

Edward Gniewek

Wnioski o wpis do księgi wieczyste formułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych

I

Nie ulega wątpliwości, że poprzez ujawnienie stanu prawnego nieruchomości księgi wieczyste spełniają funkcję rejestracyjno-ewidencyjną. Tą drogą system ksiąg wieczystych zapewnia warunki bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami¹. Równocześnie służą one zapewnieniu bezwzględnej ochrony wobec osób trzecich ujawnionych praw rzeczowych. Funkcją wtórną jest także gwarancja bezpieczeństwa kredytu hipotecznego².

Z przypisywanym księgom wieczystym zapewnieniem bezpieczeństwa obrotu wiąże się postulat ich upowszechnienia i nieustannej aktualizacji wpisów ujawniających stan prawny nieruchomości. I chociaż polski ustawodawca nie stosuje *de lege lata* zasady zakładania (z urzędu) ksiąg wieczystych dla wszystkich nieruchomości³, to jednak przy zasto-

¹ Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 69 i powołana tam literatura.

² Tamże.

³ Rozważając zasadę powszechności ksiąg wieczystych, wyrażono w literaturze pogląd, że „można sądzić, że w dającej się przewidzieć przyszłości postulat ten, ze wszech miar pożądanym, jest mało realny”; zob. A. Olesko, *Pewność obrotu prawnego nieruchomościami a zasada wpisu w księdze wieczystej*, Rejent 1998, nr 6, s. 104; także E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 73.

sowaniu szeregu instrumentów stymuluje ich upowszechnianie. Równocześnie dba o zapewnienie, by odzwierciedlały rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Przyjęto zatem w ustawie o księgach wieczystych i hipotece⁴ zasadę, że właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej (art. 35 ust. 1). Postanowiono również, że sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia takiej księgi o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której jest założona (art. 36 ust. 1 u.k.w.h.).

II

W procesie upowszechniania ksiąg wieczystych i nieustannej aktualizacji wpisów istotne zadanie wyznaczono także notariuszom. W prawie o notariacie⁵ postanowiono bowiem, że jeżeli akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w niej bądź obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz sporządzający akt notarialny jest obowiązany zamieścić w nim wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Jest też obowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia tych ksiąg wypis aktu notarialnego wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w terminie trzech dni od jego sporządzenia (art. 92 § 4).

Bez wątplenia upowszechnieniu ksiąg wieczystych najlepiej posłużyłaby zasada konstytucyjnego wpisu nabywanych praw. Wiadomo wszakże, że ustawodawca jedynie wybiórczo posługuje się wymaganiami wpisu konstytucyjnego.

Pozostawiając na uboczu inne instrumenty, wypada w tym miejscu skupić się na ustrojowym obowiązku notariusza sformułowania w treści

⁴ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

⁵ Ustawa z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.).

sporządzanego aktu notarialnego właściwego wniosku wieczystoksięgowego. Oczywiście notariusz nie składa tutaj własnego wniosku. Nie wypełnia też kompetencji pełnomocnika strony. Nadaje tylko właściwą formę wnioskowi legitymowanej strony⁶ (stron), wypełniając w ten sposób służebną funkcję wobec państwa i społeczeństwa. Zawarty w treści aktu notarialnego wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest wnioskiem strony dokonującej czynności prawnej w formie aktu notarialnego. Mając to na uwadze, postanowiono w kodeksie postępowania cywilnego, że przekazanie przez notariusza wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, na podstawie odrębnych przepisów⁷ uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego (art. 626⁴ k.p.c.).

W efekcie notariusz nie uzyskuje pozycji uczestnika (wnioskodawcy) postępowania, zatem sąd wieczystoksięgowy nie zawiadamia go o dokonanym wpisie ani o zwrocie lub oddaleniu wniosku o wpis. W konsekwencji pozbawiony jest możliwości zaskarżenia orzeczenia referendarza sądowego lub apelacji od orzeczenia sędziego, gdy oceniał, że oddalenie lub zwrot wniosku jest bezpodstawne. Zaskarżenia mogą dokonać legitymowane strony sporządzonego aktu notarialnego.

III

Według ustawodawcy „**notariusz** sporządzający akt notarialny **jest obowiązany zamieścić** w tym **akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej** [podkr. – E.G.]”. Nie może więc zaniechać⁸ sformułowania odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego. Z drugiej strony, zastrzeżony obowiązek wyklucza pozostawienie stronom swobody późniejszego, odrębnego inicjowania postępowania o wpis do księgi wieczystej. Obciążający notariusza obowiązek zredagowania „aktu pełnego” (wraz z wnioskiem wieczystoksięgowym) w istocie stanowi przymus wobec stron, które nie mogą nie zgodzić się na zamieszczenie w treści aktu niezbędnego wniosku wieczystoksięgowego. Jeśliby strona czynno-

⁶ W kwestii legitymacji zob. E. Gniewek, *Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego*, Rejent 2005, nr 9, s. 66 i nast.

⁷ Na podstawie art. 92 § 4 pr. o not.

⁸ Pod rygorem odpowiedzialności odszkodowawczej.

ści notarialnej sprzeciwiała się temu, notariusz powinien odmówić sporządzenia aktu⁹.

