dawnej przenoszone były wpisy do księgi stanowiącej dalszy tom. Sposób przenoszenia wpisów regulował przepis § 4 rozporządzenia z 1986 r. Zgodnie z nim, z dawnej księgi należy przenosić wpisy do działów i łamów przeznaczonych dla danego rodzaju wpisów o zbliżonym charakterze. Do urządzanej księgi przenosi się również wpisy wzmianek o wnioskach. Wpisy zmienia się i zestawia w taki sposób, aby do nowej księgi przeniesiona została tylko ich aktualna treść, chyba że szczególne względy nakazują powtórzenie wpisu lub jego części w formie dotychczasowej; pomija się wpisy lub ich części, które stały się bezprzedmiotowe, a także hipoteki zabezpieczające wierzytelności, które po przeliczeniu na złote stosownie do obowiązującego systemu pieniężnego nie przewyższają kwoty 3000 zł.

Na tle stosowania rozporządzenia 1986 r. w praktyce orzeczniczej sądów prowadzących księgi wieczyste powstały różne problemy. Szczególnie w zakresie przenoszenia do nowo urządzonych ksiąg wieczystych wpisów różnego rodzaju obciążeń, wpisanych archaicznym językiem, nierzadko w obcym języku.

¹¹¹ Rozporządzenie z 14.7.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1.1.1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz. U. Nr 28, poz. 141).

Często też nie zachowały się dokumenty stanowiące podstawę prawną ujawnionych wpisów.

Powstaje więc pytanie, czy zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikający z treści art. 626⁸ § 2 KPC obejmuje badanie obowiązywania prawa w stosunku do nieruchomości powstałych w wyniku podziału nieruchomości obciążonej lub władnącej? Albo czy w sprawie o wpis prawa na podstawie zaświadczenia z zamkniętej księgi wieczystej sąd może badać materialnoprawną podstawę wpisu prawa?

Odpowiedź na drugie pytanie jest właściwie oczywista. W sprawie o wpis prawa na podstawie zaświadczenia z zamkniętej księgi wieczystej sąd nie jest uprawniony do badania materialnoprawnej podstawy powstania prawa. Zaświadczenie o wpisach w zamkniętej księdze jest dokumentem urzędowym o mocy dowodowej wynikającej z art. 244 § 1 KPC. Jeśli zaś idzie o odpowiedź na pytanie pierwsze, to sprawa nie jest już tak bardzo oczywista.

Kognicja sądu wieczystoksięgowego wynikająca z przepisu art. 626⁸ § 2 KPC jest bardzo ograniczona. W szczególności sąd nie prowadzi postępowania dowodowego. Nie prowadzi też ustaleń mieszczących się w zakresie przepisu art. 10 u.k.w.h. Jednakże rozpatrując wnioski o wpisy do księgi wieczystej, sąd ma również na uwadze znaczenie ksiąg w obrocie cywilnoprawnym. Kierując się z jednej strony przepisem określającym zakres kognicji, a z drugiej strony następstwami dokonanych wpisów, sądy z dużą ostrożnością podchodzą do wpisywania do współczesnych ksiąg obciążeń o niezrozumiałej treści lub zawierających oznaczenia nieruchomości niezgodnych z ujawnionymi w księdze wieczystej objętej wnioskiem.

Podobny problem był przedmiotem rozstrzygnięcia dokonanego przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6.11.2008 r.¹¹². Zgłoszone w skardze kasacyjnej zarzuty ograniczały się w zasadzie do zakwestionowania mocy dowodowej dokumentu w postaci potwierdzenia wpisu istniejącego w zamkniętej księdze dawnej.

¹¹² Postanowienie SN z 6.11.2008 r., III CSK 153/08, Legalis nr 553474.

Potwierdzenie wpisu w wykazie hipotecznym stanowi dostateczną podstawę do wpisu w księgach wieczystych powstałych w wyniku podziału nieruchomości i dokonanych odłączeń do innych ksiąg, dokonywanych po 31.12.1988 r.

Zapadłe orzeczenie dotyczyło następującego stanu faktycznego:

Sąd Rejonowy w W. uwzględnił wniosek Barbary W. o wpis do działu III księgi wieczystej w (...) służebności gruntowej przejazdu i pasania bydła na działkach nr 6739/1, 6739/2 i 6739/3 na rzecz każdorazowych właścicieli działek 754/2, 754/3, 754/4 i 754/5 położonych w miejscowości C. W rezultacie nastąpił wpis do działu III księgi nr (...) oraz do działu I-Sp innej księgi wieczystej jako uprawnienie. Uwzględniając wniosek, sąd pierwszej instancji przyjął za dostateczną podstawę zaświadczenie sądu o istnieniu obciążenia ujawnionego w zamkniętej dawnej księdze wieczystej. Dokonując wpisu obciążenia, zastosował przepisy § 2 ust. 1, § 6 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r.

Apelację na powyższy wpis złożyli uczestnicy postępowania: Jan P., Władysław P. i Kazimierz P.

Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestników postępowania. W uzasadnieniu przyznał, że uwzględnił zaświadczenie Sądu Rejonowego w W. stwierdzające, że na karcie wykazu hipotecznego nr 371 księgi gruntowej wsi C. wpisano na podstawie dochodzeń uprawnienie do przejazdu i pasania na parcelach nr 6738 i 6739 należących do posiadłości nr 340. Sąd uznał to zaświadczenie za odpowiednią podstawę wpisu, w myśl art. 31 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ powołane przepisy rozporządzenia z 1986 r. nadają zamkniętym księgom status dokumentów. Karty tych ksiąg zachowały się w dobrym stanie fizycznym, dlatego prawa i obciążenia tam wpisane mogą być ujawnione we współczesnych księgach wieczystych. Ograniczony zakres kognicji sądu prowadzącego księgi wieczyste nie dopuszcza badania, czy zmiany w stosunkach własności nieruchomości obciążonych i władających nie stanowią przeszkody w ujawnieniu praw rzeczowych.

Skarga kasacyjna uczestników oparta na obydwu podstawach zarzucała naruszenie art. 21 ust. 1 Konstytucji RP i art. 64 ust. 3

Konstytucji RP, art. 245 § 1 KC i art. 32 ust. 1 u.k.w.h., art. 480 *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch* (dalej: ABGB) z 1.6.1811 r.

W ramach drugiej podstawy skargi kasacyjnej skarżący wymienili naruszenie art. 626⁸ § 2 KPC, art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i art. 6 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r.

Skarżący domagali się przede wszystkim uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi drugiej instancji oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Prokurator Generalny wyraził na podstawie art. 398⁸ § 1 KPC pogląd, że skarga kasacyjna wymaga uwzględnienia, ponieważ Sąd Okręgowy akceptował ograniczenie rozpoznania wniosku do aspektów formalnoprawnych, przez co naruszył art. 31 ust. 2 u.k.w.h., a postępowanie nie dotyczyło przeniesienia istniejących wpisów na podstawie § 2 i § 4 rozporządzenia z 1986 r., dlatego sąd winien uwzględnić również art. 246 § 2 KC i art. 248 § 1 KC wymagające wpisu w księdze wieczystej do powstania, zmiany lub wygaśnięcia praw rzeczowych ograniczonych.

Sąd Najwyższy, rozpoznając skargę, w pierwszej kolejności odniósł się do naruszenia przepisów ustawy zasadniczej. Stwierdził, że powołane w skardze przepisy Konstytucji RP nie mogą stanowić dostatecznej podstawy skargi kasacyjnej, ponieważ zagadnienia materialnoprawne i procesowe związane z wpisem praw rzeczowych we współczesnej księdze wieczystej zostały uregulowane dostatecznie szczegółowo w ustawach zwykłych, co nakłada na sędziów orzekających przestrzeganie tych przepisów, wykładanych w zgodzie z Konstytucją RP.

Po drugie zauważył, że skarżący nie podważali ustalenia, że z wykazu hipotecznego liczba 371 księgi gruntowej wsi C. wynikał wpis służebności na parcelach należących do posiadłości L. nr 340. Wpis w wykazie został przeprowadzony na podstawie „dochodzeń”, co oznacza postępowanie zmierzające do ustalenia tytułu prawnego takiej służebności. Tym samym zaświadczenie dołączone do wniosku w swej treści potwierdzało istnienie służebności gruntowej powstałej przed 1.1.1947 r.

Po trzecie, zarzuty skargi kasacyjnej zmierzały do wykazania, że sąd nie zbadał materialnych przesłanek powstania pra-

wa rzeczowego i nie dysponował dokumentem wystarczającym do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, a zarazem kwestionuje wagę (moc) dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego i zarzutów podniesionych w skardze, Sąd Najwyższy podniósł, że art. 31 u.k.w.h. regulujący podstawy wpisu w obydwu częściach nie wymienia dokumentów, które mogą być uznane za dostateczne, pozostawiając te kwestie praktyce orzeczniczej. O ile w ust. 1 art. 31 u.k.w.h. zwraca uwagę na minimum formy, o tyle w ust. 2 było to zbędne, ponieważ formę orzeczeń oraz dokumentów urzędowych regulują ustawy.

Zagadnienie sprowadza się zatem do sfery dowodowej i wymaga odpowiedzi, czy potwierdzenie wpisu w wykazie hipotecznym stanowi dostateczną podstawę do wpisu w księgach wieczystych powstałych w wyniku podziału nieruchomości i dokonanych odłączeń do innych ksiąg, dokonywanych po 31.12.1988 r.

Zdaniem Sądu Najwyższego prawidłowa jest odpowiedź twierdząca.

Trafnie zauważył Prokurator Generalny, że przepisy § 1–4 rozporządzenia z 1986 r. miały zastosowanie wprost do ksiąg, w których przenoszenia istniejących praw do ksiąg nowych dokonywano przed utratą ich mocy. Wniosek taki wynika z § 5 ust. 2 rozporządzenia z 1986 r., jednak nie przesądza to losu istniejących praw rzeczowych ograniczonych. Powołane w piśmie Prokuratora Generalnego przepisy art. 246 § 2 KC dotyczą wygaśnięcia praw rzeczowych wskutek zrzeczenia się uprawnionego; art. 248 § 1 KC nie odpowiada natomiast okolicznościom faktycznym, podobnie jak inne przyczyny wygaśnięcia takich praw, uzależnione od okoliczności faktycznych, których nie ustala sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis.

Skarżący uważali, że sąd prowadzący księgi wieczyste miał obowiązek badać podstawę wpisu w zamkniętej księdze nr 371, w celu ustalenia, czy był zgodny z prawem, tj. § 480 ABGB. Poza tym kwestionowali dokonanie ówczesnych wpisów na podstawie „dochodzenia”. Zapatrywaniu temu sprzeciwia się jednak treść § 6 i § 7 rozporządzenia z 1986 r. Wymiana ksiąg starego wzoru na nowe

wprowadzone przez dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych była długotrwałym procesem. Według § 5 ust. 1 rozporządzenia z 1986 r., z dniem 1.1.1989 r. utraciły moc prawną i zostały zamknięte z urzędu tylko księgi dawne niezawierające w działach odpowiadających działowi II, III i IV obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po 31.12.1946 r. Księgi czynne zachowały nadal swą moc. Wprawdzie nowe wpisy wymagały zakładania ksiąg według nowego wzoru, ale nie zmieniało to treści istniejących praw rzeczowych, które były przenoszone do ksiąg nowych (§ 4 rozporządzenia z 1986 r.).

Zamknięcie księgi dawnej powodowało stan, w którym wymagane było założenie księgi nowej. Ustawodawca pozostawił jednak sądom prowadzącym księgi wieczyste znaczny zakres swobody, postanawiając w § 7 ust. 1, że zakładanie nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną stosownie do § 5 ust. 1, następuje według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi zaginęły. Zgodnie z § 24 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (dalej: rozp. prow. kw)¹¹³ sąd prowadzący księgi wieczyste zakłada księgę, jeżeli prawo własności zostanie odpowiednio wykazane, a bierze z urzędu pod uwagę w szczególności zbiory dokumentów, dokumenty należące do zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej oraz zachowane części takiej księgi, a także dane z ewidencji gruntów i budynków (§ 23 ust. 1 rozp. prow. kw).

Szeroki zakres wykorzystywania dotychczasowych dokumentów i uznaniowość pojęcia „dostatecznego” wykazania prawa potwierdza pogląd Sądu Okręgowego dopuszczający wpis służebności na podstawie zaświadczenia o stanie wpisu w księdze dawnej. Zachowanie wartości zamkniętych ksiąg jako dokumentów urzędowych wiąże się z ich mocą dowodową określoną w art. 244 § 1 KPC. Domniemanie prawdziwości tego, co wynika z zaświadczenia odzwierciedlającego treść wpisu w zamkniętej księdze, nakazuje uznać, że jest to dokument stanowiący podstawę wpisu obciążeń prawem rzeczowym

¹¹³ Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

ograniczonym w księgach wieczystych utworzonych wskutek podziału pierwotnych nieruchomości władnącej i obciążonej.

Jeżeli z przedłożonego sądowi w postępowaniu o wpis dokumentu urzędowego wynikał stan wystarczający do przyjęcia go za podstawę, to zarzut przekroczenia kognicji (art. 626⁸ § 2 KPC) jest nieuzasadniony. Badanie tego dokumentu przez Sąd Rejonowy obejmowało formę i treść dokumentu oraz stan fizyczny zamkniętej księgi, który w uzasadnieniu sądu odwoławczego został uznany za dostateczny. Orzeczenie to nie zamyka uczestnikom drogi do wykazywania w procesie niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym stanu wynikającego z dokonanego wpisu (art. 10 u.k.w.h.), natomiast kończy postępowanie o wpis.

Wydaje się, że na tle przedstawionego powyżej stanu faktycznego i rozważań prawnych dokonanych przez sądy sytuacja uczestników nie jest łatwa. Wytoczenie bowiem powództwa z art. 10 u.k.w.h. już na wstępie będzie wymagało ustalenia stron procesu, a więc ewentualnych następców prawnych osób uprawnionych z tytułu służebności gruntowej. Z opisanego stanu faktycznego nie wynika ilość nieruchomości powstałych w wyniku ewentualnego podziału nieruchomości obciążonej lub władnącej. Nie wynika też, na jakich ustaleniach oparł się sąd pierwszej instancji, uznając zasadność skierowania wniosku do wskazanej przez wnioskodawczynię księgi wieczystej, skoro z treści potwierdzenia wpisu nie wynikało, by służebnością była obciążona nieruchomość uczestników. Należy ponadto mieć na uwadze, że rozpoznając skargę, Sąd Najwyższy związany był przepisami art. 398¹³ § 1 KPC i art. 398¹³ § 2 KPC.

II.6. Struktura księgi wieczystej

Księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym (art. 25¹ u.k.w.h.). Nie prowadzi się już ksiąg w formie papierowej. Wyjątek stanowią czynne księgi papierowe założone przed 1.1.1947 r., które nie zostały przeniesione do systemu teleinformatycznego, a w których dokonuje się jedynie wpisów wykreśleń praw, odłączeń i podziałów nieruchomości. Szczegółowo strukturę wewnętrzną ksiąg określono w rozporządzeniu Mi-

nistra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym.

Księga wieczysta zawiera cztery działy (art. 25 u.k.w.h.). Działy dzielą się na rubryki i pola, które mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola.

W dziale I-O (dział pierwszy – oznaczenie nieruchomości) wpisuje się dane dotyczące oznaczenia nieruchomości i spisu praw związanych z własnością. Prawa związane z własnością wpisuje się w dziale I-Sp (dział pierwszy – spis praw).

Zgodnie z art. 26 u.k.w.h. podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości. W dziale I-O wpisuje się informacje o położeniu nieruchomości grunтовой, budynkowej, lokalowej oraz o położeniu lokalu lub budynku, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo – przez wpisanie nazwy województwa, powiatu, gminy, miejscowości, dzielnicy, ulicy. Dane odnoszące się do oznaczenia to: numer działki ewidencyjnej, nazwa obrębu ewidencyjnego, budynek, urządzenie lub lokal. Ujawnieniu podlega również sposób korzystania przez oznaczenie rodzaju użytku grunтового. W dziale I-O wpisuje się również obszar nieruchomości grunтовой, powierzchnię lokalu lub budynku. Szczegółowe dane dotyczące struktury i sposobu ich ujawniania w dziale I-O zawierają przepisy § 14-24 rozp. teleinf.

W dziale I-Sp wpisuje się prawa związane z nieruchomością, prawo użytkowania wieczystego i opis spółdzielni mieszkaniowej (§ 25–29 rozp. teleinf.).

Dział II księgi wieczystej obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego, wielkości udziału w prawie własności oraz rodzaju wspólności. W księdze prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wpisuje się uprawnionego z tytułu tego prawa. Jeśli właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub uprawnionym jest osoba fizyczna, to jej wskazanie odbywa się przez wpisanie imienia pierwszego i drugiego, nazwiska, imienia ojca, imienia matki oraz numeru PESEL. W wypadku, gdy wpisy dotyczą osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, to wpisuje się jej nazwę, siedzibę, numer REGON, numer KRS (jeśli osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną zostały wpisane do tego reje-

stru). W rubryce 2.2.2. wpisywana jest własność na rzecz Skarbu Państwa, a w rubryce 2.2.3. – nazwa jednostki samorządu terytorialnego lub związku międzygminnego. Szczegółowe dane dotyczące struktury i sposobu ich ujawniania w dziale II zawierają przepisy § 30–40 rozp. teleinf.

Dział III (§ 41–46 rozp. teleinf.) przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. Uprawnionych z tytułu praw i roszczeń (osoby fizyczne lub prawne) wpisuje się zgodnie z zasadami wynikającymi z § 30–40 rozp. teleinf.

W dziale IV wpisywane są hipoteki, uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym oraz roszczenia o przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione (§ 47–53 rozp. teleinf.).

II.7. Moc wsteczna wpisu. Kolejność rozpatrywania wniosków o wpis

Wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania (art. 29 u.k.w.h.). Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu (art. 626⁶ § 1 KPC). Wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, będą uważane za złożone jednocześnie (art. 626⁶ § 2 KPC). Jeśli wniosek złożony zostanie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, za chwilę wpływu wniosku o wpis uważa się godzinę, minutę i sekundę umieszczenia wniosku w systemie (art. 626⁶ § 1¹ KPC).

Moc wsteczna wpisu jest rodzajem fikcji prawnej, uznającej dokonanie wpisu już w chwili złożenia wniosku. Przepis art. 29 u.k.w.h. ma charakter normy ogólnej i dotyczy wszystkich skutków, wszelkich wpisów, w tym również wykreśleń, które z mocy przepisu art. 626⁸ § 7 KPC również są wpisami. Powołany przepis natomiast nie dotyczy wpisów wzmianek oraz innych adnotacji o charakterze czynności technicznych. Moc wsteczna wpisu dotyczy tylko tych wpisów, które na podstawie art. 626⁸ § 6 KPC

są orzeczeniami. W postępowaniu wieczystoksięgowym orzeczeniami są wpisy i postanowienia. Postępowanie w sprawie o wpis do księgi wieczystej do 2001 r. uregulowane było w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. W jednym akcie prawnym zawarte były przepisy materialne i proceduralne.

Ustawą z 11.5.2001 r.¹¹⁴ przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym zostały wyłączone z ustawy o księgach wieczystych i hipotece i przeniesione do Kodeksu postępowania cywilnego. Obecnie postępowanie w sprawie o wpis prowadzone jest zgodnie z przepisami art. 626¹–626¹³ KPC. W prawie o księgach wieczystych sprzed zmiany kwestię procedury określał przepis art. 37, który w przypadkach odmiennie w ustawie nieuregulowanych odsyłał do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu nieprocesowym. Przede wszystkim jednak ustawa zawierała własne unormowania, w tym m.in. dotyczące orzeczeń wydawanych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Orzeczenia zapadały mianowicie w formie postanowień i wpisów (art. 49). To rozróżnienie zachował ustawodawca, dokonując w ustawie z 11.5.2001 r. rozdzielenia przepisów materialnych i proceduralnych. Obecnie, zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 6 KPC, wpis do księgi wieczystej jest orzeczeniem. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się. W dalszym więc ciągu wpis do księgi wieczystej jest odrębną formą orzekania przez sąd co do istoty sprawy, charakterystyczną dla postępowania wieczystoksięgowego.

Wpis jest orzeczeniem, a zarazem czynnością techniczną, czym różni się od innych orzeczeń. Różnica sprowadza się nie tylko do formy, ale i do treści. Wpis jest bowiem określonym zapisem w księdze wieczystej. Jest też orzeczeniem merytorycznym co do istoty sprawy. Nie ma wpisów częściowych ani wstępnych. Jeżeli sąd uwzględni wniosek tylko częściowo, dokonuje wpisu, a w pozostałej części odmawia wpisu postanowieniem¹¹⁵.

¹¹⁴ Ustawa z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635).

¹¹⁵ Tak S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1993, s. 176.

Odnosząc powyższe rozważania do zagadnienia mocy wstecznej wpisu, można się zastanowić, czy jej skutki powstają z momentem wpisu, czy też dopiero z chwilą uprawomocnienia się wpisu.

Jeśli traktować wpis jako specyficzny rodzaj rozstrzygnięcia merytorycznego, należałoby przyjąć, że moc wsteczna wpisu powstaje z chwilą wpisu nawet nieprawomocnego. Jeśli zaś traktować wpis na równi z postanowieniem wydanym w trybie nieprocesowym co do istoty sprawy, to należałoby przyjąć, że zgodnie z przepisem art. 521 § 1 KPC o mocy wstecznej wniosku można by mówić dopiero od prawomocności wpisu¹¹⁶. Wydaje się jednak, iż skoro wpis nie jest z woli ustawodawcy postanowieniem, to nie można stosować do niego przepisu art. 521 § 1 KPC. Dodatkowo należy zauważyć, że w postępowaniu wieczystoksięgowym prawomocność wpisu sąd może stwierdzić tylko w trybie art. 364 KPC.

W wypadku wpisów konstytutywnych do powstania określonego prawa niezbędny jest wpis do księgi wieczystej (np. powstanie hipoteki – art. 67 u.k.w.h., powstanie odrębnej własności lokalu – art. 7 ust. 2 u.w.l.). Przed dokonaniem konstytutywnego wpisu, a po złożeniu wniosku o jego dokonanie, osobie, na rzecz której wpis ma nastąpić, przysługują wszystkie uprawnienia wynikające z umowy o ustanowienie prawa, które ma być wpisane, oprócz samego prawa. Taką sytuację prawną określa się jako ekspektatywę prawa¹¹⁷. Ustawodawca nie wskazuje, że dla osiągnięcia wstecznego skutku niezbędny jest prawomocny wpis, lecz by wpis został dokonany. Moc wsteczna wpisu wyrażona w art. 29 u.k.w.h. dotyczy wpisu dokonanego. Brak jest natomiast w tym przepisie wskazania, że wpis musi być prawomocny.

Rozważając zagadnienie mocy wstecznej wpisu, trzeba również pamiętać o kolejności rozpoznawania wniosków. Zarówno w dawnych przepisach proceduralnych zamieszczonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, jak również w stosowanych obecnie przepisach Kodeksu postępowania cywilnego zawarty jest przepis dotyczący kolejności wniosku. Zgodnie z przepisem art. 626⁶ § 1 KPC o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Kolejność

¹¹⁶ Tak SN w postanowieniu z 18.5.2016 r., V CSK 601/15, Legalis nr 1473009.

¹¹⁷ Por. postanowienie SN z 28.10.2015 r., II CSK 769/14, Legalis nr 1361478.

wniosku o wpis ma istotne znaczenie praktyczne z uwagi na treść przepisu art. 12 u.k.w.h., zgodnie z którym o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu. Interpretując przepis art. 626⁶ § 1 KPC w połączeniu z przepisem art. 29 u.k.w.h., można dojść do wniosku, że istotna jest również kolejność rozpatrywania wniosków wpływających do sądu. Skoro bowiem ustawodawca zdefiniował chwilę wpływu wniosku tak dokładnie, że oprócz daty odnotowywana jest również godzina i minuta (w przypadku wniosków składanych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego – również sekunda), to rozpatrywanie wniosków przez sąd w dowolnej kolejności podważałoby racjonalne działanie ustawodawcy. Uznać zatem należy, że rozpatrywanie wniosków zgodnie z kolejnością ich wpływu do sądu nie jest jedynie postulatem, lecz wynika z przepisów regulujących ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie w sprawach o wpis. Wzmocnienia powyższej argumentacji można szukać w przepisie art. 626⁷ § 1 KPC, zgodnie z którym wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w Dz. kw i opatrzony kolejnym numerem. Bezzwłoczne zamieszczenie wzmianki następuje ze wskazaniem dnia, godziny i minuty wpływu wniosku (art. 626⁷ § 2 KPC).

Wniosek powinien wpłynąć do sądu właściwego (miejscowo i rzeczowo). Oznacza to, że w postępowaniu wieczystoksięgowym w zakresie ustalania chwili wpływu wniosku do sądu nie znajduje zastosowania przepis art. 165 § 2 KPC. Wniosek, który wpłynął do niewłaściwego sądu, należy uznać za złożony dopiero z chwilą jego wpływu do sądu właściwego, po przekazaniu go w trybie art. 200 § 1 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC przez sąd, do którego pierwotnie wpłynął.

W praktyce orzeczniczej sądy wieczystoksięgowe na ogół rozpatrują wnioski zgodnie z kolejnością ich wpływu do sądu, biorąc pod uwagę stan rzeczy z chwili wpływu wniosku. Przez wiele jednak lat praktyka orzecznicza sądów powszechnych i Sądu Najwyższego nie była jednolita. Można wyróżnić dwa główne kierunki.

Według pierwszego z nich w sprawach wieczystoksięgowych stosowany był odpowiednio przepis art. 316 § 1 KPC, a kwestia

kolejności rozpatrywania wniosków pozostawała w sferze postulatu¹¹⁸.

Według drugiego poglądu kolejność rozpoznawania wniosków nie miała tylko charakteru postulatywnego. Decydujące znaczenie miał stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu. Twierdzenie przeciwne, oparte na rygorystycznym odczytaniu art. 316 § 1 KPC, pozbawia art. 29 u.k.w.h. praktycznego znaczenia¹¹⁹.

Case nr 10

Stan faktyczny

W dniu 2.5.2000 r. wierzyciel wniósł o wpisanie hipoteki przymusowej do księgi wieczystej nr 5. W dniu 5.5.2000 r. do tego samego sądu wpłynął wniosek o wpisanie do księgi wieczystej nr 5 nowego właściciela, który nabył nieruchomości na podstawie notarialnej umowy sprzedaży z 2.5.2000 r. Zawarcie umowy sprzedaży spowodowało zmianę po stronie właściciela już w chwili jej zawarcia. W chwili spisywania umowy w żadnym z działów księgi wieczystej nr 5 nie było wzmianek o wniosku. Wzmianka o wniosku o wpis hipoteki została zamieszczona w dziale IV księgi wieczystej w dniu wpłynięcia wniosku do sądu, tj. 2.5.2000 r. Wzmianka w dziale II została zaś wpisana 5.5.2000 r.

Sąd rozpoznał oba wnioski 15.5.2000 r.

Czy rozpoznając wniosek o wpis hipoteki przymusowej, która powstaje dopiero przez wpisanie jej do księgi wieczystej, sąd powinien mieć na uwadze, że w dacie złożenia wniosku dłużnik nie był już właścicielem nieruchomości? Inaczej mówiąc, czy sąd powinien przy rozpoznaniu obu wniosków stosować przepis art. 316 § 1 KPC? Czy sąd jest związany kolejnością wpływu wniosków

¹¹⁸ Por. uchwały SN: z 30.5.1994 r., III CZP 72/94, Legalis nr 28659, z 9.3.1995 r., III CZP 149/94, Legalis nr 29177; postanowienia SN: z 20.3.1998 r., I CKN 541/97, Legalis nr 345357, z 13.12.2001 r., IV CK 369/01, Legalis nr 53543, z 21.1.2004 r., IV CKN 346/02, Legalis nr 66761, z 20.12.2005 r., V CK 307/05, Legalis nr 181191, z 6.5.2005 r., II CK 683/04, Legalis nr 246064, z 4.2.2005 r., I CK 512/04, Legalis nr 67037, z 14.2.2003 r., IV CKN 1770/00, Legalis nr 61222.

¹¹⁹ Por. uchwała SN z 29.4.2008 r., III CZP 17/08, Legalis nr 97623; postanowienia SN: z 2.12.1997 r., II CKN 484/97, Legalis nr 31914, z 12.6.2008 r., III CSK 54/08, Legalis nr 316264, z 23.10.1996 r., I CKU 13/96, Legalis nr 58485, z 24.9.2004 r., I CK 365/04, Legalis nr 272428, z 30.10.2008 r., IV CSK 115/08, Legalis nr 282493.

do sądu w taki sposób, że powinien w pierwszej kolejności rozpoznać wniosek o wpis hipoteki, a dopiero po nim wniosek o wpis własności? Czy też sąd, kierując się chronologią, powinien najpierw rozpoznać wniosek o wpis własności, a następnie wniosek o wpis hipoteki?

Powyższe wątpliwości były przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego.

Powołując się na rozbieżności w orzecznictwie, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego na podstawie przepisu art. 60 § 1 ustawy z 23.11.2002 r. o Sądzie Najwyższym¹²⁰ wystąpił z wnioskiem o rozpoznanie przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego o następującej treści:

„Czy przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydujące znaczenie ma zgodnie z art. 316 § 1 KPC stan rzeczy z chwili orzekania, czy też – wobec szczególnego charakteru postępowania o wpis w księdze wieczystej – należy na podstawie art. 29 u.k.w.h. w zw. z art. 192 pkt 3 KPC, art. 13 § 2 KPC, art. 626⁶ § 1 KPC i art. 626⁸ § 2 KPC uznać, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku?”.

Przedstawiając powyższe zagadnienie, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego wyraził własny pogląd prawny i stwierdził, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznający wniosek o wpis powinien brać pod uwagę nie stan rzeczy z chwili orzekania, lecz z chwili złożenia wniosku o wpis. Pewność i bezpieczeństwo obrotu w wystarczającym stopniu chronią instytucje ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego oraz wzmianki o wniosku (art. 8 u.k.w.h.).

Jak wynikało z uzasadnienia Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego, przywołane powyżej zagadnienie prawne ujawniło się w związku z rozbieżnościami w orzecznictwie w sprawach, w któ-

¹²⁰ Ustawa z 23.11.2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) została derogowana ustawą z 8.12.2017 r. o Sądzie Najwyższym, z mocą obowiązującą od 2.4.2018 r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 5). W aktualnym stanie prawnym odpowiednikiem przepisu art. 60 § 1 jest art. 83 § 1, zgodnie z którym: „Jeżeli w orzecznictwie sądów powszechnych, sądów wojskowych lub Sądu Najwyższego ujawnią się rozbieżności w wykładni przepisów prawa będących podstawą ich orzekania, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego lub Prezes Sądu Najwyższego może, w celu zapewnienia jednolitości orzecznictwa, przedstawić wniosek o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego Sądowi Najwyższemu w składzie 7 sędziów lub innym odpowiednim składzie”.

rych rozpoznawanie wniosku o wpis hipoteki przymusowej następowało po rozporządzeniu przez dłużnika prawem własności nieruchomości lub prawem użytkowania wieczystego.

Po rozstrzygnięciu powyższego zagadnienia prawnego Sąd Najwyższy w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego w dniu 16.12.2009 r. podjął uchwałę:

Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu i nadał jej moc zasady prawnej¹²¹.

Zanim zostaną szczegółowo omówione motywy powyższej uchwały, warto zaznaczyć kilka uwag na temat mocy wiążącej uchwał Sądu Najwyższego.

Na wstępie należy podkreślić, że instytucja pytań prawnych kierowanych do Sądu Najwyższego jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji RP oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP).

Zgodnie z art. 83 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, w razie ujawnienia się w orzecznictwie sądów powszechnych, sądów wojskowych lub Sądu Najwyższego rozbieżności w zakresie wykładni prawa, Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego lub Prezes Sądu Najwyższego może w celu zapewnienia jednolitości orzecznictwa przedstawić wniosek o rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego w składzie siedmiu sędziów lub innym odpowiednim składzie. Jeżeli skład Sądu Najwyższego uzna, że przedstawione zagadnienie wymaga wyjaśnienia, a rozbieżności – rozstrzygnięcia, podejmuje uchwałę; w przeciwnym razie odmawia jej podjęcia lub umarza postępowanie (art. 86 § 1). Uchwały pełnego składu Sądu Najwyższego, składu połączonych izb oraz składu całej izby z chwilą ich podjęcia uzyskują moc zasad prawnych. Skład siedmiu sędziów może postanowić o nadaniu uchwale mocy zasady prawnej (art. 87 § 1). Jeśli rozpoznając kasację lub inny środek odwoławczy, Sąd Najwyższy poweźmie poważną wątpliwość co do wykładni prawa, może odroczyć rozpoznanie sprawy i przedstawić zagadnie-

¹²¹ Uchwała SN (7) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09, Legalis nr 179228.

nie prawne do rozstrzygnięcia składowi siedmiu sędziów tego sądu (art. 82).

Rozstrzygając przedstawione w konkretnej sprawie zagadnienie prawne, Sąd Najwyższy, podejmując uchwałę i uzasadniając ją, dokonuje wykładni prawa znajdującej zastosowanie w tej konkretnej sprawie. Podjęta uchwała wiąże Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu skargi kasacyjnej. W razie uchylenia na podstawie art. 398¹⁵ § 1 KPC zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi drugiej lub pierwszej instancji, uchwała wiąże także sądy powszechne orzekające w tej sprawie oraz Sąd Najwyższy, w przypadku wniesienia skargi kasacyjnej od orzeczenia wydanego przy ponownym rozpoznaniu sprawy¹²².

Uchwała pełnego składu Izby Sądu Najwyższego stanowi z mocy prawa wiążącą zasadę prawną, a składy Sądu Najwyższego nie mogą orzekać sprzecznie z nią dopóty, dopóki nie nastąpi zmiana stanu prawnego¹²³. Oznacza to, że uchwała podjęta przez powiększony skład Sądu Najwyższego ma znaczenie szersze, bo wykraczające poza konkretną sprawę, w której została wydana. Uchwała mocą autorytetu Sądu Najwyższego i zawartej w niej argumentacji prawnej wywiera również wpływ na orzecznictwo sądów powszechnych w innych podobnych sprawach.

Podjęta przez Sąd Najwyższy uchwała w sprawie III CZP 80/09 i dokonana w niej wykładnia jest więc w pierwszej kolejności wiążąca dla składów Sądu Najwyższego orzekających w innych podobnych sprawach. W odniesieniu do sądów powszechnych wpływa na ich orzecznictwo mocą autorytetu Sądu Najwyższego i zastosowanej argumentacji prawnej. Oczywiście przez fakt związania uchwałą składów Sądu Najwyższego sądy powszechne, orzekając w sprawie, powinny mieć na uwadze, że w razie skutecznego wniesienia skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy zastosuje wykładnię prawa wyrażoną w uchwale, której nadano moc zasady prawnej. Uchwała składu siedmiu sędziów, posiadająca przymiot zasady prawnej, nie jest więc prawem ani też nie zastępuje przepisów ustawy. Należy o tym pamiętać, bowiem pojawiają

¹²² Por. *Kodeks postępowania cywilnego*, t. 2, A. Marciniak, K. Piasecki (red.), Warszawa 2016, komentarz do art. 398¹⁷ KPC.

¹²³ Tak SN w wyroku z 11.5.2011 r., I CSK 289/10, Legalis nr 416085.

się czasami tendencje do pojmowania ustrojowej funkcji jurysdykcyjnej Sądu Najwyższego wyrażonej w art. 1 ust. 1 pkt. 1a ustawy o Sądzie Najwyższym jako kształtującej prawo przez wydawanie orzeczeń o znaczeniu precedensowym. Tymczasem podstawową funkcją jurysdykcyjną Sądu Najwyższego jest nadzór nad działalnością sądów przez zapewnienie zgodności z prawem i jednolitości orzeczeń sądów powszechnych i sądów wojskowych. W postępowaniu cywilnym nadzór ten polega przede wszystkim na dokonywaniu oceny prawidłowości wykładni i stosowania prawa przez sądy powszechne, natomiast ustalenia faktyczne stanowiące podłoże rozpoznawanych spraw oraz poprzedzająca je ocena dowodów pozostaje domeną sądów *meriti*¹²⁴.

