

PODSTAWA WPISU DO KSIĘGI WIECZYSTej

Jarosław Kuropatwiński

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

PODSTAWA WPISU DO KSIĘGI WIECZYSTej

Jarosław Kuropatwiński

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Stan prawny na 28 września 2020 r.

Recenzent

Dr hab. Ryszard Strzelczyk, prof. Uczelni Łazarskiego

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Joanna Tchorek

Opracowanie redakcyjne

Katarzyna Krus

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni[♥]

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8187-953-8

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: ksiazki@wolterskluwer.pl

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIIS TREŚCI

Wykaz skrótów	19
---------------------	----

Wstęp	27
-------------	----

Rozdział I

Ogólna koncepcja podstawy wpisu do księgi wieczystej	31
---	-----------

1. Uwagi wstępne	31
2. Prawny reżim podstawy wpisu <i>de lege lata</i>	34
3. Modele podstawy wpisu do księgi wieczystej	35
4. Systemy podstawy wpisu do księgi wieczystej we współczesnych porządkach prawnych	39
5. Rozwiązania przyjmowane w toku prac unifikacyjnych a współczesny system podstawy wpisu w prawie polskim	41
6. Zasada legalizmu materialnego w prawie obowiązującym	45
6.1. Ewolucja norm wyrażających zasadę legalizmu materialnego w prawie polskim	45
6.2. Wpływ zasady legalizmu materialnego na postępowanie wieczystoksięgowe	48
6.3. Zasięg zasady legalizmu materialnego	50
6.4. Ocena sposobu wyrażenia zasady legalizmu materialnego w prawie pozytywnym	52
7. Jurydyczna konstrukcja podstawy wpisu do księgi wieczystej	54
7.1. Podstawa wpisu w znaczeniu materialnym i formalnym	54
7.2. Problem delimitacji podstawy wpisu w praktyce wieczystoksięgowej	56

7.3. Podstawa wpisu w postępowaniu notarialnym	60
7.4. Bezpośrednia i pośrednia podstawa wpisu w znaczeniu formalnym	62
7.5. Ustalenie znaczeń terminu „podstawa wpisu” w przepisach prawa obowiązującego	66
8. Przeszkoda do wpisu	66
9. Odpadnięcia i zmiana podstawy wpisu	69

Rozdział II

Wykazywanie podstawy rozstrzygnięcia w sprawie o wpis

do księgi wieczystej	74
1. Uwagi wstępne	74
2. Zakres obowiązywania zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ..	76
2.1. Zasada bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu	76
2.2. Odstępstwa od zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej	79
2.3. Problem tzw. przesłankowego ustalania zmiany stanu prawnego w postępowaniu wieczystoksięgowym	82
3. Byt prawny podstawy wpisu w ujęciu temporalnym	84
4. Moment wykazania podstawy wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym	88
5. Sposób wykazania podstawy wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym	91
6. Fakty notoryjne i znane sądowni z urzędu jako podstawa rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym	99
7. Problem oparcia podstawy wpisu na faktach przyznanych	107
8. Podstawa założenia księgi wieczystej	108
9. Wykazywanie przeszkody do wpisu	113

Rozdział III

Dokument i przepis prawa jako podstawa wpisu do księgi

wieczystej	116
1. Uwagi wstępne	116
2. Pojęcie dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w prawie polskim	118

3. Podstawowe kategorie dokumentów stanowiących podstawę wpisu	120
4. Strona podmiotowa i przedmiotowa dokumentu	121
5. Treść i język dokumentu	126
6. Wykładnia treści dokumentów stanowiących podstawę wpisu	127
7. Doręczenie dokumentu jako zdarzenie objęte podstawą wpisu w znaczeniu materialnym	133
8. Przepis prawa jako podstawa wpisu	141
8.1. Klasyfikacja przypadków nabycia <i>ex lege</i> z punktu widzenia podstawy wpisu do księgi wieczystej	141
8.2. Podstawa wpisu nieruchomości oznaczonych rodzajowo w normie prawnej	144

Rozdział IV

Postać dokumentu stanowiącego podstawę wpisu	155
1. Uwagi wstępne	155
2. Forma czynności prawnej a postać dokumentu	157
3. Postać dokumentu stanowiącego podstawę wpisu w ujęciu komparatystycznym	159
4. Zasada wykazywania podstawy wpisu oryginałem dokumentu w prawie polskim	160
5. Podstawowe kategorie dokumentów wtórnych	165
6. Odpisy kwalifikowane poświadczane publicznie	169
7. Elementy konstytutywne dokumentu wtórnego kwalifikowanego i skutki jego wadliwości prawnej	172
8. Odpisy uwierzytelnione przez organ	175
9. Dokumenty wtórne zastępujące oryginał	176
10. Legitymacyjna funkcja wypisu	178
11. Kontrowersje dotyczące notarialnego odpisu dokumentu urzędowego jako podstawy wpisu	184
12. Spór o dopuszczalność wpisu na podstawie odpisu poświadczanego przez kwalifikowanego pełnomocnika	186
13. Weryfikacja oryginału dokumentu przedłożonego w odpisie	197
14. Odpis aktu notarialnego jako podstawa wpisu do księgi wieczystej	198

15. Wpis do księgi wieczystej na podstawie odpisu tytułu wykonawczego	200
16. Kwestia wpisu do księgi wieczystej na podstawie wyciągu aktu notarialnego	205
17. Dokumenty wtórne drugiego stopnia stanowiące podstawę wpisu	206

Rozdział V

Ogólne zagadnienia związane z dokumentem urzędowym

jako podstawą wpisu	209
1. Uwagi wprowadzające	209
2. Pojęcie i rodzaje dokumentów urzędowych	211
3. Elementy konstytutywne dokumentu urzędowego	213
4. Zakres badania dokumentu urzędowego w postępowaniu wieczystoksięgowym	214
5. Zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym domniemań prawnych i innych elementów legalnej oceny dowodów	215
6. Badanie przez sąd wieczystoksięgowy wewnętrznych uprawnień do sporządzenia dokumentu urzędowego	219
7. Weryfikacja wpisu na listę tłumacza przysięgłego	223
8. Zagraniczny dokument urzędowy w postępowaniu wieczystoksięgowym	225

Rozdział VI

Orzeczenie sądowe jako podstawa wpisu

Orzeczenie sądowe jako podstawa wpisu	229
1. Uwagi wstępne	229
2. Orzeczenie sądu jako środek dowodowy	234
3. Podmiotowe granice związania orzeczeniem sądu stanowiącym podstawę wpisu do księgi wieczystej	239
3.1. Zakres podmiotowy związania orzeczeniem sądu będącego podstawą wpisu	239
3.2. Problem mocy wiążącej orzeczeń dotyczących pierwotnego nabycia prawa	242
3.3. Podstawa wykazania w postępowaniu wieczystoksięgowym mocy wiążącej orzeczenia wobec następców prawnych strony postępowania	248

4. Zakres kontroli orzeczenia przez sąd wieczystoksięgowy	251
5. Orzeczenie uchylające lub zmieniające w roli podstawy wpisu	254
6. Wyrok ustalający jako podstawa wpisu	257
6.1. Spór o dopuszczalność oparcia podstawy wpisu na wyroku ustalającym	257
6.2. Wnioski płynące z różnicy między powództwem ustalającym a powództwem o uzgodnienie	262
6.3. Wyjątkowa dopuszczalność wpisu na podstawie wyroku ustalającego	268
7. Postanowienia o stwierdzeniu nabycia prawa księgowego w postępowaniu nieprocesowym	273
8. Wpis na podstawie dokumentów wykazujących prawo do spadku	280
8.1. Rodzaje dokumentów stwierdzających nabycie spadku i ich legitymacyjny charakter	280
8.2. Problem ujawnienia udziału w nieruchomości spadkowej przed działem spadku	282
8.3. Ujawnienia udziału w nieruchomości spadkowej przed działem spadku <i>de lege ferenda</i>	289
8.4. Problem określenia podstawy wpisu w przypadku tzw. ustawowego zapisu windykacyjnego	291
9. Wyrok rozwodowy jako podstawa wpisu	294
10. Wpis do księgi wieczystej na podstawie dokumentów rejestrowych	297
11. Orzeczenie sądu karnego jako podstawa wpisu	299

Rozdział VII

Dokumenty administracji publicznej i dokumenty

quasi-urzędowe jako podstawa wpisu	303
1. Uwagi wstępne	303
2. Wpis na podstawie decyzji administracyjnej	308
2.1. Kategorie decyzji administracyjnych stanowiących podstawę wpisu	308
2.2. Badanie decyzji administracyjnej przez sąd wieczystoksięgowy	310

2.3. Zakres związania sądu wieczystoksięgowego decyzją administracyjną	315
2.4. Problem dopuszczalności wpisu do księgi wieczystej na podstawie decyzji weryfikacyjnych	321
2.5. Wpis na podstawie niektórych decyzji szczególnych ...	328
3. Zaświadczenie w praktyce wieczystoksięgowej	331
4. Wpisy tymczasowe dokonywane na podstawie dokumentów administracji publicznej	340
5. Dokumenty quasi-urzędowe jako podstawa ujawniania prawa w księdze wieczystej	343
5.1. Dokumenty bankowe	343
5.2. Dokumenty funduszu sekurytyzacyjnego i dokumenty pocztowe	349

Rozdział VIII

Podstawa wpisu hipoteki przymusowej i ustawowej	352
1. Uwagi wstępne	352
2. Rodzaje dokumentów stanowiących podstawę wpisu hipoteki przymusowej	355
3. Treść dokumentu stanowiącego podstawę wpisu hipoteki przymusowej	363
4. Zasada tożsamości podmiotowej	367
5. Kontrowersje dotyczące dopuszczalności wpisu tzw. hipoteki przymusowej zbiorczej	372
6. Partycja zabezpieczenia a podstawa wpisu hipoteki przymusowej	375
7. Zmiana treści podstawy wpisu hipoteki przymusowej	379
8. Podstawa ujawnienia hipoteki ustawowej	380
9. Podstawa wykreślenia hipoteki przymusowej	382

Rozdział IX

Podstawa oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej ...	385
1. Uwagi wstępne	385
2. Modele oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej	388
3. Kształtowanie się katastralnego modelu oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej	389

4. Zakres dopuszczalnych odstępstw od katastralnego modelu oznaczania nieruchomości	391
5. Reżim prawny oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej	392
6. Kataster jako podstawa oznaczenia praw podmiotowych do nieruchomości	393
6.1. Pojęcie katastru	393
6.2. Ewolucja polskiego systemu katastralnego	397
6.3. Wpływ ewolucji katastru na przyjęty model oznaczania nieruchomości	400
6.4. Prawne znaczenie wpisu do katastru dla systemu wieczystoksięgowego	402
7. Sposób oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej	404
7.1. Jednostki powierzchniowe podziału kraju służące do przestrzennej identyfikacji nieruchomości	404
7.2. Elementy identyfikujące nieruchomość w księdze wieczystej	406
7.3. Identyfikatory działki, budynku i lokalu	409
7.4. Graficzne oznaczenie nieruchomości i sposób ujawnienia granic działki w terenie	411
8. Skutki prawne niepełnego oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej	413
9. Dokumenty katastralne jako podstawa oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej	415
9.1. Pojęcie dokumentów katastralnych	415
9.2. Otwarty katalog dokumentów katastralnych stanowiących podstawę wpisu	416
9.3. Wypisy i wyrisy katastralne jako podstawa wieczystoksięgowego oznaczenia nieruchomości	419
9.4. Problem wykazania genealogii działki ewidencyjnej	422
9.5. Klauzula wieczystoksięgowa	427
10. Dokumenty pozakatastralne jako podstawa oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej	429
11. Forma dokumentów stanowiących podstawę wpisu w dziale I-O księgi wieczystej	432

Rozdział X

Szczegółne podstawy oznaczania w księdze wieczystej

budynków i lokali	434
1. Uwagi wstępne	434
2. Podstawa oznaczania budynków w księdze wieczystej	435
3. Oświadczenie wnioskodawcy jako podstawa oznaczenia budynku	438
4. Podstawa oznaczenia lokalu w księdze wieczystej	444
4.1. Wpis lokalu i jego oznaczenia do księgi wieczystej	444
4.2. Krytyka zastosowanego <i>de lege lata</i> modelu podstawy oznaczenia lokalu w księdze wieczystej	445
4.3. Przestrzenne oznaczenie lokalu w systemie wieczystoksięgowym	449
4.4. Oznaczenie lokalu w postanowieniu o zniesieniu współwłasności	454
5. Problem konstytucyjności niektórych podstaw oznaczania budynków i lokali w księdze wieczystej	456
6. Zaświadczenie o samodzielności lokalu w reżimie podstaw wpisu do księgi wieczystej	460
7. Postulaty <i>de lege ferenda</i> dotyczące oznaczenia lokali w księdze wieczystej	468
8. Wpis w dziale I-O księgi wieczystej na podstawie zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej	471
8.1. <i>Ratio legis</i> zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej o położeniu i powierzchni lokali i domów spółdzielczych	471
8.2. Zakres zastosowania zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej jako podstawy oznaczania lokalu w księdze wieczystej	473
8.3. Podmiot wydający zaświadczenie	474
8.4. Treść zaświadczenia spółdzielni mieszkaniowej	475
8.5. Charakter prawny i forma zaświadczenia spółdzielni	478
8.6. Reprezentacja spółdzielni w zakresie wydawania zaświadczeń o położeniu i powierzchni lokalu	481
8.7. Oznaczanie lokali spółdzielczych <i>de lege ferenda</i>	483

9. Znaczenie uchwały zarządu spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności lokali dla wpisu w dziale I-O księgi wieczystej	484
--	-----

Rozdział XI

Uproszczone podstawy wpisu do księgi wieczystej	488
1. Uwagi wstępne	488
2. Ewolucja norm regulujących uproszczone podstawy wpisu w księdze wieczystej	494
2.1. Uproszczone podstawy wpisu w ujęciu historycznoprawnym	494
2.2. Spór o znaczenie prawne zgody na wpis przewidzianej w art. 21 § 1 prawa o księgach wieczystych	498
2.3. Geneza obligatoryjnej bezwarunkowości zgody na wpis	500
3. Zasada oświadczenia jednej strony	502
3.1. Zasada oświadczenia jednej strony w reżimie prawnym podstaw wpisu do księgi wieczystej	502
3.2. Stopień uproszczenia podstawy wpisu wynikający z zasady oświadczenia jednej strony	504
3.3. Zakres zastosowania zasady oświadczenia jednej strony	508
3.4. Podmiot i treść oświadczenia wyrażanego stosownie do zasady oświadczenia jednej strony	513
4. Podstawowe założenia konstrukcyjne zgody na wpis	515
4.1. Pojęcie zgody na wpis	515
4.2. Aspekt podmiotowy i treść zgody na wpis	521
4.3. Forma zgody na wpis	525
4.4. Problem dopuszczalności posługiwania się odpisem zgody	526
5. Charakter prawny zgody na wpis	527
6. Problem abstrakcyjności zgody na wpis	537
7. Zakres zastosowania zgody na wpis	538
7.1. Zgoda na wpis jako odstępstwo od zasady legalizmu materialnego	538
7.2. Zgoda na wpis prawa względnego	539

7.3. Charakter prawny zgody osoby trzeciej na wpis ustępstwa pierwszeństwa	548
7.4. Zgoda właściciela na ujawnienie roszczenia z umowy deweloperskiej	550
7.5. Zgoda na przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne	551
7.6. Kontrowersje dotyczące zgody właściciela jako podstawy wykreślenia hipoteki	552
7.7. Dopuszczalność konstruowania zgody na wpis poza przypadkami art. 32 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.	556
8. Związanie zgodą na wpis	557
8.1. Problem odwoływalności zgody na wpis	557
8.2. Granice czasowe związania zgodą na wpis	561
9. Zasięg podmiotowy zgody na wpis	563
10. Prawna niedopuszczalność zastrzeżenia warunku lub terminu w treści zgody na wpis	566
11. Skutki prawne braku lub wadliwości zgody na wpis	571
12. Problem prawnego ujęcia zgody na wpis <i>de lege ferenda</i> ...	573
13. Nominalna koncepcja podstawy wpisu	577

Rozdział XII

Forma czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu	581
1. Uwagi wstępne	581
2. Ewolucja normatywnego określenia formy dokumentu stanowiącego podstawę wpisu	586
3. Reguła formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym	588
3.1. Forma <i>ad intabulationem</i>	588
3.2. Zakres zastosowania formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym wymaganej <i>ad intabulationem</i>	589
3.3. Forma dokumentów stanowiących pośrednią podstawę wpisu	593
3.4. Przepisy szczególne w stosunku do normy określającej formę podstawy wpisu do księgi wieczystej	597
3.5. Notarialne poświadczenie podpisu	600

3.6. Problem sanowania braku odpowiedniej formy lub braku dokumentu stwierdzającego czynność prawną	602
3.7. Problem dawnych dokumentów sporządzonych w zwykłej formie pisemnej	604
3.8. Skutki wpisu dokonanego na podstawie dokumentu sporządzonego z naruszeniem wymagań formy <i>ad intabulationem</i>	605
4. Akt notarialny jako podstawa wpisu do księgi wieczystej	606
4.1. Forma aktu notarialnego	606
4.2. Podmiotowy aspekt aktu notarialnego	609
4.3. Elementy konstrukcyjne aktu notarialnego	612
4.4. Elementy czynności prawnej obligatoryjnie wyrażane w formie aktu notarialnego	616
4.5. Znaczenie aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego	621
5. Forma czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu w ujęciu kolizyjnoprawnym	625
5.1. Reguły kolizyjne określające prawo właściwe dla formy czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu	625
5.2. Czynności notarialne dokonane za granicą jako podstawa wpisu do polskiej księgi wieczystej	629
5.3. Prawo właściwe dla określenia formy czynności prawnej dokonywanej przed polskim konsulem	632

Rozdział XIII

Kategorie niektórych czynności prawnych stanowiących

podstawę wpisu	635
1. Uwagi wstępne	635
2. Wpis na podstawie jednostronnych czynności prawnych	641
3. Problem dopuszczalności i konsekwencji prawnych oparcia podstawy wpisu na oświadczeniu wiedzy	645
4. Umowa ustalająca jako podstawa wpisu usuwającego niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	650

4.1. Charakter prawny roszczenia o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	650
4.2. Elementy konstrukcyjne umowy ustalającej	656
4.3. Zastosowanie koncepcji umowy ustalającej do korekty stanu prawnego nieruchomości	661
5. Podstawa wpisu ujawniającego stosunki małżeńskie majątkowe podmiotów prawa księgowego	666
5.1. Niezgodność księgi wieczystej ze stanem prawnym wynikającym z małżeńskich stosunków majątkowych ...	666
5.2. Oświadczenie małżonków jako podstawa wpisu korygującego	668
5.3. Pierwotny wpis własności nieruchomości na rzecz obojga małżonków	674
6. Przeniesienie własności nieruchomości rolnej objętej tzw. prawem wykupu	678
7. Ujawnianie w księdze wieczystej zmian podmiotowych spółki cywilnej	682
7.1. Zmiany podmiotowe będące następstwem wypowiedzenia udziału w spółce cywilnej	682
7.2. Podstawa wpisu kontraktowych zmian składu osobowego spółki cywilnej	690

Rozdział XIV

Czynność prawna jako podstawa wpisu hipoteki	701
1. Uwagi wstępne	701
2. Podstawa wpisu hipoteki umownej	705
3. Podstawa wpisu hipoteki zabezpieczającej wierzytelności instytucji finansowych	709
4. Podstawa wpisu hipoteki kreowanej w jednostronnej czynności prawnej	717
5. Podstawa wpisu translatywnego nabywcy hipoteki	717
6. Podstawa wykreślenia hipoteki	722
6.1. Wygaśnięcie wierzytelności a wygaśnięcie hipoteki	722
6.2. Dowody spełnienia świadczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym	726

6.3. Podstawa wykreślenia hipoteki w przypadku surogatów zapłaty	732
6.4. Problem częściowego wykreślenia hipoteki	733
6.5. Szczególne podstawy wykreślenia hipoteki	735
6.6. Podstawa wykreślenia hipoteki w przypadku utraty bytu prawnego przez wierzyciela	738
6.7. Podstawa wykreślenia hipoteki po utracie bytu prawnego przez dłużnika osobistego	740
6.8. Oświadczenia właściciela nieruchomości jako podstawa wykreślenia hipoteki	741

