

*Piotr Mysiak*

## **Zainicjowanie postępowania wieczystoksięgowego w kontekście bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami**

### **I. Wprowadzenie**

Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami z uwagi na znaczenie i wagę prawa własności nieruchomości jest jedną z powinności, których wykonanie ciąży na organach Państwa. Wykonanie tego obowiązku spoczywa na ustawodawcy, który poprzez przyjęcie stosownych rozwiązań prawnych zmierza do osiągnięcia wyznaczonego celu. Nie sposób wyobrazić sobie funkcjonowania społeczeństwa bez zapewnienia bezpieczeństwa obrotu tak istotnym dobrem, jakim jest dla każdego nieruchomości. Stosowne regulacje prawne poprzez stworzenie ram prawnych poszczególnych instytucji bądź to wiążą z określonymi zachowaniami pewne skutki prawne mające doniosłe znaczenie, bądź też nakładają na oznaczone podmioty szczególne obowiązki. Wszystko zaś razem wzięte tworzy pewien system mający w zamierzeniu realizować założony przez ustawodawcę i oczekiwany przez obywateli cel. Z punktu widzenia obywateli sposób jego osiągnięcia jest irrelevantny, z punktu widzenia zaś ustawodawcy całość złożonej normatywnie ochrony musi nie tylko służyć realizacji celu, ale i współgrać z systemem prawnym jako całością. Ta możliwość wyboru sposobu realizacji zamierzonego celu sprawia, że w różnych ustawodawstwach spotykamy odmienne rozwiązania, choć w dużej mierze pozostają one oparte na podobnych instytucjach.

Regulacja prawna niemalże wszystkich poszczególnych instytucji prawnych czy postępowań w ogólnym rozumieniu tego słowa opiera się na przyjęciu jednej z możliwych sytuacji jako zasady, przy pozostawieniu w sytuacjach szczególnych przeciwnego odstępstwa. Takie regulacje prawne przyjmowane są przy konstruowaniu aktów prawnych za element konieczny, co w założeniu ma sprzyjać funkcjonowaniu prawa w sposób odpowiadający woli ustawodawcy, a jednocześnie zapewniać prawu tak konieczną elastyczność rozwiązań. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia przy normatywnej regulacji wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego. Biorąc pod uwagę, że podstawowy cel prowadzenia ksiąg wieczystych został ujęty jako ujawnianie stanu prawnego nieruchomości, co podkreśla art. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)<sup>1</sup>. Niezwykle istotną kwestią tworzonego systemu ksiąg wieczystych było uregulowanie skutecznych metod ujawnienia **aktualnego** stanu prawnego nieruchomości, co ma nie tylko niebagatelne znaczenie dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, ale także w znaczący sposób wpłynęło na specyfikę przyjętej zasady wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego na wniosek.

Zgodnie z art. 506 k.p.c., sąd wszczyną postępowanie nieprocesowe na wniosek, natomiast w wypadkach wskazanych w ustawie sąd może wszcząć postępowanie także z urzędu. Właściwie powtórzenie tej regulacji znajduje się w art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., który stanowi, że wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach, chyba że przepis szczególny przewiduje dokonanie wpisu z urzędu. Przepis ten ustanawia zatem zasadę działania sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym na wniosek. Zasadę tę przyjęły również systemy: niemiecki<sup>2</sup>, austriacki<sup>3</sup> i szwajcarski<sup>4</sup>. Jako że zmiana stanu prawnego ujawnionego w księdze

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

<sup>2</sup> K. Stöber, *GBO – Verfahren und Grundstücksachenrecht. Einführung und Lehrbuch*, München 1998 s. 56-57; D. Eickmann, *Grundbuch – Verfahrensrecht: ein Lehrbuch*, Bielefeld 1994 s. 69-70; M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück Grenze*, Neuwied, Kriftel 2000, s. 342-343.

<sup>3</sup> W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht*, Wien 1999, s. 129.

<sup>4</sup> D. Zobl, *Grundbuchrecht*, Zürich 1999, s. 147-148; B.V. Schegg, *Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren*, Zürich 1997, s. 21.

wieczystej może nastąpić co do zasady na wniosek, każdy z omawianych systemów musiał wykształcić mechanizmy zapewniające ujawnianie aktualnego stanu prawnego. System niemiecki, austriacki i szwajcarski problem ten rozwiązują za pomocą regulacji materialnoprawnych. Natomiast polski system wykształcił w tym względzie rozwiązanie formalnoprawne, które stanowią o specyfice podejścia naszego prawa do zasady działania na wniosek w postępowaniu wieczystoksięgowym. Ze względu na ograniczone ramy artykułu dalsze rozważania zostaną skoncentrowane wokół mechanizmów mających zapewnić ujawnienie aktualnego stanu prawnego w ramach postępowania wieczystoksięgowego. Pominięta zostanie problematyka powództwa z art. 10 u.k.w.h., ponieważ jest to środek szczególny, wykraczający już poza ramy postępowania wieczystoksięgowego. Poza zakresem rozważań znajdzie się również problematyka samego wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym. Omówienie tych zagadnień nie jest koniecznym elementem ukazania wyżej wskazanych mechanizmów, a pominięte zagadnienia stanowić mogą przedmiot opracowania zbliżonego lub znacznie przekraczającego ramy niniejszego artykułu.

## **II. Sposoby zapewnienia ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości**

Z uwagi na przyjętą zasadę wnioskowego trybu wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego, a jednocześnie konieczność zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, którego realne funkcjonowanie musi opierać się o ujawnianie aktualnego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, jednym z podstawowych problemów, jakie wyłoniły się przed ustawodawcą, stało się przyjęcie takiej regulacji, która byłaby zdolna nakłonić uprawniony podmiot nie tylko do założenia księgi wieczystej, ale także do ujawnienia wszelkich następujących zmian stanu prawnego nieruchomości, przy czym to również na ten podmiot należało przerzucić konieczność poniesienia związanych z tym kosztów. Rozwiązanie powyższej kwestii tylko pozornie mogło wydawać się proste poprzez zastosowanie norm prawnych nakazujących w określonych sytuacjach stosowne zachowanie ich adresatów. Wnioskowy tryb wszczęcia postępowania, a jednocześnie konieczność wymuszenia zakładania ksiąg wieczystych

i ujawniania aktualnego stanu prawnego nieruchomości musiał się zderzyć z pojęciem „wytoczenia powództwa”, a zatem uwzględniać szereg odmienności i wyjątków, tworząc specyfikę postępowania wieczystoksięgowego. Jak wskazuje się w nauce postępowania cywilnego, wytoczenie powództwa jest wyrazem woli uprawnionego do wszczęcia postępowania cywilnego, przy czym wyraźnie podkreśla się i kładzie nacisk na wskazanie jego charakteru jako uprawnienia, a nie obowiązku, co jest rzeczą wręcz oczywistą<sup>5</sup>. Celem nadrzędnym było zatem wypracowanie takich regulacji prawnych, które zapewniałyby swoistą symbiozę między obowiązkiem i uprawnieniem a celami regulacji wyznaczonymi przez prawodawcę. Jak już była o tym mowa powyżej, cel ten można osiągnąć za pośrednictwem metod materialnoprawnych i formalnoprawnych.

