

Daria Dusanowska

Wieczystoksięgowa instytucja wpisu ostrzeżenia

Z punktu widzenia bezpieczeństwa obrotu gospodarczego najbardziej pożądanym jest stan, kiedy treść księgi wieczystej stanowi pełne odzwierciedlenie rzeczywistego stanu prawnego. Jednakże, z różnych przyczyn, pomiędzy tymi stanami może zachodzić rozbieżność, a tym samym stan prawny jawny z księgi wieczystej może nie pokrywać się ze stanem rzeczywistym. Ustawodawca, nie akceptując takiej sytuacji, przewiduje odpowiednie środki, które albo bezpośrednio zmierzają do eliminacji niezgodności, albo też w pośredni sposób wpływają na doprowadzenie księgi wieczystej do stanu zgodnego z rzeczywistym. Wśród tych drugich instrumentów warto zwrócić uwagę na instytucję ostrzeżenia. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest wpisem tymczasowym, który spełnia funkcję zabezpieczającą¹. W zależności od sytuacji, w której wpis ma miejsce, chodzi tu albo o zabezpieczenie roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo o zabezpieczenie wyniku postępowania o wpis. Ponadto, gdy ustawa nakłada na sąd obowiązek dokonania wpisu z urzędu, ostrzeżenie ma charakter wymogu proceduralnego.

Jak już wskazano wyżej, w praktyce zdarza się, że wpis w księdze wieczystej jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym. W przypadku pierwotnej rozbieżności, a więc gdy wpis jest od początku niepraw-

¹ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 344.

dziwy, metodą usunięcia niezgodności jest powództwo z art. 10 u.k.w.h.² Roszczenie o usunięcie niezgodności przysługuje osobie, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Przedmiotowe roszczenie może być ujawnione przez ostrzeżenie, a podstawę jego wpisu stanowi wydane przez sąd procesowy nieprawomocne orzeczenie lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Jeżeli chodzi o przesłanki udzielenia zabezpieczenia, to w myśl art. 730¹ k.p.c. wymagane jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz wykazanie interesu prawnego. Tymczasem w ustawie o księgach wieczystych i hipotece ustawodawca odstąpił od takiej zasady procesowej, przewidując, że do udzielenia zabezpieczenia (które stanowi podstawę wpisu ostrzeżenia) nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia, a więc wystarczy tylko uprawdopodobnić roszczenie. Warto wskazać, że do niedawna³ art. 10 ust. 2 u.k.w.h. do wydania tymczasowego zarządzenia (obecnego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia) nie wymagał uprawdopodobnienia, że roszczenie jest zagrożone, co wiązało się bezpośrednio z odmiennym określeniem podstaw zabezpieczenia.

Wpis ostrzeżenia dokonywany jest na wniosek⁴ powoda. Ujawnia on, że przed sądem procesowym toczy się proces o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zatem

² Por. R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Bydgoszcz 1992, s. 12; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 352; J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 2, s. 24; E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 2003, nr 10, s. 38; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. IV: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2005, s. 134. Natomiast odosobniony jest pogląd A. Szpunara (*Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 1997, nr 12, s. 12), zgodnie z którym powództwo z art. 10 ustawy może być aktualne także wówczas, gdy dotychczasowy wpis stał się nieprawdziwy wskutek zmiany stanu prawnego.

³ Przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804).

⁴ Wniosek, skierowany do sądu rejonowego, który zakłada i prowadzi księgi wieczyste w systemie informatycznym, należy złożyć na urzędowym formularzu oraz uiścić opłatę stałą w kwocie 60 złotych – art. 44 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.).

istotą ostrzeżenia, w rozumieniu art. 10 ust. 2 u.k.w.h., jest informacja, że została zakwestionowana zasadność wpisu.

