

AGNIESZKA MAZIARZ

Formalizm w postępowaniu wieczystoksięgowym

Difin

Formalizm w postępowaniu wiczystoksięgowym

AGNIESZKA MAZIARZ

Formalizm w postępowaniu wieczystoksięgowym

Difin

Copyright © by Difin SA
Warszawa 2012

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie
i rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy
bez zgody wydawcy zabronione.

Recenzja:
Prof. dr hab. Andrzej Zieliński

Redaktor prowadząca:
Renata Fleszar

Korekta:
Małgorzata Kryska-Mosur

ISBN 978-83-7930-185-0

Difin SA
Warszawa 2012
00-768 Warszawa, ul. F. Kostrzewskiego 1
tel. 22 851 45 61, 22 851 45 62
fax 22 841 98 91
www.difin.pl
Skład i łamanie: Edit sp. z o.o.
Wydrukowano w Polsce

SPIS TREŚCI

WYKAZ SKRÓTÓW	9
Akty prawne	9
Inne	10

WSTĘP	13
--------------------	----

Rozdział I

POJĘCIE I FUNKCJA POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO	17
1. Pojęcie postępowania wieczystoksięgowego	17
2. Elementy postępowania wieczystoksięgowego	20
3. Pojęcie wymagań prawnych czynności postępowania	26
4. Cel, funkcja i znaczenie postępowania wieczystoksięgowego	26
5. Istota i znaczenie prawnoprocesowe formalizmu postępowania wieczystoksięgowego	34
6. Granice formalizmu procesowego w postępowaniu wieczystoksięgowym	37
7. Źródła postępowania wieczystoksięgowego	39
7.1. Kodeks postępowania cywilnego i inne źródła postępowania wieczystoksięgowego	39
7.2. Judykatura i literatura	41

Rozdział II

ZASTOSOWANIE PROCEDURY WIECZYSTOKSIĘGOWEJ	42
1. Zasięg terytorialny i temporalny przepisów postępowania wieczystoksięgowego	42
2. Dopuszczalność drogi sądowej oraz właściwość sądów	44

Rozdział III

ZASADY I PRZESŁANKI POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO	46
1. Pojęcie i znaczenie zasad postępowania wieczystoksięgowego	46
2. Zasada rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym	54
3. Zasada działania sądu wieczystoksięgowego na wniosek i w granicach wniosku	57
4. Zasada równouprawnienia uczestników postępowania	60
5. Zasada mocy wstecznej wpisu	62
6. Zasada ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego	62
7. Zasada formalizmu procesowego	64
8. Zasada pisemności	67
9. Zasada prawdy	68
10. Zasada dyspozytywności	70
11. Zasada ekonomiki procesowej	72
12. Przesłanki postępowania wieczystoksięgowego	73

Rozdział IV

PODMIOTY POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO	76
1. Sąd	76
2. Referendarz sądowy	79
3. Inne podmioty	86
4. Uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego	88

Rozdział V

PRZEDMIOT POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO	99
---	----

Rozdział VI**FORMA CZYNNOŚCI, CZAS I MIEJSCE DOKONANIA CZYNNOŚCI**

ORAZ SKUTKI NIEZACHOWANIA WYMAGANEJ FORMY	104
1. Granice formalizmu procesowego w postępowaniu wieczystoksięgowym	104
2. Pojęcie formy czynności procesowych	106
3. Forma czynności procesowych podejmowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym	107
4. Forma pisemna czynności postępowania wieczystoksięgowego	111
5. Kwalifikowana forma pisemna (formularze)	123
6. Pisma procesowe wnoszone na nośniku elektronicznym	126
7. Wykładnia czynności procesowych	127
8. Miejsce i czas dokonania czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym	129

9. Skutki procesowe niezachowania wymaganej formy w postępowaniu wieczystoksięgowym	135
10. Rodzaje rygorów procesowych	142

Rozdział VII

POSTĘPOWANIE PRZED SĄDEM PIERWSZEJ INSTANCJI	144
1. Uwagi wstępne	144
2. Postępowanie o założenie księgi wieczystej	144
3. Postępowanie o wpis do księgi wieczystej	148
3.1. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego	148
3.2. Odrzucenie wniosku	159
3.3. Cofnięcie wniosku	162
4. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego	166
5. Skutki wniesienia wniosku, wzmianka o wniosku w księdze wieczystej	169
6. Kolejność rozpoznania wniosków o wpis	172

Rozdział VIII

DOWODY W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM	174
1. Uwagi wstępne	174
2. Dowód z dokumentu	175
2.1. Akty notarialne	177
2.2. Orzeczenia sądu	180
2.3. Decyzje administracyjne	183
2.4. Zaświadczenia	187
2.5. Dokument z podpisem notarialnie poświadczonym	188
3. Przepis prawa jako podstawa wpisu do księgi wieczystej	189
4. Fakty powszechnie znane	191

Rozdział IX

ORZECZENIA	193
1. Uwagi wstępne	193
2. Wezwania i zawiadomienia w formie pisemnej	194
3. Orzeczenia rozstrzygające sprawę co do istoty	196
4. Postanowienia kończące postępowanie w sprawie	201
5. Postanowienia wydane w toku postępowania	203
6. Sprostowanie orzeczeń	208
7. Uzupełnienie orzeczeń	211
8. Wykładnia wpisu	214
9. Prawomocność orzeczeń i moc wiążąca	215

10. Wykonalność i skuteczność orzeczeń w postępowaniu wieczystoksięgowym	217
11. Uchylenie podstawy prawnej wpisu	218

Rozdział X

RODZAJE WPISÓW DO KSIĄG WIECZYSTYCH	219
1. Oznaczenie nieruchomości	219
2. Wpis prawa własności	221
3. Wpis prawa użytkowania wieczystego	223
4. Wpis roszczeń i praw osobistych	226
5. Wpis ograniczonych praw rzeczowych	227
5.1. Uwagi wstępne	227
5.2. Wpis użytkowania	229
5.3. Wpis i wykreślenie służebności	230
5.4. Hipoteka	235
5.5. Własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu	239

Rozdział XI

ŚRODKI ZASKARŻENIA W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM	248
1. Skarga na orzeczenie referendarza sądowego	248
2. Apelacja	266
3. Zażalenie	275
4. Skarga kasacyjna	282

Rozdział XII

OCENA STOPNIA SFORMALIZOWANIA	284
1. Wyznaczniki dopuszczalnych granic formalizmu procesowego	287

WNIOSKI	293
----------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	297
---------------------------	------------

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
k.k.	ustawa z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 1997 r. Nr 88, poz. 553 z późn. zm.)
k.p.	ustawa z dnia 26 czerwca 1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 1998 r. Nr 21, poz. 94 z późn. zm.)
k.p.a.	ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)
k.p.c.	ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
k.r.o.	ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy
k.r.s.	ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. – o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.)
k.s.h.	ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
ord. pod.	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)
pr. bank.	ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.)
pr. geod. i kart.	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. z Dz.U. z 2010 r. Nr 193 poz. 1287)
pr. ks.w.	dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320)
pr. not.	ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.)

pr. spół.	ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.)
p.u.n.	ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 z późn. zm.)
u.g.n.	ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.)
u.g.w.	ustawa z dnia 9 kwietnia 1983 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu (tekst. jedn. Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127)
u.k.s.c.	ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z dnia 1 września 2005 r. Nr 167, poz. 1398)
u.k.w.h.	ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
u.p.a.	ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2002 r. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.)
u.p.w.	ustawa z dnia 3 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz.U. z dnia 5 lutego 1946 r. Nr 3, poz. 17)
u.s.m.	Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. – o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.)
u.s.p.	ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. 2001 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.)
u.s.u.s.	ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jedn. Dz.U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74 z późn. zm.)
u.w.l.	ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903)

Inne

MoP	„Monitor Prawniczy”
NP	„Nowe Prawo”
PiP	„Państwo i Prawo”
PS	„Przegląd Sądowy”
reg. sąd	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2007 r. Nr 38, poz. 249)
rozp. elektr.	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych

- w systemie informatycznym (Dz.U. z dnia 17 września 2003 r. Nr 162, poz. 1575)
- rozp. form. wn. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym (Dz.U. z 2003 r. Nr 156, poz. 1527)
- rozp. wyk. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. z dnia 21 września 2001 r., Nr 102, poz. 1122 ze zm.; Dz.U. z 2003 r. Nr 176, poz. 1721)
- S.C. „Studia Cywilistyczne”
- zarz. w spr. org. zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.U. z dnia 31 grudnia 2003 r. Nr 5, poz. 22 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie jest omówieniem zagadnień związanych z przebiegiem postępowania wieczystoksięgowego¹, które na skutek zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 11 maja 2001 r. przepisy dotyczące postępowania wieczystoksięgowego zostało włączone do kodeksu postępowania cywilnego (księga druga, tytuł I i Tytuł II, dział III, rozdział 6.).

