



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, dnia 4 września 2015 r.

IV.510.152.2015.KD

Sąd Najwyższy

Izba Cywilna

**WNIOSEK
RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH**

Na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2014 r., poz. 1648 ze zm.) oraz art. 60 § 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2013r. poz. 499 ze zm.) w związku z ujawnionymi rozbieżnościami w wykładni prawa

wnoszę o

rozstrzygnięcie następującego zagadnienia prawnego:

Czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej wówczas, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania, powodująca, że dokonanie wpisu prowadziło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa?

UZASADNIENIE

Na tle skarg wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich, wyłonił się problem dostrzeżonej w orzecznictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego rozbieżnej wykładni przepisów określających zakres uprawnień sądu wieczystoksięgowego w ramach badania prawidłowości wniosku o wpis do księgi wieczystej. W szczególności rozbieżność ta dotyczy tego, czy w ramach swojej kognicji sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do uwzględnienia okoliczności, niepowołanych wprawdzie w treści wniosku o wpis i załączonych do wniosku dokumentach, lecz znanych sądowi z urzędu.

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej: k.p.c.) rozpoznając wnioski o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Zgodnie zaś z art. 626⁹ k.p.c. sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Przepis art. 626⁸ § 2 k.p.c. został wprowadzony do Kodeksu na mocy ustawy z dnia 11 maja 2001r. 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). Do momentu wejścia w życie tej ustawy zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego był określony w art. 46 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 707 ze zm., dalej : u.k.w.h.). Zgodnie z tym przepisem rozpoznając sprawę sąd rejonowy bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej (art. 46 ust. 1). Postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób (art. 46 ust. 2). Zmiana prawna, polegająca na przeniesieniu treści dotychczasowego art. 46 ust. 1 u.k.w.h. do art. 626⁸ § 2 k.p.c. , pomijająca natomiast treść art. 46 ust. 2 u.k.w.h., stanowiącego *expressis verbis* rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, spowodowała wątpliwości co do aktualnego zakresu kognicji tego sądu. Wątpliwości te koncentrowały się początkowo wokół tego, czy pominięcie w nowej regulacji treści dotychczasowego art. 46 ust.2 u.k.w.h. stanowiło celowe zawężenie przez ustawodawcę zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego wyłącznie do badania treści wniosku oraz treści i formy załączonych doń przez wnioskodawcę dokumentów, czy też może taki skutek nie wystąpił i również pod rządem art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy może wziąć pod uwagę wiadomości znane mu z urzędu (np. z akt sądowych lub ze znajdujących się w posiadaniu sądu dokumentów, w tym innych ksiąg wieczystych) i w oparciu o nie oddalić wniosek.

W pierwszym po wejściu wspomnianej nowelizacji wyroku Sądu Najwyższego, z dnia 19.03.2003r. (sygn. ICKN 152/01, OSP 2004/2/20) został wyrażony pogląd, iż sąd nie może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie okoliczności, które są

powszechnie znane lub doszły do jego wiadomości w inny sposób niż przez badanie treści wniosku, treści i formy dołączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził, iż „nie ma podstaw do przypisywania ustawodawcy przeoczenia w pominięciu w znowelizowanym kodeksie postępowania cywilnego treści uchylonego art. 46 ust. 2 i przyjmowania istnienia luki w prawie. Jedynym racjonalnym wytłumaczeniem jest wola ustawodawcy dalszego ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. (...) W obecnie obowiązującym stanie prawnym wyłączną podstawą ustaleń sądu wieczystoksięgowego, tak przy pozytywnych, jak i negatywnych orzeczeniach, może być jedynie treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i księgi wieczystej.”

Stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w powołanym wyroku zostało krytycznie przyjęte w piśmiennictwie prawniczym. W głosie do tego wyroku S. Rudnicki (OSP 2004/2/20) wskazał, że z uzasadnienia projektu nowelizacji nie wynika, aby celem ustawodawcy było ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis. W jego ocenie, z chwilą przeniesienia do kodeksu postępowania cywilnego przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych utrzymanie postanowienia zawartego w dotychczasowym art. 46 ust. 2 u.k.w.h. stało się zbędne dlatego, że w postępowaniu tym na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie art. 228 § 2 k.p.c., według którego sąd rozpoznając wniosek o wpis powinien brać pod uwagę negatywne okoliczności wyłączające możliwość dokonania wpisu – w postaci faktów „znanych sądowi urzędowo”. Określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji w żaden sposób nie wyłącza możliwości, jakie sądowi wieczystoksięgowemu daje norma art. 228 § 2 k.p.c. obejmując zakresem jego kognicji fakty znane sądowi „urzędowo”. Jeżeli te fakty stanowią negatywną przesłankę wpisu, wówczas sąd wieczystoksięgowy oddala wniosek o wpis z powodu braku podstaw do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.). Do tego poglądu nawiązał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15.12.2005r. (sygn. V CK 54/05, OSNC 2006/7-8/138), w którym odmiennie niż w wyroku z 19.03.2003r. stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy stwierdził, że stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19.03.2003r. nie jest trafne. „W poprzednio obowiązującym stanie prawnym, postępowanie wieczystoksięgowe uregulowane było w ustawie o księgach wieczystych i hipotece, a więc objęte było regulacją pozakodeksową. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego miały zastosowanie tylko wtedy, gdy wynikało to z ustawy. Sytuacja uległa zasadniczej zmianie po nowelizacji z dnia 11 maja 2001r., w wyniku której postępowanie wieczystoksięgowe wyłączone zostało z ustawy o księgach wieczystych i hipotece i włączone do kodeksu postępowania cywilnego, jako postępowanie nieprocesowe z zakresu prawa rzeczowego. Powtórzenie treści art. 46 ust. 2 u.k.w.h. było zbędne, podobny bowiem przepis znajdował się w kodeksie postępowania cywilnego (art. 228 k.p.c.)”. Dalej Sąd Najwyższy stwierdził, że w postępowaniu wieczystoksięgowym zastosowanie art. 228

k.p.c. następuje z modyfikacjami uwzględniającymi rodzaj postępowania, w szczególności to, że sprawy rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym i z tego powodu odpada powinność sądu zwrócenia stronom na rozprawie uwagi na fakty znane mu urzędowo, co nie oznacza, że fakty te sąd powinien zignorować.

Do powyższego poglądu Sąd Najwyższy nawiązał następnie w postanowieniu z dnia 18.06.2009r. (sygn. II CSK 4/09, LEX nr 519937), w którym stwierdził, że „błędny jest pogląd, że sąd prowadzący księgi wieczyste, rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, ogranicza się do badania treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów jedynie pod względem formalnym. Czynność stanowiąca podstawę wpisu powinna być bowiem zawsze zbadana i oceniona przez sąd pod względem jej skuteczności materialnej.” Dalej Sąd Najwyższy wskazał, że podstawę do wydania postanowienia odmawiającego dokonanie wpisu mogą stanowić okoliczności, które doszły do wiadomości sądu w inny sposób niż przy badaniu treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów bądź które wynikają z treści księgi wieczystej lub są powszechnie znane. Sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia, czy okoliczności te mają dla wpisu istotne znaczenie i jaką mają moc dowodową. Podobną myśl wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23.06.2010r. (sygn. II CSK 661/09, OSP 2012/2/18), w którym stwierdził, że w sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd w chwili ich rozpoznania może – w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów – uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy podkreślił, że „nie można zaakceptować poglądu zakładającego, że sąd – w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis – może dokonać wpisu prawa z pełną świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym.” Powyższy pogląd Sąd Najwyższy powtórzył w postanowieniu z dnia 20.03.2015r. (sygn. II CSK 229/14, LEX nr 1730596).

Z kolei w postanowieniu z dnia 30.01.2014r. (sygn. IV CSK 252/13, OSNC 2014/11/117) Sąd Najwyższy stwierdził wprawdzie, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie ustala stanu faktycznego, nie rozstrzyga sporu o prawo i nie bada, czy stan prawny po dokonaniu wpisu będzie zgodny ze stanem rzeczywistym, jednak jednocześnie wskazał, że zgodnie z zasadą legalizmu sąd ocenia, czy wpis będzie dokonany zgodnie z prawem. W konsekwencji tego stwierdzenia w powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy zaaprobował tezę, że sąd wieczystoksięgowy powinien wziąć pod uwagę fakt notoryjny, jakim jest szczególny status Skarbu Państwa jako osoby prawnej.