Rozdział XV

Dawne dowody nabycia własności jako podstawa ujawniania praw podmiotowych do nieruchomości	743
1. Uwagi ogólne	743
2. Dokumenty sporządzane w związku z reformą rolną	746
3. Wpis do księgi wieczystej na podstawie umów sporządzonych w okresie przedunifikacyjnym	748
4. Dokumenty sporządzone podczas okupacji w latach 1939–1945	751
4.1. Ramy prawne obrotu cywilnoprawnego na terenach zajętych przez III Rzeszę	751
4.2. Prawne znaczenie aktów notarialnych sporządzanych przez notariuszy w okresie okupacji niemieckiej	753
4.3. Umowy zawarte na obszarze okupacji niemieckiej z naruszeniem formy aktu notarialnego	756
5. Podstawy wpisu związane z przejęciem nieruchomości poniemieckich i opuszczonych	758
6. Ujawnienie w księdze wieczystej nacjonalizacji gruntów rolnych i leśnych oraz gruntów warszawskich	761
7. Podstawy wpisu związane z nacjonalizacją nieruchomości przedsiębiorstw, fundacji i związków wyznaniowych	768
8. Ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości na podstawie aktu własności ziemi	770
8.1. Uwłaszczenia samoistnych posiadaczy nieruchomości rolnych	770

8.2. Problem związania sądu aktem własności ziemi	774
8.3. Doniosłość prawna wzajemnie wykluczających się aktów własności ziemi	775
9. Problem ujawniania w księdze wieczystej małżonka nieujętego w akcie własności ziemi	777
Wnioski de lege ferenda	782
Bibliografia	791

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

BeurkG	– niemiecka federalna ustawa z 28.08.1969 r. o czynnościach notarialnych (Beurkundungsgesetz), opublikowana w Federalnym Dzienniku Ustaw cz. I, s. 1513
dekret warszawski d.k.w.	– dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.) – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320)
GBO	– Grundbuchordnung (niemiecka ordynacja o księgach gruntowych z 24.03.1897 r.)
GBV.1910. szwajc.	– Grundbuchverordnung (szwajcarskie rozporządzenie wieczystoksięgowe z 22.02.1910 r.)
GBV.2011. szwajc.	– Grundbuchverordnung (szwajcarskie rozporządzenie wieczystoksięgowe z 23.09.2011 r.)
GBV.niem.	– niemieckie rozporządzenie wykonawcze z 8.08.1935 r. do ordynacji o księgach gruntowych (Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung)
k.c.	– ustawa z 3.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
k.c.a.	– austriacki kodeks cywilny z 1.07.1811 r. (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch)
k.c.f.	– francuski kodeks cywilny z 21.03.1804 r. (Code civil)
k.c.n.	– niemiecki kodeks cywilny z 18.08.1896 r. (Bürgerliches Gesetzbuch)
k.c. szwajc.	– szwajcarski kodeks cywilny z 10.12.1907 r. (Zivilgesetzbuch)
k.k.	– ustawa z 6.06.1997 – Kodeks karny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1444 ze zm.)

k.k.1969	– ustawa z 19.04.1969 r. – Kodeks karny (Dz.U. Nr 13, poz. 94)
k.k.s.	– ustawa z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2020 r. poz. 19 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.)
k.p.c.a.	austriacki kodeks postępowania cywilnego z 1.08.1895 r. (Zivilprozessordnung)
k.p.c.n.	niemiecki kodeks postępowania cywilnego z 30.01.1877 r. (Zivilprozessordnung)
k.p.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 30 ze zm.)
k.p.n.	– dekret z 18.07.1945 r. – Kodeks postępowania niespornego (Dz.U. Nr 27, poz. 169)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359 ze zm.)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 ze zm.)
p.a.s.c.	– ustawa z 28.11.2014 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 463 ze zm.)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 276)
p.p.m.	– ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
p.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.)
pr. bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 2357 ze zm.)
pr. bud.	– ustawa z 7.07.1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.)
pr. hip.1818	– ustawa z 26.04.1818 r. – Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach (Dz.P.K.P. 1818 V. 295)
pr. kons.	– ustawa z 25.06.2015 r. – Prawo konsularne (Dz.U. z 2020 r. poz. 195)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
pr. not.1933	– rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 84, poz. 609)

- pr. not.1951** – ustawa z 25.05.1951 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 1963 r. Nr 19, poz. 106)
- pr. pocz.** – ustawa z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1041 ze zm.)
- pr. rzecz.** – dekret 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319)
- pr. spółdz.** – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.)
- pr. upad.** – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.) – ustawa obowiązuje pod tym tytułem od 1.01.2016 r.
- pr. weksl.** – ustawa z 28.02.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 160)
- p.u.s.p.** – ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 365 ze zm.)
- p.w.k.c.** – ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94)
- p.w.k.c.n.** – przepisy wprowadzające kodeks cywilny niemiecki – ustawa z 18.08.1896 r. (Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche)
- p.w.p.r.k.w.** – dekret z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające – Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321)
- p.w.u.s.t.** – ustawa z 10.05.1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.)
- r.e.g.b.** – rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393)
- r.k.w.** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122)
- r.k.w.1946** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 26.11.1946 r. o urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz.U. z Nr 66, poz. 366)
- r.k.w.1983** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.03.1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 84)
- r.k.w.1992** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.03.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 1992 r. Nr 29, poz. 128)

- r.k.w.s.t.** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312)
- r.k.w.s.t.2013** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. poz. 1411)
- r.r.n.** – rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14.04.1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. z Nr 45, poz. 453)
- r.r.u.s.p.** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.06.2019 r.
– Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. poz. 1141)
- r.r.u.s.p.2007** – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23.02.2007 r.
– Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2014 r. poz. 259)
- u.BGK** – ustawa z 14.03.2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1198 ze zm.)
- u.d.p.** – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470)
- u.f.i.** – ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2020 r. poz. 95 ze zm.)
- u.g.g.** – ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.)
- u.g.n.** – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 65)
- u.k.r.s.** – ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1500 ze zm.)
- u.k.u.r.** – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.)
- u.k.w.h.** – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)
- u.n.n.c.** – ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
- u.o.** – ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208)
- u.o.1995** – ustawa z 29.06.1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2014 r. poz. 730)

- u.o.p.n.** – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)
- u.p.e.a.** – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2020 r. poz. 1427 ze zm.)
- u.p.r.i.d.p.** – ustawa z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.)
- u.s.k.o.k.** – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 ze zm.)
- u.s.m.** – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)
- u.s.u.s.** – ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 266 ze zm.)
- u.u.p.w.n.** – ustawa z 7.09.2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. poz. 1460)
- u.u.w.g.r.** – ustawa z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250)
- u.w.l.** – ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r. poz. 532)
- WEG.1975.aust.** – austriacka federalna ustawa z 1.07.1975 r. o własności lokali (Bundesgesetz über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten), opublikowana w austriackim federalnym dzienniku ustaw (Dz.U. poz. 417)
- WEG.niem.** – niemiecka federalna ustawa z 15.03.1951 r. o własności lokali i stałym prawie do mieszkania (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht – Wohnungseigentumsgesetz), opublikowana w niemieckim federalnym dzienniku ustaw 1951, cz. I, s. 175
- z.d.s.s.** – zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.06.2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz.MS. poz. 138)
- z.e.g.1969** – zarządzenie Ministrów Rolnictwa i Gospodarki Komunalnej z 20.02.1969 r. w sprawie ewidencji gruntów (M.P. Nr 11, poz. 98)

Inne

ANR	– Agencja Nieruchomości Rolnych
Dz.U.	– Dziennik Ustaw
Dz.Urz.MS	– Dziennik Urzędowy Ministra Sprawiedliwości
Dz.Urz. UE	– Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej
K.K.R.P.	– Komisja Kodyfikacyjna Rzeczypospolitej Polskiej (seria wydawnicza)
KOWR	– Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
MOP	– Monitor Prawniczy
nb	– numer boczny (podawany w przypadku książek niemających numeracji stron)
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
nt	– numer tezy
NZ	– Österreichische Notariatszeitung
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej (od 1995)
OSNC	– Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego. Orzeczenia Izby Cywilnej (1933–1952)
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Izba Karna (1953–1961)
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej, Izby Administracyjnej, Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (1962–1994)
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – Zeszyt Dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1995)
OSNPG	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego, Wydawnictwo Prokuratury Generalnej
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich

OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Seria A
OTK-ZU	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Zbiór Urzędowy
PG	– Przegląd Geodezyjny
PiP	– Państwo i Prawo
PKWN	– Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego
PN	– Przegląd Notarialny
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
PZGiK	– Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny
SKOK	– spółdzielcze kasy oszczędnościowo-kredytowe
SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZSIN	– zintegrowany system informacji o nieruchomościach
ZUS	– Zakład Ubezpieczeń Społecznych

WSTĘP

Problematyka obrotu prawnego nieruchomościami i tym samym podstawy wpisu do księgi wieczystej budzi żywe zainteresowanie w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej, jak również w doktrynie prawa cywilnego. Liczne wypowiedzi piśmiennictwa koncentrowały się jednak dotychczas raczej na modelach podstawy wpisu lub na zagadnieniach bardzo szczegółowych, dotyczących poszczególnych dowodów zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnianego w księdze wieczystej. Pojawiła się w związku z tym potrzeba opracowania monograficznego, które dałoby kompleksowe, ale też i bardziej ogólne spojrzenie na istotną dla obrotu prawnego problematykę.

Przedstawione założenia determinowały układ pracy. Punkt ciężkości postawiony został na **zagadnieniach ogólnych** odnoszących się do podstawy wpisu i od nich zaczyna się tok narracji (rozdziały I–V).

Zagadnienia szczegółowe prezentowane są w **dwóch zasadniczych blokach tematycznych**. Pierwszy stanowi grupa rozdziałów poświęcona aktom władzy publicznej (rozdział VI–X), a po nim prezentowane są rozdziały dotyczące czynności prawych (rozdziały XI–XIV). Natomiast w rozdziale XV połączone zostały dawne dowody nabycia własności bez względu na to, czy stanowią one akt władzy publicznej, czy stwierdzają dokonanie czynności prawnej.

Taka kolejność bloków tematycznych wydawała się o tyle naturalna, że po ogólnym rozdziale o dokumencie urzędowym jako podstawie wpisu (rozdział V) zaprezentować można było od razu rozdziały dotyczące orzeczeń sądowych i dokumentów administracji publicznej (rozdziały VI i VII). Konsekwencją obranego toku narracji była jednak

konieczność zamieszczenia ogólnych rozważań dotyczących wykreślenia hipoteki (przymusowej i umownej) dopiero w rozdziale XIV. Szczególne podstawy wykreślenia hipoteki przymusowej wyprzedzają te rozważania już w rozdziale VIII.

W ramach bloku poświęconego czynnościom prawnym należało wyodrębnić dwa rozdziały dotyczące zagadnień ogólnych tego bloku tematycznego: uproszczonych podstaw wpisu oraz formy czynności prawnych stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej. Podobnie w bloku rozdziałów odnoszących się do aktów władzy publicznej możliwe stało się wydzielenie pewnych zagadnień ogólnych, które każdorazowo rozpoczynają wywody dotyczące orzeczenia sądowego i decyzji administracyjnej jako podstawy wpisu do księgi wieczystej.

Materia szczegółowych podstaw wpisu ujęta została w pracy w sposób selektywny. Kryterium wyboru stanowił stopień kontrowersji wiążących się z określoną podstawą wpisu. Wiele powszechnie występujących w praktyce dokumentów stanowiących podstawę wpisu zostało w pracy tej pominiętych z tej racji, że nie występują na ich tle problemy jurydyczne wymagające analizy. W konsekwencji uwaga autora została skoncentrowana jedynie na wybranych typach czynności prawnych i orzeczeń sądowych. Znaczenie w obrocie hipoteki uzasadniało natomiast kompleksowe omówienie podstawy wpisu tego ograniczonego prawa rzeczowego. Podział pracy na bloki tematyczne skłaniał do przedstawienia w odrębnych rozdziałach hipoteki przymusowej i hipoteki powstającej w drodze czynności prawnych.

W pracy tej wprowadzone zostało ogólne pojęcie **uproszczonych podstaw wpisu**. Wskazane wydawało się bowiem zaproponowanie zbiorczej nazwy dla tych przypadków, w których prawo zezwala na dokonanie wpisu w oparciu o dokument skonstruowany według reguł bardziej uproszczonych niż te, które wynikałyby z zasady legalizmu materialnego. W ramach uproszczonych podstaw wpisu omawiana jest zgoda na wpis (zasada konsensu formalnego) oraz tzw. oświadczenie jednej strony. Badaniu poddane zostanie jednak także to, czy prawo polskie przewiduje inne postacie uproszczonych podstaw wpisu do księgi wieczystej.

Zamierzeniem autora było przedstawienie monograficznego opracowania **materiałnoprawnej** problematyki podstawy wpisu do księgi wieczystej. Zagadnienia prawnoprocesowe ograniczone zostały do kwestii wykazywania podstawy rozstrzygnięcia w sprawie o wpis do księgi wieczystej (rozdział II). Prezentacja w takim zakresie problematyki procesowej jest pomocna w analizie materiałnoprawnych aspektów podstawy wpisu, co uzasadniało jej zamieszczenie już w początkowej części rozprawy.

Praca ta zasadniczo oparta została na **dogmatycznoprawnej metodzie** badawczej. Wyjątkowo jednak w rozdziałach poświęconych podstawie oznaczenia nieruchomości metoda ta uzupełniona została o badania empiryczne. Prawidłowe funkcjonowanie ksiąg wieczystych w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości wymaga koordynacji systemu wieczystoksięgowego z systemem katastralnym. Historyczne zapóźnienia w zakresie budowy jednolitego systemu katastralnego na całym terytorium Polski oraz niewłaściwa współpraca pomiędzy organami katastralnymi a sądami wieczystoksięgowymi wywierała w przeszłości wpływ na rozstrzygnięcia judykatury dotyczące dokumentów mogących stać się podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Przeprowadzone badania empiryczne pozwoliły na weryfikację tych poglądów w kontekście aktualnego rozwoju katastru i umożliwiły przedstawienie nowych propozycji w zakresie wykładni przepisów odnoszących się do podstawy oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej.

Rozprawa niniejsza nie ogranicza się do prawa polskiego. Uwagi natury **komparatystycznej** prowadzone są jednak wyłącznie dla ukazania szerszego kontekstu obowiązujących obecnie uregulowań prawnych. Ze względu na unikalność fenomenu ksiąg wieczystych w skali światowej, rozważania komparatystyczne zawężone zostały do wiodących systemów prawnych należących do kręgu tzw. środkowoeuropejskiej księgi wieczystej. Uwzględnić należało również to, że niemieckie i austriackie prawo wieczystoksięgowe obowiązywało na części obszaru Polski aż do 31.12.1946 r. Te systemy prawne stanowiły element polskiego porządku prawnego i rozważania na ich temat wykraczają poza funkcję czysto komparatystyczną. W nurt prowadzonej analizy wciągać jest niekiedy także prawo szwajcarskie. Tradycyjnie stanowiło ono bowiem zawsze ważny punkt odniesienia dla polskich cywilistów, szczególnie w okresie przedwojennej kodyfikacji prawa prywatnego.

W pracy tej ujęte zostały również **uwagi historycznoprawne**, jednak tylko w takim zakresie, w jakim wydawały się istotne dla pokazania genezy poszczególnych rozwiązań jurystycznych. Analiza historycznoprawna była szczególnie pomocna dla przedstawienia odmiennych źródeł zgody na wpis w stosunku do tzw. oświadczenia jednej strony i pozwoliła na postawienie tezy, stosownie do której uproszczenie podstawy wpisu do tzw. oświadczenia jednej strony stanowi oryginalny wytwór polskiej myśli prawniczej.

Niechaj mi będzie wolno złożyć najserdeczniejsze wyrazy wdzięczności mojemu Nauczycielowi – Panu Prof. zw. dr. hab. Mirosławowi Bączkowi za życzliwość i nieocenioną pomoc w przygotowaniu tej rozprawy.

Wyrazy wdzięczności kieruję także do notariuszy – Pana Prof. dr. hab. Adama Bieranowskiego, Pani Liliany Janowskiej, Pani Doroty Fabiańczyk-Szajgin i Pana Macieja Mielcarka, a także do asesora notarialnego Pani Marty Borkowskiej za cenne uwagi dotyczące postrzegania podstawy wpisu do księgi wieczystej w praktyce notarialnej. Podziękowania składam także moim współpracownikom, a w szczególności radcom prawnym Pani mec. Dorocie Marszelskiej-Foss oraz Panu mec. Piotrowi Wiśniewskiemu za inspirujące uwagi dotyczące systemowego postrzegania spraw wieczystoksięgowych oraz spraw o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Dziękuję także Staroście Bydgoskiemu Panu Wojciechowi Poprzychowi i Dyrektorowi Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Bydgoskiego Panu Henrykowi Siudzie oraz Dyrektorowi Wydziału Mienia i Geodezji Miasta Bydgoszczy Panu Andrzejowi Beredzie za umożliwienie przeprowadzenia badań empirycznych w organach katastralnych. Podziękowanie wyrazić pragnę także Zastępcy Dyrektora Wydziału Mienia i Geodezji Miasta Bydgoszczy Panu Pawłowi Konopie za inspirujące rozmowy dotyczące rozwoju katastru i praktycznych aspektów podstaw oznaczania nieruchomości w księdze wieczystej.

Niemcz, wrzesień 2020

Jarosław Kuropatwiński

Rozdział I

Ogólna koncepcja podstawy wpisu do księgi wieczystej

1. Uwagi wstępne

Celem tego rozdziału jest przedstawienie najbardziej ogólnych zagadnień dotyczących podstawy wpisu do księgi wieczystej. Lakoniczna regulacja prawna tej materii nie ukazuje całego bogactwa zagadnień wiążących się z materialnoprawną podstawą ujawniania praw podmiotowych w systemie wieczystoksięgowym. Z tego względu przedstawić należy szerszy kontekst legislacyjny (historyczny i komparatystyczny), na tle którego powstały obowiązujące obecnie rozwiązania legislacyjne.

Wskazane wydaje się z tego względu wyróżnienie podstawowych **modeli podstawy wpisu**. Są one przede wszystkim tworem intelektualnym (idealnym), inspirującym rozwiązania legislacyjne w państwach, które przyjęły tzw. środkowoeuropejską księgę wieczystą. Stworzenie modeli podstawy wpisu ułatwia opis zastosowanych w poszczególnych porządkach prawnych **systemów** podstawy wpisu. Na tym tle zrozumiała staje się dopiero mająca w prawie polskim naczelne znaczenie **zasada legalizmu materialnego** i stanowiące odstępstwo od niej koncepcje tzw. uproszczonej podstawy wpisu (rozdział XI).

W oparciu o założenia wynikające z zasady legalizmu materialnego możliwe staje się przystąpienie do próby opisu konstrukcji jurydycznej podstawy wpisu i jej delimitacji od innych pojęć prawnych.

Jurydyczna konstrukcja podstawy wpisu do księgi wieczystej należy do zagadnień budzących największe kontrowersje w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej. Pomimo licznych publikacji poświęconych tej kwestii¹, do niedawna ani w doktrynie, ani w orzecznictwie nie wypracowano – jak się wydaje – ogólnej koncepcji podstawy wpisu, która opisywałaby jej prawną konstrukcję². Odnieść można wrażenie, że w poszczególnych sądach wieczystoksięgowych pojęcie podstawy wpisu rozumiane jest niekiedy dość dowolnie i oparte jest bardziej na intuicji orzeczniczej niż na zobiektywizowanych kryteriach³.

Wprowadzenie terminu „zasada legalizmu materialnego” wymaga kilku uwag terminologicznych. Ta sama zasada jest niekiedy jednak także określana w polskiej doktrynie mianem „zasady legalizmu w znaczeniu materialnym” lub „zasady legalności w znaczeniu materialnym”⁴. W prawie niemieckim na gruncie wieczystoksięgowym używa się dla wyrażenia tej samej – jak się wydaje koncepcji – terminu „zasada konsensu materialnego” (niem. *materielles Konsens-*

¹ Zob. m.in. J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych*, Rej. 1994/2, s. 9 i n.; H. Ciepla, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej i jego znaczenie*, PS 1998/11–12, s. 59 i n.; P. Mysiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rej. 2006/7–8, s. 157 i n.; G. Bieniek, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, NPN 2007/2, s. 13 i n.