Nie budzi najmniejszych zastrzeżeń zastosowany w prawie o notariacie przymus formułowania w treści aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego w odniesieniu do wniosku o wpis nabytego prawa własności. Pamiętamy bowiem, że właściciel nieruchomości jest obowiązany do niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w tej księdze (art. 35 ust. 1 u.k.w.h.). Ponadto trzeba również aprobować przyjęte w art. 92 § 4 pr. o not. rozwiązanie w odniesieniu do nabycia, przeniesienia, zmiany i zrzeczenia się innych praw ujawnianych w tej księdze. Służy to pełniejszemu urzeczywistnieniu zasady bezpieczeństwa obrotu. Nie należy obecnie¹⁰ obawiać się w takim stopniu jak poprzednio wysokich opłat od wniosku o wpis do księgi wieczystej¹¹.

Dodajmy na marginesie, że w ogóle nie jest odczuwany jako szczególna forma przymusu obowiązek zamieszczenia w treści aktu notarialnego odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego, jeżeli przepisy prawa materialnego wymagają konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Obowiązek przepłata się tutaj z koniecznością, a w związku z tym niby przymusowe (nakazane) zamieszczenie w treści aktu notarialnego wniosku o wpis do księgi wieczystej jest traktowane jak „dobra usługa” notariusza.

IV

Obowiązek zamieszczenia w treści aktu notarialnego odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego został zsynchronizowany z zasadą, że jeżeli wniosek o wpis do księgi wieczystej podlega opłacie sądowej, notariusz pobiera od wnioskodawcy tę opłatę i zaznacza w akcie notarialnym jej wysokość. Sporządzenie aktu notarialnego jest uzależnione od uprzedniego uiszczenia przez strony należnej opłaty sądowej. Przekazuje się ją właściwemu sądowi rejonowemu (art. 7 § 2 pr. o not). Strony nie powinny uskarżać się na wysokość opłat sądowych od wpisu do księgi wieczystej,

⁹ Z zastosowaniem normy art. 81 pr. o not.

¹⁰ Pod rządem nowej ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

¹¹ Nastąpiła tu bowiem znaczna defiscalizacja, chociaż sporadycznie zdarza się także wzrost wysokości opłat.

znacznie bowiem obniżono w obowiązującej *de lege lata* ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ich wysokość. Nie powinny także wzbraniać się przed zaplaceniem ich notariuszom. W razie odmowy notariusz jest zobligowany zaniechać sporządzenia aktu notarialnego.

Opłatę sądową uiszcza wnioskodawca, a więc strona czynności prawnej legitymowana do złożenia wniosku o wpis w treści aktu notarialnego. Notariusz sporządzający akt notarialny i formułujący wniosek wieczystoksięgowy winien – ze znawstwem prawa – ustalać legitymowaną stronę i na tej podstawie przypisywać jej inicjatywę postępowania o wpis prawa do księgi wieczystej. Należy przypomnieć, że wniosek o dokonanie wpisu może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na której rzecz wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które ma być wpisane w księdze wieczystej (art. 626² § 5 k.p.c.)¹². Równocześnie trzeba dodać, że według ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych opłatę od wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej pobiera się od osoby, która wystąpiła z takim wnioskiem, także wówczas, gdy na jego podstawie mają być ujawnione prawa osób, które nie są wnioskodawcami (art. 4 ust. 2).

Z zachowaniem zasad określonych w ustawie o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (art. 100 i nast.) możliwe jest zwolnienie wnioskodawcy od kosztów sądowych. Może to nastąpić jedynie przed złożeniem wniosku o wpis do księgi wieczystej (art. 106). W nawiązaniu do tego, pod rządem prawa o notariacie obowiązuje postanowienie, że jeżeli wnioskodawca został zwolniony z kosztów sądowych od wniosku o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, notariusz obowiązany jest zaznaczyć w akcie notarialnym, że opłata sądowa nie została pobrana i załączyć do wypisu aktu notarialnego przesyłanego do sądu prawomocne postanowienie sądu w przedmiocie zwolnienia od kosztów sądowych (art. 7 § 2¹).

V

Notariusz jest obowiązany sformułować odpowiedni wniosek wieczystoksięgowy, jeżeli akt notarialny zawiera w swej treści „przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej bądź

¹² W szczególności zob. E. Gniewek, *Wnioskodawca i uczestnicy...*, s. 68-73.

obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości”. Nie ma natomiast możliwości sformułowania takiego wniosku, gdy zmiana stanu prawnego nieruchomości następuje w wyniku innych zdarzeń prawnych. Co ważniejsze, nie może sporządzać na czyjekolwiek żądanie, nadając temu charakter aktu notarialnego, wniosku o wpis do księgi wieczystej zmian stanu prawnego nieruchomości, wynikających z jakichkolwiek zdarzeń zewnętrznych.

Nie można notariusza obligować wbrew prawu do sporządzania w formie aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego pod pozorem obowiązywania normy, według której „notariusz sporządza akt notarialny, jeżeli wymaga tego przepis prawa **lub taka jest wola stron** [podkr. – E.G.]” (art. 91 pr. o not.). U notariusza dokonuje się w formie aktu notarialnego czynności prawnych¹³. Niezbędną treścią aktu notarialnego są oświadczenia stron (art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not.). Dokonuje się także innych czynności notarialnych (art. 79), nie mają jednak wśród nich czynności procesowych¹⁴. Jedyne wyjątek zawiera komentowana norma art. 92 § 4 pr. o not., ale wymaga ona ścisłego stosowania. Pod jej rządem notariusz tylko „okazyjnie” formułuje wniosek wieczystoksięgowy, czyni to, dokonując w zasadniczej części sporządzenia „własnego aktu notarialnego”, prowadzącego do zmiany stanu prawnego nieruchomości. Nie wolno natomiast dokonywać mu samodzielnej notarialnej czynności sporządzenia wniosku o wpis do księgi wieczystej¹⁵ dla uruchomienia trybu postępowania o wpis na podstawie zewnętrznego zdarzenia prawnego. Przemawiają zresztą przeciwko temu poważne względy merytoryczne. Wystarczy zwrócić uwagę na brak możliwości dostatecznej kontroli przez notariusza rzeczywistych skutków owego zewnętrznego zdarzenia prawnego.