Przystępując do rozważania zgłoszonego zagadnienia prawnego, Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności przedstawił stosowane rozwiązania. I tak w uchwałach: z 30.5.1994 r., z 9.3.1995 r.¹²⁵, oraz w postanowieniach: z 16.5.1997 r.¹²⁶, z 20.3.1998 r.¹²⁷, z 13.12.2001 r.¹²⁸, z 21.1.2004 r.¹²⁹, z 23.1.2004 r.¹³⁰ Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być przez sąd wieczystoksięgowy uwzględniony, jeżeli w chwili wpisu dłużnik nie jest już właścicielem (bądź użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, którą zbył po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Sąd wywiódł swój pogląd z przepisu art. 109 u.k.w.h., zgodnie z którym wpis hipoteki przymusowej następuje przeciwko takiemu właścicielowi (lub użytkownikowi wieczystemu) nieruchomości, który jest dłużnikiem wnioskodawcy. Ponadto przepis art. 626⁸ § 2 KPC nakłada na sąd wieczystoksięgowy obowiązek badania, czy wpis hipoteki następuje przeciwko takiemu właśnie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu. W związku z tym Sąd Najwyższy przyjął, że w postępowaniu wieczystoksięgowym ma zastosowanie – w zw. z art. 13 § 2 KPC – art. 316

¹²⁴ Por. postanowienie SN z 23.10.2010 r., III CSK 288/08, Legalis nr 285219.

¹²⁵ Zob. cyt. uchwały SN: z 30.5.1994 r., III CZP 72/94, z 9.3.1995 r., III CZP 149/94.

¹²⁶ Postanowienie SN z 16.5.1997 r. III CKU 66/97 (niepublikowane).

¹²⁷ Zob. cyt. postanowienie SN z 20.3.1998 r., I CKN 541/97.

¹²⁸ Postanowienie SN z 13.12.2001 r. I CKN 369/01 (niepublikowane).

¹²⁹ Postanowienie SN z 21.1.2004 r. IV CK 346/02 (niepublikowane).

¹³⁰ Uchwała SN z 23.1.2004 r. III CK 245/02, OSP 2005 Nr 1, poz. 3.

KPC. Oznacza to, że sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego z chwili orzekania, a więc przeniesienie własności nieruchomości przez dłużnika nie może być pominięte także wówczas, gdy nastąpiło po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Wprawdzie ustawa o księgach wieczystych i hipotece normuje pewne kwestie samodzielnie, eliminując stosowanie w tym zakresie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, niemniej nie zawiera przepisu, który wyklucza stosowanie przepisu art. 316 § 1 KPC. Jednocześnie Sąd Najwyższy stwierdził, że do stanowiska odmiennego nie prowadzi przepis art. 29 u.k.w.h. Czym innym jest wynikająca z przytoczonego przepisu moc wsteczna wpisu, czym innym natomiast – ocena zasadności wniosku o wpis, czyli dopuszczalności wpisu. Moc wsteczna wpisu, będąc jedną z zasad postępowania wieczystoksięgowego, oznacza tylko to, że powstanie skutków prawnych wpisu jest wcześniejsze niż data jego orzekania. Zasada ta ma znaczenie przy określaniu pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej oraz ujawnionych w księdze praw osobistych i roszczeń (art. 12 u.k.w.h. i art. 20 u.k.w.h.). Moc wsteczna wpisu dotyczy dokonanego wpisu, a więc takiego, którego dopuszczalność została już poddana ocenie sądu.

W uzasadnieniu postanowienia z 21.1.2004 r.¹³¹ Sąd Najwyższy – podzielając tezę o potrzebie odpowiedniego stosowania art. 316 § 1 KPC w postępowaniu wieczystoksięgowym – zwrócił uwagę również na dwa aspekty związane z wzajemną relacją kolidujących wniosków o wpis w księdze wieczystej. Po pierwsze, znaczenie decydujące dla możliwości uwzględnienia wniosku może mieć kolejność, w jakiej jest on rozpatrywany. Decyduje ona zwłaszcza w tych przypadkach, gdy wpis ma charakter konstytutywny. Sądy wieczystoksięgowe wprawdzie powinny się kierować kolejnością wpływu wniosków, jednakże jest to jedynie postulat, zalecenie o charakterze „dobrej rady”, a nie wymóg ustawowy wynikający z przepisów art. 626⁶ KPC i art. 626⁷ KPC. Po drugie, ze względu na jedynie odpowiednie stosowanie przepisów o procesie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2

¹³¹ Postanowienie SN z 21.1.2004 r., IV CKN 346/02, Legalis nr 66761

KPC), należy wykluczyć powoływanie się na art. 192 pkt 3 KPC w tych przypadkach, w których wpis prawa w księdze wieczystej zależy od ujawnienia w niej zbycia innego prawa. Sąd Najwyższy podniósł nadto, że postępowanie wieczystoksięgowe ma szczególny charakter i powinno zmierzać do ujawnienia w księdze wieczystej stanu aktualnego, zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Częściowo zbieżny z powyższym orzeczeniem tok rozumowania leży u podstaw orzeczeń Sądu Najwyższego: z 20.12.2005 r.¹³², z 6.5.2005 r.¹³³, z 4.2.2005 r.¹³⁴, z 14.2.2003 r.¹³⁵ oraz z 23.9.1998 r.¹³⁶ Zauważa się w nich, że art. 626⁶ KPC nie rozstrzyga o kolejności rozpoznania wniosków, lecz o ich kolejności w ogóle. Kierowanie się tą kolejnością nie jest nakazem ustawowym. W postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie stosuje się art. 8 u.k.w.h. Z kolei skutek wsteczny wpisu wynikający z 29 u.k.w.h. jest związany tylko z takim wpisem, który jest dopuszczalny w chwili jego dokonania.

Przeciwnie stanowisko wynika z szeregu orzeczeń Sądu Najwyższego, wśród których należy wskazać w pierwszej kolejności uchwałę Sądu Najwyższego z 29.4.2008 r.¹³⁷, w której nawiązano do stanowiska wyrażonego we wcześniejszych orzeczeniach Sądu Najwyższego, że przeniesienie prawa własności nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej (a także innego wpisu o charakterze konstytutywnym) na podstawie wniosku złożonego wcześniej.

Podzielenie stanowiska co do skutków niezachowania przez sąd zasady kolejności rozpoznawania wniosków o wpis oraz rygorystycznego uznawania zdarzeń prawnych zaszłych już po złożeniu wniosku prowadziłoby do pozbawienia treści normatywnej przepisów o hipotecznym zabezpieczeniu wierzytelności, a w konsekwencji także do pozbawienia wierzyciela możliwości zaspokojenia się.

¹³² Orzeczenie SN z 20.12.2005 r., V CK 307/05 (niepublikowane).

¹³³ Orzeczenie SN z 6.5.2005 r. II CK 683/04 LEX nr 424355.

¹³⁴ Orzeczenie SN z 4.2.2005 r. I CK 512/04 Monitor Prawniczy 2005 Nr 5.

¹³⁵ Orzeczenie SN z 14.2.2003 r. IV CKN 1770/00 (niepublikowane).

¹³⁶ Orzeczenie SN z 23.9.1998 r. II CKN 720/97 (niepublikowane).

¹³⁷ Uchwała SN z 29.4.2008 r. III CZP 17/08 LEX nr 369673.

Sąd Najwyższy przyjął, że przepisy art. 626⁶ § 1 KPC, art. 626⁷ § 1 KPC i art. 8 u.k.w.h. muszą mieć znaczenie dla prowadzenia ksiąg wieczystych, bowiem w przeciwnym razie byłyby zbędne. Przepisy art. 2 u.k.w.h., art. 3 u.k.w.h. i art. 8 u.k.w.h., art. 626⁶ § 1 KPC, art. 626⁷ § 1 KPC ukierunkowują całą działalność sądów wieczystoksięgowych na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów dla bezpieczeństwa obrotu. *Ratio legis* i ranga wymienionych przepisów prowadzi do wniosku, że nabywca nieruchomości po ujawnieniu wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej nie może zasłaniać się nieznaną sobie tego faktu i musi się liczyć z tym, że stan prawny nieruchomości może ulec zmianie.

Poza tym Sąd Najwyższy uznał potrzebę stosowania przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 192 pkt 3 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC. Podkreślił, że w przepisach o postępowaniu nieprocesowym, w tym też w przepisach o postępowaniu wieczystoksięgowym, brak jest regulacji dotyczącej zbycia nieruchomości po wszczęciu postępowania o wpis prawa. Postępowanie o wpis hipoteki przymusowej ma zaś wspólne cechy ze sporem o nieruchomość, występują w nim bowiem przeciwstawne interesy wierzyciela i dłużnika. Te same zatem racje, które przemawiają za ochroną strony przeciwnej w procesie w razie zbycia przedmiotu sporu, przemawiają za ochroną wierzyciela w razie zbycia nieruchomości w toku postępowania o wpis hipoteki przymusowej. Zbycie nieruchomości w toku postępowania o wpis hipoteki przymusowej, a więc po uczynieniu wzmianki o wpis, pozostaje bez znaczenia dla dalszego biegu postępowania, a wpis odniesie skutek wobec nabywcy. Za takim rozwiązaniem przemawia też nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzona ustawą z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie, polegająca na przeniesieniu przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego zamieszczonych w ustawie o księgach wieczystych do Kodeksu postępowania cywilnego po ich zmodyfikowaniu. Gdyby więc wolą racjonalnego ustawodawcy

było wyłączenie stosowania art. 192 pkt 3 KPC w postępowaniu wieczystoksięgowym, stanowiącym szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego, to dałby temu wyraz w redakcji tych przepisów. Skoro tego nie uczynił, nie można zakładać, że jest to wynikiem przeoczenia.

Analizując rozbieżne stanowiska co do potrzeby stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 KPC i art. 192 pkt 3 KPC, Sąd Najwyższy odniósł się do zagadnienia kognicji sądu w sprawach o wpis do księgi wieczystej.

Przepis art. 626⁸ KPC całkowicie kształtuje rolę sądu wieczystoksięgowego. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd jest związany jego granicami. Bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Artykuł 626⁸ KPC w § 1–11 zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego. Nie stanowi zatem argumentu za stosowaniem w tym postępowaniu art. 316 § 1 KPC fakt, że postępowanie to nie zawiera regulacji, która wyłączałaby stosowanie przewidzianej w tym przepisie zasady orzekania. Z art. 626⁸ KPC wynika, że skoro sąd prowadzący księgę wieczystę ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów. Innym materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Skoro więc sąd w sprawie o wpis nie prowadzi postępowania dowodowego za wyjątkiem dowodu z dokumentów, to nie ma prawnego sensu (odpowiednio zastosowane) unormowanie z art. 316 § 1 KPC, iż sąd ten wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu składane są równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku. Stosowanie więc w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 KPC nie ma racji bytu.

Za nieprzekonujący Sąd Najwyższy uznał argument, że stosowanie art. 316 § 1 KPC jest niezbędne w systemie, w którym księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, gdyż zmiany w prawie własności nieruchomości następują pozaksięgowo, a ich ujawnienie w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym, bada się w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Postępowanie prowadzone w trybie art. 10 u.k.w.h. nie należy do kognicji sądu wieczystoksięgowego. Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym prowadzone jest w trybie procesowym, zaś sąd w sprawach o wpis do księgi wieczystej orzeka w trybie nieprocesowym. Konsekwentnie przyjąć należy, że ustawodawca nie wyposażył sądu wieczystoksięgowego w możliwość ustalania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, a zatem sąd ten związany jest chwilą złożenia wniosku o wpis.

W podsumowaniu Sąd Najwyższy stwierdził, że wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej. Od daty prawidłowego złożenia wniosku liczą się skutki prawne dokonanego na jego podstawie wpisu. Przedmiotem posiedzeń jest badanie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i treści księgi wieczystej. Postępowania dowodowego w znaczeniu takim jak w procesie cywilnym sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić. Oznacza to, że dokonanie wpisu na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przeprowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń nie może usprawiedliwiać art. 34 u.k.w.h., który dla ujawnienia właściciela dopuszcza wykazanie odpowiednimi dokumentami następstwa prawnego po osobie wpisanej jako właściciel. Nie zmienia on bowiem kognicji sądu wieczystoksięgowego a także kognicji sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu. Pogląd ten znajduje potwierdzenie również w treści art. 626² § 4 KPC, który – analizowany łącznie z art. 626⁸ § 2 KPC – pozwala na uznanie, że w razie stwierdzenia jakichkolwiek niezgodności pomiędzy

treścią księgi wieczystej a załączonymi do wniosku dokumentami, prowadzącymi do ustalenia, że nastąpiła zmiana w prawie własności, sąd powinien zwrócić wniosek i dokonać wpisu ostrzeżenia (art. 626¹³⁸ § 1 KPC)¹³⁸. Sąd wieczystoksięgowy nie ma żadnych podstaw do prowadzenia postępowania dowodowego i ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Sąd ten nie może przeprowadzać dowodu ze świadków czy innych dowodów, o których mowa w części ogólnej Kodeksu postępowania cywilnego. Nie może w zasadzie prowadzić żadnego postępowania dowodowego za wyjątkiem dowodu z dokumentów.

Przepis art. 316 § 1 KPC stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Przepis ten zatem umożliwia i nakazuje sądowi rozpoznającemu sprawę w procesie ocenę „całokształtu” stanu rzeczy przed wydaniem wyroku, podczas gdy sąd wieczystoksięgowy ma „badać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej”.

Niezasadne, w ocenie Sądu Najwyższego, jest twierdzenie, że przepis art. 316 § 1 KPC bez żadnych wyjątków wyznacza podstawy orzekania przez sąd. Jest to tym bardziej nie do przyjęcia w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym ten przepis miałby zastosowanie zgodnie z art. 13 § 2 KPC jedynie odpowiednio, a nie „wprost”. Zwłaszcza w tych przypadkach, kiedy wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, a nie deklaratoryjny, gwarantowana przez instytucję ksiąg wieczystych ochrona pewności i bezpieczeństwa obrotu stałaby się złudna, jeżeli oddalenie wniosku o wpis ze względu na przewłaszczenie nieruchomości na osobę trzecią miałoby sankcjonować nieuczciwą praktykę polegającą na zbywaniu nieruchomości przez dłużnika przed konstytutywnym wpisem hipoteki zabezpieczającej wierzytelność.

¹³⁸ To raczej odosobniony pogląd. Wydaje się, że w razie stwierdzenia jakichkolwiek niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a załączonymi do wniosku dokumentami, prowadzącymi do ustalenia, że nastąpiła zmiana w prawie własności, której ujawnienia nie obejmowało żądanie wniosku, powinno skutkować oddaleniem wniosku i dokonaniem wpisu ostrzeżenia w trybie art. 626¹³⁸ § 1 KPC.

Stosowanie art. 316 § 1 KPC „odpowiednio”, czyli z modyfikacjami wynikającymi z odrębnego niż w procesie celu postępowania wieczystoksięgowego, również nie znajduje uzasadnienia w świetle uregulowanej w przepisie art. 626⁸ KPC ograniczonej kognicji sądu.

Brzmienie tego przepisu jako przepisu szczególnego w sprawach wieczystoksięgowych wyklucza możliwość stosowania art. 316 § 1 KPC.

Z kognicją sądu wieczystoksięgowego ściśle wiąże się kwestia kolejności rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej. O kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Jeżeli na podstawie złożonych dokumentów sąd zauważy zmianę w prawie własności, stosuje art. 626¹³ § 1 KPC, czyli dokonuje z urzędu wpisu ostrzeżenia. W ten sposób ustawodawca świadomie i celowo ograniczył kognicję sądu wieczystoksięgowego. Wprowadzając środek prawny w postaci ostrzeżenia, ustawodawca wyraził wolę, aby wszelkie ewentualne niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym usuwane były w drodze powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 u.k.w.h.). Droga tego powództwa jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodność taka nie może zostać osiągnięta poprzez czynności sądu wieczystoksięgowego, polegające na załatwianiu wniosków wbrew kolejności ich złożenia czy na dokonywaniu samowolnej, bo pozbawionej podstaw prawnych oceny, czy przyjąć stan prawny z chwili orzekania o wpisie, czy z chwili złożenia wniosku. Takich wątpliwości sąd wieczystoksięgowy nie ma prawa rozstrzygać dlatego, że nie może prowadzić postępowania dowodowego. W związku z tym decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłoby do pozbawienia

znaczenia art. 626⁶ § 1 KPC. Kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej należy uznać za nakaz ustawowy, a nie tylko postulat. Wobec jednak kategorycznego brzmienia art. 626⁶ § 1 KPC sąd nie może – w razie stwierdzenia, że złożone wnioski wzajemnie się wykluczają – dowolnie wybierać, który z nich zostanie rozpatrzony w pierwszej kolejności przez dokonanie wpisu, a który – w wyniku pozytywnego załatwienia poprzedniego – zostanie oddalony i w konsekwencji nie nastąpi wpis prawa do księgi wieczystej. Sąd ma obowiązek rozpoznawać wnioski zgodnie z kolejnością ich wpływu.

Zachowanie kolejności rozpoznania wniosków o wpis nie usuwa samo przez się groźby uniemożliwienia przez dłużnika realizacji ochrony interesu wierzyciela hipotecznego poprzez ustanowienie hipoteki przymusowej. Kolejność dokonywania wpisu według kolejności wpływu wniosku do sądu ma jednak znaczenie podstawowe, gdyż porządkuje działania sądu wieczystoksięgowego, wraz z szybkością dokonywania wpisów spełnia również funkcję zabezpieczającą wierzyciela przed pozbyciem się majątku przez dłużnika dokonany pomiędzy ustanowieniem hipoteki a jej wpisaniem do księgi wieczystej, a tym samym chroni wierzyciela przed czynnościami dłużnika zmierzającymi do usunięcia majątku spod egzekucji. Naruszenie tej kolejności przez sąd może stać się podstawą do zakwestionowania prawidłowości dokonanego wpisu.

Gwarancja pełnej ochrony wierzyciela ustanawiającego hipotekę przymusową zależy także od uniezależnienia wpisu hipoteki od dalszego przysługiwania dłużnikowi osobistemu własności nieruchomości podlegającej obciążeniu. Wychodząc z tego założenia, Sąd Najwyższy przyjął również, że przeniesienie prawa własności nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej na podstawie złożonego wcześniej wniosku. Uznał zatem potrzebę odpowiedniego stosowania przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym przepisu art. 192 pkt 3 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC. Oznacza to, że zbycie w toku sprawy o wpis hipoteki prawa własności nieruchomości nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy o wpis. Jednocześnie Sąd Najwyższy podkreślił,

że brak jest jakichkolwiek podstaw jurydycznych do niestosowania tej zasady w postępowaniu wieczystoksięgowym; także w zakresie postępowania o wpis hipoteki. W związku z jedynie odpowiednim stosowaniem art. 192 pkt 3 KPC należy przyjąć jako termin, po którym zbycie nieruchomości nie ma wpływu na dalszy bieg postępowania, chwilę wpisu w księdze wieczystej wzmianki o wniosku. Od tego bowiem momentu nikt nie może zastrzekać się nieznaną do dokonanej wzmianki (art. 2 zd. 2 *in fine* u.k.w.h.).

Za odpowiednim stosowaniem przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym przepisu art. 192 pkt 3 KPC przemawia też okoliczność, że zasada stabilizacji postępowania obowiązuje zarówno na etapie postępowania rozpoznawanego, jak i egzekucyjnego. W świetle art. 930 KPC, jeżeli rozporządzenie nieruchomości polega na jej zbyciu, na potrzeby egzekucji przyjmuje się swoistą fikcję prawną polegającą na uznawaniu dłużnika w dalszym ciągu za właściciela nieruchomości, mimo że zrealizował się skutek prawnorzeczowy umowy polegający na przeniesieniu własności nieruchomości na nowego nabywcę. Egzekucję prowadzi się w dalszym ciągu tak, jak gdyby w ogóle nie doszło do zbycia nieruchomości.

Do stanowiska, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, skłaniają również argumenty natury konstytucyjnej, w tym przede wszystkim konieczność prowadzenia sprawiedliwego postępowania (wieczystoksięgowego). Efektu czytelnych zasad procedowania nie zapewniałaby sytuacja, w której sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonywać wpisów według swego uznania, dowolnie, wbrew kolejności złożenia wniosków o wpis, pomijając chwilę ich złożenia. Bez wątpienia byłoby to naruszenie konstytucyjnych zasad równości i sprawiedliwości. Nie budzi wątpliwości, że wykładnia przepisu art. 626⁶ KPC jako postulatu, a nie jako wiążącego sąd ustawowego obowiązku rozpoznawania wniosków według kolejności wpływu do sądu, dawałaby sądowi wieczystoksięgowemu nadmierną i nieuprawnioną dowolność, powodującą brak u uczestników obrotu pewności prawa i stanu prawnego nieruchomości.

II.8. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu praw do księgi wieczystej

Wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.). W ten sposób ustawodawca określił minimum wymagań formalnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Nie jest dokumentem w rozumieniu art. 31 ust. 1 u.k.w.h., stanowiącym podstawę do wpisu zmiany prawa własności, zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości przesłane do sądu prowadzącego księgę wieczystą na podstawie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. W ust. 2 przepis ten przewiduje szczególny rodzaj dokumentu stanowiącego podstawę wpisu z urzędu. Wzór zawiadomienia, na podstawie delegacji ustawowej, określa w drodze rozporządzenia Minister Sprawiedliwości¹³⁹.

Ze względu na wymagania określone w art. 31 u.k.w.h. oraz innych szczególnych przepisach podstawą wpisu w księdze wieczystej nie może być kserokopia dokumentu. Zasada notarialnego poświadczania podpisu na dokumencie nie odnosi się do dokumentów urzędowych w rozumieniu art. 244 KPC. Jeżeli dokument znajduje się w aktach organów lub podmiotów, to za wystarczający uznać należy urzędowo poświadczony przez organ lub podmiot odpis lub wyciąg z dokumentu (art. 250 § 1 KPC). Tylko bowiem taki odpis stanowi ważną podstawę wpisu do księgi wieczystej i zapewnia bezpieczeństwo obrotu. Jeśli zaś za podstawę wpisu będzie służył dokument prywatny, to zgodnie z art. 31 u.k.w.h. wymagana jest forma z podpisem notarialnie poświadczonym.

Podstawa wpisu, o której mowa w art. 31 u.k.w.h., musi istnieć już w chwili złożenia wniosku o wpis. Jak już wspomniano w rozdziale II.7., sąd, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. W związku z tym sąd nie może dopiero w ramach tego postępowania poszukiwać przesłanki wpisu¹⁴⁰.

¹³⁹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie wzoru zawiadomienia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (Dz. U., poz. 1395).

¹⁴⁰ Podobnie SN w postanowieniu z 2.12.1997 r., II KKN 484/97, Legalis nr 31914.

Podstawę wpisu do księgi wieczystej może również stanowić przepis prawa. Dzieje się tak wtedy, gdy przepis stwierdza nabycie *ex lege* prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia. Jest to wyjątek od zasady wyrażonej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h.¹⁴¹. Na uwagę zasługuje fakt, że przepis prawa będący podstawą wpisu może już nie być obowiązującym prawem w dacie dokonania wpisu. Co do zasady wpis do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny. Nabycie prawa nastąpiło pod rządem obowiązujących przepisów, lecz jego ujawnienie następuje w późniejszym czasie lub okoliczność powstania prawa w przeszłości ma znaczenie dla wykazania następstwa prawnego wnioskodawcy po osobie ujawnionej w księdze wieczystej jako uprawnionej¹⁴².

Wpis do księgi wieczystej może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy w granicach swej kognicji bada jedynie treść dokumentu dołączonego do wniosku. Nie ma natomiast możliwości czynienia ustaleń niewynikających z treści dokumentu. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika¹⁴³.

Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Nie należy interpretować tego przepisu jako dopuszczalności prowadzenia przez

¹⁴¹ Por. postanowienia SN: z 24.6.1997 r., II CKN 216/97, Legalis nr 31377, z 23.5.2002 r., IV CKN 1093/00, Legalis nr 58945.

¹⁴² Np. uchwały SN: z 7.10.2009 r., III CZP 69/09, Legalis nr 172285: „Przepis art. 2 ustawy z 30.5.1962 r. – Prawo wodne (Dz. U. Nr 34, poz. 158 ze zm.) stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej nabycia prawa własności przez Skarb Państwa bez potrzeby stwierdzenia nabycia tego prawa orzeczeniem sądu, chyba że zachodzi konieczność uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”; z 27.6.2013 r., III CZP 29/13, Legalis nr 680023: „Przepis art. 713 Kodeksu Cywilnego Napoleona może stanowić samodzielną podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa”.

¹⁴³ Por. postanowienia SN: z 22.5.2003 r., II CKN 109/01, Legalis nr 60018, z 28.2.2013 r., III CSK 171/12, Legalis nr 719227.

sąd wieczystoksięgowy postępowania w kierunku uzgadniania treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jak już wyżej podkreślono, kognicja sądu w sprawach o wpis do księgi wieczystej nie obejmuje prowadzenia postępowania dowodowego. Nie można również z przepisu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wywieść wniosku, że każde orzeczenie sądu, ostateczna decyzja administracyjna lub dokument wykazujący niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może stanowić podstawę prawną wpisu.

Na wnioskodawcy spoczywa obowiązek dołączenia do wniosku wszystkich dokumentów stanowiących podstawę wpisu (art. 626² § 3 KPC). Sąd, rozpoznając wniosek, zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 KPC ocenia zgłoszone żądanie, bada dołączone dokumenty oraz treść księgi wieczystej. Postępowanie wieczystoksięgowe jest bardzo sformalizowane. Opiera się na dokumentach stanowiących podstawę wszelkich wpisów.

Wpis w księdze wieczystej może być wadliwy już w chwili jego dokonania (np. gdy nastąpił na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, która następnie została uchylona albo stwierdzono jej nieważność, czy też na podstawie czynności prawnej, która została unieważniona przez sąd). Powstaje wówczas pytanie, czy usunięcie niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić tylko w ramach powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Czy może to również nastąpić w postępowaniu wieczystoksięgowym poprzez przedłożenie, zgodnie z art. 31 ust. 2 u.k.w.h., innego orzeczenia sądu? Inaczej mówiąc, czy do wyeliminowania wpisu wadliwego wystarczające jest tylko jego wykreślenie.

Jeśli wykreślenie ostatniego wadliwego wpisu spowoduje przywrócenie stanu poprzedniego (zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym), to do jego dokonania wystarczające jest orzeczenie sądu lub inny odpowiedni dokument (bez konieczności wytaczania powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h.)¹⁴⁴. Jeśli wykreślenie

¹⁴⁴ Por. orzeczenia SN, w których nie wyklucza się możliwości usunięcia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów bez potrzeby wykorzystania postępowania przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.: wyrok z 19.11.2004 r., V CK 251/04, Legalis nr 73831; postanowienia: z 21.6.2012 r., II CSK 504/11, Legalis nr 544249, z 19.7.2006 r., I CSK 151/06, Legalis nr 304553, z 10.10.2007 r., I CSK 232/07, Legalis nr 128072, z 5.11.2008 r., I CSK 169/08, Legalis nr 553461, z 25.8.2011 r., II CSK 665/10, Legalis nr 391470.

niezgodnego wpisu nastąpi jednocześnie z ujawnieniem aktualnego właściciela, wykazującego swe następstwo prawne w trybie przepisu art. 34 u.k.w.h. po osobie wpisanej w dziale II księgi wieczystej, to wówczas stosowne orzeczenie sądu będzie wystarczającą podstawą do dokonania wpisu usuwającego niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem rzeczywistym.

Niezgodność wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może być także konsekwencją rozpoznania konkurujących ze sobą wniosków o wpis, według kolejności ich wpływu. W takich przypadkach wadliwość dokonanego wpisu może stwierdzać późniejsze orzeczenie sądu albo ostateczna decyzja administracyjna odnoszące się do zdarzenia prawnego ujętego w dokumencie, który stanowił materialnoprawną podstawę wpisu. Możliwość uwzględnienia takiego orzeczenia albo innego odpowiedniego dokumentu w ramach postępowania wieczystoksięgowego będzie uzależniona od tego, czy ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości będzie możliwe na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu. Nie będzie tak wówczas, gdy ustalenie stanu prawnego nieruchomości będzie wymagało uwzględnienia innych dodatkowych okoliczności ponad te, które były przedmiotem oceny wyrażonej w orzeczeniu sądu lub innym dokumencie. W takich przypadkach będzie zachodziła konieczność przedstawienia wyroku wydanego w następstwie rozpoznania powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h. W ramach postępowania wieczystoksięgowego nie wszystkie prawnie doniosłe okoliczności mogą być uwzględnione (np. wada oświadczenia woli czy działanie w zaufaniu do rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Zakres środków dowodowych jest bowiem w tym postępowaniu bardzo ograniczony i nie obejmuje innych ustaleń sądu, jak tylko tych dokonywanych w trybie art. 626⁸ § 2 KPC.

Ocena, czy orzeczenie sądu lub inny odpowiedni dokument stanowi wystarczającą podstawę do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, czy też zachodzi potrzeba ustalenia dodatkowych, prawnie doniosłych okoliczności wykraczających poza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, musi być dokonana z uwzględnieniem

podstawy wadliwego – według składającego wniosek na podstawie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. – wpisu¹⁴⁵.

Wadliwość dokonanego wpisu będzie miała miejsce również wtedy, gdy prawo własności zostało wpisane do księgi wieczystej na rzecz osoby, na którą opiewał akt własności ziemi, mimo że osoba ta pozostawała w związku małżeńskim. Nie chodzi tu o wadliwą decyzję administracyjną będącą podstawą wpisu, lecz o ewentualny spór co do składu majątku wspólnego małżonków. Zdarzało się bowiem często, że w akcie własności ziemi (decyzji administracyjnej) wydanym na podstawie art. 1 ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych¹⁴⁶ jako osobę uwłaszczoną wymieniano tylko jednego z małżonków. W orzecznictwie pojawił się więc problem, czy – w razie ujawnienia w księdze wieczystej jako właściciela tylko jednego z małżonków drugiemu małżonkowi do ujawnienia przysługującego mu prawa – pozostaje jedynie wytoczenie powództwa w trybie art. 10 u.k.w.h., czy też, przedstawiając odpis skrócony aktu małżeństwa, może się domagać wpisu na prawach ustawowej wspólności. Inaczej mówiąc, czy w postępowaniu o wpis prawa własności na rzecz nabywcy dopuszczalne jest ustalenie, że właścicielem nieruchomości jest także małżonek niewymieniony w tytule prawnym, jednakże tylko wtedy, gdy do wniosku o wpis załączone zostanie, poza odpisem aktu małżeństwa, oświadczenie obojga małżonków – w formie aktu notarialnego – o pozostawaniu przez nich w chwili nabycia we wspólności ustawowej.

W uchwale z 29.1.1993 r.¹⁴⁷ Sąd Najwyższy opowiedział się za stanowiskiem dopuszczającym w postępowaniu wieczysto-księgowym dokonanie ustalenia przynależności nieruchomości do majątku wspólnego jedynie wtedy, gdy uprawnieni wyrażą na to zgodę w przepisanej formie (akt notarialny, oświadczenie z podpisem notarialnie poświadczonym). W postępowaniu tym sąd nie rozstrzyga bowiem sporów dotyczących własności. Do-

¹⁴⁵ Tak SN w uzasadnieniu postanowienia z 21.6.2012 r., II CSK 504/11, Legalis nr 544249.

¹⁴⁶ Ustawa z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz. U. Nr 27, poz. 250).

¹⁴⁷ Uchwała SN z 29.1.1993 r., III CZP 172/92, Legalis nr 27962.

konanie wspomnianego ustalenia byłoby możliwe tylko w razie przedstawienia sądowi wieczystoksięgowemu, poza odpisem aktu małżeństwa, oświadczeń obojga małżonków stwierdzających zgodnie, że w chwili uwłaszczenia pozostawali oni we wspólności majątkowej.

Jednakże powyższe stanowisko nie jest jedynym uprawnionym na tle rozważanej kwestii. W uchwale z 14.4.1994 r.¹⁴⁸ Sąd Najwyższy zaprezentował bardziej liberalny pogląd w tej materii. Stwierdził bowiem, że akt własności ziemi, z którego wynika nabycie przez jednego z małżonków własności nieruchomości rolnej – na podstawie ustawy z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych – wraz z aktem małżeństwa stanowią podstawę do założenia księgi wieczystej i wpisania w niej drugiego z nich, jeżeli 4.11.1971 r. pozostawali oni w ustawowej wspólności małżeńskiej. W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano na odmienną sytuację, w której postępowanie wieczystoksięgowe dotyczy założenia księgi wieczystej i wpisania w dziale II takiej księgi jako właścicieli na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej obojga małżonków. W sytuacji takiej nie jest możliwe skorzystanie z powództwa o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (księga wieczysta nie została jeszcze założona). Dokonanie wpisu, mimo niezłożenia przez małżonków wzmiankowanych wyżej oświadczeń, odpowiada potrzebom praktyki. Nie pozbawia przy tym oczywiście małżonków możliwości kwestionowania ujawnionego wpisu z uwagi na jego niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest wyłączone czynienie ustaleń z uwzględnieniem domniemań faktycznych i prawnych.

W praktyce orzeczniczej sądy wieczystoksięgowe na ogół stosują to bardziej liberalne rozwiązanie, choć nie można wykluczyć, że w konkretnym, bardziej skomplikowanym stanie faktycznym sąd skieruje uczestników na drogę procesu w trybie art. 10 u.k.w.h.

¹⁴⁸ Uchwała SN z 14.4.1994 r., III CZP 45/94, Legalis nr 28560. Podobnie SN w postanowieniu z 24.4.2008 r., IV CSK 33/08, Legalis nr 167832.

Do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa. Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia. Przepis ten stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa, jednakże gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa innej jeszcze osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu (art. 32 ust. 1–3 u.k.w.h.).

Z zagadnieniem podstawy wpisu do księgi wieczystej wiąże się zasada nieprzerwanego następstwa prawnego osób ujawnionych w księdze wieczystej. Zgodnie z przepisem art. 34 u.k.w.h. wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona. Jednakże do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Tym samym nie jest konieczne ujawnianie wszystkich kolejnych rzeczywistych właścicieli. Osoba ubiegająca się o wpis do księgi wieczystej musi albo wykazać wprost, że jest następcą prawnym osoby aktualnie wpisanej, albo przedstawić i wykazać ciąg następstw prawnych po niej. Dowody przejścia, ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia prawa, które ma być wpisane, powinny zatem pochodzić od takiej osoby lub jej dotyczyć i mieć formę dokumentu (z wyjątkiem sytuacji, gdy wpis jest dokonywany bezpośrednio na podstawie przepisu prawa). Oznacza to, że nie jest dopuszczalne wwiązanie się w następstwo prawne po jednym z podmiotów, którego wprowadzie dotyczył wpis prawa własności dokonany wcześniej, ale został wykreślony, albo podmiotu, który sam lub którego poprzednik prawny nie był w ogóle ujawniony w księdze wieczystej¹⁴⁹.

Wykazanie następstwa prawnego po osobie wpisanej jako właściciel podlega badaniu przez sąd wieczystoksięgowy w granicach jego kognicji wynikającej z art. 626⁸ § 2 KPC.

¹⁴⁹ Por. uzasadnienie postanowienia SN z 7.3.2013 r., IV CSK 415/12, Legalis nr 728641.

Szczególne problemy przy ujawnianiu w księdze wieczystej prawa własności występowały (i mogą nadal występować) w przypadku przywracania prawa własności nieruchomości upaństwowionych. Dotyczy to przykładowo nieruchomości związków wyznaniowych, nieruchomości podlegających komunalizacji, nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Sposób wykazywania następstwa prawnego regulują wówczas przepisy szczególne.

Istnieją również sytuacje, gdy do wpisu zmiany osoby właściciela nie znajduje zastosowania przepis art. 34 zd. 2 u.k.w.h.