² Tak trafnie diagnozuje ten stan rzeczy P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010, s. 185, a ostatnio także T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 461, choć i obu wymienionym Autorom nie udało się zaproponować kryteriów, które pozwalałyby ustalić, jakie dokumenty stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej. Zaznaczyć jednak należy, że wypowiedzi J. Ignatowicza (*Podstawy...*) oraz P. Mysiaka (*Podstawa...*) koncentrowały się na równie ważnej dla omawianego zagadnienia zasadzie legalizmu materialnego oraz jej konsekwencjach.

³ Tak również T. Czech, *Księgi...* oraz C.W. Salagierski, *Czy w postępowaniu wieczystoksięgowym notariusz jest osobą zaufania publicznego*, Rej. listopad 2011 (nr specjalny), s. 158.

⁴ Zob. artykuł redakcyjny *Zmiany w projekcie prawa rzeczowe*, PN 1938/3–4, s. 5; F. Zoll, *Referat przygotowawczy do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych) obejmujący główne zarysy projektu ustawy z objaśnieniami*, K.K.R.P., Podsekcja Prawa Cywilnego, t. 1, z. 1, Warszawa 1930, s. 71; M. Piekarski, *Księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego (próba zreasumowania i uzupełnienia dyskusji)*, PN 1938/7–8, s. 7–8; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 234; R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 22 oraz J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 16.

prinzip, § 20 GBO), co wynika z prostego przeciwstawienia tego terminu zasadzie konsensu formalnego⁵. W pracy tej dalej używany będzie termin „zasada legalizmu materialnego”, który wydaje się mieć najdłuższą tradycję w polskiej doktrynie prawa cywilnego.

Zwrócić należy ponadto uwagę na niepożądane – jak się wydaje – pojawienie się w ostatnim czasie zarówno w literaturze, jak i w doktrynie polskiej terminu „zasada legalizmu formalnego”, który używany jest dla wyjaśnienia ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego⁶. Termin ten może stać się źródłem nieporozumień, zaciemniając dystryncję pomiędzy zasadą legalizmu materialnego a zasadą konsensu formalnego, które mają już swoją zakorzenioną tradycję w nauce prawa cywilnego. Istotę zawężonej kognicji sądu wieczystoksięgowego prawidłowo oddaje natomiast – wywodzący się z doktryny austriackiej – termin „zasada ograniczonego legalizmu materialnego” (niem. *beschränktes Legalitätsprinzip*).

W rozdziale tym zwrócić należy uwagę na prawną kategorię przeszkody do wpisu. Nie jest ona rodzajem podstawy wpisu, lecz stanowi jej swoisty „negatyw”. Dla wykładni prawa użyteczne jest ściśle odróżnienie obu tych kategorii jurydycznych.

Celowe okazało się także przedstawienie uogólniających rozważań dotyczących podstawy wpisu do księgi wieczystej w następstwie odpadnięcia wcześniejszej podstawy wpisu. Wyodrębnić można bowiem zasady odnoszące się do każdego przypadku odpadnięcia

⁵ Zob. J. Demharter, *Grundbuchordnung*, München 2005, s. 342.

⁶ Sąd Najwyższy w postanowieniu z 4.02.2004 r., I CK 543/03, LEX nr 453679, stwierdził: „Kognicja Sądu, ograniczona w art. 626⁸ § 2 k.p.c. [...] do badania jedynie treści wniosku, treści oraz formy dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej realizuje zasadę legalizmu formalnego, który nie zapewnia zgodności prawa ujawnionego lub wykreślonego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, a tylko stwarza określone domniemanie prawne (art. 3 ustawy k.w.h.)”. Zdanie to zostało następnie powtórzone w postanowieniu SN z 9.12.2015 r., II CSK 86/15, LEX nr 1962517, a także przez H. Cieplą [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. 4, *Artykuły 730–1088*, red. H. Dolecki, T. Wiśniewski, Warszawa 2011, s. 599 oraz B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 192.

podstawy wpisu. Rozważania te będą rozwijane w dalszych rozdziałach poświęconych poszczególnym podstawom wpisu.

2. Prawny reżim podstawy wpisu *de lege lata*

Przepisy regulujące podstawę wpisu do księgi wieczystej zamieszczone zostały w ustawie o księgach wieczystych i hipotece w dwóch grupach. Podstawowe znaczenie ma grupa przepisów ujętych w art. 31–34 u.k.w.h., które uzupełniane są przez drugą grupę norm ujętą w art. 26–27 u.k.w.h. poświęcone podstawie wpisu do działu I-O księgi wieczystej⁷. Ponadto zwrócić należy uwagę na to, że ustawodawca w wielu rozsianych w całym systemie prawnym normach ustawowych wskazuje określone dokumenty jako podstawę wpisu⁸. Szczegółowe zagadnienia dotyczące podstawy wpisu uregulowane zostały także w rozporządzeniach wieczystoksięgowych⁹.

Regulacja ogólna odnosząca się do podstawy wpisu zawarta w art. 31–34 u.k.w.h. jest niezwykle syntetyczna. Wykładnia tych przepisów musi uwzględniać to, że powstały one z jednej strony na tle praktyki ugruntowanej pod rządem systemów prawnych państw zaborczych, a z drugiej strony wziąć powinna pod uwagę cały kontekst legislacyjny (ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego – art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Dla właściwego zrozumienia tej regulacji niezbędne jest jej odniesienie do modeli podstawy wpisu. Stanowiły one dla ustawodawcy polskiego tło legislacyjne, bez którego niemożliwa jest prawidłowa wykładnia tych przepisów.

Kolejność norm ujętych w art. 31–34 u.k.w.h. jest zasadniczo logiczna. Regulacja ta rozpoczyna się od **zasady legalizmu materialnego**

⁷ Por. P. Mysiak, *Podstawa...*, s. 164.

⁸ Zob. np. art. 107 ust. 4 u.g.n., art. 18 ust. 2a u.w.l. Znaczenie prawne takich przepisów rozważane jest w rozdziale XI pkt 13.

⁹ M.in. § 57, 59–67, 74, 78–80, 82, 85–86, 89, 106 i 111–114 r.k.w.s.t. oraz § 10, 20–21, 25, 28–30, 33–34, 36, 38, 41 i 61 r.k.w. W odniesieniu do niektórych przepisów wykonawczych rozwiązanie takie budzi zastrzeżenia natury konstytucyjnej, co zostanie przedstawione w rozdziale X, pkt 5.

(art. 31 ust. 2 u.k.w.h.), po której następują wyjątki od niej polegające na możliwości dokonania wpisu w oparciu o **uproszczone podstawy** (art. 32–33 u.k.w.h.) oraz na ograniczeniu zasady legalizmu materialnego przez zasadę wpisu uprzedniego (art. 34 u.k.w.h.).

Dość zaskakująca jest jednak kolejność norm zamieszczonych w ramach samego art. 31 u.k.w.h. Rozpoczynający tę grupę przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. reguluje szczegółowe zagadnienie formy *ad intabulationem* dokumentu prywatnego, wówczas gdy stanowi on podstawę wpisu. Natomiast ogólna norma dotycząca podstawy wpisu zamieszczona została dopiero w art. 31 ust. 2 u.k.w.h. Taka systematyka wydaje się wadliwa i może stanowić źródło problemów interpretacyjnych¹⁰.

Prima facie dość niezrozumiałe może się wydawać zamieszczenie norm regulujących szczególnego rodzaju podstawę wpisu, jaką jest podstawa oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (art. 26–27 u.k.w.h.), w grupie przepisów poprzedzających normę wyrażającą zasadę legalizmu materialnego (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.). Lokalizacja ta wydaje się jednak usprawiedliwiona tym, że podstawą funkcjonowania systemu wieczystoksięgowego są dane katastralne (art. 26 ust. 1 u.k.w.h.). Bez oznaczenia nieruchomości w przestrzeni prowadzenie ksiąg wieczystych i ujawnianie w nich praw podmiotowych miałyby się z celem. Z tego względu zagadnienie podstawy oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej, choć bardziej szczegółowe, mogło wydawać się fundamentalne dla systemu ksiąg wieczystych, co w pewnym stopniu usprawiedliwia jego wysunięcie na pierwszy plan.

3. Modele podstawy wpisu do księgi wieczystej

Przepisy art. 31 ust. 2 i art. 32 ust. 1–2 u.k.w.h. określają trzy odmienne konstrukcje podstawy wpisu, czerpiąc z różnych tradycji prawnych.

¹⁰ Przykładem takiego zamieszania jest wypowiedź E. Gniewka (*Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 669), który bezpodstawnie rozróżnia „zwykłą podstawę wpisu” (art. 31 ust. 1 u.k.w.h.) od „podstawy wpisu potrzebnej do usunięcia niezgodności” (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.).

Przedstawienie tych tradycji rozpocząć należy od zaprezentowania modeli podstawy wpisu, które wpływały na zastosowane w poszczególnych porządkach prawnych systemy podstawy wpisu.

Podstawa wpisu do księgi wieczystej może być oparta na dwóch przeciwstawnych założeniach konstrukcyjnych. Tradycyjnym rozwiązaniem w tym zakresie jest rejestracja w księdze wieczystej zdarzenia prawnego powodującego zmianę stanu prawnego nieruchomości w oparciu o dokument stanowiący bezpośredni dowód tego zdarzenia prawnego. Model taki zwany jest **zasadą legalizmu materialnego**.

Stosownie do tej zasady, zmiana stanu prawnego nieruchomości (tj. powstanie, zmiana lub wygaśnięcie prawa księgowego) musi być „wykazana odpowiednimi dokumentami”, co oznacza, że dokumentem stanowiącym podstawę wpisu (wykreślenia) może być tylko bezpośredni dowód tej zmiany. W przypadku zmian stanu prawnego nieruchomości dokonywanych w drodze czynności prawnej zasada ta oznacza, że wpis nastąpić może wyłącznie na podstawie dokumentu wyrażającego tę czynność. Z zasadą legalizmu materialnego ściśle wiąże się odpowiednie ukształtowanie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, w którym mieści się ustalenie tego, czy załączony do wniosku o wpis dokument stanowi wystarczający dowód zdarzenia prawnego powodującego zmianę stanu prawnego w zakresie odpowiadającym żądaniu wniosku.

Przeciwnieństwem zasady legalizmu materialnego jest **zasada konsensu formalnego**, która polega na tym, że wpis będący następstwem zmiany stanu prawnego wynikającego z czynności prawnych dokonywany jest wyłącznie na podstawie zgody na wpis (niem. *Eintragungsbewilligung*)¹¹ wyrażonej przez osobę uprawnioną według treści księgi wieczystej. Zgodę na wpis treściowo odróżnia się od samej czynności prawnej, która spowodowała zmianę stanu prawnego nieruchomości. W modelach postępowania wieczystoksięgowego, opartych na zasadzie konsensu formalnego, zgoda na wpis zastąpić ma badanie czynności prawnej, która doprowadziła do ujawnianej zmiany stanu prawnego

¹¹ Zob. np. J. Demharter, *Grundbuchordnung...*, s. 283 i n.

i przez to uprościć i przyspieszyć postępowanie. Z tego względu ważność zgody na wpis jest oderwana zarówno od umowy obligacyjnej, jak i rzeczowej, co uzasadnia określanie jej mianem „zgody abstrakcyjnej”. Zgoda na wpis jest dokonywana wyłącznie dla celów wieczystoksięgowych. W konsekwencji dokonanie wpisu pomimo braku zgody stanowi jedynie naruszenie normy porządkowej i wobec tego nie przekreśla skutków prawnych, jakie wpis wywołuje (zob. szerzej na temat zgody na wpis rozdział XI, pkt 4)¹².

Możliwy do wyobrażenia jest **model mieszany**, w którym każdy wpis wymaga zarówno zbadania czynności prawnej powodującej zmianę materialnoprawną, jak też zgody na wpis, będącej **dotatkową** przesłanką wpisu. W tym modelu zgoda występuje obok innych dokumentów stwierdzających czynność prawną, a nie zamiast tych dokumentów, jak w modelu odwołującym się do zasady konsensu formalnego¹³.

¹² Niekiedy zdarzają się w polskiej literaturze wypowiedzi, które określają istotę zasady legalizmu materialnego i konsensu formalnego w oderwaniu od tradycyjnego rozumienia tych pojęć utrwalonego w doktrynie prawa cywilnego. Niejasne jest powiązanie zasady konsensu formalnego z normą wyrażoną w przepisie art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 170 i odwołujący się do niego J. Trzeźniewski-Kwiecień [w:] P. Borkowski, J. Trzeźniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2002, s. 45–46. Zbyt dalekim skrótem myślowym wydaje się również określanie istoty zasady konsensu formalnego poprzez wskazanie, że jej wyrazem jest oparcie wpisu na dokumencie wykazującym z dużym prawdopodobieństwem zmianę stanu prawnego – tak G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 17; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 174 i R.M. Belczącki, M. Kocon, *Kognicja sądu wieczystoksięgowo – kwestie proceduralne*, PS 2011/10, s. 9 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 654.

¹³ Rozwiązanie takie proponował F. Zoll, *Referat...*, s. 41–42 i 71 oraz F. Zoll, *Drugi referat przygotowany do prac nad skodyfikowaniem jednolitego prawa ksiąg ziemskich (ksiąg hipotecznych, gruntowych, wieczystych)* obejmujący zestawienie tez, które mają być podstawą projektu ustawy, K.K.R.P., Podsekcja II Prawa Cywilnego, t. 1, z. 2, Warszawa 1931, s. 21–22. Jak się wydaje, tzw. stypulacja hipoteczna (zezwoleń na wpis) traktowana była pod rządem pr. hip.1818 jako dodatkowa przesłanka ujawnienia w księdze wieczystej prawa nabytego w drodze czynności prawnej – por. W. Wójcikiewicz, *Prawo hipoteczne Królestwa Polskiego*, Ossolineum 1967, s. 125.

Syntetyczny przegląd modeli konstrukcyjnych podstawy wpisu do księgi wieczystej uzupełnić należy oryginalnym polskim rozwiązaniem, jakim jest tzw. **zasada oświadczenia jednej strony**. Model ten stanowi w istocie uproszczony wariant zasady legalizmu materialnego, będący kompromisem między tą zasadą a postulatem uproszczenia podstawy wpisu. Zasada legalizmu materialnego ograniczona zostaje w tym modelu do składającego się na czynność prawną oświadczenia osoby dotkniętej wpisem, wychodząc z założenia, że oświadczenie to jest kluczowym dowodem zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Zwrócić należy także uwagę na odmienne motywacje przyświecające poszczególnym modelom podstawy wpisu.

Zasada legalizmu materialnego uzasadniana jest potrzebą odzwierciedlania przez księgę wieczyste rzeczywistego stanu prawnego. Aby cel ten osiągnąć, uczestnicy obrotu są zobowiązani do ujawnienia (wykazania) rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości przed sądem wieczystoksięgowym (lub alternatywnie okoliczności, które w wyniku wpisu doprowadzą do zmiany stanu prawnego nieruchomości), a sąd ten zostaje wyposażony w instrument weryfikacji tego, czy ujawniane przez strony okoliczności uzasadniają wpis. Polscy autorzy zazwyczaj podkreślają, że szczególnie w naszych warunkach system wieczystoksięgowy oparty jedynie na formalnej zgodzie, rezygnujący z badania tego, czy rzeczywista transakcja doszła do skutku, prowadziłby do nieprawidłowości w rejestracji praw podmiotowych do nieruchomości.

Motywy przyjęcia zasady konsensu formalnego jest natomiast intencja uproszczenia i przyspieszenia obrotu¹⁴. Zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego objęte jest bowiem wówczas jedynie ustalenie tego, czy zgoda na wpis została udzielona przez odpowiednią osobę i w odpowiedniej formie. Praktyczny wymiar tej zasady sprowadza się do wysokiego prawdopodobieństwa tego, że osoba ujawniona w zakresie prawa wieczystoksięgowego nie udzieli zgody na wpis w sytuacji, w której godziłoby to w jej interesy¹⁵.

¹⁴ Zob. J. Demharter, *Grundbuchordnung...*, s. 283.

¹⁵ Zob. np. P. Mysiak, *Podstawa...*, s. 166 (i cyt. tam literaturę).

Wydaje się natomiast, że motywem zasady oświadczenia jednej strony jest próba znalezienia kompromisowego rozwiązania pomiędzy dwoma skrajnymi modelami podstawy wpisu.

4. Systemy podstawy wpisu do księgi wieczystej we współczesnych porządkach prawnych

Przedstawione idealne modele podstawy wpisu stanowią cenny wzorzec legislacyjny. Niekiedy występują one w „czystej” postaci. Przyjmuje się, że zasada legalizmu materialnego obowiązywała np. pod rządami prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. (art. 20)¹⁶, a także w prawie austriackim (§ 26, 31 i 94 powszechnej ustawy o księgach gruntowych z 1871 r.)¹⁷ i duńskim¹⁸.

Spotykane są jednak również heterogeniczne systemy podstawy wpisu, w których ustawodawcy konstruują rozwiązania legislacyjne splatające ze sobą różne modele według odpowiednio dobranych proporcji, a różnice dotyczą tego, który z modeli ma charakter wiodący. Przykładem takich systemów, które określić można mianem „kompilacyjnych”, jest prawo niemieckie, szwajcarskie i polskie.

W prawie niemieckim podstawą wpisu jest zasadniczo zgoda na wpis pochodząca od osoby, która ma być wpisem dotknięta (zasada konsensu formalnego, § 19 GBO¹⁹), choć zarazem istnieją dość istotne odstępstwa na rzecz modelu mieszanego oraz zasady legalizmu

¹⁶ Zob. S. Szer, *Prawo hipoteczne*, Warszawa 1935, s. 12–13.

¹⁷ Rozwiązanie to kontynuowane jest w prawie austriackim także w § 26, 31 i 94 powszechnej ustawy o księgach gruntowych z 1955 r. Zob. H. Kozioł, R. Welser, A. Kletečka, *Bürgerliches Recht*, t. 1, *Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht*, Wien 2006, s. 358 i 369.

¹⁸ Zob. J. Wasilkowski, *Zasady ustroju ksiąg wieczystych w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937/13–14, s. 7.

¹⁹ Zgodnie z tym przepisem: „Wpis jest dokonywany, gdy zezwoli na to ten, którego prawo przez wpis będzie dotknięte”.

materialnego. Zgodnie z przepisem § 20 GBO, w przypadku powzдания własności nieruchomości (niem. *Auflassung*) oraz ustanowienia, zmiany treści lub zbycia prawa zabudowy (niem. *Erbbaurecht*), wpis może nastąpić jedynie na podstawie przedłożonej do wniosku umowy rzeczowej. Przepis § 144 GBO rozszerza zastosowanie przepisu § 20 GBO na dalsze prawa, kreując tym samym kolejne wyjątki od zasady konsensu formalnego. Podkreślić zarazem należy, że sformułowane w § 20 GBO wymaganie rozumiane jest w taki sposób, że badanie umowy uzupełnia (a nie zastępuje) obligatoryjną także w tym wypadku zgodę na wpis²⁰ (system mieszany).

Ponadto w prawie niemieckim istotny wyjątek od zasady konsensu formalnego przewiduje przepis § 22 GBO, umożliwiający usunięcie niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykazanie niezgodności bez konieczności przedkładania zgody na wpis. Prawidłowe ustalenie znaczenia tego przepisu uwzględniać musi jednak to, że w prawie niemieckim obowiązuje zasada wpisu²¹, tj. dokonanie samej czynności prawnej nie powoduje zasadniczo *eo ipso* zmiany stanu prawnego nieruchomości, a przez to nie może być źródłem niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Odmienne proporcje w tworzeniu modelu kompilacyjnego zastosowano w prawie szwajcarskim, w którym dominuje model oparty na zasadzie legalizmu materialnego (art. 965 k.c. szwajc. i art. 18 i n. GBV.1910.szwajc., art. 64 i n. GBV.2011.szwajc.)²². W drodze wyjątku w przypadku wpisu prawa względnego w szwajcarskim porządku prawnym przyjmuje się, że podstawą wpisu musi być jednak obok umowy kreującej prawo względne także dokument stwierdzający uzgodnienie stron, zezwalające na ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej²³. Jak

²⁰ Zob. J. Demharter, *Grundbuchordnung...*, s. 342.

²¹ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. 1, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 68.

²² Zob. D. Zobl, *Grundbuchrecht*, Zürich 1999, s. 178.