VI

Obowiązek formułowania odpowiednich wniosków wieczystoksięgowych występuje we wszelkich możliwych sytuacjach prowadzących według treści sporządzanego aktu notarialnego do zmiany stanu prawnego

¹³ Czynności prawa materialnego.

¹⁴ Notariusz nie sporządza pism procesowych.

¹⁵ W dodatku w postaci aktu notarialnego.

nieruchomości. W pierwszym rzędzie należy zwrócić tu uwagę na czynności przenoszące własność nieruchomości. Bez wątpienia, w konwencji art. 155-156 k.c. chodzi tutaj o umowy zobowiązująco-rozporządzające oraz umowy przenoszące własność dla wykonania uprzedniego zobowiązania. Przedwczesne byłoby zamieszczenie wniosku o wpis do księgi wieczystej w umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości¹⁶.

Dodajmy, że w przypadku umów przenoszących własność nieruchomości występuje obowiązek sformułowania w treści sporządzanego aktu notarialnego wniosku o wpis do księgi wieczystej, chociażby dla tej nieruchomości księga nie była prowadzona. O ile zatem w przypadku nieruchomości posiadających księgi wieczyste notariusz formułuje wniosek o wpis nabytego prawa¹⁷, o tyle w razie braku księgi wieczystej sporządza wniosek o jej założenie¹⁸ i dokonanie wpisu nabywcy nieruchomości w dziale II. W żadnym razie nie może zwlekać lub odmawiać sporządzenia aktu notarialnego z powodu braku tej księgi i odsyłać strony¹⁹ do sądu wieczystoksięgowego w celu jej uprzedniego założenia²⁰.

Należy sobie uświadomić, że „w zakresie tzw. obrotu pozaksięgowego podstawowym obowiązkiem notariusza jest jednoznaczne zwrócenie uwagi stron na stan prawny nieruchomości²¹ nie mającej założonej księgi wieczystej. W szczególności nabywca takiej nieruchomości powinien zostać właściwie pouczony o ewentualnych skutkach takiego nabycia nieruchomości²². Trzeba pogodzić się z faktem, że notariusz²³ nie jest w stanie ocenić stanowczo, czy nabywcy przysługuje prawo własności nieruchomości, a więc czy nabycie prawa jest skuteczne i czy zachodzą przesłanki założenia księgi wieczystej z wpisem nabywcy jako kolejnego właściciela

¹⁶ Chociażby w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości.

¹⁷ O ujawnienie w księdze wieczystej nabywcy nieruchomości jako nowego właściciela.

¹⁸ Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, s. 89; A. Oleszko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej*, Rejent 2002, nr 8, s. 89; J. Trzeźniński-Kwiecień, [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniński-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 32-33.

¹⁹ A właściwie zbywcę nieruchomości.

²⁰ Por. A. Oleszko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej...*, s. 78 i nast.

²¹ Częstokroć wątpliwy.

²² Zob. A. Oleszko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej...*, s. 88.

²³ Poza przypadkami oczywistymi.

nieruchomości. Należy to uświadamiać stronom w treści udzielanych pouczeń, informując je, że ostatecznych ustaleń dokona sąd wieczystoksięgowy. Istotnie, zawarty w akcie notarialnym wniosek stanowi podstawę rozpoczęcia przez sąd wieczystoksięgowy przewidzianego we właściwych przepisach²⁴ postępowania o założenie księgi wieczystej, w połączeniu z przeprowadzeniem postępowania dowodowego²⁵.

VII

Oprócz przypadków przeniesienia własności nieruchomości, obciążający generalnie notariusza obowiązek sformułowania odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego występuje w przypadku przeniesienia, zmiany lub zrzeczenia się prawa ujawnionego w księdze wieczystej bądź ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Według hipotezy komentowanej normy chodzi tutaj o ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej oraz o rozporządzenia (przeniesienie, zmiana lub zrzeczenie się) prawami już ujawnionymi w niej. W pierwszym wariantcie chodzi zapewne o przypadki powiązane z wymaganiem konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej ustanawiania prawa użytkownika wieczystego i ustanawiania hipoteki. Można tu dołączyć przypadek ustanawiania odrębnej własności lokalu. We wskazanych sytuacjach notariusz jest obowiązany zawrzeć w treści aktu notarialnego odpowiedni wniosek o wpis do księgi wieczystej ustanowionego prawa, a w przypadku nieruchomości nieposiadających ksiąg wieczystych sformułować wniosek o założenie takiej księgi i dokonanie wpisu, natomiast w wariantcie rozporządzenia „prawami ujawnionymi w księdze wieczystej” ustawodawca ma na uwadze ujawnienie zmieniającego się stanu prawnego nieruchomości, dla których założono wcześniej księgi wieczyste. Nie ma wszakże przeszkód formalnych, by w przypadku nieruchomości nieposiadających ksiąg wieczystych notariusz – po odpowiednim pouczeniu zainteresowanych stron, z ich inicjatywy, bez przymusu ustawowego – zamieszczał w treści sporządzanego aktu notarialnego wniosek

²⁴ Przewidzianego w § 19-26 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

²⁵ Nie wykluczając obwieszczeń publicznych.

o założenie księgi wieczystej i ujawnienie w niej zmian stanu prawnego nieruchomości.

