

Piotr Mysiak

Podstawa wpisu do księgi wieczystej

I. Wprowadzenie

Pojęcie „podstaw wpisu” w postępowaniu wieczystoksięgowym nie tylko wydaje się być zagadnieniem istotnym, ale rzeczywiście ma charakter kluczowy dla merytorycznego zakończenia zainicjowanego postępowania. Nie antycypując dalszego toku rozważań już w tym miejscu można zauważyć, iż dotychczas przedmiotem rozważań doktrynalnych w tym kontekście było utożsamianie podstaw wpisu z dokumentami, na podstawie których wpis może zostać dokonany¹, co pociągało za sobą kazuistyczność rozważań, a nade wszystko kłopoty w określeniu ogólnych zasad. Niniejsze opracowanie stanowi próbę szerszego spojrzenia na problematykę „podstaw wpisu”, co w zamierzeniu ma doprowadzić do wykazania i przejrzystości zasad ogólnych, a co istotne, znajduje oparcie w zastanej regulacji prawnej. Punktem wyjściowym skłaniającym do dalszych rozważań są pojęcia, jakimi posługuje się ustawodawca w przepisach o kluczowym dla postępowania wieczystoksięgowego charakterze.

W art. 626² § 3 k.p.c. ustawodawca nakazuje do wniosku dołączyć dokumenty będące podstawą wpisu, natomiast w art. 626⁹ k.p.c. brak podstaw wskazuje jako jedną z dwóch przyczyn oddalenia wniosku o wpis. Zwrócić należy uwagę, że w pierwszym z przepisów zostało użyte pojęcie „podstaw wpisu”, a w drugim już tylko „podstaw”. Nie można także

¹ Zob. na przykład J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, red. J. Ignatowicz, Warszawa-Wrocław-Kraków-Gdańsk 1977, s. 933.

pominać art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)², który mówi o dokumentach stanowiących podstawę wpisu. Analizując powyższe przepisy należy zauważyć, że mamy tu do czynienia z dwoma pojęciami o różnym zakresie. W pierwszym i trzecim wypadku mowa jest o podstawie wpisu jako pewnych dokumentach, ale już art. 626⁹ k.p.c. podstawa wpisu przybiera znacznie szerszy zakres i jawi się jako podstawa faktyczna rozstrzygnięcia. Do tego wniosku musi prowadzić rozumowanie znajdujące wsparcie w pozostałych regulacjach, które muszą jako całość tworzyć pewien logiczny ciąg a nade wszystko nie stanowić sprzeczności. Gdyby bowiem przyjąć, że art. 626⁹ k.p.c. mówi jedynie o podstawie wpisu jako dokumencie, to należałoby przyjąć, że bez takich dokumentów dołączonych do wniosku nie można dokonać wpisu. Ale, o czym mowa będzie w dalszej części rozważań, wpisu – zgodnie z istniejącą regulacją – można dokonać także jedynie na podstawie określonego przepisu prawa, bez konieczności składania dokumentów. Postępowanie wieczystoksięgowe, mimo swoistych dla niego cech i odrębności, nie może być oderwane od postępowania cywilnego procesowego zupełnie. Istnieją pewne pojęcia i instytucje wspólne, częściowo stosowane czy rozumiane odpowiednio. Jednym z podstawowych zagadnień procesu cywilnego, które ma znaczenie dla omawianej problematyki, jak również przedstawianej tezy jest „podstawa faktyczna rozstrzygnięcia”. Nie może budzić wątpliwości jej istnienie także na gruncie postępowania wieczystoksięgowego, a określenie, czym jest, sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na dwa podstawowe pytania. Po pierwsze, jakie fakty muszą zostać dowiedzione, aby wpis został dokonany, a po drugie, za pomocą jakich środków dowodowych można to uczynić. Zauważyć można w ten sposób istotny związek, jaki pojawia się między pojęciem „podstawy faktycznej rozstrzygnięcia”, a „podstawą wpisu”. Modyfikując zawartą w art. 328 § 2 k.p.c. definicję „podstawy faktycznej” stosownie do postępowania, o jakim mowa, można powiedzieć, że podstawą wpisu są fakty konieczne dla dokonania wpisu i dowody konieczne do ich wykazania. Definicja podstawy faktycznej powództwa zawarta w kodeksie postępowania cywilnego ma trochę inną formę ze

² Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

względu na to, że została umieszczona w przepisach dotyczących uzasadnienia wyroku³. Jest w niej wyeksponowana rola sądu w ustaleniu tych faktów. Modyfikacje odnośnie do definicji podstaw wpisu konieczne są z dwóch powodów:

1) nie sporządza się uzasadnienia wpisu oraz

2) w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu została ukształtowana w sposób szczególny, co w praktyce sprawia pewne problemy, dlatego rozważania dotyczące podstaw wpisu znacznie sensowniej będzie prowadzić, nie wchodząc w kontrowersje wokół zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Można wyróżnić dwie koncepcje podstaw wpisu, jedną, opartą o zasadę legalizmu materialnego oraz drugą, opartą o zasadę konsensu formalnego.

Zasada legalizmu materialnego zwana też zasadą legalizmu w znaczeniu materialnym przewiduje, że podstawą wpisu może być tylko dokument, który w swej treści określa zmianę stanu prawnego nieruchomości. Na przykład, w wypadku przejścia własności nieruchomości na podstawie umowy, wpis prawa własności może być dokonany tylko na podstawie dokumentu zawierającego tę umowę⁴. System taki daje dosyć dużą wiarygodność praw wpisanych w księdze wieczystej, ponieważ wpis nie może właściwie zostać dokonany bez podstawy materialnoprawnej, która musi zostać udowodniona i to często w sposób kwalifikowany, co może być powodem zarzutu zbytniego formalizmu takiego rozwiązania.