Case nr 11

Artykuł 34 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie ma zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis własności na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności.
Uchwała SN z 20.1.2010 r., III CZP 121/09, Legalis nr 183630

Powyższą uchwałę Sąd Najwyższy podjął w sprawie z wniosku Marka B. przy uczestnictwie Mateusza K. i Małgorzaty K. o wpis w księdze wieczystej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym 20.1.2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we W. postanowieniem z 25.6.2009 r.: „Czy w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis własności na podstawie sądowego postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości Sąd może badać zasadność wniosku pod kątem istnienia przesłanki wskazanej w treści przepisu art. 34 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece?”.

Stan faktyczny przedstawiał się następująco:

W postępowaniu egzekucyjnym Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z 4.12.2007 r. przysądził własność nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta, która została założona 16.2.1998 r. W chwili jej założenia właścicielem nieruchomości był dłużnik, przeciwko któremu toczyła się egzekucja zakończona następnie postanowieniem o przysądzeniu własności nieruchomości. Jednocześnie z założeniem księgi Sąd dokonał w dziale III wpisu ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości, które wykreślił 19.11.2003 r. na wniosek komornika przedkładającego posta-

nowienie o umorzeniu egzekucji. Jednakże komornik nadal prowadził egzekucję z wniosku innych wierzycieli. Składane przez niego wnioski o wpis ostrzeżeń o prowadzonych egzekucjach były przez Sąd oddalane lub zwracane przez przewodniczącego.

W dniu 22.1.2004 r. dłużnik sprzedał nieruchomość Hannie P., a 9.3.2004 r. Sąd Rejonowy wpisał ją jako właścicielkę w dziale II księgi wieczystej, w miejsce dłużnika. W tym samym dniu Sąd oddalił kolejny wniosek komornika o wpis ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. W dniu 4.6.2007 r. Hanna P. przeniosła własność nieruchomości na rzecz uczestników postępowania, tj. Mateusza K. oraz Małgorzaty K.

Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego z 4.12.2007 r. o przysądzeniu własności referendarz sądowy wpisał jako właściciela wnioskodawcę Marka B., wykreślając jednocześnie uczestników. Sąd Rejonowy, rozpoznając skargę na orzeczenie referendarza sądowego, postanowieniem z 24.2.2009 r. utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyli uczestnicy postępowania Mateusz K. i Małgorzata K. Przy jej rozpoznaniu powstało zagadnienie prawne sformułowane na wstępie.

Rozstrzygając w przedmiocie przedstawionego zagadnienia prawnego, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 34 zd. 1 u.k.w.h. ma na celu zapewnienie nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego osób ujawnionych. Służy temu uzależnienie wpisu od uprzedniego lub równoczesnego ujawnienia osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte. Od tej zasady dopuszczalne jest odstępstwo w wypadku określonym w zd. 2, gdy chodzi o wpis właściciela. Wystarczy wtedy udowodnienie następstwa prawnego odpowiednimi dokumentami. Są to dokumenty stanowiące dowód sukcesji szczegółowej albo uniwersalnej w prawa osoby uprawnionej według aktualnego stanu wpisów, która – w rzeczywistości – nie jest właścicielem, gdyż pozaksięgowe zmiany własności doprowadziły do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sposobem zniesienia tej niezgodności ma być wpisanie aktualnego właściciela. Wnioskodawca musi zatem wykazać swoje prawo odpowiednimi dokumentami obrazującymi przejęcie prawa własności

na kolejne osoby. Artykuł 34 u.k.w.h. odnosi się w zasadzie do nabycia własności w drodze czynności prawnej. Jednakże obejmuje on również wypadki nabycia własności z mocy prawa, gdy przesłanką tego nabycia jest status poprzedniego właściciela¹⁵⁰. Przepis ten ma więc zastosowanie w przypadku pochodnego nabycia własności, gdy prawo własności przechodzi z dotychczasowego właściciela na nowego, przy czym prawo pozostaje takie samo, a jedynie zmienia się jego podmiot.

Inaczej jest w przypadku pierwotnego nabycia własności nieruchomości, kiedy to z punktu widzenia skuteczności nabycia własności obojętne jest, kto był uprzednio właścicielem, a tym samym – kto ujawniony został w księdze wieczystej jako właściciel (jak przykładowo w sprawach dotyczących zasiedzenia, wywłaszczenia, nabycia w trybie postępowania egzekucyjnego, reformy rolnej czy aktów nacjonalizacyjnych).

Zgodnie z art. 999 § 1 KPC prawomocne postanowienie o przyśądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności przez wpis w księdze wieczystej. W myśl art. 1000 § 1 KPC, z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przyśądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężających na nieruchomości.

Konsekwencją pierwotnego nabycia prawa własności w trybie postępowania egzekucyjnego jest brak potrzeby wykazywania następstwa prawnego w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis tak nabytego prawa. Artykuł 34 zd. 2 u.k.w.h. nie może więc mieć zastosowania w tego typu sprawach.

- 1. Czym charakteryzuje się (w postępowaniu wieczystoksięgowym) pierwotne nabycie prawa własności nieruchomości? Podaj przykłady pierwotnego nabycia.**
- 2. Omów zasadę nieprzerwanego ciągu następstw osób ujawnionych w księdze wieczystej jako właściciel.**
- 3. Czy prawomocne postanowienie o przyśądzeniu własności w postępowaniu egzekucyjnym stanowi podstawę**

¹⁵⁰ Por. uchwała SN z 30.12.1992 r., III CZP 157/92, Legalis nr 27930.

wpisu do działu II księgi wieczystej w sytuacji, gdy osoba dłużnika nie jest ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel?

Ad 1. Z punktu widzenia postępowania wieczystoksięgowego ujawnienie pierwotnego nabycia własności nieruchomości nie wymaga wykazania przez wnioskodawcę następstwa prawnego po osobie ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel. Przepis art. 34 zd. 2 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania w sprawach, w którym wniosek obejmuje żądanie wpisania prawa nabytego w drodze zasiedzenia, wywłaszczenia, reformy rolnej, aktu nacjonalizacyjnego lub przysądzenia własności w postępowaniu egzekucyjnym. Wymienione rodzaje nabycia nie są następstwem sukcesji szczególnej lub uniwersalnej w prawa osoby ujawnionej w księdze wieczystej jako właściciel.

Ad 2. Zgodnie z przepisem art. 34 zd. 2 u.k.w.h. do ujawnienia właściciela wystarcza, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Trzeba pamiętać, że co do zasady wpis prawa własności ma charakter deklaracyjny. Kodeks cywilny dopuszcza pozaskięgowy obrót prawem własności nieruchomości. Tym samym na podstawie różnych zdarzeń prawnych możliwe jest przejście prawa własności na inną osobę bez ujawnienia tego faktu w księdze wieczystej. Aktualny właściciel nieruchomości obowiązany jest do wykazania ciągu następstw po osobie właściciela według treści księgi wieczystej.

Ad 3. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności (art. 999 § 1 KPC). Osoba

dłużnika może nie być ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel np. wtedy, gdy po zajęciu nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego nastąpiło jej zbycie. Konsekwencje dokonanego w tych warunkach rozporządzenia określa przepis art. 930 § 1 KPC, zgodnie z którym rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika. W każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy.

W opisanym powyżej stanie faktycznym, na podstawie którego zgłoszone zostało do Sądu Najwyższego zagadnienie prawne, w księdze wieczystej nie była wpisana informacja o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości. Mimo tego komornik prowadził postępowanie egzekucyjne. Można się więc zastanawiać, czy pierwszy nabywca nieruchomości Hanna P. miała świadomość tego faktu. W przypadku zaś nabywców Mateusza K. i Małgorzaty K., działających w zaufaniu do księgi wieczystej, można by podnieść zarzut działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeśli tak, to dlaczego sądy obu instancji ignorowały powyższe okoliczności i prawomocnie uznały prawidłowość wpisu prawa własności na rzecz Marka B. na podstawie postanowienia o przysądzeniu własności?

Oczywiście okoliczność działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych mogłaby być podnoszona. Podobnie można by badać działanie Hanny P. i dłużnika w aspekcie ochrony interesu wierzyciela. Jednakże okoliczności powyższe nie mogą być przedmiotem rozważań sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu w sprawie o wpis prawa. Jak już wielokrotnie powyżej zaznaczono, w postępowaniu tym sąd nie prowadzi postępowania dowodowego i nie czyni żadnych ustaleń poza tymi, jakie mieszczą się w jego kognicji. Nie wyklucza to jednak skorzystania przez przywołanych wyżej Hannę P., Mateusza K. i Małgorzatę K. z innych instrumentów prawnych w innych rodzajach postępowania cywilnego¹⁵¹.

¹⁵¹ Szerzej na temat skutków zajęcia, wpisu zajęcia do księgi wieczystej i ujawnienia kolejnych wierzycieli przyłączających się do egzekucji z nieruchomości – zob. uchwała SN (7) z 6.11.2007 r., III CZP 93/07, Legalis nr 88994, oraz glosa do niej A. Kosobudzkiej, Rejent 2009, Nr 12, s. 97–106.

Case nr 12

Zenon Kowalski, właściciel nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr 100, zmarł 10.3.2010 r. Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 1.4.2012 r. stwierdził, że spadek po Zenonie Kowalskim na podstawie ustawy nabyli jego synowie Jan i Krzysztof Kowalscy po 1/2 części. Bracia Kowalscy na podstawie powyższego postanowienia ujawnili w księdze wieczystej nr 100 prawo własności na swoją rzecz. Sąd dokonał wpisu własności w dniu 10.5.2013 r.

Marta Nowak w dniu 5.6.2017 r. wystąpiła do Sądu Rejonowego w K., prowadzącego księgę wieczystą nr 100, o wpisanie na jej rzecz prawa własności nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 15.12.2009 r. o stwierdzenie nabycia nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr 100 przez zasiedzenie. Zenon Kowalski był uczestnikiem postępowania w sprawie z wniosku Marty Nowak o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr 100.

Sąd Rejonowy w K. w osobie referendarza sądowego w dniu 2.8.2017 r. dokonał w dziale II księgi wieczystej nr 100 wpisu wykreślenia prawa własności na rzecz Jana i Krzysztofa Kowalskich oraz wpisał w ich miejsce własność na rzecz Marty Nowak. Wpis do księgi wieczystej nie wymaga uzasadnienia. Przychyłając się do wniosku, referendarz uznał, że uzyskanie własności nieruchomości w drodze zasiedzenia jest pierwotnym sposobem nabycia. W związku z tym na wnioskodawczyni nie ciążył obowiązek wykazania zgodnie z przepisem art. 34 u.k.w.h. następstwa prawnego po wpisanych właścicielach braciach Kowalskich.

Skargę na wpis złożyli uczestnicy postępowania Jan i Krzysztof Kowalscy i wnieśli o uchylenie zaskarżonego wpisu. W uzasadnieniu podnieśli, że nie wiedzieli o tym, iż Marta Nowak stała się właścicielką nieruchomości przez zasiedzenie. Ich ojciec Zenon Kowalski nie informował ich o toczącym się postępowaniu w sprawie o zasiedzenie. W dacie otwarcia spadku nie mieszkali z ojcem. Nie interesowali się też nieruchomością, która była jego własnością. Po uzyskaniu postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku ujawnili swoje prawa w księdze wieczystej. Nie uczyniła tego natomiast Marta Nowak, która zwlekała ze złożeniem

wniosku przez wiele lat. W związku z tym powinna ponieść konsekwencje swojego zaniedbania.

Jakie powinno zapaść rozstrzygnięcie w wyniku rozpoznania skargi na orzeczenie referendarza sądowego?

Rozpoznając skargę wniesioną na wpis w księdze wieczystej, sąd rejonowy zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, w którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza. W razie wniesienia skargi na wpis w księdze wieczystej wpis nie traci mocy (art. 518¹ § 3 KPC).

W wyniku wniesionej skargi na wpis w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje oceny zasadności złożonego wniosku i podjętego w wyniku jego rozpoznania rozstrzygnięcia.

W postępowaniu wieczystoksięgowym sąd jest związany granicami wniosku. Kognicja sądu jest bardzo ograniczona, bowiem sąd, rozpoznając wniosek, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 KPC).

Jan i Krzysztof Kowalscy ujawnili swoje prawa na podstawie prawomocnego postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku po ich zmarłym ojcu Zenonie Kowalskim. W dacie złożenia wniosku w księdze wieczystej nie odnotowano żadnych wzmianek o wniosku. W dziale III księgi wieczystej nie było żadnych wpisów, w szczególności wpisu o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dokonany na ich rzecz w dniu 10.5.2013 r. wpis prawa własności jest zgodnie z art. 626⁸ § 6 KPC orzeczeniem. Z okoliczności sprawy wynika, że orzeczenie to jest prawomocne, a więc na podstawie art. 365 § 1 KPC sąd rozpoznający skargę na wpis jest nim związany. Sąd wieczystoksięgowy jest ponadto związany zarówno postanowieniem o stwierdzenie nabycia spadku, jak również postanowieniem wydanym w sprawie o zasiedzenie.

Rozpoznając wniosek o wpis złożony przez Martę Nowak, referendarz sądowy w sposób nieprawidłowy zastosował przepis art. 34 u.k.w.h. Jeśli bowiem przyjąć za trafny pogląd, że wobec pierwot-

nego nabycia prawa własności przez zasiedzenie, na wnioskodawcy nie ciążył obowiązek wykazania następstwa prawnego po osobach wpisanych w księdze wieczystej, to nie może pozostać bez znaczenia fakt, że w miejsce uczestnika postępowania w sprawie o zasiedzenie wpisani zostali jego spadkobiercy ustawowi. W przedstawionej sprawie doszło więc do „konkurencji” prawomocnych orzeczeń sądów stanowiących podstawy prawne do dokonania wpisów do ksiąg wieczystych. Porównując zdarzenia prawne, jakie spowodowały zmianę stanu prawnego nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr 100, należy dojść do wniosku, że w dacie otwarcia spadku po Zenonie Kowalskim nieruchomość będąca przedmiotem sprawy nie była częścią składową spadku. Postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku nie odnosi się do konkretnych składników wchodzących w skład spadku, bowiem w postępowaniu tym sąd nie ustala masy spadkowej. Jednakże w dacie złożenia wniosku o wpis na rzecz braci Kowalskich, stanowiło ono, zgodnie z art. 31 u.k.w.h. i art. 34 u.k.w.h., ważną podstawę wpisu. Bezsporne jest również to, że Marta Nowak uzyskała prawo własności nieruchomości przez zasiedzenie. Postępowanie w sprawie toczyło się z udziałem prawowitego właściciela.

Zarówno w postępowaniu wywołanym wniesieniem skargi, jak również w postępowaniu prowadzonym przez referendarza sądowego sąd nie był jednak władny ani do oceny prawomocnego wpisu, ani też do badania skuteczności jego podstawy prawnej. Dokonując wpisu zgodnie z żądaniem wniosku, referendarz wbrew ograniczonej kognicji dokonał w istocie wyboru pomiędzy konkurencyjnymi podstawami nabycia. Oceniając całokształt stanu prawnego nieruchomości, w rzeczywistości dokonał w postępowaniu wieczystoksięgowym uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd, rozpoznając skargę, ocenia w tym wypadku prawidłowość dokonanego wpisu. Może więc zaskarżony wpis wykreślić i dokonać nowego wpisu albo wydać postanowienie o utrzymaniu w mocy, lub uchylić wpis w całości lub w części i w tym zakresie wnioszek oddalić lub odrzucić, względnie postępowanie umorzyć.

W przedstawionym stanie faktycznym sąd nie jest władny do „wyboru” rzeczywistego właściciela nieruchomości. Jest bo-

wiem związany prawomocnymi orzeczeniami, a zakres ograniczonej kognicji nie pozwala mu na prowadzenie postępowania dowodowego w zakresie rozstrzygania sporu o własność. Niewątpliwie w przedstawionej sprawie wystąpił spór o własność. W związku z tym na podstawie art. 518¹ § 3 KPC sąd powinien wydać postanowienie, w którym uchyli w całości zaskarżony wpis i wniosek Marty Nowak oddali. Niezależnie od powyższego sąd powinien na podstawie art. 626¹³ KPC wszcząć postępowanie z urzędu i wpisać do działu III księgi wieczystej nr 100 ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości polegające na tym, że w dziale II własność wpisana jest na rzecz Jana i Krzysztofa Kowalskich, podczas gdy Marta Nowak nabyła własność nieruchomości przez zasiedzenie, co stwierdził Sąd Rejonowy w K. postanowieniem z 15.12.2009 r. (§ 45 pkt 1b rozp. teleinf.). Dopiero w sprawie wytoczonej w trybie art. 10 u.k.w.h. sąd rozstrzygnie spór dotyczący prawa własności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr 100. Podstawy wpisu prawa własności nie będzie stanowiło ani postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku, ani postanowienie w przedmiocie zasiedzenia, lecz wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyroku tym sąd określi, które wpisy powinny zostać wykreślone, oraz wskaże treść wpisów, które powinny zostać w ich miejsce zamieszczone.

II.9. Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego

Zgodnie z przepisem art. 626¹ § 2 KPC uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Jest to przepis szczególny w stosunku do przepisu art. 510 KPC i eliminuje możliwość jego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym¹⁵². Użycie słowa „tylko” oznacza zawężenie kręgu uczestników jedynie do osób wskazanych w treści przepisu. Powyższe rozwiązanie koresponduje z za-

¹⁵² Por. postanowienia SN: z 24.6.2004 r., III CZ 46/04, Legalis nr 254306, z 16.6.2004 r., I CZ 48/04, Legalis nr 65954, z 19.4.2006 r., V CSK 27/06, Legalis nr 208517.

wężoną kognicją sądu wieczystoksięgowego. Przyjęcie szerszego kręgu uczestników, tak jak to zostało unormowane w przepisie art. 510 KPC, mogłoby powodować, że każdy zainteresowany w sprawie mógłby podnosić zarzuty, których zbadanie wykraczałoby poza zakres postępowania w sprawie o wpis do księgi wieczystej.

Zgodnie z przepisem art. 626¹⁰ § 1 KPC zawiadomienie o wpisie należy doręczyć uczestnikom postępowania. Do złożenia apelacji uprawnieni są więc tylko uczestnicy postępowania. Jeżeli we wniosku została wskazana jako uczestnik osoba, która nie należy do wymienionych w art. 626¹ § 2 KPC i doręczono jej zawiadomienie o wpisie, nie oznacza to, że uzyskała ona prawo do zaskarżenia tego orzeczenia. Podstawowym warunkiem dopuszczalności tego środka zaskarżenia jest legitymowanie się uprawnieniem do uczestniczenia w postępowaniu¹⁵³.

Case nr 13

Następca prawny osoby, na rzecz której wpisane jest prawo w księdze wieczystej, nie należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sprawie o wpis obciążenia tego prawa także wtedy, gdy jego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach księgi wieczystej i został dokonany wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Uchwała SN z 7.7.2010 r., III CZP 45/10, Legalis nr 231512

Przytoczona wyżej uchwała została podjęta przez Sąd Najwyższy po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej w dniu 29.6.2010 r. następującego zagadnienia prawnego:

„Czy inny następca prawny osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej, którego następstwo wynika z dokumentów złożonych w aktach tej księgi i zostało ujawnione poprzez wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy do kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, jeżeli jego

¹⁵³ Por. uzasadnienie do postanowienia SN z 31.1.2017 r., I CSK 612/16, Legalis nr 1580208.

przedmiotem jest obciążenie tego właśnie prawa, a przez to czy przysługuje mu uprawnienie do złożenia skargi na orzeczenie referendarza sądowego?”.

Na wstępie należy sprostować sformułowanie zawarte w pytaniu prawnym w ten sposób, że sukcesja innego następcy prawnego osoby uprawnionej według treści księgi wieczystej może wynikać z dokumentów złożonych w aktach tej księgi. Nie można jednak stwierdzić, że następstwo takie „zostało ujawnione poprzez wpis ostrzeżenia o niezgodności”. Ujawnienie następstwa prawnego po osobie wpisanej może nastąpić tylko przez jej wykreślenie z księgi wieczystej i wpisanie w jej miejsce następcy. Wpis ostrzeżenia o niezgodności w dziale III wywołuje jedynie skutek w postaci zniweczenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. oraz wyłączenia działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W przedstawionym poniżej stanie faktycznym rozważana była właśnie taka sytuacja i taki skutek wpisu ostrzeżenia.

Stan faktyczny

W dziale II księgi wieczystej NS1Z (...) własność wpisana była na rzecz Andrzeja oraz Elżbiety S. w ustawowej wspólności do 2/3 części, Adama F. do 1/24 części, Barbary J. do 1/24 części oraz Andrzeja S. do 3/12 części.

Na mocy ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym w dniu 11.3.2004 r. w sprawie (...), uczestnicy postępowania Adam F., Barbara J., Andrzej S. i Elżbieta S. dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Z. w ten sposób, że: działka nr 260/1 stała się współwłasnością Adama F. i Barbary J. po 1/2 części, zaś działki oznaczone numerami ewidencyjnymi 260/3, 260/5 oraz 260/2 stały się współwłasnością Andrzeja S. oraz Elżbiety S. na prawach ustawowej wspólności majątkowej.

Wpisem z dnia 4.10.2004 r. w sprawie Dz. kw (...), w dziale III księgi wieczystej NS1Z (...) ujawniono ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości wpisanej w dziale II księgi z rzeczywistym stanem prawnym, polegającej na tym, że na skutek wyżej opisanego zniesienia współwłasności nastąpił podział nieruchomości, w wyniku którego uczestnicy nabyli

wyżej opisane działki gruntu. Zawiadomienie o dokonanych wpisach zostało doręczone Adamowi F., Barbarze J., Andrzejowi S. oraz Elżbiecie S.

Referendarz sądowy w dniu 29.7.2009 r. na wniosek komornika sądowego z 25.3.2009 r. dokonał w dziale III księgi wieczystej NS1Z (...) wpisu ostrzeżenia o przyłączeniu się do egzekucji prowadzonej w sprawie o sygn. akt (...) kolejnego wierzyciela, E. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością celem wyegzekwowania od Andrzeja S. z jego udziału w nieruchomości należności głównej w kwocie 497 868,16 zł oraz 1800 zł tytułem kosztów zastępstwa adwokackiego oraz kosztów postępowania egzekucyjnego.

Zawiadomienie o dokonanych wpisach doręczono komornikowi sądowemu oraz uczestnikom postępowania – wierzycielowi E. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Andrzejowi S. Na dzień złożenia wniosku i na dzień dokonania wpisu ostrzeżenia w dziale II księgi NS1Z (...) jako współwłaściciele nieruchomości nadal wpisani byli Andrzej S. oraz Elżbieta S. na prawie wspólności ustawowej do 2/3 części, Adam F. do 1/24 części, Barbara J. do 1/24 części oraz Andrzej S. do 3/12 części.

Adam F. w dniu 7.10.2009 r. wniósł skargę na orzeczenie referendarza sądowego z 29.7.2009 r. w przedmiocie wpisu ostrzeżenia o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji dokonanego wraz z wnioskiem o przywrócenie uchybionego terminu do jej wniesienia, wskazując w uzasadnieniu, że wpis ten jest niezgodny z prawem, bowiem nie uwzględnia zmian własnościowych wynikających z ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym w dniu 11.3.2004 r.

Sąd Rejonowy postanowieniem z 5.11.2009 r. w punkcie pierwszym odmówił dopuszczenia Adama F. do udziału w sprawie o wpis ostrzeżenia o przyłączeniu się wierzyciela do egzekucji prowadzonej z udziału w prawie własności nieruchomości przeciwko dłużnikowi Andrzejowi S., zaś w punkcie drugim odrzucił skargę Adama F. od wpisu z 29.7.2009 r. W uzasadnieniu postanowienia wskazał, że art. 626¹ § 2 KPC jako przepis szczególnie do art. 510 KPC określa, kto może być uczestnikiem postępowania przed sądem wieczystoksięgowym, a w konsekwencji – komu

należy doręczyć zawiadomienie o wpisie i inne orzeczenia wydane w sprawie. Zdaniem Sądu, przez prawa wykreślone lub obciążone rozumie się prawa wpisane do księgi wieczystej, co wynika z treści art. 626⁸ § 2 KPC, który określa kognicję Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i wyraźnie stanowi, że rozpoznając wnioski o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, nie zaś innych dokumentów, nawet złożonych w Sądzie i znajdujących się w zbiorze dokumentów księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że wpisane w dziale III księgi wieczystej ostrzeżenie o zmianie właściciela nieruchomości po zniesieniu współwłasności stanowi informację o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, które wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, a nadto wskazał, że ujawniony w księdze wieczystej ułamkowy udział Adama F. we własności nieruchomości nie został obciążony, zatem nie należy on do kręgu uczestników określonych w art. 626¹ § 2 KPC i z tego względu brak było podstaw do doręczenia mu zawiadomienia o dokonanych wpisach. W związku z tym nie przysługuje mu prawo wniesienia środka zaskarżenia.

Na powyższe postanowienie Adam F. złożył zażalenie.

Sąd Okręgowy, rozpoznając zażalenie, powziął istotne wątpliwości prawne dotyczące kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Zwrócił uwagę na dotychczasową linię orzecznictwa Sądu Najwyższego, przywołując w tym względzie postanowienia: z 16.6.2004 r.¹⁵⁴, z 24.6.2004 r.¹⁵⁵ oraz z 19.4.2006 r.¹⁵⁶, w których Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że art. 626¹ § 2 KPC zawęża krąg podmiotów będących uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego jedynie do osób wyraźnie wskazanych w treści tego przepisu, w konsekwencji że przepis ten wyłącza zastosowanie art. 510 KPC. Sąd Okręgowy jednocześnie zauważył, że wszystkie dotychczasowe wypowiedzi na temat uczestników postępowania wieczystoksięgowego zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie ograniczają się do wykładni art. 626¹ § 2 KPC w kontekście art. 510

¹⁵⁴ Postanowienie SN z 16.6.2004 r., I CZ 48/04, Legalis nr 65954.

¹⁵⁵ Postanowienie SN z 24.6.2004 r., III CZ 46/04, Legalis nr 254306.

¹⁵⁶ Postanowienie SN z 19.4.2006 r., V CSK 27/06, Legalis nr 208517.

KPC oraz rozważań na temat wzajemnych relacji, które występują między tymi przepisami.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wykładnia art. 626¹ § 2 KPC wymaga uwzględnienia szerszego kontekstu normatywnego, w szczególności istotne znaczenie może mieć treść art. 626¹² § 1 i § 2 KPC. Sąd Okręgowy zauważył, że wymienione w art. 626¹² § 1 i § 2 KPC podmioty, pomimo ograniczenia wynikającego z art. 626¹ § 2 KPC, zostały przez ustawodawcę w sposób szczególnie wyróżnione spośród wszystkich innych zainteresowanych, tj. takich podmiotów, które według zasad ogólnie rządzących postępowaniem nieprocesowym mogłyby brać w nim udział. W art. 626¹² § 2 KPC ustawodawca wymienił spadkobierców oraz innych następców prawnych osoby, na rzecz której jest wpisane prawo w księdze wieczystej. W ocenie Sądu Okręgowego chodzi w tym wypadku o takie osoby, które nie zostały jeszcze ujawnione w księdze wieczystej, a którym w rzeczywistości przysługuje określone prawo. Skoro ustawodawca wskazał wymienione podmioty, to w stosunku do nich również zachodzi konieczność doręczenia im korespondencji sądowej.

Sąd Okręgowy wyraził wątpliwość w kwestii, czy podmioty wymienione w art. 626¹² § 2 KPC zostały również zaliczone do kręgu uczestników postępowania, czy też obowiązek doręczenia im korespondencji jest tylko obowiązkiem formalnym, tak jak w odniesieniu do przedstawiciela ustawowego oraz pełnomocnika do doręczeń (art. 626¹² § 1 KPC w zw. z art. 626¹⁰ § 1 KPC), i przyjął, iż powyższy obowiązek nie ma wyłącznie charakteru formalnego, bowiem wprowadzony obowiązek doręczenia pism podmiotom, o których mowa, wiąże się z przyznaniem im prawem do wzięcia udziału w dalszym toku postępowania.

Według Sądu Okręgowego, wykładnia art. 626¹ § 2 KPC w zw. z art. 626¹² § 1 i § 2 KPC pozwala przyjąć, iż w sformułowaniu art. 626¹ § 2 KPC „osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone” mieszczą się zarówno podmioty, którym przysługujące prawa wpisane w księdze wieczystej mają zostać obciążone lub wykreślone, a w wypadku ich braku także zarówno ich „spadkobiercy”, jak i „inni następcy prawni”, jeżeli z dokumentów mogących być podstawą wpisu bądź z treści księgi wieczystej wynika takie następstwo.

Odpowiadając na zgłoszone pytanie prawne, Sąd Najwyższy na wstępie zauważył, że Sąd ten w dotychczasowym orzecnictwie wielokrotnie wypowiadał się na temat kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego i tym samym relacji przepisu art. 626¹ § 2 KPC jako przepisu szczególnego do art. 510 KPC.

W literaturze prezentowane jest stanowisko, zgodnie z którym w art. 626¹ § 2 KPC ustawodawca określił, kto jest *ex lege* uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego. Natomiast art. 510 KPC reguluje sytuację osoby zainteresowanej w sprawie, która nie jest, lecz może się stać uczestnikiem postępowania. Gdyby natomiast założyć, że art. 626¹ § 2 KPC nie wyłącza stosowania art. 510 KPC, lecz stanowi jego dopełnienie, to w konsekwencji należałoby uznać, że przepis ten jest zbędny. Taka wykładnia godziłaby w założenie o racjonalności działania ustawodawcy. Sąd Najwyższy podkreślił, że ograniczenie kręgu podmiotów mogących brać udział w postępowaniu wieczystoksięgowym usprawnia to postępowanie.

W dalszej części rozważań Sąd Najwyższy odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego z 12.2.2009 r.¹⁵⁷, w którym wskazał, że w postępowaniu wieczystoksięgowym, ze względu na jego sformalizowany charakter i cel, jakim jest zapewnienie szybkości aktualizacji wpisów, wprowadzonych zostało kilka zasad odmiennych od tych, które generalnie obowiązują w postępowaniu nieprocesowym. Należą do nich m.in. ograniczenie kręgu podmiotów uczestniczących w postępowaniu jedynie do wymienionych w art. 626¹ § 2 KPC oraz przyjęcie za podstawę wpisu stanu z chwili złożenia wniosku. To z kolei wyraża się nie tylko w nakazie ograniczenia postępowania do badania treści wniosku, treści i formy dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 KPC), ale także w przewidzianym w art. 626¹ § 3 KPC nakazie pominięcia powstałych po złożeniu wniosku zmian w sytuacji prawnej uczestników, takich jak śmierć uczestnika, pozbawienie go lub ograniczenie w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych.

¹⁵⁷ Postanowienie SN z 12.2.2009 r., III CZ 5/09, Legalis nr 240858.

Na temat kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego w kontekście art. 626¹ § 2 KPC wypowiedział się również Trybunał Konstytucyjny¹⁵⁸, który uznał, że przepis ten jest zgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP i art. 77 ust. 2 Konstytucji RP. W uzasadnieniu Trybunał Konstytucyjny wskazał, że zasadniczym celem wprowadzenia tego przepisu było usprawnienie i uporządkowanie systemu ksiąg wieczystych w taki sposób, aby odpowiadał on potrzebom obrotu, umożliwiawał prowadzenie ksiąg w systemie elektronicznym i pozwalał na uzyskanie wpisu niezwłocznie po złożeniu wniosku. Jednym z rozwiązań zmierzających do realizacji powyższego celu było usprawnienie procedury, m.in. przez ograniczenie kręgu uczestników postępowania. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że przepis art. 626¹ § 2 KPC nie narusza prawa do sądu oraz nie zamyka drogi sądowej dochodzenia praw. Zgodnie bowiem z zasadami rządzącymi postępowaniem wieczystoksięgowym służy ono sprawnemu ewidencjonowaniu stanu prawnego nieruchomości, zapewnieniu bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego, przez stworzenie mechanizmów zapewniających niezwłoczne ujawnianie zmian stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych. Z założenia więc postępowanie to służy nie dochodzeniu praw, ale ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Trybunał podzielił wyrażony w swych wcześniejszych orzeczeniach pogląd, że nie można uznać za naruszenie prawa do sądu lub zamknięcie drogi sądowego dochodzenia praw w sytuacji, gdy w danym postępowaniu uprawniony nie ma zapewnionych szerokich gwarancji dochodzenia swych praw, ale w innym postępowaniu przysługuje mu powództwo umożliwiające dochodzenie jego roszczenia. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego ograniczenie prawa do sądu wynikające z zaskarżonego przepisu spełnia natomiast warunki określone w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Jest bowiem konieczne ze względu na ochronę praw innych osób (tylko sprawnie prowadzone rejestry stanu prawnego nieruchomości mogą spełniać przypisane im funkcje) oraz na zachowanie szeroko pojętego porządku publicznego. Ograniczenie to nie narusza istoty prawa do sądu oraz koniecznej pro-

¹⁵⁸ Wyrok TK z 26.6.2007 r., SK 29/05, Legalis nr 83168.

porcjonalności. Jak podniesiono, ograniczenie kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego nie wyklucza tego, że podmioty niebędące jego uczestnikami mogą dochodzić swoich praw w innym postępowaniu sądowym, w którym kognicja sądu nie doznaje ograniczeń i w którym dysponują szerszymi gwarancjami procesowymi.

Sąd Najwyższy wskazał również, że przepis art. 626¹ § 2 KPC jest odpowiednikiem uchylonego mocą ustawy z 11.5.2001 r.¹⁵⁹ przepisu art. 51 ust. 1 u.k.w.h. Ten ostatni przepis stanowił, że o dokonanym wpisie sąd ma obowiązek zawiadomić tylko wnioskodawcę, osoby, na których rzecz wpis nastąpił, i osoby, których prawa zostały wpisem dotknięte. Wymienione podmioty były traktowane jako uczestnicy postępowania, w którym dokonano wpisu. Wprowadzając art. 626¹ § 2 KPC, ustawodawca dokonał istotnej zmiany jakościowej, zawężając krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego do wnioskodawcy, osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone, bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Pojęcie „osób, których prawa zostały wpisem dotknięte” jest szersze niż pojęcie „osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone”. W świetle pierwszego z wymienionych pojęć trafnie podnoszono w literaturze, że za osobę, której prawo ma być wpisem dotknięte, nie należy uważać wyłącznie osoby, której prawa są w księdze wieczystej wpisane, bowiem przez wpis mogą być także dotknięte prawa właściciela jeszcze nieujawnione w księdze wieczystej¹⁶⁰. Ustalenie „osób, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić” musi mieścić się w granicach kognicji sądu wieczystoksięgowego. Należy zważyć, że we wniosku o wpis może być zawarte jedno, dwa, a nawet kilka różnych żądań. Wnioskodawca może wniesić tylko o ujawnienie, wykreśle-

¹⁵⁹ Ustawa z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635).

¹⁶⁰ Stanowisko takie zostało również przedstawione przez SN w postanowieniu z 19.12.1968 r., III CZP 113/68, Legalis nr 109875: „Spadkobierca właściciela nieruchomości uprawniony jest do złożenia wniosku o wpisanie w księgę wieczystą innej osoby, na którą w drodze dalszego następstwa prawnego przeszła własność nieruchomości, chociażby prawa spadkowe wnioskodawcy nie były ujawnione w księdze wieczystej”.

nie albo obciążenie określonego prawa, bądź też o jego ujawnienie z jednoczesnym obciążeniem.

Sąd Najwyższy zauważył również, że w kontekście nabycia kwalifikacji do bycia uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego bez znaczenia jest to, czy konkretna osoba jest następcą prawnym osoby ujawnionej w księdze wieczystej, czy też swoje prawo wywodzi od następcy prawnego tej osoby. Istotne jest, czy przymiot uczestnika przysługuje danemu podmiotowi w świetle treści księgi wieczystej, wniosku o wpis oraz załączonych do niego dokumentów.

Żadnego wpływu zarówno na tok postępowania wieczystoksięgowego, jak również na ustalenie kręgu uczestników postępowania, nie ma wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wpisy ostrzeżeń dokonywane są z urzędu w sytuacjach określonych w art. 36 ust. 3 u.k.w.h., art. 626² § 4 KPC oraz art. 626¹³ § 1 KPC. Ich konsekwencją jest wyłączenie rękopisów wia-ry publicznej ksiąg wieczystych. Takie wpisy nie wprowadzają natomiast żadnych zmian w treści księgi wieczystej, nie wywołują też żadnych skutków procesowych i nie mają też żadnej mocy dowodowej.