²³ Zob. J. Schmid [w:] *Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II. Art. 457–977 ZGB und Art. 1–61 SchlT ZGB*, red. H. Honsell, N.P. Vogt, T. Geiser, Basel 2011, s. 2432.

się wydaje, zgoda ta jest raczej wyrazem woli, aby prawu względemu nadać przymiot skuteczności *erga omnes*, pełni zatem inną funkcję niż zgoda na wpis w modelu opartym na zasadzie konsensu formalnego.

5. Rozwiązania przyjmowane w toku prac unifikacyjnych a współczesny system podstawy wpisu w prawie polskim

Przedstawione modele i systemy podstawy wpisu miały zapewne wpływ na prace Komisji Kodyfikacyjnej II RP²⁴, choć zarazem nie ma zbyt wielu śladów tego, by w trakcie dyskusji nad projektem prawa rzeczowego w pierwszym czytaniu zasada legalizmu materialnego budziła poważniejsze spory.

W obu **referatach przygotowawczych** zaproponowane zostało rozwiązanie legislacyjne oparte na wspomnianym modelu mieszanym. Podstawą wpisu miał być dokument wyrażający czynność prawną (zasada legalizmu materialnego) uzupełniony obligatoryjnie o zezwolenie osoby, która przez wpis prawo traci lub ogranicza (zasada konsensu formalnego)²⁵. Przedstawione w referatach przygotowawczych ujęcie podstawy wpisu stylistycznie jednak wyraźnie nawiązuje do prawa austriackiego, w którym zgoda na wpis pełni rolę jednostronnej czynności prawnej rozporządzającej prawem księgowym²⁶, dlatego ostateczne przesądzenie znaczenia zgody na wpis na tym etapie prac kodyfikacyjnych nie jest łatwe.

Projekt prawa rzeczowego w pierwszym czytaniu²⁷ oparty był na zasadzie legalizmu materialnego (art. 358 zd. 1) uzupełnianej

²⁴ Por. np. F. Zoll, *Referat...*, s. 20.

²⁵ Rozwiązanie takie proponował F. Zoll, *Referat...*, s. 41–42 i 71 oraz F. Zoll, *Druki...*, s. 21–22.

²⁶ Zob. rozdział XI, pkt 4.1.

²⁷ Zob. Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, Komisja Kodyfikacyjna. Podkomisja Prawa Rzeczowego 1937/1 (<https://www.bibliotekacyfrowa.pl/dlibra/show-content/publication/edition/40603?id=40603>).

w wyjątkowych wypadkach o zasadę oświadczenia jednej strony (art. 358 zd. 2). Jedynie w zakresie wpisu praw i roszczeń osobistych przewidziane zostały przepisy szczególne, które jako podstawę wpisu wskazywały oświadczenie zobowiązanego, zarządzenie tymczasowe sądu lub nieprawomocny wyrok (art. 413–414).

Większych trudności nastrocza ustalenie modelu podstawy wpisu w drugim czytaniu projektu prawa rzeczowego²⁸. *Prima facie* wydaje się, że w drugim czytaniu projektu członkowie Komisji Kodyfikacyjnej opowiedzieli się za modelem mieszanym, jednakże powstają w tym zakresie podobne wątpliwości interpretacyjne, jak w przypadku koncepcji wyrażonej w referatach przygotowawczych.

Projekt prawa rzeczowego w drugim czytaniu nie zawiera co prawda odpowiednika art. 358 projektu w pierwszym czytaniu, jednakże na zasadę legalizmu wskazuje wyraźnie art. 332, zgodnie z którym podstawą wpisu mają być czynności prawne sporządzane w księdze umów lub składane do zbiorów dokumentów. System ten uzupełniany jest obligatoryjną w przypadku każdej zmiany stanu prawnego wywołanej czynnością prawną zgodą na wpis (art. 341)²⁹ oraz stosowaną w wyjątkowych wypadkach zasadą oświadczenia jednej strony (w przypadku wpisu ograniczonego prawa rzeczowego, przelewu prawa obciążającego nieruchomości albo prawa na takim prawie oraz ustępstwa pierwszeństwa – art. 344–346). Odrębnie w art. 395 tego projektu przewidziany został model mieszany dla wpisu praw i roszczeń osobistych. Podstawą ich ujawnienia w księdze wieczystej miał być dokument obejmujący czynność prawną oraz oświadczenie osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte.

²⁸ Zob. Projekt prawa rzeczowego przyjęty w lipcu w 1939 r. w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego, KPP 1993/4, s. 520–567.

²⁹ Art. 341 projektu prawa rzeczowego w drugim czytaniu: „Jeżeli podstawą wpisu ma być czynność prawa, wpis może nastąpić tylko wtedy, gdy osoba, której prawo ma być żądanym wpisem dotknięte, wyraziła bezwarunkową zgodę na jego niezwłoczne dokonanie. Oświadczenie takie może być złożone bądź w samym dokumencie obejmującym czynność prawną, bądź w osobnym dokumencie z podpisem notarialnie poświadczonym”.

Charakter prawny „zgody na wpis” przewidzianej w art. 341 projektu prawa rzeczowego w drugim czytaniu nie jest dostatecznie jasny. Sporządzone do tego projektu uzasadnienie kwestii tej nie rozstrzyga, stwierdzając jedynie lakonicznie, że art. 341 jest konsekwencją „ogólnych zasad prawa. Por. art. 20 ust. hip., art. 61 instr.; § 32 lit. B. austr. ust. hip.”³⁰. Odwołanie się do § 32 lit. B. austriackiej powszechnej ustawy o księgach gruntowych z 1871 r. może sugerować, że chodziło tu nie o zgodę na wpis, lecz o zgodę rozumianą jako jednostronną czynność rozporządzającą nieruchomością³¹. Interpretacja taka wyjaśniać mogłaby celowość przewidzianego w art. 395 oświadczenia osoby dotkniętej wpisem prawa lub roszczenia osobistego, które w jej świetle nie stanowiłoby już *superfluum*. Przewidziane w art. 395 oświadczenie mogłoby być postrzegane jako „abstrakcyjna” zgoda uzupełniająca dokument stwierdzający dokonanie czynności prawnej (system mieszany) albo też jako zgoda uprawniająca do nadania prawom względnym rozszerzonej skuteczności.

Normę brzmiącą podobnie do art. 341 projektu zawierał następnie przepis art. 21 § 1 d.k.w. Merytoryczne różnice między tymi przepisami są jednak znaczne.

Po pierwsze, zakres zastosowania przepisu art. 21 § 1 d.k.w. był znacznie węższy i ograniczał się do przypadku, w którym wpis potrzebny był do dokonania rozporządzenia własnością lub innym prawem. Po pewnych wahaniach rozumiano przepis ten w taki sposób, że dotyczył on wyjątkowych wypadków, gdy wpis miał konstytutywny charakter³².

Po drugie, na tle art. 43 pr. rzecz. wykrystalizował się pogląd, stosowanie do którego przepis ten przewiduje umowę o podwójnym skutku³³.

³⁰ Uzasadnienie projektu prawa rzeczowego uchwalonego w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej Rz.P., maszynopis niepubl., AAN, nr zespołu 285, sygn. 4420, k 206.

³¹ Zob. rozdział XI.

³² Na temat ewolucji poglądów na wykładnię przepisu art. 21 § 1 d.k.w. zob. rozdział XI.

³³ Zob. np. orzeczenie SN z 9.07.1958 r., 4 CR 118/57, OSPiKA 1959/2, poz. 43 oraz J.S. Piątkowski [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa*

Jeśli jednak wyjątkowo umowa nie wywołała skutku rozporządzającego, to wówczas umowa rzeczowa przewidziana była w przepisie art. 45 § 2 pr. rzecz. Zgoda, wymagana stosownie do przepisu art. 21 § 1 d.k.w., mogła być w tej sytuacji interpretowana jedynie w znaczeniu tzw. abstrakcyjnej zgody na wpis, będącej dodatkową podstawą wpisu obok dokumentów stwierdzających dokonanie czynności prawnej powodującej zmianę stanu prawnego (system mieszany)³⁴, nie zaś jako czynność prawna rozporządzająca nieruchomością.

Zauważyć należy, że w trakcie prac unifikacyjnych wyrażony został także głos idący w opozycji do ujęcia podstawy wpisu wyłaniającego się z materiałów Komisji Kodyfikacyjnej. W doktrynie zaproponowane zostało rozwiązanie nawiązujące wyraźnie do prawa niemieckiego. Propozycja ta polegała na **ograniczeniu zakresu** zastosowania zasady legalizmu materialnego do przypadku przeniesienia własności nieruchomości. Natomiast w odniesieniu do pozostałych zmian stanu prawnego nieruchomości postulowano, aby podstawą wpisu było „abstrakcyjne zezwolenie na wpis”. W ujęciu tym zasada legalizmu materialnego znajdująca zastosowanie do przeniesienia własności nieruchomości ulegałaby dodatkowemu zawężeniu do samej umowy rzeczowej³⁵.

W **polskim prawie zunifikowanym** przyjęte zostało ostatecznie rozwiązanie oparte na dominacji zasady legalizmu materialnego (art. 22 d.k.w.). Ustawodawca polski przewidział jednak także zgodę na wpis jako dodatkową podstawę wpisów konstytutywnych (art. 21 § 1 d.k.w.) oraz uproszczoną podstawę wpisu ograniczającą się do „oświadczenia właściciela” (art. 24 zd. 2–26 d.k.w.), którego charakter prawny był sporny³⁶.

rzeczowe, red. J. Ignatowicz, Wrocław 1977, s. 225–226 oraz K. Zaradkiewicz, *Konstrukcja umowy o ustanowienie i przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego – węzłowe problemy i uwagi de lege ferenda* [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań. Materiały III Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów* (Wrocław, 25–27 września 2008 r.), red. E. Gniewek, K. Górski i P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 507, przyp. 15.

³⁴ Zob. orzeczenie SN z 30.11.1954 r., II CO 82/54, OSNCK 1955/4, poz. 82.

³⁵ Tak M. Lisiewski, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, cz. 1, PN 1938/1, s. 5–6.

³⁶ Zob. rozdział XI, pkt 2.1.

Materiały z **prac ustawodawczych nad u.k.w.h.** nie wskazują na dyskusję dotyczącą modeli podstawy wpisu do księgi wieczystej. Najwyraźniej przyjmowano za rzecz oczywistą kontynuację dotychczasowego stanu prawnego w tej materii. W konsekwencji w obowiązującym prawie polskim decydujące znaczenie ma zasada legalizmu materialnego (art. 31 ust. 2 u.k.w.h.), uzupełniana w ograniczonym zakresie o możliwość dokonania wpisu w oparciu o tzw. uproszczone podstawy: zgodę na wpis oraz oświadczenie jednej strony czynności prawnej (art. 32 u.k.w.h.). Te dwie odmienne w swym charakterze uproszczone podstawy wpisu zastąpiły niezbyt jasne „oświadczenie właściciela” pochodzące z prawa zunifikowanego.

Zasadnicza zmiana legislacyjna wprowadzona przez u.k.w.h. polegała na braku recepcji normy odpowiadającej przepisowi art. 21 § 1 d.k.w. W materiałach ustawodawczych z prac nad u.k.w.h. próżno szukać jakiegokolwiek wskazówki wyjaśniającej motywy tej decyzji legislacyjnej. Domyślać się jedynie można, że ustawodawca z perspektywy doświadczeń stosowania tego przepisu nie dostrzegał żadnych zalet modelu mieszanego, który niepotrzebnie komplikował ujęcie podstawy wpisu do księgi wieczystej³⁷.

6. Zasada legalizmu materialnego w prawie obowiązującym

6.1. Ewolucja norm wyrażających zasadę legalizmu materialnego w prawie polskim

Norma ujęta w art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wyrażająca zasadę legalizmu materialnego, ma już długą tradycję. Przepis ten podlegał w okresie jego dotychczasowego obowiązywania jedynie zmianom o charakte-

³⁷ Doniosłość odrębnej zgody na wpis konstytucyjny w istocie podważył Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 30.11.1954 r., II CO 82/54, poprzez zatarcie konturów dogmatycznych pomiędzy zgodą na wpis (wykreślenie) a czynnością prawną prawa materialnego. Biorąc pod uwagę takie stanowisko, utrzymywanie odrębnej zgody na wpis wydawać się mogło zbędne.

rze technicznym³⁸. Także w trakcie prac ustawodawczych nad ustawą o księgach wieczystych i hipotece jego pierwotne brzmienie nie było poddawane modyfikacjom. Zmianie ulegało jedynie umiejscowienie przepisu proklamującego zasadę legalizmu materialnego³⁹.

Przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. stanowi dosłowne powtórzenie **art. 22 d.k.w.** W warstwie językowej czerpie ona jednak wyraźną inspirację z prawa niemieckiego (§ 22 ust. 1 zd. 1 GBO). Pomimo tej zbieżności natury werbalnej, znaczenie tak ujętej normy w obu systemach prawnych jest diametralnie inne. Przepis § 22 ust. 1 zd. 1 GBO, przewidując jeden z wyjątków od zasady konsensu formalnego, zezwala na sprostowanie księgi wieczystej (niem. *Berichtigung des Grundbuchs*)⁴⁰, jeśli jej niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym zostanie wykazana („*wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird*”).

³⁸ W pierwotnej wersji ustawy o księgach wieczystych i hipotece przepis ten brzmiał: „Wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu, komisji arbitrażowej lub innymi odpowiednimi dokumentami”. Nowela z 14.02.1991 r. (ustawa z 14.02.1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych, Dz.U. Nr 22, poz. 92) miała dostosować treść tego przepisu do sytuacji powstałej w następstwie likwidacji komisji arbitrażowych, jednak niefortunnie przepis jej art. 24 pkt 5 nakazywał usunięcie z treści przepisu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. ciągu wyrazów obejmującego omyłkowo także słowo „lub” („komisji arbitrażowej lub”). W konsekwencji tego błędu w latach 1991–2003 przepis ten obowiązywał w niegramatycznej i nielogicznej formie („gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu innymi odpowiednimi dokumentami”). Obecne brzmienie – zgodne z intencją noweli z 1991 r. – przepis art. 31 ust. 2 zawdzięcza dopiero interwencji ustawodawcy dokonanej na mocy przepisu art. 24 pkt 4 ustawy z 14.02.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363) z mocą obowiązującą od 1.07.2003 r.

³⁹ Początkowo (w I projekcie u.k.w.h.) przepis ten zamieszczony był w art. 25 ust. 2, lecz w wyniku rozbudowy projektu w trakcie opracowywania jego II wersji w podkomisji przesunięty został do art. 31 ust. 2 projektu. Materia tego przepisu nie znalazła odzwierciedlenia w pisemnym i ustnym uzasadnieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece ani też w protokołach posiedzeń komisji sejmowej. Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. 1. Aneks: *Materiały z prac ustawodawczych nad ustawą z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece*.

⁴⁰ Termin ten w prawie niemieckim odpowiada przyjętej w prawie polskim nazwie „uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym

Pomimo identycznego brzmienia przepisów art. 31 ust. 2 u.k.w.h. i art. 22 d.k.w., istnieje też pewna różnica między ujęciem podstawy wpisu w prawie zunifikowanym a aktualnie obowiązującą konstrukcją podstawy wpisu. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece nie zawiera bowiem odpowiednika przepisu art. 21 § 1 d.k.w.⁴¹, który przewidywał w wyjątkowych przypadkach zgodę na wpis jako dodatkową przesłankę wpisu, uzupełniającą dokumenty stwierdzające zmianę stanu prawnego⁴². Wydaje się także, że „luka”, która powstała w wyniku braku recepcji art. 21 d.k.w., stanowi wytłumaczenie (choć nie usprawiedliwienie) dla niezbyt zręcznego połączenia w art. 31 u.k.w.h. dwóch heterogenicznych norm (ust. 1 będący odpowiednikiem art. 20 d.k.w. został połączony z ust. 2 wyrażającym normę dawnego art. 22 d.k.w.).

Projekt prawa rzeczowego w drugim czytaniu wyrażał normę określającą elementy zasady legalizmu w art. 332, zgodnie z którym podstawą wpisu mają być czynności prawne sporządzane w księdze umów lub składane do zbiorów dokumentów.

Natomiast w projekcie prawa rzeczowego w pierwszym czytaniu zasada legalizmu materialnego w czystej postaci odgrywała podstawową rolę (choć z modyfikacjami w wyjątkowych przypadkach). Zasadę tę wyrażał art. 358 zd. 1 („Jeżeli chodzi o wpisy, które mają nastąpić na podstawie czynności prawnych, wpis może być dokonany tylko wtedy, gdy do wniosku będzie dołączony dokument obejmujący czynność prawną”)⁴³.

stanem prawnym”. Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. 1, s. 295, przyp. 5 (i cyt. tam literatura).

⁴¹ Art. 21 d.k.w.: § 1. Wpis potrzebny do dokonania rozporządzenia własnością lub innym prawem, może nastąpić tylko wtedy, gdy osoba, której prawo ma być wpisem dotknięte, wyraziła zgodę na jego dokonanie. Oświadczenie takie może być złożone bądź w samym dokumencie, obejmującym czynność prawną, bądź w osobnym dokumencie. § 2. Zgoda na dokonanie wpisu nie może być uzależniona od warunku lub terminu.

⁴² Na temat praktyki wykładni art. 21 § 1 d.k.w. w prawie zunifikowanym zob. rozdział XI, pkt 2.

⁴³ Tak J. Wasilkowski, *Zasady...*, s. 7; J. Korzonek, *Księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1938/3–4, s. 11; M. Piekarski, *Księgi...*, s. 8 oraz artykuł redakcyjny *Zmiany w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1938/3–4, s. 5.

W projekcie prawa rzeczowego (zarówno w pierwszym, jak i drugim czytaniu) nie było zatem przepisu, który stanowiłby językowy pierwowzór dla art. 31 ust. 2 u.k.w.h. (i przepisu art. 22 d.k.w.), choć zarazem proponowane były przepisy wyrażające zasadę legalizmu materialnego w nieco innej szacie językowej. Zwraca jednak uwagę skoncentrowanie się projektodawcy na dokumentach wyrażających czynności prawne. Z tej perspektywy przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. ujęty jest bardziej ogólnie, obejmując swym zakresem także zdarzenia prawne, których dowodem są orzeczenia i decyzje administracyjne.

6.2. Wpływ zasady legalizmu materialnego na postępowanie wieczystoksięgowe

Jak wspomniano, zasada legalizmu materialnego wyraża myśl, stosownie do której w postępowaniu wieczystoksięgowym wykazana powinna zostać zmiana stanu prawnego nieruchomości, która uzasadnia dokonanie wpisu⁴⁴. W konsekwencji **wszystkie** okoliczności prowadzące do zmiany stanu prawnego nieruchomości w stosunku do stanu ujawnionego w księdze wieczystej powinny być traktowane jako podstawa rozstrzygnięcia⁴⁵. Przedmiotem badania przez sąd wieczystoksięgowy w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej powinny być więc zarówno okoliczności wykazujące kolejno przejście prawa z osoby ostatnio ujawnionej w księdze wieczystej na aktualnego właściciela (art. 34 zd. 2 u.k.w.h.), jak i okoliczności stanowiące przesłanki skuteczności lub ważności czynności prawnej, kreującej zmianę stanu prawnego nieruchomości⁴⁶.

⁴⁴ Jak ujął to TK w wyroku z 3.07.2007 r., SK 1/06, OTK-A 2007/7, poz. 73: „wpis może być dokonany na podstawie takiego dokumentu, który świadczy o istnieniu pewnego stanu prawnego nieruchomości czy też dokumentuje czynność materialnoprawną powodującą powstanie, zmianę lub ustanie prawa podlegającego wpisowi do księgi wieczystej”.

⁴⁵ Por. m.in. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego*, cz. 2, PiP 1947/5–6, s. 50; J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 14–16 oraz A. Oleszko, *Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w zakresie podstawy dokonanego wpisu prawa własności w księdze wieczystej*, Rej. 2007/1, s. 15–16.

⁴⁶ Por. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 388 i 465 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 808.

Refleksem takiego ujęcia są liczne wypowiedzi judykatury wskazujące na to, że w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego „czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym, lecz także pod względem jej **skuteczności materialnej**”⁴⁷. Wbrew wyrażanemu niekiedy zapatrywaniu⁴⁸, sąd wieczystoksięgowy prowadzi postępowanie dowodowe, w którym ocenie poddaje stan faktyczny składający się na podstawę rozstrzygnięcia w sprawie o wpis⁴⁹. Specyfiką postępowania wieczystoksięgowego jest jedynie to, że w prowadzonym w jego ramach postępowaniu dowodowym obowiązują szczególne ograniczenia.