W zasadzie przepisy postępowania wieczystoksięgowego zostały przeniesione z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece w niezmienną treść. Postępowanie wieczystoksięgowe to nie tylko przepisy zamieszczone w Rozdziale Postępowanie wieczystoksięgowe (art. 626¹–626¹³ k.p.c., ale również przepisy art. 398²²–398²³ i art. 518¹ k.p.c., art. 518 k.p.c. i art. 509¹ k.p.c., które również zostały omówione w niniejszej monografii.

Należy podkreślić, że w obrocie nieruchomościami sprawne, a nawet szybkie załatwianie wniosków wieczystoksięgowych ma pierwszoplanowe znaczenie. Księga wieczysta służy bowiem rejestracji wszystkich praw dotyczących nieruchomości, co zmierza do sprawnego obrotu nieruchomościami, a także daje gwarancję prawidłowego i szybkiego rozwoju gospodarczego². Należy również zwrócić uwagę na to, że postępowanie wieczystoksięgowe spełnia doniosłą rolę w systemie prawnym, stwarza bowiem przesłanki do uporządkowania i ujawnienia stanu prawnego nieruchomości. Postępowanie to obejmuje wiele czynności o niebagatelnym znaczeniu dla obywateli, co stanowi realizację zasadniczych funkcji państwa.

Celem pracy jest wykazanie szczególnych cech postępowania wieczystoksięgowego jako postępowania nieprocesowego ze wskazaniem, że ma ono charakter sformalizowany. Zasada formalizmu procesowego została zamieszczona w poszczególnych rozwiązaniach procesowych, których zadaniem jest przyspieszenie przebiegu procesu

¹ Szerzej o księgach wieczystych A. Menes, *Wiadomości wstępne dotyczące ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1994, nr 4, s. 58.

² O funkcji ksiąg wieczystych A. Szpunar, *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, „PiP” 1983, nr 5; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988; A. Oleszko, *Pewność obrotu prawnego nieruchomościami a zasada wpisu w księdze wieczystej*, „Rejent” 1998, nr 6.

zmierzającego do zarejestrowania aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Nie tylko wprowadzenie stałych opłat sądowych od wpisu do księgi wieczystej, ale również wprowadzenie formularzy wniosków, zarządzenie zwrotu wniosku w razie braku opłaty sądowej, a także ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego ma spowodować szybkie i sprawne dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Autorka tej publikacji podjęła próbę odpowiedzi na pytanie, na ile udało się ustawodawcy usprawnić przebieg postępowania wieczystoksięgowego poprzez wprowadzenie nowych rozwiązań procesowych, dlatego w dalszej części będą szczegółowo omawiane poszczególne rozwiązania procesowe, z uwzględnieniem ich specyfiki, a także ze wskazaniem na ich sformalizowany charakter.

Wniosek o wpis w księdze wieczystej oraz dokumenty stanowiące podstawę wpisu podlegają kontroli sądu nie tylko pod względem formalnym, ale również merytorycznym. Choć zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest ograniczony jedynie do badania treści wniosku, treści i formy dokumentów dołączonych do wniosku, kontrola ta nie jest pozbawiona analizy merytorycznej stanu prawnego nieruchomości, którego ujawnienie w księdze wieczystej musi być zgodne z aktualnym stanem prawnym nieruchomości.

Jednocześnie celem pracy było zgromadzenie poglądów doktryny i judykatury dających jak najobszerniejszą wiedzę o postępowaniu przewidzianym tylko dla kategorii spraw związanych z wpisem praw do księgi wieczystej. Praca zawiera również własne poglądy i przemyślenia wynikające zarówno z praktyki sędziego wieczystoksięgowego, jak również z oceny i analizy dotychczas wyrażonych poglądów w kwestiach spornych. Przedstawione przeze mnie tezy nie ograniczają się jedynie do analizy przepisów regulujących bieg postępowania wieczystoksięgowego, ale również stanowią próbę poszukiwania takich rozwiązań dotyczących stosowania przepisów wieczystoksięgowych, które zapewniałyby realizację szeroko rozumianej zasady praworządności.

Postępowanie wieczystoksięgowe powinno realizować zasadę „prawa do sądu”. Zasada ta wyrażona w art. 6 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności została implementowana do rodzimego systemu prawnego nadawszy tej zasadzie rangę konstytucyjną. Każdy obywatel powinien mieć prawo do sprawiedliwego i szybkiego rozpatrzenia jego sprawy. Oznacza to, że może dochodzić swych praw przed „właściwym, niezależnym, bezstronnym i niezawisłym sądem”. Postępowanie wieczystoksięgowe zapewnia realizację tej zasady poprzez sprawne rozpoznanie wniosku o wpis do księgi wieczystej i ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

Przedmiotem niniejszego opracowania są zagadnienia związane z formalizmem postępowania wieczystoksięgowego. Dla sprecyzowania przedmiotu badań konieczne było zdefiniowanie czym jest postępowanie wieczystoksięgowe, dlatego też konieczne było określenie celu oraz funkcji jakie pełni to postępowanie w życiu społecznym. Przedstawienie przedmiotu badań wymagało dokonania analizy elementów postępowania wieczystoksięgowego na gruncie dogmatyki tego postępowania oraz

na płaszczyźnie teorii prawa wzbogaconej o wydźwięk praktyczny poszczególnych regulacji. Scharakteryzowanie postępowania wieczystoksięgowego jako przedmiotu badań dało możliwość w późniejszym etapie określenia istoty i znaczenia prawnoprosesowego formalizmu. W opracowaniu przyjęto, że postępowanie wieczystoksięgowe składa się z czynności konwencjonalnych i postawiono pytanie, o to jakie wymagania prawne stawiane są poszczególnym czynnościom procesowym dla spełnienia warunku prawidłowości, a w konsekwencji ich skuteczności. Kluczowym zagadnieniem niniejszej pracy jest wyjaśnienie istoty i znaczenia prawnoprosesowego formalizmu postępowania wieczystoksięgowego. Dla przedstawienia tego stało się konieczne objęcie przedmiotem badania wszystkich instytucji procesowych tego postępowania i analizy ich pod kątem sformalizowania. Wymagania dla prawnych czynności postępowania wieczystoksięgowego dotyczą przede wszystkim formy czynności procesowych. Należy zauważyć, że każda forma jest determinowana przestrzenią i czasem, które wyznaczają granice funkcjonowania i oddziaływania danej formy. Przekroczenie tych granic jest naruszeniem formy co skutkuje ograniczeniem zasady formalizmu procesowego. Czas i przestrzeń dokonania czynności procesowej wyznaczają granice jej funkcjonowania.

Dokonanie czynności prawnej w dwóch różnych miejscach może zdecydować o potraktowaniu tych czynności jako dwóch różnych, dlatego postępowanie wieczystoksięgowe reguluje nie tylko formę, ale czas i miejsce dokonania danej czynności procesowej. Z tych też względów przedmiotem analizy jest nie tylko forma, ale czas i miejsce dokonywana czynności procesowej. Każda konwencjonalna procedura powinna określać konieczne warunki prawidłowości podejmowanych czynności procesowych i rodzaje rygorów procesowych w razie nieprawidłowego przebiegu tych czynności³.

Z tego powodu przedmiotem badania są nie tylko wymagania co do formy, miejsca i czasu podejmowania czynności postępowania wieczystoksięgowego, ale również rygory procesowe stosowane w razie niespełnienia określonych wymagań. Podjęto jednocześnie próbę ustalenia granic dopuszczalnego formalizmu procesowego oraz oceny czy stopień sformalizowania tego postępowania nie narusza zasady sprawiedliwości proceduralnej i zmierza do osiągnięcia celu tego postępowania.