Natomiast do pierwszego z przedstawionych stanowisk (wyroku Sądu Najwyższego z 19.03.2003r.) nawiązał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 16.12.2009r. (sygn. III CZP 80/09). Uchwała ta, mająca moc zasady prawnej, dotyczy związania sądu wieczystoksięgowego stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Uzasadnienie uchwały było zatem zdeterminowane treścią zagadnienia prawnego,

przedstawionego przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego, koncentrującego się wokół kwestii konkurencji kilku wniosków o wpis złożonych w różnym czasie. Jednakże w uzasadnieniu uchwały Sad Najwyższy odniósł się szerzej do kognicji sądów wieczystoksięgowych, nawiązując wprost do koncepcji odpowiedniego stosowania w tym postępowaniu art. 228 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy wskazał, że „ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądów w postępowaniu wieczystoksięgowym; w przeciwnym razie ujawnienie stanu prawnego w księdze wieczystej wiązałoby się z uwikłaniem ich w spory prawne, z uszczerbkiem dla aktualności wpisów oraz odpowiedniej zgodności pomiędzy stanem rzeczywistym a stanem ujawnionym w księdze. Odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzanie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art.228 § 2 k.p.c.) np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz pomija, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. W istocie oznacza to przyzwolenie na praktykę unikania odpowiedzialności za długi, ze szkodą dla starannych wierzycieli”. Dalej Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na to, że w świetle art. 228 § 2 k.p.c. sąd powinien na rozprawie zwrócić uwagę stron na fakty, które są mu urzędowo znane. Ponieważ wnioski o wpis do księgi wieczystej są rozpoznawane na posiedzeniu niejawnym, to w wypadku zamiaru sądu powołania się na fakty znane mu urzędowo, konieczne byłoby wyznaczenie rozprawy, co naruszałoby zasadę rozpoznawania spraw w postępowaniu wieczystoksięgowym na posiedzeniu niejawnym (art.626¹ § 1 k.p.c). Z tego powodu Sąd Najwyższy uznał za nieprzekonujący argument, iż ustawodawca zastąpił pominięty art. 46 ust. 2 u.k.w.h. regulacją zawartą w art. 228 § 2 k.p.c.

Podobnie, w postanowieniu z dnia 9.12.2010r. (sygn. IV CSK 168/10, LEX nr 898265) Sąd Najwyższy stwierdził, że „wyrażony tak w piśmiennictwie jak i w orzecznictwie pogląd dopuszczający oparcie wpisu na okolicznościach, które są znane sądowi z urzędu nie przekonuje. Po pierwsze, już według nieobowiązującego stanu prawnego nie było dopuszczalne oparcie wpisu na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu w inny sposób. Po drugie, pominięcie w obowiązującym unormowaniu przepisu o treści odpowiadającej dawnemu art. 46 ust. 2 u.k.w.h. nie może być rozumiane jako nie mające merytorycznego znaczenia. Po trzecie, nie wydaje się obecnie za możliwe przyjęcie dopuszczenia dokonania wpisu na okolicznościach, które są znane sądowi z urzędu, na podstawie odpowiednio zastosowanego (art. 13 § 2 k.p.c.) art. 228 § 2 k.p.c. Takie zastosowanie byłoby możliwe, gdyby art. 626⁸ § 2 k.p.c. w sposób wyraźny nie ograniczał kognicji sądu wieczystoksięgowego do badania tylko materiału wskazanego w tym przepisie. Poza tym, przepis art. 228 § 2 k.p.c. uzależnia uwzględnienie faktów znanych sądowi urzędowo od zwrócenia na nie uwagi stron na rozprawie. Rozpoznawanie spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym (art. 626¹ § 1 k.p.c.) wyklucza zaś taką możliwość. Nie można zaś przyjąć, że odpowiednie zastosowanie art. 228 § 2 k.p.c. mogłoby

polegać na zastosowaniu tego przepisu z pominięciem istotnego jego elementu, chroniącego strony przed zaskakiwaniem ich możliwością uwzględnienia faktów znanych sądowi urzędowo.”