Drugim rozwiązaniem jest system oparty o zasadę konsensu formalnego, według której do wpisu wystarcza dokument wskazujący z dużym prawdopodobieństwem na zmianę stanu prawnego. Najczęściej jest to zgoda uprawnionego, którego prawo ma być dotknięte wpisem. W klasycznej wersji tej zasady zgoda ta ma czysto abstrakcyjny charakter⁵.

³ Szerzej na ten temat: J. Klich-Rum p, *Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądownego w procesie cywilnym*, Warszawa 1977, s. 43-47.

⁴ J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów w księgach wieczystych*, Rejent 1994, nr 2, s. 14; podobnie J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa...*, s. 936 oraz J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, Państwo i Prawo 1947, nr 5/6, s. 50.

⁵ J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów...*, s. 15.

System ten sprzyja przyspieszeniu postępowania. Niemniej jednak nie daje całkowitej pewności, że zaszły wszystkie przesłanki konieczne do zmiany stanu prawnego.

Należy podkreślić w tym miejscu, że istotną kwestią w postępowaniu wieczystoksięgowym jest zachowanie równowagi między postulatem szybkości postępowania a zapewnieniem należytej ochrony obrotu nieruchomościami. Balans pomiędzy tymi wartościami powoduje, że często koncepcje podstaw wpisu stanowią pewien kompromis między dwiema powyżej przedstawionymi koncepcjami.

II. Podstawa wpisu w ujęciu prawnoporównawczym

Nasze prawo zawiera dosyć skrótową i ogólną regulację podstaw wpisu. W art. 31 ust. 1 u.k.w.h. określono minimalną formę jako dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. Ustęp 2 tegoż artykułu określa, że 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. Z kolei art. 32 ust. 1 u.k.w.h. stwierdza, że do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości wystarcza dokument obejmujący oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa. Natomiast do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia, a regulację tę stosuje się odpowiednio do wpisu przeniesienia hipoteki i ustępstwa pierwszeństwa, a gdy ustępstwem pierwszeństwa mają być dotknięte prawa innej jeszcze osoby, potrzebny jest także dokument obejmujący zgodę tej osoby (art. 32 ust. 2 u.k.w.h.). Ustęp 3 art. 32 stwierdza, że zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu. Są to jedyne przepisy, które wprost regulują ogólne zagadnienia związane z wpisem.

W prawie szwajcarskim regulacja ta jest nieco bardziej przejrzysta. Art. 965 ZGB⁶ stwierdza, że wpisy w księdze wieczystej, takie jak wpis, zmiana i wykreślenie, mogą być dokonywane tylko i wyłącznie na podstawie wykazania prawa rozporządzania danym prawem i podstawy prawnej.

⁶ Schweizerische Zivilgesetzbuch, z 10.12.1907 r. (SR 210) cytowane jako ZGB.

Wykazanie prawa rozporządzania polega na udowodnieniu, że osoba podejmująca czynność jest wpisana jako uprawniona do księgi wieczystej albo od takiej posiada pełnomocnictwo. Wykazanie podstawy prawnej polega na udowodnieniu, że dla danej czynności została zachowana należyta forma. Natomiast art. 966 ZGB nakazuje wniosek o wpis oddalić, jeżeli dowody powyższego nie zostaną do niego dołączone. Podstawami wpisu są tam czynność prawna, decyzja administracyjna, wyrok albo ustawa⁷. Uszczegółowienie podstaw wpisu znajduje się w rozporządzeniu wykonawczym (*Grundbuchverordnung*⁸ cytowane dalej GBV, między innymi art. 18-22 GBV), gdzie przedstawia się odpowiednie dokumenty we wskazanych wypadkach, ale według opinii doktryny nie tworzy to zamkniętego katalogu podstaw wpisu⁹.

W prawie niemieckim kwestię podstaw wpisu reguluje § 19 GBO¹⁰ „Wpis następuje na podstawie zgody osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte”. Następne paragrafy zawierają wyjątki od tej zasady. Jednakże ogólną zasadą jest, że do wpisu konieczna jest zgoda osoby wpisanej jako uprawniona do rozporządzania¹¹. Minimum formy określa § 29 GBO stwierdzając, że podstawą wpisu mogą być tylko dokumenty urzędowe bądź urzędowo poświadczone.

W prawie austriackim podstawy wpisu reguluje § 94 ust. 1 Allgemeines Grundbuchsgesetz (dalej: GBG)¹², który wskazuje cztery warunki dokonania wpisu:

1. Z księgi wieczystej nie wynikają żadne przeszkody do wpisu.
2. Nie ma wątpliwości, jeśli chodzi o zdolność bycia stroną postępowania lub zdolność rozporządzania.
3. Żądanie wniosku znajduje uzasadnienie w dołączonych do niego dokumentach.
4. Dołączone dokumenty mają odpowiednią formę.

⁷ D. Z o b l, *Grundbuchrecht*, Zurych 1999, s. 179.

⁸ Z 10.02.1910 r. (SR 211.432.1).

⁹ D. Z o b l, *Grundbuchrecht...*, s. 179.

¹⁰ Grundbuchordnung (RGrB. I 1073) cytowane jako GBO.

¹¹ D. E i c k m a n n, *Grundbuch – Verfahrensrecht: ein Lehrbuch*, Bielefeld 1994, s. 85-87; M. B e n g e l, R. B a u e r, D. W e i d l i c h, *Grundbuch Grundstück Grenze*, Neuwied-Kriftel 2000, s. 177-181; W. B ö h r i n g e r, *Besonderheiten des deutschen Grundbuchsystems, referaty z VII estońskich dni ksiąg wieczystych i notariatu*, Tallin 2000, s. 92.

¹² BGBl 1955/39.