Przedmiot opracowania wpłynął na wybór metod badawczych. Ustalenie wymogów co do formy, miejsca i czasu czynności postępowania cywilnego oraz rygorów w razie ich niespełnienia narzuca przede wszystkim posługiwanie się metodą językową⁴. Zasadniczo można powiedzieć, że to język pozwala na zrozumienie istoty czynności postępowania wieczystoksięgowego. Bez języka w zasadzie nie byłoby tych

³ Tak: S. Cieślak, *Formalizm postępowania cywilnego*, Warszawa 2008, s. XXXIV.

⁴ M. Heidegger założył, że rozumienie realizuje się w języku, a sama wykładnia jest formą kształcenia się tego rozumienia, „język jest domem bycia” to sformułowanie miało w sposób dosadny określić rolę języka w rozumieniu różnych pojęć, cyt. za: J. Stelmach, B. Brożek, *Metody prawnicze*, Kraków 2004, s. 251.

czynności. Czynności te przyjmują faktyczny wymiar za pomocą przekazu językowego, a ich zrozumienie zależy od prawidłowego zrozumienia języka. W postępowaniu wieczystoksięgowym znaczenie słowa jest przekazywane w postaci pisma również w formie elektronicznej. Czynności postępowania wieczystoksięgowego są wypowiedziami językowymi. Dlatego język określa byt czynności procesowych i pozwala zrozumieć znaczenie tych czynności w tym postępowaniu.

W pracy posłużono się metodą logiki, analizy, argumentacji i hermeneutyki.

Posłużono się analizą lingwistyczną mając na względzie formę wypowiedzi językowych. Znaczenie tych wypowiedzi badano biorąc pod uwagę analizę socjolingwistyczną i juryslingwistyczną⁵. Zastosowano również metodę analizy prawnopównawczej z instytucjami procesowymi unormowanymi w innych postępowaniach cywilnych (np. w postępowaniu upominawczym i nakazowym). Skorzystano także z metod argumentacyjnych⁶. Badając znaczenie poszczególnych instytucji posłużono się zasadami logiki formalnej a także hermeneutyki prawniczej⁷. W niektórych wypadkach należało się uciec do analizy historycznej, szukając genezy niektórych rozwiązań procesowych. Należy bowiem podkreślić, że zastosowanie szeregu metod prawniczych daje gwarancje pełnego i wnikliwego wyjaśnienia tematu. Badanie formalizmu procesowego w postępowaniu wieczystoksięgowym wymaga przedstawienia jego złagodzenia lub obostrzenia w poszczególnych instytucjach. Tym samym konieczne jest przytaczanie przykładów poszczególnych regulacji dotyczących formy, miejsca i czasu podejmowania czynności procesowych, a także rygorów w razie ich niespełnienia.

Na treść niniejszego opracowania składają się nie tylko reguły metodyczne i prakseologiczne zawarte w kodeksie postępowania cywilnego w przepisach ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, regulaminowych i instrukcyjnych, ale wykorzystany został również dorobek nauki, orzecznictwa Sądu Najwyższego i Naczelnego Sądu Administracyjnego.

⁵ Metody te zostały zapoczątkowane przez J.L. Austina, *How To Do Things with Words*, Oxford 1962, a następnie rozwinięte przez: J. Searle, *Speech Act*, Cambridge 1977.

⁶ J. Stelmach, *Kodeks argumentacyjny dla prawników*, wyd. II, Karków 2003, s. 33.

⁷ Szerzej o metodach badawczych: J. Stelmach, B. Brożek, *Metody prawnicze*, Kraków 2004, s. 123.

POJĘCIE I FUNKCJA POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

1. Pojęcie postępowania wieczystoksięgowego

Dla przeprowadzenia analizy zagadnień związanych z formalizmem postępowania wieczystoksięgowego¹ konieczne jest ustalenie czym jest postępowanie wieczystoksięgowe, a zatem wskazanie co jest przedmiotem badania pod kątem formalizmu. Należy zatem określić elementy postępowania wieczystoksięgowego jako celu i funkcji, jakie pełni to postępowanie w życiu społecznym. Formalizm może być rozpatrywany nie tylko w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego, ale w stosunku do wszelkich postępowań sądowych, administracyjnych i innych postępowań. Mówimy zatem o formalizmie postępowania karnego, cywilnego, podatkowego itd. W niniejszej pracy ograniczono badanie formalizmu do pewnego rodzaju postępowania cywilnego, jakim jest postępowanie wieczystoksięgowe.

W zasadzie w doktrynie nie stworzono jeszcze definicji postępowania wieczystoksięgowego. Podejmując próbę zdefiniowania tego postępowania należy sięgnąć do definicji postępowania cywilnego, które stworzyła nauka prawa m.in. M. Waligórski²,

¹ Z momentem pojawienia się ksiąg wieczystych skodyfikowano także postępowanie wieczystoksięgowe. Tak więc procedura regulująca przebieg postępowania o wpis w księdze wieczystej była nieodłącznym elementem prawa materialnego regulującego ustrój ksiąg wieczystych. W Polsce księgi wieczyste pojawiły się z końcem XVIII w. Ustrój ksiąg wieczystych regulowały: pruska ordynacja hipoteczna 1783 r., ruska ordynacja gruntowa z 1792 r., ogólnoniemiecka ordynacja ksiąg gruntowych z 1897 r., austriacka ustawa o księgach gruntowych z 1871 r., Kodeks Napoleona od 1807 r., od 1818 r. na terenie Królestwa Polskiego obowiązywała ustawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach, od 1947 obowiązywał dekret z 11 października 1946 r. prawo rzeczowe, prawo o księgach wieczystych i przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych.

² Stwierdził, że procesem w znaczeniu ogólnym nazywamy prawnie uregulowany kompleks czynności zmierzających do ochrony porządku prawnego zarówno przez konkretyzowanie norm prawnych, jak i przez ich urzeczywistnienie. M. Waligórski, *Polskie prawo procesowe cywilne. Funkcja i struktura procesu*, Warszawa 1947, s. 13.

W. Broniewicz³, H. Dolecki⁴, W. Siedlecki⁵, J. Jodłowski⁶, S. Włodyka⁷. Mając na względzie definicje postępowania cywilnego zaproponowane przez wyżej wymienionych autorów, postaram się zdefiniować postępowanie wieczystoksięgowe.

Po pierwsze postępowanie wieczystoksięgowe jest działalnością człowieka stanowiącą kompleks czynności ludzkich, na które składa się działalność organów i uczestników tego postępowania.

Po drugie, jest to działanie celowe, cel tego działania to ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

Po trzecie jest to działanie uregulowane prawnie, a zatem nie ma w sobie elementu dowolności. Te trzy elementy wyznaczają pewien obraz tego postępowania i stanowią istotne składniki definicji. Dodać należy jeszcze, że postępowanie wieczystoksięgowe dotyczy rozpoznawania wniosków o wpis do księgi wieczystej, można powiedzieć, że jest prawnie zorganizowanym działaniem ludzkim zmierzającym do ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Kodeks postępowania cywilnego nie wypracował pojęcia sprawy wieczystoksięgowej, jednak w oparciu o przepisy rozdziału dotyczącego postępowania wieczystoksięgowego, można takie pojęcie zdefiniować. Aby zdefiniować postępowanie wieczystoksięgowe należy w pierwszej kolejności wskazać, z jakich elementów się składa.

Postępowanie wieczystoksięgowe składa się ze zdarzeń procesowych, które mają wpływ na przebieg i wynik tego postępowania oraz z czynności procesowych,

³ Postępowanie cywilne jest prawnie zorganizowanym działaniem ludzkim służącym załatwieniu spraw cywilnych, przy czym przez załatwienie tych spraw autor rozumie rozpoznanie tych spraw, przymusowe wykonywanie orzeczeń sądowych i innych aktów w tych sprawach oraz dokonywanie innych czynności w tych sprawach. W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2006, s. 19.

⁴ Postępowanie cywilne jest działaniem uprawnionych organów przy udziale zainteresowanych podmiotów, skierowanym na ochronę ich interesów w zakresie prawa cywilnego, rodzinnego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych. H. Dolecki, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2006, s. 17.