Jednym ze sposobów rozwiązania poruszanych tu kwestii jest zasada wpisu przyjęta przez systemy: niemiecki, austriacki i szwajcarski.

#### A. Zasada wpisu

Zasada wpisu przy jej rygorystycznym przestrzeganiu zapewniłaby trwałą i zupełną zgodność między treścią księgi a stanem materialnoprawnym, ponieważ jej konstrukcja uniemożliwia zaistnienie takiej niezgodności<sup>6</sup>. Warto tu przypomnieć rozważania F. Zolla<sup>7</sup>, który tak sformułował dwa warunki niezbędne dla jej realizacji: „1) bez wpisu nie może nastąpić żadna zmiana w zakresie praw rzeczowych. (Przez zmiany w prawach rzeczowych rozumiem tak powstanie, przeniesienie, umorzenie, jak i zmiany w treści praw rzeczowych). (...) 2) każdy wpis musi mieć moc prawną, bez względu na jakiegokolwiek inne pozaksięgowe warunki, – zatem każdy wpis przez to samo, że w księdze figuruje, musi uchodzić za zgodny ze stanem prawnym (wpis jest *causa efficiens*).” Pierwszy warunek to negatywna strona zasady wpisu, a drugi strona pozytywna<sup>8</sup>. Negatywna

---

<sup>5</sup> W. Siedlecki, *Czynności procesowe*, Państwo i Prawo 1951, nr 11, s. 716-717; J.K. Gidyński, *Akty prawne, rozpoczynające proces cywilny według kodeksu postępowania cywilnego*, Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 1933, nr 2, s. 68.

<sup>6</sup> J. Wasilkowski, *Zagadnienia kodyfikacyjne z zakresu prawa rzeczowego. Nabyć i utrata praw na nieruchomościach*, Przegląd notarialny 1936, nr 11-12, s. 6.

<sup>7</sup> F. Zoll, *Na marginesie projektu prawa rzeczowego. Zasada wpisu a posiadanie prawne*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1938, nr 1, s. 17-39,

<sup>8</sup> F. Zoll, *Na marginesie...*, s. 20; podobnie J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 305; A. Oleszko, *Pewność obrotu prawnego nieruchomościami a zasada*

strona zasady wpisu, jak trafnie dowodzą F. Zoll<sup>9</sup> i J. Wasilkowski<sup>10</sup>, jest w praktyce niemożliwa do pełnej realizacji, „...choćby dlatego, żeby weszła w kolizję z potęgą większą, bo z siłami przyrody...”.<sup>11</sup> W praktyce występuje, jak podnoszą obydwaj autorzy, wiele zdarzeń, które wpływają także na stan prawny nieruchomości, np. jej całkowite zniszczenie, śmierć właściciela, zmiany wywołane przez oderwisko, przymulisko itp. Przy konsekwentnej realizacji strony negatywnej w takich sytuacjach dochodziłoby do absurdów, których prawo nie może sankcjonować, ponieważ jest technicznie niemożliwe uzależnienie wszystkich zmian od wpisu w księdze wieczystej<sup>12</sup>. Dlatego też stronę negatywną zasady wpisu należałoby realizować w rozsądnie ograniczonym zakresie. Jako alternatywne rozwiązanie proponowano, aby wpis był tylko jedną z przesłanek nabycia, pozostałymi zaś miały być przesłanki materialnoprawne nabycia określonego prawa. Pewne problemy w praktyce stwarzałoby uzależnienie od wpisu nabycia w drodze spadkobrania i decyzji sądowej. Od momentu spełnienia przesłanek nabycia na wymienione sposoby praw do momentu wpisu powstawałby okres sztucznego zawieszenia istnienia prawa. Dlatego też według F. Zolla najefektywniejszym rozwiązaniem miałyby być konstrukcja wpisu konstytutywnego, co do wszelkich umownych zmian stanu prawnego nieruchomości wraz z wprowadzeniem zasady powszechności ksiąg wieczystych<sup>13</sup>.

---

*wpisu w księdze wieczystej*, Rejent 1996, nr 6, s. 106; J. Wasilkowski, opierając się na terminologii niemieckiej, negatywną stronę określił mianem „zasady wpisu”, natomiast pozytywną – „zasada formalnej prawomocności wpisu” – J. Wasilkowski, *Zagadnienia...*, s. 5-9; J. Wasilkowski, *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1957, s. 327-329; podobnie J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Warszawa 1977, s. 902-903.

<sup>9</sup> F. Zoll, *Na marginesie...*, s. 21.

<sup>10</sup> J. Wasilkowski, *Zagadnienia...*, s. 6-8.

<sup>11</sup> F. Zoll, *Na marginesie...*, s. 21.

<sup>12</sup> Tamże oraz J. Wasilkowski, *Zagadnienia...*, s. 6-8.

<sup>13</sup> Za takim rozwiązaniem opowiadała się przedwojenna Komisja Kodyfikacyjna – zob.: F. Zoll, *Referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych) obejmujący główne zarysy projektu ustawy z objaśnieniami*, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej Polskiej, podsekcja II prawa cywilnego, Warszawa 1930, t. I, z. 1 s. 49-50; F. Zoll, *Drugi referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych) obejmujący zestawienie tez, które mają być pod*

J. Wasilkowski wskazuje, że stronę pozytywną zasady wpisu można by zrealizować w sposób konsekwentny, ale działanie to przyniosłoby wiele negatywnych następstw. Skoro sam wpis do księgi wieczystej tworzy, przenosi, ogranicza albo umarza prawo, to stan taki powoduje całkowite oderwanie praw od innych ich podstaw materialnoprawnych. Rozwiązanie takie, mimo że możliwe, stwarzałoby w praktyce poważne problemy, które znacznie przewyższałyby korzyści z jego wprowadzenia, a mogłoby prowadzić nawet do tego, że wpisy uzyskane na podstawie fałszerstw dokumentów zyskiwałyby moc prawną<sup>14</sup>. W takim wypadku niezgodność pomiędzy treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym zostałaby zamieniona na niezgodność pomiędzy stanem faktycznym a prawnym, co w tym wypadku mogłoby być dość wątpliwym osiągnięciem. Dlatego też wpis konstytutywny powinien być tylko jedną z przesłanek nabycia, a nie jedyną<sup>15</sup>.

W systemie niemieckim warunkiem zmiany stanu prawnego nieruchomości jest umowa rzeczowa o abstrakcyjnym charakterze oraz wpis. Od tej zasady prawo niemieckie zna wyjątki, gdzie wpis ma tylko deklaracyjne znaczenie, np. dziedziczenie<sup>16</sup>.