Jak widać regulacja austriacka, bardzo wyraźnie formułuje przesłanki wpisu, w jednym rzędzie stawiając podstawy (3 i 4) i przeszkody (1 i 2). GBG rozróżnia dwa rodzaje wpisów – wpis stanowczy i prenotację¹³. Ogólne zasady dotyczące podstaw normują § 26 i 27 GBG. Dokument musi być sporządzony w odpowiedniej formie. Jeżeli dotyczy on nabycia lub zmiany prawa rzeczowego, musi obejmować również podstawę prawną tej czynności. Obostrzenie odnosi się także do określenia miejsca i daty jego sporządzenia oraz osób dokonujących czynności. Dokumenty nie mogą mieć także widocznych braków osłabiających ich wiarygodność. Jeśli chodzi o wpis stanowczy, dodatkowe wymogi takich dokumentów określają § 31-34 GBG. Muszą być to dokumenty urzędowe lub z podpisem poświadczonym, a nadto zawierać dokładne oznaczenie nieruchomości lub prawa, których ma dotyczyć wpis, a także zgodę na wpis stanowczy. Zgoda nie stanowi tu samodzielnej podstawy wpisu, ma być tylko wyrazem woli stron na bezwarunkową zmianę stanu prawnego. Jeżeli dokumenty nie spełniają wszelkich wymogów z § 31-34 GBG, stanowić mogą tylko podstawę prenotacji. Pomimo tak szczegółowej regulacji prawnej w doktrynie austriackiej wskazuje się na pewne niedociągnięcia, np. brak wymogu zamieszczania adresów stron w umowach¹⁴.

W angielskim *Land Registration Act* z 2002 roku (cytowany dalej jako LRA 2002) wyróżnić można dwa rodzaje podstaw wpisu. Akt ten rozróżnia pierwszy wpis oraz wpisy dotyczące zarejestrowanych nieruchomości. W przypadku pierwszej rejestracji wyraźnie jest określone, jakiego rodzaju dokumenty wnioskodawca ma dostarczyć, jednakże organ rejestrujący ma prawo zażądać innych dokumentów. W razie ich braku dopuszcza się inne dowody¹⁵, np. odpowiednie kopie dokumentów¹⁶.

¹³ GBG rozróżnia dwa rodzaje wpisów *Einverleibung und Vormerkung*. Jeśliby tłumaczyć dosłownie – „wcielenie, aneksja” i „zastrzeżenie”. Pierwsze określenie niezbyt dobrze oddaje istotę wpisu stanowczego, natomiast „zastrzeżenie” w prawie polskim używane jest na określenie zastrzeżenia pierwszeństwa, tak samo jak w prawie niemieckim (§ 883 BGB). Dlatego też lepiej stosować terminologię używaną w dawnym zaborze austriackim *Einverleibung* – wpis stanowczy oraz *Vormerkung* – prenotacja. Gwoli ścisłości GBG zna również trzeci rodzaj wpisów *Anmerkung* – adnotację, ale problematyka ta zostanie tu pominięta.

¹⁴ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht*, Wien 1999, s. 136-143.

¹⁵ C. Harpum, J. Bignell, *Registered Land. Law and Practice under the Land Registration Act 2002*, Bristol 2004, s. 30-32.

¹⁶ Land Registration Rules z 2003 roku (dalej: LRR 2003) rule 213.

Natomiast, jeżeli chodzi o wpisy dotyczące zarejestrowanych nieruchomości regulacja jest tu bardziej rygorystyczna. Wymaga się, aby dokumenty mające stanowić podstawę wpisu były złożone w oryginale lub poświadczonej albo urzędowej kopii¹⁷. Nie ma tu wymogu minimum formy, co do zasady czynności są dokonywane w formie pisemnej bądź w pewnych wypadkach w formie dokumentów podpisanych w obecności świadków¹⁸. Należy zauważyć, że cały obrót nieruchomościami odbywa się za pośrednictwem podmiotów profesjonalnych (*conveyancer*), stąd też wynika specyfika systemów anglosaskich.

Na podstawie powyższego krótkiego porównania można stwierdzić, że problematyka podstaw wpisu w prawie polskim uregulowana jest dosyć skrótowo, a przecież, o czym mowa była we wstępnej części rozważań i co nie powinno podlegać żadnym wątpliwościom, jest to najistotniejszy punkt decydujący o rozstrzygnięciu merytorycznym sądu. Ogólne regulacje dają wprawdzie elastyczność, ale też zbyt duża swoboda decyzyjna może stać się przyczyną niejednolitości orzecznictwa i kłopotów w wypracowaniu zasad.

III. Zasada legalizmu materialnego

Przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. stanowi: „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”.

Zwrócić należy uwagę, że ustawa o księgach wieczystych i hipotece rozróżnia dwa rodzaje niezgodności:

1) między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym oraz

2) między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

Najlepiej widać to rozróżnienie na przykładzie regulacji rękojmi. Artykuł 23 pr. rzecz. omawianą przesłankę rękojmi określał jako niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Obecnie w art. 5 u.k.w.h. definiującym rękojmię użyto drugiego z tych określeń. Według

¹⁷ C. Harpum, J. Bignell, *Registered Land...*, s. 277-278.

¹⁸ Dictionary of Law, Oxford 2003 s. 139.

S. Rudnickiego zmiana ta ma podkreślać, że niezgodność może dotyczyć tylko stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej¹⁹. Na tle dawnego określenia w literaturze pojawiły się również głosy, że rękojmia obejmuje także opisy nieruchomości zawarte w księgach wieczystych²⁰. Wskazać należy w takim układzie, że pojęcie treści księgi wieczystej zawiera w sobie pojęcie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, a także dane faktyczne zawarte w księdze wieczystej. Dlatego też przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. może dotyczyć niezgodności w dziale I-O, jednakże w takim wypadku zastosowanie znajdą art. 26 i 27 u.k.w.h.

W literaturze powszechnie przyjmuje się rozróżnienie niezgodności ze względu na moment powstania oraz sposób powstania. Według pierwszego podziału wyróżnić można niezgodność pierwotną, to jest taką, gdy wpisano stan prawny nieodpowiadający rzeczywistości i następczą, gdy po wpisie stan prawny uległ zmianie pozaksięgowo²¹. Ze względu na sposób powstania wyróżnia się niezgodność polegającą na omyłce w treści wpisu, wpisie prawa nieistniejącego lub bez podstawy prawnej oraz nieujawnieniu istniejącego prawa²².