Jeżeli sąd procesowy uwzględni roszczenie o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wówczas wyda orzeczenie w formie wyroku, nakazujące sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie odpowiednich wpisów w księdze wieczystej (np. wpisanie w dziale II księgi wieczystej prawa własności powoda w miejsce prawa własności uczestnika postępowania). Jednakże, zgodnie z obowiązującą na gruncie ustawy zasadą dokonywania wpisu na wniosek, wygrywający powód, w celu dokonania ostatecznej korekty stanu prawnego nieruchomości, będzie musiał złożyć wniosek o dokonanie wpisu uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, jak również wniosek o wykreślenie ostrzeżenia, jeżeli takowe zostało wpisane⁵. Wniosek o wykreślenie ostrzeżenia (tym razem pochodzący od pozwanego wygrywającego proces) jest konieczny także w razie upadku zabezpieczenia, z uwagi na prawomocny zwrot albo odrzucenie pozwu lub też oddalenie powództwa o uzgodnienie albo umorzenie postępowania⁶.

Wpis ostrzeżenia ma również miejsce w sytuacji unormowanej w art. 36 u.k.w.h. Stosownie do jego treści-sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego obowiązane są do zawiadamiania sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta. A zatem powyższy obowiązek powstaje, jeżeli zmiana właściciela nieruchomości, dla której urządzona jest księga wieczysta, jest wynikiem lub też zostanie stwierdzona orzeczeniem bądź decyzją wymienionych podmiotów⁷ (np. postanowienie: o stwierdzeniu nabycia spadku, o dziale spadku, o zniesieniu współwłasności, o zasiedzeniu; decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości [Dz.U.

⁵ Por. E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 41.

⁶ Tak E. Gniewek, tamże; odmiennie S. Rudnicki (*Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 90), którego zdaniem do wykreślenia ostrzeżenia wystarczy końcowe orzeczenie sądu ze wzmianką o prawomocności.

⁷ Por. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe...*, s. 345.

Nr 175, poz. 1459]; decyzja o nieodpłatnym przekazaniu gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa wydana na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1986 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], według którego właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983 r. przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione). Wzór zawiadomienia określa załącznik nr 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.), co zapewni uzyskanie przez sąd pełnej informacji niezbędnej do dokonania wpisu.

Po otrzymaniu zawiadomienia sąd wieczystoksięgowy niezwłocznie, z urzędu, dokonuje w dziale III łamie trzecim księgi wieczystej wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. O dokonanym wpisie zawiadamia się właściciela, pouczając go o obowiązku złożenia wniosku o ujawnieniu prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Podkreślić należy, że właściciel, który zwleka ze spełnieniem wskazanego obowiązku, naraża się na sankcję. Otóż sąd, na podstawie art. 36 ust. 4 u.k.w.h., może mu wymierzyć grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 złotych, w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. Pewnym złagodzeniem jest możliwość umorzenia w całości lub części nieuiszczonej grzywny, jeżeli prawo własności nieruchomości zostało ujawnione.

W aktualnym stanie prawnym sąd wieczystoksięgowy na podstawie art. 36 u.k.w.h. dokonuje wyłącznie wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie może natomiast samodzielnie dokonać korekty wpisu, a ostateczna aktualizacja zależy od inicjatywy legitymowanego podmiotu w postaci wniosku o ujawnienie prawa własności. Tymczasem przed nowelizacją⁸ sąd rejonowy mógł z urzędu dokonać

⁸ Ustawa z dnia 11 maja 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).

ujawnienia zmiany właściciela nieruchomości, jeżeli dysponował wymaganymi dokumentami. Natomiast w razie ich braku, sąd przynaglał właściciela, stosując odpowiednio art. 35 u.k.w.h. Wprowadzoną zmianę ocenić należy pozytywnie. Praktyka, na tle stosowania tego przepisu, wykazała jego małą efektywność. Jedynie incydentalnie, z uwagi na przeważający brak niezbędnych dokumentów, dochodziło do ujawnienia właściciela przez sąd z urzędu, a tzw. postępowanie przynaglające było nieskuteczne⁹.