⁵ Postępowanie cywilne to całość różnego rodzaju postępowań sądowych i pozasądowych, która służy realizacji norm prawa cywilnego, prawa rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych. W. Siedlecki, [w:] Z. Świeboda, W. Siedlecki, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2001, s. 26–27.

⁶ Postępowanie cywilne jest prowadzoną w określonych prawem formach działalnością sądów i innych właściwych organów oraz występujących przed tymi organami stron i innych zainteresowanych osób, zmierzająca do realizacji stosunków prawa cywilnego, rodzinnego i prawa pracy oraz do ochrony wynikających z tych stosunków praw podmiotowych. J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Witz, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2005, s. 21–22.

⁷ Postępowanie cywilne jest to każde prawnie unormowane postępowanie, którego głównym i samodzielny przedmiot są sprawy cywilne, którego funkcje, organ rozstrzygający, struktura, naczelną zasady postępowania ukształtowane są w sposób uwzględniający szczególne właściwości spraw cywilnych. S. Włodyka, *Pojęcie postępowania cywilnego i jego rodzaje. Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*, pod red. J. Jodłowskiego, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 239–252.

które są działaniem skierowanym na sprowadzenie pewnych skutków w tym postępowaniu⁸.

Definicja sprawy wieczystoksięgowej będzie zatem oparta zarówno na szeregu przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego, jak i na praktyce wieczystoksięgowej.

Sprawą wieczystoksięgową jest sprawa wszczęta na wniosek i zmierzająca do ujawnienia aktualnego stanu prawnego nieruchomości poprzez rejestrację wpisu w treści księgi wieczystej. Natomiast postępowanie wieczystoksięgowe jest to szereg czynności procesowych zmierzających do zarejestrowania wpisu w księdze wieczystej.

Postępowanie wieczystoksięgowe jest szczególnym rodzajem postępowania cywilnego⁹. Przepisy regulujące bieg postępowania zmierzającego do dokonania wpisu do księgi wieczystej były zamieszczone w treści ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁰. Ustawodawca rozróżniał dwa rodzaje postępowań: postępowanie dotyczące wpisu do księgi wieczystej (od art. 37 do art. 58 u.k.w.h.) i postępowanie o założenie księgi wieczystej (art. 59 do art. 64 u.k.w.h.). Nowelizacja z dnia 11 maja 2001 r. ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹¹ bez istotnych zmian merytorycznych przeniosła przepisy dotyczące postępowania wieczystoksięgowego do rozdziału 6, tytułu II, działu III księgi drugiej kodeksu postępowania cywilnego. Przepisy art. 59–64 u.k.w.h zostały uchylone, a przepisy dotyczące zakładania ksiąg wieczystych są obecnie zamieszczone w art. 626⁸ § 10 k.p.c. oraz w paragrafach: 2, 5 ust. 1, 11 ust. 2, 19–25, 31 ust. 1 pkt 8, 36 ust. 2, 51a–53, 61 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.) oraz w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 162, poz. 1575)¹².

Zamieszczenie przepisów postępowania wieczystoksięgowego w kodeksie postępowania cywilnego ma niebagatelne znaczenie procesowe, gdyż do tego postępowania mają zastosowanie przepisy postępowania nieprocesowego (art. 506–525 k.p.c.), przepisy normujące bieg postępowania w sprawach z zakresu prawa rzeczowego (art. 606–608 k.p.c.) oraz na mocy art. 13 § 2 k.p.c., mają odpowiednie zastosowanie

⁸ M. Waligórski odróżnia czynności procesowe od innych zdarzeń procesowych kierując się kryterium świadomości i celowości zachowania określonego podmiotu, które jest skierowane na wywołanie określonego skutku procesowego. M. Waligórski, *Polskie prawo...*, op. cit., s. 555.

⁹ Szerzej o pojęciu postępowania cywilnego S. Włodyka, *Pojęcie postępowania...*, op. cit., s. 233. W. Siedlecki, *System prawa procesowego cywilnego. Zaskarżanie orzeczeń sądowych*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1986.

¹⁰ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.

¹¹ Dz.U. z 2001 r. Nr 63, poz. 635.

¹² Tak: S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 214.

przepisy o procesie. Taka konstrukcja świadczy o tym, że postępowanie wieczystoksięgowe nie jest czymś oderwanym od całego procesu cywilnego, a także, że w sytuacjach nieuregulowanych w tym postępowaniu mają zastosowanie przepisy postępowania cywilnego¹³.

2. Elementy postępowania wieczystoksięgowego

Aby zdefiniować postępowanie wieczystoksięgowe należy w pierwszej kolejności wskazać, z jakich elementów się składa.

Jak już wyżej wspomniano postępowanie wieczystoksięgowe składa się ze zdarzeń procesowych, które mają wpływ na przebieg i wynik tego postępowania oraz z czynności procesowych, które są działaniem skierowanym na sprowadzenie pewnych skutków w tym postępowaniu¹⁴.

Czynności procesowe stanowią elementy, z których składa się postępowanie wieczystoksięgowe, i za pomocą których ono powstaje, rozwija się i wywiera skutki. Za czynność procesową należy uznać każdą czynność podmiotów procesowych, która według przepisów postępowania wieczystoksięgowego może wywrzeć skutki dla tego postępowania jako aktu prawnego złożonego¹⁵. Według W. Berutowicza¹⁶ za czynność procesową należy uznać celowe i świadome zachowanie się, zmierzające do spowodowania określonego rezultatu prawnego w postępowaniu sądowym, który to rezultat może polegać na kształtowaniu rozwoju procesu lub wpływaniu na treść rozstrzygnięcia. Autor ten podkreśla jednocześnie, że czynności procesowe są to tylko te elementy działania podmiotów postępowania cywilnego, które podejmowane są dla wywołania określonych skutków prawnopprocesowych na podstawie odpowiednich uprawnień lub w wykonaniu obowiązków procesowych, w formie uregulowanej przez prawo procesowe. Najistotniejsze znamiona czynności procesowych to cel i forma prawnego działania podmiotów postępowania¹⁷. Z. Resich¹⁸ podkreślił natomiast, że przy definiowaniu czynności procesowych należy wziąć pod uwagę stronę

¹³ Komentarz do postępowania wieczystoksięgowego został zamieszczony również w opracowaniach dotyczących skomentowania całego przebiegu postępowania cywilnego T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Tom II*, Warszawa 2002, s. 257–277; A. Zieliński, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II*, Warszawa 2005, s. 296–320.

¹⁴ M. Waligórski odróżnia czynności procesowe od innych zdarzeń procesowych kierując się kryterium świadomości i celowości zachowania określonego podmiotu, które jest skierowane na wywołanie określonego skutku procesowego. M. Waligórski, *Polskie prawo...*, op. cit., s. 555.

¹⁵ Szerzej o czynnościach procesowych W. Siedlecki, *Czynności procesowe*, „PiP” 1951, nr 11.

¹⁶ W. Berutowicz, *Znaczenie prawne sądowego dochodzenia roszczeń*, Warszawa 1984, s. 229.

¹⁷ Ibidem, s. 228.