Pojęcie niezgodności obejmuje bardzo szeroki zakres wypadków. Biorąc pod uwagę, że stan prawny nieruchomości, co do zasady, w naszym systemie zmienia się bez konieczności wpisu, zauważyć należy, że na podstawie wykazania niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym można dokonać większości wpisów. Z braku innych przepisów należy art. 31 ust. 2 u.k.w.h. uznać za podstawową regulację podstaw wpisu. Wynika z niego, że podstawami wpisu są orzeczenia sądowe lub inne dokumenty stanowiące dowód niezgodności

¹⁹ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 36.

²⁰ W. Prądzyński, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Przegląd Notarialny 1948, nr 9/10, s. 221-222.

²¹ S. Hejnowski, *Nieprawdziwość księgi wieczystej*, Poznań 1932, s. 14-19; A. Szpunar, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 1997, nr 12, s. 12; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 312; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa...*, s. 909. Podział ten ma duże znaczenie, jeżeli chodzi o powództwo z art. 10 u.k.w., na ogół przy niezgodności następnej nie ma potrzeby stosowania go, wystarcza wniosek o ujawnienie zmiany stanu prawnego.

²² S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 38; J. Sysiak, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 12, s. 90-92.

między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Mogą one być dowodami zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej lub innych przypadków niezgodności tego stanu z rzeczywistym stanem prawnym. Analizowany przepis stanowi wyraz legalizmu materialnego w naszym systemie, ponieważ uzależnia wpis od dowodu na niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Należy zwrócić uwagę, że omawiany przepis dopuszcza wykazanie stanu niezgodności tylko i wyłącznie za pomocą orzeczenia sądu lub innych odpowiednich dokumentów. Wymogi stawiane tym dokumentom zostaną omówione w dalszej części opracowania.

Bardzo podobnie do naszego art. 31 ust 2 u.k.w.h. brzmi § 22 GBO, który stanowi, że do sprostowania księgi wieczystej konieczne jest wykazanie jej niezgodności. W razie wykazania niezgodności nie jest konieczna zgoda przewidziana w § 19 GBO, jednak w systemie niemieckim jest to wyjątek od ogólnej zasady wyrażonej w § 19 GBO²³. Warto jednak zauważyć, że w nauce niemieckiej podkreśla się konieczność wykazania niezgodności w sposób bezsporny za pomocą dokumentów stanowiących w odpowiedniej formie dowód stanu materialnoprawnego nieruchomości, a w razie braku takich dokumentów pozostaje tylko powództwo o uzgodnienie księgi wieczystej²⁴.

IV. Wyjątki od zasady legalizmu materialnego

Jak słusznie zauważył J. Ignatowicz zasadą w naszym systemie jest legalizm materialny z pewnymi wyjątkami na rzecz zasady konsensu formalnego. Wyjątek taki stanowi możliwość dokonania wpisu na podstawie oświadczeń tylko jednej strony bądź nawet tylko zgody na dokonanie wpisu²⁵. Przeciwnie stanowisko w tej kwestii zajmuje E. Gniewek, którego zdaniem system nasz realizuje zasadę legalizmu materialnego i w art. 32 u.k.w.h. nie można dopatrywać się wyjątków na rzecz zasady

²³ D. Eickmann w swoim opracowaniu postępowanie o usunięcie niezgodności (na podstawie § 22 GBO) omawia jako jeden ze szczególnych rodzajów postępowania (*besondere Verfahrensarten*). Patrz D. E i c k m a n n, *Grundbuch...*, s. 245-252.

²⁴ D. E i c k m a n n, *Grundbuch...*, s. 246-247.

²⁵ J. I g n a t o w i c z, *Podstawy wpisów...*, s. 15, podobnie J. W a s i l k o w s k i, *Znaczenie wpisu...*, s. 50.

konsensu formalnego²⁶. Trudno jednakże zgodzić się ze stanowiskiem tego ostatniego autora, gdyż brak mu oparcia w przepisach prawa. Należy przede wszystkim podkreślić, że art. 32 ust. 2 u.k.w.h. wyraźnie dopuszcza wpis roszczenia na podstawie samej zgody właściciela. Natomiast ograniczenie podstaw wpisu w przypadku ograniczonych praw rzeczowych do oświadczenia właściciela – a w przypadku praw osobistych i roszczeń do oświadczenia woli – na pewno nie stanowi przejawu legalizmu materialnego. Istnieje przecież możliwość, że oświadczenie drugiej strony konieczne do powstania takiego prawa nigdy nie zostało złożone. Dlatego też w takim wypadku można przyjąć jedynie tylko z bardzo dużym prawdopodobieństwem, że takie uprawnienia powstały. Na marginesie należy zwrócić uwagę na wyraźne rozróżnienie w art. 32 u.k.w.h. oświadczeń i oświadczeń woli. W artykule tym mówi się o dokumencie obejmującym oświadczenie właściciela o ustanowieniu tego prawa, przez co należy rozumieć, że dokument taki nie tylko powinien zawierać oświadczenie woli o ustanowieniu, ale również w związku z odpowiednim stosowaniem przepisów o przeniesieniu własności nieruchomości, wskazanie podstawy prawnej.

Podkreślenia wymaga także i to, że tak pojmowana zasada konsensu formalnego ma u nas zastosowanie alternatywnie obok systemu legalizmu materialnego. W art. 32 u.k.w.h. wyraźnie się mówi, że takie dokumenty są wystarczającą podstawą do dokonania wpisu. Oznacza to, że można również dołączyć w odpowiedniej formie dokumenty stanowiące dowód czynności prawnej i będą one mogły stanowić podstawę wpisu.