Sąd Najwyższy nie podzielił też twierdzenia sądu okręgowego, że art. 626¹² KPC wyznacza krąg podmiotów mogących brać udział w postępowaniu wieczystoksięgowym i w tym znaczeniu jest dopełnieniem art. 626¹ § 2 KPC. Zagadnienie uczestników postępowania wieczystoksięgowego reguluje wyłącznie i wyczerpująco art. 626¹ § 2 KPC. Przepis ten jest przepisem szczególnym wobec art. 510 KPC i żaden z pozostałych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o postępowaniu wieczystoksięgowym nie rozstrzyga kwestii kręgu uczestników omawianego postępowania. Natomiast przepis art. 626¹² KPC wprowadza obowiązek powiadomienia sądu o każdej zmianie adresu zamieszkania, określając szczególne reguły dotyczące doręczeń pism sądowych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Uregulowanie to ma na celu usprawnienie postępowania. Jego celem nie jest natomiast określenie kręgu podmiotów tego postępowania.

Odnosząc rozważania Sądu Najwyższego do przedstawionego na wstępie stanu faktycznego, należy stwierdzić, że Adam F. nie był uczestnikiem postępowania. Krąg uczestników postępowania w sposób wyczerpujący określa przepis art. 626¹ § 2 KPC, który jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisu art. 510 KPC. W związku z tym w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie powinien go stosować. Tym samym skarga Adama F. powinna zostać odrzucona bez konieczności wypowiedzania się przez sąd w kwestii dopuszczenia lub odmowy dopuszczenia go do udziału w sprawie o wpis ostrzeżenia. Podobnie odrzuceniu podlega wniosek o przywrócenie terminu do wniesienia skargi (art. 171 KPC). Adam F. nie był stroną postępowania, a więc w stosunku do niego nie znajdują zastosowania przepisy art. 167 KPC oraz art. 168 § 1 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC.

W postępowaniu wieczystoksięgowym nie stanowi przeszkody do wpisu okoliczność, że po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony albo ograniczony w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych (art. 626¹ § 3 KPC). Jak już wyżej wspomniano, krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego w sposób ścisły określa przepis art. 626¹ § 2 KPC, będący przepisem szczególnym do art. 510 KPC. Dla oceny, czy dana osoba zalicza się do tego kręgu, istotna jest treść księgi wieczystej, wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów. Niezależnie zatem od tego, czy osoba, na rzecz której jest ujawnione prawo w księdze wieczystej, zmarła przed czy po wniesieniu wniosku, krąg uczestników tego postępowania wyznacza treść księgi wieczystej. W konsekwencji, jeśli osoba wpisana w dziale II zmarła przed złożeniem wniosku o wpis nowonabywcy, to jedynym uczestnikiem postępowania będzie nowy właściciel i tylko jemu zgodnie z przepisem art. 626¹⁰ § 1 KPC sąd doręczy zawiadomienie o dokonany wpisie.

Case nr 14

W księdze wieczystej ujawnione jest prawo własności na rzecz Jana Kowalskiego. Adam Nowak złożył wniosek o wpis własności na swoją rzecz na podstawie umowy sprzedaży zawar-

tej ze spadkobiercami Jana Kowalskiego. Do wniosku zawartego w notarialnej umowie sprzedaży dołączone zostało postanowienie o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłym Janie Kowalskim. Sąd, dokonawszy wpisu prawa własności, zawiadomił o nim tylko Adama Nowaka, bowiem spadkobiercy osoby wpisanej w dziale II księgi wieczystej nie byli uczestnikami postępowania w sprawie o wpis własności na rzecz Adama Nowaka.

Jeśli natomiast ujawniony w księdze wieczystej Jan Kowalski sprzedał nieruchomości Adamowi Nowakowi, a następnie zmarł po złożeniu wniosku o wpis, to zgodnie z przepisem art. 626¹ § 3 KPC okoliczność ta nie stanowi przeszkody do wpisu na rzecz Adama Nowaka. Zawiadomienie o wpisie otrzyma tylko nowy właściciel – Adam Nowak. Nie ma przy tym podstaw do pozostawiania dla ewentualnych spadkobierców Jana Kowalskiego zawiadomienia ze skutkiem doręczenia, skoro nie stali się oni uczestnikami postępowania. Nie prowadzi to do naruszenia praw następców prawnych osoby, której prawo jest ujawnione w księdze wieczystej. Zasadniczą funkcją ksiąg wieczystych jest ujawnianie aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Postępowanie to zatem nie służy dochodzeniu praw, lecz ich ujawnianiu i ewidencjonowaniu. Wyłączenie z grona uczestników postępowania wieczystoksięgowego następców prawnych, którzy nie ujawnili swych praw w księdze wieczystej, nie prowadzi do zamknięcia drogi sądowej dochodzenia praw w innym postępowaniu, w którym kognicja sądu nie doznaje ograniczeń¹⁶¹.

Trzeba w tym miejscu zaznaczyć, że powyższe rozwiązania dotyczą postępowania przed sądem pierwszej instancji w razie dokonania wpisu. Jeśli natomiast sąd w wyniku rozpoznania wniosku o wpis postanowił o jego oddaleniu, a osoba wpisana w księdze wieczystej zmarła po złożeniu wniosku, to wówczas znajdzie zastosowanie przepis art. 174 § 1 pkt 1 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC.

Sytuację procesową wnioskodawcy reguluje przepis art. 626² § 5 KPC, zgodnie z którym wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo,

¹⁶¹ Por. uzasadnienie do postanowienia SN z 8.8.2012 r., III CZP 44/12, Legalis nr 517499.

które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ.

W odniesieniu do właściciela lub użytkownika wieczystego legitymacja czynna do złożenia wniosku o wpis nie budzi żadnych trudności interpretacyjnych. „Osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić”, to zazwyczaj uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego nieruchomość. Wniosek kierowany jest do działu III księgi wieczystej, w którym wpisywana jest treść prawa oraz dane osoby uprawnionej. Natomiast sytuacja wierzyciela będącego wnioskodawcą nie jest już tak jednoznaczna. Powstaje bowiem pytanie, czy przysługuje mu tylko legitymacja czynna w zakresie złożenia wniosku o wpis do działu III o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym lub do działu IV odnośnie zabezpieczenia wierzytelności przez wpisanie hipoteki, czy też dopuszczalne jest złożenie przez niego również wniosku o wpis prawa własności lub użytkowania wieczystego przysługującego dłużnikowi.

Case nr 15

Wnioskodawca N. Bank S.A. wniósł o wpisanie w dziale II księgi wieczystej (...) Elżbiety W. i Wojciecha W. w udziałach ułamkowych, w miejsce wpisu na prawach wspólności ustawowej na podstawie prawomocnego wyroku sądu okręgowego orzekającego separację małżonków Elżbiety W. i Wojciecha W. W uzasadnieniu podniósł, że jest wierzycielem uczestnika Wojciecha W., co wykazał przez przedstawienie tytułu wykonawczego wydanego na jego rzecz przeciwko Wojciechowi W. Dłużnik, mimo orzeczonej separacji i w związku z tym ustania bezudziałowej wspólności majątkowej, celowo nie ujawniał swojego udziału w prawie własności. Stan taki uniemożliwiał wierzycielowi skierowanie egzekucji do przysługującego dłużnikowi udziału w prawie własności.

Referendarz sądowy uwzględnił wniosek i zmienił wpis w dziale II księgi wieczystej w ten sposób, że wykreślił wpis „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska”, a w to miejsce wpisał udziały dotychczasowych współwłaścicieli w odpowiednich ułamkach. Skargę na powyższy wpis złożyli uczestnicy postępowania Elżbieta W. i Wojciech W., zarzucając brak po stronie wnioskodawcy le-

gitymacji czynnej do złożenia wniosku o wpis zmiany własności. Po rozpoznaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego sąd rejonowy utrzymał w mocy zaskarżony wpis.

Uczestnicy postępowania złożyli apelację na postanowienie sądu rejonowego.

Jakie rozstrzygnięcie powinno zapaść w wyniku rozpoznania apelacji?

Krąg osób legitymowanych czynnie do złożenia wniosku – do których należy także wierzyciel – jest określony w art. 626² § 5 KPC. Ustawodawca, ograniczając zakres podmiotowy osób legitymowanych do złożenia wniosku wieczystoksięgowego, nie ograniczył przedmiotowo zakresu tych wniosków. W odniesieniu do wierzyciela będącego wnioskodawcą mowa jest jedynie o tym, aby przysługiwało mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W związku z tym wniosek może dotyczyć także wpisu w dziale II księgi wieczystej, jeżeli wpis taki ma wpływ na określenie zakresu przedmiotowego i podmiotowego prawa wierzyciela, które może być, bądź już zostało, ujawnione w księdze wieczystej. Wpis może również zmierzać do umożliwienia realizacji innych uprawnień przysługujących wierzycielowi, np. prowadzenia egzekucji z nieruchomości, czy też – jak miało to miejsce w podanym stanie faktycznym – z ułamkowej części nieruchomości. W ten sposób wierzyciel wykazuje swoją legitymację do złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej¹⁶².

W odniesieniu do analizowanej sprawy złożony do wniosku odpis prawomocnego wyroku orzekającego separację stanowi podstawę do wpisu do księgi wieczystej współwłasności w częściach ułamkowych¹⁶³.

W tym stanie rzeczy wnioskodawca był legitymowany do złożenia wniosku o wpis prawa własności. Złożona przez uczestników apelacja powinna być oddalona.

¹⁶² Podobnie SN w postanowieniu z 20.10.2011 r., IV CSK 653/10, Legalis nr 443535.

¹⁶³ Por. uchwała SN z 21.6.2001 r., III CZP 16/01, Legalis nr 49987. Orzeczenie o separacji, w odniesieniu do ustawowej wspólności majątkowej małżonków, wywołuje te same skutki materialnoprawne, co rozwiązanie małżeństwa przez rozwód.

Należy w tym miejscu jeszcze dodać, że przepis art. 626² § 5 KPC wymaga jedynie, by wierzycielowi przysługiwało prawo lub roszczenie, które może być wpisane do księgi wieczystej. Nie wynika natomiast z tego przepisu, by wierzyciel był obowiązany do złożenia wniosku o wpis tego prawa lub by złożenie wniosku o wpis zmiany prawa własności było dopuszczalne jedynie z jednoczesnym wnioskiem o wpis prawa przysługującego wierzycielowi¹⁶⁴.

II.10. Wpis w wyniku rozpoznania wniosku a wpis z urzędu

Postępowanie wieczystoksięgowe co do zasady inicjuje złożenie wniosku. Wszczęcie postępowania z urzędu następuje tylko w wyjątkowych wypadkach. Dokonywanie wpisów z urzędu ma na celu ochronę wiarygodności ksiąg wieczystych. Dotyczy to:

- wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w wyniku dostrzeżonej niezgodności przez sąd prowadzący księgę wieczystą lub na skutek przesłanego w trybie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. zawiadomienia,
- sprostowania usterek wpisu niepowodujących niezgodności stanu prawnego nieruchomości według treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 2 KPC),
- sprostowania niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (art. 27 ust. 2 u.k.w.h.),
- sprostowania błędów migracyjnych w trybie przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej w systemie informatycznym¹⁶⁵,
- wpisów, których dokonywanie z urzędu przewidują przepisy szczególne.

¹⁶⁴ Por. postanowienie SN z 18.5.2016 r., V CSK 568/15, Legalis nr 1488773.

¹⁶⁵ Szerzej na temat sprostowania błędów migracji w części III, rozdział III.1. *Migracja ksiąg wieczystych*.

Case nr 16

W księdze wieczystej kw 100 własność wpisana jest na rzecz Jana P. oraz Beaty N. po 1/2 części na rzecz każdego z nich. Wnioskodawcy Jan P. i Beata N. złożyli wniosek o wpis do księgi wieczystej kw 100. Żądanie wniosku obejmowało wydzielenie z księgi wieczystej dwóch lokali mieszkalnych o numerach 1 i 2, założenie dla nich odrębnych ksiąg wieczystych oraz wpisanie w nich prawa własności lokalu nr 1 na rzecz Jana P., a lokalu nr 2 na rzecz Beaty N. Jako podstawę prawną wpisu wnioskodawcy złożyli odpis postanowienia Sądu Rejonowego w R. w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej kw 100 przez wydzielenie z niej dwóch lokali mieszkalnych. Wniosek nie został złożony na urzędowym formularzu. Wnioskodawcy zostali wezwani do uzupełnienia braków wniosku. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu przewodniczący zarządził zwrot wniosku.

- 1. Czy po dokonanych zwrocie wniosku sąd wpisze z urzędu do działu III księgi wieczystej kw 100 ostrzeżenie o niezgodności w trybie art. 626¹³ § 1 KPC?**
- 2. Czy postanowienie Sądu Rejonowego w R. w przedmiocie zniesienia współwłasności przez wydzielenie lokali mieszkalnych zostanie włączone do akt księgi wieczystej kw 100?**

Ad 1. Wniosek o wpis do księgi wieczystej składa się na urzędowym formularzu (art. 626² § 1 KPC). Wzory urzędowych formularzy wniosków wykorzystywanych w postępowaniu wieczystoksięgowym określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5.4.2012 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy pism procesowych w postępowaniu cywilnym (dalej: rozp. wz. wn.). Formularze wniosków w sprawach wieczystoksięgowych określone zostały w § 2 rozporządzenia (załączniki nr 7–12)¹⁶⁶. Urzędowe formularze wniosków

¹⁶⁶ Zmienione Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy pism procesowych w postępowaniu cywilnym (Dz. U., poz. 269).

i załączników do wniosków udostępniane są nieodpłatnie w wydziałach wieczystoksięgowych sądów rejonowych, CIKW, na stronach internetowych Ministerstwa Sprawiedliwości oraz sądów powszechnych (§ 4 rozp. wz. wn.).

Jeżeli pismo procesowe, które powinno być wniesione na urzędowym formularzu, nie zostało wniesione w takiej formie lub nie może otrzymać prawidłowego biegu na skutek niezachowania innych warunków formalnych, przewodniczący wzywa stronę do jego poprawienia lub uzupełnienia w terminie tygodniowym, przysyłając złożone pismo (art. 130¹ § 1¹ KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC). Wezwanie powinno wskazywać wszystkie braki pisma oraz zawierać pouczenie, że w razie bezskutecznego upływu terminu lub ponownego złożenia pisma dotkniętego brakami przewodniczący zarządza zwrot pisma (art. 130¹ § 2 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC). Jeśli wniosek o wpis dotyczy zmiany prawa własności, wówczas po zarządzeniu jego zwrotu sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z księgą wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 2 u.w.l. odrębna własność lokalu wyodrębnionego w drodze umowy powstaje przez wpis do księgi wieczystej. Jest to więc wpis o charakterze konstytutywnym. Przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości (art. 11 ust. 1 u.w.l.). Jednakże w przypadku sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie lokali powstaje wątpliwość: czy zniesienie współwłasności następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia działowego, czy też z chwilą założenia ksiąg wieczystych dla wyodrębnionych lokali? Inaczej mówiąc, czy wpis odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości ma charakter deklaracyjny, czy też konstytutywny?

W orzecznictwie i doktrynie odpowiedzi na powyższe pytania nie były jednolite.

Według jednego poglądu, w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze orzeczenia sądu wpis tego prawa

do księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny¹⁶⁷. Podobny pogląd wyraził pośrednio Trybunał Konstytucyjny, rozpoznając skargę konstytucyjną o zgodności art. 1 ust. 1 u.w.l., art. 3 ust. 3–4 u.w.l., art. 7 ust. 1 u.w.l. i art. 8 ust. 1 u.w.l. z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, stwierdzając, że: „wyodrębnienie własności lokali w drodze orzeczenia sądowego znoszącego współwłasność zastępuje niejako umowę między współwłaścicielami. (...) W wyniku tej decyzji procesowej w nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności wyodrębnione zostają lokale, które od momentu uzyskania atrybutu prawomocności przez wydane w tej mierze orzeczenie stają się przedmiotem odrębnej własności byłych współwłaścicieli”¹⁶⁸.

Za deklaracyjnym charakterem wpisu odrębnej własności lokalu przemawiać miał również argument, że przewidziane w art. 11 ust. 1 u.w.l. odpowiednie stosowanie przepisów o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy do ustanowienia tego prawa na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości nie obejmuje wynikającego z art. 7 ust. 1 u.w.l. wymagania dokonania prawotwórczego wpisu w księdze wieczystej. Prawotwórczy charakter ma bowiem orzeczenie sądu będące źródłem ustanowienia odrębnej własności lokalu. Zmiany w sferze stosunków własnościowych następują już z chwilą uprawomocnienia się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości (art. 624 KPC). Deklaracyjny charakter omawianego wpisu ma również stanowić ochronę bezpieczeństwa obrotu. Konstytucyjny charakter postanowienia działowego uniemożliwia jego pomijanie przez rozporządzanie nieruchomością, której współwłasność została zniesiona.

Według drugiego poglądu wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości ma charakter konstytucyjny¹⁶⁹.

Postanowienie sądu znoszące współwłasność nieruchomości przez wyodrębnienie lokali, mimo że ma charakter konstytucyjny, nie powołuje do życia odrębnej własności lokalu. Do jej

¹⁶⁷ Por. wyrok SN z 7.4.1999 r., I CKN 1079/97, Legalis nr 43656.

¹⁶⁸ Uzasadnienie wyroku TK z 5.3.2002 r., SK 22/00, Legalis nr 53820.

¹⁶⁹ Por. uchwały SN: z 21.2.2008 r., III CZP 152/07, Legalis nr 94041, z 21.5.2002 r., III CZP 29/02, Legalis nr 53523; wyrok SN z 29.6.2012 r., I CSK 541/11, Legalis nr 544233.

powstania nie wystarcza bowiem uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez wyodrębnienie lokali, lecz niezbędny jest wpis w księdze wieczystej¹⁷⁰.

Za niezbędnością omawianego wpisu w księdze wieczystej przemawia również ten argument, że tak stanowi przepis art. 7 ust. 2 u.w.l. Ani wymieniony przepis, ani inne przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują wyjątku od tej zasady. Bez względu zatem na sposób ustanowienia odrębnej własności lokali jej powstanie wymaga dokonania wpisu w księdze wieczystej. Wspomniany wpis ma charakter prawotwórczy i dopełniający konstytutywny charakter postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu. Za takim rozstrzygnięciem przemawia wykładnia językowa przepisu art. 11 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu w drodze umowy stosuje się odpowiednio również do wyodrębnienia własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości. Wpis o ustanowieniu odrębnej własności lokalu na podstawie umowy – co nie budzi wątpliwości – ma charakter konstytutywny. W tym zakresie w art. 11 ust. 1 u.w.l. ustawodawca nie przewidział żadnego wyłączenia. To z kolei prowadzi do wniosku, że ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie sądowego zniesienia współwłasności także wymaga konstytutywnego wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Również na podstawie wykładni funkcjonalnej należy podzielić pogląd, że konstytutywny charakter wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej zapewnia bezpieczeństwo obrotu przez przyjęcie jednolitej drogi powstania tego prawa.

Mając na uwadze powyższe uwagi i opowiadając się za stanowiskiem, że również w wypadku sądowego zniesienia współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie lokali wpis własności lokalu ma charakter konstytutywny, należy stwierdzić, że w związku ze zwrotem wniosku brak jest podstaw do wpisania w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności wpisów. Odrębna własność lokalu powstaje z momentem jego wpisania do księgi wieczystej.

¹⁷⁰ Por. uzasadnienie postanowienia SN z 15.6.2012 r., II CSK 582/11, Legalis nr 529092.

Skoro wpis nie nastąpił, a samo prawomocne postanowienie znośzące współwłasność nie powoduje powstanie prawa własności lokalu, to brak jest podstaw do stosowania przepisu art. 626¹³ § 1 KPC przez wpisanie z urzędu ostrzeżenia o niezgodności.

Ad 2. Brak jest podstaw do włączenia postanowienia znośzącego współwłasność nieruchomości do akt księgi wieczystej zgodnie z § 208 ust. 1 r.u.s.p., skoro na jego podstawie nie nastąpił wpis ostrzeżenia o zmianie prawa własności. Wraz z wnioskiem zostanie zwrócone wnioskodawcy również postanowienie o zniesieniu współwłasności.

W praktyce sądów powszechnych do wydziałów wieczysto-księgowych wpływają w trybie art. 36 ust. 1 u.k.w.h. zawiadomienia o zmianie właściciela na podstawie postanowienia znośzącego współwłasność nieruchomości przez wydzielenie lokali mieszkalnych. Nierzadko też sądy prowadzące księgę wieczystą dokonują na tej podstawie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym, mimo iż odrębna własność lokalu nie powstała. Jest to, jak się wydaje, działanie nadmiernie asekuracyjne, powodowane zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu, choć, jak zaznaczono wyżej, niezasadne.

Pozostając w kręgu rozważań nad wpisami dokonywanymi przez sąd z urzędu, należy jeszcze w tym miejscu omówić uregulowanie wynikające z przepisu art. 626¹³ § 2 KPC, który pełni podobną rolę, co art. 350 § 1 KPC. Sąd z urzędu dokonuje sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sprostowanie może więc dotyczyć dostrzeżonych błędów pisarskich lub niektórych błędów rachunkowych. Sprostowanie orzeczenia ma na celu usunięcie niezgodności pomiędzy rzeczywistą wolą i wiedzą sądu oraz zebrany materiał a ich wyrażeniem na piśmie, powstałym z powodu technicznej niedoskonałości ujęcia rozstrzygnięcia sądu w słowach, przedstawienia stanowiska sądu w błędnej formie lub w sposób niedokładny, a więc niepełny i nieprecyzyjny¹⁷¹.

¹⁷¹ Por. uzasadnienie postanowienia SN z 26.1.2018 r., II CZ 91/17, Legalis nr 1715901.

Nie jest natomiast dopuszczalne dokonywanie przez sąd z urzędu w trybie art. 626¹³ § 2 KPC sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej przez wykreślenie wpisu części gruntu nienależącego do uprawnionego z księgi wieczystej, lecz stanowiącej przedmiot cudzego prawa. Taki rodzaj wpisu zmierzalby do ustalenia zakresu prawa przysługującego innej osobie. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626¹³ § 2 KPC lub art. 27 u.k.w.h., lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 u.k.w.h.¹⁷².

Jak już wyżej zaznaczono, co do zasady postępowanie wieczystoksięgowe wszczynane jest i prowadzone w związku ze złożonym wnioskiem o wpis do księgi wieczystej. Na wnioskodawcy ciąży obowiązek dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu (art. 626² § 3 KPC). Ograniczona kognicja sądu w sprawie o wpis do księgi wieczystej nie daje podstaw do wzywania wnioskodawcy o brakujące dokumenty. Brak dokumentów stanowiących podstawę wpisu nie jest brakiem formalnym. Skoro sąd, rozpoznając wniosek, bada jedynie jego treść, dołączone do wniosku dokumenty oraz treść księgi wieczystej, to brak podstawy wpisu powinien skutkować oddaleniem wniosku. Ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądu celem uniknięcia rozpoznawania w postępowaniu wieczystoksięgowym sporów prawnych – dzięki temu postępowanie w sprawie o wpis skupione jest na ujawnianiu aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Jeśli jednak wnioskodawca nie dysponuje konkretnym dokumentem, który jest częścią akt księgi wieczystej sądu właściwego do rozpoznania wniosku, to można w drodze wykładni systemowej i funkcjonalnej przepisu art. 626² § 3 KPC przyjąć, że dokumentem dołączonym do wniosku jest dokument w nim powołany, ze wskazaniem, w jakich dokumentach księgi wieczystej się znajduje¹⁷³.

¹⁷² Por. postanowienie SN z 17.11.2006 r., V CSK 284/06, Legalis nr 161374.

¹⁷³ Por. uzasadnienie postanowień SN: z 9.3.2005 r., III CK 233/04, Legalis nr 254090, z 28.10.2015 r., II CSK 769/14, Legalis nr 1361478.

Można również interpretować obowiązek wnioskodawcy wynikający z treści art. 626² § 3 KPC jako bezwzględny nakaz dołączenia do wniosku dokumentu stanowiącego podstawę wpisu również wtedy, gdy dokument znajduje się już w aktach innej księgi wieczystej. Pojęcie „dołączenia dokumentów do wniosku” jest jednoznaczne i wyklucza powoływanie się na dokumenty dołączone do innych wniosków o wpis, które następnie zostały włączone do akt księgi wieczystej. Nie jest też według tego poglądu wystarczające powoływanie się na przepisy rozporządzeń w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (rozp. prow. kw) oraz w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (rozp. teleinf.). Co prawda przepisy rozporządzeń wykonawczych przewidują możliwość dokonania wpisów w dwóch księgach wieczystych na podstawie tych samych dokumentów, ale może to mieć miejsce w wypadkach wyraźnie wskazanych (przedmiotem jednego wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych). Jednakże ani przepisy ustawy, ani przepisy obu rozporządzeń nie przewidują wykorzystania, jako podstawy wpisu, dokumentów złożonych w aktach innej księgi wieczystej.

W postanowieniu z 31.1.2014 r.¹⁷⁴ Sąd Najwyższy stwierdził, iż sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony do dokonania wpisu w księdze wieczystej, jeżeli wnioskodawca we wniosku jako jego podstawę powołał dokument znajdujący się w innej księdze wieczystej, chociażby obie księgi były prowadzone przez ten sam sąd i dotyczyły nieruchomości stanowiących własność tych samych osób, a dokument pozwalał na dokonanie wpisu analogicznego jak w księdze, w której był już podstawą wpisu.

Oba przytoczone powyżej stanowiska dotyczące wykładni przepisu art. 626² § 3 KPC można obronić. W praktyce często sądy stosują wykładnię systemową i funkcjonalną zmierzającą do dopuszczalności powołania we wniosku jako podstawy prawnej wpisu dokumentu złożonego do akt innej księgi wieczystej prowadzonej przez sąd właściwy do rozpoznania wniosku. Ma to szczególne znaczenie praktyczne w sprawach dokonywa-

¹⁷⁴ Postanowienie SN z 31.1.2014 r., II CSK 218/13, Legalis nr 1092604.

nia wpisów przekształceń własnościowych w kilkunastu, a nawet kilkudziesięciu księgach wieczystych na podstawie tych samych dokumentów powoływanych w różnych wnioskach lub w przypadku dokumentów wydanych przez nieistniejące już podmioty, których archiwa uległy zniszczeniu. Oczywiście w każdym przypadku sąd dokonuje indywidualnej oceny spełnienia przez wnioskodawcę obowiązku dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu.

Szczególnym dokumentem stanowiącym podstawę wpisu jest tytuł wykonawczy. Jeśli podstawę prawną wpisu stanowi tytuł wykonawczy, o którym mowa w art. 783 § 4 KPC, do wniosku o wpis należy dołączyć dokument uzyskany z systemu teleinformatycznego, umożliwiający sądowi weryfikację istnienia i treści tytułu wykonawczego (art. 626² § 3¹ KPC). W przypadku innego rodzaju tytułu wykonawczego, określonego według przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, należy pamiętać, iż podstawę wpisu może stanowić tylko tytuł wykonawczy wydany przez sąd, a nie kserokopia tytułu notarialnie poświadczona.

Case nr 17

Jan P. uzyskał sądowy tytuł wykonawczy w sprawie I C 5/18 przeciwko dłużnikowi Krzysztofowi N. Na jego podstawie złożył do komornika sądowego wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr 100. Do wniosku egzekucyjnego złożył tytuł wykonawczy wydany przez sąd. W tym samym czasie wniósł do sądu prowadzącego księgę wieczystą nr 100 o wpisanie w niej hipoteki przymusowej. Do wniosku wieczystoksięgowego dołączył poświadczoną notarialnie kserokopię tytułu wykonawczego I C 5/18. W uzasadnieniu wnioskodawca podał, że dłużnik Krzysztof N. uporczywie uchyla się od spełnienia długu. Ze względu na obawę, że dłużnik może wyzbyć się majątku z pokrzywdzeniem wierzyciela, wnioskodawca wystąpił do sądu o wydanie kolejnego tytułu wykonawczego celem ustanowienia hipoteki przymusowej. Postępowanie o wydanie tytułu jest w toku. W związku z tym wnioskodawca zobowiązał się do niezwłocznego dołączenia do wniosku (po jego uzyskaniu) kolejnego tytułu wykonawczego. Nadmieniał również, że komornik

zapewnił go, że dokona zajęcia nieruchomości dłużnika Krzysztofa N. Przytoczone w uzasadnieniu wniosku okoliczności zdaniem wnioskodawcy wskazują, iż istnieje ważna podstawa prawna do ustanowienia hipoteki przymusowej.

Jakie rozstrzygnięcie powinno zapaść w wyniku rozpoznania wniosku?

Przed wszystkim należy podkreślić, że postępowanie w sprawie o wpis hipoteki do księgi wieczystej nie jest częścią postępowania egzekucyjnego. Złożenie przez wierzyciela wniosku egzekucyjnego w żaden sposób nie wpływa na dopuszczalność ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości stanowiącej własność dłużnika, ani też nie wpływa na postępowanie wieczystoksięgowe. Podobnie złożenie wniosku o wpis hipoteki w żaden sposób nie oddziałuje na tok postępowania egzekucyjnego. Oba postępowania – egzekucyjne i wieczystoksięgowe – regulują odrębne przepisy i prowadzone są niezależnie od siebie. Podnoszona przez wnioskodawcę okoliczność, że komornik prowadzi egzekucję na podstawie tytułu wykonawczego I C 5/18, nie stanowi w sprawie wieczystoksięgowej dowodu istnienia tytułu prawnego do ustanowienia hipoteki. Kognicja sądu, zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 KPC w sprawie o wpis, ograniczona jest do badania wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Sąd nie prowadzi żadnych własnych ustaleń, w szczególności w zakresie istnienia podstawy prawnej wpisu, gdyż ta musi wynikać z dokumentu dołączonego do wniosku. Nie inaczej byłoby w sytuacji, gdyby jednocześnie z wnioskiem o wpis hipoteki wpłynął do sądu również wniosek komornika o wpis zajęcia nieruchomości lub gdyby w dacie złożenia wniosku o wpis hipoteki w księdze wieczystej byłby już ujawniony wpis o prowadzeniu egzekucji z nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 923 KPC, wskutek wniosku wierzyciela o wszczęcie egzekucji z nieruchomości wymienionej we wniosku komornik wzywa dłużnika, aby zapłacił dług w ciągu dwóch tygodni pod rygorem przystąpienia do opisu i oszacowania. Jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania komornik składa do sądu właściwego

do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o wpis o wszczęciu egzekucji wraz z odpisem wezwania do zapłaty (art. 924 § 1 KPC). Podstawą wpisu o zajęciu nieruchomości nie jest więc tytuł egzekucyjny. Brak jest zatem możliwości powołania się na ten dokument jako złożony do akt księgi wieczystej w innej sprawie.

Z treści przytoczonego wyżej stanu faktycznego wynika ponadto, że wnioskodawca dołączył do wniosku poświadczoną notarialnie kserokopię tytułu wykonawczego I C 5/18. Nie można jednak na tej podstawie przyjąć, że dopełnił on obowiązku wynikającego z art. 626² § 3 KPC. Zgodnie bowiem z przepisem art. 109 ust. 1 u.k.w.h. wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa). Dopuszczając ustanowienie hipoteki przymusowej na podstawie tytułu wykonawczego, ustawodawca odsyła do definicji tytułu zawartej w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym. Z przepisu art. 776 KPC wynika, że tytułem wykonawczym jest tytuł egzekucyjny zaopatrzony w klauzulę wykonalności. Tytułem wykonawczym w rozumieniu przepisów Kodeksu postępowania cywilnego jest tylko jego oryginał, a nie jego wypis, wyciąg, kopia, kserokopia poświadczona notarialnie itp. Stanowisko takie znajduje również potwierdzenie w regulacjach, które przewidują szczególny tryb uzyskiwania dalszych tytułów wykonawczych (art. 793 KPC) oraz wydanie tytułu egzekucyjnego zamiast utraconego (art. 794 KPC). W każdym przypadku uzyskanie tytułu dalszego lub utraconego następuje na podstawie orzeczenia sądu. W związku z tym w obrocie prawnym funkcję tytułu wykonawczego może spełniać tylko oryginał tego tytułu. W przedstawionym wyżej stanie faktycznym podstawę wpisu hipoteki może stanowić jedynie dalszy tytuł wykonawczy wydany przez sąd celem wpisania hipoteki przymusowej do księgi wieczystej nr 100. Nie można tego argumentu podważyć przez przyjęcie, że poświadczona notarialnie kserokopia tytułu wykonawczego wydanego w sprawie I C 5/18 spełnia wymogi z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Przytoczony przepis stanowi, że wpis może być dokonany na pod-

stawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepis szczególny nie przewiduje innej formy dokumentu. Jednakże, po pierwsze, kopia dokumentu notarialnie poświadczonego to nie to samo, co dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. Po drugie, art. 31 ust. 1 u.k.w.h., określając minimum formy dokumentu w postępowaniu wieczystoksięgowym, zawiera zastrzeżenie: „jeżeli przepis szczególny nie przewiduje innej formy dokumentu”. W sytuacji, której dotyczy rozpatrywany przypadek, tj. wpisu hipoteki przymusowej, takim szczególnym unormowaniem formy dokumentu jest art. 109 ust. 1 u.k.w.h., wymagający dołączenia do wniosku o wpis hipoteki przymusowej tytułu wykonawczego w rozumieniu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym.

Nie zasługuje również na uwzględnienie deklaracja wnioskodawcy, że niezwłocznie po uzyskaniu kolejnego tytułu wykonawczego wydanego przez sąd dołączy go do wniosku w celu ustanowienia hipoteki. Obowiązek dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu istnieje w chwili złożenia wniosku o wpis. Wskazuje na to sformalizowany charakter postępowania, przepis art. 626² § 3 KPC oraz ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku, a nie w chwili jego rozpoznania¹⁷⁵. Zatem wnioskodawca winien dołączyć do wniosku tytuł wykonawczy w rozumieniu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym. Skoro tego nie uczynił, to wniosek o wpis hipoteki przymusowej w przytoczonym wyżej przypadku powinien zostać oddalony z powodu braku podstawy prawnej do dokonania żadanego wpisu¹⁷⁶.

Od 1.7.2016 r.¹⁷⁷ notariusze, komornicy oraz naczelnicy urzędów skarbowych składają wnioski o wpis za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 626⁴ KPC). Przepis powyższy był

¹⁷⁵ Por. uwagi do Case nr 10 oraz uzasadnienie cyt. uchwały SN (7) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09.

¹⁷⁶ W podobnym stanie faktycznym uchwała SN z 8.12.2005 r., III CZP 101/05, Legalis nr 71711.

¹⁷⁷ Ustawa z 15.1.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 218).

wielokrotnie zmieniany¹⁷⁸. W obecnym brzmieniu notariusz oraz komornik składa wniosek wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 626⁴ § 1 KPC). Naczelnik urzędu skarbowego składa wniosek o wpis w dziale III i IV księgi wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 626⁴ § 1¹ KPC). Oznacza to, że w przypadku wniosku naczelnika urzędu skarbowego adresowanego do działu I lub II księgi wieczystej jego wniesienie winno nastąpić na urzędowym formularzu. To rozwiązanie jest niezrozumiałe. W razie żądania ujawnienia dłużnika w dziale II księgi wieczystej oraz wpisania hipoteki przymusowej do działu IV naczelnik urzędu skarbowego obowiązany jest do złożenia dwóch wniosków, w dwóch odrębnych formach – papierowej i elektronicznej. Komornik i notariusz składający wniosek do księgi wieczystej zawsze będzie korzystał z formy elektronicznej. Dokumenty dołączone do wniosku mogą być złożone drogą elektroniczną, jeśli zostały one sporządzone w postaci elektronicznej. Nie chodzi tu tylko o techniczną możliwość dołączenia do wniosku elektronicznego w formie załączników kopii dokumentów przetworzonych elektronicznie (np. przez ich skanowanie). Wydanie dokumentów w postaci elektronicznej musi wynikać z przepisów prawa dopuszczających taką formę. Przykładowo, przepisy o egzekucji w administracji nie przewidują elektronicznego tytułu wykonawczego. Zatem dołączone do wniosku naczelnika urzędu skarbowego, złożonego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, elektronicznie przetworzone tytuły wykonawcze nie stanowią podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Nie można też uznać, że wnioskodawca dopełnił obowiązku dołączenia do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu.