Nie może ulegać wątpliwości, że w ujęciu rodzajowym komentowany przepis obejmuje swą hipotezą zmiany stanu prawnego nieruchomości w zakresie prawa własności, prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych w kontekście ustanowienia, przeniesienia, zmiany i zrzeczenia się prawa. Należy także uwzględniać, w warunkach określonych normą art. 16 ust. 1 w zw. z ust. 2 u.k.w.h., prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej.

VIII

Przeniesieniu własności nieruchomości poświęcono już uwagę. Odreśnych rozważań wymaga zaś prawo użytkowania wieczystego, zwłaszcza z uwagi na wymóg konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej. W pierwszym rzędzie dotyczy to ustanowienia prawa²⁶, zgodnie z art. 27 u.g.n.²⁷ Mamy tu do czynienia z „ustanowieniem prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej” w rozumieniu art. 92 § 4 pr. o not. Konstytucyjnego wpisu wymaga również przeniesienie prawa użytkowania wieczystego. Zatem ani ustanowienie prawa, ani rozporządzenie wtórne nie może wywołać skutków prawnych przed ujawnieniem w księdze wieczystej. W praktyce nie zdarza się raczej, by notariusz stawał przed koniecznością formułowania wniosku o założenie księgi wieczystej. W przypadku pierwotnego ustanawiania prawa użytkowania wieczystego jest zasadą, że Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego zanim przystąpi do rozporządzenia nieruchomością dokonuje założenia księgi wieczystej, toteż w obwieszczeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do obrotu (art. 35 ust. 2 pkt 1 u.g.n.) i w ogłoszeniu o przetargu (art. 38 ust. 2 u.g.n.) dokonuje się oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej (i według ewidencji gruntów). Jedynie, gdyby w praktyce właściwy organ właściciela nie dokonał wcześniejszego założenia księgi wieczystej, stosowny wniosek winien sformułować notariusz w treści aktu o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Całkowicie zaś

²⁶ Zawarcie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

²⁷ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, dalej: u.g.n. (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

odpada potrzeba składania wniosku o założenie księgi wieczystej w przypadkach wtórnego obrotu ustanowionym prawem użytkowania wieczystego. Mamy tu bowiem do czynienia z nieruchomością, dla której założono już księgę wieczystą, albowiem było to konieczne dla ustanowienia prawa użytkowania wieczystego. Jedyne możliwe wyjątki dotyczą rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej²⁸; w takim przypadku notariusz musi sformułować wniosek o założenie księgi wieczystej dla odłączonej części nieruchomości.

Gdy już mowa o ustanawianiu praw rzeczowych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, to należy zwrócić uwagę na wymóg konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej odrębnej własności lokalu, zgodnie z art. 7 ust. 2 u.w.l.²⁹ Zachodzi tutaj z zasady potrzeba pierwotnego zakładania księgi wieczystej dla lokalu, który ma dopiero stanowić odrębny przedmiot własności. Notariusz powinien zatem zamieścić w treści sporządzanego aktu notarialnego wniosek o założenie księgi wieczystej dla lokalu i ujawnienie stanu prawnego (nowego) tej nieruchomości lokalowej, z niezbędnym wpisem dotyczącym własności (wpisem osoby właściciela). Równocześnie formułuje wniosek o ujawnienie w „księdze macierzystej nieruchomości” (w zasadzie w księdze już istniejącej) wyodrębnienia oznaczonego (oznaczonych) lokalu.

Także w przypadku ustanowienia hipoteki mamy do czynienia z wymaganiem konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, zgodnie z art. 67 u.k.w.h. Jeżeli ustanowienie hipoteki następuje w akcie notarialnym³⁰, notariusz staje przed problemem ustalenia, czy obciążana nieruchomość ma założoną księgę wieczystą. Jeżeli księgę wieczystą założono wcześniej, formułuje tylko wniosek o wpis do niej ustanowionej hipoteki. Gdy zaś jej brak, sporządza w treści aktu notarialnego wniosek o założenie i dokonanie wpisu ustanawianej hipoteki.

²⁸ Por. E. Gniewek, *Podział gruntu w trybie rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 31.

²⁹ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).

³⁰ Nie rozważamy tutaj ustanowienia hipoteki w trybie art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 2002 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.).

IX

Inne prawa rzeczowe obciążające nieruchomości w ogóle nie wymagają wpisu do księgi wieczystej. Dotyczy to ustanawiania użytkowania i służebności. Tutaj ujawnienie prawa w księdze wieczystej jest fakultatywne i notariusza nie obciąża zastrzeżony w art. 92 § 4 pr. o not. obowiązek formułowania w treści sporządzonego aktu notarialnego wniosku o wpis do niej. Oczywiście z inicjatywy legitymowanej strony można sformułować odpowiedni wniosek wieczystoksięgowy, notariusz winien zaś udzielać stronom niezbędnych pouczeń. Trzeba wszakże uświadamić sobie, że częstokroć nie bierze udziału w czynności prawnej dokumentowanej aktem notarialnym strona najbardziej zainteresowana, a więc użytkownik czy właściciel nieruchomości władnącej. Pamiętamy bowiem, że przy ustanawianiu ograniczonych praw rzeczowych ustawodawca zastrzegł wymaganie formy aktu notarialnego jedynie dla oświadczenia woli właściciela obciążonej nieruchomości (art. 245 § 2 k.c.).