Teoretycznie rzecz ujmując, system legalizmu materialnego zapewnia znacznie większą pewność, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jednakże, jak wskazuje doktryna niemiecka, system konsensu formalnego, który tam jest zasadą, również daje takie gwarancje. Autorzy niemieccy przekonują, że właściciel bez uzasadnionego powodu zgody na wpis nie udzieli. Niewątpliwym plusem tej zasady jest uproszczenie postępowania²⁷.

²⁶ E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. IV, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 100-101.

²⁷ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 85-87; W. Böhringer, *Vereinfachung und Beschleunigung des Eintragsverfahrens in Grundbuchsachen*, referat z VIII estońskich dni ksiąg wieczystych i notariatu, Tallin 2001, s. 13-17.

Wydawać by się mogło, że system polski i niemiecki bardzo się od siebie różnią, a to ze względu na sposób regulacji, ponieważ podstawą są przeciwstawne zasady. Jednakże ocena zmienia się po analizie wyjątków od tych zasad. W naszym systemie zasada legalizmu materialnego dotyczy prawa własności i użytkowania wieczystego, natomiast § 20 GBO ustanawia wyjątki od zasady konsensu formalnego, nakazując badać podstawy materialnoprawne przeniesienia własności nieruchomości oraz ustanowienia, zmiany treści i przeniesienia prawa zabudowy. Jak wskazuje D. Eickmann, ze względu na szczególne znaczenie tych praw należy ograniczyć możliwości powstania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²⁸. Konsens formalny w polskiej wersji stwarza nieco większe prawdopodobieństwo zmiany stanu prawnego, ponieważ zamiast samej zgody wymaga udokumentowania istotnej części podstaw zmiany. Tylko w wypadku roszczeń wystarcza sama zgoda. System ten jest stosowany alternatywnie, a nie zamiast legalizmu materialnego. Taka regulacja zapewnia też uniezależnienie od woli właściciela ujawnienia innych praw ciężących na nieruchomości, co jest bardzo istotne w takim systemie jak nasz, gdzie większość praw powstaje niezależnie od wpisu.

Jeśli chodzi o system szwajcarski, przyjęta tam zasada legalizmu materialnego niewątpliwie zmniejsza możliwość powstania niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Regulacja ta według D. Zobla jest przejawem zasady kauzalności w prawie szwajcarskim²⁹. W doktrynie austriackiej wskazuje się, że w ich systemie prawnym obowiązuje zasada ograniczonego legalizmu, ponieważ sąd bada tylko dokumenty³⁰. Zgodzić się jednak należy z przedstawicielami doktryny niemieckiej, że zasada konsensu formalnego w odniesieniu do wyżej wskazanych praw jest rozsądnym kompromisem pomiędzy bezpieczeństwem obrotu a sprawnością postępowania³¹.

²⁸ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 87.

²⁹ D. Zobl, *Grundbuchrecht...*, s. 178.

³⁰ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 133-134.

³¹ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 87; W. Böhringer, *Vereinfachung...*, s. 20-21; M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück...*, s. 181.

V. Podstawy wpisów konstytutywnych i przy zakładaniu księgi wieczystej

Jak wynika z wcześniejszych rozważań podstawami wpisów są dokumenty stanowiące dowód niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Problem pojawia się, gdy chodzi o wpisy konstytutywne i założenie księgi wieczystej. W pierwszym wypadku wpis jest jedną z przesłanek zmiany stanu prawnego, więc jeżeli go nie ma, to nie można mówić o niezgodności. W drugim wypadku, z powodu braku księgi, nie ma co być niezgodne z rzeczywistym stanem prawnym. Obydwie sytuacje mają charakter wyjątkowych.

Wpis konstytutywny w naszym systemie prawnym występuje na zasadzie wyjątku od zasady wpisu deklaratywnego, dlatego też ogólne zasady należy w tym wypadku stosować odpowiednio. Wpis konstytutywny jest zawsze tylko jedną spośród przesłanek zmiany stanu prawnego, nigdy jedyną. Dlatego też podstawami wpisu wówczas są dokumenty stanowiące dowód spełnienia wszystkich pozostałych przesłanek zmiany stanu prawnego, chyba że przepis szczególny przewiduje inne dokumenty.

Zgodnie z art. 626⁸ § 10 k.p.c. założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu. Dodatkowe przepisy dotyczące zakładania ksiąg wieczystych znajdują się w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów³². Regulacja ta jednakże jest sprzeczna z art. 92 Konstytucji RP. Upoważnienie ustawowe do wydania tego rozporządzenia nie zawiera bowiem w swoim zakresie problematyki zakładania ksiąg wieczystych, a kwestii tej nie można podciągnąć pod sposób prowadzenia księgi wieczystej jak brzmi tytuł rozdziału drugiego rozporządzenia, w którym sześć spośród siedmiu paragrafów poświęconych jest zakładaniu ksiąg wieczystych.

W chwili obecnej nie ma żadnego odrębnego postępowania o założenie księgi wieczystej, dlatego też założenie księgi następuje na ogólnych zasadach postępowania wieczystoksięgowego, które należy stosować odpowiednio w sytuacji, gdy nie można ich stosować wprost. Odnosząc to do podstaw pierwszego wpisu, zauważyć należy, że muszą to być dokumenty sta-

³² Dz.U. Nr 102, poz. 1122.

nowiące dowód własności nieruchomości bądź własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Stanowczo należy odrzucić stanowisko S. Rudnickiego i E. Jefimko o możliwości przeprowadzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym innych dowodów jak dowody z dokumentów³³. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. W obecnym stanie prawnym brak jest jakichkolwiek podstaw do robienia wyjątków od tej zasady przy zakładaniu księgi wieczystej. Na marginesie należy zauważyć, że zlikwidowanie osobnego postępowania o założenie księgi wieczystej niewątpliwie w pewnych wypadkach utrudniało ich zakładanie.

VI. Zasada wpisu uprzedniego

Poniższe rozważania zostaną poświęcone przedstawieniu bardzo doniosłych konsekwencji wypływających z regulacji art. 34 u.k.w.h. dla problematyki podstaw wpisu. Dotychczas w doktrynie temat ten, choć został zauważony, nadal pozostaje niedoceniony, a przecież dotyczy on podstawowych zasad postępowania wieczystoksięgowego.