Dokumenty niesporządzone w postaci elektronicznej notariusz, komornik oraz naczelnik urzędu skarbowego przesyła sądowi właściwemu do prowadzenia księgi wieczystej w terminie trzech dni od złożenia wniosku o wpis (art. 626⁴ § 2 i 3 KPC). Ustawodawca nie przewidział żadnych sankcji w przypadku niedo-

¹⁷⁸ Ostatnie zmiana, która wejdzie w życie 1.1.2019 r. na mocy art. 49 pkt 1 ustawy z 28.2.2018 r. o kosztach komorniczych (Dz. U., poz. 770), polega na dodaniu po § 3 przepisów § 3¹ oraz § 3².

chowania wymienionego wyżej terminu ani też możliwości uzupełnienia wniosku elektronicznego przez dostanie brakujących dokumentów sporządzonych w formie elektronicznej. Nawet zwykły błąd pisarski dotyczący np. numeru księgi wieczystej nie może zostać poprawiony przez notariusza lub komornika przez złożenie drogą elektroniczną odpowiedniego wyjaśnienia, sprostowania lub zmiany żądania wniosku. Należy stąd wnioskować, że jeżeli po upływie trzech dni od złożenia wniosku o wpis nie zostaną przesłane dokumenty stanowiące podstawę wpisu albo zaistniała oczywista pomyłka nie zostanie sprostowana, sąd wieczystoksięgowy może oddalić wniosek o wpis. Brak jest bowiem podstaw do wzywania strony czynności notarialnej lub wierzyciela do uzupełnienia dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Brak podstawy wpisu nie jest brakiem formalnym, który skutkuje niemożnością nadania pismu prawidłowego biegu. Jest to brak o charakterze merytorycznym.

W postępowaniu wieczystoksięgowym niedopuszczalne jest cofnięcie wniosku, jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626⁵ KPC). Istnienie domniemania prawnego, wynikającego z przepisu art. 3 u.k.w.h., że prawo jawne z księgi wieczystej wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, oraz obowiązku właściciela nieruchomości, wynikającego z art. 35 u.k.w.h., służy realizacji celu ksiąg wieczystych w zakresie ustalania stanu prawnego nieruchomości. W związku z tym złożenie przez wnioskodawcę oświadczenia o cofnięciu wniosku o wpis własności, w postępowaniu wieczystoksięgowym, sąd traktuje jako niedopuszczalne i rozpoznaje wniosek.

W sprawach o wpis do księgi wieczystej wyłączone jest stosowanie przepisów o wznowieniu postępowania (art. 626³ KPC). Wyłączenie to nie doznaje żadnych wyjątków, a więc także w odniesieniu do podstawy wznowienia z przyczyn nieważności postępowania. Prawomocne orzeczenie o wpisie do księgi wieczystej wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, ale także inne sądy oraz organy państwowe. Uprawomocnienie się wpisu powoduje także powstanie domniemania prawnego, o którym mowa w art. 3 u.k.w.h. Ewentualne wadliwości wpisu w księdze

wieczystej, nawet wynikające z uchybień stanowiących podstawy wznowienia postępowania, mogą być usuwane tylko w drodze powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Eliminacja błędnego wpisu może nastąpić także poprzez jego zmianę (wykreślenie), jeżeli istnieje do tego podstawa w dokumentach wskazanych w art. 31–34 u.k.w.h.¹⁷⁹.

II.11. Kognicja sądu w sprawach wieczystoksięgowych

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym definiuje przepis art. 626⁸ § 2 KPC i art. 626⁸ 3 KPC. Wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym (art. 626¹ § 1 KPC).

Z powyższych przepisów wynika, że postępowanie w sprawie o wpis jest bardzo sformalizowane, a kognicja sądu – bardzo ograniczona. Można by więc na tej podstawie wysnuć wniosek, że postępowanie to przebiega sprawnie i bez nadmiernych komplikacji. Jednakże wąski zakres kognicji sądu oraz mieszany, deklaratorywno-konstytutywny charakter wpisów powoduje, że postępowanie wieczystoksięgowe nie polega jedynie na rejestrowaniu (w znaczeniu ściśle technicznym) zmian stanu prawnego nieruchomości. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd musi wykazać się swego rodzaju dyscypliną proceduralną i w procesie orzekania swoją aktywność ograniczyć w zasadzie do ram wyznaczonych przepisem art. 626⁸ § 2 i 3 KPC. Nie jest to łatwe, zważywszy na bardzo szeroki wachlarz przepisów prawa materialnego kształtujący stan prawny nieruchomości oraz skutki podejmowanych decyzji procesowych dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. Bogaty dorobek doktryny oraz orzecznictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego wskazują, że w sferze wykładni i stosowania prawa zagadnienie kognicji sądu w spra-

¹⁷⁹ Por. uzasadnienie postanowień SN: z 30.8.2006 r., II CSK 84/06, Legalis nr 177865, z 29.9.2017 r., V CSK 12/17, Legalis nr 1705321.

wach o wpis do księgi wieczystej może być rozpatrywane w sposób wielopłaszczyznowy.

Przystępując do omówienia szczególnej roli sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, w pierwszej kolejności należy przytoczyć wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 3.7.2007 r.¹⁸⁰ wydany w wyniku badania zgodności art. 626¹ § 1 KPC z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, art. 45 ust. 1 Konstytucji RP oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP oraz art. 626⁸ § 2 KPC i art. 626⁸ § 6 KPC z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

Trybunał Konstytucyjny orzekł o zgodności z Konstytucją RP wymienionych wyżej przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Skarga konstytucyjna sprowadzała się do twierdzenia, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sytuacja osób mających interes prawny w określonej treści wpisu w księdze wieczystej jest inna aniżeli stron procesu i że nierespektowanie tych praw, które w procesie mają strony postępowania, stanowi naruszenie praw konstytucyjnych. Skarżący zakwestionował cztery zasady postępowania wieczystoksięgowego, w którym dokonywane są wpisy do ksiąg wieczystych: rozpoznawanie spraw na posiedzeniu niejawnym, ograniczenie kręgu uczestników tego postępowania, ograniczenie zakresu kognicji sądu oraz zasadę, że wpisy nie podlegają uzasadnieniu.

Odnosząc się do tych zarzutów, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że postępowanie nieprocesowe korzysta z domniemania konstytucyjności. Jest to postępowanie o innych celach niż postępowanie procesowe i w związku z tym inaczej określona jest rola uczestników postępowaniu. Ocena, w jakiej mierze poszczególne instytucje kwestionowane w skardze spełniają standardy konstytucyjne, dokonywana być musi nie poprzez odnoszenie ich i porównywanie z instytucjami postępowania procesowego, lecz autonomicznie, w obrębie celów, jakim służyć ma ten szczególny tryb postępowania cywilnego. Innymi słowy, jeżeli obywatelowi służy – w trybie postępowania właściwego dla ochrony jego praw podmiotowych – droga zapewniająca gwarancję tych praw, nie

¹⁸⁰ Wyrok TK z 3.7.2007 r., SK 1/06, Legalis nr 83207.

jest zasadne czynienie zarzutu, że nie otrzymuje ochrony tychże praw w trybie postępowania wieczystoksięgowego, które skonstruowane jest dla spełnienia innych funkcji.

Zakwestionowany przepis art. 626¹ § 1 KPC wyłącza zarówno jawność zewnętrzną, jak i wewnętrzną postępowania sądowego. W myśl przepisu 626¹⁰ § 1 KPC o dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Od orzeczenia o wpisie przysługuje apelacja. Sąd rozpoznaje apelację na posiedzeniu niejawnym¹⁸¹. Należy jednak przypomnieć, że sąd apelacyjny może wyznaczyć posiedzenie jawne, jeżeli uzna to za niezbędne dla wyjaśnienia sprawy.

Niejawność postępowania apelacyjnego ogranicza uczestnikom postępowania wieczystoksięgowego możliwość bycia wysłuchanym przez sąd odwoławczy. Jednakże, jak już wyżej wskazano, postępowanie w sprawach o wpis oparte zostało na dokumentach odzwierciedlających stan prawny nieruchomości, a sąd wieczystoksięgowy ani nie bada, czy określony w nich stan prawny jest zgodny ze stanem rzeczywistym, ani stanu takiego nie ustala. Nie rozstrzyga również sporów o prawo. Charakter sprawy o wpis, którego celem jest ujawnienie prawa, pozwala na uznanie, że rozpatrywanie spraw na posiedzeniu niejawnym, również w postępowaniu apelacyjnym, służy szybkości i sprawności postępowania wieczystoksięgowego, mającego na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu i ochrony praw osób trzecich, mogących powołać się na domniemanie wyrażone w art. 3 u.k.w.h. i rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.).

Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 KPC). W myśl art. 626⁸ § 6 zd. 2 KPC w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się. Jednocześnie ustawa nie zwalnia z obowiązku uzasadnienia postanowienia o oddaleniu wniosku o wpis.

¹⁸¹ Tak SN w uchwale z 27.2.2002 r., III CZP 3/02, Legalis nr 52327.

Przedstawione regulacje Kodeksu postępowania cywilnego zostały zakwestionowane przede wszystkim z punktu widzenia prawa do jawnego i rzetelnego rozpoznania sprawy przez sąd.

Rozpoznawanie wniosków w sprawach o wpis odbywa się na posiedzeniu niejawnym, a więc bez udziału uczestników postępowania. Trybunał zauważył, że zawarte w Kodeksie postępowania cywilnego przepisy postępowania wieczystoksięgowego są ściśle związane z rozwiązaniami materialnoprawnymi wprowadzonymi ustawą o księgach wieczystych i hipotece. Celem ksiąg wieczystych jest zapewnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego dotyczącego nieruchomości przez stworzenie mechanizmów zapewniających niezwłoczne ujawnianie zmian stanu prawnego nieruchomości w księgach wieczystych.

Zakwestionowane przepisy mają na celu usprawnienie i przyspieszenie postępowania. Przedstawione regulacje Kodeksu postępowania cywilnego zapewniają zgodność wpisów z rzeczywistym stanem prawnym w typowych sytuacjach.

W dalszej części uzasadnienia swego orzeczenia Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że nie podlega dyskusji, że wpis do księgi wieczystej oraz postanowienie o oddaleniu wniosku o wpis dotyczą prawa własności i innych praw majątkowych jednostki oraz innych podmiotów prawnych. Jednakże zasadnicze znaczenie ma stwierdzenie, że postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem, w którym nie zapadają prawnomaterialne rozstrzygnięcia. Ustalenia w tym zakresie podejmowane są w innych postępowaniach i jeśli nawet z punktu widzenia uczestników postępowania wieczystoksięgowego rozstrzygnięcia te były niezgodne z prawem, to nie może to mieć wpływu na postępowanie w sprawie wpisu w księdze wieczystej. Zakres stosowania przepisów Kodeksu postępowaniu cywilnego dotyczących postępowania wieczystoksięgowego obejmuje wyłącznie wnioski o dokonanie wpisu w księgach wieczystych, przy czym wpisem jest również wykreślenie. W postępowaniu tym sąd bada, czy zachodzą przesłanki dokonania wpisu. Sąd, rozpoznając wniosek o wpis, nie rozstrzyga jednak sporów prawnych. Merytoryczna kontrola rozstrzygnięć odzwierciedlonych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu podlega ocenie w trybie określonym

innymi przepisami prawa, a nie w trybie postępowania wieczystoksięgowego.

Zakwestionowane przepisy nie naruszają przy tym konstytucyjnego prawa do sądu. Jednym z elementów demokratycznego państwa prawnego jest wymóg stosowania sprawiedliwej procedury przy wydawaniu wszelkich rozstrzygnięć dotyczących praw i interesów jednostek.

Konstytucyjne prawo do rozpatrzenia sprawy w sprawiedliwej procedurze sądowej (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP) stanowi konkretyzację ogólnego prawa do sprawiedliwej procedury przed organami władzy publicznej. Zgodnie z ustalonym orzecznictwem, konstytucyjne prawo do sądu obejmuje w szczególności: 1) prawo do uruchomienia postępowania sądowego, 2) prawo do odpowiednio ukształtowanej procedury sądowej, zgodnie z zasadami sprawiedliwości, jawności i dwuinstancyjności, 3) prawo do uzyskania wiążącego rozstrzygnięcia. Prawo do sądu przysługuje każdemu, a więc każdej osobie fizycznej oraz każdej osobie prawnej prawa prywatnego. Istotnym elementem prawa do sądu jest prawo do sprawiedliwej procedury sądowej. Ważnym elementem tego prawa jest prawo do wysłuchania przez sąd. Trybunał Konstytucyjny niejednokrotnie stwierdzał, że „sprawiedliwa procedura sądowa powinna zapewniać stronom uprawnienia procesowe stosowne do przedmiotu prowadzonego postępowania. W każdym wypadku ustawodawca powinien zapewnić jednostce prawo do wysłuchania. Jednostka musi uzyskać w szczególności możliwość przedstawienia swoich racji oraz zgłaszania wniosków dowodowych. Istotny element sprawiedliwej procedury sądowej stanowi prawo strony do osobistego udziału w czynnościach procesowych. Ustawodawca może ograniczyć udział stron w określonych czynnościach procesowych, ograniczenia takie powinny jednak zawsze posiadać odpowiednie uzasadnienie. Ocena konkretnych rozwiązań ustawowych z punktu widzenia wymogów sprawiedliwości proceduralnej powinna uwzględniać charakter spraw rozpoznawanych w danym postępowaniu”¹⁸².

¹⁸² Wyrok TK z 11.6.2002 r., SK 5/02, Legalis nr 54428.

Postępowanie wieczystoksięgowe ma charakter postępowania rejestrowego, a nie sporu równouprawnionych stron przed niezawisłym sądem. Ewentualny spór między jednostką a organem państwowym może powstać dopiero po wydaniu przez organ władzy publicznej rozstrzygnięcia w przedmiocie wpisu, kiedy zainteresowana osoba kwestionuje legalność lub zasadność dokonanego wpisu lub jego odmowy. Nie znaczy to jednak, że postępowanie wieczystoksięgowe może być ukształtowane w sposób dowolny. Konstytucja wymaga bowiem, aby ustawodawca respektował ogólny wymóg sprawiedliwości proceduralnej w postępowaniach, w których organy władzy publicznej wydają rozstrzygnięcia dotyczące praw i interesów jednostki. W takim wypadku ocena konkretnych rozwiązań ustawowych, z punktu widzenia wymagań sprawiedliwości proceduralnej, powinna uwzględniać charakter spraw rozpoznawanych w danym postępowaniu.

Odnosząc się do zakresu kognicji sądu, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że w kompetencji sądu nie leży wszechstronne badanie stanu prawnego nieruchomości. Przepis art. 626⁸ § 2 KPC nie tylko wyznacza zakres kognicji sądu, ale przede wszystkim określa przedmiot postępowania wieczystoksięgowego. Do istoty postępowania wieczystoksięgowego należy badanie, czy w świetle przedstawionych dokumentów dana osoba może wywieść swoje prawo z prawa podmiotu wpisanego wcześniej do księgi wieczystej. Ustawodawca zawęził przy tym zakres dostępnych środków dowodowych. Takie ustalenie związane jest ściśle z formalizacją obrotu nieruchomościami. Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości oraz umowa przenosząca tę własność, a także wiele innych czynności prawnych dotyczących nieruchomości powinny mieć formę aktu notarialnego. Przeniesienie własności nieruchomości lub powstanie praw podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej może nastąpić również na podstawie decyzji administracyjnej. W tym kontekście jest oczywiste, że w postępowaniu wieczystoksięgowym decydującą rolę odgrywają dowody z dokumentów.

Dokonując wykładni powołanego przepisu, skarżący zarzucił, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego ogranicza się wy-

łącznie do badania literalnej treści wniosku, dołączonych dokumentów i ostatniego wpisu.

W odpowiedzi na tak postawiony zarzut Trybunał Konstytucyjny zauważył, że zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie podkreśla się, że wpis może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej¹⁸³. Nieuprawnione w związku z tym jest twierdzenie, że kognicja sądu została ograniczona wyłącznie do kontroli literalnej treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów. Wobec tego nie ma podstaw do kwestionowania zgodności przepisu art. 626⁸ § 2 KPC z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP.

Sąd konstytucyjny wskazał na istotne znaczenie art. 626⁸ § 2 KPC dla określenia przedmiotu postępowania przed sądem drugiej instancji. Sąd ten nie może wykraczać poza zakres kognicji sądu pierwszej instancji, a sprawę rozpoznaje tylko w granicach apelacji. Zatem również w postępowaniu odwoławczym uczestnicy postępowania nie mają możliwości osobistego przedstawienia sądowi swoich racji. Nie można jednak zakwestionowanych przepisów rozpatrywać w oderwaniu od innych unormowań prawa cywilnego i prawa procesowego. W szczególności Trybunał Konstytucyjny wskazał na przepis art. 10 u.k.w.h., zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Żądanie usunięcia niezgodności jest wnoszone w formie pozwu i jest rozpatrywane przed właściwym sądem w postępowaniu procesowym, zgodnie z zasadami obowiązującymi w tym postępowaniu. Ustawa nie ogranicza kręgu podmiotów biorących udział w tym postępowaniu ani zakresu kognicji sądu, jednocześnie przewiduje rozpoznanie sprawy na rozprawie i nakazuje uzasadnienie wyroku na żądanie strony. Co więcej, zainteresowany podmiot powinien

¹⁸³ Por. H. Ciepla, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej i jego znaczenie*, PS 1998, z. 11–12, s. 59; postanowienie SN z 25.2.1963 r. III CR 177/62, Legalis nr 11968.

niezwłocznie wystąpić z powództwem o usunięcie niezgodności, jeżeli nie chce się narazić na negatywne konsekwencje wynikające z niezgodności między stanem ujawnionym w księgach a stanem rzeczywistym. Należy dodać, że od wydanego przez sąd drugiej instancji postanowienia przysługuje skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego. Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez wpisanie do księgi wieczystej ostrzeżenia. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia albo nieprawomocne orzeczenie sądu. Do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Ponadto sąd na podstawie art. 626¹³ § 1 KPC z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W wyniku rozpoznanego powództwa o usunięcie niezgodności przez uwzględnienie roszczenia powoda sąd w wyroku nakazuje usunięcie określonego wpisu i dokonanie w to miejsce wpisu o podanej treści. Tym samym przepis art. 10 u.k.w.h. umożliwia rozpatrzenie sprawy przez sąd i doprowadzenie do uzyskania rozstrzygnięcia zapewniającego ochronę podmiotom, które kwestionują zgodność stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Należy w tym miejscu dodać, że postępowanie w celu usunięcia niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nie jest jedynym postępowaniem, w którym domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych może zostać obalone. Zgodnie ze stanowiskiem przedstawicieli doktryny oraz Sądu Najwyższego domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić w każdym postępowaniu, w oparciu o wszelkie dostępne środki dowodowe¹⁸⁴.

Kolejnym zakwestionowanym przepisem był art. 626⁸ § 6 KPC, zgodnie z którym w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się. W skardze konstytucyjnej podniesiono, że zd. 2 cytowanego przepisu ogranicza prawo do wniesienia skuteczne-

¹⁸⁴ Por. wyrok TK z 21.7.2004 r., SK 57/03, Legalis nr 64216, szerzej omówiony w rozdziale I.3.B. *Zasada jawności materialnej*.

go środka odwoławczego, a przez to prawo do rzetelnego rozpoznania sprawy przez sąd odwoławczy, gdyż brak uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia uczestnikom postępowania poznanie przesłanek, jakimi kierował się sąd, dokonując wpisu. W ocenie Trybunału Konstytucyjnego, kierując zarzut do tego przepisu, pominięto regulację przyjętą w art. 626¹⁰ § 1 KPC i art. 626¹⁰ § 2 KPC. O dokonany wpis sąd zawiadamia uczestników postępowania. Nie zawiadamia się uczestnika, który na piśmie zrzekł się zawiadomienia. Zawiadomienie zawiera istotną treść wpisu.

Uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego są przez sąd zawiadamiani zarówno o wpisie, jak i o jego treści, zatem o wszelkich danych określających, jaki wpis został dokonany i na jakim podstawie. Zawiadomienie pełni tym samym funkcję informacyjną o treści orzeczenia oraz o jego podstawowych, istotnych motywach. Zawiera też pouczenie o sposobie i terminie wniesienia środka odwoławczego. Uczestnicy postępowania mogą w apelacji przedstawić sądowi swoje racje, a sąd odwoławczy ma możliwość merytorycznego rozpoznania środka odwoławczego.

Wobec powyższego Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 626⁸ § 6 KPC jest zgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP.

W podsumowaniu Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że zakwestionowane przepisy nie naruszają prawa do sądu. Mają natomiast na celu zapewnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu nieruchomościami. Apelacja od wpisu lub postanowienia o oddaleniu wniosku o wpis nie jest jedynym środkiem prawnym dostępnym dla zainteresowanych podmiotów, a postępowanie wieczystoksięgowe nie jest jedynym postępowaniem, w którym zainteresowany może domagać się rozpatrzenia sprawy przez sąd. Podstawowym środkiem prawnym dostępnym dla zainteresowanych i uruchamiającym postępowanie sądowe jest powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Biorąc pod uwagę ukształtowanie przez ustawodawcę postępowania w sprawie żądania usunięcia takiej niezgodności, należy stwierdzić, że ustawa gwarantuje zainteresowanym prawo do rozpatrzenia ich sprawy w sprawiedliwym i jawnym postępowaniu, przed właściwym, niezależnym, bezstronnym i nieza-

wisłym sądem. Zainteresowany może żądać wysłuchania w tym postępowaniu oraz żądać uzasadnienia orzeczenia.

Przedstawiona wyżej argumentacja nie tylko przesądza o konstytucyjności rozwiązań proceduralnych obowiązujących w postępowaniu wieczystoksięgowym, ale wskazuje również na istotę postępowania w sprawie o wpis do księgi wieczystej. Związanie sądu granicami wniosku i zredukowane do badania dokumentów i treści księgi postępowanie dowodowe nie pozwala na aktywność sądu podejmowaną z urzędu. Skoro ponadto sąd wieczystoksięgowy jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku o wpis, to czy w procesie rozstrzygania może uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo?

Case nr 18

W sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd w chwili ich rozpoznania może – w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów – uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo.

Postanowienie SN z 23.6.2010 r., II CSK 661/09, Legalis nr 298018

Stan faktyczny

Według ustaleń dokonanych w sprawie, w dniu 15.2.1967 r. między Skarbem Państwa a Związkiem Harcerstwa Polskiego – Komendą Chorągwi w S. została zawarta umowa wieczystego użytkowania, na mocy której Skarb Państwa oddał Związkowi w użytkowanie wieczyste działkę gruntu oraz oddał do korzystania znajdujące się na gruncie budynki i inne urządzenia. Na podstawie tej umowy w dniu 15.2.1967 r. w księdze wieczystej nr (...) 8 dokonano wpisu Związku Harcerstwa Polskiego – Komendy Chorągwi w S. jako wieczystego użytkownika działki i wieczystego użytkownika znajdujących się na niej budynków i urządzeń.

Treść księgi wieczystej nr (...) 8 nie została w sposób wierny przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, gdyż 20.2.2006 r. dokonano wpisu, że Związkowi Harcerstwa Polskiego – Komendzie Chorągwi w S.

przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz własność budynków i urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dniu 11.7.2008 r. do Sądu Rejonowego w S. wpłynął – zawarty w umowie notarialnej z 9.7.2008 r. o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków – wniosek Związku Harcerstwa Polskiego w W. oraz T.Y. Spółki z o.o. w S., zawierający żądanie, aby sąd sprostował wpisy w księdze wieczystej nr (...) 8/0, w dziale I-O, przez ujawnienie podziału geodezyjnego działki nr 10 na działki 10/1 oraz 10/2. Następnie odłączył działkę nr 10/2 i założył dla niej nową księgę wieczystą z przeniesieniem do niej wpisu prawa własności gruntu na rzecz Gminy Miasta S. z wpisem prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności na rzecz T.Y. Spółki z o.o. w S. Natomiast w księdze wieczystej nr (...) 8/0, w której pozostanie działka 10/1, wnioskodawcy domagali się wpisania w dziale II prawa własności na rzecz Skarbu Państwa w trwałym zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w S.

Referendarz sądowy w dniu 26.11.2008 r. dokonał w dziale I-O księgi wieczystej nr (...) 8/0 wpisu podziału działki nr 10 na działki nr 10/1 i 10/2, a co do pozostałych żądań postanowieniem z 27.11.2008 r. wniosek oddalił.

W dacie zawarcia umowy o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków błąd migracyjny nie został sprostowany. Dokonał tego dopiero sąd z urzędu na mocy postanowienia z 28.10.2008 r. przez przywrócenie prawidłowej pierwotnej treści zawartej w „papierowej” księdze wieczystej.

Orzeczenie referendarza sądowego zostało zaskarżone przez wniesienie skargi.

Sąd Rejonowy w S. w wyniku rozpoznania skargi postanowieniem z 18.2.2009 r. wniosek oddalił. Wskazał na niezgodność pomiędzy treścią elektronicznej księgi wieczystej nr (...) 8/0 a treścią czynności prawnej, która miała stanowić podstawę wpisu. Z treści aktu notarialnego wynikało, że w umowie z 9.7.2008 r. doszło do rozporządzenia prawem, które nie przysługiwało zbyw-

cy. Nie doszło zatem do skutecznego przeniesienia prawa na nabywcę T.Y. Spółkę z o.o. w S., a w konsekwencji wnioski z tej umowy należało oddalić.

Apelację wnioskodawczyni Spółki T.Y. wniesioną od tego orzeczenia Sąd Okręgowy oddalił postanowieniem z 29.4.2009 r. Wskazał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zostało oparte, poza informacjami wynikającymi z treści księgi wieczystej, wniosku i dołączonych do niego dokumentów, także na wiedzy, którą Sąd pierwszej instancji posiadał, analizując dokumentację zgromadzoną w aktach księgi wieczystej, a zwłaszcza postanowienie tego Sądu z 28.10.2008 r. o sprostowaniu błędów migracyjnych w księdze wieczystej nr (...) 8/0. Uznając, że fakty wynikające z danych zawartych w aktach księgi wieczystej stanowią fakty znane sądowi z urzędu, przychylił się do wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, że na ich podstawie mogła nastąpić odmowa dokonania wpisu. W konsekwencji Sąd Okręgowy nie podzielił zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 3 u.k.w.h., podnosząc, że wynikające z tego przepisu domniemanie jest domniemaniem podlegającym obaleniu. Wskazał przy tym, iż do jego obalenia doszło na podstawie faktów niewymagających dowodu, bo znanych Sądowi z urzędu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 626⁶ KPC przez orzekanie na podstawie stanu rzeczy innego niż istniejący w chwili złożenia wniosku, Sąd Okręgowy podniósł, że regulacja zawarta w art. 29 u.k.w.h. nie wyklucza odpowiedniego zastosowania art. 316 § 1 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC, zgodnie z którym sąd obowiązany jest wydać orzeczenie, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Postanowienie Sądu Okręgowego zaskarżyła skargą kasacyjną wnioskodawczyni, zarzucając naruszenie art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 3 u.k.w.h. – przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu dopuszczalności zakwestionowania możliwości nabycia własności na skutek czynności prawnej z osobą uprawnioną według treści księgi wieczystej w dniu dokonania czynności i złożenia wniosku o wpis; art. 7 KC – przez jego niezastosowanie, co doprowadziło do uznania, że na skutek podniesienia przez uczestniczkę postępowania Gminę Miasta S. braku

dobrej wiary, istnienie dobrej wiary po stronie wnioskodawcy ni jest wątpliwe i musi zostać wykazane w postępowaniu dowodowym, a tym samym zakwestionowania działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.); art. 155 KC – przez jego pominięcie, co doprowadziło do uznania dopuszczalności sprostowania wpisu w księdze wieczystej i wpisania prawa, które wygłosił 9.7.2008 r. na skutek działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zarzuciła także naruszenie art. 626⁸ § 2 KPC, art. 228 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC przez uznanie, że zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym obejmuje fakty znane sądowi z urzędu, za które należy uznać informacje wynikające z dokumentów zawartych w aktach księgi wieczystej, a także art. 626⁶ § 2 KPC przez uznanie, że przepis ten nie ma znaczenia dla kolejności dokonywania wpisu, a określa jedynie kolejność wpływu wniosków do sądu.

Orzekając w przedmiocie złożonej skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy wskazał na kognicję sądu wieczystoksięgowego wynikającą z przepisu art. 626⁸ § 2 KPC. Powołał się w tym względzie na wiążącą go uchwałę, zasadę prawną, składu siedmiu sędziów z 16.12.2009 r.¹⁸⁵, zgodnie z którą sąd, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Kolejność rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej wiąże się ściśle z kognicją sądu wieczystoksięgowego. W związku z tym art. 626⁸ KPC musi być analizowany łącznie z art. 626⁶ KPC. Z tego względu decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Sąd Najwyższy podkreślił, że odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 KPC), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 KPC.

¹⁸⁵ Szerzej na temat cyt. uchwały SN (7) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09, w omówieniu Case nr 10.

Nadto zauważył, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece¹⁸⁶.

Podzielając powyższe stanowisko, w rozpatrywanej sprawie Sąd Najwyższy wskazał, że uchwała w sprawie III CZP 80/09 zeterminowana została pytaniem o odpowiednie stosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym nie tylko art. 316 § 1 KPC, ale także art. 192 pkt 3 KPC w przypadku występowania konkurencyjnych wniosków o wpis. Gdy natomiast taka konkurencja nie występuje, a wnioski zostały złożone w różnym czasie, to dopuszczalne jest uwzględnienie okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 KPC).

W ocenie Sądu Najwyższego gdyby całkowicie odrzucić dopuszczalność odpowiedniego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 228 § 2 KPC, to byłoby to sprzeczne z podstawowymi funkcjami ksiąg wieczystych określonymi w art. 1 ust. 1 u.k.w.h., art. 2 u.k.w.h i art. 3 u.k.w.h., które ukierunkowują działalność sądów wieczystoksięgowych na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów. Nie można więc akceptować poglądu zakładającego, że sąd w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis, może dokonać wpisu prawa z pełną świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Podzielił przy tym Sąd Najwyższy stanowisko zajęte w postanowieniu Sądu Najwyższego z 15.12.2005 r.¹⁸⁷, iż sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. Wykładnia taka będzie miała charakter wyjątkowy i dotyczyć będzie innych sytuacji niż rozważanych w uchwale z 16.12.2009 r. Podjęta przez Sąd Najwyższy uchwała w sprawie III CZP 80/09 wyniknęła z potrzeby ochrony wierzyciela przed czynnościami dłużnika, zmierzającymi do usunięcia majątku

¹⁸⁶ Artykuł 46 ust. 2 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 ze zm.): „Postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób”. Przepis ten został uchylony na mocy ustawy z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz. U. Nr 63, poz. 635).

¹⁸⁷ Postanowienie SN z 15.12.2005 r., V CK 54/05, Legalis nr 73895.

spod egzekucji. Jeśli zatem potrzeby takiej nie ma, sąd wieczystoksięgowy, w razie powzięcia z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, powinien wniosek oddalić. Sprawa, w której zapadło postanowienie zaskarżone skargą kasacyjną wnioskodawczyni T.Y. Spółki z o.o., jest przykładem na obronę takiej tezy. Gdyby Sąd Rejonowy nie uwzględnił znanego mu urzędowo i mającego charakter wiążący postanowienia z 28.10.2008 r. o sprostowaniu z urzędu błędów migracyjnych w księdze wieczystej nr (...) 8/0, to dokonałby wpisu prawa własności budynków, którego strona skarżąca nie mogła nabyć, gdyż prawo takie nie przysługiwało zbywcy. Należy zatem uznać, że sąd może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej, opierając się na okolicznościach znanych mu urzędowo, chyba że naruszyłoby to zasadę dokonywania wpisów według kolejności wpływu wniosków do sądu.

Przyjęta przez Sąd Najwyższy wykładnia prawa wyrażona w uzasadnieniu postanowienia z 23.6.2010 r. w sprawie II CSK 661/09 jest bardzo ważnym stanowiskiem w przedmiocie wykładni przepisów prawa regulujących kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Powyższe postanowienie zostało wydane mniej więcej pół roku po wyrażeniu przez Sąd Najwyższy zasady prawnej w uchwale z 16.12.2009 r. w sprawie III CZP 80/09. Stanowi ono swoiste dopełnienie wykładni prawa dotyczącego kognicji sądu wieczystoksięgowego, ponieważ zapadło w odmiennym stanie faktycznym.

Zagadnienie dopuszczalności odmowy wpisu w księdze wieczystej z powodu znanej sądowi z urzędu przeszkody do jego dokonania, powodującej, że dokonanie wpisu prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, było również przedmiotem zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu przez Rzecznika Praw Obywatelskich (dalej: RPO). Ze względu na znaczenie dla wykładni i stosowania prawa podjęta przez Sąd Najwyższy 25.2.2016 r.¹⁸⁸ uchwała wymaga szerszego omówienia.

¹⁸⁸ Uchwała SN (7) z 25.2.2016 r., III CZP 86/15, Legalis nr 1406283.

Wniosek Rzecznika Praw Obywatelskich

Wnioskiem z 4.9.2015 r. w sprawie IV.510.152.2015.KD RPO wniósł do Sądu Najwyższego o rozstrzygnięcie następującego zagadnienia prawnego:

Czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej wówczas, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania, powodująca, że dokonanie wpisu prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa?

W uzasadnieniu wniosku RPO podniósł, że na tle wpływających skarg wyłonił się problem dostrzeżonej w orzecznictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego rozbieżnej wykładni przepisów określających zakres uprawnień sądu wieczystoksięgowego w ramach badania prawidłowości wniosku o wpis do księgi wieczystej. W szczególności rozbieżność ta dotyczy tego, czy w ramach swojej kognicji sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do uwzględnienia okoliczności niepowołanych wprawdzie w treści wniosku o wpis i załączonych do wniosku dokumentach, lecz znanych sądowi z urzędu.

Rozpoznając wniosek o wpis, sąd zgodnie z przepisem art. 626⁸ § 2 KPC bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie zaś z art. 626⁹ KPC sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Przepis art. 626⁸ § 2 KPC został wprowadzony do Kodeksu postępowania cywilnego na mocy ustawy z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie. Do momentu wejścia w życie tej ustawy zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego był określony w art. 46 u.k.w.h. Zgodnie z tym przepisem, rozpoznając sprawę, sąd rejonowy badał jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Postanowienie odmawiające dokonania wpisu mogło opierać się na okolicznościach, które były powszechnie znane lub doszły do wiadomości

sądu rejonowego w inny sposób (art. 46 ust. 2 u.k.w.h.). Zmiana prawna, polegająca na przeniesieniu treści dotychczasowego art. 46 ust. 1 u.k.w.h. do art. 626⁸ § 2 KPC, pomijająca natomiast treść art. 46 ust. 2 u.k.w.h., stanowiącego *expressis verbis* rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, spowodowała wątpliwości co do aktualnego zakresu kognicji tego sądu. Wątpliwości te koncentrowały się początkowo wokół tego, czy pominięcie w nowej regulacji treści dotychczasowego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. stanowiło celowe zawężenie przez ustawodawcę zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego wyłącznie do badania treści wniosku oraz treści i formy załączonych doń przez wnioskodawcę dokumentów, czy też może taki skutek nie wystąpił i również pod rządem art. 626⁸ § 2 KPC sąd wieczystoksięgowy może wziąć pod uwagę wiadomości znane mu z urzędu (np. z akt sądowych lub ze znajdujących się w posiadaniu sądu dokumentów, w tym innych ksiąg wieczystych) i w oparciu o nie oddalić wniosek.