Warto ponadto wskazać, iż w orzecznictwie sądowym, dotyczącym kognicji sądu wieczystoksięgowego, rozbieżności mają charakter szerszy; nie dotyczą wyłącznie dopuszczalności wzięcia przez sąd pod uwagę faktów znanych mu urzędowo, lecz także możliwości w ogóle oparcia rozstrzygnięcia na jakichkolwiek okolicznościach, wykraczających poza formalną analizę treści wniosku, treści i formy załączonych doń dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Również w tej płaszczyźnie rysują się dwa przeciwstawne stanowiska sądów orzekających. Według pierwszego z nich, liberalniejszego, w które wpisują się przytoczone wyżej orzeczenia dopuszczające możliwość odmowy uwzględnienia wniosku o wpis na podstawie faktów znanych sądowi urzędowo - rola ksiąg wieczystych, w tym w szczególności prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutki, nie pozostają bez wpływu na zakres kognicji sądów powszechnych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Badająca i orzekająca rola sądu w takim postępowaniu służy realizacji rządzących nim zasad (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2.07.2004r., sygn. II CK 265/04, LEX nr 188498). Nie można dokonywać wpisów w sposób niejako automatyczny, jedynie na podstawie formalnego sprawdzenia dokumentów, mających stanowić podstawę wpisu, lecz należy umożliwić badanie przez sąd wieczystoksięgowy, czy skutki decyzji mającej być podstawą wpisu do księgi wieczystej, nie naruszają w sposób rażący obowiązujących ustaw (postanowienie Sądu Najwyższego z 29.04.2010r., sygn. IV CSK 370/09, LEX nr 678018). Art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie może być rozumiany w sposób sprowadzający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. Określony w nim zakres kognicji wyklucza wprawdzie przeprowadzenie jakichkolwiek własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń, nie stoi to jednak na przeszkodzie wyjaśnieniu i sprawdzeniu poprawności danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26.04.2013r., LEX nr 1347844). Sąd wieczystoksięgowy jest ponadto uprawniony do przeprowadzenia oceny skuteczności materialnoprawnej umowy stanowiącej podstawę żądania dokonania wpisu (postanowienie Sądu Najwyższego z 4.03.2011r., sygn. I CSK 453/10, nie publ.), dokonuje także wykładni oświadczeń woli mających stanowić podstawę wpisu w oparciu o wskazania zawarte w art. 65 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z 30.10.2013r., sygn. II CSK 67/13). W tymże orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że odmienne zapatrywanie prowadziłoby do ograniczenia roli sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym wyłącznie do ewidencjonowania czynności i zdarzeń prawnych, gdy tymczasem funkcja ksiąg wieczystych wyznaczana jest przez prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i wynikające z ustawy skutki tych wpisów.

Do tego nurtu w orzecznictwie nawiązał Trybunał Konstytucyjny, który w wyroku z dnia 3.07.2007r. (sygn. SK 1/06, OTK-A 73/7/2007) uznał art. 628⁸ § 2 k.p.c. za zgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny zwrócił uwagę, że zarówno orzecznictwo sądowe, jak i poglądy prezentowane w doktrynie wskazują, że kognicja sądu wieczystoksięgowego nie jest ograniczona wyłącznie do kontroli „literalnej treści wniosku i załączonych dokumentów”.

Z drugiej strony istnieje nurt orzeczniczy, wąsko ujmujący zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wynikające z tego przepisu wąskie ujęcie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego oznacza, że sąd ten, oceniając zasadność zgłoszonego żądania wpisu, powinien czynić ustalenia wyłącznie na podstawie treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów, a także badać stan rzeczy ujawniony w księdze wieczystej w chwili złożenia wniosku. W świetle art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie jest dopuszczalne, jako stanowiące przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, m.in. dokonanie wpisu w księdze wieczystej na podstawie dokumentów niedołączonych do wniosku lub prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Sąd wieczystoksięgowy nie jest również władny, oceniając zasadność zgłoszonego żądania, przeprowadzać dowodu z zeznań świadków lub z innych środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Wyznaczony przez art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, co należy podkreślić, w swej istocie wyłącza możliwość badania przez sąd wieczystoksięgowy innych okoliczności niż te, które wynikają z wniosku o wpis oraz załączonych do niego dokumentów, a także treści księgi wieczystej (postanowienie Sądu Najwyższego z 10.10.2013r., III CSK 10/13, LEX nr 1413546). Określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c. zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego przy rozpoznawaniu wniosku o wpis hipoteki przymusowej kaucyjnej jest ograniczony do badania samego wniosku, załączonego doń tytułu wykonawczego i księgi wieczystej. Sąd nie może badać żadnych innych dokumentów ani okoliczności, w szczególności tego, czy wierzytelność objęta wnioskiem istnieje czy wygasła na skutek zdarzeń, które miały miejsce po jej powstaniu (postanowienie Sądu Najwyższego z 17.09.2009r., sygn. IV CSK 180/09, OSNC 2010/4/56). Norma procesowa wynikająca z art. 626⁸ § 2 k.p.c. przesądza o woli ustawodawcy ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przyczyną, dla której ustawodawca zdecydował o ograniczeniu kognicji, była, z uwagi na funkcje ksiąg wieczystych, potrzeba zabezpieczenia postępowania o wpis przed deformacją polegającą na uwikłaniu sądu prowadzącego księgę w rozstrzyganie sporów o istnienie praw podlegających ochronie, a także zapewnienie nie tylko sprawności działania tego sądu, lecz także przejrzystości prowadzonym przez niego księgom (postanowienie Sądu Najwyższego z 31.01.2014r., sygn. II CSK 225/13, OSP 2015/7-8/75). W tym samym postanowieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że rozszerzająca