Dowiedzenie stanu prawnego nieruchomości za pomocą dokumentów może niejednokrotnie stanowić problem. Jak trafnie zauważył SN w uchwale z dnia 25 maja 1957 r. (I CO 39/56)³⁴ „Prawo nasze nie zna bowiem dowodów stwierdzających własność w sposób bezwzględny i przeciwko każdemu dowodowi dopuszcza prowadzenie przeciwdowodu, przy czym dzieje się to z różnych względów: a) dokument może być sfalszowany, b) dokument, nawet publiczny, stanowi tylko dowód złożenia odpowiednich oświadczeń (...), natomiast nie dowodzi, że stwierdzona nim czynność jest pod względem materialnoprawnym skuteczna, i to z najróżnorodniejszych przyczyn (wada oświadczenia, zbytec rzeczy cudzej itp.), c) dokumenty stwierdzają jedynie stan z daty ich sporządzenia.” Bardzo ważny dowód stanu prawnego nieruchomości stanowią wpisy w księ-

³³ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 379-380; E. Jefimko, *Środki dowodowe w postępowaniu wieczystoksięgowym w razie zaginięcia lub zniszczenia dokumentów stwierdzających nabycie prawa własności nieruchomości*, Przegląd Sądowy 2004, nr 5, s. 117-118.

³⁴ OSNC 1958, nr 4, poz. 91, uchwała całej Izby Cywilnej.

gach wieczystych, a ich moc dowodowa jest wzmocniona odpowiednimi domniemaniami. Wykorzystywane jest to w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdy zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd bada między innymi treść księgi wieczystej, ponieważ wpis może nastąpić, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, jest lub zostaje jednocześnie wpisana do księgi wieczystej jako uprawniona (art. 34 u.k.w.h.). Komentatorzy tego przepisu zauważają, że celem tej regulacji jest zapewnienie nieprzerwanego ciągu następstwa prawnego³⁵, jakkolwiek nie dostrzegają praktycznego znaczenia tej regulacji, którą należy przecież uznać za podstawową zasadę postępowania wieczystoksięgowego.

Uzależnienie dokonania wpisu od istnienia wpisu uprawnień, których przeniesienie bądź ograniczenie ma stanowić podstawę dokonania wpisu, można nazwać zasadą wpisu uprzedniego. Jej celem jest zapewnienie nieprzerwanego ciągu następstwa wpisów, dokumentującego ciąg następstwa prawnego. Zasada wpisu uprzedniego jest to prawnie konieczny element dokonania skutecznego wpisu w księdze wieczystej. Dostrzeżenie jej istotnej roli spowoduje łatwość rozważań prowadzonych w przedmiocie postępowania wieczystoksięgowego, a taka rola zazwyczaj przyświeca sięganiu po definicję, mające w założeniu ułatwić komunikację.

Identyczną regulację zawiera również niemiecki § 39 GBO, a podobną austriacki § 21 GBG. Doktryna niemiecka wskazuje na trzy funkcje istniejącej także w ich prawodawstwie zasady wpisu uprzedniego: legitymacyjną, ochronną i wyjaśniającą zmiany stanu prawnego nieruchomości. Skutek legitymacyjny wpisu uprzedniego wywodzony jest z domniemań związanych z wpisem. Skutek ochronny polega na tym, że tylko zdarzenia prawne dotyczące wpisanego uprawnionego mogą stanowić podstawę wpisu. Wyjaśnienie zmiany stanu prawnego zaś oznacza, że wpisy w księdze powinny oddawać zmiany stanu prawnego po kolei. Ten ostatni skutek uważany jest za najbardziej dyskusyjny³⁶. Odnosząc powyższe uwagi do naszego systemu podstaw wpisu i pomijając problematykę samego wpisu uprzedniego, zauważyć należy, że dokumenty lub

³⁵ S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, s. 162; K. Piasiecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 110.

³⁶ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 155-157 i cytowana tam literatura. Autor kwestionuje niektóre z tych funkcji, ale w rozważaniach dotyczących podstaw wpisu ma to drugorzędne znaczenie.

przepisy prawa stanowiące podstawę wpisu muszą być dowodami przejścia, ustanowienia, zmiany lub wygaśnięcia uprawnienia, które ma być wpisane, pochodzącymi od osoby (lub bezpośrednio jej dotyczącymi), która aktualnie jest wpisana bądź będzie wpisana najpóźniej wraz z dokonaniem tegoż wpisu. Dotyczy to również dokumentów, które na mocy wyjątków od zasady legalizmu materialnego mogą być podstawami wpisów.

Modyfikację zasady wpisu uprzedniego przewiduje art. 34 zd. 2 u.k.w.h. stwierdzając, że do ujawnienia właściciela wystarczy, aby następstwo prawne po osobie wpisanej jako właściciel zostało wykazane odpowiednimi dokumentami. Należy stwierdzić, iż rozwiązanie to, stanowiąc wyjątek od ciągłości wpisów widniejących w księdze wieczystej, powoduje konieczność wykazania ciągłości następstwa prawnego osób uprawnionych. Z punktu widzenia rozważań o podstawie wpisu nie wprowadza to większej różnicy. Dla wpisania obecnie uprawnionego i tak należy przeprowadzić dowód ciągłości następstwa prawnego. Jeśli chodzi o podstawę wpisu, to ma drugorzędne znaczenie, czy trzeba wpisać wszystkich poprzedników prawnych, czy od razu można wpisać obecnie uprawnionego. Rozwiązanie to jest wyrazem zachowania elastyczności, a jednocześnie, poprzez wymóg stanowczego wykazania ciągłości, w następstwie wystarczająco zabezpiecza pewność obrotu i prawidłowość dokonanych wpisów. W przypadku deklaratywnego wpisu własności zanika wymóg bezpośredniości podnoszony we wcześniejszych rozważaniach, co stanowi niewątpliwe ułatwienie przy ujawnianiu tego prawa. Taki sam wyjątek przewiduje § 22 GBG, a w literaturze austriackiej wskazuje się, że może to być bezpośrednio wolą stron, aby zarejestrować jedynie ostatniego nabywcę³⁷. W prawie niemieckim brak jest wyjątków od zasady wpisu uprzedniego dopuszcza je jednak orzecznictwo³⁸.