W pierwszym po wejściu wspomnianej nowelizacji wyroku Sądu Najwyższego¹⁸⁹ został wyrażony pogląd, iż sąd nie może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie okoliczności, które są powszechnie znane lub doszły do jego wiadomości w inny sposób niż przez badanie treści wniosku, treści i formy dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, iż „nie ma podstaw do przypisywania ustawodawcy przeoczenia w pominięciu w znowelizowanym Kodeksie postępowania cywilnego treści uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. i przyjmowania istnienia luki w prawie. Jedynym racjonalnym wytłumaczeniem jest wola ustawodawcy dalszego ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego”. W krytycznej głosie do tego wyroku Stanisław Rudnicki¹⁹⁰ wskazał, że z uzasadnienia projektu nowelizacji nie wynika, aby celem ustawodawcy było ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis. Z chwilą przeniesienia do Kodeksu postępowania cywilnego przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych utrzymanie postanowienia zawartego w dotychczasowym

¹⁸⁹ Wyrok SN z 19.3.2003 r., I CKN 152/01, Legalis nr 58387.

¹⁹⁰ S. Rudnicki, *Glosa do wyroku SN z 19.3.2003 r., I CKN 152/01*, OSP 2004, Nr 2, poz. 20.

art. 46 ust. 2 u.k.w.h. stało się zbędne dlatego, że w postępowaniu tym na podstawie art. 13 § 2 KPC ma odpowiednie zastosowanie art. 228 § 2 KPC, według którego sąd, rozpoznając wniosek o wpis, powinien brać pod uwagę negatywne okoliczności wyłączające możliwość dokonania wpisu – w postaci faktów „znanych sądowi urzędowo”. Określony w art. 626⁸ § 2 KPC zakres kognicji w żaden sposób nie wyłącza możliwości, jakie sądowi wieczystoksięgowemu daje norma art. 228 § 2 KPC. Jeżeli fakty znane sądowi z urzędu stanowią negatywną przesłankę wpisu, wówczas sąd wieczystoksięgowy oddala wniosek o wpis z powodu braku podstaw do jego dokonania (art. 626⁹ KPC)¹⁹¹.

Rzecznik Praw Obywatelskich wskazał również, że w orzecznictwie sądowym dotyczącym kognicji sądu wieczystoksięgowego rozbieżności mają charakter szerszy; nie dotyczą wyłącznie dopuszczalności wzięcia przez sąd pod uwagę faktów znanych mu urzędowo, lecz także w ogóle możliwości oparcia rozstrzygnięcia na jakichkolwiek okolicznościach wykraczających poza formalną analizę treści wniosku, treści i formy załączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Również na tej płaszczyźnie rysują się dwa przeciwstawne stanowiska sądów orzekających. Według pierwszego z nich, bardziej liberalnego i dopuszczającego uwzględnianie przez sąd okoliczności znanych mu urzędowo, rola ksiąg wieczystych, w tym w szczególności prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutki, nie pozostają bez wpływu na zakres kognicji sądów powszechnych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Badająca i orzekająca rola sądu w takim postępowaniu służy realizacji rządzących nim zasad¹⁹². W postanowieniu z 29.4.2010 r.¹⁹³ Sąd Najwyższy stwierdził, że nie można dokonywać wpisów w sposób niejako automatyczny, jedynie na podstawie formalnego sprawdzenia dokumentów mających stanowić podstawę wpisu, lecz należy umożliwić badanie

¹⁹¹ Podobnie SN w postanowieniu z 15.12.2005 r., V CK 54/05, Legalis nr 73895. W postanowieniu SN z 18.6.2009 r., II CSK 4/09, Legalis nr 266517: „Błędny jest pogląd, że sąd prowadzący księgę wieczystą, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, ogranicza się do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów jedynie pod względem formalnym. Czynność stanowiąca podstawę wpisu powinna być bowiem zawsze zbadana i oceniona przez sąd pod względem jej skuteczności materialnej”.

¹⁹² Por. postanowienie SN z 2.7.2004 r., II CK 265/04, Legalis nr 97606.

¹⁹³ Por. postanowienie SN z 29.4.2010 r., IV CSK 370/09, Legalis nr 381598.

przez sąd wieczystoksięgowy, czy skutki decyzji mającej być podstawą wpisu do księgo wieczystej nie naruszają w sposób rażący obowiązujących ustaw.

Artykuł 626⁸ § 2 KPC nie może być rozumiany w sposób sprowadzający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. Określony w nim zakres kognicji wyklucza wprowadzie przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń, nie stoi to jednak na przeszkodzie wyjaśnieniu i sprawdzeniu poprawności danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków¹⁹⁴.

Z drugiej strony, istnieje nurt orzeczniczy wąsko ujmujący zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Sąd wieczystoksięgowy, oceniając zasadność zgłoszonego żądania wpisu, powinien czynić ustalenia wyłącznie na podstawie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów, a także badać stan rzeczy ujawniony w księdze wieczystej w chwili złożenia wniosku. W świetle tak rozumianej wykładni art. 626⁸ § 2 KPC nie jest dopuszczalne, jako stanowiące przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku lub prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Zakres kognicji sądu jest ograniczony. Norma procesowa wynikająca z art. 626⁸ § 2 KPC przesądza o woli ustawodawcy ograniczenia uprawnień sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym¹⁹⁵.

W podsumowaniu rozważań nad stosowaną wykładnią prawa RPO za uzasadniony uznał pogląd, że sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. W takiej sytuacji sąd jest uprawniony do oddalenia wniosku o wpis z uwagi na brak podstaw do jego dokonania (art. 626⁹ KPC).

¹⁹⁴ Por. postanowienie SN z 26.4.2013 r., II CSK 570/12, Legalis nr 743901.

¹⁹⁵ Por. postanowienia SN: z 10.10.2013 r., III CSK 10/13, Legalis nr 877704, z 17.9.2009 r., IV CSK 180/09, Legalis nr 178950, z 31.1.2014 r., II CSK 225/13, Legalis nr 1092607.

Sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania.

Uchwała SN (7) z 25.2.2016 r., III CZP 86/15, Legalis nr 1406283

Sąd Najwyższy na wstępie swych rozważań zauważył, że wniosek RPO dotyczył jedynie wątpliwości co do odmowy dokonania wpisu w sytuacji, gdy przeszkoda do jego dokonania mogłaby prowadzić do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Tymczasem zagadnienie ma walor ogólniejszy i łączy się z pytaniem, czy w każdym wypadku sąd może odmówić dokonania wpisu, jeżeli przeszkoda do jego dokonania ujawni się nie na podstawie czy to dokumentów załączonych do wniosku, czy też treści księgi wieczystej, lecz w następstwie wiadomości powziętych przez sąd z urzędu. Przepis art. 626⁹ KPC wskazuje, że oddalenie wniosku o wpis powinno nastąpić zarówno w razie braku podstaw do wpisu, jak i wtedy, gdy istnieją przeszkody do jego dokonania. Sytuacji tych nie można procesowo różnicować, dlatego poszukiwać trzeba odpowiedzi na pytanie o charakterze generalnym, czy w ogóle sąd wieczystoksięgowy może, dostrzegając przeszkodę do dokonania wpisu, uwzględniać fakty znane mu urzędowo, a więc nie tylko wynikające ze źródeł określonych w art. 626⁸ § 2 KPC.

Przeniesienie na mocy ustawy z 11.5.2001 r. przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym z ustawy o księgach wieczystych i hipotece do Kodeksu postępowania cywilnego polegało na w zasadzie dosłownym przeniesieniu treści art. 46 ust. 1 u.k.w.h., którego odpowiednikiem jest obowiązujący przepis art. 626⁸ § 2 KPC. Do Kodeksu postępowania cywilnego nie włączono natomiast przepisu zawartego w art. 46 ust. 2 u.k.w.h., który przewidywał, że postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób. Taki stan rzeczy sprawił, że po skodyfikowaniu postępowania wieczystoksięgowego w orzecznictwie i doktrynie prawa procesowego doszło do kontrowersji co do przyczyn i następstw tego zaniechania ustawodawczego. Powstało również pytanie, czy celem ustawodawcy było wyłączenie możliwości uwzględnienia przez sąd

w postępowaniu o wpis jakichkolwiek innych okoliczności niż wynikające z treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Należy zaznaczyć, że w praktyce orzecniczej rozważana kontrowersja dotyczy jedynie tego, czy sąd w celu oddalenia wniosku o wpis może uwzględnić materiał procesowy inny niż pochodzący ze źródeł określonych w art. 626⁸ § 2 KPC, nie ma bowiem w tym zakresie rozbieżności, gdy chodzi o uwzględnienie wniosku o wpis. W taki sposób wniosek może zostać załatwiony jedynie na podstawie okoliczności wynikających z jego treści, dołączonych do niego dokumentów lub treści księgi wieczystej. W tym wypadku przesądzające znaczenie ma wyczerpujące wyliczenie w ustawie o księgach wieczystych i hipotece podstaw dokonania wpisu, którymi są ściśle określone dokumenty (art. 31–34 u.k.w.h.).

Według jednego z nurtów orzecniczych jedynym racjonalnym wytłumaczeniem dokonanej zmiany w unormowaniu postępowania wieczystoksięgowego była wola ustawodawcy dalszego ograniczenia kognicji sądu. W związku z tym, według obowiązującego stanu prawnego wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu w sprawie o wpis do księgi wieczystej może być jedynie treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Zgodnie z przepisem art. 228 KPC fakty znane sądowi urzędowo nie wymagają dowodu, jednakże sąd na rozprawie powinien zwrócić na nie uwagę stron (art. 228 § 2 KPC). Ewentualne powołanie się w uzasadnieniu orzeczenia na fakty znane sądowi z urzędu, które jednak nie były przedmiotem rozprawy, oznaczałoby naruszenie art. 228 KPC. Skoro postępowanie wieczystoksięgowe prowadzone jest na posiedzeniu niejawnym, to w wypadku zamiaru powołania się przez sąd na fakty znane mu z urzędu konieczne byłoby wyznaczenie rozprawy, co naruszałoby przepis art. 626¹ § 1 KPC.

Drugi nurt orzecniczy Sądu Najwyższego opiera się na twierdzeniu, że nieprzeniesienie do Kodeksu postępowania cywilnego przepisu art. 46 ust. 2 u.k.w.h. nie oznacza, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może oddalić wniosku o wpis, uwzględniając fakty powszechnie znane lub znane sądowi z urzędu. Uza-

sadniając to zapatrywanie, podkreśla się, że po nowelizacji dokonanej ustawą z 11.5.2001 r. zbędne było przenoszenie do Kodeksu postępowania cywilnego przepisu art. 46 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ podobny przepis znajduje się w tymże Kodeksie. Jest nim przepis art. 228 KPC, który może być stosowany w postępowaniu wieczystoksięgowym z modyfikacjami wynikającymi z nakazu wyrażonego w przepisie art. 626¹ § 1 KPC. Skoro sprawy rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym, to właśnie z tego względu odpada powinność sądu zwrócenia stronom na rozprawie uwagi na fakty znane mu urzędowo. Nie oznacza to jednak, że fakty te ma sąd zignorować. W orzecnictwie przyjęto, że jeżeli z treści innego wniosku i dołączonych do tego wniosku dokumentów sąd poweźmie wiadomość uzasadniającą odmowę dokonania wpisu objętego wnioskiem rozpoznawanym, to powinien wydać postanowienie odmawiające jego dokonania¹⁹⁶.

Trzecie zapatrywanie Sądu Najwyższego, kompromisowe, jest próbą pogodzenia drugiego stanowiska z konsekwencjami mocy wiążącej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 16.12.2009 r.¹⁹⁷, której nadano moc zasady prawnej.

W sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd, rozpoznając je, może – w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów – uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo (postanowienie z 23.6.2010 r.¹⁹⁸). Nie można akceptować poglądu zakładającego, że sąd – w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis – może dokonać wpisu prawa ze świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym.

Przeciwny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 16.12.2009 r.¹⁹⁹ jest uzasadniany wynikającą z art. 626⁶ § 2 KPC koniecznością dokonywania wpisów według kolejności wpływu wniosków do sądu, co zabezpiecza wierzyciela przed pozbyciem się majątku przez dłużnika, dokonanym między ustanowieniem hipoteki a jej wpisaniem do księ-

¹⁹⁶ Por. postanowienie SN z 18.6.2009 r., II CSK 4/09, Legalis nr 266517.

¹⁹⁷ Zob. cyt. uchwała SN (7) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09.

¹⁹⁸ Postanowienie SN z 23.6.2010 r., II CSK 661/09, Legalis nr 298018.

¹⁹⁹ Zob. cyt. uchwała SN (7) z 16.12.2009 r., III CZP 80/09.

gi wieczystej. Potrzeba ochrony wierzyciela przed czynnościami dłużnika, zmierzającymi do usunięcia majątku spod egzekucji, w istocie zaważyła na dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 626⁶ § 2 KPC i art. 626⁸ § 2 KPC. Potrzeby takiej nie ma w sprawach, w których nie pojawia się konkurencja wniosków, dlatego sąd wieczystoksięgowy, w razie powzięcia z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, powinien wniosek oddalić.

Mając na względzie omówione kierunki orzecznicze, Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd, oddalając wniosek o wpis do księgi wieczystej, może oprzeć się na faktach znanych mu urzędowo. Wynika to z założenia, że także w postępowaniu wieczystoksięgowym ma bezwzględne zastosowanie wyrażona w art. 13 § 2 KPC zasada odpowiedniego stosowania przepisów o procesie do innych postępowań uregulowanych w Kodeksie postępowania cywilnego, a więc również do postępowania nieprocesowego. Reguła odpowiedniego stosowania przepisów normujących proces do innych postępowań nie wchodzi w rachubę jedynie w razie istnienia przepisów szczególnych, zastrzeżenie to nie aktualizuje się jednak w rozważanej sytuacji.

Sąd podkreślił, że nie ma przekonujących argumentów za przyjęciem, że istota i sens unormowania wyrażonego w art. 228 § 2 KPC przeciwstawiają się jego zastosowaniu w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego. Nakaz „odpowiedniego” stosowania przepisów o procesie oznacza pełne uwzględnienie charakteru i celu innego postępowania oraz wynikających stąd odmienności względem procesu. Sąd wieczystoksięgowy nie ma zatem obowiązku wyznaczania rozprawy celem zwrócenia uwagi uczestnikom postępowania na znane mu urzędowo fakty. Inną kwestią jest, że chociaż w postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest rozpoznawanie spraw na posiedzeniu niejawnym, to jednak w każdej sprawie możliwe jest wyznaczenie rozprawy. Decyzja w tym względzie pozostawiona jest uznaniu sądu (art. 514 § 1 zd. 2 KPC).

W ocenie Sądu Najwyższego należy podzielić pogląd, że wyłączenie stosowania art. 228 § 2 KPC w postępowaniu wieczystoksięgowym wymagałoby wyraźnej wypowiedzi ustawodaw-

cy, co nie nastąpiło mimo wielu nowelizacji zarówno Kodeksu postępowania cywilnego, jak i ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Trzeba też zwrócić uwagę, że ustawodawca ustawą z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, która weszła w życie 1.7.2003 r., rozszerzył zakres obowiązkowego działania sądu wieczystoksięgowego przez dodanie do Kodeksu postępowania cywilnego art. 626⁸ § 3–5. Zgodnie z tymi przepisami sąd ma badać z urzędu zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych oraz z danymi katastru nieruchomości. Niezgodność danych z wniosku z danymi z tych rejestrów stanowi przeszkodę wpisu (art. 626⁸ § 5 KPC).

Na koniec Sąd Najwyższy wskazał na rolę ksiąg wieczystych jako publicznego rejestru praw odnoszących się do nieruchomości. Z tego powodu ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a są nimi tak doniosłe kwestie, jak bezpieczeństwo obrotu prawnego i zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego. Symptomatyczne jest, że wiele przepisów Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje na konieczność reagowania przez sąd na dostrzeżone nieprawidłowości wpisów w księdze wieczystej lub wręcz przeciwdziałania ich powstaniu. Chodzi o obowiązki sądu związane z weryfikacją danych zawartych we wniosku o wpis z danymi zamieszczonymi w bazach ewidencyjnych (PESEL i REGON) oraz z danymi z katastru nieruchomości (art. 626⁸ § 3 KPC i art. 626⁸ § 4 KPC), a także o obowiązek wpisania ostrzeżenia z urzędu o dostrzeżonej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i obowiązkiem prostowania treści wpisów z urzędu (art. 626¹³ KPC). Nie można również pominąć regulacji zmierzających do zapewnienia prawidłowości wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym i nakładających na sąd obowiązek określonego działania oraz przewidujących niedopuszczalność cofnięcia wniosku o wpis, jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626⁵ KPC).

Za trafnością przedstawionego rozumowania przemawia także porównanie art. 626⁸ § 2 KPC i art. 626⁹ KPC, które wyraźnie różnicują środki dowodowe, jakie powinny stanowić podstawę wniosku o wpis, oraz skutki braku podstaw do wpisu lub wystąpienia przeszkody wpisu. Wbrew dominującemu stanowisku art. 626⁸ § 2 KPC nie reguluje całościowo kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz określa jedynie, na podstawie jakich środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis. Brak stosownej podstawy do wpisu stanowi tylko jedną z możliwych przyczyn oddalenia wniosku; drugą z nich jest wystąpienie przeszkody do wpisu. Pojęcie takiej przeszkody nie jest co prawda w ustawie wyraźnie zdefiniowane, ale rozpatrując tę kwestię w aspekcie art. 626⁹ KPC, należy dojść do wniosku, że nie można jej utożsamiać z brakiem podstaw do wpisu, chodzi bowiem o dwie samodzielne i alternatywne przyczyny oddalenia wniosku. Brak podstawy do wpisu należałoby utożsamiać z niewykazaniem zaistnienia okoliczności, od których przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzależniają dokonanie wpisu. Wykazywanie tych okoliczności następuje na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów lub treści księgi wieczystej. Wystąpienie przeszkody jest natomiast czymś innym; należy ją wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które – mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu – nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie. W tym wypadku chodzi więc o okoliczności natury prawnej, determinujące skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu.

Przytoczone powyżej tak obszernie rozważania Sądu Najwyższego na tle orzecznictwa i dorobku doktryny miały na celu zaprezentowanie różnych stanowisk i poglądów, które w zakresie wykładni i stosowania prawa mogą stanowić cenną wskazówkę. Próba ustalenia zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego wywołuje również pytania o kierunek dalszych zmian proceduralnych oraz o rolę sądu w przyszłości w zakresie czuwania nad bezpieczeństwem i pewnością obrotu prawnego nieruchomości. Z jednej strony można zauważyć tendencję do dalszego formalizowania postępowania w sprawach o wpis (informatyzacja ksiąg wieczystych, składanie wniosków za pośrednictwem

systemu teleinformatycznego, stałe opłaty sądowe za wpis, obowiązek składania wniosków na urzędowych formularzach itp.), a przez to ograniczania roli sądu jedynie do funkcji rejestracyjnych. Z drugiej zaś strony, zmieniające się przepisy regulujące ustrój i postępowanie wieczystoksięgowe wyznaczają sądowi obowiązki z zakresu wymiaru sprawiedliwości. Wydaje się więc, że nie została jeszcze wypracowana jednolita koncepcja prowadzenia ksiąg wieczystych i roli sądu w tym zakresie, a tryb zachodzących zmian jest procesem dynamicznym.

Case nr 19

W razie wniesienia skargi na wpis referendarza sądowego w księdze wieczystej (art. 518¹ § 3 KPC), sąd wieczystoksięgowy może rozpoznać sprawę także przed doręczeniem jej odpisu uczestnikom postępowania.

Postanowienie SN – Izba Cywilna z 12.1.2012 r., IV CSK 250/11, Legalis nr 480492

Powyższe orzeczenie zapadło 12.1.2012 r. w wyniku rozpoznania przez Sąd Najwyższy na rozprawie w Izbie Cywilnej skargi kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego w O. z 31.12.2010 r. w sprawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej K. z siedzibą w O. przy uczestnictwie Piotra Ś. oraz Ewy Ś. o wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.

Stan faktyczny

Księga wieczysta nr OL (...) założona została dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 3 w budynku przy ul. O., będącego w zasobie Spółdzielni Mieszkaniowej K. z siedzibą w O. W dziale II księgi jako uprawnionych wpisano małżonków Piotra i Ewę Ś. na prawach wspólności ustawowej.

Wnioskodawczyni Spółdzielnia Mieszkaniowa K. wniosła o wykreślenie z księgi wieczystej nr OL (...) wpisu uprawnienia na rzecz małżonków Ś. i wpisanie w ich miejsce uprawnienia z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na jej rzecz. Jako podstawę żadanego wpisu powołano uchwałę nr 26/95 z 14.9.1995 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej o wykluczeniu Piotra Ś.

z członkostwa w Spółdzielni z powodu uporczywego uchylania się od terminowego regulowania opłat za korzystanie z mieszkania oraz wielomiesięcznego zalegania z tymi opłatami oraz uchwałą nr 11/96 z 21.6.1996 r. podjętą przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Mieszkaniowej po rozpoznaniu odwołania Piotra Ś. od uchwały nr 26/95. Zebranie Przedstawicieli w § 2 uchwały postanowiło ustalić termin uregulowania przez Piotra Ś. zaległości, a nadto postanowiono, że w przypadku spłaty zaległości w określonym terminie i jednoczesnego wnoszenia bieżących opłat, Zarząd Spółdzielni upoważniony będzie do ponownego przyjęcia Piotra Ś. w poczet członków Spółdzielni. W razie niewywiązywania się przez niego ze zobowiązań odwołanie od uchwały Rady Nadzorczej uważa się za oddalone.

W uzasadnieniu swego żądania wnioskodawczyni powołała się również na art. 17¹² ust. 1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 26 ze zm., dalej: u.s.m.).

Dnia 17.3.2010 r. referendarz sądowy dokonał w księdze wieczystej nr OL (...) żadanego wpisu, czyli wykreślił z działu II księgi małżonków Ś. i wpisał w ich miejsce Spółdzielnię Mieszkaniową K. z siedzibą w O.

Skargę na powyższy wpis złożyła uczestniczka Ewa Ś. W wyniku rozpoznania skargi Sąd Rejonowy postanowieniem z 1.7.2010 r. uchylił w całości zaskarżony wpis i wniosek oddalił. W uzasadnieniu sąd podniósł, że wobec uznania przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodne z Konstytucją RP przepisy art. 227 § 1 prawa spółdzielczego oraz art. 17⁸ ust. 1 u.s.m. – przewidujących wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie wykluczenia członka ze spółdzielni mieszkaniowej – wnioskodawczyni nie mogła skutecznie powoływać się na nabycie tego prawa do lokalu, objętego księgą wieczystą nr OL (...) na podstawie art. 17¹² u.s.m.

Postanowieniem z 31.12.2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację wnioskodawczyni od postanowienia Sądu pierwszej instancji. Uznał za niezasadny podniesiony w apelacji zarzut nieważności postępowania przed sądem pierwszej instancji, spowodowanej pozbawieniem możliwości obrony swych praw przez wnioskodaw-

czynię na skutek niedoręczenia jej odpisu skargi na wpis referendarza sądowego przed jej rozpoznaniem.

Sąd Okręgowy, uznając za prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, ocenił, że prawidłowe było również oddalenie wniosku o wpis w księdze wieczystej. Dodatkowo podniósł, że w dacie złożenia wniosku jako uprawnieni w dziale II księgi wieczystej wpisani byli Ewa i Piotr Ś. na prawach ustawowej wspólności. Dokumenty dołączone do wniosku nie odnosiły się do Ewy Ś. jako osoby uprawnionej do prawa do lokalu. Do kognicji sądu wieczystoksięgowego nie należy ustalenie, czy i w jaki sposób nastąpiła utrata prawa do lokalu przez małżonka osoby wykluczonej ze spółdzielni mieszkaniowej. Ponadto, zgodnie z art. 227 prawa spółdzielczego obowiązującego w dacie wykluczenia ze spółdzielni Piotra Ś., ustanie członkostwa w drodze wykluczenia nie było jednoznaczne z wygaśnięciem prawa do lokalu. Wyjaśnienie tej okoliczności wykraczało poza kognicję sądu wieczystoksięgowego.

Wnioskodawczyni złożyła skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego. W zakresie postępowania wieczystoksięgowego w skardze podniesiono zarzut nieważności postępowania wobec niedoręczenia wnioskodawczyni odpisu skargi przed jej rozpoznaniem. Ponadto skarżąca wskazała na naruszenie przepisu art. 626² § 3 KPC oraz art. 626² § 5 KPC poprzez pominięcie i niezastosowanie przepisów art. 626² § 3 KPC, a tym samym dokonanie wpisu w księdze wieczystej w oparciu o gołosłowną skargę uczestników bez żadnych dokumentów. W skardze kasacyjnej podniesiony został także zarzut naruszenia przepisu art. 626⁸ § 2 KPC poprzez przekroczenie granic kognicji przez sądy obu instancji i w konsekwencji oddalenie wniosku tylko w oparciu o złożoną przez uczestników postępowania skargę.

Wnioskodawczyni wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego i postanowienia Sądu Rejonowego oraz o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie co do istoty sprawy, tj. uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego z 1.7.2010 r. i pozostawienie w mocy wpisu referendarza sądowego z 17.3.2010 r.

W pierwszej kolejności należy ogólnie przeanalizować działanie sądu pierwszej instancji. Referendarz sądowy rozpoznał wniosek przez dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Nastąpiło automatyczne wykreślenie wzmianki o wniosku (numeru Dz. kw, pod którym wniosek został zarejestrowany). Uczestniczka postępowania Ewa Ś. złożyła skargę na wpis. Zgodnie z przepisem § 246 ust. 1 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12.12.2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (dalej: zarz. MS org.) skardze nadano odrębny numer Dz. kw. W dziale II księgi wieczystej została zamieszczona wzmianka o skardze.

Jak wynika z opisu stanu faktycznego, Sąd Rejonowy w wyniku rozpoznania skargi wydał postanowienie, którym uchylił zaskarżony wpis, i wniosek oddalił w całości (art. 518¹ § 3 KPC). Odpis postanowienia sąd doręczył uczestnikom postępowania. Dokonany przez referendarza sądowego wpis nie został usunięty, bowiem postanowienie w przedmiocie skargi nie było prawomocne. Dopiero prawomocne uchylenie zaskarżonego wpisu może spowodować jego wykreślenie. Przy czym należy pamiętać, że czynność ta nie będzie wpisem w rozumieniu art. 626⁸ § 7 KPC, lecz zgodnie z § 104 ust. 3 rozp. teleinf. adnotacją, czyli niezaskarżalną czynnością o charakterze technicznym. W związku z tym sąd nie zawiadomi o niej uczestników postępowania w trybie art. 626¹⁰ KPC.

Wnioskodawczyni zarzuciła w skardze kasacyjnej naruszenie przepisów prawa powodujące nieważność postępowania z powodu niedoręczenia jej odpisu skargi na orzeczenie referendarza sądowego przed jej rozpoznaniem. W szczególności wskazała, że uchybienie tej powinności pozbawiło ją możliwości obrony swoich praw.

Zgodnie z przepisem art. 518¹ § 3 KPC, w razie wniesienia skargi na wpis referendarza sądowego w księdze wieczystej wpis nie traci mocy. Rozpoznając sprawę, sąd zmienia zaskarżony wpis przez jego wykreślenie i dokonanie nowego wpisu lub wydaje postanowienie, którym zaskarżony wpis utrzymuje w mocy albo uchyla go w całości lub w części i w tym zakresie wniosek oddala bądź odrzuca, względnie postępowanie umarza. Z przytoczonego przepisu nie wynika obowiązek sądu do doręczenia uczestnikom postępowania

odpisu skargi. W wyniku rozpoznania skargi sąd wydaje postanowienie, które doręcza uczestnikom. Uzasadnienie postanowienia zawiera określenie żądania wniosku, dokonanego wpisu do księgi wieczystej, podniesione w skardze zarzuty oraz wydanego przez sąd rozstrzygnięcia. Ograniczona kognicja sądu nie pozwala na prowadzenie postępowania w szerszym zakresie, niż to wynika z przepisu art. 626⁸ § 2 KPC. Sąd nie rozstrzyga w przedmiocie konkurujących ze sobą racji stron, ponieważ postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym, a sąd nie prowadzi postępowania dowodowego celem rozwiązywania sporu dotyczącego własności lub uprawnienia do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Wnioskodawczyni, składając wniosek, wypowiedziała się już co do swego żądania. Składając dokumenty do wniosku, wskazała na podstawę prawną żadanego wpisu. Jeśli zaś idzie o sytuację procesową osoby występującej ze skargą na wpis, to z punktu formalnego skarga powinna spełniać wymogi formalne pisma procesowego, a więc m.in. określać, z jakich powodów zaskarżony wpis winien być zmieniony lub uchylony w całości. W związku z tym wnoszący skargę nie ma obowiązku złożenia odpisów pisma. Podniesione w skardze zarzuty odnoszą się bowiem do żądania wniosku i złożonych dokumentów. Tylko taki materiał dowodowy służyć będzie sądowi do rozpatrzenia wniesionej skargi na wpis.

Uwzględnieniu skargi wniesionej na wpis w księdze wieczystej nie sprzeciwia się okoliczność, że do skargi tej nie załączono żadnych dokumentów. Wniesienie skargi na wpis powoduje konieczność rozpoznania sprawy przez sąd wieczystoksięgowy, jednakże w granicach przysługującej mu kompetencji. Sąd jest zobowiązany do uchylenia zaskarżonego wpisu i oddalenia wniosku o wpis, gdy w wyniku dokonanej oceny stwierdzi, że brak było podstaw do uwzględnienia wniosku o wpis.

Zdaniem Sądu Najwyższego, w przytoczonej wyżej sprawie kognicja sądu wieczystoksięgowego i sposób jego postępowania w związku ze złożoną skargą powodują, że sąd pierwszej instancji nie ma obowiązku doręczania odpisu skargi na wpis referendarza sądowego. Sąd może doręczyć odpis skargi łącznie z odpisem postanowienia sądu wydanego w następstwie rozpoznania tej skargi. Wyrażenie „sąd może” oznacza, że sąd nie ma takiego

obowiązku. Tym samym nie ma obowiązku wzywania skarżącego do dołączenia odpisów skargi. Jeśli skarga zostanie wniesiona wraz z jej odpisami, to wówczas sąd może je doręczyć uczestnikom wraz z odpisem postanowienia.

Skarga na wpis nie przenosi sprawy do sądu wyższej instancji²⁰⁰. Należy ją zaliczyć do tzw. innych środków zaskarżenia (obok sprzeciwu od wyroku zaocznego, sprzeciwu od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, zarzutów od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, skargi na czynność komornika).

Tryb postępowania w odniesieniu do skargi przed wydaniem orzeczenia przez sąd wieczystoksięgowy jest taki sam, jak w odniesieniu do wniosku o wpis, którego odpisu nie doręcza się przed jego rozpoznaniem uczestnikom postępowania. Dlatego skarga, tak jak wniosek o wpis, powinna być rozpoznana bezzwłocznie.

Jak słusznie zauważył Sąd Najwyższy, wniesienie skargi na wpis referendarza powoduje konieczność oceny zasadności dokonanego wpisu i to niezależnie od „zarzutów” podniesionych w skardze na wpis. Na skutek skargi mogą być dodatkowo uwzględnione dokumenty załączone do skargi, wykazujące przeszkodę materialnoprawną albo formalną, odpowiednio do uwzględnienia albo rozpoznania wniosku. Postępowanie wieczystoksięgowe także po wniesieniu skargi na wpis jest ograniczone do badania na posiedzeniu niejawnym dokumentów i treści księgi wieczystej. W następstwie wniesienia skargi nie dochodzi do rozpoznania sprawy na posiedzeniu jawnym z udziałem stron, podczas którego wnioskodawca i uczestnicy postępowania dowodzą, także osobowymi środkami dowodowymi, spornych okoliczności. Jest to istotna różnica w stosunku do skutków, jakie wywołują inne wskazane wcześniej środki zaskarżenia, powodujące zazwyczaj konieczność ustosunkowania się przez „przeciwnika procesowego” do podniesionych w nich faktów i dowodów lub wywołujące potrzebę powołania nowych faktów i dowodów. Gdy wniesienie środków zaskarżenia powoduje konieczność wyznaczenia posiedzenia jawnego z udziałem stron, doręczenie odpisu tych środków stronom postępowania ma na celu nie tylko umożliwienie

²⁰⁰ Por. uchwała SN z 19.9.2002 r., III CZO 56/02, *Legalis* nr 54723.

im ustosunkowania się do zawartej w nich treści, ale także odpowiedniego przygotowania się do posiedzenia sądu, podczas którego zostaje rozpoznany środek zaskarżenia. Sytuacja taka nie może mieć miejsca w postępowaniu wieczystoksięgowym.

W następstwie rozpoznania skargi sąd wieczystoksięgowy wydaje orzeczenie, które – tak jak wpis dokonany w następstwie rozpoznania wniosku – podlega zaskarżeniu apelacją.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd Najwyższy uznał, że w omawianej sprawie nie doszło do nieważności postępowania z powodu niedoręczenia uczestnikom postępowania odpisu skargi przez jej rozpoznaniem²⁰¹.

Case nr 20

Czy ze względu na teleinformatyczny system zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dopuszczalne jest dokonanie wpisu tylko w sposób, w jaki umożliwiają to wprowadzone rozwiązania techniczne, czy też zawsze i w pierwszej kolejności sąd ma obowiązek dokonywania wpisów w taki sposób, by stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym?

Jest to w zasadzie pytanie retoryczne. Odpowiedź na nie jest oczywista. Celem systemu ksiąg wieczystych jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu poprzez gwarantowany przez państwo system ewidencjonowania stanu prawnego nieruchomości.

Do czasu wprowadzenia elektronicznego systemu ksiąg wieczystych ewentualne niedoskonałości i nieścisłości były rezultatem błędów ludzkich, których naprawienie i wyeliminowanie przewidywały określone przepisy prawa. Ręczne dokonywanie wpisów do ksiąg papierowych wydłużało postępowanie, przez co stan wpisów w księdze wieczystej nie odzwierciedlał ich aktualnego stanu prawnego.

²⁰¹ Inne stanowisko zajęł SN w postanowieniu z 1.12.2011 r., I CSK 274/11, Legalis nr 457197: „Nieważność postępowania wskutek pozbawienia strony możliwości obrony jej praw zachodzi także w sytuacji, gdy w wyniku niedoręczenia jej odpisu apelacji nie mogła na danym etapie postępowania podjąć czynności procesowych. Tak samo ocenić należy niedoręczenie odpisu skargi na wpis referendarza”.

Zmiana sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych oraz wprowadzenie CBDKW wprowadziły znaczące zmiany w zakresie dostępności do ksiąg wieczystych, szybkiego uzyskiwania z nich odpisów i poprawy sprawności postępowania w sprawie o wpis. Jednakże zdarza się, że zastosowane rozwiązania techniczne nie zawsze pozwalają na dokonywanie wpisów zgodnie z przepisami prawa materialnego. Dzieje się tak m.in. dlatego, że sądy prowadzące księgi wieczyste poprzez uprawnionych do pracy w systemie pracowników, referendarzy i sędziów nie mają wpływu na przyjęte rozwiązania techniczne. Jest to z jednej strony uzasadnione, ale z drugiej strony powoduje czasami, że zastosowane narzędzie nie spełnia swojej funkcji. Jako przykład może posłużyć przepis § 77 rozp. teleinf. określający znaki pisarskie i skróty:

- wpisów lub adnotacji w księdze wieczystej dokonuje się wielkimi literami,
- wpisów lub adnotacji w księdze wieczystej dokonuje się z użyciem znaków pisarskich dopuszczalnych w systemie teleinformatycznym,
- przy dokonywaniu wpisów można posługiwać się jedynie skrótami przyjętymi w systemie teleinformatycznym ksiąg wieczystych,
- wykaz znaków pisarskich dopuszczalnych w systemie teleinformatycznym oraz zasady wpisu danych w przypadku wystąpienia znaku pisarskiego niewystępującego w tablicy są określone w załączniku nr 2 do rozporządzenia.