W prawie austriackim zasadę wpisu ustanawia § 4 GBG, stanowiąc, że do nabycia, przeniesienia, ograniczenia i umorzenia praw ujawnianych w księdze wieczystej<sup>17</sup> konieczny jest wpis, który jest warunkiem koniecznym, ale nie jedynym. Poza wpisem jest wymagana podstawa nabycia i zachowanie właściwej formy, a przy pochodnym nabyciu prawa istotne są jeszcze uprawnienia poprzednika. Od zasady wpisu konstytutywnego prawo austriackie zna jednak wyjątki, np. zasiedzenie, dziedziczenie wywłaszczenie<sup>18</sup>.

---

*stawą projektu ustawy*, Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej Polskiej, podsekcja II prawa cywilnego, Warszawa 1931, t. I, z. 2, s. 19 i nast. oraz F. Z o 11, *Na marginesie...*, s. 17-39.

<sup>14</sup> J. Wasilkowski, *Zagadnienia...*, s. 5-9, podobnie J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System...*, s. 902-903; J. Wasilkowski, *Prawo...*, s. 327-329.

<sup>15</sup> Chociaż J. Wasilkowski (*Zagadnienia...*, s. 8) podaje przykłady regulacji prawnych, gdzie ta zasada obowiązywała.

<sup>16</sup> M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch...*, s. 181-182.

<sup>17</sup> § 4 powołuje się na § 9 GBG, który wymienia prawa rzeczowe, ciężary realne, prawo odkupu i pierwokupu oraz prawo najmu.

<sup>18</sup> W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 109-110.

W systemie szwajcarskim podstawowe znacznie w tej kwestii ma art. 971 ust. 1 ZGB, który stanowi, że jeśli do ustanowienia prawa rzeczowego konieczny jest wpis, prawo to istnieje jako prawo rzeczowe tylko wówczas, gdy jest ujawnione w księdze wieczystej. W literaturze szwajcarskiej wskazuje się, że przepis ów statuuje absolutną zasadę wpisu (*absolutes Eintragungsprinzip*). Ma ona głównie zastosowanie do powstania ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach i pochodnego nabycia prawa własności nieruchomości na zasadzie sukcesji singularnej. Uzupełnieniem powyższej jest względna zasada wpisu (*relatives Eintragungsprinzip*), gdzie na zasadzie wyjątku zmiana stanu prawnego zachodzi bez wpisu, a późniejszy wpis ma charakter deklaracyjny. Jako przykład takich wyjątków można wskazać dziedziczenie, wywłaszczenie i nabycie na podstawie wyroku sądowego<sup>19</sup>.

W polskim systemie prawnym przyjęto rozwiązanie odmienne, mianowicie jako zasadę przyjęto wpis deklaracyjny<sup>20</sup>, co tym samym oznacza, że zasada wpisu nie obowiązuje. Wpis konstytutywny, jako wyjątek od zasady na podstawie szczególnych przepisów, stanowi tylko jedną z niezbędnych przesłanek do powstania, zmiany albo przeniesienia prawa<sup>21</sup> w następujących wypadkach:

- 1) powstania i przeniesienia w drodze umowy prawa użytkownika wieczystego (art. 27 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>22</sup>),
- 2) przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (art. 245<sup>1</sup> k.c.),
- 3) zrzeczenia się takiego prawa (art. 246 § 2 k.c.),
- 4) zmiany jego treści (art. 248 § 1 k.c.),
- 5) zastrzeżenia jego pierwszeństwa (art. 13 ust. 3 u.k.w.h.),
- 6) zmiany tego pierwszeństwa (art. 250 § 2 k.c.),

---

<sup>19</sup> D. Z o 11, *Grundbuchrecht* ..., s. 59-62.

<sup>20</sup> J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System...*, s. 903; J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 306; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1957, s. 330; W. Buczek - Markowska, *Charakter prawny wpisu do księgi wieczystej*, Edukacja Prawnicza 1996, nr 6, s. 126.

<sup>21</sup> J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System...*, s. 903; J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 306; J. Wasilkowski, *Prawo...*, s. 330.

<sup>22</sup> Dz.U. Nr 115, poz. 741.

7) ustanowienia odrębnej własności lokali (art. 7 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>23</sup>),

8) do ważności umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy bądź na inną wskazaną w umowie osobę, wymagane jest, aby roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej (art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali),

9) ustanowienia hipoteki (art. 67 ust. 1 u.k.w.h.),

10) zrzeczenia się zabezpieczenia hipotecznego bez wygaśnięcia wierzytelności (art. 96 u.k.w.h.),

11) połączenia nieruchomości (art. 21 u.k.w.h.)<sup>24</sup>.

Zasada wpisu, polegająca na związaniu nabycia prawa od wpisu jest efektywnym środkiem, jeśli chodzi o nakłonienie uprawnionych do ujawnienia stanu prawnego nieruchomości. Niedopełnienie obowiązku złożenia i opłacenia wniosku o wpis powoduje, że nie nabędą oni swoich uprawnień związanych z nieruchomością. Rozwiązanie to niesie jednak za sobą również pewne wady, zwłaszcza w zakresie obrotu nieruchomościami, powodując znaczne komplikacje powstające w okresie pomiędzy zawarciem umowy a dokonaniem wpisu, ponieważ nabywca w tym czasie może rozporządzać tylko ekspektatywą danego prawa.

W systemach niemieckim, austriackim i szwajcarskim wprowadzono zasadę wpisu w optymalnym zakresie<sup>25</sup>, w Polsce obowiązuje ona tylko na zasadzie wyjątku we wskazanych wyżej wypadkach, dlatego też nasz system musiał wykształcić osobliwe rozwiązania dla osiągnięcia tego samego celu. Zaznaczyć jeszcze na zakończenie należy, że omawiane systemy realizują we wskazanym zakresie tylko negatywną stronę zasady wpisu.

---

<sup>23</sup> Dz.U. Nr 85, poz. 388.

<sup>24</sup> Szerzej na temat konstytucyjności tego wpisu P. Mysiak, *O pojęciu nieruchomości gruntowej*, Rejent 2004, nr 8, s. 137-140.

<sup>25</sup> Tak jak w swoich rozważaniach wskazywał F. Zoll.