Regulacja art. 34 u.k.w.h. wiąże podstawy wpisów, które mają być dokonane, z wpisami już istniejącymi, a zatem nie ma zastosowania w przypadku nabycia pierwotnego własności (np. zasiedzenia), na co słusznie zwrócił uwagę SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 grudnia 1992 r. (III CZP 157/92)³⁹.

³⁷ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 65, prawo austriackie zna również inne wyjątki.

³⁸ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 155-157.

³⁹ OSNCP 1993, nr 5, poz. 84, s. 89.

Rola zasady wpisu uprzedniego w naszej doktrynie jest niedoceniana. Ma ona istotne znaczenie, jeśli chodzi o rozgraniczenie postępowania wieczystoksięgowego i powództwa z art. 10 u.k.w.h. (o uzgodnienie treści księgi wieczystej). Zapewnienie równowagi między szybkością postępowania wieczystoksięgowego a zachowaniem bezpieczeństwa obrotu realizowane jest poprzez wykorzystanie mocy wpisów już istniejących. Fakty dowodzone jako podstawa wpisu muszą się odnosić do stanu wpisów w księdze wieczystej, a gdy jest to niemożliwe, pozostaje tylko powództwo z art. 10 u.k.w.h. Ograniczenie to wyraźnie wynika z podstawowego przepisu normującego kognicję sądu, tj. art. 626⁸ § 2 k.p.c., który nakazuje badać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Omawiana zasada łączy te trzy elementy w jedną całość. W przypadku wszystkich pochodnych sposobów nabycia prawa, których nie można odnieść do uprawnionego według księgi wieczystej, niemożliwe jest uzyskanie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym, natomiast konieczne jest wytoczenie powództwa o uzgodnienie. Należy wskazać, że w zakresie zastosowania zasady wpisu uprzedniego zdarzenie prawne musi odnosić się do podmiotu wpisanego bezpośrednio, w przypadku kilkustopniowego następstwa różnych podmiotów, każdy taki podmiot musi zostać kolejno wpisany. Jeśli chodzi o prawo własności, mamy do czynienia z pewną modyfikacją, wówczas dzięki odpowiednio udokumentowanemu ciągowi następstwa prawnego można wpisać ostatni z podmiotów uprawniony zgodnie z ciągiem następstw, pomijając podmioty nieujawnione.

Zasada wpisu uprzedniego ma za zadanie uprościć postępowanie i zarazem zwiększyć pewność ustalenia stanu prawnego w oparciu o księgę wieczystą. Sąd orzekając, opiera się na wiążącym domniemaniu związanym z wpisem już istniejącym. Jest to dostateczny dowód uprawnienia do rozporządzania i pozostaje tylko wykazanie zdarzenia prawnego przenoszącego uprawnienie od wpisanego dotychczas. Wyklucza to konieczność bardziej skomplikowanych dowodów. Od dawna zdawano sobie sprawę z trudności udowodnienia stanu prawnego nieruchomości, ponieważ, logicznie rzecz ujmując, powinien on obejmować dowód nabycia pierwotnego, a potem następstwo wszystkich kolejnych uprawnionych, co określano mianem *probatio diabolica*. Rozwiązanie przyjęte w postę-

powaniu wieczystoksięgowym eliminuje taką konieczność, zapewniając usprawienie obrotu.

VII. Forma podstawy wpisu

Zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h. wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepis szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Podobnie jak w prawie niemieckim (§ 29 GBO) polski ustawodawca przyjął regulację dotyczącą minimum formy podstaw wpisów. Warto jednak zauważyć, że w wielu wypadkach przepisy szczególne wymagają formy aktu notarialnego dla dokonania określonej czynności prawnej, a wówczas konieczne jest zachowanie tej formy jako podstawy wpisu.

Jak trafnie zauważył SN w uchwale z dnia 30 października 1984 r. (III CZP 62/84) nie ma konieczności stosowania formy z podpisem notarialnie poświadczonym, gdy podstawą wpisu jest orzeczenie sądowe bądź dokument urzędowy w rozumieniu 244 k.p.c.⁴⁰

Powodem wprowadzenia regulacji dotyczącej minimum formy jest usprawienie postępowania. Sąd rozpoznając wniosek w postępowaniu wieczystoksięgowym, korzysta z zasady wpisu uprzedniego oraz bada, czy dokument stanowiący podstawę wpisu pochodzi od osoby uprawnionej według księgi wieczystej, a forma kwalifikowana zwiększa pewność obrotu.

Jak trafnie wskazuje SN w uchwale z dnia 8 grudnia 2005 r. (III CZP 101/05) do wniosku jako podstawy wpisu należy załączyć oryginały dokumentów, a wyjątki od tej zasady muszą przewidywać przepisy ustawowe⁴¹. Jako przykłady takich przepisów można wskazać art. 109 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, (dalej: pr. o not.)⁴², który wypisom aktu notarialnego przyznaje moc oryginału, oraz art. 250 k.p.c. Przepis ten zezwala na przedstawienie urzędowo poświadczonego przez organy władzy publicznej i inne organy państwowe odpisu lub wyciągu z dokumentu, jeżeli znajduje się on w aktach takich organów. W tym

⁴⁰ OSNC 1985, nr 7, poz. 88. Tak też postanowienie SN z dnia 24 czerwca 1997 r. (II CKN 216/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 7).

⁴¹ Orzeczenie niepublikowane.