Dokonywanie wpisów tylko i wyłącznie wielkimi literami uniemożliwia np. prawidłowe wpisanie nazwy właściciela nieruchomości, uprawnionego z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego lub wierzyciela hipotecznego, którzy nie są osobami fizycznymi. Jeśli nazwa podmiotu, wbrew zasadom pisowni nazw własnych, wyrażana jest małymi literami lub literami małymi łączonymi z dużymi, to niemożliwe w sensie technicznym jest dokonanie wpisu zgodnego z rzeczywistością. Jest to o tyle istotne, że niektóre nazwy firm stanowią również ich znak towarowy i przyjęcie odmiennych reguł pisowni powoduje, że ujawnione w księdze wieczystej nazwy mogą być inaczej zidentyfikowane. Do tego zamknięty katalog dopuszczalnych znaków pisarskich

bez możliwości wpisania innych znaków przyczynia się do dokonywania wpisów niezgodnych z żądaniem wniosku lub rzeczywistym stanem prawnym. Rozwiązanie przyjęte w załączniku nr 2 do powołanego wyżej rozporządzenia, „pozwalające” na dokonanie wpisania znaku „*”, w braku możliwości wpisania znaków wymienionych w tabeli dopuszczalnych znaków, jest jakimś rozwiązaniem technicznym, ale pozostającym w sprzeczności ze stanem prawnym konkretnej nieruchomości. Sądy prowadzące księgi mają możliwość zgłaszania uwag odnośnie działania systemu, jednakże nie oznacza to, że w jakikolwiek sposób uczestniczą w jego tworzeniu.

Zgodnie z przepisem art. 25¹§ 2 u.k.w.h. Minister Sprawiedliwości określa w drodze rozporządzenia sposób zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, uwzględniając strukturę elektronicznej księgi wieczystej. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych przez sądy rejonowe w sensie technicznym polega na wprowadzaniu danych dotyczących stanu prawnego nieruchomości do CBDKW. W sytuacji, gdy projektowany wpis, mimo że jest zgodny z przepisami prawa materialnego, nie odpowiada standardom programu informatycznego, nie zostaje zapisany. Tym samym nie dochodzi do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości, a sąd prowadzący księgę nie ma żadnych instrumentów do poprawienia tego stanu. Istnieją też przypadki, gdy system elektroniczny dla ujawnienia prawa wymaga dokonywania wpisu, który nie znajduje uzasadnienia w istniejących przepisach. Jako przykład może posłużyć wpis wydzielenia lokalu mieszkalnego z nieruchomości gruntowej.

Wydzielenie lokalu z nieruchomości gruntowej z księgi „papierowej” następowało przez wpisanie w dziale I-O, w łamie 8, iż lokal stanowiący odrębną nieruchomość został wyodrębniony i wpisany do nowej księgi wieczystej o wskazanym numerze. W dziale II zaś ujawniony został (wyrażony odpowiednim ułamkiem) udział w nieruchomości wspólnej właściciela wydzielonego lokalu. W zapisie elektronicznym wydzielenie lokalu z nieruchomości gruntowej wymaga uprzedniego ujawnienia własności budynku, co pozostaje w sprzeczności z zasadą *superficies solo cedit*. Wydzielenie lokalu z nieruchomości gruntowej następuje

w taki sam sposób, jak wydzielenie lokalu z budynku stanowiącego własność użytkownika wieczystego gruntu.

Występujące w programie informatycznym rozwiązania były pośrednio przedmiotem oceny dokonanej przez Sąd Najwyższy w wyniku wniesionej skargi kasacyjnej. W postanowieniu z 24.9.2010 r.²⁰² Sąd Najwyższy stwierdził, że: „prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie informatycznym jest, zgodnie z art. 25¹ u.k.w.h., tylko jedną z technicznych form zapisu orzeczeń sądowych odnoszących się do stanu prawnego nieruchomości. Błędy programu informatycznego, uniemożliwiające dokonanie wpisu zgodnego z prawem, nie mogą stanowić podstawy odmowy wpisu ani dokonania wpisu niezgodnego z prawem, a zgodnego z programem informatycznym”. Co do zasady należy oczywiście podzielić ten pogląd. W praktyce jednak dokonanie właściwego wpisu z pominięciem reguł wynikających z programu informatycznego jest po prostu niemożliwe.

Słusznie zauważył Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu, że: „obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego, zgodnie z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 626⁸ § 2 KPC, jest dokonanie wpisu, który właściwie, zgodnie z wnioskiem i obowiązującymi przepisami prawa, określa status nieruchomości. Świadome dokonanie przez sąd wpisu oczywiście sprzeczne ze stanem prawnym nieruchomości, tj. wpisu wprowadzającego w błąd co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i uzasadnienie takiego wpisu powołaniem się na treść i możliwości programu informatycznego, nie tylko rażąco narusza wskazane wyżej przepisy, lecz także art. 178 ust. 1 Konstytucji RP²⁰³. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości, wydane na podstawie delegacji ustawowej wynikającej z art. 25¹ ust. 2 u.k.w.h., jako akt niższego rzędu nie może być sprzeczne z ustawą. Jeśli natomiast system informatyczny zawiera braki lub błędy prowadzące w określonych sytuacjach do wpisów niezgodnych z prawem, obowiązkiem sądu jest odmowa zastosowania takiego przepisu rozporządzenia”.

²⁰² Postanowienie SN z 24.9.2010 r., IV CSK 82/10, Legalis nr 397172.

²⁰³ Artykuł 178 ust. 1 Konstytucji RP: „Sędziowie w sprawowaniu swojego urzędu są niezawisli i podlegają tylko Konstytucji oraz ustawom”.

Systemy informatyczne, jak podkreślił Sąd, tworzone dla potrzeb wymiaru sprawiedliwości są niekiedy niewystarczająco elastyczne. Bazują na ściśle określonych schematach i nie przewidują możliwości wpisu danych, które nie są modelowe albo które system pominął. Mogą być w pewnym zakresie skonstruowane wbrew brzmieniu obowiązujących przepisów prawa. Oczywiście jest jednak, że taki błędnie skonstruowany system informatyczny nie może wyznaczać ram stosowania prawa i stanowić podstawy błędnego wpisu lub odmowy dokonania wpisu. Podstawą wpisu są bowiem przepisy ustawy, a nie dane przyjęte przez system informatyczny niezgodnie z tymi przepisami.

W podsumowaniu swych rozważań Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd prowadzący księgę wieczystą w sytuacji dostrzeżenia niedostatków systemu informatycznego powinien doprowadzić do bezzwłocznej zmiany błędnego programu i dokonać wpisu zgodnego z prawem. Można by to stwierdzenie potraktować jako postulat *de lege ferenda* i w związku z tym jego adresem nie może być sąd powszechny. Dodatkowo należy zauważyć, że ani przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ani rozporządzeń wykonawczych do niej nie przewidują aktywnej roli sądu w tworzeniu systemu informatycznego. Techniczne przeszkody do dokonania prawidłowego wpisu do księgi wieczystej oczywiście nie powinny prowadzić do oddalenia wniosku o wpis lub wpisania prawa o treści niezgodnej z wnioskiem i rzeczywistym stanem prawnym, jednakże nie można wykluczyć, że powody techniczne mogą mieć w procesie prowadzenia ksiąg wieczystych większe znaczenie niż przepisy prawa.

II.12. Wgląd do akt księgi wieczystej. Żądanie wydania odpisu dokumentu lub jego oryginału

Zgodnie z zasadą jawności formalnej, wyrażoną w art. 2 u.k.w.h., księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. W systemie elektronicznej księgi wieczystej z treścią księgi może zapoznać się każdy, kto zna jej numer. Wgląd do księgi wieczystej uzyskuje się przez wywołanie jej tre-

ści na ekran monitora. Inaczej natomiast przedstawia się kwestia wglądu do akt księgi wieczystej.

Akta księgi wieczystej przechowuje się w sądzie (art. 36¹ ust. 1 u.k.w.h.). Zakłada się je z chwilą założenia księgi wieczystej (§ 210 ust. 1 r.u.s.p.). Po digitalizacji ksiąg akta księgi wieczystej składają się z akt dawnej księgi oraz samej księgi papierowej, której treść została przeniesiona do struktury informatycznej (art. 15 ust. 1 u. o przen. treści kw). Dokumenty stanowiące zasób akt nie zostały przeniesione do struktury księgi elektronicznej – przechowywane są w sądach w postaci papierowej.

Każdy wniosek o wpis rejestrowany jest pod oddzielnym numerem Dz. kw. Po zakończeniu postępowania w sprawie o wpis dokumenty składane są do akt księgi wieczystej. Jeżeli przedmiotem wniosku są wpisy w dwu lub więcej księgach wieczystych, wniosek albo jego wydruk wraz z dokumentami albo ich wydrukami składa się do akt jednej z tych ksiąg (§ 210 ust. 4 r.u.s.p.). Wniosek o odłączenie części nieruchomości albo jego wydruk składa się wraz z dokumentami albo ich wydrukami do akt księgi wieczystej, do której przenosi się odłączoną część nieruchomości (§ 210 ust. 5 r.u.s.p.).

Można więc powiedzieć, że akta zawierają całą historię księgi od momentu jej powstania. Pośrednio można na ich podstawie częściowo ustalić zasób akt innej księgi, ponieważ zawierają one informacje odsyłające o położeniu dokumentów, wniosków, powiązaniu z innymi księgami wieczystymi itp. Przystępując do analizowania akt księgi wieczystej, należy mieć świadomość, że nie są to akta w sprawie, lecz akta księgi składające się z wielu spraw.

W razie przedstawienia akt księgi wieczystej sądowi okręgowemu w celu rozpoznania środka odwoławczego do akt dołącza się odpis zupełny księgi wieczystej, której dotyczy zaskarżone orzeczenie, a w przypadku księgi hipotecznej (gruntowej, wieczystej) założonej przed 1.1.1947 r. – kserokopię tej księgi (§ 212 r.u.s.p.)²⁰⁴.

²⁰⁴ Przepis ten wydaje się częściowo nieaktualny. Możliwość zapoznania się z treścią księgi wieczystej za pośrednictwem Internetu jest nie tylko wygodniejsza, ale przede wszystkim bardziej wiarygodna. Odpis zupełny księgi wieczystej zawiera wpisy aktualne oraz wykreślone. Od czasu wydruku odpisu zupełnego księgi wieczystej do chwili rozpoznania środka odwoławczego może upłynąć wiele miesięcy, a nawet rok. Stan prawny nieruchomości może w tym czasie ulec różnym zmianom, co może mieć wpływ na rozstrzygnięcie. Oczywiście odnośnie ksiąg założonych przed 1.1.1947 r. kserokopia ich treści jest wiarygodną informacją, ponieważ w księgach tych nie dokonuje się już wpisów.

Akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz (art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h.). Odpisy dokumentów znajdujących się w aktach wydaje się na żądanie osób mających interes prawny lub na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h.).

Krąg podmiotów, które mogą żądać odpisów dokumentów, jest szerszy niż zbiór osób uprawnionych do przeglądania akt. Osoby wykazujące interes prawny w przeglądaniu akt mogą żądać wydania odpisów dokumentów, z którymi się zapoznaly. Pozostali uprawnieni do uzyskania odpisu powinni więc w zasadzie wskazać konkretny dokument. Pojęcie „interesu prawnego” nie zostało jednoznacznie zdefiniowane. Niewątpliwie jego istnienie można uznać po stronie właściciela nieruchomości, użytkownika wieczystego, uprawnionego z tytułu własnościowego prawa do lokalu, uprawnionego z tytułu innego ograniczonego prawa rzeczowego, wierzyciela itp. Podobnie w przypadku osób, którym powyższe prawa przysługiwały, lecz zostały już wykreślone.

Decyzję w sprawie udzielenia wglądu do akt księgi wieczystej oraz wydania odpisu dokumentu podejmuje przewodniczący wydziału. W przypadku odmowy wydania kopii dokumentu lub udzieleniu akt do wglądu, na wniosku przewodniczący zamieszcza adnotację „odmawiam”. Na odmowę wydania dokumentu lub udzielenia wglądu przysługuje skarga do prezesa sądu rejonowego.

Wniosek może również obejmować żądanie wydania dokumentu, który został włączony do akt. Zgodnie z przepisem art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h. nie wydaje się dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych, jeżeli dokumenty te stanowią podstawę wpisu. W związku z tym, jeśli w aktach znajdują się dokumenty, które np. nie stanowiły podstawy wpisu z powodu prawomocnego oddalenia wniosku, wówczas możliwe jest ich wydanie. Wydanie dokumentu następuje na żądanie osoby mającej interes prawny po złożeniu przez nią do akt księgi wieczystej uwierzytelnionego odpisu lub wypisu z dokumentu, albo jego kserokopii poświadczonej notarialnie (§ 214 ust. 2 r.u.s.p.). Przewodniczą-

cy wydziału może zwolnić osobę mającą interes prawny od obowiązku wskazanego w ust. 2 i zarządzić sporządzenie odpisu lub kserokopii dokumentu na jej koszt. Tak sporządzony odpis lub kserokopia, zaopatrzone w pieczęć urzędową, datę i czytelny podpis sędziego, asesora sądowego lub referendarza sądowego, składane są do akt księgi wieczystej w miejsce wydanego dokumentu, o czym sędzia, asesor sądowy lub referendarz sądowy zamieszcza notatkę w aktach (§ 214 ust. 3 r.u.s.p.).

II.13. Żądanie wydania dokumentu z archiwum ksiąg wieczystych

Archiwum ksiąg wieczystych jest odrębnym zbiorem, który nie obejmuje akt ksiąg czynnych. Natomiast składnicą ksiąg wieczystych, a ściślej składnicą akt ksiąg wieczystych, jest pomieszczenie, w którym przechowywane są akta ksiąg czynnych oraz księgi wieczyste założone przed 1.1.1947 r., które nie utraciły mocy prawnej. Czasami pojęcia te nie są rozróżniane.

W pomieszczeniach archiwum ksiąg wieczystych przechowywane są: akta ksiąg wieczystych prowadzonych i zamkniętych w systemie informatycznym; księgi wieczyste (wraz z aktami), których treść nie została przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym; zamknięte księgi wieczyste (wraz z aktami), których treść nie została przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym; zbiory dokumentów; akta spraw z wniosków o wpis w księdze wieczystej, które nie mogą być dołączone do akt księgi z powodu braku takiej księgi; oryginały aktów notarialnych, inne dokumenty i urządzenia ewidencyjne zniesionych państwowych biur notarialnych przekazane sądom na podstawie art. 20 ustawy z 14.2.1991 r.²⁰⁵; oryginały aktów, testamentów i protokołów, odpisy dokonanych protestów oraz księgi notarialne przekazane przez notariuszy po upływie 10 lat od ich sporządzenia do archi-

²⁰⁵ Ustawa z 14.2.1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz. U. Nr 22, poz. 92).

wum ksiąg wieczystych²⁰⁶; akty notarialne i księgi notarialne oraz złożone na przechowanie dokumenty przekazane do archiwum ksiąg wieczystych w sytuacji zaprzestania przez notariusza prowadzenia kancelarii.

Udzielanie do wglądu dokumentów znajdujących się w archiwum ksiąg wieczystych wymaga zgody przewodniczącego wydziału. Przeglądanie dokumentów odbywa się pod nadzorem pracownika sekretariatu sądowego w wydzielonym do tego pomieszczeniu.

Natomiast prawo wglądu do oryginałów aktów notarialnych przekazanych sądom na przechowanie przysługiwać będzie, poza notariuszem, wyłącznie osobom uprawnionym do otrzymania wypisu aktu notarialnego. Zgodnie z przepisem art. 110 § 1 ustawy z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (dalej: pr. not.) wypisy aktu notarialnego wydaje się stronom aktu lub osobom, dla których zastrzeżono w akcie prawo otrzymania wypisu, a także ich następcom prawnym.

Inaczej będzie, jeśli zostanie zgłoszone żądanie wydania odpisu lub kserokopii aktu notarialnego z akt księgi wieczystej. Nie będzie to jednoznaczne z wydaniem wypisu aktu. Wypis ma moc prawną oryginału (art. 109 pr. not.), natomiast odpis lub kserokopia aktu wydane z akt księgi wieczystej już takiej mocy nie będą miały.

Co do procedury wydawania odpisów dokumentów z archiwum ksiąg wieczystych, to przepisy o wydawaniu odpisów z akt ksiąg wieczystych znajdą tu odpowiednie zastosowanie.

²⁰⁶ Artykuł 90 § 1 ustawy z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. z 22.11.2017 r.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2291 ze zm.) w zw. z § 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 12.4.1991 r. w sprawie prowadzenia ksiąg notarialnych oraz przekazywania na przechowanie dokumentów sądom rejonowym (Dz. U. Nr 33, poz. 147 ze zm.).

Część III. Prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym

III.1. Przenoszenie treści księgi wieczystej do struktury informatycznej

Przenoszenie treści dotychczasowych ksiąg wieczystych do systemu elektronicznego odbywało się na podstawie ustawy o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym²⁰⁷, która weszła w życie 1.7.2003 r. Przepisy ustawy regulowały zasady i tryb dokonywania migracji, organizację ośrodków migracyjnych oraz zadania sądów rejonowych i ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych podczas migracji. Proces migracji ksiąg²⁰⁸ trwał od sierpnia 2003 r. do listopada 2014 r. Przebiegał sukcesywnie w oparciu o zarządzenia Ministra Sprawiedliwości dotyczące ustalania kolejności sądów rejonowych, których księgi były ujawniane w systemie elektronicznym, oraz wyznaczania ośrodków migracyjnych²⁰⁹, którym te zadania były zlecane. Na bieżą-

²⁰⁷ Ustawa z 14.2.2003 r. – pierwotne brzmienie: Dz. U. Nr 42, poz. 363.

²⁰⁸ Artykuł 2 pkt 2 u. o przen. treści kw: „„Migracja księgi wieczystej” to ogół czynności służących przeniesieniu treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym”.

²⁰⁹ Artykuł 2 pkt 3 u. o przen. treści kw: „„Ośrodek migracyjny ksiąg wieczystych” to oddział sądu okręgowego, działający na rzecz sądu rejonowego, który prowadzi dotychczasowe księgi wieczyste”.

co też Minister Sprawiedliwości koordynował liczbę tworzonych i znoszonych ośrodków migracyjnych. Migracja prowadzona była w następujących ośrodkach migracyjnych: w Krośnie, Nisku, Słupsku, Siedlcach, Zielonej Górze, Łomży, Gorzowie Wielkopolskim, Górze Kalwarii, Wrocławiu, Elblągu i Skawinie. Nadzór nad działalnością poszczególnych ośrodków sprawowali prezesi sądów okręgowych.

W sensie technicznym organizacja tego procesu polegała na przewożeniu ksiąg wieczystych do wyznaczonych ośrodków migracyjnych, w których dokonywano „przepisania” treści ksiąg do struktury informatycznej.

Migrację oraz jej zakończenie poprzedzało obwieszczenie prezesa sądu okręgowego właściwego dla ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych. Zanim jednak księga trafiła do ośrodka, wymagała odpowiedniego przygotowania przez pracowników wydziału wieczystoksięgowego, a więc sprawdzenia w pierwszej kolejności czytelności wpisów, ujawnionych wzmianek o wnioskach i środkach zaskarżenia, obowiązującej mocy prawnej księgi wieczystej, istnienia ewentualnych błędów podlegających sprostowaniu przez sąd z urzędu, odłączenia do oddzielnej teczki akt księgi itp.

W pierwszej kolejności przekazywane były do ośrodków migracyjnych dotychczasowe księgi wieczyste, do których złożone wnioski o wpis nie zostały rozpoznane. Po rozpoczęciu migracji ksiąg wieczystych w danym sądzie rejonowym nie dokonywano wpisów w dotychczasowych księgach. Zgodnie z ustawą (art. 7 ust. 2 u. o przen. treści kw) księgi wydawane były do ośrodków na okres do 10 dni. Jednakże z różnych powodów okres ten czasami był dłuższy. To zaś powodowało wydłużenie postępowania w sprawie o wpis. Konieczność wydania księgi do ośrodka migracyjnego powodowała też, że treść księgi wieczystej była niedostępna przez co najmniej 10 dni. Rozwiązania tego problemu interesanci wydziałów wieczystoksięgowych szukali w składaniu wniosku o wypis z księgi wieczystej przed jej wysłaniem do ośrodka migracyjnego. Często niejako „na zapas”, bez wyraźnej potrzeby. To natomiast powodowało wzrost liczby wniosków o wydanie odpisu z księgi wieczystej prowadzonej w formie „papierowej”. W tym czasie odpisy sporządzane były przez pracow-

ników przy użyciu maszyny do pisania lub za pośrednictwem edytora tekstu. Czynności te stanowiły dodatkowe obciążenie pracą.

Migracji podlegała treść dotychczasowych ksiąg wieczystych założonych lub urządzonych po 1.1.1947 r. Czynne księgi założone przed tą datą nie zostały objęte informatyzacją. Oznacza to, że można w dalszym ciągu żądać wydania z nich odpisów sporządzonych metodą tradycyjną. W zasadzie nie dokonuje się też w nich wpisów. Zastrzeżenie dotyczy wpisów odłączeń części nieruchomości, wykreśleń wpisów lub sprostowania wpisów. Czynności te dokonywane są w systemie biurowości elektronicznej jako tzw. żądania techniczne. Można w tym miejscu zapytać, jak to możliwe, że po wprowadzeniu systemu elektronicznej księgi wieczystej, powszechnej migracji ksiąg, w dalszym ciągu w sądach znajdują się czynne papierowe księgi wieczyste.

Trzeba mieć świadomość, że w chwili rozpoczęcia migracji system wieczystoksięgowy nie był jednolity. Wprowadzone po zakończeniu II wojny światowej zmiany dotyczące sposobu zakładania, urządzania i prowadzenia ksiąg wieczystych zawsze wprowadzane były sukcesywnie i odnosiły się do ksiąg nowotworzonych. Zmieniały się też koncepcje dotyczące znaczenia ksiąg wieczystych dla obrotu cywilnoprawnego. Inna była ich rola i znaczenie w warunkach gospodarki socjalistycznej, cechującej się m.in. dążeniem państwa do pełnej nacjonalizacji ziemi, co realizowane było przez głęboką ingerencję władzy w obrót nieruchomościami. Zupełnie inne zadania wyznaczają systemowi wieczystoksięgowemu potrzeby gospodarki wolnorynkowej. Wpisy w księgach wieczystych co do zasady nie mają charakteru prawotwórczego, a więc dopuszczalny jest pozaksięgowy obrót nieruchomościami. Istniejące w niektórych częściach naszego kraju zwyczaje oraz różny poziom świadomości i kultury prawnej społeczeństwa to dodatkowy czynnik, który zaważył na tym, że w wielu księgach wieczystych mamy dziś do czynienia z wpisami, które nie są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Nie wszystkie też nieruchomości mają urządzone księgi wieczyste. Na koniec należy również powiedzieć i o tym, że system ksiąg wieczystych prowadzonych czy to przez sądy, czy też przez państwowe biura notarialne, był zawsze niedofinansowany. Przystarzałe urządze-

nia, archaiczna infrastruktura czy nieodpowiednia liczebność kadry urzędniczej to niektóre z powodów złego ich funkcjonowania w przeszłości. W zbiorach liczących od kilkudziesięciu do kilkuset tysięcy ksiąg, prowadzonych do tego równolegle w kilku systemach biurowych, w sensie organizacyjnym nie było możliwe dokonanie przeglądu całego zbioru w celu ujednolicenia systemu. Wydaje się, że ustawodawca miał tego świadomość. W art. 9 ust. 2 ustawy o przen. treści kw wprowadzono obowiązek przenoszenia wpisów z ksiąg dawnych do tzw. ciągów dalszych ksiąg dotychczasowych²¹⁰, które stawały się w ten sposób księgami objętymi migracją. Był to dodatkowy obowiązek nałożony na sądy prowadzące księgi wieczyste. Nie obyło się przy tym bez nieprawidłowości i błędów, które polegały na przenoszeniu wpisów nieistniejących praw (np. hipotek wyrażonych w nieobowiązujących walutach lub nieprzeliczonych w oparciu o ustawy denominacyjne) lub nieprzeniesieniu treści wpisu (np. wyrażonego w języku staroniemieckim, starorusyjskim lub po łacinie).

Zadanie, jakie postawił ustawodawca przed ośrodkami migracyjnymi, również nie było łatwe do spełnienia. Z jednej strony presja czasu i konieczność dochowania wyznaczonego przez ustawę dziesięciodniowego terminu do zwrotu księgi, a z drugiej strony sam sposób i technika przenoszenia treści ksiąg do systemu informatycznego. Zgodnie z art. 10 u. o przen. treści kw, migracji podlegały wszystkie niewykreślone wpisy, wzmianki lub adnotacje z wyłączeniem: podpisów, wpisów wykreśleń, zmian wpisów wykreślonych oraz wpisów dotyczących wydzielenia części nieruchomości gruntowych. Przenoszenia wpisów z dotychczasowych ksiąg wieczystych do struktury informatycznej dokonywano w sposób, który uniemożliwia zmianę treści lub zakresu ujawnionych praw i roszczeń.

Podkreślenia wymaga raz jeszcze fakt, że do systemu elektronicznej księgi wieczystej przeniesiona została tylko aktualna na datę migracji treść ksiąg wieczystych. Zatem badając treść księgi elektronicznej przez wybranie w funkcji przeglądarki okna

²¹⁰ W rozumieniu rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31.12.1946 r. (Dz. U. Nr 66, poz. 367 ze zm.).

„przeglądanie pełnej treści kw”, trzeba mieć tego świadomość. Treść wpisów wykreślonych, a więc pełną treść księgi wieczystej, można poznać po zbadaniu akt księgi, a zwłaszcza tej ich części, która stanowiła przed migracją właściwą księgę papierową. Pełną treść księgi wieczystej w zapisie elektronicznym można poznać tylko w przypadku tych ksiąg, które od momentu powstania prowadzone są w tym systemie.

W tym miejscu istotna jest jeszcze jedna uwaga praktyczna, odnosząca się do internetowej przeglądarki ksiąg wieczystych. Po wprowadzeniu numeru księgi wieczystej i po wywołaniu na ekran monitora tzw. okładki księgi pojawiają się następujące zakładki: „przeglądanie aktualnej treści kw”, „przeglądanie aktualnej treści kw – dotychczasowa postać”, „przeglądanie pełnej treści kw”. Pierwsza i druga spośród wymienionych zakładek dotyczą wglądu w aktualną treść księgi wieczystej, która w obu zakładkach jest identyczna. Zaznaczenie w jednej z nich, że jest to „dotychczasowa postać”, odnosi się jedynie do zmienionej szaty graficznej przedstawiania zawartych w księdze danych. Nie należy mylić tej opcji przeglądania z dotychczasową, papierową postacią księgi wieczystej.

Sposób przenoszenia treści ksiąg, przekształcania ich numeracji oraz postępowania w razie występowania przeszkód migracji określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 20.8.2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (dalej: rozp. przen. treści kw).

Przeniesienia treści księgi do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym dokonano wielkimi literami i przy użyciu dopuszczalnych znaków pisarskich określonych w załączniku nr 2 do rozporządzenia. Migrowaną treść dostosowano do nowej struktury księgi wieczystej. Po przeniesieniu treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, w ośrodku migracyjnym ksiąg wieczystych, na pierwszej stronie dotychczasowej księgi wieczystej zamieszczono napis „Księga zapisana w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych”(§ 4 ust. 1 i 2 rozp. przen. treści kw). Numer dotychczasowej księgi wieczystej przekształcony został

w ten sposób, że numer księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym to połączenie kolejno: czteroznakowego kodu wydziału ksiąg wieczystych sądu rejonowego, numeru dotychczasowej księgi wieczystej oraz cyfry kontrolnej. Może się jednak zdarzyć, że księga po migracji, a ściślej po zapisaniu jej w CBDKW, została oznakowana w zupełnie inny sposób i trudno ją zidentyfikować po dawnym numerze. Sytuacja taka będzie miała miejsce w wypadku przekazania przed migracją księgi wieczystej do sądu właściwego miejscowo lub zniesienia i połączenia wydziałów ksiąg wieczystych. Przekazanie księgi do wydziału innego sądu powodowało zakreślenie jej numeru w repertorium ksiąg wieczystych sądu dotychczas właściwego i wpisanie jej pod nowy numer repertorium ksiąg wieczystych w sądzie przyjmującym. Tak nadany nowy numer księgi wieczystej został następnie przekształcony w wyniku migracji księgi. W wydziałach ksiąg wieczystych lub na stronach internetowych sądów rejonowych, w których takie przypadki miały miejsce, znajdują się informacje pozwalające na ustalenie nowego numeru księgi wieczystej na podstawie dawnego jej oznakowania sprzed zmiany właściwości miejscowej sądu.

Wątpliwości co do sposobu przenoszenia treści księgi wieczystej do struktury księgi elektronicznej rozstrzygali zatrudnieni w ośrodkach migracyjnych sędziowie i referendarze.

Jeżeli w wyniku prowadzonych czynności wyjaśniających nie doszło do określenia treści księgi wieczystej, dotychczasowa księga wieczysta zwracana była do sądu rejonowego, który obowiązany był do niezwłocznego podjęcia czynności z urzędu zmierzających do ustalenia jej treści. W razie ich bezskuteczności księga podlegała zamknięciu (art. 12 u. o przen. treści kw).

Inny był natomiast tryb postępowania w wypadku wystąpienia przeszkód migracji. Jeżeli stwierdzono, że dla tej samej nieruchomości albo tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych o różnych numerach, to nie wstrzymywało to migracji (§ 81 rozp. przen. treści kw). Po zwrocie ksiąg sędzia lub referendarz sądowy sporządzał protokół, w którym zamieszczał informację o prowadzeniu dwóch lub więcej ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości albo tego samego prawa. Jeśli zaś stwierdzono, że w wydziale ksiąg wieczystych

stych prowadzone są co najmniej dwie księgi wieczyste o tym samym numerze, z których jedna już została przeniesiona do systemu informatycznego, pozostałe księgi zwracane były do sądu bez zakończenia procesu migracji (§ 82 rozp. przen. treści kw).

W razie nieczytelności treści dotychczasowej księgi wieczystej sędzia lub referendarz sądowy, w ramach czynności wyjaśniających, zwracał się do wydziału ksiąg wieczystych o nadesłanie kopii właściwego dokumentu znajdującego się w aktach księgi wieczystej lub o wyjaśnienia służące właściwemu zinterpretowaniu zapisu istniejącego w księdze. Dobra współpraca ośrodków migracyjnych z wydziałami wieczystoksięgowymi owocowała sprawnością procesu migracji oraz małą liczbą błędów migracyjnych. Jeśli przeprowadzone czynności wyjaśniające nie doprowadziły do odczytania treści dotychczasowej księgi wieczystej, sędzia lub referendarz sądowy sporządzał protokół, w którym wskazywał zakres i miejsce nieczytelności. Protokół wraz z dotychczasową księgą wieczystą przesyłany był przez ośrodek migracyjny do sądu rejonowego (§ 83 rozp. przen. treści kw).

Po przeniesieniu treści księgi wieczystej do struktury elektronicznej sędzia lub referendarz sądowy zatwierdzał prawidłowość przeniesienia treści. Po zapisaniu treści księgi wieczystej w CBDKW dotychczasowa księga stała się częścią akt księgi wieczystej. Ośrodek migracyjny zwracał ją do sądu rejonowego celem dołączenia do akt. Sąd rejonowy przejmował zapisaną w CBDKW treść księgi i uzupełniał ją niezwłocznie o wzmianki o wnioskach, o sprawach wszczętych z urzędu, o środkach zaskarżenia oraz o skargach na orzeczenia referendarzy sądowych, które wpłynęły w okresie prowadzenia migracji (art. 15 u. o przen. treści kw). Przeniesienie treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie elektronicznym nie jest orzeczeniem i nie podlega zaskarżeniu (art. 16 u. o przen. treści kw).

Zgodnie z przepisem art. 18 u. o przen. treści kw, sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym. Czynności sądu mogą wykonywać referendarze sądowi. Uzasadnienia postanowienia w przedmio-

cie sprostowania nie sporządza się, chyba że zostanie ono zażalenie. Postępowanie w przedmiocie sprostowania błędów migracyjnych wolne jest od opłat sądowych (art. 18 ust. 2 i 3 u. o przen. treści kw).

Sprostowanie błędów migracji w trybie powołanego wyżej przepisu nie ogranicza się jedynie do takich usterek, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wszelkie błędy powstałe w toku migrowania treści księgi mogą być prostowane w tym trybie. Przedmiotem postępowania o sprostowanie błędów migracji nie jest ani ocena skutków wprowadzanych zmian, ani tym bardziej ustalanie zgodności sprostowanego stanu jawnego z księgą ze stanem rzeczywistym. Skutkiem usunięcia błędów migracji jest wyłącznie wyeliminowanie omyłek kopiowania księgi, przekłamujących jej rzeczywiste zapisy – sprostowany stan księgi jest jej stanem właściwym, odzwierciedlającym księgę przenoszoną i wiąże sąd wieczystoksięgowy od chwili skutecznego sprostowania²¹¹.

Może się również zdarzyć, że w toku migracji nie przeniesiono do elektronicznej księgi wieczystej wpisu hipoteki, mimo że w księdze dotychczasowej była ona ujawniona. Jest to błąd migracyjny, a nie wykreślenie hipoteki bez ważnej podstawy prawnej²¹². Migracja to czynność techniczna, a nie orzeczenie. Ze względu jednak na skutek, jaki wywołuje taki błąd, należy uznać, że art. 95 u.k.w.h. ma zastosowanie (hipoteka wciąż istnieje przez 10 lat)²¹³.

III.2. Komentarz do migracji

Jak już wyżej wspomniano, wraz z wprowadzeniem systemu elektronicznej księgi wieczystej zmieniła się jej struktura. To z kolei spowodowało konieczność dostosowania do niej sposobu przenoszenia treści dotychczasowych ksiąg wieczystych nie tylko przez

²¹¹ Tak SN w uzasadnieniu postanowienia z 13.8.2015 r., I CSK 766/14, Legalis nr 1351509.

²¹² Artykuł 95 u.k.w.h.: „W razie wykreślenia hipoteki bez ważnej podstawy prawnej hipoteka wygasa po upływie lat dziesięciu”.

²¹³ Tak J. Kornas, Komentarz do migracji, Monitor Prawa Bankowego 2015, Nr 1, s. 42 i nast.

umieszczenie wpisów w odpowiednich rubrykach, polach i podpolach, ale również przekształcenia treści ujawnianych informacji zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg w systemie teleinformatycznym. Jednakże nie każdą zawartą w księdze wieczystej informację można było wprost przenieść do systemu elektronicznego. W związku z tym w każdym dziale księgi wieczystej zamieszczona została rubryka „komentarz do migracji”. W działach I-O, I-Sp, III, i IV w podpolach oznaczonych literą „A” w komentarzu do migracji znalazły się wpisy lub części wpisów, ujawnione w księdze wieczystej w toku migracji, które zawierały treść nieobjętą strukturą księgi elektronicznej, a także projekty wpisów²¹⁴ przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej. Natomiast w podpolach oznaczonych literą „B” wpisany został ostatni numer aktualnego lub wykreślonego wpisu w danym dziale w dotychczasowej księdze wieczystej (§ 7 ust. 1 rozp. teleinf.). Podpole „B” służy wskazaniu, że wpisy w księdze elektronicznej są kontynuacją wpisów z księgi dotychczasowej.

W dziale II księgi wieczystej „komentarz” składa się z jednego pola i podpole oznaczonego literą „A”. Do komentarza w toku migracji przeniesiono wpisy lub ich części, które zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej, a także projekty wpisów przeniesione z dotychczasowej księgi wieczystej (§ 7 ust. 2 rozp. teleinf.). Podpole „A” ma charakter opisowy. Wpisy i ich części wpływają na stan prawny nieruchomości. Projekty wpisów nie są wpisami, dlatego nie mają znaczenia dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości.

W dziale I-O w rubryce „komentarz do migracji” można znaleźć m.in. dane opisujące grunt lub parcele, dotyczące sposobu korzystania, oznaczenia geodezyjnego, terminu użytkowania wieczystego, opisu budynków i innych urządzeń.