## **B. Obowiązek właściciela nieruchomości ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej i sankcja odpowiedzialności cywilnej**

W naszym systemie prawnym do przeniesienia własności nieruchomości nie jest konieczne uzyskanie wpisu do księgi wieczystej, własność przenosi odpowiednia umowa zawarta w formie aktu notarialnego. Cel zatem, jakiemu służyć ma prowadzenie ksiąg wieczystych, czyli bezpieczeństwo obrotu, musiał zostać zapewniony poprzez przyjęcie stosownych rozwiązań prawnych. W pierwszym rzędzie ustawodawca sięgnął po nałożenie na właścicieli nieruchomości obowiązku ujawnienia swego prawa w księdze wieczystej (art. 35 ust. 1 u.k.w.h.). Obowiązek ten ma jednak o wiele szerszy kontekst niż zwykle się to przypisywać normatywnym nakazom określonego zachowania się. Jego wykonanie bowiem polega na złożeniu wniosku o wpis w księdze wieczystej, który inicjuje postępowanie wieczystoksięgowe. Zgodnie natomiast z wcześniej poczynionymi uwagami, zasadą postępowania cywilnego jest traktowanie inicjowania postępowań jako uprawnienia, co wydaje się być rzeczą wprost oczywistą. Nie łagodzi w żaden sposób obowiązku przepis art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c., zgodnie z którym wpis dokonywany jest jedynie na wniosek i w jego granicach. Sens bowiem nałożonego w art. 35 ust. 1 u.k.w.h. nakazu określonego zachowania sprowadza się do obowiązku złożenia wniosku inicjującego postępowanie wieczystoksięgowe i wyznaczającego granice rozpoznania. Tak przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie nie godzi w podstawowe prawa jednostek, będąc zaś wyjątkiem od zasady ogólnej, stanowi o specyfice postępowania wieczystoksięgowego. Z punktu widzenia osiągnięcia założonego celu, dla którego przyjęto powyższe rozwiązanie, nie stanowi ono samo przez się całości pozwalającej na jego osiągnięcie. Z tych przyczyn ustawodawca musiał wprowadzić dodatkowe regulacje prawne, o których będzie mowa w dalszej części. Stało się to również i z tego względu konieczne, że sankcja za niedopełnienie obowiązku wynikającego z treści art. 35 ust.1 u.k.w.h., przewidziana w ust. 2, nie stanowi skutecznego zabezpieczenia realizacji bezpieczeństwa obrotu. Zgodnie bowiem z art. 35 ust. 2 u.k.w.h., jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania tego obowiązku bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu, które może na przykład prowadzić poprzez działanie rękojmi

wiary publicznej ksiąg wieczystych do wygaśnięcia uprawnień osób trzecich. Jak wskazuje S. Rudnicki, odpowiedzialność właściciela nieruchomości została ukształtowana jako odpowiedzialność deliktowa za własne zachowanie sprzeczne z ustawowym nakazem, oparta na zasadzie winy, przy czym uzasadnia ją każdy, nawet najłżejszy stopień winy<sup>26</sup>.

Zastanawiając się nad skutecznością tego rozwiązania, zauważyć należy, że sam obowiązek zabezpieczony cywilnoprawną sankcją odpowiedzialności za szkodę wywołaną zaniechaniem nie zapewniłby jawności stanu prawnego nieruchomości. Dla większości podmiotów biorących udział w obrocie taka sankcja byłaby zbyt abstrakcyjna w stosunku do możliwości zaoszczędzenia na opłatach za wpis i uniknięcia „skomplikowanej formalności uzyskania wpisu”.

### **C. Rola notariusza**

Biorąc pod uwagę zasadę wpisu deklaratywnego oraz sankcję obowiązku złożenia wniosku o wpis wszczynającego postępowanie wieczystoksięgowe, ograniczoną do odpowiedzialności cywilnej, koniecznością stało się przyjęcie dalszych regulacji prawnych mających jako całość służyć zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu. Istota problemu nadal sprowadzała się do wymuszenia na właścicielach nieruchomości ujawniania ich aktualnego stanu prawnego. W tym zakresie ustawodawca polski dostrzegł ważną rolę, jaką można powierzyć notariuszom.

Do przeniesienia własności nieruchomości, zgodnie z art. 158 k.c., konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Wykorzystując to do zapewnienia ujawnienia stanu prawnego w księdze wieczystej, ustawodawca w art. 92 § 4 ustawy z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (dalej: pr. o not.)<sup>27</sup> notariuszowi sporządzającemu akt notarialny, który obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, chociażby dla tej nieruchomości nie była prowadzona księga wieczysta, nakazał zamieścić w tym akcie wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, zawierający wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Regulacja ta, mająca w zamierzeniu sprzyjać realizacji zało-

---

<sup>26</sup> S. Rudnicki, *Postępowanie wieczystoksięgowe po zmianach*, Monitor Prawniczy 2002, nr 3, s. 107; tenże, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 184.

<sup>27</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369.

zonych celów, w tym między innymi zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, stanowi kolejny element składający się na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego. Zainicjowanie tego postępowania jest już obowiązkiem nie tylko uprawnionego, ale także i notariusza, przy czym dla uprawnionego obowiązek ten staje się niejako nieistotny w sensie nakazu określonego zachowania, bowiem został przerzucony wprost na notariusza. Bez względu zatem na „chęć” uprawnionego czy nawet jego „wiedzę” o ciąży obowiązków, ten zostanie zrealizowany przez inny podmiot, jakim jest w tym wypadku notariusz. Rola bowiem notariusza nie ogranicza się tylko do zawarcia w akcie notarialnym stosownego wniosku, poprawnego pod względem wymogów formalnych, ale także zmierza wprost do zainicjowania postępowania. Notariusz bowiem jest zobowiązany przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający wniosek o wpis do księgi wieczystej wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, w terminie trzech dni od sporządzenia aktu. Regulacja ta zapewnia ujawnienie wszystkich zmian właściciela na podstawie czynności prawnych i niejako przy okazji zmiany właściciela zakładane są księgi wieczyste dla nieruchomości, które jeszcze ich nie miały, ponieważ zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c., założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, tak więc w przypadku braku księgi wniosek o wpis jest jednocześnie wnioskiem o jej założenie. Przekazanie przez notariusza sądowi wypisu aktu notarialnego zawierającego wniosek o dokonanie wpisu do księgi wieczystej, zgodnie z art. 626<sup>4</sup> k.p.c., uważa się za złożenie wniosku przez uprawnionego, tym samym notariusz nie jest ani uczestnikiem postępowania, ani pełnomocnikiem, jego rola została ograniczona do niezbędnego minimum. Warto również podkreślić, że omawiana regulacja dotyczy czynności przenoszących własność, a nie zobowiązujących tylko do takiego przeniesienia, które nie wywiera skutku rzeczowego<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup> Tak też odnośnie do czynności zobowiązujących do przeniesienia własności E. Gniewek, *Wnioski o wpis do księgi wieczystej formułowane przez notariuszy w ich aktach notarialnych*, Rejent 2006, nr 5, s. 65-66; na gruncie wcześniej obowiązujących przepisów J. Wasilkowski, *W sprawie wykładni art. 41 pr. o ks. wiecz.*, Przegląd Notarialny 1947, nr 4, s. 353-354 oraz nie bez pewnych zastrzeżeń S. Breyer, *Przyczynki do wykładni art. 41 pr. o ks. wiecz.*, Przegląd Notarialny 1947, nr 7/8, s. 85-87.