⁴² Dz.U z 2002 r. Nr 42, poz. 369.

aspekcie SN słusznie wskazał w postanowieniu z dnia 24 października 1997 r. (II CKN 216/97), że podstawą wpisu do księgi wieczystej nie może być odpis z odpisu dokumentu urzędowego poświadczony przez organ państwowy będący w posiadaniu odpisu tego dokumentu⁴³.

Jako najważniejsze dokumenty stanowiące podstawę wpisu należy wskazać akty notarialne, orzeczenia sądowe, decyzje administracyjne oraz dokumenty bankowe. Wiele przepisów szczególnych przewiduje różne inne dokumenty. Ze względu na cel rozważań, a przede wszystkim ograniczone rozmiary opracowania, problematyka poszczególnych dokumentów zostanie tu pominięta.

VIII. Przepis prawa jako podstawa wpisu

Jak wynika z wcześniejszych rozważań podstawą wpisu są dokumenty, ale jak też zaznaczono wstępnie w pewnych wypadkach podstawę tę może stanowić sam przepis prawa, a wówczas nie jest konieczne dostarczanie dodatkowych dokumentów. SN w postanowieniu z dnia 24 października 1997 r. (II CKN 216/97) wskazał, że przepis prawa może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej tylko wówczas, gdy stwierdza nabycie *ex lege* prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej bez ustawowego wymagania poświadczenia tego nabycia⁴⁴. Podobne stanowisko zajmuje J. Ignatowicz⁴⁵, wskazując jako przykład takiego przepisu dekret z dnia 26 października 1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy⁴⁶.

Poruszana tu kwestia z uwagi na podnoszoną we wprowadzeniu problematykę powszechnego utożsamiania podstaw wpisu jedynie z dokumentami wymaga szerszego rozwinięcia. Przede wszystkim zauważyć należy, że przepisy mogące stanowić podstawę wpisu, spełniające wymóg nabycia *ex lege*, mogą występować w dwóch postaciach. Po pierwsze przepis taki określi jedynie ogólnie, jakiego rodzaju nieruchomości określony podmiot nabywa. Wówczas z księgi wieczystej musi wynikać, że są to nieruchomości tego rodzaju, a brak tego określenia spowoduje

⁴³ OSNC 1998, nr 1, poz. 7.

⁴⁴ OSNC 1998, nr 1, poz. 7.

⁴⁵ J. Ignatowicz, *Podstawy wpisu...*, s. 13-14.

⁴⁶ Dz.U. Nr 50, poz. 279.

niemożność dokonania wpisu (przepis nie będzie wystarczający), np. zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy⁴⁷ mienie określonych podmiotów staje się mieniem m.st. Warszawy. Ten przepis może stanowić podstawę wpisu tylko wtedy, gdy jeden ze wskazanych w nim podmiotów jest wpisany do księgi wieczystej jako uprawniony, w przeciwnym wypadku należy wykazać uprawnienie tego podmiotu. Drugi rodzaj przepisów może wskazywać wprost wszelkie niezbędne dane, poprzez wskazanie zarówno ściśle określonej nieruchomości, jak również ściśle określonego podmiotu stojącego się właścicielem. W takiej sytuacji zupełnie bez znaczenia pozostaje to, co jest wpisane w księdze wieczystej i to, czy jest ona prowadzona. Uściślony w taki sposób przepis może stać się wystarczającą podstawą wpisu, bez konieczności dołączania innych dokumentów. Przykładem takiego przepisu jest art. 36 ustawy z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła Ewangelicko-Methodystycznego w Rzeczypospolitej Polskiej, który warto tu zacytować: „Przywraca się Kościołowi jako całości własność zabudowanej nieruchomości położonej w Krakowie przy ul. Straszewskiego nr 20, oznaczonej jako działka ewidencyjna gruntu nr 11 o powierzchni 1211 m², w obrębie 145, objętej księgą wieczystą Kw nr 223, w stanie wolnym od obciążeń oraz roszczeń z tytułu wszelkich nakładów poniesionych przez jej dotychczasowych użytkowników”. Dodatkowo art. 39 wskazanej ustawy stanowi, że przepis ten jest podstawą wpisu⁴⁸. Oczywiście przypadki tu omawiane zdarzają się wyjątkowo, nie mniej jednak należy mieć je na uwadze.

IX. Podsumowanie

Podsumowując powyższe rozważania, należy zatem stwierdzić, że problematyka podstaw wpisu nie może być ograniczona jedynie do dokumentów, a powinna być ujmowana szerzej jako podstawa faktyczna wpisu – czyli fakty konieczne dla dokonania wpisu i dowody konieczne do ich wykazania. Istniejące w zakresie postępowania wieczystoksięgowego uregulowania prawne pozwalają z całą pewnością stwierdzić, iż

⁴⁷ Dz.U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361.

⁴⁸ Dz.U. z 1995 r. Nr 97, poz. 479.

w naszym systemie przyjęto jako podstawę zasadę legalizmu materialnego z pewnymi wyjątkami na rzecz konsensu formalnego. W tym aspekcie niebagatelne znaczenie ma zasada wpisu uprzedniego, które powinno zostać znacznie bardziej docenione, jako że nie tylko ułatwi to skrótowość w zakresie prowadzonych rozważań, ale też przede wszystkim ma aspekt praktyczny i udział merytoryczny w prawidłowym rozgraniczeniu postępowania wieczystoksięgowego i powództwa z art. 10 u.k.w.h. (o uzgodnienie treści księgi wieczystej).

W postępowaniu wieczystoksięgowym dla uzyskania wpisu należy wykazać niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jedynym dopuszczalnym dowodem jest dowód z dokumentów. Dokumenty takie muszą stanowić dowód przejścia prawa z osoby obecnie wpisanej na osobę, która ma być wpisana, bądź dowód pierwotnego nabycia prawa. W szczególnych wypadkach wyłączną podstawą wpisu może być przepis prawa.

Podstawą wpisu mogą być dokumenty sporządzone co najmniej w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, orzeczenia sądowe bądź dokumenty urzędowe.