Nie tylko w wyżej opisanych przypadkach sąd wieczystoksięgowy dokonuje wpisu ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Otóż w myśl art. 626¹³ § 1 k.p.c. sąd z urzędu dokona takiego wpisu, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podobnie postąpi sąd w razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie (lub więcej) księgi wieczyste, ujawniające odmienny stan prawny, wpisując wówczas ostrzeżenia we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości. Zaistniała niezgodność najczęściej jest wynikiem błędnego dokonania wpisu¹⁰, a do jego wykrycia może dojść przykładowo na skutek badania treści księgi przy dokonywaniu kolejnych wpisów. Natomiast nie stanowi podstawy wpisu ostrzeżenia jakiegokolwiek „odkrycie” przez sąd wieczystoksięgowy zmian stanu prawnego nieruchomości następujących po dokonanych (poprawnie) wpisie poprzednim¹¹.

Porównując zakres ostrzeżeń wpisywanych z urzędu, zważyć trzeba, że hipoteza art. 626¹³ § 1 k.p.c. jest szersza od wskazanej w art. 36 ust. 3 u.k.w.h., obejmuje bowiem każdą niezgodność stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy hipoteza art. 36 ust. 3 u.k.w.h. dotyczy tylko ostrzeżenia o nieujawnionej zmianie właściciela, a więc wpisu w dziale II księgi wieczystej¹².

⁹ Por. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, s. 184.

¹⁰ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 413.

¹¹ Tak E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 45.

¹² S. Rudnicki, *Postępowanie wieczystoksięgowe po zmianach*, Monitor Prawniczy 2002, nr 3, s. 105.

Ponadto art. 626¹³ § 1 k.p.c. stosuje się, jeżeli wniosek o wpis podlega zwrotowi, a jednocześnie z dokumentów załączonych do wniosku wynika, że nastąpiła zmiana w prawie własności. Wówczas to sąd wieczystoksięgowy, zwracając wniosek, wpisuje z urzędu ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. art. 626² § 4 k.p.c.). Jak widać, jedną z przesłanek wpisu ostrzeżenia jest zwrot wniosku, który ma miejsce w przypadku wystąpienia braków formalnych. Stosownie do treści art. 130 k.p.c., jeżeli pismo nie może otrzymać prawidłowego biegu wskutek niezachowania warunków formalnych lub jeżeli od pisma nie uiszczono należnej opłaty, przewodniczący wzywa stronę, pod rygorem zwrócenia pisma, do poprawienia, uzupełnienia lub opłacenia go w terminie tygodniowym. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu pismo zostaje zwrócone stronie. Prócz tego konieczne jest, aby z dołączonych do wniosku dokumentów wynikała zmiana w prawie własności (np. prawomocne postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności). Po wpisie ostrzeżenia nowemu właścicielowi doręcza się zawiadomienie, równocześnie informując o możliwości wymierzenia grzywny na podstawie art. 36 ust. 4 u.k.w.h., jeżeli w terminie jednego miesiąca nie ujawni on swojego prawa¹³.

Dodajmy, że art. 626¹³ § 1 k.p.c. jest w zasadzie powtórzeniem uchylonego w wyniku nowelizacji art. 57 ust. 1 u.k.w.h., z tą jednak różnicą, że na mocy tego artykułu sąd dokonywał z urzędu wpisu ostrzeżenia, jeżeli wniosek o dokonanie wpisu potrzebnego do usunięcia niezgodności nie został złożony. Natomiast obecnie – z punktu widzenia obowiązku sądu – obojętne jest, czy wniosek taki został, czy też nie został złożony.

Niezwłocznie po przedstawieniu sytuacji, w których spotykamy się z wpisem ostrzeżenia o niezgodności, zastanowić się należy nad skutkami, jakie wywołuje. I tak z wpisem ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ustawodawca łączy doniosły skutek w postaci wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.).