Przedstawione ujęcie w pełni odpowiada przypadkom, w których wpis jest deklaratoryjny. W odniesieniu do przypadków, w których wpis jest konstytutywny, przedmiotem dowodu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest zmiana stanu prawnego, lecz zdarzenie lub prawnie niezbędny ciąg zdarzeń prawnych, który – w powiązaniu z wnioskowanym wpisem do księgi wieczystej – spowoduje zmianę

⁴⁷ Pogląd taki ugruntowany jest od dziesięcioleci zarówno w orzecnictwie, jak i w doktrynie. Zob. np. postanowienia SN: z 20.01.2016 r., IV CSK 438/15, LEX nr 2004209; z 5.01.2011 r., III CSK 84/10, LEX nr 784943; z 26.04.2013 r., II CSK 570/12, LEX nr 1347844; z 7.03.2013 r., IV CSK 414/12, LEX nr 1324316; z 17.07.2009 r., IV CSK 36/09, LEX nr 527084; z 17.07.2008 r., II CSK 115/08, LEX nr 54808; z 11.06.2008 r., V CSK 17/08, LEX nr 602333; z 22.05.2003 r., II CKN 109/01, LEX nr 137541; z 25.02.1963 r., III CR 177/62, OSNC 1964/2, poz. 36; orzeczenie SN z 22.03.1955 r., II CO 116/54, OSNCK 1956/1, poz. 15, a także R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi...*, s. 73; H. Ciepla, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego*, PS 1999/9, s. 28; G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 35; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 406; J. Zawadzka [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 1267 oraz R.M. Bełczącki, M. Kocon, *Kognicja...*, s. 6.

⁴⁸ Zob. m.in. postanowienia SN: z 2.07.2004 r., II CK 265/04, LEX nr 188498; z 26.04.2013 r., II CSK 570/12 oraz G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 23. Podobnie A. Góra-Błaszczkowska, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego* [w:] *Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. 1, Warszawa 2011, s. 152, która stwierdza, że „postępowania dowodowego *sensu stricto*” sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić.

⁴⁹ Zob. R.M. Bełczącki, M. Kocon, *Kognicja...*, s. 6. Por. także E. Gniewek, *Księgi...*, s. 653 i 656–657.

stanu prawnego nieruchomości. Wpis stanowi wówczas ostatnią przesłankę zmiany stanu prawnego⁵⁰.

6.3. Zasięg zasady legalizmu materialnego

Zasada legalizmu materialnego nie została zastosowana w prawie polskim w „czystej” postaci.

Po pierwsze, obowiązywanie tej zasady **nie jest bezwzględne**. Przyjęty w prawie polskim system podstaw wpisów ma charakter hybrydowy (heterogeniczny), w którym od zasady legalizmu materialnego istnieją wyjątki na rzecz tzw. zasady oświadczenia jednej strony⁵¹, zasady konsensu formalnego (art. 32 ust. 2 u.k.w.h.) oraz tzw. nominalnej koncepcji podstawy wpisu⁵². Tym niemniej zasadę legalizmu materialnego postrzegać należy **jako wiodącą zasadę** prawa wieczystoksięgowego, od której wyjątki dopuszczalne są tylko w przypadkach w ustawie przewidzianych⁵³.

Po drugie, zasada legalizmu materialnego doznaje **ograniczeń wynikających z reguł postępowania dowodowego** obowiązujących w przy rozpoznawaniu spraw wieczystoksięgowych. Nawiązując do dorobku doktryny austriackiej, należy stwierdzić, że bardziej właściwe byłoby więc mówić w prawie polskim o **zasadzie ograniczonego legalizmu materialnego** (niem. *beschränktes Legalitätsprinzip*)⁵⁴.

Ograniczony charakter zasady legalizmu materialnego przejawia się w delimitacji środków dowodowych, którymi można w postępowaniu wieczystoksięgowym wykazywać zmianę stanu prawnego nieruchomości, a ponadto w zasadniczym ograniczeniu kognicji sądu

⁵⁰ Por. P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 196 oraz J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 461.

⁵¹ Tak J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 16. Niektórzy autorzy *de lege lata* niezasadnie utożsamiają zasadę oświadczenia jednej strony z zasadą konsensu formalnego. Zob. rozdział XI, pkt 3.1.

⁵² Nominalnej koncepcji podstawy wpisu poświęcony zostanie pkt 13 w rozdziale XI.

⁵³ Zob. J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 16.

⁵⁴ Zob. W. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht*, Wien 2007, s. 136 i n.

wieczystoksięgowego do faktów pozytywnych świadczących o zaistnieniu zmiany stanu prawnego.

Ukształtowane w sposób odbiegający od ogólnych zasad postępowania dowodowego reguły dowodowe postępowania wieczystoksięgowego nie pozwalają na przeprowadzenie innych dowodów niż z dokumentów (art. 626⁸ § 2 k.p.c. – z wyjątkami wynikającymi z art. 626⁸ § 2¹–4 k.p.c.). Reguły dowodowe postępowania wieczystoksięgowego ograniczają więc środki dowodowe, którymi wykazać można podstawę faktyczną rozstrzygnięcia w sprawie o wpis⁵⁵.

Ograniczenie zasady legalizmu materialnego następuje także w wyniku działania w postępowaniu wieczystoksięgowym ogólnych reguł rozkładu ciężaru przytoczeń oraz ciężaru dowodu. Stosownie do przepisu art. 187 § 1 pkt 2 w zw. z art. 511 k.p.c., wnioskodawca we wniosku powinien przytoczyć okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie wpisu (*onus proferendi*). Norma ta rozumiana powinna być jednak zgodnie z ogólnym zasadami rządzącymi rozkładem ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.)⁵⁶. Choć reguły procesowe odnoszące się do ciężaru dowodu nie zawsze przedstawiają się identycznie w postępowaniu nieprocesowym⁵⁷, nie ma podstaw, aby w postępowaniu wieczystoksięgowym od nich odstępować.

W konsekwencji wnioskodawca wykazać powinien jedynie fakty przemawiające za zmianą stanu prawnego, a sąd wieczystoksięgowy nie musi obejmować podstawą rozstrzygnięcia eliminacji **faktów niweczających lub tamujących** tę zmianę⁵⁸, zwanych w tym postępowaniu

⁵⁵ Por. J. Dominowska, *Zakres merytorycznego badania wniosku o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym*, PiP 2007/5, s. 86. Sporny jest natomiast katalog środków dowodowych dopuszczalnych w postępowaniu o pierwszy wpis. O kwestii tej będzie jeszcze mowa w rozdziale II, pkt 8.

⁵⁶ Zob. uchwałę SN z 26.10.1954 r., II CO 49/54, OSNCK 1955/3, poz. 61.

⁵⁷ Zob. K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1997, s. 149–150 oraz H. Dolecki, *Ciężar dowodu w polskim procesie cywilnym*, Warszawa 1998, s. 9–10.

⁵⁸ Odpowiednie zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym powinny znaleźć także reguły rozkładu ciężaru dowodu określone dla procesu przez SN w wyroku z 29.09.2005 r., III CK 11/05, LEX nr 187030: „a) faktów, z których wywodzone

„przeszkodami do wpisu” (np. wykluczać istnienia wad oświadczenia woli, tj. ustalać, że zostało złożone niewadliwe oświadczenie woli)⁵⁹. Okoliczności niweczzące zmianę stanu prawnego (przeszkody do wpisu) stanowić mogą podstawę rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym jedynie wówczas, gdy wynikają *eo ipso* ze zgromadzonego materiału dowodowego, znane są sądowi z urzędu⁶⁰ lub gdy zostaną podniesione przez innego uczestnika postępowania (to ostatnie zazwyczaj możliwe jest dopiero w apelacji lub skardze na orzeczenie referendarza). Ze względu na ograniczoną do dowodów z dokumentów kognicję sądu wieczystoksięgowego, ich definitywne ustalenie w tym postępowaniu zazwyczaj nie jest możliwe, co w zakresie tego postępowania dodatkowo deprecjonuje praktyczną doniosłość okoliczności niweczzących zmianę stanu prawnego⁶¹ (zob. także pkt 8).

6.4. Ocena sposobu wyrażenia zasady legalizmu materialnego w prawie pozytywnym

Z rozważań poświęconych ewolucji normatywnego ujęcia zasady legalizmu materialnego wynika, że sformułowanie przepisu art. 31

jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe), powinien w zasadzie dowieść powód; dowodzi on również fakty uzasadniające jego odpowiedź na zarzuty pozwanego; pozwany dowodzi fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeniu powoda; b) faktów tamujących oraz niweczących powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady – pozwany”; zob. także wyrok SN z 19.11.1997 r., I PKN 375/97, OSNP 1998/18, poz. 537.

⁵⁹ Zob. w prawie austriackim W. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 140 oraz G.E. Kodek [w:] *Kommentar zum Grundbuchrecht*, red. G.E. Kodek, Wien 2007, s. 641. W prawie polskim zagadnienie to nie było przedmiotem szerszej dyskusji. Zob. jednak A. Oleszko, *Zakres oceny treści czynności prawnej udokumentowanej w akcie notarialnym jako podstawy wpisu w księgę wieczystą*, Rej. 1995/6, s. 56 i J. Ignatowicz, *Podstawy...*, s. 18 w odniesieniu do zarzutu nadużycia prawa oraz zarzutu ustnego porozumienia jako faktów niweczących wypowiedzenie umowy.

⁶⁰ Zob. uchwałę (7) SN z 25.02.2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016/7–8, poz. 81.

⁶¹ Por. stan faktyczny postanowienia SN z 7.12.1999 r., II CKN 591/98, OSNC 2000/7–8, poz. 131, w którym podniesiony został zarzut odwołania pełnomocnictwa, będącego źródłem umocowania osoby stojącej do aktu notarialnego.

ust. 2 u.k.w.h. (i art. 22 d.k.w.), dzięki nieco ogólniejszemu ujęciu wyrażonej w nim normy, jest bardziej prawidłowe w stosunku do projektu prawa rzeczowego. Tym niemniej w przepisie tym ustawodawca nie ustrzegł się pewnych usterek legislacyjnych powodujących powstanie luk prawnych, wynikających z jego zbyt wąskiego ujęcia.

Po pierwsze, przepis ten został tak sformułowany, że jego językowa wykładnia prowadzi do wniosku, stosownie do którego nie odnosi się on do postępowania o założenie księgi wieczystej. Bez istnienia księgi wieczystej nie można przecież mówić o „niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym”. W zakresie podstawy pierwszego wpisu istnieje więc luka prawna, którą wypełnić należy przez odpowiednie zastosowanie do podstawy pierwszego wpisu przepisu art. 31 ust. 2 u.k.w.h.⁶²

Po drugie, przepis ten został tak sformułowany, jakby miał odnosić się wyłącznie do wpisów deklaracyjnych. Tylko w ich wypadku występuje uprzednio „niezgodność między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym”, która przez wpis jest usuwana. Wpis konstytutywny jest finalną przesłanką zmiany stanu prawnego. Przed jego dokonaniem stan prawny nie uległ zmianie. Nie może więc wystąpić niezgodność pomiędzy stanem prawnym nieruchomości a treścią księgi wieczystej. Językowa wykładnia przepisu art. 31 ust. 2 u.k.w.h. prowadzi zatem do wniosku, stosownie do którego przepis ten nie znajduje zastosowania do wpisów konstytutywnych. W konsekwencji należałoby przyjąć, że także w tym wypadku istnieje luka prawna, wobec której przepis ten trzeba zastosować w drodze analogii albo też dokonać jego funkcjonalnej wykładni⁶³. Nie ma bowiem podstaw merytorycznych do różnicowania podstawy wpisu w zakresie wpisów konstytutywnych i deklaracyjnych. Celem ustawodawcy było proklamowanie w przepisie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. zasady legalizmu materialnego, od której wyjątki wynikać mogą wyłącznie z przepisu szczególnego.

⁶² Zob. szerzej rozdział II, pkt 8.

⁶³ Por. J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 460. Inaczej natomiast T. Czech, *Księgi...*, s. 457 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 668–669, którzy poprzestają jedynie na językowej wykładni.

7. Jurydyczna konstrukcja podstawy wpisu do księgi wieczystej

7.1. Podstawa wpisu w znaczeniu materialnym i formalnym

Termin „podstawa wpisu” występuje m.in. w przepisach art. 31 ust. 1 i 2 u.k.w.h., art. 626² § 3 i art. 626⁹ k.p.c., art. 79 pkt 8a pr. not., a ponadto m.in. w § 61–68 i 87 r.k.w.s.t., § 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 r.k.w.

Podstawa wpisu jest pojęciem nadrzędnym w stosunku do: **„podstawy nabycia”**, będącej szczególnym rodzajem podstawy wpisu w dziale II księgi wieczystej (dział II, łam 5 w papierowej księdze wieczystej – § 38 ust. 1 pkt 5 r.k.w.⁶⁴ i rubryka 2.6 w elektronicznej księdze wieczystej – § 63 r.k.w.s.t.), wprowadzonego w elektronicznej księdze wieczystej pojęcia **„podstawy oznaczenia nieruchomości”**, tj. podstawy wpisu w dziale I-O księgi (art. 26 u.k.w.h., § 59 r.k.w.s.t.) oraz **podstawy wykreślenia** (art. 626⁸ § 7 k.p.c.).

W doktrynie trafnie wskazuje się na to, że termin „podstawa wpisu” występuje w języku prawnym w dwóch znaczeniach: jako podstawa faktyczna orzeczenia sądowego, tj. **podstawa rozstrzygnięcia** sądu wieczystoksięgowego, oraz jako **dokument lub zbiór dokumentów** uzasadniających wpis do księgi wieczystej⁶⁵.

W pierwszym przypadku mówić można o podstawie wpisu **w znaczeniu materialnym**⁶⁶. Poczytać należy jednak w tym zakresie ważne

⁶⁴ Zob. także wzór księgi wieczystej (papierowej) w załączniku nr 1 do r.k.w.

⁶⁵ Zob. P. Mysiak, *Podstawa...*, s. 158; P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 185–186 oraz G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 13; P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013, s. 117. T. Czech (*Księgi...*, s. 460) wskazuje, że jego zdaniem można mówić o podstawie wpisu także w trzecim znaczeniu, a mianowicie zdarzeniu cywilnoprawnym dotyczącym nieruchomości. Nie wydaje się, aby rozróżnienie to było użyteczne. To właśnie zdarzenia prawne dotyczące stanu prawnego nieruchomości stanowią podstawę faktyczną rozstrzygnięcia sądu wieczystoksięgowego.

⁶⁶ Zob. J. Roszewski, *Kognicja sądu do badania treści wniosku na tle art. 46 ust. 1 i art. 48 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, PS 1997/3, s. 42; J. Kuro-

zastrzeżenie, zawężające to pojęcie. Podstawę wpisu w znaczeniu materialnym stanowi wyłącznie podstawa faktyczna orzeczenia sądu wieczystoksięgowego uwzględniającego wniosek o wpis. Na podstawie faktyczną orzeczenia oddalającego wniosek wieczystoksięgowy składać mogą się natomiast także okoliczności stanowiące tzw. przeszkodę do wpisu, które należy pojęciowo oddzielić od podstawy wpisu w znaczeniu materialnym.

Podstawa faktyczna orzeczenia uwzględniającego wniosek o wpis może być **prosta** (składać się z jednego elementu, np. umowy sprzedaży zawieranej przez właściciela ujawnionego w księdze wieczystej) lub **wieloelementowa**⁶⁷ (np. umowa sprzedaży zawarta przez pełnomocnika oraz za zgodą sądu opiekuńczego). Jeśli zmiana stanu prawnego nieruchomości wynika z wieloelementowego stanu faktycznego, to wówczas podstawę wpisu w znaczeniu materialnym stanowią **wszystkie zdarzenia prawne**, które ostatecznie wywołały zmianę stanu prawnego nieruchomości (lub gdy wpis jest konstytutywny, uzasadniają jego dokonanie). Ustawodawca używa kilkakrotnie w liczbie mnogiej terminu „dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej” (np. art. 626² § 3, art. 626⁴ § 2 i 3 k.p.c., art. 79 pkt 8a pr. not.) dla podkreślenia tego, że wszystkie elementy podstawy wpisu w znaczeniu materialnym wymagają wykazania odpowiednimi dokumentami. Zakres okoliczności objętych podstawą wpisu w znaczeniu materialnym określa zasada legalizmu materialnego. Jedyne wyjątkowo, gdy wynika to z przepisu szczególnego, określony element stanu faktycznego zastąpiony może być przez tzw. uproszczoną podstawę wpisu⁶⁸.

Podstawę wpisu w drugim z wymienionych znaczeń (środka dowodowego służącego do wykazania podstawy wpisu w znaczeniu materialnym) określić można jako podstawę wpisu **w znaczeniu formalnym**. W tym rozumieniu podstawą wpisu są środki dowodowe służące do

patwiński, *Jurydyczna konstrukcja podstawy wpisu do księgi wieczystej*, Rej. 2015/5, s. 168 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 653.

⁶⁷ Na jej wieloelementowość wskazuje też E. Gniewek, *Księgi...*, s. 653.

⁶⁸ Zob. rozdział XI.

wykazania wszystkich elementów stanu faktycznego, które doprowadziły do zmiany stanu prawnego nieruchomości lub wykazujące oświadczenia składające się na tzw. uproszczoną podstawę wpisu.

To jednak, w jakim znaczeniu ustawodawca posługuje się terminem „podstawa wpisu” na tle poszczególnych przepisów prawa, należy do ich wykładni. Wnioski w tym zakresie przedstawione mogą być zatem dopiero w dalszej części tego rozdziału⁶⁹. Zastrzec należy jednak, że w dalszych rozważaniach wskazane okazać się może dokonanie kolejnych dystynkcji znaczeniowych w zakresie podstawy wpisu w rozumieniu formalnym.

7.2. Problem delimitacji podstawy wpisu w praktyce wieczystoksięgowej

W przypadkach, w których zmiana stanu prawnego nieruchomości wynika z wieloelementowego stanu faktycznego, łańcucha zdarzeń prawnych, powiązań kauzalnych lub akcesoryjnych, praktyka różnie postrzega zakres dokumentów, które dołączane powinny być do wniosku o wpis i stanowią w konsekwencji podstawę wpisu. Problem dotyczy m.in.: pełnomocnictwa materialnoprawnego (pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej, na podstawie której następuje wpis wieczystoksięgowy⁷⁰), umowy wyłącznie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości⁷¹, istnienia powstającego *ex lege* zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości (art. 231⁷², art. 740 zd. 2 k.c.⁷³), wymaganych przez ustawę uchwał organów osób

⁶⁹ Zob. dalej pkt 7.5.

⁷⁰ Zob. postanowienia SN: z 24.03.1999 r., II CKN 250/98, LEX nr 453669; z 7.12.1999 r., II CKN 591/98; z 27.10.2016 r., V CSK 70/16, LEX nr 2198218 oraz postanowienie SO w Poznaniu z 3.10.2014 r., II Ca 816/14, niepubl. Zob. także G. Bieńkiewicz, *Podstawa...*, s. 36; C.W. Salagierski, *Czy w postępowaniu...*, s. 157; T. Czech, *Księgi...*, s. 466 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 658.

⁷¹ Zob. T. Czech, *Księgi...*, s. 506 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 710.

⁷² Zob. postanowienie SN z 10.07.1963 r., I CZ 92/63, OSNC 1965/4, poz. 56, a także S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 442 oraz H. Ciepla, *Kognicja...*, s. 31–32.

⁷³ Zob. postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 131/02, LEX nr 157304.

prawnych zezwalających na zbycie nieruchomości (np. uchwały przewidzianej przepisem art. 228 pkt 4 lub art. 393 pkt 4 k.s.h.⁷⁴), zgody osoby trzeciej⁷⁵, zezwolenia sądu opiekuńczego (art. 101 § 3 k.r.o.), decyzji administracyjnej (np. zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca – art. 1 ustawy z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców⁷⁶)⁷⁷. Kontrowersje budzi również to, czy w przypadku sprzedaży nieruchomości przez osobę nieujawnioną w dziale II księgi wieczystej podstawą wpisu jest także dokument wykazujący przez tę osobę uprzednie nabycie prawa własności (np. umowa sprzedaży, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku lub poświadczenie dziedziczenia⁷⁸).