Podobnie fakultatywny jest wpis do księgi wieczystej praw osobistych i roszczeń. Nie obciąża więc notariusza obowiązek formułowania wniosku o ujawnienie ich w księdze wieczystej. Inicjatywa należy do zainteresowanych stron. Można powątpiewać, czy tym razem notariusz powinien dokonywać jakichkolwiek pouczeń. Z drugiej zaś strony, trzeba zalecić skrupulatne przestrzeganie w praktyce notarialnej wyrażonej w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. zasady, że jedynie w wypadkach przewidzianych przepisami ustawowymi ujawnia się w księdze wieczystej prawa osobiste i roszczenia.

X

Obowiązkiem formułowania przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego objęte są również zmiany stanu prawnego nieruchomości polegające na przeniesieniu, zmianie lub zrzeczeniu się prawa ujawnionego w księdze wieczystej. Tym razem chodzi zatem, po pierwsze, o nieruchomości mające założoną księgę wieczystą, po drugie, o zmiany dotyczące praw już ujawnionych w księdze wieczystej.

W dotyczącym przeniesienia prawa fragmentu hipotezy komentowanego przepisu ustawodawca ma na względzie przeniesienie prawa użyt-

kowania wieczystego oraz zbywalnych ograniczonych praw rzeczowych³¹. W drugim przypadku chodzi o rozporządzenie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu³², akcesoryjne³³ rozporządzenie hipoteką, rozporządzenie użytkowaniem ustanowionym w ramach *timesharingu*³⁴. Służebności gruntowe są natomiast związane z własnością nieruchomości władnącej³⁵, a przy tym obciążają każdoczesnego właściciela nieruchomości służebnej (obciążonej). W takim stanie prawnym, w razie rozporządzenia nieruchomości władnącą, notariusz sporządzający akt notarialny przeniesienia własności zawiera w jego treści jedynie wniosek o dokonanie wpisu w dziale II księgi wieczystej nabywcy nieruchomości jako nowego właściciela, nie podlega natomiast zmianom wpis w dziale I – Sp, obejmujący wpis praw związanych z nieruchomością. Również w razie rozporządzenia nieruchomości obciążoną dokonuje się ujawnienia w dziale II księgi wieczystej jej nabywcy, nie podlegają natomiast zmianom dokonane w dziale III wpisy służebności.

Trzeba dodać, że komentowane przypadki przeniesienia prawa ujawnionego objęte są wymaganiami dokonania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. W odniesieniu do prawa użytkownika wieczystego wymóg taki zastrzegł ustawodawca w art. 27 zd. 2 *in fine* u.g.n.³⁶ Gdy zaś chodzi o zbywalne ograniczone prawa rzeczowe, to uniwersalną normą art. 245¹ k.c. postanowiono, że jeżeli prawo jest ujawnione w księdze wieczystej to do jego przeniesienia potrzebny jest wpis do tej księgi. Generalnie zatem obciążający notariusza z mocy art. 92 § 4 pr. o not. obowiązek formułowania w treści aktu notarialnego odpowiedniego wniosku wieczysto-

³¹ Trzeba przypomnieć, że ustawodawca odrębnie uregulował problematykę „czynności przenoszących własność nieruchomości chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta”. Również odrębnie uregulował w grupie czynności „ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej” problematykę ustanowienia użytkownika wieczystego; o szczegółach była mowa w toku wcześniejszych rozważań.

³² Gdy założono dla niego księgę wieczystą w trybie art. 1 ust. 3 u.k.w.h.

³³ Dokonywane wraz z przelewem wierzytelności zabezpieczonej hipotekę (art. 79 u.k.w.h.).

³⁴ Zob. art. 270¹ § 1 k.c., w którym przyjęto – poprzez wyłączenie stosowania art. 254 – zasadę zbywalności użytkownika ustanowionego w trybie *timesharingu*.

³⁵ Stanowią więc części składowe nieruchomości władnących w rozumieniu art. 50 k.c.

³⁶ Zastrzeżono tam zresztą przede wszystkim konstytutywny wymóg wpisu do księgi wieczystej ustanowienia prawa użytkownika wieczystego.

księgowego został zsynchronizowany z płynącym z przepisów prawa materialnego wymaganiem wpisu konstytutywnego.

XI

Ustawodawca ma również na względzie zmianę prawa ujawnionego w księdze wieczystej: chodzi tutaj zapewne w dopuszczalnych granicach, bez naruszenia istoty zasady *numerus clausus* praw rzeczowych³⁷ – o zmianę treści prawa, jego terminu i pierwszeństwa. Należy stwierdzić, że w ujęciu rodzajowym dotyczy to prawa użytkowania wieczystego oraz ograniczonych praw rzeczowych. Nie może zaś dotyczyć prawa własności, którego treść i granice ustalone ustawą, zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 140 k.c.) nie podlegają już regulacji umownej. Dodajmy, że własność nieruchomości nie może zostać ograniczona terminem³⁸. Prawo własności jako naczelne wśród praw rzeczowych nie podlega też jakimkolwiek regułom pierwszeństwa³⁹.

Bez wątpienia natomiast określone zmiany prawa mogą dotyczyć prawa użytkowania wieczystego obejmującego korzystanie z nieruchomości skarbowych i samorządowych, w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 233 k.c.). Określa się zatem w umowie sposób korzystania z gruntu oddanego w użytkowanie (art. 239 k.c., art. 29 u.g.n.). Dodajmy, że w umowie określa się również⁴⁰ okres użytkowania wieczystego (art. 236 k.c., art. 29 u.g.n.). Ponadto pierwotna umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste określa⁴¹ należne od użytkow-

³⁷ Por. w tej kwestii P. Machnikowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. III: *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 32-35 i powołana tam literatura; także E. Gniewek, *Ograniczone prawa rzeczowe – przepisy ogólne*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, red. Z. Radwański, t. IV: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 304-305 i powołana tam literatura.