¹⁸ Z. Resich, *Istota procesu cywilnego*, Warszawa 1985, s. 53–60.

podmiotową, czynność procesowa może bowiem powstać wyłącznie w wyniku działania podmiotu procesowego oraz stroną formalną, jako że czynność procesowa musi spełniać wymagania co do formy przewidzianej przez przepisy proceduralne. Także W. Broniewicz¹⁹ uznał czynności postępowania cywilnego jako elementy, z których składa się postępowanie cywilne. Autor ten podzielił czynności postępowania cywilnego na czynności procesowe oraz czynności egzekucyjne. I tak czynności procesowe są to czynności organów procesowych i uczestników postępowania, a czynnościami egzekucyjnymi są wyłącznie czynności organu egzekucyjnego. Cechami czynności procesowych jest to, że pochodzą od podmiotów postępowania, muszą być wyrażone w odpowiedniej formie, musi istnieć wola i świadomość skutków podejmowanej czynności u danego uczestnika²⁰. Tak więc także na postępowanie wieczystoksięgowe składają się poszczególne czynności procesowe. Powstaje jednak pytanie, co jest pojedynczym elementem postępowania wieczystoksięgowego, czy jest nim pojedynczy zabieg czy też kilka zabiegów tzw. czynów prostych. Warunkiem różnicującym poszczególne czynności procesowe jest możliwość przypisania do określonego zachowania jednego celu, którego osiągnięcie jest etapem pośrednim na drodze do celu głównego²¹. Warte podkreślenia są jeszcze poglądy K. Piaseckiego²², który uznał za czynność procesową zachowanie stron procesu w zakresie dynamiki procesu cywilnego, zdolne ze swej natury wywołać określone skutki procesowe, przewidziane przez normy procesowe w złożonej strukturze procesu cywilnego. Autor porusza także kwestię milczenia strony w sytuacji, gdy mogła się ona zachować czynnie. Ostatecznie jednak nie precyzuje, że takie bierne zachowanie stanowi czynność procesową. W piśmiennictwie prezentowane jest szerokie ujęcie czynności postępowania jako zarówno określonego zachowania się podmiotów postępowania (działanie), jak i świadomego zaniechania²³. W badaniu formalizmu postępowania wieczystoksięgowego kluczowe znaczenie ma analiza wymagań prawnych stawianych poszczególnym czynnościom, a zatem trudno przypisać wymagania prawne stawiane zaniechaniu dokonania czynności, dlatego na użytek niniejszego opracowania za czynność postępowania wieczystoksięgowego przyjmuje się jedynie czynne zachowanie podmiotów tego postępowania.

Mając na względzie wyżej przytoczone poglądy, należy stwierdzić, że na postępowanie wieczystoksięgowe składają się elementy stanowiące świadome i celowe działania bądź zachowania podmiotów postępowania oraz inne zdarzenia (fakty), które nie stanowią świadomego i celowego zachowania podmiotów postępowania. Powstaje

¹⁹ W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne*..., op. cit., s. 76.

²⁰ Ibidem, s. 75.

²¹ J. Mokry, *Czynności procesowe podmiotów dochodzących ochrony praw w postępowaniu cywilnym*, Wrocław 1993, s. 56–57.

²² K. Piasecki, *Postępowanie sporne rozpoznawcze*, Warszawa 2004, s. 133.

²³ J. Mokry, *Czynności procesowe*..., op. cit., s. 57; A. Miączyński, *Skuteczność orzeczeń w postępowaniu cywilnym*, Kraków 1974, s. 44.

jednak pytanie, czy elementami postępowania wieczysoksięgowego będą fakty, które nie są świadomym i celowym działaniem człowieka podjętym w ramach danego postępowania. Przykładowo upływ czasu, śmierć uczestnika postępowania. Niewątpliwie nie są to czynności procesowe, gdyż nie są świadomym i celowym działaniem człowieka podjętym w ramach tego postępowania, zdarzenia te (fakty) stanowią jednak elementy tego postępowania, które mają istotny wpływ na przebieg procesu. Przykładowo śmierć wnioskodawcy, utrata zdolności do czynności prawnych, ograniczenie w możliwości rozporządzania prawem. Zgodnie z art. 626¹ § 3 k.p.c. nie stanowi przeszkody do wpisu okoliczność, że po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony albo ograniczony w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych. Ta szczególna regulacja dopuszcza możliwość dalszego biegu postępowania o wpis nawet, jeśli zajądą wyżej wskazane okoliczności.

S. Cieślak²⁴ obok elementów zasadniczych wyróżnia jeszcze elementy dodatkowe postępowania, które stanowią świadome i celowe działanie osób niebędących podmiotami postępowania. Czynności te nie mają charakteru samoistnego, w tym sensie, że nie mogą wystąpić w oderwaniu od jakiejś czynności podmiotu (głównie organu) postępowania. Należy zatem zastanowić się czy świadome i celowe działania innych osób niż podmioty postępowania wieczystoksięgowego mogą stanowić elementy tego postępowania np. opinia biegłego, zeznania świadków. Z uwagi na ograniczony zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego (art. 626⁸ § 2 i § 3 k.p.c.) należy stwierdzić, że tego rodzaju środki dowodowe nie są dopuszczalne w tym postępowaniu, dlatego w tym postępowaniu tego rodzaju działania nie będą podejmowane. Tak więc elementy niesamoistne z uwagi na charakter tego postępowania nie będą w zasadzie występować.

W ramach tego postępowania możemy zatem wyróżnić jedynie świadome i celowe działanie podmiotów postępowania cywilnego. Należy mieć na względzie, że podmiotem postępowania wieczystoksięgowego jest podmiot uprawniony do dokonywania czynności postępowania cywilnego w imieniu własnym lub w imieniu państwa.

Na elementy postępowania wieczysoksięgowego będą zatem składać się określone działania człowieka (podmiotu postępowania) podejmowane w tym postępowaniu w celu dokonania wpisu do księgi wieczystej. Takie założenie ma istotne znaczenie z punktu widzenia formalizmu postępowania i zostało przyjęte na potrzeby dalszych badań w niniejszym opracowaniu.

Należy zatem stwierdzić, że postępowanie wieczysoksięgowe składa się z elementów zasadniczych tj. świadomego i celowego działania osób będących podmiotami postępowania. Badając formalizm postępowania wieczystoksięgowego należy poddać szczegółowej analizie wymagania prawne stawiane poszczególnym czynnościom tego postępowania. Szczególną uwagę należy zwrócić na analizę ich prawidłowości w istocie ustalając poprawność działań podmiotów postępowania.

²⁴ S. Cieślak, *Formalizm postępowania cywilnego*, Warszawa 2008, s. 13.

Na potrzeby niniejszej pracy zostanie dokonany podział wypowiedzi językowych zawartych w czynnościach procesowych według kryterium funkcji. Według pierwszego kryterium wyróżnia się oświadczenia woli i oświadczenia wiedzy składane w postępowaniu wieczystoksięgowym. Funkcją oświadczenia wiedzy jest dostarczenie sądowi materiału potrzebnego do ustalenia podstawy faktycznej dokonania wpisu do księgi wieczystej. Natomiast funkcją oświadczenia woli jest wywołanie określonego skutku procesowego, jakim jest wpis do księgi wieczystej. Biorąc pod uwagę strukturę ilościową czynności procesowej należy dokonać podziału na czynności złożone i czynności pojedyncze²⁵. Czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym mogą mieć charakter zabiegów procesowych (np. doręczenia), czynności badawczych (przeprowadzenie dowodów), czynności decyzyjnych. Czynności sądu wieczystoksięgowego mogą mieć charakter czynności przygotowawczych, czynności decydujących oraz czynności kontrolnych sądu. Z. Resich zaakcentował władczy charakter czynności procesowych sądu²⁶. Dodatkowo muszą być spełnione trzy warunki, aby można mówić o czynności procesowej sądu: czynność musi być dokonana przez organ sądowy, musi być zachowana przypisana forma czynności procesowej, działanie organu musi być podjęte w stosunku do istniejących osób fizycznych lub innych podmiotów. W postępowaniu wieczystoksięgowym można wymienić następujące rodzaje czynności sądowych: czynności zmierzające do zbadania wszystkich okoliczności sprawy, czynności kontrolujące akty dyspozycyjne uczestników postępowania, czynności kończące postępowanie w sprawie, czynności kierujące postępowaniem z wyłączeniem czynności zapewniających porządek na sali rozpraw, jako że w postępowaniu wieczystoksięgowym w celu rozpoznania sprawy o wpis nie wyznacza się rozprawy. Dla analizy formalizmu postępowania wieczystoksięgowego można wyróżnić czynności władcze oraz czynności pomocnicze. Do czynności władczych można zaliczyć rozstrzygnięcia merytoryczne, decyzje procesowe oraz akty przymusowe o charakterze faktycznym (manualnym)²⁷. Pierwsze dwa rodzaje aktów występują w postępowaniu wieczystoksięgowym i można nazywać je czynnościami decyzyjnymi. Natomiast ostatni rodzaj aktów władczych nie występuje w postępowaniu wieczystoksięgowym, a jest on jedynie właściwy dla postępowania egzekucyjnego²⁸. Akty pomocnicze w postępowaniu wieczystoksięgowym umożliwiają zebranie materiału niezbędnego do dokonania aktów władczych (przeprowadzenie dowodów czyli czynności badawcze), służą realizacji decyzji procesowych (np. doręczenia, powiadomienia uczestników postępowania czyli akty notyfikacyjne), służą utrwaleniu wyników postępowania (np. faktyczne dokonanie wpisu do księgi wieczystej).