W dziale I-Sp w komentarzu do migracji zostały zamieszczone wpisy dotyczące oznaczenia numeru księgi wieczystej zawie-

²¹⁴ Projekt wpisu to zamieszczona przez urzędnika sądowego, referendarza sądowego lub sędziego w księdze wieczystej prowadzonej metodą tradycyjną (papierową) treść, która nie została zatwierdzona przez złożenie pod nią podpisu przez notariusza (w okresie prowadzenia ksiąg wieczystych przez państwowe biura notarialne), sędziego lub referendarza sądowego. Niepodpisany wpis nie jest orzeczeniem.

rającego oprócz liczby również literę (np. „prawo drogi obciążające nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej nr 1209 B”).

W dziale II księgi wieczystej do komentarza zostały przeniesione opisy udziału w prawie, które nie zostały wyrażone ułamkiem zwykłym (np. „prawo własności w częściach równych”, „prawo własności na rzecz Jana i tegoż żony Anny po połowie”, „prawo własności na rzecz Jana i jego żony Anny”, „prawo własności w częściach spadkowych”, „prawo własności w częściach jak w postanowieniu sądu – k. 52 akt” itp.).

Do komentarza działu III została przeniesiona w całości treść prawa albo oznaczenie osób uprawnionych do korzystania z prawa (np. „prawo czerpania wody na rzecz Jana, a po jego śmierci na rzecz jego żony, a gdyby ta zmarła przed nim, na rzecz ich dzieci, a gdyby te zmarły przed nimi – na rzecz...”).

W dziale IV w komentarzu zamieszczone zostały np. oznaczenie celu, na jaki udzielono kredytu zabezpieczonego hipoteką: dane wierzycieli będących osobami fizycznymi lub prawnymi, terminy spłaty kredytu.

Zgodnie z § 132 rozp. teleinf., dokonując pierwszego wpisu w księdze wieczystej po przeniesieniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym, wraz z zawiadomieniem o wpisie doręcza się właścicielowi, użytkownikowi wieczystemu lub uprawnionemu informację, że wpisy lub części wpisów zamieszczone w toku migracji w rubryce „komentarz” zawierają treść nieobjętą strukturą księgi wieczystej. Dane w rubryce „komentarz”, które dotyczą oznaczenia nieruchomości, podlegają wykreśleniu z chwilą pierwszego sprostowania oznaczenia nieruchomości. W przypadku wykreślenia lub przeniesienia do struktury księgi wieczystej wpisu lub części wpisu z podpoła „A” w polu „komentarz do migracji”, w tym samym polu sąd wpisuje adnotację o wykreśleniu lub przeniesieniu, zawierającą datę, podstawę wykreślenia lub przeniesienia oraz informację, czy nastąpiła ona z urzędu, czy na wniosek. Zmiany w rubryce „komentarz” nie są orzeczeniami i nie podlegają zaskarżeniu. Tak więc, choć wpisy z komentarza nie są „właściwą” treścią księgi elektronicznej, to jednak, zwłaszcza komentarze z dzia-

łów II, III i IV, mają znaczenie przy odtworzeniu pierwotnego zapisu prawa. Mogą też, w przypadku ewentualnego powództwa z art. 10 u.k.w.h., stanowić istotny dowód istnienia prawa, jego zakresu lub treści. Badając treść księgi wieczystej, należy więc zwrócić uwagę na wpisy zamieszczone w rubryce „komentarz”, pamiętając zwłaszcza o znaczeniu wpisów zamieszczonych w podpolu „A”. Wpisy w podpolu „B” mają mniejszą wagę – odnoszą się tylko do ostatniego numeru wpisu lub wykreślenia.

III.3. Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych. Postępowanie w sprawie wydania odpisu z księgi wieczystej

Centralna Baza Danych Ksiąg Wieczystych to ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym (art. 36³ ust. 1 u.k.w.h.). W gestii Ministra Sprawiedliwości pozostaje utrzymanie, zapewnienie bezpieczeństwa, ochrona przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich oraz zniszczeniem lub utratą danych CBDKW.

Informacji z CBDKW udziela CIKW z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (art. 36⁴ ust. 1 u.k.w.h.). Jest to nowe rozwiązanie, bowiem CIKW jest komórką organizacyjną Ministerstwa Sprawiedliwości. Sądy rejonowe prowadzą księgi wieczyste przez wydawanie orzeczeń w przedmiocie wpisu lub odmowy wpisu. Dokonywanie wpisów do ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym polega na przesyłaniu przez sąd prowadzący księgę zmian jej treści do CBDKW. Wydawaniem informacji z bazy danych w postaci odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych oraz zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych zajmuje się CIKW (art. 36⁴ ust. 2 u.k.w.h.). Wydawane przez nią dokumenty nie są dokumentami sądowymi, lecz z mocy przepisu art. 36⁴ ust. 3 u.k.w.h. mają moc dokumentów wydawanych przez sąd. Procedura ich wydawania nie jest regulowana przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, lecz na mocy delegacji ustawowej wynikającej

z art. 36⁴ ust. 17 u.k.w.h. – przez przepisy rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości²¹⁵.

Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych umożliwia, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, przeglądanie ksiąg wieczystych (art. 36⁴ ust. 4 u.k.w.h.). Każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może bezpłatnie przeglądać księgę wieczystą za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (art. 36⁴ ust. 6 u.k.w.h.).

Jakie możliwości prawne ma osoba, która nie zna numeru księgi wieczystej, z której treścią chce się zapoznać?

Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, a w szczególności art. 36⁴ u.k.w.h. regulujący kompetencje CIKW oraz przepisy rozporządzenia wykonawczego o CIKW, nie przewidują udzielania informacji o numerach ksiąg wieczystych. Bez znaczenia pozostaje, czy z wnioskiem o wyszukanie księgi wieczystej zwraca się właściciel, użytkownik wieczysty lub uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, czy też wierzyciel poszukujący majątku dłużnika. Skorzystać z usługi przeglądania księgi wieczystej może każdy, kto zna numer księgi wieczystej. Można również uzyskać wydruk wyświetlonej treści, który nie posiada mocy dokumentu wydane go przez sąd (art. 36⁴ ust. 7 u.k.w.h.). Podobnie każdy, kto zna numer księgi, może uzyskać jej odpis. Podstawowym i jedynym kryterium dostępu do CBDKW jest numer księgi wieczystej.

Wprawdzie rozporządzenie w sprawie CIKW w § 1 pkt 8 określa tryb, sposób i kryteria wyszukiwania ksiąg wieczystych, to jednak należy pamiętać, że procedura ta dotyczy tylko podmiotów wymienionych w przepisie art. 36⁴ ust. 8 u.k.w.h. Tylko sądy, proku-

²¹⁵ 1. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (tekst jedn. z 15.2.2016 r.: Dz. U. z 2016 r., poz. 292 ze zm.).

2. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosków o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (Dz. U., poz. 1412).

ratura, minister właściwy do spraw wewnętrznych, organy celne, administracyjne organy egzekucyjne, organy podatkowe, komornicy sądowi, Inspektor Nadzoru Wewnętrznego, Policja, Najwyższa Izba Kontroli, Straż Graniczna, Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Służba Wywiadu Wojskowego, Służba Kontrwywiadu Wojskowego, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, notariusze, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Generalny Inspektor Informacji Finansowej, Żandarmeria Wojskowa i Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, jeżeli jest to niezbędne do realizacji ich zadań ustawowych, mogą wystąpić do Ministra Sprawiedliwości o wyrażenie zgody na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych w CBDKW. Wydając decyzję, Minister Sprawiedliwości bada wynikające z ustawy uprawnienie podmiotu do ubiegania się o dostęp do CBDKW oraz istnienie przesłanki niezbędności w jego uzyskaniu do realizacji zadań ustawowych wnioskodawcy. Minister Sprawiedliwości może odmówić udzielenia dostępu zarówno z powodu niespełnienia powyższych warunków, jak również z powodów technicznych po stronie CIKW. Udzielona zgoda na wielokrotne, nieograniczone w czasie wyszukiwanie ksiąg wieczystych może zostać cofnięta (art. 36⁴ ust. 15 u.k.w.h.).

Udzielając odpowiedzi na postawione wyżej pytanie, należy stwierdzić, że brak jest podstaw prawnych do uzyskania z CIKW lub eCIKW informacji o numerze księgi wieczystej. Za zgodą Ministra Sprawiedliwości wyrażoną w decyzji, tylko podmioty wymienione w art. 36⁴ ust. 8 u.k.w.h. mogą uzyskać dostęp do CBDKW na warunkach określonych w ustawie i rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie CIKW.

Zgodnie z przepisem art. 36⁴ ust. 16 u.k.w.h. CIKW, umożliwia organom prowadzącym kataster nieruchomości – dla nieruchomości z określonej miejscowości, gminy lub powiatu, w celu weryfikacji zgodności danych ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w księgach wieczystych – bezpłatne pozyskiwanie, za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, danych zawartych w dziale I i II ksiąg wieczystych, bez prawa udostępniania

osobom trzecim. Z treści przepisu art. 24 ust. 4 u.p.g.k. wynika, że każdy, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 u.p.g.k., może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Starosta udostępnia dane ewidencji gruntów i budynków zawierające dane podmiotów, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1 u.p.g.k.²¹⁶, oraz wydaje wypisy z operatu ewidencyjnego (art. 24 ust. 5 u.p.g.k.).

Case nr 21

Czy w związku z tym, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy wykonawcze do niej w postaci rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie CIKW nie przewidują usługi polegającej na udzielaniu informacji o numerach ksiąg wieczystych, uprawnione jest żądanie podania numeru księgi wieczystej przez organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków?

Wypowiedział się w tej kwestii Naczelny Sąd Administracyjny, stwierdzając że:

„Zgodnie z art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne. Jednakże we wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej należy podać numer księgi wieczystej jako sposób identyfikacji tej księgi. Oznacza to, że dysponowanie adresem, numerem działki czy danymi opisującymi właściciela czy też władającego nieruchomością nie jest wystarczające, aby uzyskać dostęp do danych zawartych w księdze wieczystej”²¹⁷.

Przywołany wyżej wyrok zapadł na tle następującego stanu faktycznego:

Spółka z o.o. z siedzibą w Ł. wystąpiła do starosty jako organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków o udzielenie informacji, czy B.P. syn J. i Z. jest lub był właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, budynków lub lokali, któ-

²¹⁶ Artykuł 20 ust. 1 pkt 1 u.p.g.k.: „W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także właścicieli nieruchomości, a w przypadku: a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości; b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli – osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania”.

²¹⁷ Wyrok NSA z 16.12.2014 r., I OSK 1081/13, Legalis nr 1412352.

re położone są w mieście Ś. i powiecie Ś., oraz podanie numerów ksiąg wieczystych bądź numerów zbioru dokumentów dla określenia nieruchomości wraz z danymi na temat ich właścicieli. Do wniosku dołączono kopię nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Rejonowy w L. w sprawie II Nc 182/06. W późniejszym piśmie Spółka zmieniła żądanie wniosku i podała, że zainteresowana jest uzyskaniem numerów ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów dla nieruchomości położonych w Ś. przy ul. (...). W pozostałej części wniosek wycofała.

Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w L. odmówił udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków. W uzasadnieniu zauważył, że wnioskodawczyni nie posiada tytułu prawnego do nieruchomości objętych wnioskiem. Numer księgi wieczystej dotyczy informacji ewidencyjnej o charakterze przedmiotowo-podmiotowym i z uwagi na ochronę danych osobowych, jakie zawiera księga wieczysta, informacje takie mogą być udzielane wyłącznie w trybie art. 24 ust. 5 u.p.g.k. Wnioskodawczyni nie wskazała interesu prawnego do udzielenia informacji i żądała udzielenia informacji na podstawie art. 24 ust. 2 u.p.g.k., a więc bez konieczności wykazywania interesu prawnego. Dodatkowo Wojewódzki Inspektor wskazał, że ewidencja gruntów i budynków zakładana jest i prowadzona dla działek wchodzących w skład nieruchomości, a nie odwrotnie. Aby uzyskać informacje, o których mowa w art. 20 ust. 1 u.p.g.k., udzielanych każdemu zainteresowanemu, należy wskazać przedmiot ewidencji gruntów i budynków, tj. konkretną działkę, budynek lub lokal, a nie adres nieruchomości. Zasady udostępniania danych ewidencyjnych określone są z kolei w art. 24 ust. 2 u.p.g.k., który przewiduje, że informacje zawarte w operacie ewidencyjnym są jawne, jednakże ust. 1 powołanego przepisu zastrzega, że dotyczy to informacji, o których mowa w art. 20 ust. 1 u.p.g.k., tj. danych o charakterze przedmiotowym. Jawność informacji o przedmiocie ewidencji gruntów i budynków gwarantuje również art. 24 ust. 4 u.p.g.k., który stanowi, że każdy – z zastrzeżeniem ust. 5 tegoż artykułu – może żądać ich udostępnienia. Szczególnej ochronie podlegają natomiast wynikające z ewidencji gruntów i budynków dane o charakterze

podmiotowym, tj. dane osobowe podmiotów będących właścicielami lub dane innych osób posiadających prawa do tych nieruchomości.

Decyzja odmawiająca udzielenia informacji została zaskarżona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w L. W uzasadnieniu skargi Spółka argumentowała m.in., że wniosek dotyczył informacji jawnych, czyli ogólnodostępnych.

Wyrokiem z 10.1.2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w L. skargę oddalił. W uzasadnieniu Sąd podniósł, że wniosek dotyczył podania numerów ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów dla konkretnie wskazanych we wniosku nieruchomości. Dołączony do wniosku nakaz zapłaty dowodzi, że przedmiotem wniosku nie było uzyskanie informacji o konkretnych gruntach, budynkach lub lokalach, ale poszukiwanie majątku należącego do B.P., będącego dłużnikiem Spółki. Na tej podstawie Sąd uznał, że Spółka chciała uzyskać od organu informacje o charakterze przedmiotowym i podmiotowym. Jawne i powszechnie dostępne informacje zawarte w ewidencji gruntów udzielane są w trybie art. 24 ust. 2 u.p.g.k., bez konieczności wykazywania interesu prawnego przez wnioskodawcę. W przypadku informacji o charakterze podmiotowym lub podmiotowo-przedmiotowym rzeczą wnioskodawcy jest udowodnić, że posiada on interes prawny w uzyskaniu danych z ewidencji gruntów i budynków. Sąd zauważył również, że właściwym trybem do ujawniania majątku dłużnika jest tryb cywilnoprawny (art. 913–920¹ KPC), a nie procedura postępowania administracyjnego.

Od tego wyroku Spółka wniosła skargę kasacyjną, zaskarżającą całość zarzucającą naruszenie m.in. przepisu art. 20 ust. 1 pkt 1 u.p.g.k. oraz art. 24 ust. 4 i 5 u.p.g.k. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przez przyjęcie, że skarżąca musi wykazać interes prawny do uzyskania jawnych informacji z prowadzonej przez organ administracji ewidencji gruntów.

Naczelný Sąd Administracyjny skargę kasacyjną oddalił. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd w pierwszej kolejności zauważył, że zgodnie z art. 24 ust. 4 u.p.g.k. każdy, z zastrzeżeniem art. 24 ust. 5 u.p.g.k., może żądać udostępnienia informacji zawartych

w operacie ewidencyjnym. Jednocześnie możliwe jest udostępnienie informacji zawierających dane osobowe właściciela i podmiotów, w których władaniu znajdują się grunty i budynki lub ich części, na żądanie podmiotów innych niż właściciele, władający oraz organy administracji publicznej. Warunkiem otrzymania informacji jest występujący po stronie wnioskodawcy interes prawny w ich uzyskaniu (art. 24 ust. 5 u.p.g.k.). Zgodnie zaś z art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne. Jednakże we wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej należy podać numer księgi wieczystej jako sposób identyfikacji tej księgi (§ 23 pkt 1 rozp. w spr. CIKW). Oznacza to, że dysponowanie adresem, numerem działki czy danymi opisującymi właściciela czy też władającego nieruchomością nie jest wystarczające, aby uzyskać dostęp do danych zawartych w księdze wieczystej. Aby przeglądać księgi wieczyste za pośrednictwem portalu <http://ekw.ms.gov.pl>, również należy posiadać numer księgi wieczystej. Nie ma możliwości korzystania z innych danych.

Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Tym samym podmiot, który uzyska numer księgi wieczystej danej nieruchomości, będzie mógł z łatwością uzyskać dostęp do danych osobowych właściciela, użytkownika wieczystego czy też uprawnionego do tej nieruchomości, takich jak imię, nazwisko, imiona rodziców, numer ewidencyjny PESEL.

Skarżąca Spółka domagała się udzielenia informacji o numerach ksiąg wieczystych w celu prowadzenia postępowania egzekucyjnego przeciwko konkretnej osobie. Żądanie wniosku nie dotyczyło więc informacji o gruncie lub budynku, lecz zmierzało do ustalenia majątku dłużnika skarżącej Spółki. Sąd uznał w związku z tym, że zastosowanie przepisów w sposób, w jaki chce tego skarżąca, prowadziłoby do obejścia prawa. Na tej podstawie Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że wnioskodawczyni nie wykazała interesu prawnego w rozumieniu art. 24 ust. 3 u.p.g.k. do uzyskania żądanych informacji, a jedynie interes faktyczny. Podzielił w tym względzie stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w L., że interesu prawnego w rozumieniu powyższego przepisu

nie tworzy postępowanie egzekucyjne prowadzone wobec dłużnika wskazanego we wniosku o udzielenie informacji z ewidencji gruntów i budynków. Właściwym trybem ujawnienia majątku dłużnika jest postępowanie o wyjawienie majątku uregulowane w Kodeksie postępowania cywilnego.

Tak więc brak jest również podstaw do uzyskania informacji o numerze księgi wieczystej w inny sposób, tj. z ewidencji gruntów i budynków, gdyż brak jest do tego podstaw prawnych. Stosowanie do opisanego wyżej stanu faktycznego przepisu art. 24 ust. 4 i 5 u.p.g.k. stanowiłoby obejście prawa.

Dodatkowo w art. 36⁴ ust. 16 u.k.w.h. ustawodawca zastrzegł, że CIKW umożliwia organom prowadzącym kataster nieruchomości bezpłatne pozyskiwanie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego danych zawartych w dziale I i II ksiąg wieczystych w celu weryfikacji zgodności danych ewidencji gruntów i budynków z danymi zawartymi w księgach wieczystych, bez prawa udostępniania osobom trzecim. Wynika stąd wyraźnie, że udzielony organom dostęp do danych zawartych w działach I-O i II uzasadniony jest ściśle określonym celem, którym nie jest udostępnianie tak zgromadzonych informacji osobom trzecim.

Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych pobiera opłaty od wniosków o wydanie odpisu księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej, zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych (art. 36⁵ u.k.w.h.). Wysokość opłat określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych (rozp. CIKW opłaty). Z obowiązku ponoszenia opłat za wydanie poszczególnych dokumentów zwolnione są jedynie podmioty, o których mowa w art. 36⁴ ust. 8 pkt 1–6, 7a, 8–17, 19 oraz 22 u.k.w.h. lub organ administracji rządowej (art. 36⁵ ust. 3 u.k.w.h.). Należą do nich: sądy, prokuratura, minister właściwy do spraw wewnętrznych, organy celne, administracyjne organy egzekucyjne, organy podatkowe, Inspektor Nadzoru Wewnętrznego, Policja, Najwyższa Izba Kontroli, Straż Graniczna,

Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencja Wywiadu, Centralne Biuro Antykorupcyjne, Służba Kontrwywiadu Wojskowego, Służba Wywiadu Wojskowego, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Prokuratoria Generalna Rzeczypospolitej Polskiej, Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa, Komisja do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich, organy administracji rządowej. W postępowaniu o wydanie dokumentów przez CIKW nie znajdują więc zastosowania ani przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, ani też przepisy ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. W związku z tym brak jest podstaw do zwolnienia z opłaty w całości lub części w wyniku rozpoznania wniosku o zwolnienie z obowiązku ich ponoszenia.

Należy jednak w tym miejscu jeszcze dodać, że wydziały ksiąg wieczystych sądów rejonowych w dalszym ciągu mogą wydawać odpisy z ksiąg wieczystych, których treść nie została przeniesiona do systemu elektronicznego, informacje o zamknięciu takich ksiąg, jak również odpisy dokumentów znajdujących się w aktach ksiąg wieczystych oraz odpisy aktów notarialnych oddanych do sądu na przechowanie w trybie art. 90 pr. not. W sprawach tych pobierane są opłaty zgodnie z art. 77–78 u.k.s.c.

Wnioski o wydanie odpisu zwykłego lub zupełnego księgi wieczystej, wyciągu z księgi wieczystej lub zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej składa się w centrali CIKW albo ekspozyturze CIKW – bezpośrednio lub korespondencyjnie, na urzędowym formularzu. Możliwe jest również złożenie wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego (§ 5 i § 6 rozp. w spr. CIKW). Do wniosku złożonego bezpośrednio w centrali CIKW dołącza się oryginalny dowód wniesienia opłaty na wskazany rachunek bankowy Ministerstwa Sprawiedliwości albo wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej. Na wydruku zamieszcza się potwierdzoną własnoręcznym podpisem informację, że figurująca w nim kwota stanowi opłatę za składany wniosek (§ 8 ust. 1 zd. 1 rozp. w spr. CIKW). Do wniosku złożonego bezpośrednio w ekspozyturze CIKW dołącza się oryginalny dowód wniesienia opłaty na wskazany rachunek bankowy sądu, przy którego wydziale ksiąg wieczystych prowadzona jest ekspozytura, bądź

w kasie tego sądu, albo wydruk potwierdzający dokonanie operacji bankowej. Oryginalny dowód wniesienia opłaty, po potwierdzeniu na nim faktu wydania dokumentu, zwraca się wnioskodawcy (§ 8 ust. 1 zd. 2 i 3 rozp. w spr. CIKW).

Wniosek niezłożony na urzędowym formularzu, nieprawidłowo wypełniony, nieopłacony, a także wniosek, od którego uiszczono opłatę w wysokości niższej od należnej, lub złożony z naruszeniem § 8 pozostawia się bez nadania biegu, o czym zawiadamia się wnioskodawcę wraz z podaniem przyczyny. Jeżeli w terminie miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia powyższe braki zostaną usunięte, wydaje się żądany dokument (§ 10 ust. 1 i 2 rozp. w spr. CIKW). Rozporządzenie nie reguluje sytuacji, kiedy wnioskodawca, mimo zawiadomienia go o brakach wniosku, nie uzupełnia ich w terminie jednego miesiąca. „Pozostawienie wniosku bez biegu” nie jest sposobem załatwienia wniosku o wydania żadanego dokumentu. Rozporządzenie nie przewiduje rozpoznania wniosku w sensie negatywnym, czyli odmawiającym wydanie dokumentu z powodu braków formalnych wniosku. Jak już wyżej wspomniano, tryb postępowania z wnioskami regulują przepisy rozporządzenia w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych. Czy w takim razie „pozostawienie bez biegu” jest tożsame z „pozostawieniem podania bez rozpoznania” przewidzianym w art. 64 ustawy z 14.6.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (dalej: KPA) w następstwie nieusunięcia braków formalnych?

Odpowiedź na powyższe pytanie należy rozpocząć od wykładni pojęcia „pozostawienia podania bez rozpoznania”. W orzecnictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego przeważa pogląd, że konstrukcja ustawowa przewidziana w art. 64 § 2 KPA chroni interes podmiotów wnoszących podanie, nakładając na organ administracji publicznej obowiązek podjęcia czynności w celu uniknięcia błędów formalnych²¹⁸. Pozostawienie podania bez rozpoznania ma charakter czynności materialno-technicznej. Postępowanie administracyjne nie zostało jeszcze wszczęte, ponieważ podanie obarczone brakami formalnymi nie wywołuje skutku w postaci wszczęcia postępowania w sprawie. Nie zachodzi więc

²¹⁸ Por. wyrok NSA z 19.5.2015 r., I OSK 57/15, Legalis nr 1395178.

konieczność wydania decyzji rozstrzygającej w przedmiocie sprawy administracyjnej, gdyż ta nie została w ogóle wszczęta.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 14.5.1999 r.²¹⁹ stwierdził, że „pozostawienie sprawy bez rozpoznania nie jest rozstrzygnięciem administracyjnym (aktem administracyjnym), gdyż jest dokonaniem czynności niewywołującej żadnych skutków. Oznacza natomiast stwierdzenie przez organ administracji – w drodze odpowiedniej adnotacji, że podanie zawiera wadę określoną w art. 64 KPA i że wskutek tego stało się bezskuteczne z mocy prawa. Zatem w tej konstrukcji nie ma miejsca dla jakichkolwiek «decyzyjnych» czynności organu administracji, przewidzianych w art. 104 KPA”. Jednocześnie w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego zauważyć można pogląd, że pozostawienie podania bez rozpoznania w trybie art. 64 § 2 KPA nie wyklucza skargi na nierozpoznanie sprawy w ustawowym terminie. Niewłaściwa jest interpretacja art. 64 § 2 KPA, przyjmująca, że pozostawienie podania bez rozpoznania zawsze czyni niezasadną skargę na bezczynność organu, a zatem że przy skardze na bezczynność nie jest konieczne badanie, czy pozostawienie podania bez rozpoznania było uzasadnione i dopuszczalne. Oznaczałoby to w konsekwencji pozbawienie strony uprawnienia do domagania się rozpatrzenia sprawy w przewidzianym terminie. Pozostawienie podania bez rozpoznania nie jest czynnością podlegającą odrębnemu zaskarżeniu do sądu²²⁰.

Użyte w rozporządzeniu o CIKW pojęcie „pozostawienia wniosku bez nadania biegu” nie zostało w nim zdefiniowane. Wydaje się, iż intencją prawodawcy było uproszczenie postępowania w sprawie o wydanie odpisu z księgi wieczystej przez wprowadzenie obowiązku złożenia wniosku na prawidłowo wypełnionym urzędowym formularzu, do którego należy dołączyć dowód uiszczenia opłaty. Ewentualne braki wniosku mogą zostać uzupełnione w terminie miesiąca po zawiadomieniu wnioskodawcy o pozostawienia wniosku bez nadania biegu

²¹⁹ I SA 1381/98, LEX nr 48561; por. również uchwałę SN (7) – Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z 8.6.2000 r., III ZP 11/00, Legalis nr 47180.

²²⁰ Tak NSA w wyroku z 12.5.2006 r., I OSK 869/05, Legalis nr 84002.

z podaniem przyczyny. Można więc uznać, że jest to również czynność o charakterze zbliżonym do czynności materialno-technicznej określonej w art. 64 § 2 KPA. Nie można również wykluczyć, że pozostawienie wniosku bez nadania biegu może skutkować wniesieniem skargi na bezczynność CIKW lub ekspozytury CIKW.

W § 10 rozp. w spr. CIKW jako jedną z przyczyn pozostawienia wniosku bez biegu wskazano uiszczenie opłaty w wysokości niższej od należnej. Należy więc wnioskować, że uiszczenie opłaty wyższej od należnej takiego skutku nie wywoła i żądany dokument zostanie wydany. Brak jest regulacji zwrotu nienależnej opłaty lub opłaty uiszczonej w wysokości wyższej od należnej. Powyższy problem dotyczy zwłaszcza ekspozytur CIKW i dokonywanych wpłat na konto bankowe sądu lub w kasie sądu. Podobnie jest w przypadku wpłat za wydanie dokumentu, mimo iż wnioski o odpis w ogóle nie został złożony. Na podstawie przepisów ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych możliwy jest zwrot nienależnej opłaty przez sąd z urzędu (art. 80 u.k.s.c.), jednakże przepisy tej ustawy w postępowaniu z wnioskami składanymi w CIKW oraz eCIKW nie mają zastosowania.

Inaczej sytuacja przedstawia się, gdy wniosek o wydanie odpisu lub zaświadczenia zostaje złożony za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Wówczas przepisy § 10 ust. 1 i 2 rozp. w spr. CIKW nie znajdują zastosowania. Składany w podany wyżej sposób wniosek opłacany jest wyłącznie za pomocą mechanizmów gwarantujących nieodwracalne zainicjowanie procedury opłacenia wniosku i identyfikację wnoszącego opłatę, udostępnionych przez ten system. System teleinformatyczny uniemożliwia złożenie wniosku nieopłaconego lub opłaconego niezgodnie z żądaniem (§ 7 ust. 2 i 3 rozp. w spr. CIKW). Tak więc za pośrednictwem systemu teleinformatycznego niemożliwe jest złożenie wniosku obarczonego brakami formalnymi. Skoro wniosek nie został przyjęty lub raczej nie wpłynął, to nie ma przedmiotu rozpoznania.

Na zakończenie rozważań dotyczących sposobu funkcjonowania CIKW oraz eCIKW należy zwrócić również uwagę, że przepisy rozporządzenia regulującego tryb składania wniosków i postępowania z nimi nie reguluje kwestii przechowywania lub archiwizacji

wania wniosków, które mimo upływu terminu do usunięcia braków nie zostały uzupełnione i w związku z tym pozostawione bez nadania biegu. Praktyka wydziałów wieczystoksięgowych jest w tym względzie różna. Na ogół jednak wnioski te są fizycznie przechowywane w eCIKW. Nie znajdują bowiem do nich zastosowania przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 5.3.2004 r. w sprawie przechowywania akt spraw sądowych oraz ich przekazywania do archiwów państwowych lub do zniszczenia²²¹.

III.4. Wybrane zagadnienia dotyczące elektronicznej biurowości wydziałów wieczystoksięgowych

Wewnętrzną organizację, porządek funkcjonowania sądów powszechnych, porządek czynności podejmowanych w sądach, porządek urzędowania organów sądów, wykonywania zadań przez sędziów i asesorów sądowych pełniących funkcje kierownicze, tok czynności administracyjnych w sprawach należących do właściwości sądów, dopuszczalne systemy i rozkład czasu urzędowania oraz szczegółowe warunki udostępniania pomieszczeń dla uczestników postępowania, świadków i innych osób przebywających w sądach określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23.12.2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (r.u.s.p.).

Choć wśród wymienionych w § 2 pkt 5m „spraw pilnych” rozpoznawanych w wydziałach wieczystoksięgowych znalazły się jedynie sprawy o wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym lub ustanowieniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości na podstawie postanowienia Komisji do spraw usuwania skutków prawnych decyzji reprowaryzacyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa, to należy pamiętać, że ze względu na rolę ksiąg wieczystych w obrocie cywilnoprawnym w zasadzie każda sprawa o wpis do księgi wieczystej powinna być rozpoznana bez zbędnej zwłoki. W związku z tym § 41a r.u.s.p. w postępowaniu wieczystoksięgowym

²²¹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 5.3.2004 r. w sprawie przechowywania akt spraw sądowych oraz ich przekazywania do archiwów państwowych lub do zniszczenia (tekst jedn. z 4.4.2014 r.: Dz. U. z 2014 r., poz. 991).

o czasowym ograniczeniu rozpoznawania spraw nie znajduje zastosowania. Sprawy przydzielane są zgodnie z podziałem czynności, z wyłączeniem narzędzia informatycznego, o którym mowa w § 43 ust. 1 r.u.s.p. W szczególności przydział spraw może nastąpić według konkretnej pozycji repertorium kw, według oznaczeń księgi hipotecznej lub z uwzględnieniem zasady przydziału jednemu orzecznikowi wszystkich spraw zarejestrowanych kolejno z jednego aktu notarialnego (§ 46 ust. 4 r.u.s.p.). Wydaje się, że w sformułowaniu „konkretne pozycje repertorium kw” chodziło o pozycje Dz. kw jako urządzenia biurowego do rejestracji wniosków. Do repertorium „kw” wpisuje się księgi wieczyste z chwilą założenia księgi wieczystej lub z chwilą przejęcia księgi wieczystej z innego sądu (§ 240 ust. 1 zarz. MS org.). Do Dz. kw wpisuje się: wnioski o założenie księgi wieczystej; inne wnioski o wpisy w księdze wieczystej; wnioski o odtworzenie zaginionych lub zniszczonych akt księgi wieczystej; skargi na wpisy dokonane przez referendarzy sądowych i inne środki odwoławcze od dokonanych wpisów; sprawy uchylonego orzeczenia przez sąd drugiej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji; sprawy wywołane podjęciem zawieszonego postępowania, których numery poprzednio określono; sprawy skarg na orzeczenie referendarza sądowego co do istoty sprawy lub kończące postępowanie w sprawie; sprawy przekazane do ponownego rozpoznania w wyniku uwzględnienia skargi kasacyjnej; sprawy uprzednio połączone z inną sprawą do łącznego rozpoznania na podstawie art. 219 KPC, ponownie wyłączone do odrębnego rozpoznania, gdy strona wniesie o dalsze prowadzenie sprawy zakończonej prawomocnym, choć niewykonanym zarządzeniem o zwrocie pisma wszczynającego postępowanie, równocześnie uzupełniając braki będące przyczyną zarządzenia o zwrocie; zawiadomienia właściwego organu ewidencji gruntów i budynków o niezgodności danych z ewidencji z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej; zawiadomienia sądów, organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego oraz notariuszy sporządzających akty poświadczenia dziedziczenia o zmianie właściciela nieruchomości, dla której prowadzi-

na jest księga wieczysta; inne sprawy wszczęte z urzędu (§ 244 zarz. MS org. w zw. z § 62 ust. 1 zarz. MS org.).

Tak więc przydział spraw do rozpoznania przez orzeczników, z zachowaniem zasady równomiernego obciążenia, dotyczy wszystkich wymienionych wyżej kategorii spraw i wniosków.

Zgodnie z § 249 zarz. MS org. na piśmie zawierającym wniosek czyni się adnotację o chwili jego wpływu do właściwego sądu poprzez wskazanie daty, godziny i minuty (prezentata).

Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w Dz. kw, w odpowiednim dziale księgi wieczystej zamieszcza się wzmiankę o wniosku. Numer wzmianki o wniosku zamieszczanej po zarejestrowaniu wniosku w Dz. kw składa się z kodu wydziału, kolejnego numeru Dz. kw, którym został oznaczony wniosek, z dodaniem dwóch końcowych cyfr danego roku i numeru żądania (§ 71 rozp. teleinf.). Wraz z zamieszczeniem lub wykreśleniem wzmianki o wniosku system teleinformatyczny automatycznie zapisuje datę, godzinę, minutę i sekundę jej zamieszczenia w polach odpowiednich działów księgi (§ 75 rozp. teleinf.).

Zakreślenie numeru porządkowego sprawy w Dz. kw następuje po dokonaniu wpisu lub wydaniu innego orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie w odniesieniu do wszystkich żądań wniosku oraz po przekazaniu akt księgi wieczystej z apelacją do sądu odwoławczego. Czynność powyższa nie stanowi podstawy do wykreślenia wzmianki o wniosku z księgi wieczystej, gdy treścią orzeczenia kończącego postępowanie jest oddalenie wniosku, umorzenie postępowania, odrzucenie wniosku lub zarządzenie o zwrocie wniosku, oraz do wykreślenia wzmianki o wniesionych skargach i środkach odwoławczych od wpisu (§ 250 ust. 1 i 2 zarz. MS org.). Jeśli zaś dokonany został wpis w księdze wieczystej, to wówczas wzmianka o wniosku zostaje automatycznie wykreślona z działu księgi wieczystej, w którym dokonano wpisu. Wykreślenie wzmianek w wypadku innych orzeczeń kończących postępowanie w sprawie następuje „ręcznie”, po stwierdzeniu prawomocności tych orzeczeń.

Wpisów lub adnotacji w księdze wieczystej dokonuje się tylko wielkimi literami, z użyciem znaków pisańskich dopuszczal-

nych w systemie teleinformatycznym (§ 77 ust. 1 i 2 rozp. teleinf.). Rozporządzenie w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym określa również dopuszczalne skróty, którymi można się posługiwać przy dokonywaniu wpisów.

W systemie informatycznym zamieszcza się orzeczenia (wraz z uzasadnieniami), pisma i wychodzące z wydziału na zewnątrz zarządzenia ze spraw podlegających rejestracji w Dz. kw, o których dane gromadzi się w systemie. Dokumenty uważa się za zgodne ze znajdującymi się w aktach księgi wieczystej po ich odnotowaniu w systemie teleinformatycznym. Do czasu odnotowania dokument posiada status projektu.

W wykorzystywanym systemie informatycznym zamieszcza się cyfrowe odwzorowanie pisma procesowego wniesionego w postaci papierowej, jeżeli podlega ono doręczeniu elektronicznemu (§ 259a zarz. MS org.).