Jeżeli wniosek o wpis do księgi wieczystej zawarty w akcie notarialnym podlega opłacie sądowej, od jej uiszczenia notariusz uzależnia dokonanie stosownej czynności, której żądają stawiające się strony. Po jej pobraniu notariusz ma obowiązek oznaczyć jej wysokość i przekazać wraz z wnioskiem do właściwego sądu rejonowego. W ten sposób ustawodawca doprowadził także do uproszczenia postępowania, zdejmując z sądu wieczystoksięgowego obowiązek badania złożenia opłaty i ewentualnego wzywania stron do uzupełnienia braków wniosków. Ten skutek, choć niezwykle istotny, należy jednak uznać za uboczny w stosunku do pierwotnego celu założonego przez prawodawcę. Głównym bowiem zamysłem, co wydaje się być oczywiste, jest zapewnienie ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Gdyby bowiem pozostawić w rękach uprawnionych właścicieli nieruchomości dokonywanie opłat od wniosków przesłanych nawet przez notariuszy, cały wysiłek zostałby zniweczony, gdyż brak wniesienia opłaty uniemożliwiłby podjęcie przez sąd dalszych czynności, w tym dokonania wpisu (założenia księgi wieczystej). Uproszczenie postępowania poprzez zaznaczenie w akcie notarialnym faktu pobrania opłaty i jej wysokości zwalnia sąd od badania, czy faktycznie opłata została pobrana i przekazana na konto sum budżetowych sądu, ponieważ fakt ten potwierdzony jest dokumentem urzędowym (akt notarialny) przez osobę zaufania publicznego. Wbrew wątpliwościom zgłoszonym przez P. Osowego i J. Kawałka<sup>29</sup> nie ma wcale potrzeby, by sąd rejonowy, rozpoznając wniosek o wpis, kontrolował, czy taka opłata została faktycznie przesłana. Rozwiązanie tego problemu leży w brzmieniu art. 7 § 2 pr. o not., który jako przepis szczególny nakazuje uiszczać opłaty sądowe notariuszowi i z momentem ich otrzymania przez notariusza opłatę sądową należy traktować jako uiszczoną. Natomiast przekazanie tej opłaty do budżetu należy traktować jako kwestię techniczną. Sąd rozpoznający wniosek może oprzeć się na faktach odnotowanych w akcie notarialnym, który na podstawie art. 2 § 2 w zw. z art. 79 pkt 1 pr. o not. ma charakter dokumentu urzędowego. Zgodnie z art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy

---

<sup>29</sup> P. Osowy, J. Kawałek, *Problematyka kosztów czynności notarialnych i w postępowaniu wieczystoksięgowym (zagadnienia wybrane)*, Rejent 2003, nr 4, s. 103-106.

publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Skoro więc art. 7 pr. o not. przyznaje kompetencje notariuszowi do pobrania opłaty sądowej, to informację o wysokości pobranej opłaty zawartą w akcie notarialnym należy traktować na podstawie art. 244 k.p.c. jako wystarczające potwierdzenie wniesienia opłaty od wniosku. Sąd powinien reagować tylko w razie braku w akcie notarialnym informacji o pobraniu opłaty bądź, gdy z tego dokumentu wynika, że pobrano opłatę w niewłaściwej wysokości.

Omówione powyżej rozwiązania, na podstawie art. 92 § 4 pr. not., znajdują zastosowanie także wówczas, gdy akt notarialny w swej treści zawiera przeniesienie, zmianę lub zrzeczenie się prawa ujawnionego w księdze wieczystej albo ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej. Jeśli chodzi o procedurę postępowania, nie będzie tu zmian. Jednakże, analizując rolę notariusza we wszczęciu postępowania wieczystoksięgowego, należy te dwie sytuacje rozróżnić, co wymaga poddania analizie zakresu zastosowania drugiej grupy wypadków zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o wpis.

Jeśli chodzi o prawa i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej<sup>30</sup>, wymóg aktu notarialnego dotyczy przede wszystkim praw rzeczowych, dlatego też w omawianych wypadkach obowiązek zamieszczenia wniosku w akcie notarialnym będzie dotyczył przede wszystkim tej grupy praw. W większości pozostałych wypadków nie jest konieczna forma aktu notarialnego, a nawet jeśli strony umowy chciałyby wpisać określone uprawnienie do księgi wieczystej, wystarczy forma z podpisem notarialnie poświadczonym, a wówczas notariusz nie ma obowiązku, a nawet uprawnienia do sporządzania i przesłania wniosku oraz pobrania opłaty. Z kolei w przypadku powstania i przeniesienia w drodze umowy prawa użytkownika wieczystego, przeniesienia ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, zrzeczenia się takiego prawa oraz zmiany jego treści konieczny jest wpis konstytutywny. Jeśli chodzi o sformułowanie: „ustanowienie prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej”, wskazać należy, że chodzi o prawa wymaga-

---

<sup>30</sup> Co do zakresu patrz P. M y s i a k, *Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych*, Rejent 2006, nr 4, s. 96-117.

jące do powstania wpisu konstytutywnego<sup>31</sup>. Ze względu na to, że zakres zastosowania obowiązku sporządzenia i przesłania wniosku o wpis przez notariusza w analizowanych dwóch wypadkach dotyczy przede wszystkim wpisu konstytutywnego, nie można w tym zakresie zakwalifikować działania notariusza, tak jak w odniesieniu do prawa własności, jako sposobu ujawnienia zmian prawnych zachodzących pozaksięgowo. W przypadku wpisu konstytutywnego działanie notariusza stanowi tylko ułatwienie stronom użycia zamierzonego efektu prawnego, do którego konieczny jest wpis.

Tytułem porównania wskazać należy, że podobne rozwiązanie zna prawo niemieckie. Zgodnie z § 15 GBO, jak się wskazuje w doktrynie niemieckiej, notariusz może złożyć wniosek w imieniu stron czynności notarialnej. Istotna różnica sprowadza się do braku elementu przymusu złożenia wniosku przez notariusza<sup>32</sup>.

Podsumowując powyższe rozważania, należy stwierdzić, że przyjęte przez naszego ustawodawcę rozwiązania prawne, uzależniające sporządzenie aktu notarialnego od pobrania opłaty i obowiązek zawarcia w akcie notarialnym wniosku o wpis, stanowią bardzo skuteczną metodę niwelowania zasady wpisu deklaratywnego odnośnie do prawa własności, uwalniając jednocześnie od niedogodności związanych z wpisem konstytutywnym.

#### **D. Postępowanie przynaglące**

Jako że nie wszystkie zmiany własności nieruchomości zachodzą na drodze czynności prawnych, ustawodawca musiał również zapewnić inny sposób ich ujawniania. W tym celu stworzono postępowanie przynaglące. Przepisy regulujące to postępowanie przechodziły stopniową ewolucję<sup>33</sup>, a obecne regulacje zostały wprowadzone nowelizacją z 2001 r.<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Tak też E. Gniewek, *Wnioski...*, s. 67.

<sup>32</sup> D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 80-83; M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch...*, s. 347-348.

<sup>33</sup> Na temat wcześniejszych regulacji patrz S. Beyer, *Postępowanie przynaglące w zakresie ujawnienia prawa własności*, Przegląd Notarialny 1947, nr 11 s. 385-390, T. Kulejowski, *Przynaglenie opieszalego właściciela nieruchomości do wpisu własności w księdze wieczystej*, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1957, nr 12, s. 3-12; E. Warzocha, *Postępowanie przynaglące w sprawach wieczystoksięgowych*, Rejent 1994, nr 7-8, s. 59-70.