¹³ § 26 ust. 3 w zw. z ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.).

Wyłączenie rękojmi, odpowiednio do treści art. 29 u.k.w.h. statuującego moc wsteczną wpisu, następuje z chwilą złożenia wniosku o wpis ostrzeżenia, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – z chwilą wszczęcia tego postępowania. Podkreślić należy, że ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości obala rękojmię wiary publicznej w zakresie wskazanym we wpisie ostrzeżenia, natomiast nie stwarza rękojmi dla prawa zabezpieczonego, którego nabycie jest chronione rękojmią dopiero od chwili jego ujawnienia, a nie od chwili wpisania ostrzeżenia¹⁴. Zgodnie z utrwalonym w literaturze stanowiskiem, wpis ostrzeżenia nie niweczy domniemania prawdziwości z art. 3 u.k.w.h, nie uchyla mocy prawnej kwestionowanego wpisu, jak również nie wyłącza ani nie ogranicza rozporządzenia prawem¹⁵. Zatem w przypadku ostrzeżenia, o jakim mowa w art. 10 ust. 2 u.k.w.h., rozporządzenie nieruchomością jest dopuszczalne, ale jego skuteczność będzie zależeć od wyniku sporu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podobnie, w razie wpisu ostrzeżenia z urzędu, skuteczność rozporządzenia prawem uzależniona jest od sposobu zakończenia postępowania o wpis. Odnosząc się szczegółowo do ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 u.k.w.h., zważyć należy, że nie znajduje tu zastosowania norma art. 18 u.k.w.h., zgodnie z którą 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 dotyczy, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo. Cytowany przepis dotyczy roszczeń materialnych o nabycie prawa, a nie procesowego roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym¹⁶. Dlatego też nie może się ostać

¹⁴ Por. A. Szpunar, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej...*, s. 22; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 89.

¹⁵ Por. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 89; K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 45; A. Szpunar, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej...*, s. 22; A. Meneš, *Domniemania wynikające z wpisów do księgi wieczystej*, Rejent 1994, nr 5, s. 65; J. Sysiak, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 12, s. 103; E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 134.

¹⁶ Tak E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 42.

twierdzenie, że jednocześnie z wpisem prawa zabezpieczonego przez ostrzeżenie sąd wieczystoksięgowy wykreśla wpisy praw nabytych po ujawnieniu ostrzeżenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego ostrzeżenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo¹⁷. Ponadto analizując skutki wpisu ostrzeżenia, zgodzić się trzeba z poglądem, że nie ma potrzeby rozważania kwestii dobrej lub złej wiary nabywcy¹⁸. Wprowadzona w art. 2 u.k.w.h. zasada, że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisu (wpisem jest także ostrzeżenie), nie oznacza wyłączenia domniemania dobrej wiary, albowiem wpis ostrzeżenia dokumentuje tylko uprawdopodobnienie wiarygodności dochodzonego roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym¹⁹.

Reasumując, istotą ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest rozstrzygnięcie o prawidłowości prawa wpisanego w księdze wieczystej. Wskazana instytucja nie obala domniemania z art. 3 u.k.w.h. i nie ogranicza uprawnionego w rozporządzaniu prawem, a jedynie wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ostrzeżenie jest szczególnym wpisem pełniącym funkcję zabezpieczającą, służy albo zabezpieczeniu roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo zabezpieczeniu wyniku postępowania o wpis. Zatem, generalnie ujmując, ma na celu zapewnienie wpisu prawa zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym.

Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym możliwy jest tylko przeciwko prawu wpisanemu, choćby nieprawomocnie, natomiast nie jest dopuszczalny w razie ujawnienia prawa przez złożenie do zbiorów dokumentów²⁰. Przedmiotowego wpisu dokonuje się w dziele III łamie trzecim księgi wieczystej. Natomiast odmiennie jest w przypadku

¹⁷ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych...*, s. 89.