Niektóre z przedstawionych przypadków były omawiane w doktrynie oraz judykaturze. Z reguły rozstrzygnięcie tego, czy dokument, stwierdzający określone zdarzenie prawne stanowi podstawę wpisu, nie było szerzej uzasadniane. W wypowiedziach tych trudno też dostrzec odniesienie do zobiektywizowanych zasad, które pozwalałyby na delimitację podstawy wpisu od innych zdarzeń prawnych⁷⁹. Takie

⁷⁴ Zob. postanowienia SN: z 11.06.2008 r., V CSK 17/08 oraz z 20.01.2016 r., IV CSK 438/15.

⁷⁵ Zob. T. Czech, *Księgi...*, s. 466 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 658.

⁷⁶ Dz.U. z 2017 r. poz. 2278.

⁷⁷ Zob. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 465 oraz E. Gniewek, *Księgi...*, s. 693.

⁷⁸ Zob. postanowienie SN z 9.03.2004 r., V CK 448/03, LEX nr 183791.

⁷⁹ Zob. m.in. J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 498–499, która stwierdza, że zgoda osoby trzeciej nie stanowi podstawy wpisu oraz B. Swaczyna [w:] *Hipoteka po nowelizacji*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2011, s. 161–162, który w kwestii tej zajmuje przeciwne stanowisko. Zob. ponadto J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1197, która uznaje pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej oraz oświadczenie uprawnionego o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu za dokument niebędący podstawą wpisu. Podobnie P. Siciński (*Komentarz...*, s. 125) uznaje, że pełnomocnictwo do dokonania czynności prawnej nie jest w żadnym wypadku podstawą wpisu, choć jednocześnie stwierdza, że może ono być przedmiotem badania przez sąd wieczystoksięgowy. T. Czech (*Księgi...*, s. 493) stwierdza, iż zgoda na dokonanie określonej czynności prawnej (np. zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca) nie jest podstawą wpisu, za czym przemawiać miałyby to, że okoliczność ta – według tego autora – pozostaje poza kognicją sądu wieczystoksięgowego. Zob. także polemikę G. Bieńka z postanowieniem SN z 9.03.2004 r., V CK 448/03 (G. Bieńek, *Podstawa...*, s. 17–18). W istocie zarówno stanowisko tego autora, jak i krytykowany przez niego pogląd Sądu Najwyższego

pojęcie nie prowadzi do uporządkowania omawianego zagadnienia⁸⁰. Wskazane jest zaproponowanie takich kryteriów, które pozwolą na samodzielne rozstrzygnięcie także wielu innych, niewymienionych w tym miejscu przypadków⁸¹.

Ogólne spojrzenie na wymienione dokumenty (zdarzenia prawne), wokół których koncentrowały się spory dotyczące ich ujmowania jako podstawy wpisu, pozwala na dostrzeżenie pewnych cech wspól-

sprawdzają się do niepopartego żadnym argumentem założenia kwalifikującego postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku jako podstawę wpisu bądź odmawiającego temu postanowieniu takiej właściwości.

⁸⁰ Kwestia odpowiedniego „dokumentowania wniosków” wieczystoksięgowych należała do kontrowersyjnych także na gruncie prawa zunifikowanego – zob. R. Szytk, *Notariusz w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Rej. 1995/6, s. 87.

⁸¹ Pierwszą – jak się wydaje – próbę stworzenia takich kryteriów zaprezentowała w polskiej doktrynie J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1198–1201. Autorka ta stwierdza, że podstawą wpisu aktualnego właściciela są wszystkie dokumenty wykazujące kolejno przejście prawa z osoby ostatnio ujawnionej w księdze wieczystej na aktualnego właściciela. Odmienne traktuje ona natomiast dokumenty wykazujące spełnienie przesłanek materialnoprawnych ważności lub skuteczności czynności prawnej. Jej zdaniem, powinny być opisane w akcie notarialnym, lecz nie stanowią one podstawy wpisu, a zatem notariusz nie ma obowiązku ich przesłania do sądu wieczystoksięgowego wraz z aktem notarialnym (art. 92 § 4 pr. not.). Z tego dość arbitralnego stwierdzenia, że dokumenty wykazujące spełnienie przesłanek materialnoprawnych ważności lub skuteczności czynności prawnej nie stanowią podstawy wpisu, autorka ta wyprowadza dalszy wniosek co do braku konieczności sporządzenia ich w formie przewidzianej w przepisie art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Pogląd ten, w części odnoszącej się do braku konieczności przedkładania sądowi wieczystoksięgowemu dokumentów opisanych w treści aktu notarialnego, opiera się na propozycji A. Oleszki (*Wniośki o dokonanie wpisu prawa w księdze wieczystej zawarte w aktach notarialnych*, Rej. 1993/10, s. 13 i 17). Godzi się jednak podkreślić, że ten ostatni autor (Oleszko, *Wnioski...*, s. 17) ujmuje dokumenty opisane w akcie notarialnym, lecz nieprzedłożone sądowi wieczystoksięgowemu, także jako podstawę wpisu. W najnowszej literaturze trafią krytykę ujęcia podstawy wpisu w doktrynie i judykaturze przedstawił T. Czech, *Księgi...*, s. 462–464, jednakże autor ten w dalszej części swojego wywodu (T. Czech, *Księgi...*, s. 465–466) proponuje rozwiązanie określane jako „kompromisowe”, które również opiera się na niewyjaśnionych kryteriach i w istocie od strony teoretycznej jest tożsame z krytykowanymi uprzednio przez niego rozwiązaniami. Przedstawione w dalszej części kryteria oparte są na tezach przedstawionych w J. Kuropatwiński, *Jurydyczna...*, s. 162 i n.

nych pomiędzy niektórymi z nich, co umożliwia ich zaliczenie do dwóch grup.

Do **pierwszej grupy** zaliczyć należy zdarzenia, które stanowią przesłankę ważności lub skuteczności czynności prawnej prowadzącej bezpośrednio do nabycia prawa księgowego na rzecz wnioskodawcy⁸². Chodzi w tym wypadku zarówno o tzw. przesłanki ogólne nabycia prawa podmiotowego (np. istnienie ważnego umocowania w sytuacji, gdy strona umowy reprezentowana jest przez pełnomocnika), jak też tzw. przesłanki szczególne nabycia tego prawa (np. uzyskanie zgody zgromadzenia wspólników przewidzianej przepisem art. 228 pkt 4 k.s.h.)⁸³. Cechą wspólną przypadków należących do tej grupy jest to, że istnieją przynajmniej dwie czynności prawne (zdarzenia prawne) powodujące dopiero łącznie zmianę stanu prawnego nieruchomości, jednakże żadna z tych czynności (zdarzeń prawnych) nie uzasadniałaby samodzielnie dokonania wpisu do księgi wieczystej. Dokumenty stwierdzające zaistnienie zdarzeń ujętych w tej grupie dla uproszczenia nazywać można „**dokumentami wykazującymi ważność lub skuteczność czynności prawnej**”.

Do **drugiej grupy** należą sytuacje, w których najpierw zaistniało zdarzenie prawne, które samodzielnie mogłoby być podstawą wpisu (np. dziedziczenie, nabycie własności z mocy ustawy lub na podstawie umowy), lecz jego ujawnienie w księdze wieczystej nie zostało dokonane, a następnie z udziałem nieujawnionego właściciela dokonywana jest czynność prawna powodująca kolejną zmianę stanu prawnego nieruchomości. W przypadkach należących do tej grupy mamy więc do czynienia z przynajmniej dwoma zdarzeniami prawnymi, które – rozpatrywane z punktu widzenia zmiany stanu prawnego nieruchomości – mają charakter samodzielny. Każde z nich stanowi zamknięty stan faktyczny, wywołujący własne skutki prawne w zakresie zmiany stanu prawnego nieruchomości, a ich powiązanie ogranicza się do zależności opartej na konstrukcji nabycia pochodnego

⁸² Por. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 465.

⁸³ Zob. J. Kuropatwiński, *Ekspektatywa powstania wierzytelności w polskim prawie cywilnym*, Bydgoszcz 2006, s. 21.

(*nemo plus iuris...*). Późniejsze zdarzenie prawne może wywołać skutki prawne jedynie wówczas, gdy uprzednio zbywca skutecznie nabył prawo będące przedmiotem rozporządzenia⁸⁴. Dokumenty stwierdzające istnienie zdarzeń prawnych objętych tą grupą nazwać można w uproszczeniu „dokumentami wykazującymi uprzednie nabycie”.

7.3. Podstawa wpisu w postępowaniu notarialnym

Prawidłowe ujęcie podstawy wpisu uzależnione jest od dominującej w polskim prawie wieczystoksięgowym zasady ograniczonego legalizmu materialnego oraz od właściwej delimitacji funkcji notariatu i sądu wieczystoksięgowego w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa prawnego obrotu nieruchomościami. Z zasady legalizmu materialnego wynika, że przedmiotem kognicji sądu wieczystoksięgowego są wszystkie elementy stanu faktycznego, które doprowadziły do zmiany stanu prawnego nieruchomości. Założenia te uzupełnione muszą zostać jednak o wnioski wpływające z ustrojowej pozycji notariatu.

W orzecznictwie i doktrynie wypracowane zostało, jak się wydaje, niekwestionowane stanowisko, zgodnie z którym notariusz, jako osoba zaufania publicznego (art. 2 § 1 pr. not.), wykonuje funkcje publiczne o charakterze pomocniczym w stosunku do wymiaru sprawiedliwości⁸⁵. Zgodnie z przepisem art. 80 § 2 pr. not. przy dokonywaniu czynności notarialnych notariusz jest obowiązany czuwać nad należyтым zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne. Z tych względów trafnie przyjmuje się, że do zadań notariusza należy dbanie o to, by czynności prawne przed nim dokonywane

⁸⁴ Różnice pomiędzy tymi dwiema grupami przypadków dostrzegła także J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1198–1201.

⁸⁵ Tak TK w wyrokach: z 10.12.2003 r., K 49/01, OTK ZU 2003/9A, poz. 101; z 7.07.2011 r., U 8/08, OTK-A 2011/6, poz. 52; z 13.01.2015 r., SK 34/12, OTK-A 2015/1, poz. 1; oraz SN w uchwałach: z 1.06.2007 r., III CZP 38/07, OSNC 2008/7–8, poz. 76; z 18.12.2013 r., III CZP 82/13, OSNC 2014/10, poz. 101 oraz w postanowieniu z 30.03.2009 r., SDI 30/08, LEX nr 1615484.

były ważne i skuteczne. Niekiedy działania notariusza określa się nawet jako sprawowanie „prewencyjnego wymiaru sprawiedliwości” (jurysdykcji prewencyjnej)⁸⁶, „prewencyjnej ochrony prawnej”⁸⁷ lub też określa jego kompetencje mianem „quasi-jurysdykcyjnych”⁸⁸.

Dla prawidłowego ustalenia relacji pomiędzy postępowaniem notarialnym a postępowaniem wieczystoksięgowym zwrócić należy uwagę także na to, że prowadzenie ksiąg wieczystych nie należy do zakresu pojęciowego wymiaru sprawiedliwości i potencjalnie nie musi być wykonywane przez organy władzy sądowniczej⁸⁹. Postępowanie wieczystoksięgowe postrzegane jest jako wykonywanie przez sąd zadania z zakresu ochrony prawnej innego niż sprawowanie wymiaru sprawiedliwości. Patrząc z tej perspektywy, funkcja notariusza jest podobna. Wykonuje on jako osoba prywatna zaufania publicznego powierzone mu przez państwo zadania z zakresu prewencyjnej ochrony prawnej w odniesieniu do rejestracji praw do nieruchomości⁹⁰. Notariusz sprawuje w wyniku tego pieczę nad prawidłowością obrotu prawami księgowymi i przygotowuje ich ujawnienie w księdze wieczystej.

⁸⁶ Zob. m.in. wyrok TK z 10.12.2003 r., K 49/01; uchwałę SN z 29.05.1990 r., III CZP 29/90, OSNC 1990/12, poz. 150; uchwałę (7) SN z 7.12.2010 r., III CZP 86/10, OSNC 2011/5, poz. 49, a także K. Fleszyński, *odpowiedź na ankietę „Przeglądu Notarialnego”*, PN 1937/23, s. 5; A. Oleszko, *Status prawny notariusza w systemie ustroju państwowego*, Rej. 2005/12, s. 19, B. Sołtys, *Jurysdykcja prewencyjna notariusza w umowach zawieranych przez dewelopera z konsumentami w odniesieniu do niedozwolonych postanowień umownych (art. 385 i nast. k.c.)*, Rej. 2013/12, s. 197 oraz P. Biernacki, *Złożenie przez notariusza wniosku wieczystoksięgowego jako czynność notarialna*, Rej. 2016/2, s. 48.

⁸⁷ Zob. T. Ereciński, *Kilka uwag o pozycji ustrojowej notariusza, jego odpowiedzialności cywilnej oraz sądownictwie dyscyplinarnym*, Rej. 2006/5, s. 46 i 49. Autor ten przeciwstawia prewencyjną ochronę prawną ochronie sądowej, która – jak zauważa – ma na ogół „charakter represyjny”. Por. ponadto R. Sztzyk, *Notariusz...*, s. 29 i 46.

⁸⁸ Tak TK w wyroku z 13.01.2015 r., SK 34/12.

⁸⁹ Zob. H. Ciepla, M. Pytlewska-Smółka, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w praktyce i orzecznictwie w wzorami wniosków, Rozdział II.1*, LEX 2018 oraz A. Oleszko, R. Pastuszko, *Prawo o notariacie. Kodeks Etyki Zawodowej Notariusza. Księgi wieczyste. Postępowanie wieczystoksięgowe, Rozdział 3.2*, LEX 2016. Por. także P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 216–218, i cyt. tam literaturę.

⁹⁰ Zob. T. Ereciński, *Kilka...*, s. 46 oraz uchwałę SN z 18.12.2013 r., III CZP 82/13.

Z tej perspektywy nietrafne byłoby postrzeganie postępowania notarialnego w opozycji do postępowania wieczystoksięgowego. Oba postępowania są wobec siebie komplementarne i należą do wspólnej kategorii wykonywania zadań z zakresu **ochrony prawnej**. Właściwa opozycja istnieje pomiędzy tymi postępowaniami a procesem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jako postępowaniem należącym do wymiaru sprawiedliwości (przeznaczonym do definitywnego rozstrzygnięcia sporów o prawo).

7.4. Bezpośrednia i pośrednia podstawa wpisu w znaczeniu formalnym

Z wcześniejszych wywodów wynika, że do zadań notariusza należy weryfikacja tych zdarzeń prawnych, które ściśle związane są z czynnością prawną objętą aktem notarialnym i decydują o jej prawnej skuteczności lub ważności (np. pełnomocnictwo materialnoprawne, uchwała zgromadzenia wspólników zezwalająca spółce na nabycie nieruchomości, zgoda osoby trzeciej, istnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką)⁹¹. Zdarzenia te mieszczą się w pojęciu podstawy wpisu w znaczeniu materialnym, lecz poprzez stwierdzenie ich istnienia i weryfikację skuteczności dokonaną przez notariusza nie jest konieczne ich przedłożenie w sądzie wieczystoksięgowym⁹².

⁹¹ W doktrynie wskazuje się dla wsparcia tej tezy także na przepis art. 81 pr. not. oraz przepis art. 92 § 1 pkt 5 pr. not. (zob. J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1199). Ten ostatni przepis zdaje się mieć jednak raczej charakter porządkowy i trudno z niego wywodzić argumenty na rzecz określonej pozycji notariusza w systemie prewencyjnej ochrony prawnej. Niewiele wnosi też przepis art. 81 pr. not. Nie sprzeciwia się on kreowaniu czynności prawnych o zawieszony skuteczności (np. dokonanych przez pełnomocnika przekraczającego zakres umocowania), a stosownie do art. 80 § 2 i 3 pr. not., notariusz powinien jedynie zbadać, czy dokonanie takiej czynności leży w interesie jej stron i okoliczności te precyzyjnie opisać w akcie notarialnym.

⁹² Tak w zakresie pełnomocnictwa SN w postanowienie z 27.10.2016 r., V CSK 70/16. Podobnie wcześniej SO w Poznaniu w postanowieniu z 3.10.2014 r., II Ca 816/14 (niepubl.). Por. jednak idące przynajmniej pozornie w odmiennym kierunku postanowienie SN z 24.03.1999 r., II CKN 250/98, w którym Sąd Najwyższy wskazał, iż obowiązkiem sądu wieczystoksięgowego było ustalenie zakresu umocowania pełnomocnika w sytuacji, gdy umowa stanowiąca podstawę zmiany stanu prawnego

Wystarczy zatem ich przedłożenie do aktu notarialnego oraz przywołanie w treści aktu zasadniczej ich treści⁹³.

W konsekwencji wyróżnić należy dwie kategorie dokumentów wykazujących zmianę stanu prawnego nieruchomości: bezpośrednią i pośrednią podstawę wpisu w znaczeniu formalnym. Stwierdzenie to wymaga jeszcze dalszego rozwinięcia.

Jak wskazano wcześniej, zasadne jest rozróżnienie podstawy wpisu w znaczeniu formalnym i materialnym. Podstawa wpisu w znaczeniu materialnym (podstawa rozstrzygnięcia) wykazywana jest za pomocą środków dowodowych o charakterze dokumentowym, tj. podstawy wpisu w znaczeniu formalnym. Zasada legalizmu materialnego wymaga, aby sąd wieczystoksięgowy zbadał całą podstawę wpisu w znaczeniu materialnym, chyba że określony element podstawy wpisu w znaczeniu materialnym zastępowany jest przez uproszczoną podstawę wpisu⁹⁴. Skoro jednak ze względu na sprawowaną przez notariusza prewencyjną ochronę prawną dokumenty wykazujące przesłankami ważność lub skuteczność czynności prawnej przedkładane powinny być notariuszowi celem opisywania ich w akcie, to stanowią one jedynie **pośrednią** podstawę wpisu w znaczeniu formalnym. Pojęcie **bezpośredniej** podstawy wpisu w znaczeniu formalnym zarezerwowane powinno być natomiast dla tych dokumentów, które przedstawione powinny być sądowi wieczystoksięgowemu.

Podkreślić jednak należy, że proponowane, wyjątkowe rozwiązanie, pozwalające wyróżnić pośrednią podstawę wpisu w znaczeniu

nieruchomości była zawarta przez pełnomocnika. Z uzasadnienia tego orzeczenia nie wynika jednak, czy w oparciu o treść aktu notarialnego ustalić można było rodzaj pełnomocnictwa i zakres przewidzianego w nim umocowania.

⁹³ Podobnie w prawie szwajcarskim przyjmuje się, że sąd wieczystoksięgowy polegać może na ustaleniach notariusza co do tego, czy czynność prawna wymaga zgody osoby trzeciej. Zob. J. Schmidt [w:] *Basler...*, s. 2494. Podobnie również w prawie polskim J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 498–499 i s. 1198–1201, choć autorka ta dokumenty nieprzedkładane sądowi wieczystoksięgowemu wyklucza z pojęcia podstawy wpisu (zob. na ten temat dalej).

⁹⁴ Zob. rozdział XI.

formalnym, odnosi się wyłącznie do dokumentów wykazujących przesłanki ważności lub skuteczności czynności prawnej i tylko wówczas, gdy czynność prawna sporządzana jest w formie aktu notarialnego, a dokumenty te zostaną w treści aktu opisane⁹⁵. Jeśli jednak dokumenty te nie zostaną przedłożone do aktu notarialnego albo ich treść nie zostanie w akcie tym stwierdzona, to wówczas – stosownie do zasady legalizmu materialnego – podlegają one bezpośredniemu badaniu przez sąd wieczystoksięgowy i powinny zostać załączone do wniosku o wpis⁹⁶. W takim wypadku następuje powrót do zasady pełnego badania podstaw materialnych wpisu i nie ma powodów do czynienia różnicy pomiędzy bezpośrednią i pośrednią podstawą wpisu w znaczeniu formalnym.