²⁵ Tak: M. Waligórski, *Polskie prawo...*, op. cit., s. 555 i nast.; tak też: J. Mokry, *Czynności procesowe...*, op. cit., s. 56–57.

²⁶ Z. Resich, [w:] J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, K. Weitz, *Postępowanie...*, op. cit., s. 279.

²⁷ Podział ten został przytoczony za: S. Cieślakiem, *Formalizm...*, op. cit., s. 18.

²⁸ K. Lubiński, *Status publicznoprawny komornika sądowego*, [w:] *Analiza i ocena ustawy o komornikach sądowych i egzekucji*, pod red. K. Lubińskiego, Sopot 2000, s. 104.

Podstawowym narzędziem służącym do dokonywania czynności postępowania wieczystoksięgowego jest język. Z tym że mniejsze znaczenie ma tu język w postaci wypowiedzi performatywnych, a większe znaczenie odgrywa tutaj język w postaci pisanej. Językiem nazywamy system znaków, które użyte we właściwy sposób, służą procesowi komunikowania się, a więc przekazywania szeroko rozumianej informacji²⁹. Szczególnym rodzajem języka jest język prawa. W języku prawa obok elementów języka naturalnego występują elementy języka sztucznego np. terminologia prawnicza tzn. nadawanie za pomocą reguł semantycznych specyficznego znaczenia terminom występującym w języku naturalnym, głównie za pomocą definicji legalnych.

Służy to zapewnieniu odpowiedniej precyzji poszczególnych wyrażeń językowych, która umożliwia jasne określenie i zrozumienie sytuacji prawnej podmiotów prawa. Rozróżnia się język prawa tj. język przepisów prawnych i język prawniczy to język, którym posługują się prawnicy³⁰. W ramach języka prawnego wyróżnia się dodatkowo język przepisów prawnych oraz język norm pranych. Biorąc pod uwagę kryterium podmiotowe, a zatem podmioty, od których pochodzi dana wypowiedź, wyróżnia się język prawniczy praktyki, język prawniczy nauki oraz język prawniczy potoczny³¹. W postępowaniu wieczystoksięgowym przy dokonywaniu poszczególnych czynności procesowych niewątpliwie będzie miał zastosowanie język prawniczy. Podmioty dokonujące czynności procesowych powinny posługiwać się językiem prawniczym. Język prawa powinien dominować w wypowiedziach osób dokonujących czynności postępowania, a więc sędziego, referendarza, adwokata, radcy prawnego, notariusza. Problemy mogą stwarzać wypowiedzi czy też pisma procesowe sformułowane przy użyciu języka potocznego. Z punktu widzenia formalizmu procesowego konieczne będzie przełożenie tych wypowiedzi na język prawniczy praktyki, po to aby ich treść stała się zrozumiała ze względu na ich cel. Powstaje wówczas pytanie czy działanie sądu wieczystoksięgowego zmierzające do ustalenia treści i celu niezrozumiałej wypowiedzi jest jego obowiązkiem. Należy jeszcze wskazać, jakimi metodami sąd będzie posługiwał się w celu dekodowania tego rodzaju wypowiedzi. Niewątpliwie podstawą będzie ustalenie w jakim języku wypowiedź została sformułowana w celu dekodowania jej w poprawny sposób³². W teorii prawa wyróżnia się cztery funkcje wypowiedzi językowych: opisową, wyrażającą, wpływającą oraz performatywną. W postępowaniu wieczystoksięgowym szczególne znaczenie ma funkcja performatywna wypowiedzi językowych, która stanowi o tym, że wypowiedzi te w określonych okolicznościach,

²⁹ J. Pieńkos, *Podstawy juryslingwistyki*, Warszawa 1999, s. 28.

³⁰ Takiego rozróżnienia dokonał B. Wróblewski, *Język prawny i prawniczy*, Kraków 1948, s. 54.

³¹ T. Gitzbert-Studnicki, *Język prawny z perspektywy socjolingwistycznej*, ZNUJ, Warszawa-Kraków 1986, s. 34.

³² Przedstawiciele lingwistyki i socjolingwistyki przyjmują, że w schemacie komunikacji językowej „kod” jest utożsamiany z językiem w sensie *language* tj. tworem abstrakcyjnym składającym się ze słownika (skończony zbiór wyrazów) oraz skończonego zbioru rekursywnych reguł. Za pomocą tego kodu możemy przypisać określone znaczenie poszczególnym wypowiedziom językowym. Wypowiedź przytoczona za: S. Cieślakiem, *Formalizm...*, op. cit., s. 24.

w kręgu określonych podmiotów stanowią akty będące czynnościami konwencjonalnymi. Konieczne dla performatywów jest istnienie pewnej konwencjonalnej procedury, która określa konieczne warunki skuteczności danej czynności prawnej. Badanie czynności procesowych musi nastąpić w oparciu o analizę znaczenia wypowiedzi językowych, należy bowiem w tym wypadku badać język jako podstawowe narzędzie czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Badanie czynności procesowych następuje przy zastosowaniu logicznej teorii języka, zwanej logiką formalną³³.

W badaniu formalizmu postępowania wieczystoksięgowego przez pryzmat formy czynności prawnych zwracamy uwagę przede wszystkim na akt mowy jako akt illokucyjny, ponieważ interesuje nas funkcja użycia wypowiedzi w danym kontekście lingwistycznym, a zatem, to czy użycie danej wypowiedzi było: wydanie polecenia, stwierdzeniem, rozstrzygnięciem czy też inną formą wypowiedzi. O rodzaju aktu illokucyjnego decyduje podmiot dokonujący tego aktu. Pamiętać jednak należy, że akt mowy jako akt illokucyjny w postępowaniu wieczystoksięgowym przyjmuje najczęściej postać pisma procesowego. Dlatego dla zbadania formy czynności prawnej ma przede wszystkim znacznie porównanie komunikacji dokonywanej za pomocą mowy i pisma. Porównania takiego dokonał T. Gitzbert-Studnicki³⁴ i jako pierwszą z różnic wskazał, że w wypadku komunikacji pisemnej mamy do czynienia z rozbięciem między aktem samej wypowiedzi i aktem odbioru tej wypowiedzi. Efektem aktu *parole* (zdarzenie społeczne usytuowane w czasie i przestrzeni obejmujące akt użycia języka)³⁵, jest powstanie wypowiedzi pisemnej, która zaczyna istnieć własnym życiem. W wypadku wypowiedzi pisemnej mamy do czynienia ze zorganizowaniem wypowiedzi w przestrzeni dwuwymiarowej: najpierw myśl, która jest źródłem wypowiedzi pisemnej, a potem akt ukonstytuowania tej myśli w postaci pisma. W wypadku wypowiedzi pisemnej istnieje możliwość przerywania tej wypowiedzi w celu dokonania w niej zmian np. poprawek. W wypowiedzi pisemnej nie występują takie elementy jak intonacja czy gestykulacja jednak elementy te zastępują pewne znaki graficzne np. pogrubienie czcionki, zapisanie zdania od akapitu, zapisanie kwestii w cudzysłowie, czy też innym rodzajem czcionki.

Ustalenie celu czynności postępowania wieczystoksięgowego nastąpi przy zastosowaniu teorii czynności konwencjonalnych, która zakłada istnienie konwencjonalnej procedury, pozwalającej na ustalenie jakie działanie przyniesie określony w tej konwencjonalnej procedurze skutek. Analiza socjolingwistyczna języka użytego w konkretnych sytuacjach daje możliwość uporządkowania problematyki formy czynności w postępowaniu wieczystoksięgowym. Pozwala lepiej dostrzec odmienne właściwości wypowiedzi ustnych i pisemnych w toku tego postępowania³⁶.

³³ Szerzej o zastosowaniu logiki formalnej J. Kmita, *Wykłady z logiki i metodologii nauk*, Warszawa 1976, s. 7.