³⁸ Zob. art. 157 k.c.

³⁹ Potencjalne kolizje, wymagające ustalenia reguł pierwszeństwa, dotyczą obciążających tę samą rzecz (nieruchomość) ograniczonych praw rzeczowych; do tego zagadnienia wypadnie odnieść się poniżej.

⁴⁰ W określonych przez ustawodawcę „widelkach”.

⁴¹ Według wskazań ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 71 i nast.).

nika wieczystego **opłaty** z tytułu użytkowania wieczystego. W tym zakresie możliwe są późniejsze, wtórne zmiany umowy⁴². Nie ulega wątpliwości, że pod rygorem nieważności powinny być one dokonywane w formie aktu notarialnego (zgodnie z art. 77 § 1 k.c.). Zabrakło natomiast ustawodawcy konsekwencji i zaniechał sformułowania gdziekolwiek⁴³ konstytucyjnego wymogu wpisu do księgi wieczystej. Nie może jednak ulegać wątpliwości, że według odrębnych wymagań art. 92 § 4 pr. o not. niezbędne jest sformułowanie w treści aktu notarialnego wniosku wieczystoksięgowego, odpowiedniego do „zmiany ujawnionego prawa”.

W zakresie ograniczonych praw rzeczowych możliwe zmiany dotyczą w pierwszym rzędzie treści ustanowionego prawa w połączeniu z zasadami jego wykonywania i regulacją stosunku wewnętrznego pomiędzy uprawnionym a właścicielem nieruchomości obciążonej. Z pewnością umownego „doregulowania” wymaga⁴⁴ określenie treści służebności gruntowych⁴⁵ (i osobistych) czy hipoteki⁴⁶. W przypadku użytkowania pamiętamy, że jego zakres można ograniczyć przez wyłączenie oznaczonych pożytków (art. 253 § 1 k.c.). Ponadto wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części (art. 253 § 2 k.c.). Zatem w tych obszarach możliwa jest zmiana treści umowy o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego, co w konsekwencji oznacza zmianę treści ustanowionego prawa. Niezbędne jest tu zachowanie formy aktu notarialnego dla oświadczenia woli właściciela nieruchomości obciążonej (art. 77 § 1 w zw. z art. 245 § 2 zd. 2 k.c.). Odrębną normą prawną ustanowił ustawodawca wymaganie konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, postanawiając, że jeżeli prawo było w niej ujawnione, do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebny jest wpis do księgi (art. 248 § 1 k.c.). W rozważanym kontekście trzeba powiedzieć, że notariusz jest obowiązany zamieścić w treści aktu notarialnego

⁴² Jedynie dla zmiany wysokości opłat rocznych przewidziano odrębny tryb ich aktualizacji (art. 77 i nast. u.g.n.), co nie wyklucza zmian dokonywanych w trybie umownym.

⁴³ Czy to w ustawie o gospodarce nieruchomościami, czy w kodeksie cywilnym, czy w ustawie o księgach wieczystych i hipotece.

⁴⁴ Z możliwością późniejszych zmian.

⁴⁵ Polegających według ogólnego modelu ustawowego na „korzystaniu w **oznaczonym zakresie** z nieruchomości obciążonej [podkr. – E.G.]” (art. 285 k.c.).

⁴⁶ Dotyczy to rodzaju hipoteki i jej wysokości (wysokości wierzytelności zabezpieczonej hipoteką).

obejmującego taką zmianę odpowiedni wniosek o wpis do księgi wieczystej (art. 92 § 4 pr. o not.).

Do kategorii zmiany treści prawa (ograniczonego prawa rzeczowego) można także zaliczyć zmiany dotyczące terminu prawa (zwłaszcza terminu końcowego). Dopuszczalna jest tutaj wszelaka regulacja umowna (zob. art. 245 § 1 zd. 1 k.c.). Wolno zatem w kolejnej umowie zmienić ustanowiony termin albo dokonać jego ustanowienia, gdy w umowie pierwotnej nie było żadnego ograniczenia terminowego. Dokonywana zmiana, dotycząca prawa ujawnionego w księdze wieczystej, wymaga konstytucyjnego wpisu do tej księgi, a notariusz jest obowiązany sformułować w treści aktu notarialnego stosowny wniosek wieczystoksięgowy.

Mówiąc o zmianach dotyczących ograniczonych praw rzeczowych, należy jeszcze mieć na uwadze zmianę pierwszeństwa. Przeważnie tym razem nie chodzi o zmianę pierwotnej umowy, lecz raczej o umowną zmianę pierwszeństwa określonego ustawą⁴⁷, chyba że dokonywano już korekty, podlegającej obecnie kolejnym zmianom. Generalnie zaś ustawodawca dopuszcza – z ograniczeniami – umowną zmianę pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych (art. 250 § 1 k.c.). Zastrzega jednak wymóg konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej, postanawiając, że jeżeli chociaż jedno z praw objętych zmianą pierwszeństwa jest ujawnione w księdze wieczystej, potrzebny jest wpis (art. 250 § 2 zd. 2 k.c.). W konsekwencji zatem, jeżeli zmiana pierwszeństwa jest dokonywana w formie aktu notarialnego⁴⁸, notariusz winien zamieścić w treści tego aktu odpowiedni wniosek wieczystoksięgowy.