¹⁸ Tak E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 41.

¹⁹ Tamże, s. 41; odmienny pogląd prezentuje J. Sysiak, *Rękojmia wiary...*, s. 103, którego zdaniem wpis ostrzeżenia wyłącza dobrą wiarę nabywcy.

²⁰ S. Breyer, *Ostrzeżenie z art. 24 pr. rzecz. o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, PN 1950, nr 5-6, s. 381 i nast.

księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, bowiem w ramach działów nie występują łamy. Otóż według § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym²¹, księga prowadzona w takim systemie zawiera cztery działy, podzielone na rubryki i pola, które z kolei mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola. Konkretyzując, w elektronicznej księdze wieczystej ostrzeżenie o niezgodności wpisuje się w dziale III, w rubryce 3.4 „treść wpisu”, podrubryce 3.4.1 „treść prawa, roszczenia, ograniczenia, ostrzeżenia”. Dokonując wpisu, wymienia się prawo, przeciwko któremu ostrzeżenie jest skierowane, oraz osobę, której roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone²² (przykładowo: ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przysługujące X, a skierowane przeciwko prawu własności Skarbu Państwa). Stosownie do powyższego Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 22 kwietnia 1994 r., III CZP 47/94 (OSNCP 1994, nr 11, poz. 211) wskazał, że: „Jeżeli zarządzeniem tymczasowym (obecnie postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia) sąd, zgodnie z wnioskiem zainteresowanej osoby, nakazał wpisanie ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu w księdze wieczystej, prowadzonej dla zabudowanej nieruchomości wspólnej, z której wprowadzono wyodrębniono części lokali mieszkalnych, lecz ostrzeżenie zostało skierowane tylko przeciwko właścicielowi gruntu, podczas gdy właścicielom lokali przysługują co do tego gruntu udziały w prawie wieczystego użytkowania, to orzeczenie takie nie może być podstawą wpisów analogicznych ostrzeżeń w księgach wieczystych nieruchomości lokalowych”.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, od postanowienia sądu drugiej instancji w przedmiocie wpisu ostrzeżenia przewidzianego w art. 626¹³ § 1 k.p.c. kasacja nie przysługuje. Kasacja nie przysługuje także od postanowienia sądu drugiej instancji w przedmiocie wpisu ostrze-

²¹ Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1575.

²² § 45 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbioru dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) oraz § 46 pkt 1 lit. b rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575).

żenia przewidzianego w art. 10 ust. 2 u.k.w.h., ponieważ oddalenie apelacji w takiej sprawie nie kończy postępowania w sprawie jako całość, lecz prowadzi do rozstrzygnięcia kwestii wpadkowej, wiążącej się z postępowaniem wieczystoksięgowym, bez zmiany ujawnionych w księdze wieczystej praw podmiotowych²³.

Od przedstawionych powyżej ostrzeżeń o niezgodności stanu prawnego nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej, z rzeczywistym stanem prawnym, należy stanowczo odróżnić innego rodzaju wpisy dokonywane na podstawie przepisów szczególnych. Chodzi tu przede wszystkim o przewidziane w kodeksie postępowania cywilnego wpisy stanowiące formę zabezpieczenia roszczeń, a wprost nazwane przez ustawodawcę ostrzeżeniami. Otóż w myśl art. 755 § 1 pkt 5 k.p.c., jeżeli przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd udziela zabezpieczenie w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych dla zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, w szczególności może nakazać wpisanie stosownego ostrzeżenia w księdze wieczystej lub we właściwym rejestrze. Z kolei, w przypadku zabezpieczenia roszczeń pieniężnych, o ostrzeżeniu mowa w art. 752³ k.p.c., zgodnie z którym postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia ustanawiające zakaz zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej ostrzeżenia o zakazie zbywania tych praw. Wpisu dokonuje się na wniosek uprawnionego, a postanowienie to doręcza się także spółdzielni mieszkaniowej. Podstawę wpisu takiego ostrzeżenia stanowi postanowienie sądu o udzieleniu zabezpieczenia zaopatrzone przez przewodniczącego we wzmiankę o wykonalności (zob. art. 743 § 2 k.p.c.). Tego rodzaju wpisów dokonuje się w dziale III księgi wieczystej i powinny one wskazywać rodzaj ostrzeżenia określony w postanowieniu o zabezpieczeniu (np. ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)²⁴.