Proponowane rozwiązanie, dotyczące wyróżnienia pośredniej podstawy wpisu w znaczeniu formalnym, nie odnosi się także do dokumentów wykazujących uprzednie nabycie prawa przez osobę nieujawnioną w księdze wieczystej, takich jak np. postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku⁹⁷, akt poświadczenia dziedziczenia, postanowienie w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia albo umowa sprzedaży nieruchomości (tj. dokumentów stwierdzających nabycie przez nieujawnionego w księdze wieczystej zbywcę prawa stanowiącego przedmiot dalszego rozporządzenia). Dokumenty te odnoszą się bowiem do samodzielnego zdarzenia prawnego, powodującego odrębną zmianę stanu prawnego nieruchomości. Jeśli w oparciu o nie następuje kolejne przeniesienie własności nieruchomości, to wówczas dokumenty dotyczące obu tych zdarzeń prawnych stanowią

⁹⁵ Trafnie zatem SN w postanowieniu z 10.10.2014 r., III CSK 264/13, OSNC 2015/9, poz. 110, zakwestionował wpis hipoteki zabezpieczający wierzytelność wekslową w sytuacji, w której weksel nie został notariuszowi przedłożony.

⁹⁶ W razie ich braku występuje tzw. brak podstawy do wpisu.

⁹⁷ Odmienne G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 18. Wydaje się, że odmienny pogląd reprezentuje także A. Oleszko (*Wnioski...*, s. 17), który generalnie przyjmuje, że opisanie dokumentu w akcie notarialnym wyłącza potrzebę przedstawiania go sądowi wieczystoksięgowemu. Autor ten w nowszej wypowiedzi stwierdza jednak, że w razie czynności prawnej dokonywanej ze spadkobiercami nie wystarcza opisanie w akcie notarialnym dokumentu stanowiącego dowód nabycia spadku, lecz konieczne jest przedłożenie tego dowodu w postępowaniu wieczystoksięgowym – zob. A. Oleszko, *Wpis w księgę wieczystą na podstawie aktu notarialnego*, Warszawa 2013, s. 92.

bezpośrednią podstawę wpisu w znaczeniu formalnym⁹⁸. Dzięki takiemu ujęciu zapewniona zostaje możliwość ustalenia w oparciu o podstawę wpisu ciągu następstwa prawnego w zakresie prawa księgowego (art. 34 zd. 2 u.k.w.h.), czego wymaga także przepis § 89 r.k.w.s.t., stanowiący, że w dziale II „własność” w kolejnych rubrykach „podstawa nabycia” wpisuje się wszystkie podstawy nabycia odnoszące się do ujawnienia przejścia prawa po ostatniej osobie ujawnionej.

Warto zauważyć, że do przedstawionej koncepcji opartej na rozróżnieniu bezpośredniej i pośredniej podstawy wpisu w znaczeniu formalnym zaproponowane zostało w doktrynie pozornie podobne rozwiązanie, polegające na **zawężeniu pojęcia podstawy wpisu** tylko do tych dokumentów, które powinny zostać przedstawione sądowi wieczystoksięgowemu, z jednoczesnym wyłączeniem z zakresu tego pojęcia dokumentów stwierdzających przesłanki ważności lub skuteczności czynności prawnej opisanych w treści aktu notarialnego⁹⁹.

Ujęcie takie ma jednak wiele mankamentów. Wyłączenie określonego dokumentu z pojęcia podstawy wpisu powoduje, że nie wiadomo, dlaczego notariusz miałby w ogóle dokument taki badać i opisywać w akcie. Ten sam dokument raz byłby podstawą wpisu, a innym razem przymiotu takiego by nie miał, pomimo tego, że w każdym z tych wypadków decydowałby o skuteczności czynności prawnej. Koncepcja ta stwarza także niepewność co do wymaganej formy dokumentu stwierdzającego przesłankę ważności lub skuteczności czynności prawnej kształtującej stan prawny nieruchomości. Trudno byłoby zrozumieć, dlaczego dokument decydujący o skuteczności czynności prawnej odnoszącej się do prawa księgowego nie miałby spełniać wymogów formy *ad intabulationem* tylko dlatego, że przedkładany jest on notariuszowi.

⁹⁸ Zob. P. Siciński, *Komentarz...*, s. 125; J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1199 oraz P. Walas-Opoka, *Wpis do księgi wieczystej na podstawie dokumentu poświadczonego przez notariusza lub profesjonalnego pełnomocnika*, *Rej.* 2018/12, s. 76.

⁹⁹ Zob. J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1198–1201.

7.5. Ustalenie znaczeń terminu „podstawa wpisu” w przepisach prawa obowiązującego

Przedstawione założenia dogmatyczne ułatwiają rozumienie wieloznacznego terminu „podstawa wpisu” używanego przez ustawodawcę. Podstawa wpisu w znaczeniu materialnym występuje w przepisie art. 626⁹ k.p.c.¹⁰⁰ Natomiast przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. – choć nie posługuje się tym terminem – wyraża podstawową normę regulującą zakres podstawy wpisu w znaczeniu materialnym, stawiając jednocześnie wymaganie, aby wykazana ona została „odpowiednimi dokumentami”, przez co nawiązuje do podstawy wpisu w znaczeniu formalnym.

Na tle przepisu art. 626² § 3 k.p.c. oraz art. 92 § 4 zd. 2 pr. not. mowa jest o bezpośredniej podstawie wpisu w znaczeniu formalnym. Przepis art. 31 ust. 1 u.k.w.h. niewątpliwie odnosi się także do podstawy wpisu w formalnym znaczeniu. Wydaje się jednak, że znajduje on zastosowanie nie tylko do bezpośredniej, lecz także do pośredniej podstawy wpisu w formalnym znaczeniu. W takim znaczeniu o podstawie wpisu mówią też rozporządzenia wykonawcze (§ 59, 61–68 r.k.w.s.t. oraz § 10 ust. 1 pkt 3 i ust. 3 r.k.w.), a także wzór księgi wieczystej.

8. Przeszkoda do wpisu

Ustawodawca używa terminu „przeszkoda do wpisu” w dwóch znaczeniach: materialnoprawnym i procesowym. W rozumieniu **procesowym** przeszkodę do wpisu identyfikować należy z pojęciem przeszkody procesowej¹⁰¹ (tj. negatywnej przesłanki procesowej – w takim rozumieniu termin ten został użyty w przepisie art. 626¹ § 3 k.p.c.) oraz z wystąpieniem negatywnej przesłanki jurysdykcyjnej¹⁰² (np. gdy wniosek pochodzi od osoby niewymienionej w przepisie art. 626²

¹⁰⁰ Tak również P. Siciński, *Komentarz...*, s. 117.

¹⁰¹ Por. Z. Resich, *Przesłanki procesowe*, Warszawa 1966, s. 58

¹⁰² Na temat koncepcji przesłanek jurysdykcyjnych zob. W. Broniewicz, A. Marciniak, I. Kunicki, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2014, s. 28.

§ 5 k.p.c.¹⁰³). Od przeszkody do wpisu w znaczeniu procesowym i materialnoprawnym odróżnić należy **braki formalne wniosku**¹⁰⁴.

Natomiast **przeszkoda do wpisu w rozumieniu materialnoprawnym** jest swoistym negatywem podstawy wpisu w znaczeniu materialnym. Przeszkodę do wpisu należy zarazem odróżnić od braku podstaw do wpisu. Z przepisu art. 626⁹ k.p.c. wynika, że są to dwie samodzielne (alternatywne) przyczyny oddalenia wniosku o wpis. Wprowadzone przez ten przepis dychotomiczne przeciwstawienie tych pojęć nakazuje ostrożne podejście do poglądów wypowiedzianych na temat przeszkody do wpisu na tle obowiązujących dawniej przepisów art. 48 ust. 1–2 u.k.w.h.¹⁰⁵, w świetle których brak podstaw do wpisu objęty był pojęciem przeszkody do wpisu¹⁰⁶.

De lege lata przez **brak podstawy do wpisu** rozumieć należy sytuację, w której nie ziszczyły się materialnoprawne przesłanki zmiany stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej¹⁰⁷. Z kolei

¹⁰³ Zob. J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1314.

¹⁰⁴ Zob. postanowienie SN z 10.10.2007 r., I CSK 230/07, OSNC-ZD 2008/3, poz. 80, a także P. Siciński, *Braki formalne wniosku a przeszkoda do wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, NPN 2004/4, s. 45 i n. oraz J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1316. Odmienne S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 390.

¹⁰⁵ Przepisy te zostały uchylone przez nowelę ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 11.05.2001 r.

¹⁰⁶ Na temat pojęcia przeszkody do wpisu w rozumieniu nieobowiązującego art. 48 u.k.w.h. zob. E. Warzocha, *Przeszkody do wpisów w księgach wieczystych*, Rej. 1996/7–8, s. 53 i n. W aktualnym stanie prawnym budzą wątpliwości niektóre przykłady przeszkód do wpisu podawane w literaturze (J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 1314–1315) i orzecznictwie (np. postanowienie SN z 10.10.2007 r., I CSK 230/07). Zob. także postanowienie SN z 11.6.2008 r., V CSK 17/08, w którym SN rozważa, czy brak uchwały zgromadzenia wspólników, wymaganej stosownie do przepisu art. 228 pkt 4 k.s.h., stanowi przeszkodę do wpisu.

¹⁰⁷ Zob. postanowienie SN z 10.10.2007 r., I CSK 230/07. Natomiast w uchwale SN (7) z 25.02.2016 r., III CZP 86/15, Sąd Najwyższy wiąże brak podstaw do wpisu z niewykazaniem zaistnienia okoliczności, od których przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece uzależniają dokonanie wpisu. Różnica między tymi ujęciami staje się relewantna wówczas, gdy wnioskodawca we wniosku przytoczył okoliczności wskazujące na ziszczenie się materialnoprawnej przesłanki zmiany stanu prawnego nieruchomości, lecz okoliczności tych nie wykazał. W ujęciu prezentowanym przez Sąd Najwyższy

wystąpienie **materiałnoprawnej przeszkody do wpisu** należy wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które – mimo wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu – nie pozwala na jego dokonanie, ze względu na wystąpienie innych okoliczności natury materiałnoprawnej wskazujących na brak skuteczności czynności stanowiącej lub innego zdarzenia prawnego stanowiącego podstawę wpisu¹⁰⁸ lub ogólniej – na niewystąpienie skutków prawnych zdarzenia, które potencjalnie zdolne jest wywołać zmianę stanu prawnego nieruchomości¹⁰⁹. Przeszkoda do wpisu w tym znaczeniu należy do ogólnej kategorii faktów niweczących lub tamujących¹¹⁰.

W judykaturze trafnie podnosi się, że oddalenie wniosku z powodu przeszkody do dokonania wpisu nie wyklucza ponowienia wniosku przez wnioskodawcę lub złożenia go przez inną osobę legitymowaną w świetle przepisu art. 626² § 5 k.p.c. i dokonania na jego podstawie wpisu, jeżeli przyczyna, która spowodowała uprzednie oddalenie wniosku, zostanie usunięta¹¹¹.

w postanowieniu z 10.10.2007 r., I CSK 230/07, w takim wypadku występuje brak formalny wniosku. Wyrażany jest pogląd, że w razie wystąpienia braku podstawy do wpisu *de lege lata* sąd wieczystoksięgowy może wezwać wnioskodawcę do przedłożenia dokumentu w trybie przepisu art. 208 § 1 pkt 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Tak m.in. P. Siciński, *Braki...*, s. 48 oraz G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 27.

¹⁰⁸ Podobnie SN (7) w uchwale z 25.02.2016 r., III CZP 86/15 oraz w postanowieniach: z 10.10.2007 r., I CSK 230/07; z 14.06.2017 r., IV CSK 657/16, LEX nr 2397615, i z 4.04.2017 r., I CSK 514/16, LEX nr 2288111.

¹⁰⁹ Zob. stan faktyczny postanowienia z SN 4.04.2017 r., I CSK 514/16.

¹¹⁰ Przykładem przeszkody do wpisu mogą być zdarzenia, które powodują bezskuteczność lub nieważność czynności prawnej (np. postanowienie o ogłoszeniu upadłości zbywcy nieruchomości, odwołanie pełnomocnictwa, jeśli podstawą wpisu jest umowa zawarta przez pełnomocnika, uchylenie przez sąd lub zgromadzenie wspólników uchwały spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zezwalającej na zbycie nieruchomości). Wskazać można także na przeszkody do wpisu, które mają charakter względny, tj. powodują, że wpis nie może nastąpić na rzecz wnioskodawcy (np. zbycie przez wnioskodawcę wierzytelności objętej tytułem wykonawczym uniemożliwia wpis na jego rzecz hipoteki przymusowej – por. stan faktyczny postanowienia SN z 6.10.2006 r., V CSK 214/06, LEX nr 327887). Zob. także postanowienie SN z 10.10.2007 r., I CSK 230/07.

¹¹¹ Zob. postanowienie SN z 9.12.2010 r., IV CSK 168/10, LEX nr 898265 oraz uchwałę SN (7) z 25.02.2016 r., III CZP 86/15.

Podobnie jak w przypadku podstawy wpisu przeszkoda do wpisu w rozumieniu materialnoprawnym postrzegana może być od strony **materialnej** (okoliczność przemawiająca za oddaleniem wniosku) oraz **formalnej** (środek dowodowy wykazujący tę okoliczność).

Wyodrębnienie kategorii przeszkody do wpisu ma znaczenie dla określenia formy oraz sposobu wykazywania tego zdarzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Do kwestii tej przyjdzie powrócić w kolejnym rozdziale.

9. Odpadnięcia i zmiana podstawy wpisu

Doniosłym zagadnieniem dla całego systemu wieczystoksięgowego jest problem, który ogólnie można określić jako odpadnięcie i zmiana podstawy wpisu. Chodzi w tym wypadku o to, czy skutkiem odpadnięcia podstawy wpisu jest dopuszczalność ujawnienia poprzedniego stanu prawnego (wpis restytucyjny) oraz czy w następstwie zmiany podstawy wpisu dopuszczalna jest odpowiednia korekta wpisu. W razie udzielenia pozytywnej odpowiedzi na to pytanie, istotne jest ustalenie ewentualnych ograniczeń w zakresie dopuszczalności wpisu restytucyjnego i korygującego oraz wskazanie dokumentów, które mogą być ich podstawą. Wpis restytucyjny polegać może na wykreśleniu wpisu wcześniej dokonanego, a w przypadku wpisów w dziale II księgi wieczystej – na jednoczesnym przywróceniu wpisu uprzedniego właściciela nieruchomości¹¹². Wpis korygujący polega natomiast na zmianie treści dotychczasowego wpisu.

Specyfiką współczesnej polskiej praktyki jest to, że zdarzają się także przypadki bardziej złożone. Na odpadnięcie podstawy wpisu powołują się także następcy prawni osoby poprzednio ujawnionej w księdze wieczystej albo nawet następcy prawni właściciela nieruchomości, który nigdy nie był w niej ujawniony. Wspólnym mianownikiem tych przypadków jest to, że podstawa – w oparciu o którą właściciel został uprzednio pozbawiony własności – została następnie uchylona.

¹¹² Jest to tzw. wpis łączny. Zob. P. Siciński, *Komentarz...*, s. 138–140.

Występujący w przypadkach tych problem jurystyczny dotyczy tego, czy odpadnięcie podstawy wpisu wraz z odpowiednim wykazaniem sukcesji uzasadniać może wpis do księgi wieczystej następców prawnych dawnego właściciela. Nie chodzi tu zatem o proste wykreślenie wpisu dotychczasowego i z tego względu wpis taki można nazwać „**wpisem restytucyjnym sensu largo**”. Dla odróżnienia wskazany wcześniej przypadek wykreślenia lub przywrócenia wcześniejszego wpisu w dziale II nazywany będzie „**wpisem restytucyjnym sensu stricto**”, zaś oba przypadki ujęte łącznie – „wpisem restytucyjnym”.

Problematyka podstawy wpisu restytucyjnego i korygującego była dotychczas rozważana – i to w sposób mało satysfakcjonujący – jedynie w sposób incydentalny w odniesieniu do niektórych podstaw wpisu¹¹³. Doktryna ani orzecznictwo nie wypracowały natomiast ogólnej koncepcji dotyczącej tej materii.

W zakresie odpadnięcia podstawy wpisu wyróżnić można dwie ogólne sytuacje. W pierwszym przypadku sąd wieczystoksięgowy w oparciu o określone zdarzenie prawne dokonał wpisu do księgi wieczystej, a następnie zdarzenie to uznane zostaje za nieistniejące ze skutkiem *ex tunc* lub *ex nunc*. Druga sytuacja odnosi się do przypadku, w którym dokument będący podstawą wpisu uznany został za podrobiony lub przerobiony. Pierwszy wyróżniony przypadek określić można jako „**odpadnięcie podstawy wpisu w znaczeniu materialnym**”, drugi natomiast – jako „**odpadnięcie podstawy wpisu w znaczeniu formalnym**”.

Wskazać można liczne, zróżnicowane przykłady odpadnięcia podstawy wpisu w znaczeniu materialnym.

Jeśli podstawą wpisu jest orzeczenie sądu, odpadnięcie podstawy wpisu zaistnieje w razie jego uchylenia w następstwie wniesionego nadzwyczajnego środka zaskarżenia. Gdy podstawą wpisu jest postanowienie

¹¹³ Ogólne rozważania, choć lakonicznie i bez ogólnych wniosków prowadzi w tej materii J. Trześniewski-Kwiecień [w:] P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy...*, s. 51–52.

wydane przez sąd w postępowaniu nieprocesowym, to z odpadnięciem lub korektą podstawy wpisu możemy mieć do czynienia także w razie jego zmiany w trybie przepisu art. 524 k.p.c. lub – w odniesieniu do postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku – na podstawie przepisów art. 678–679 k.p.c. W wyjątkowych wypadkach, gdy podstawą wpisu jest nieprawomocne orzeczenie sądu (np. postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia), odpadnięcie podstawy wpisu może być wynikiem uchylenia orzeczenia w toku instancji.

Odpadnięcie podstawy wpisu będącej decyzją administracyjną może wystąpić jako skutek uchylenia tej decyzji przez sąd administracyjny albo też poprzez uchylenie lub stwierdzenie nieważności decyzji w postępowaniu administracyjnym.

Z kolei odpadnięcie lub korekta podstawy wpisu wynikającej z czynności prawnej może być następstwem zarówno innej czynności prawnej (np. umowa zmieniająca lub rozwiązująca umowę, uchylenie się od skutków oświadczenia woli), jak też orzeczenia sądu (np. wyrok wydany w procesie o uzgodnienie stwierdzający nieważność umowy stanowiącej podstawę wpisu ze względu na naruszenie art. 58 § 2 k.c.).

Dowodem odpadnięcia podstawy wpisu w znaczeniu formalnym, tj. podrobienia lub przerobienia dokumentu, który stanowił podstawę wpisu, może być prawomocny wyrok sądu karnego skazujący za przestępstwo podrobienia lub przerobienia dokumentu albo wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie, w której okoliczność podrobienia dokumentu stanowiącego podstawę wpisu zostanie ustalona.

Dobór właściwych dokumentów wykazujących podstawę wpisu restytucyjnego jest niekiedy zadaniem niełatwym. Kwestia ta omawiana jest dalej przy wywodach poświęconych poszczególnym rodzajom podstawy wpisu.

Rozważając problem przywrócenia w księdze wieczystej poprzedniego stanu prawnego w następstwie odpadnięcia podstawy wpisu, zwrócić należy uwagę na to, że **przeszkodą** do wpisu restytucyjnego

lub korygującego może być **dalsza zmiana prawna** dokonana po wpisie, którego podstawa odpadła. Przeszkodą do dokonania wpisu restytucyjnego lub korygującego może być jednak tylko taka zmiana stanu prawnego nieruchomości, która jest wynikiem zdarzenia prawnego opisywanego jako nabycie pierwotne, w takim rozumieniu, że skuteczność nabycia prawa nie jest zależna od tego, czy przysługiwało ono innej osobie (tj. przełamującego zasadę *nemo plus iuris...*)¹¹⁴. W takim ujęciu przeszkodą do wpisu restytucyjnego jest nabycie nieruchomości w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych¹¹⁵ oraz w wyniku zasiedzenia¹¹⁶.