<sup>34</sup> Ustawa z dnia 11 maja 2001 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).

Zgodnie z art. 36 ust. 1 u.k.w.h., sądy, organy administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego mają obowiązek zawiadomić sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta. Przepis ten zmierza zatem do zapewnienia w jak najszerszym zakresie zgodności ksiąg wieczystych w zakresie prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym. Nałożony na powyższe instytucje obowiązek prawny dotyczy jednakże tylko tych sytuacji, gdy dla danej nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta. Jest zatem skutecznym środkiem mającym na celu zapewnienie zgodności treści księgi wieczystej w zakresie prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym, czego nie można już odnieść do celu upowszechniania ksiąg wieczystych. Formularz takiego zawiadomienia stanowi załącznik do rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (dalej: rozp. wyk.)<sup>35</sup>. Warto zwrócić uwagę, że obecna regulacja dotyczy każdego rodzaju podmiotu mogącego być właścicielem nieruchomości. Dawniej w postępowaniu przynagającym były różnego typu ograniczenia dotyczące podmiotów państwowych<sup>36</sup>.

Następnym etapem postępowania przynagającego po otrzymaniu zawiadomienia przez sąd jest wpis z urzędu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. W zawiadomieniu o wpisie ostrzeżenia zamieszcza się pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Dodatkowo na podstawie § 26 rozp. wyk. zamieszcza się informację o możliwości wymierzenia grzywny, w wypadku nadmiernej zwłoki w wykonaniu obowiązku ujawnienia swego prawa własności. Przewidziana przez ustawodawcę możliwość wymierzenia grzywny stanowi skuteczny element dążenia do zapewnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości, co bezpośrednio zmierza także do realizacji założonego celu, jakim jest bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

---

<sup>35</sup> Dz.U. Nr 102, poz. 1122.

<sup>36</sup> E. Warzocha, *Postępowanie...*, s. 70-71; T. Kulejowski, *Przynaglenie...*, s. 3; S. Breyer, *Postępowanie...*, s. 386.

Jeżeli po otrzymaniu wezwania wraz z pouczeniem właściciel nie złoży wniosku, Sąd może wymierzyć mu grzywnę w wysokości od 500 do 10.000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. Pewne kontrowersje w doktrynie wywołała redakcja odnośnych przepisów w tym znaczeniu, czy grzywna, o której mowa, może być nałożona wielokrotnie. Wydaje się, że powyższe wątpliwości można rozwiązać w sposób jednoznaczny poprzez pryzmat przepisów dotyczących umorzenia nałożonej grzywny (art. 36 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h.), które posługują się zwrotem „nieuiszczonych grzywien” w liczbie mnogiej. Biorąc zaś powyższe pod uwagę, należy przyjąć, że sąd może nakładać grzywny tyle razy, ile uzna to za celowe dla zapewnienia ujawnienia prawa własności. Zgodnie z wcześniej wskazanym art. 36 ust. 4 zd. 2 u.k.w.h., w razie ujawnienia prawa własności nieruchomości, grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części.

Na postanowienie sądu o nałożeniu grzywny przysługuje zażalenie. Natomiast, jak wskazuje S. Rudnicki, nie ma zażalenia na odmowę umorzenia grzywny w razie uprawomocnienia się postanowienia o jej nałożeniu<sup>37</sup>.

Zauważyć należy, że na gruncie postępowania cywilnego postępowanie przynaglące jest dosyć szczególnym rozwiązaniem, ale tego typu konstrukcje są konieczne w odniesieniu do rejestrów publicznych. Podobną procedurę przewiduje art. 24 ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>38</sup>.

### **III. Wyjątki od trybu wnioskowego – dopuszczalność działań z urzędu**

Jak już wcześniej zostało wskazane, wszczęcie postępowania wiecystościowego z urzędu stanowi wyjątek od zasady działania na wniosek.

Podobne regulacje prawne znajdują się także w prawie niemieckim. J. Holzer i A. Kramer w swoim opracowaniu wskazują aż 35 przypadków działania sądu z urzędu, z czego 19 w samym GBO<sup>39</sup>. Warto wskazać

---

<sup>37</sup> S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 186.

<sup>38</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 17, poz. 209.

<sup>39</sup> J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht...*, s. 211-213. Ze względu na rozmiary i cel nieniejszego opracowania problematyka ta nie będzie rozwijana odnośnie do systemu niemieckiego, wskazanym autorom omówienie najważniejszych przypadków działania sądu z urzędu zajęło 60 stron.



tylko, że ingerencja sądu z urzędu może nawet doprowadzić w pewnych wypadkach do wykreślenia określonych wpisów, np. wówczas, gdy treść wpisu jest niedopuszczalna (np. wpisano prawo, którego nie ujawnia się w księdze wieczystej), dokonuje się wykreślenia z urzędu<sup>40</sup>.

Podobne rozwiązania przyjęto w systemie austriackim<sup>41</sup>. Chociaż tu sąd w szerszym zakresie niż w prawie niemieckim może dokonywać wykreśleń z urzędu. Na podstawie § 130 GBG sąd z urzędu wykreśli wpisy w sposób oczywisty niedopuszczalne ze względów faktycznych lub prawnych. Ciekawą instytucją jest możliwość wykreślenia z urzędu wpisów bezprzedmiotowych (*gegenstandslose*). Za takie uznaje się wpisy: 1) ujawniające prawa nieistniejące lub takie, które ze względów faktycznych trwale nie mogą być wykonywane, 2) przedawnione lub 3) których wartość nie przewyższa 1500 S (ok. 110 euro), a w przypadku powtarzających się świadczeń 500 S (ok. 36 euro) rocznie i jednocześnie zostały wpisane przed 1 maja 1945 r. Przy spełnieniu dodatkowych wymogów formalnych z § 133 GBG wykreślenie wpisów bezprzedmiotowych pozostawione zostało wolnej woli sądu wieczystoksięgowego. Rozwiązanie to sprzyja zachowaniu zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i jest uzasadniane koniecznością zachowania jej przejrzystości w zakresie ujawnianych zmian prawnych. Skutki takiego działania sądu z urzędu są jednak odwracalne, bowiem osoba uprawniona z tytułu takiego wykreślonego bezprzedmiotowego prawa może na drodze procesu dochodzić przywrócenia księgi wieczystej do poprzedniego stanu<sup>42</sup>.

W prawie szwajcarskim również podstawową zasadą postępowania wieczystoksięgowego jest działanie na wniosek. Tutaj także prawo przewiduje wyjątki, kiedy to organ może działać z urzędu oraz w określonych wypadkach dokonywać wykreśleń. Zgodnie z art. 976 ZGB organ prowadzący księgę wieczystą może dokonać wykreślenia z urzędu wpisów, które utraciły moc prawną<sup>43</sup>.