³⁴ T. Gitzbert-Studnicki, *Język prawny z perspektywy socjolingwistycznej*, ZNJJU, Warszawa-Kraków 1986, s. 65–72.

³⁵ Ibidem, s. 44.

³⁶ Tak też: S. Cieślak, *Formalizm...*, op. cit., s. 33.

Biorąc pod uwagę analizę funkcji użycia wypowiedzi językowych, rozróżnia się dwa rodzaje oświadczeń podmiotów postępowania tj. oświadczeń woli i oświadczeń wiedzy. Pierwsze z nich nie opisują rzeczywistości, mogą być jedynie ważne lub nieważne natomiast drugie z nich, opisujące rzeczywistość, mogą być prawdziwe lub fałszywe.

3. Pojęcie wymagań prawnych czynności postępowania

Wymagania prawne czynności postępowania wieczystoksięgowego można określić jako okoliczności, od których zależy to, czy czynność prawna jest prawidłowa. Prawidłowość czynności prawnej nie można wiązać z jej skutecznością. Prawidłowość czynności prawnej nie jest bowiem warunkiem *sine qua non* jej skuteczności procesowej. Ogólne wymagania prawne dotyczą wszystkich czynności procesowych i są dla nich wspólne. Zdarzenia stanowiące te wymagania zaliczane są do tzw. przesłanek procesowych.

Wymagania prawne czynności postępowania cywilnego dzielą się na dwie grupy:

- 1) wymagania prawne dotyczące podmiotu postępowania tj. posiadanie przez podmiot uprawnienia do dokonania czynności prawnej oraz wola dokonania czynności prawnej;
- 2) wymagania prawne co do przedmiotu czynności prawnej:
 - wymagania formalne,
 - wymagania formalno-merytoryczne,
 - wymagania dotyczące opłaty sądowej,
 - wymagania co do miejsca i czasu dokonania czynności procesowej³⁷.

Można jeszcze przytoczyć podział na wymagania wewnętrzne tj. wymagania formalne i formalno-merytoryczne, wymagania zewnętrzne tj. pozostałe warunki „otaczające” czynność procesową.

4. Cel, funkcja i znaczenie postępowania wieczystoksięgowego

Dla omówienia zagadnień związanych z formalizmem postępowania wieczystoksięgowego konieczne jest sprecyzowanie celu i funkcji tego postępowania. Należy bowiem zbadać, jakie zależności występują pomiędzy celem i funkcją tego postępowania, a stopniem jego sformalizowania.

³⁷ Takiego podziału użył S. Cieślak, *Formalizm...*, op. cit., s. 39.

Cel postępowania wieczystoksięgowego należy wiązać z pewnym stanem rzeczy, który chcemy osiągnąć za pomocą tego postępowania. W takim ujęciu cel postępowania jest pewnym zjawiskiem statycznym, który oznacza rzetelne (sprawiedliwe) załatwienie sprawy cywilnej. Celem postępowania wieczystoksięgowego jest więc rzetelne załatwienie sprawy przy uwzględnieniu zasady tzw. sprawiedliwości proceduralnej. Wynika to z treści art. 45 Konstytucji RP i art. 6 EKPC. Postępowanie cywilne jest jednym z instrumentów realizacji prawa do sądu. Przez rzetelne załatwienie sprawy wieczystoksięgowej należy więc rozumieć:

- zapewnienie równych praw uczestnikom postępowania,
- racjonalność postępowania,
- efektywność postępowania³⁸.

Formalny aspekt prawa do sądu obejmuje takie ukształtowanie sposobu działania podmiotów postępowania, które sprawia, że załatwienie wniosku o wpis do księgi wieczystej można uznać za rzetelne. Można jeszcze uznać proceduralny aspekt prawa do sądu (tj. formalny i instytucjonalny) oraz materialny aspekt prawa do sądu³⁹.

Należy jeszcze wspomnieć o funkcji społecznej postępowania wieczystoksięgowego, która oznacza skutki społeczne tego postępowania, a zatem to, w jaki sposób oddziałuje ono na społeczeństwo.

Pojęcie funkcji postępowania nie jest jednoznaczne. W teorii prawa ustalono cztery zasadnicze znaczenia funkcji postępowania: relacji, roli, celu i skutku. Funkcja w znaczeniu „relacji” jest zależnością między dwiema wielkościami tego rodzaju, także zmiana jednej wielkości pociąga za sobą zmianę drugiej⁴⁰.

Funkcja w znaczeniu „roli” określa rolę danego elementu w pewnej całości, chodzi tutaj o wyznaczenie pewnych działań, które ze swej istoty są pożądane. Funkcja w znaczeniu „celu”, a więc pewnego efektu, który musi być osiągnięty przy podjęciu określonych czynności⁴¹. Funkcja w znaczeniu „skutku”, chodzi tu o określone skutki społeczne, jakie przypisuje się określonej czynności, z tym że skutki te muszą stanowić następstwa wyłącznie ograniczone do następstw ocenianych z punktu widzenia procesowego jako pozytywne. W polskiej doktrynie wielokrotnie podejmowano temat celów i funkcji postępowania cywilnego.

Te poglądy posłużą do zdefiniowania celu i funkcji postępowania wieczystoksięgowego, oczywiście przy uwzględnieniu specyfiki tego postępowania. I tak W. Berutowicz dokonał oceny funkcji postępowania w oparciu o znaczenie tego pojęcia w naukach społecznych. Funkcja każdej instytucji społecznej oznacza zaspokojenie określonej potrzeby występującej w danym społeczeństwie. Funkcją jest zatem powodujące tę zmianę działanie zmierzające do zaspokojenia tej potrzeby. Poznanie funkcji postępowania jest zależne od wcześniejszego zbadania celów i zadań

³⁸ Takie warunki rzetelnego postępowania wskazał S. Cieślak, *Formalizm...*, op. cit., s. 57.

³⁹ Ibidem, s. 57.

⁴⁰ A. Zieliński, *Funkcje prawa cywilnego*, „ZN IBPS” 1979, nr 12, s. 4.

⁴¹ Z. Ziemiński, *O pojmowaniu celu, zadania, roli i funkcji prawa*, „PiP” 1987, s. 12.

stawianych temu postępowaniu⁴². Funkcja postępowania nie jest zjawiskiem stałym (constans) lecz ulega ewolucji wraz ze zmianami społeczno-gospodarczymi, które mają wpływ na pełnioną przez postępowanie wieczystoksięgowe funkcję. Należy bowiem podkreślić, że poszanowanie praw podmiotowym, w tym również prawa własności, a także ochrona jednostki i jej praw podmiotowych wyznaczają funkcje postępowania wieczystoksięgowego jako postępowania zmierzającego do uwidocznienia praw rzeczowych przysługujących do nieruchomości w księdze wieczystej. Funkcja postępowania wieczystoksięgowego stanowi bowiem wycinek funkcji postępowania cywilnego, pojmowanej jako działalność określonych organów procesowych w imieniu państwa. Funkcja postępowania wieczystoksięgowego podobnie jak funkcja postępowania cywilnego nie jest zjawiskiem stałym, zmienia się wraz ze zmianą potrzeb społeczno-gospodarczych. Przykładowo w ostatnich latach wzrost obrotu gospodarczego wzmocnił funkcje postępowania związaną z zabezpieczeniem kredytów hipotecznych.

K. Korzan⁴³ podkreślił, że cel jest zjawiskiem statycznym, pewnym stanem rzeczy do którego zmierzamy natomiast funkcja jest kategorią dynamiczną, wyrażającą się w całokształcie czynności ochrony prawnej, które zmierzają do osiągnięcia założonego celu. Cel postępowania jest zrealizowany w chwili wprowadzenia w życie normy prawa materialnego oraz przez wydanie orzeczenia zgodnie z jej treścią. Także i cel postępowania wieczystoksięgowego jest zrealizowany poprzez wprowadzenie normy prawa materialnego poprzez ujawnienie praw wymienionych w ustawie o księgach wieczystych.