XII

Obowiązkiem sformułowania odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego objęte są wreszcie przypadki zrzeczenia się prawa ujawnionego w księdze wieczystej. Można tu mieć na uwadze zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez państwowe i samorządowe osoby praw-

⁴⁷ Określonego w przypadku praw ujawnionych w księdze wieczystej przepisami art. 11-15 u.k.w.h.

⁴⁸ Nie wymaga tu bowiem ustawodawca formy aktu notarialnego, a dla dokonania wpisu wystarczy dokument z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.).

ne w trybie art. 16 u.g.n. odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego. Wątpliwa jest natomiast możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez inne osoby prawne i przez osoby fizyczne⁴⁹. Notariusz sporządzający akt notarialny w zakresie dopuszczalnego zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego jest obowiązany sformułować w jego treści odpowiedni wniosek wieczystoksięgowy. Chodzi tutaj o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego w razie konfuzji⁵⁰ albo wpis nabycia prawa użytkowania wieczystego przez Skarb Państwa⁵¹ lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego⁵². Ustawodawca nie postawił tu jednak konstytutywnego wymogu wpisu do księgi wieczystej⁵³.

Bez zastrzeżeń należy zaliczyć do czynności zrzeczenia się prawa w rozumieniu art. 92 § 4 pr. o not. zrzeczenie się ograniczonych praw rzeczowych w trybie określonym normą art. 246 § 1 k.c. Dodatkowo ustawodawca stawia tu konstytutywny wymóg wykreślenia⁵⁴ prawa ujawnionego w księdze wieczystej (art. 246 § 2 k.c.). Notariusz zobowiązany jest więc do sformułowania odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego.

Trudno obecnie określić perspektywę jurystyczną przyszłości instytucji zrzeczenia się własności nieruchomości. Trzeba jedynie zasygnalizować, że przepis art. 179 k.c. został uznany wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego⁵⁵ za niezgodny z Konstytucją i utraci moc obowiązującą z dniem 15 lipca 2006 r.

⁴⁹ Por. E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny. Księga druga – własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 593-594 i powołana tam literatura.

⁵⁰ W razie zrzeczenia się przez państwową osobę prawną użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa i w razie zrzeczenia się przez samorządową osobę prawną użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność macierzystej jednostki samorządu terytorialnego.

⁵¹ W razie zrzeczenia się przez państwową osobę prawną użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność jednostki samorządu terytorialnego.

⁵² W razie zrzeczenia się przez samorządową osobę prawną użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego niebędącej jednostką macierzystą dla zrzekającego się swego prawa użytkownika wieczystego.

⁵³ Nie można w zakresie rygorów utożsamiać zrzeczenia się prawa z jego przeniesieniem.

⁵⁴ Ze skutkiem w postaci wygaśnięcia prawa.

⁵⁵ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r. (K 9/04, Dz.U. Nr 48, poz. 462).

XIII

Jak widać z dotychczasowych rozważań, ustawodawca nakłada na notariuszy obowiązek sformułowania w treści sporządzonego aktu notarialnego odpowiedniego wniosku o wpis do księgi wieczystej w przypadku wpisu obligatoryjnego oraz (tym bardziej) w przypadku wpisów konstytutywnych. W pierwszym wariancie dotyczy to obowiązkowego wpisu do księgi wieczystej przeniesienia własności nieruchomości, chociażby dla nieruchomości nie założono (wcześniej) księgi wieczystej. Również we wszystkich przypadkach wpisu konstytutywnego notariusz jest obowiązany do zamieszczenia w treści aktu notarialnego odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego. Bez wyjątku bowiem wszystkie, określone właściwymi przepisami prawa materialnego, przypadki konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej mieszczą się w kategorii określonych normą art. 92 § 4 pr. o not. czynności „przeniesienia, zmiany lub zrzeczenia się prawa ujawnionego w księdze wieczystej” albo czynności „ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej”. Zdarza się co najwyżej, że ustawodawca w swej szerokiej formule komentowanego przepisu obarcza niekiedy notariuszy obowiązkiem sformułowania w treści aktu notarialnego odpowiedniego wniosku wieczystoksięgowego nawet w przypadku czynności niewymagających konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej⁵⁶, nigdy zaś nie pomija ewidentnych przypadków niezbędnego wpisu prawotwórczego.

Nie obarcza zaś notariusza *ex lege* obowiązek formułowania stosownego wniosku o wpis do księgi wieczystej praw ujawnianych fakultatywnie, tym bardziej nie musi wnioskować on o założenie księgi wieczystej. Obowiązek istniałby, gdyby takie prawa były ujawnione w księdze wieczystej, a sporządzany akt notarialny obejmował „przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego”. Jeżeli zaś mamy do czynienia z nieujawnionym dotychczas w księdze wieczystej prawem użytkowania, służebnością lub prawami osobistymi i roszczeniami⁵⁷ notariusz nie jest

⁵⁶ Jak wcześniej zauważono, dotyczy to zmiany treści stosunku użytkowania wieczystego i zrzeczenia się użytkowania wieczystego (przez państwowe i samorządowe osoby prawne).

⁵⁷ Takie prawa podlegają wpisowi fakultatywnemu.

zobligowany do nadmiernej staranności, nie jest obowiązany *ex lege* do formułowania „przydanych” stronom wniosków wieczystoksięgowych.