---

<sup>40</sup> M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch...*, s. 488-493.

<sup>41</sup> W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 129.

<sup>42</sup> Tamże, s. 176-184.

<sup>43</sup> D. Zobl, *Grundbuchrecht ...*, s. 147-148; B.V. Schegg, *Grundbuchanmeldung...*, s. 21-27.

W prawie polskim można wskazać następujące przepisy dające uprawnienie do działania sądu z urzędu:

– art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. – sąd z urzędu dokona wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

– art. 626<sup>13</sup> § 2 k.p.c. – sprostowanie usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym;

– art. 36 ust. 3 u.k.w.h. – w razie otrzymania zawiadomienia od odpowiedniego organu sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, i będzie dalej prowadził postępowanie przynaglające;

– art. 82 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>44</sup> – wpis w księdze wieczystej dokonany z naruszeniem zakazu obciążania masy upadłości podlega wykreśleniu z urzędu;

– art. 20 ust. 3 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy<sup>45</sup> – ujawnienie w księgach wieczystych zmian wynikających z przejęcia przez m.st. Warszawę mienia połączonych gmin warszawskich następuje z urzędu;

– art. 18 u.k.w.h. – równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo;

– art. 27 ust. 2 u.k.w.h. – sprostowanie danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości;

– art. 122 u.k.w.h. – jeżeli ograniczenie możliwości rozporządzenia nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, jest nadal wpisane w księdze wieczystej, wykreślenie jego może nastąpić z urzędu;

<sup>44</sup> Dz.U. Nr 60, poz. 535.

<sup>45</sup> Dz.U. z 2002 r. Nr 41, poz. 361.

– § 11 ust. 1 rozp. wyk. – jeżeli prawo, roszczenie, inny ciężar lub ograniczenie obciąża dwie albo więcej nieruchomości, przy każdym wpisie zaznacza się to z urzędu, wymieniając wszystkie nieruchomości obciążone;

– § 11 ust. 2 rozp. wyk. – w razie założenia nowej księgi wieczystej dla części obciążonej nieruchomości bądź przeniesienia części obciążonej nieruchomości do innej księgi wieczystej, sąd z urzędu przenosi do współobciążenia wszystkie prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia ciążące na nieruchomości;

– § 11 ust. 3 rozp. wyk. – w przypadku wykreślenia prawa, roszczenia, innego ciężaru lub ograniczenia, które wygasło względem jednej nieruchomości i zostało z niej wykreślone, sąd z urzędu ujawnia ten fakt w pozostałych księgach wieczystych prowadzonych dla współobciążonych nieruchomości;

– § 11 ust. 4 rozp. wyk. – prawa, roszczenia, inne ciężary lub ograniczenia, które wygasły względem wszystkich nieruchomości obciążonych, wykreśla się z urzędu we wszystkich księgach wieczystych nieruchomości współobciążonych, mimo że został złożony wniosek o wykreślenie tylko w jednej księdze wieczystej;

– art. 9 ust. 3 ustawy z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (dalej: umig)<sup>46</sup> – urządzony dalszy tom staje się z dniem wejścia w życie ustawy dotychczasową księgą wieczystą, do której przed przekazaniem do ośrodka migracyjnego ksiąg wieczystych sąd z urzędu przenosi wpisy z księgi dawnej;

– art. 12 ust. 3 umig – jeżeli w wyniku prowadzonych czynności wyjaśniających nie doszło do określenia treści księgi wieczystej, dotychczasową księgę wieczystą zwraca się do sądu rejonowego, który niezwłocznie z urzędu podejmuje czynności zmierzające do ustalenia jej treści, a w razie ich bezskuteczności księgę zamyka;

– art. 18 ust. 1 umig – sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego;

Za cechę charakterystyczną dla naszego systemu prawnego należy uznać, że kompetencja sądu do działania z urzędu została ograniczona do

<sup>46</sup> Dz.U. Nr 42, poz. 363.

minimum. Ustawodawca przyjął, iż obowiązek dbałości o zgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinien spoczywać na właścicielach oraz innych podmiotach zainteresowanych dokonaniem stosownych wpisów na ich rzecz. Z tych przyczyn przyjęto konstrukcję, według której sąd, działając z urzędu, w razie stwierdzenia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje jedynie wpisu ostrzeżenia. 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, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej nieruchomości. Mimo tak ograniczonej kompetencji sądu do działania z urzędu należy zauważyć, że sam skutek tego działania w postaci wpisanego ostrzeżenia niesie ze sobą bardzo istotne konsekwencje. Takie bowiem ostrzeżenie wyłącza działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie mniej jednak należy zauważyć, że sama instytucja ostrzeżenia oraz przewidziane prawnie kompetencje sądu do działania z urzędu w takich wypadkach nie stanowią ingerencji w treść księgi wieczystej.

Podobne regulacje prawne dotyczące kompetencji sądu wieczystoksięgowego do działania z urzędu dotyczą także wcześniej omawianego postępowania przynaglącego. Tutaj zapewniono sądowi dopływ informacji o zmianach stanu prawnego od innych organów, ale jedyną prawną możliwością jego działania, nawet w wypadku otrzymania takiego zawiadomienia, jest wpis ostrzeżenia z urzędu. Tu również ustawodawca nie przewidział ingerencji sądu w treść praw ujawnionych w księdze wieczystej, ograniczając się do wyłączenia działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z drugiej jednak strony, chcąc zapewnić zgodność prowadzonych ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, wyposażył sąd w instrumenty prawne mające służyć nakłonieniu odpowiednich podmiotów do złożenia wniosku odzwierciedlającego zmiany, jakie zaszły w stanie prawnym nieruchomości. Takie rozwiązanie zapewnia z jednej strony bezpieczeństwo obrotu, a jednocześnie ogranicza ingerencję sądu w treść praw ujawnionych w księdze wieczystej.

Z sytuacją wprowadzania zmian, a niestosowania instytucji ostrzeżeń w polskim prawodawstwie mamy do czynienia tylko w wypadku konieczności sprostowania usterek wpisu. Sąd dokonuje sprostowania usterek

z urzędu, ale tylko tych, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Owo sprostowanie następuje w formie postanowienia sądu, na które przysługuje zażalenie do sądu drugiej instancji. Natomiast stwierdzone przed podpisaniem wpisu omyłki w jego treści prostuje się w trakcie dokonywania danego wpisu bez konieczności wydania postanowienia.