Kierując się zasadą *nemo plus iuris...*, należy dojść do wniosku, że każde zdarzenie powodujące odpadnięcie podstawy wpisu umożliwiać powinno restytucję stanu prawnego poprzednio ujawnionego w treści księgi wieczystej. Ograniczenia tej ogólnej zasady wynikać mogą jedynie wyjątkowo w tych wypadkach, w których dochodzi do przełamania zasady *nemo plus iuris...*

W związku z tym zwrócić jednak należy uwagę na wyrażany niekiedy pogląd, stosownie do którego sąd wieczystoksięgowy nie stosuje rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych¹¹⁷. Pogląd ten nie

¹¹⁴ Zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1993, s. 82. Por. A. Szpunar, *O pierwotnym i pochodnym nabyciu prawa podmiotowego*, Rej. 1999/8, s. 112. Prawidłowe zakreszenie konturów pojęcia nabycia pierwotnego budzi jednak poważne kontrowersje – zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 754–756. Nabycie w drodze rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych często kwalifikowane jest jako nabycie pochodne – zob. np. A. Szpunar, *O pierwotnym...*, s. 117. Kwestia ta jest jednak kontrowersyjna – zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. 1, s. 219–220.

¹¹⁵ Zob. np. wyrok SN z 15.05.2013 r., III CSK 254/12, LEX nr 1353202. W tym zakresie wziąć pod uwagę należy także tzw. wtórny skutek działania rękojmi chroniącej nabywcę użytkowania wieczystego w postaci nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Zob. uchwałę (7) SN z 15.02.2011 r., III CZP 90/10, OSNC 2011/7–8, poz. 76.

¹¹⁶ Por. J. Zawadzka [w:] *Księgi...*, s. 487 i T. Czech, *Księgi...*, s. 496.

¹¹⁷ Zob. uchwałę SN z 22.05.1996 r., III CZP 50/96, OSNC 1996/11, poz. 141; wyrok SN z 27.01.2000 r., II CKN 717/98, LEX nr 51071; postanowienia SN: z 29.11.2005 r., III CK 285/05, LEX nr 398291; z 18.6.2009 r., II CSK 4/09, LEX nr 519937 oraz

jest trafny. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego unie-
możliwia mu jedynie ustalenie złej wiary jako negatywnej przesłanki
zastosowania rękojmi. Dobra wiara nabywcy nie wymaga wykazania
w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz wynika z domniema-
nia prawnego (art. 7 k.c.)¹¹⁸. W razie ustalenia, że kolejny wpis do
księgi wieczystej dokonany został na podstawie odpłatnej czynności
prawnej dokonanej z osobą ujawnioną w treści księgi wieczystej na
podstawie wzruszonej następnie podstawy wpisu, sąd wieczystoksię-
gowy nie może restytuować wpisu na rzecz dawnego właściciela (lub
jego spadkobierców) właśnie ze względu na działanie rękojmi wiary
publicznej ksiąg wieczystych. Ostateczne ustalenie przesłanek zasto-
sowania rękojmi, a przede wszystkim podważenie jej zastosowania
przez wykazanie złej wiary nabywcy, możliwe jest jednak dopiero
w sprawie o uzgodnienie¹¹⁹.

z 18.2.2010 r., II CSK 406/09, LEX nr 590207, a także G. Bieniek, *Kognicja sądu
wieczystoksięgowego*, NPN 1999/4, s. 28 oraz G. Bieniek, *Podstawa...*, s. 37.

¹¹⁸ Zob. J. Witecki, *Odpowiedź na pytanie prawne*, PiP 1948/7, s. 124–125, a także
Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. 1, s. 224–226.

¹¹⁹ Zob. stan faktyczny wyroku SN z 17.04.2015 r., III CSK 212/14, LEX
nr 2182285.

Rozdział II

Wykazywanie podstawy rozstrzygnięcia w sprawie o wpis do księgi wieczystej

1. Uwagi wstępne

Rozważania w tej pracy mają materialnoprawny charakter i zasadniczo nie koncentrują się na problematyce należącej do nauki prawa postępowania cywilnego. Niezbędne jest jednak omówienie w niej wąskiego spektrum zagadnień związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym, tym niemniej tylko w takim zakresie, który jest konieczny dla prawidłowego przedstawienia materialnoprawnej problematyki podstawy wpisu. Z tej perspektywy wyjaśnienia wymaga wykazywanie w postępowaniu wieczystoksięgowym podstawy wpisu w znaczeniu materialnym.

Od momentu wejścia w życie noweli ustawy o księgach wieczystych i hipotece z 2001 r.¹ nie ulega wątpliwości, że postępowanie wieczystoksięgowe jest częścią postępowania cywilnego². Jest to zarazem postępowanie nieprocesowe, do którego przepisy o procesie stosuje się jedynie odpowiednio (art. 13 § 2 k.p.c.). Takie ukształtowanie postępowania wieczystoksięgowego, przy jednoczesnej szczególnej

¹ Ustawa z 11.05.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635).

² Wyrazić należy zresztą przekonanie, że nowela ta nie zmieniła stanu prawnego. Wcześniej przepis art. 37 u.k.w.h. stanowił również, że sąd rozpoznaje sprawy o wpis w księdze wieczystej w postępowaniu nieprocesowym.

regulacji (art. 626¹–626¹³ k.p.c.), wywierającej istotny wpływ na konstrukcję tego postępowania, uzasadnia postawienie pytania o to, w jakim stopniu wypracowane w procesie cywilnym zasady wykazywania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia znajdują zastosowanie do ustalania przez sąd wieczystoksięgowy podstawy wpisu w znaczeniu materialnym.

Szerszego omówienia wymaga zakres zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym **zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu**. Ustalenia w tej materii okażą się przydatne do rozstrzygania szczegółowych zagadnień jurydycznych w dalszej części tej pracy. Wiele kontrowersji budzi także kwestia **momentu**, w którym najpóźniej istnieć powinna podstawa wpisu jako fakt istotny dla rozstrzygnięcia sprawy wieczystoksięgowej. Odrębną kwestią jest natomiast to, w jakim momencie i w jaki sposób podstawa wpisu powinna zostać wykazana w postępowaniu wieczystoksięgowym. Te dwa zagadnienia wydają się na tyle nierozłączne, że wypada je omówić w jednym rozdziale poświęconym dowodzeniu podstawy rozstrzygnięcia sprawy o wpis do księgi wieczystej.

Konieczne jest rozważenie także tego, czy i w jakim zakresie podstawa rozstrzygnięcia sprawy wieczystoksięgowej wykazywana może być przez odwołanie się do jurydycznej konstrukcji faktów powszechnie znanych, faktów znanych sądowi z urzędu oraz faktów przyznanych. Szczególnej uwagi wymagać będzie także problematyka środków dowodowych służących do ustalenia podstawy pierwszego wpisu. Materia ta skomplikowała się w wyniku likwidacji odrębnego postępowania o założenie księgi wieczystej i wiąże się z problemem zgodności z Konstytucją przepisów wykonawczych kształtujących w sposób szczególny zakres kognicji sądu w postępowaniu, w którym zakładana jest księga wieczysta.

Jak się wydaje, nie budzi natomiast kontrowersji odwoływanie się do domniemań faktycznych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze wyrażane jest trafne przekonanie, zgodnie z którym domniemania faktyczne znajdują zastosowanie także w tym postępowaniu (art. 231 w zw. z art. 13

§ 2 k.p.c.)³. Domniemanie faktyczne przynależności przedmiotu majątkowego nabytego przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej do majątku wspólnego małżonków wykorzystywane jest w judykaturze na tle przypadków ujawnienia w księdze wieczystej małżonka osoby wskazanej w akcie własności ziemi jako właściciel nieruchomości rolnej⁴. W doktrynie zaproponowano posłużenie się domniemaniami faktycznymi także do wykazywania doręczenia dokumentu jako zdarzenia objętego podstawą wpisu w znaczeniu materialnym⁵.

W poprzednim rozdziale zwrócono uwagę na potrzebę pojęciowego wyodrębnienia przeszkody do wpisu, będącej swoistym „negatywem” podstawy wpisu. W konsekwencji odpowiedzi wymaga pytanie dotyczące tego, czy reguły odnoszące się do wykazywania podstawy wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym znaleźć powinny zastosowanie także do przeszkody do wpisu.

2. Zakres obowiązywania zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym

2.1. Zasada bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu

W postępowaniu cywilnym z przepisu art. 235 k.p.c. wywodzona jest zasada bezpośredniości, rozumiana zarówno w sensie materialnym (bezpośrednie zetknięcie się sądu z materiałem dowodowym), jak i w sensie formalnym (prowadzenie postępowania dowodowego

³ Zob. K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1997, s. 149; B. Swaczyna [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 527, a także uchwałę SN z 14.04.1994 r., III CZP 45/94, „Wokanda” 1994/8, s. 8 oraz postanowienie SN z 24.04.2008 r., IV CSK 33/08, LEX nr 590274.

⁴ Tak odczytać można stanowisko SN w uchwale z 14.04.1994 r., III CZP 45/94, s. 8 oraz w postanowieniu z 24.04.2008 r., IV CSK 33/08.

⁵ Zob. B. Swaczyna [w:] *Księgi...*, s. 527 oraz rozdział III pkt 7 tej pracy.

przed sądem orzekającym)⁶. Konsekwencją zasady bezpośredniości w sensie materialnym jest nakaz korzystania w pierwszej kolejności z dowodów bezpośrednich (pierwotnych) przed dowodami pośrednimi (pochodnymi), które mogą być wykorzystane tylko w razie braku dowodów bezpośrednich⁷.

Z zasadą bezpośredniości, a także z zasadą niezawisłości sędziowskiej oraz zasadą swobodnej oceny dowodów, ściśle powiązana jest obowiązująca w postępowaniu cywilnym zasada autonomii jurysdykcyjnej. Z zasady tej wynika kompetencja sądu do samodzielnego rozstrzygnięcia wszystkich zagadnień występujących w sprawie. Ograniczenie tej kompetencji musi znajdować wyraźne oparcie w ustawie⁸.

Wobec tego, że postępowanie wieczystoksięgowe jest rodzajem nieprocesowego postępowania cywilnego, na mocy przepisu art. 13 § 2 k.p.c. odpowiednie zastosowanie znaleźć w nim powinny zarówno zasada bezpośredniości, jak i zasada autonomii jurysdykcyjnej sądu. Rozważenia wymaga jednak to, w jaki sposób charakter tego postępowania wpływa na odpowiednie zastosowanie tych zasad oraz ukształtowanie odstępstw od nich.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie rozpowszechniona jest teza, stosownie do której zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego wynikający z przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c., „wyklucza przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie ustaleń”⁹. Twierdzenie to stanowi w istocie zakwestionowanie *a limine*

⁶ Zob. A. Góra-Błaszczkowska [w:] *Dowody w postępowaniu cywilnym*, red. Ł. Błaszczak, K. Markiewicz, E. Rudkowska-Ząbczyk, Warszawa 2010, s. 156.

⁷ Zob. K. Knoppek [w:] *System Prawa Procesowego Cywilnego*, t. 2, cz. 2, *Postępowanie procesowe przed sądem pierwszej instancji*, red. T. Wiśniewski, Warszawa 2016, s. 36–37 oraz A. Góra-Błaszczkowska [w:] *Dowody...*, s. 156.

⁸ Zob. np. wyrok SN z 15.01.2015 r., IV CSK 181/14, LEX nr 1628952.

⁹ Tak m.in. SN w postanowieniach: z 2.07.2004 r., II CK 265/04; z 26.04.2013 r., II CSK 570/12, oraz G. Bieniek, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, NPN 2007/2, s. 23. Podobnie A. Góra-Błaszczkowska, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego* [w:] *Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Ercińskiego*, t. 1, Warszawa 2011, s. 152.

zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Pozostaje ono jednak w dość oczywistej sprzeczności z innym często artykułowanym stanowiskiem, zgodnie z którym zadaniem sądu wieczystoksięgowego jest przeprowadzenie oceny skuteczności materialnoprawnej zdarzenia mającego stanowić podstawę wpisu¹⁰, w tym także dokonanie wykładni oświadczeń woli¹¹. Zarówno ocena skuteczności materialnoprawnej zdarzenia mającego stanowić podstawę wpisu, jak i wykładnia oświadczeń woli, wymagają bowiem przeprowadzenia postępowania dowodowego. Natomiast postulat dokonania przez sąd w sprawie o wpis oceny skuteczności podstawy wpisu oraz wykładni oświadczeń woli odpowiada koncepcji autonomii jurysdykcyjnej sądu i prowadzi do afirmacji tej zasady w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Przy ustaleniu zakresu odpowiedniego zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym wypracowanych w procesie reguł dowodowych składających się na zasadę bezpośredniości (art. 13 § 2 k.p.c.) wziąć pod uwagę należy to, że postępowanie to ma uproszczony i przyspieszony charakter, a wpis (nawet prawomocny) może zostać wzruszony prawomocnym wyrokiem wydanym w sprawie o uzgodnienie. Postępowanie wieczystoksięgowe nie służy definitywnemu rozstrzygnięciu sporów o prawo. Jego celem jest szybka rejestracja praw¹², umożliwiająca ich ujawnienie. Z tego względu postępowania wieczystoksięgowe nie należy zaliczać do sprawowania wymiaru sprawiedliwości. Stanowi ono wykonywanie zadań z zakresu ochrony prawnej. Tymczasem zasada bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu wiąże się ściśle ze sprawowaniem wymiaru sprawiedliwości.

Przedstawione założenia pozwalają na sformułowanie konkluzji, zgodnie z którą prawna konstrukcja postępowania wieczystoksięgowego i jego rola w systemie prawa przemawiają za dopuszczalnością

¹⁰ Zob. rozdział I, pkt 6.2.

¹¹ Zob. rozdział III, pkt 6.

¹² Por. A. Oleszko, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego (odwoławczego) w postępowaniu wszczętym z wniosku zamieszczonego w akcie notarialnym*, *Rej.* 2014/7, s. 22 oraz M. Pytlewska-Smółka, *Dokumenty stanowiące podstawę wpisu – wybrane zagadnienia*, *NPN* 2017/2, s. 41.

odstępstw w tym postępowaniu od zasady bezpośredniości i zasady autonomii jurysdykcyjnej sądu, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim uzasadnione jest to uproszczonym i przyspieszonym jego charakterem. W świetle przepisu art. 13 § 2 k.p.c. nie ma natomiast podstaw do negacji *a limine* tych zasad w postępowaniu wieczystoksięgowym. Charakter tego postępowania uzasadnia jedynie szerszy wachlarz wyjątków od zasady bezpośredniości i zasady autonomii jurysdykcyjnej sądu.

2.2. Odstępstwa od zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej

Odstępstwa od zasady bezpośredniości można doszukiwać się już w tym, że przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. ogranicza podstawę wpisu do **dokumentów**¹³. Konstrukcja taka eliminuje możliwość bezpośredniego ustalania przez sąd niektórych zdarzeń kształtujących stan prawny nieruchomości. Bezpośrednie ustalenia sądu zastępowane są w tym wypadku dokumentami, które mają do pewnego stopnia charakter dowodów pośrednich (zaświadczenia, oświadczenia wiedzy, deklaratoryjne decyzje administracyjne i orzeczenia sądów).

Bezsprzecznie modyfikację autonomii jurysdykcyjnej sądu przewiduje *explicite* przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h., wskazując na pierwszym miejscu **orzeczenie innego sądu** jako dowód w postępowaniu wieczystoksięgowym. Choć kolejność wymienionych w przepisie art. 31 ust. 2 u.k.w.h. dokumentów stanowiących podstawę wpisu nie ma doniosłości normatywnej, ustawodawca ujawnia swoje założenie, zgodnie z którym pośredni dowód, jakim jest deklaratoryjne orzeczenie innego sądu¹⁴, jest obok „innych odpowiednich dokumentów” istotnym dowodem w sprawie o wpis.

¹³ Zob. jednak w zakresie podstawy założenia księgi wieczystej – pkt 8.

¹⁴ W przeważającej mierze występujące w praktyce wieczystoksięgowe orzeczenia stanowiące podstawę wpisu mają deklaratoryjny charakter (np. wyrok w sprawie o uzgodnienie, postanowienie stwierdzające zasiedzenie, postanowienie stwierdzające nabycie spadku). Zob. na temat orzeczeń jako podstawy wpisu rozdział VI.

W odniesieniu do sytuacji, w której podstawą wpisu jest deklaratoryjne orzeczenie sądu, przepis art. 31 ust. 2 u.k.w.h. wyraża zatem wyjątek od zasady autonomii jurysdykcyjnej sądu. Podczas gdy w innych postępowaniach cywilnych orzeczenia wydane w innej sprawie albo w ogóle nie mogą zastępować własnych ustaleń sądu albo też służą do ustalenia tylko jednego z wielu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (np. postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku dowodzi przejścia uprawnienia ze spadkodawcy na stronę postępowania), w sprawie o wpis do księgi wieczystej orzeczenie sądu może być jedynym dowodem, który sąd przeprowadzi (np. wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie, postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku). Taka szczególna konstrukcja wynika z rejestracyjnej funkcji postępowania wieczystoksięgowego, a zarazem wskazuje na to, że ustawodawca zakłada dość daleko idące odstępstwa od zasady bezpośredniości i autonomii jurysdykcyjnej sądu w tym postępowaniu.

Podkreślić należy, że zasada autonomii jurysdykcyjnej sądu wieczystoksięgowego została przez ustawodawcę wprost wyłączona w przypadku, w którym podstawą wpisu jest deklaratoryjne orzeczenie innego sądu, oraz częściowo w przypadkach objętych tzw. nominalną koncepcją podstawy wpisu¹⁵. W pozostałym zakresie zasada ta obowiązuje, choć nie wydaje się, by zakres jej obowiązywania był pełny. W sytuacjach, w których ściśle zastosowanie zasady autonomii jurysdykcyjnej sądu napotyka na trudności, dopuszczalne wydają się dalsze odstępstwa od niej podyktowane uproszczonym i przyspieszonym charakterem tego postępowania.

Odstępstwem od zasady bezpośredniości jest dopuszczalność wykazywania przesłanek zmiany stanu prawnego zaświadczeniem organu administracji publicznej¹⁶, a w szczególności odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego. W sytuacji, w której wpis do tego rejestru ma deklaratoryjny charakter, stanowi on jedynie dowód pośredni zdarzenia prawnego podlegającego ujawnieniu w tym rejestrze (okoliczności te

¹⁵ Na temat tego pojęcia zob. rozdział XI pkt 13.

¹⁶ Zob. szerzej rozdział VII, pkt 3.

mogłyby być zatem wykazywane także bardziej bezpośrednimi dowodami). Ze względu jednak na funkcję Krajowego Rejestru Sądowego oraz domniemanie prawne związane z wpisem do tego rejestru (art. 17 u.k.r.s.) dopuścić należy w tym wypadku możliwość wykazywania tych zdarzeń w postępowaniu wieczystoksięgowym za pomocą odpisu z KRS lub zrównanego z nim pod względem mocy prawnej wydruku komputerowego (art. 4 ust. 4aa u.k.r.s.).

Gdy podstawą wpisu jest akt notarialny, istotne odstępstwo od zasady bezpośredniości wynika także z wykonywanej przez **notariusza** prewencyjnej ochrony prawnej. Do zadań notariusza należy zatem weryfikacja tych zdarzeń prawnych, które ściśle związane są z czynnością prawną objętą aktem notarialnym i decydują o jej prawnej skuteczności lub ważności. Poprzez stwierdzenie ich istnienia w akcie notarialnym i weryfikację skuteczności dokonaną przez notariusza stanowią one jedynie pośrednią podstawę wpisu w znaczeniu formalnym.

Podkreślenia zarazem wymaga, że przedstawiony wyjątek nie odnosi się do dokumentów wykazujących samodzielne zdarzenia prawne, powodujące odrębne zmiany stanu prawnego nieruchomości poprzedzające zmianę wynikającą z aktu notarialnego (np. postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia albo umowa sprzedaży nieruchomości, na podstawie której zbywca nabył nieruchomość stanowiącą przedmiot dalszego rozporządzenia). Dokumenty te stanowić powinny przedmiot samodzielnej oceny przez sąd wieczystoksięgowy zgodnie z zasadą bezpośredniości. Z tego względu w judykaturze trafnie zakwestionowana została możliwość wykazywania uprzedniej podstawy nabycia dokumentem urzędowym przedłożonym wyłącznie do aktu notarialnego i w tym akcie opisanym (np. do wniosku o wpis załączony zostaje akt notarialny stwierdzający umowny dział spadku, a krąg spadkobierców wynika jedynie z opisanego w treści tego aktu postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, które nie zostało dołączone do wniosku)¹⁷. W przypadku sukcesji w zakresie prawa własności, zgodnie z przepisami art. 34 zd. 2 u.k.w.h. i § 89 r.k.w.s.t., w postępowaniu

¹⁷ Zob. postanowienie SN z 9.03.2004 r., V CK 448/03, LEX nr 183791.