Jednakże, jak wspomniano w toku wcześniejszych rozważań, nie ma przeszkód prawnych, by notariusz z inicjatywy legitymowanych stron zamieszczał w treści sporządzanego aktu notarialnego wnioski (wnioski) o wpis do księgi wieczystej prawa (praw) podlegającego fakultatywnemu ujawnieniu, zwłaszcza gdy w trybie art. 80 § 3 w zw. z § 2 pr. o not. dokonywał stosownych pouczeń. Można jednak powątpiewać, czy należyta staranność notariusza powinna sięgać aż do granic wnioskowania o założenie księgi wieczystej dla dokonania wpisu prawa podlegającego ujawnieniu fakultatywnemu⁵⁸, natomiast patrząc z innej strony, można oceniać nagannie pomijanie przez notariuszy wniosków o ujawnienie w księdze wieczystej praw objętych wpisem fakultatywnym, gdy szeroki w swej treści akt notarialny obejmuje w pierwszym rzędzie czynność wymagającą wpisu (obligatoryjnego lub wręcz konstytutywnego), a w dalszym fragmencie dotyczy praw podlegających wpisowi fakultatywnemu. Przykładowo, nie można tolerować pominięcia w treści aktu notarialnego wśród wniosków wieczystoksięgowych wniosku o wpis do księgi wieczystej służebności mieszkania, ustanowionej w zawartej umowie darowizny nieruchomości; nie wystarczy tutaj wniosek o wpis w dziele II księgi nabywcy nieruchomości (obdarowanego).

XIV

Notariusz sporządzający akt notarialny „jest obowiązany zamieścić w tym akcie **wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej** [podkr. – E.G.]”. Ta szeroka formuła dyspozycji normy art. 92 § 4 pr. o not. wymaga interpretacyjnego rozwinięcia. W nawiązaniu do wcześniejszej, rozbudowanej hipotezy tego przepisu trzeba stwierdzić, że we wniosku notariusz powinien dążyć do ujawnienia w księdze wieczystej wszelkich zmian stanu prawnego nieruchomości sporządzonego przez niego aktu notarialnego, a wynikających z przeniesienia, zmiany lub zrzeczenia się prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej z ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej oraz z czynności prze-

⁵⁸ A zwłaszcza dla ujawnienia praw osobistych i roszczeń.

noszących własność nieruchomości, natomiast *in concreto* formułuje właściwy wniosek wieczystoksięgowy odpowiedni do przedmiotu i rodzaju czynności rozporządzającej, dokonywanej przez strony w sporządzanym przez niego akcie notarialnym.

Bez wątpienia winien formułować treść wniosku pod kątem wymagań ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Pamiętamy zaś, że w swych ustrojowych rozwiązaniach powołana ustawa nastawiona jest na ujawnienie (ustalenie) stanu prawnego nieruchomości według modelu ukazywania osoby właściciela, a także ujawnienia innych praw poprzez wskazanie osób uprawnionych wraz ze wskazaniem rodzaju przysługujących im praw rzeczowych (także dopuszczalnych praw osobistych i roszczeń). Takiemu więc modelowi winien odpowiadać wniosek wieczystoksięgowy zawarty w sporządzanym przez notariusza akcie notarialnym. Oznaczenie wpisywanych praw i treść wnioskowanego wpisu winny odpowiadać wymaganiom ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz rozporządzenia wykonawczego⁵⁹.

Dodajmy, że sporządzany przez notariusza wniosek powinien zawierać wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Niezbędne jest dochowanie wymagań przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym, ogólnych przepisów o postępowaniu nieprocesowym oraz odpowiednich przepisów o procesie (z uwzględnieniem przepisów o pismach procesowych).

Trzeba wreszcie zauważyć, że notariusz przesyła sądowi wieczystoksięgowemu wniosek o wpis w terminie 3 dni (art. 92 § 4 *in fine* pr. o not.). Przekazanie sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego (art. 626⁴ k.p.c.). Notariusz jest zwolniony od sporządzenia wniosku o wpis do księgi wieczystej na urzędowym formularzu (zob. art. 626² § 2 w zw. z § 1 k.p.c.), nawet gdy właściwy sąd rejonowy został wyznaczony do prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, wszak zawiera „sвій wniosek” wieczystoksięgowy w treści sporządzanego aktu notarialnego.

⁵⁹ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 roku w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.).

Notariusz jest obowiązany przesłać właściwemu sądowi wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu (art. 92 § 4 pr. o not.). Jest bowiem generalną zasadą, że do wniosku o dokonanie wpisu należy dołączyć dokumenty stanowiące jego podstawę (art. 626² § 3 k.p.c.).

Ustrojowe przepisy prawa wieczystoksięgowego oraz właściwe przepisy prawa materialnego (a także procesowego) określają dokumenty wymagane dla wpisu do księgi wieczystej. Od strony formalnej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece postanowiono (w art. 31 ust. 1), że wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy. Częstokroć właściwe przepisy prawa materialnego przewidują inną formę dokumentu.

Jest oczywiste, że zasadniczą podstawą uwzględnienia wniosku o wpis, zamieszczonego w treści aktu notarialnego, jest ów akt notarialny (jego wypis). W jego treści zawiera się zdarzenie prawne (czynność prawna stron) prowadzące do poddanej wpisowi zmiany stanu prawnego nieruchomości. Skoro jednak notariusz jest zobowiązany przesyłać sądowi wieczystoksięgowemu wraz z wypisem aktu notarialnego także dalsze dokumenty stanowiące podstawę wpisu, to widocznie chodzi o dokumenty, które uzasadniały sporządzenie aktu notarialnego, a podczas wpisu do księgi wieczystej stanowiąc będą wtórną podstawę orzeczenia sądu wieczystoksięgowego.