W pewnym stopniu zbliżając się do regulacji austriackiej, polski ustawodawca przewidział także możliwość ingerencji sądu wieczystoksięgowego z urzędu bezpośrednio w treść praw ujawnionych w księdze. Ta regulacja prawna jest jednak w porównaniu do austriackiej niezwykle skromna, a przede wszystkim stosowana przez polskie sądy w praktyce wyjątkowo rzadko. Normą prawną dopuszczającą ingerencję sądu z urzędu w treść praw ujawnionych w księdze jest art. 122 u.k.w.h. Przepis ten stanowi, że jeżeli ograniczenie możliwości rozporządzenia nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, jest nadal wpisane w księdze wieczystej, wykreślenie jego może nastąpić z urzędu. A. Przysiężniak proponuje na podstawie tego przepisu wykreślać stare hipoteki<sup>47</sup>. Stanowisko autora jest niedopuszczalną interpretacją rozszerzającą. Omawiany przepis stanowi wyjątek od zasady działania na wniosek, co nie pozwala stosować takiej interpretacji, zezwala on tylko na wykreślanie ograniczeń w rozporządzaniu<sup>48</sup>, a nie innych praw i obciążeń wpisywanych do księgi wieczystej, jak na przykład hipoteka. Ustawa o księgach wieczystych wyraźnie rozróżnia te pojęcia, na co wskazuje treść art. 25 u.k.w.h., gdzie ograniczenia w rozporządzaniu zostały wymienione jako odrębny element stanu prawnego nieruchomości ujawniany w księdze wieczystej.

Przyglądając się powyżej wskazanym regulacjom prawnym i rozwiązaniom zastosowanym przez polskiego ustawodawcę, nie trudno dostrzec, że pozostawia on w rękach samych zainteresowanych konieczność dbałości o zgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, poprzestając w pozostałych wypadkach na łagodzeniu skutków ich opieszałości w postaci wpisu

---

<sup>47</sup> A. Przysiężniak, *Przenoszenie wpisów z dawnych ksiąg wieczystych*, Monitor Prawniczy 2005, nr 5, s. 175-176.

<sup>48</sup> Szerzej na temat rozróżnienia tych pojęć zob. P. Mysiak, *Stan...*, s. 96-117.

ostrzeżeń, a co za tym idzie, wyłączeniem działania rękąmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Podmioty zainteresowane, głównie właściciele nieruchomości, mogą w dwojaki sposób poprzez swoje działania dbać o to, by księga wieczysta dla ich nieruchomości odzwierciedlała rzeczywisty stan prawny. Po pierwsze, mogą, a niekiedy są zobowiązani do składania wniosków o dokonanie stosownych zmian odzwierciedlających rzeczywiste zmiany prawne w zakresie nieruchomości. Po drugie, w sytuacji gdy mimo dołożenia należytej staranności w składaniu stosownych wniosków dostrzegą, że księga wieczysta nie odzwierciedla stanu prawnego rzeczywistego, ustawodawca przewidział możliwość podjęcia działań zmierzających do jej sprostowania.

#### **IV. Podsumowanie**

W naszym systemie prawnym można wskazać cztery grupy praw ze względu na reżim ich ujawniania w księdze wieczystej:

1. Prawa, w stosunku do których obowiązuje wpis konstytutywny.
2. Własność.
3. Prawa ujawnione już w księdze wieczystej.
4. Pozostałe prawa.

Wymóg wpisu konstytutywnego stanowi bardzo efektywne rozwiązanie zapewniające aktualizację treści księgi wieczystej. W naszym systemie prawnym takie przypadki stanowią jednakże wyjątek. W tej grupie, w przypadku gdy podstawą wpisu jest akt notarialny, ustawodawca zapewnił wnioskodawcy pomoc notariusza (nakładając wręcz obowiązek) w sporządzeniu i przesłaniu wniosku oraz pobraniu opłaty sądowej.

Jako że zasadą jest wpis o charakterze deklaratywnym, należało wypracować inne metody zapewnienia ujawnienia rzeczywistego stanu prawnego. W art. 35 ust. 1 u.k.w.h. nałóżono na właściciela nieruchomości obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej. Sankcją za niedopełnienie tego obowiązku jest odpowiedzialność cywilna właściciela wobec osób trzecich, które poniosły szkodę powstałą na skutek takiego nieujawnienia, określona w art. 35 ust. 2 u.k.w.h. Jako że sam obowiązek zagrożony tylko sankcją odpowiedzialności nie zapewniłby ujawnienia prawa własności, ustawodawca, wykorzystując fakt konieczności zachowania formy aktu notarialnego do przeniesienia tego prawa, nakazał notariuszowi w takim

dokumencie zawrzeć wnioski o wpis, pobrać opłatę i zgłosić to we właściwym sądzie rejonowym.

Uzupełnienie tych rozwiązań stanowi postępowanie przynagłające, które ma zapewnić ujawnienie zmian zachodzących w wyniku zdarzeń innych niż czynności prawne, które zostaną ujawnione w postępowaniu przed innymi organami.

Obowiązek zawarcia wniosku o wpis dotyczy aktów notarialnych obejmujących czynności mające za przedmiot prawa już ujawnione w księdze wieczystej. W tym wypadku notariusz pobiera opłatę za wpis i przesyła akt notarialny właściwemu sądowi. Stanowi to pewien środek zapewnienia zgodności z rzeczywistym stanem prawnym ujawnionych już praw innych jak rzeczowe, ponieważ w stosunku do tamtych, o ile są już ujawnione, obowiązuje wymóg wpisu konstytucyjnego.

Jak widać z przedstawionych powyżej rozważań, złożenie wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest tak do końca zależne od woli wnioskodawcy. Ustawodawca, wykorzystując rozwiązania materialnoprawne (zasada wpisu, obowiązek ujawnienia) lub proceduralne (obowiązki notariusza, postępowanie przynagłające), w określonych wypadkach, dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, nie pozostawia innego wyjścia. Warto tu wskazać, że polskie prawo bardziej kładzie w tym względzie nacisk na rozwiązania proceduralne.

Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego rozumiane instytucjonalnie nie niesie w sobie tak ogromnego i specyficznego znaczenia dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, jakie daje się wywnioskować poprzez szersze spojrzenie i analizę. Z reguły kojarzy się z zainicjowaniem postępowania jurysdykcyjnego, zmierzającego do osiągnięcia założonego przez wnioskodawcę efektu. Cel jednak, jaki przyświecał ustawodawcy (zapewnienie bezpieczeństwa obrotu), pozwolił momentowi zainicjowania nadać o wiele szersze znaczenie. Stało się tak poprzez przyjęcie prawnych regulacji dotyczących sposobu inicjowania postępowania wieczystoksięgowego, które w tym znaczeniu tworzą pewien zamknięty system. Ustawodawca, przyjmując poszczególne współpracujące czy wzajemnie uzupełniające się przepisy, przyczynił się także do powstania wyjątkowości, o jakiej można mówić w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego. Ta wyjątkowość czy specyfika wyraża się przede wszystkim w sposobie, w jaki uregulowano zainicjowanie postępowania

wieczystoksięgowego. Z jednej strony zachowano wnioskowy tryb, a z drugiej w określonych wypadkach uprawnienie do jego zainicjowania przeistoczono za pośrednictwem szeregu przepisów w obowiązek. Istota zaś i szczególne znaczenie, jakie można w związku z tym przypisać wszczęciu postępowania wieczystoksięgowego, sprowadza się do zapewnienia ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości, a poprzez to wprost do zapewnienia bezpieczeństwa obrotu.