W. Broniewicz⁴⁴ ujmuje funkcje postępowania jako ustalenie i urzeczywistnienie norm prawnych indywidualno-konkretnych z zakresu prawa cywilnego, rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy, wydawaniu zarządzeń, zwolnień i zezwoleń mających znaczenie prawne, prowadzeniu działalności dokumentacyjno-rejestrowej mającej znaczenie prawne, dokonywaniu innych czynności określonych w ustawie. Autor podkreśla różnorodność spraw rozpoznawanych w postępowaniu cywilnym i podkreśla funkcję dokumentacyjno-rejestrową tego postępowania. Właśnie postępowanie wieczystoksięgowe spełnia tego rodzaju funkcje bowiem rejestruje stan prawny nieruchomości.

W. Siedlecki uznaje zaś cel postępowania za urzeczywistnienie norm prawnych obowiązujących w zakresie stosunków uregulowanych prawem cywilnym, rodzinnym i opiekuńczym oraz prawem pracy i ubezpieczeń społecznych. Postępowanie ma urzeczywistniać te normy⁴⁵. Także postępowanie wieczystoksięgowe ma służebną rolę

⁴² W. Berutowicz, *Funkcja postępowania cywilnego w Polsce Ludowej*, [w:] *Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*, pod red. J. Jodłowskiego, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 7 i nast.

⁴³ K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1997, s. 10.

⁴⁴ W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne...*, op. cit., s. 25–26.

⁴⁵ W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie cywilne...*, op. cit., s. 26.

w stosunku do prawa materialnego, realizuje ono normy ustawy o księgach wieczystych i hipotece, które szczegółowo określają potrzebę, cel i ustrój ksiąg wieczystych. Normy podlegają bowiem urzeczywistnieniu za pomocą norm procesowych, które doprowadzają do skutku, jakim jest ujawnienie w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości. M. Waligórski wyznaczył dwie funkcje postępowania cywilnego (używa pojęcia funkcji i celu zamiennie), pierwsze to przepisy procesowe, które stanowią „oręż” w rękę państwa dla ochrony porządku prawnego ustanowionego przez państwo, drugie to narzędzie, jakie pozostawia państwo do dyspozycji jednostek dla ochrony ich praw podmiotowych⁴⁶.

T. Ereciński⁴⁷ stwierdził, że celem procesu cywilnego jest ochrona naruszonych lub zagrożonych praw podmiotowych jednostki. Wprawdzie w postępowaniu wieczystoksięgowym nie dochodzi się ochrony naruszonych praw podmiotowych, to niewątpliwie zarejestrowanie stanu prawnego nieruchomości stanowi ochronę tych praw na wypadek ich naruszenia lub zagrożenia.

Z. Resich⁴⁸ pod pojęciem funkcji postępowania cywilnego rozumie tę część wymiaru sprawiedliwości, która polega na ochronie interesów indywidualnych i interesu publicznego w dziedzinie stosunków cywilnych, rodzinnych i pracy. Także postępowanie wieczystoksięgowe stanowi ochronę interesów indywidualnych i interesu publicznego przez ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości.

H. Dolecki⁴⁹ nawiązał do koncepcji W. Berutowicza i Z. Resicha i przy tworzeniu pojęcia funkcji postępowania wyszedł od ogólnego pojęcia samego postępowania cywilnego. Funkcja postępowania jest ochrona porządku prawnego. Zaś samo postępowanie cywilne jest działaniem uprawnionych organów przy udziale zainteresowanych podmiotów, skierowane na ochronę ich interesów w zakresie prawa cywilnego, rodzinnego oraz prawa pracy i ubezpieczeń społecznych. Postępowanie wieczystoksięgowe także jest działaniem uprawnionego organu (sądu wieczystoksięgowego), zainteresowanych podmiotów (uczestników postępowania), skierowane na ochronę ich praw do nieruchomości.

Zdaniem J. Jagiełły⁵⁰, cel i funkcja jako pojęcia mogą być używane zamiennie. Rozróżnienie tych pojęć jest zjawiskiem sztucznym, gdyż chodzi o to samo – o udzielenie ochrony prawnej. W postępowaniu wieczystoksięgowym nie należy stawiać różnic między celem i funkcją tego postępowania, gdyż zarówno cel tego postępowania, jak i jego funkcja zmierzają do realizacji ochrony prawnej jednostki przez ujawnienie aktualnego stanu prawnego nieruchomości, zabezpieczenie kredytu hipotecznego, zabezpieczenie praw i roszczeń osobistych.

⁴⁶ M. Waligórski, *Polskie prawo procesowe cywilne w świetle zasady dyspozycji*, „S.C.” 1963, t. II, s. 29.

⁴⁷ T. Ereciński, *Aspekty socjologiczne sądowego postępowania cywilnego*, „SP” 1972, z. 33, s. 203.

⁴⁸ Z. Resich, *Istota procesu cywilnego*, Warszawa 1985, s. 20 i nast.

⁴⁹ H. Dolecki, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2006, s. 18.

⁵⁰ J. Jagieła, *Tymczasowa ochrona prawna w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2007, s. 206.

S. Włodyka⁵¹ przy określeniu znaczenia funkcji postępowania wyszedł od definicji postępowania, a właściwie od takich elementów definicji, które stwarzają możliwość odróżnienia tego postępowania od innych. Funkcje tego postępowania to założone skutki społeczne tego postępowania oceniane od strony rodzaju potrzeb społecznych zaspokajanych przez to postępowanie.

Autor ten wyróżnił funkcje ochronne i inne funkcje. Przez funkcje ochronne postępowania należy rozumieć skutek społeczny sprowadzający się do udzielenia odpowiedniej ochrony prawnej dobrom społecznym. Ze względu na to, że postępowanie wieczystoksięgowe nie służy dochodzeniu roszczeń, a rejestruje (uwiadczenia) w księdze wieczystej istniejące już prawa i roszczenia, funkcja ochronna nie wynika wprost z celu tego postępowania. Jednak jeśli uważnie przyjrzymy się temu postępowaniu to nasunie się wniosek, że postępowanie to spełnia i tę funkcję. Uwidocznienie bowiem praw przysługujących do nieruchomości wzmacnia ich znaczenie w obrocie prawnym, a niejednokrotnie decyduje o ich skutecznym dochodzeniu względem każdego właściciela nieruchomości (np. wpis roszczeń i praw osobistych art. 16 u.k.w.h.). Stąd też funkcja ochronna tego postępowania wyraża się w sposobie zabezpieczenia tych praw (ochrony tych praw) przez wpis do księgi wieczystej. Funkcja ochronna może polegać na ochronie indywidualnych interesów oraz interesów ogólnych.

W postępowaniu wieczystoksięgowym funkcja ta jest realizowana zarówno przez ochronę indywidualnych, jak i ogólnych interesów poprzez zgodne z rzeczywistym stanem prawnym prowadzenie księgi wieczystej. Postępowanie wieczystoksięgowe realizuje zatem funkcje bezpośrednią, jaką jest ochrona interesu indywidualnego i funkcję pośrednią, jaką jest ochrona interesu ogólnego. Funkcja bezpośrednia jest realizowana przez wszczęcie i prowadzenie postępowania oraz wydanie rozstrzygnięcia kończącego postępowanie, natomiast funkcja pośrednia stanowi wtórny rezultat realizacji funkcji bezpośredniej i wywołuje pewne skutki dla ogółu społeczeństwa np. to, że można pozyskać z treści księgi wieczystej informacje o stanie prawnym nieruchomości.

W oparciu o wyżej wskazane teorie można powiedzieć, że funkcja postępowania wieczystoksięgowego polega na prowadzeniu działalności dokumentacyjno-rejestracyjnej mającej znaczenie prawne i wywołującej nie tylko skutki procesowe, ale również materialnoprawne. Jednocześnie funkcja postępowania wieczystoksięgowego jest funkcją jurysdykcyjną sprawowaną przez niezawisły sąd.

Funkcja postępowania wieczystoksięgowego polega zatem na:

- 1) ochronie interesu jednostki lub grupy podmiotów poprzez ustalenie i urzeczywistnienie norm materialnoprawnych prawa rzeczowego, wieczystoksięgowego za pomocą odnotowania praw rzeczowych w księdze wieczystej,

⁵¹ S. Włodyka, *Pojęcie postępowania cywilnego i jego rodzaje*, [w:] *Wstęp do systemu prawa procesowego cywilnego*, op. cit., s. 285 i nast.