²³ Tak postanowienia SN z dnia: 21stycznia 2003 r., III CZ 128/02 (LEX nr 77078); 22 czerwca 2001 r., VCZ 91/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 25); 18 listopada 1997 r., I CKN 325/97 (Prokuratura i Prawo 1998, nr 6, s. 43); 15 stycznia 1997 r., III CZ 1/97 (OSNC 1997, nr 4, poz. 37); 7 stycznia 1997 r., I CKN 31/96 (OSNC 1997, nr 5, poz. 5).

²⁴ § 46 pkt 1 lit. b rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575).

Ponadto terminem „ostrzeżenie” ustawodawca posługuje się w ustawie z dnia 6 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. Nr 149, poz. 703 z późn. zm.). I tak, stosownie do treści art. 9 ust. 3, sąd prowadzący księgę wieczystą na wniosek zastawnika wpisuje ostrzeżenie o wytoczonym powództwie o ustanowienie hipoteki²⁵. Sąd wieczystoksięgowy obowiązany jest taki wniosek uwzględnić. Jest to wpis zabezpieczający o charakterze tymczasowym.

W tym miejscu konieczne należy podkreślić, że ostrzeżeniem w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest tylko taki wpis, który dotyczy wyłącznie stwierdzenia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i następuje na jednej z trzech podstaw, a mianowicie art. 10 ust. 2 u.k.w.h., art. 36 u.k.w.h. lub art. 626¹³ k.p.c.²⁶ Innego rodzaju wpisy, choćby nazwane ostrzeżeniami, nie mają ani konstrukcji, ani skutków instytucji ostrzeżenia o niezgodności²⁷.

Stosownie do powyższego nie są również ostrzeżeniami wpisy w księdze wieczystej, wprawdzie nienazwane przez ustawodawcę ostrzeżeniami, lecz zwyczajowo w ten sposób określane. Warto w szczególności zwrócić uwagę na art. 924 k.p.c. dotyczący wszczęcia egzekucji z nieruchomości. Według tego przepisu komornik jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania przesyła do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wniosek o dokonanie w księdze wieczystej wpisu o wszczęciu egzekucji, który to wpis wywołuje swoiste skutki. I tak, w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak i w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 925 § 1 k.p.c.).

Podobnie nie jest ostrzeżeniem, o jakim mowa w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, wpis z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568

²⁵ Tutaj wyjaśniam, że jeżeli rzecz ruchoma, obciążona zastawem rejestrowym, stała się częścią składową nieruchomości, zastaw rejestrowy wygasa. W takim wypadku zastawnik może żądać od właściciela nieruchomości ustanowienia hipoteki na tej nieruchomości do wysokości wartości rzeczy przyłączonej.

²⁶ Tak W. Sł u g i e w i c z, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r. II CKN 182/98*, Rejent 2000, nr 5, s. 143; E. G n i e w e k, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 46.

²⁷ W. Sł u g i e w i c z, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego...*, s. 46.

z późn. zm.), w myśl którego 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.

W świetle poczynionych uwag zasadny wydaje się postulat ograniczenia posługiwania się pojęciem „ostrzeżenie” wyłącznie do przewidzianej w ustawie o księgach wieczystych i hipotece instytucji ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zabieg taki z pewnością przyczyniłby się do klarowności znaczenia wpisów dokonywanych na mocy szczególnych przepisów, a nazywanych wprost lub przez doktrynę ostrzeżeniami.