wykładnia art. 626² § 3 i art. 626⁸ § 2 k.p.c., dopuszczająca traktowanie dokumentów znajdujących się w innych księgach wieczystych jako podstawy wpisów nie może być aprobowana.

W świetle przytoczonych wyżej poglądów Sądu Najwyższego nie ulega wątpliwości, iż doszło do rozbieżności na gruncie wykładni art. 626⁸ § 2 k.p.c. określającego zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego przy badaniu wniosku o wpis do księgi wieczystej. W szczególności, rozbieżności te dotyczą zagadnienia, czy dopuszczalne jest na gruncie obowiązującego stanu prawnego rozstrzygnięcie negatywne (odmowa wpisu) w oparciu o znaną sądowi urzędowo przeszkodę do jego dokonania.

Rzecznik Praw Obywatelskich za uzasadniony uznaje pogląd, w myśl którego sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania. W takiej sytuacji sąd jest uprawniony do oddalenia wniosku o wpis z uwagi na brak podstaw do jego dokonania (art. 626⁹ k.p.c.).

Przekonująca wydaje się już argumentacja odwołująca się do intencji ustawodawcy. Słusznie zauważa S. Rudnicki w glosie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19.03.2003r., że w uzasadnieniu nowelizacji k.p.c. z 11.05.2001r. nie ma żadnego odniesienia co do woli ograniczenia dotychczasowej kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przepis art. 46 ust. 2 u.k.w.h. „wyłączał możliwość świadomego ujawnienia w księdze wieczystej prawa sprzecznie z rzeczywistym stanem prawnym i realizował podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest prawidłowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Przepis ten wręcz ułatwiał postępowanie wieczystoksięgowe, eliminując *a priori* konieczność uzgadniania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w drodze procesu. Wytoczenie takiego procesu stałoby się niezbędne w razie wpisania przez sąd prawa, pomimo że do wiadomości sądu doszło, że rzeczywisty stan prawny nie pozwala na dokonanie wnioskowanego wpisu prawa, gdyż spowodowałby niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.” W tej sytuacji eliminacja art. 46 ust. 2 u.k.w.h., przy jednoczesnym braku wyjaśnienia motywów takiego działania ze strony ustawodawcy, nie może być odczytywana jako świadome zawężenie dotychczasowej kognicji sądów wieczystoksięgowych, gdyż taka ocena musiałaby zakładać nieracjonalność ustawodawcy. Jak wskazał M. Rzewuski w glosie do postanowienia Sądu Najwyższego z 23.06.2010r. (OSP 2012/2/18), gdyby faktycznym zamiarem ustawodawcy było tak daleko idące ograniczenie kognicji sądu, to powinien on być w ramach nowelizacji z dnia 11.05.2001r. zamieścić wyraźne zastrzeżenie, że „w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 228 k.p.c. nie stosuje się”. „Brak takiego zachowania - przy jednoczesnym założeniu racjonalności polskiego ustawodawcy – prowadzi do spójnego wniosku – przepis art. 228 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym”. K. Stefaniuk w glosie do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24.01.2004r. , sygn. III CK 245/02, OSP 2005/1/8 stwierdził wręcz, że

brak w obowiązującym stanie prawnym odpowiednika art. 46 ust. 2 u.k.w.h. nie tylko nie prowadzi do zmiany merytorycznej w zakresie dopuszczalności brania przez sąd wieczystoksięgowy pod uwagę okoliczności znanych mu urzędowo, ale pominięcie tej regulacji stanowi ewidentny błąd ustawodawcy. Stanowisko, które dopuszcza stosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 228 k.p.c. na mocy odesłania z art. 13 § 2 k.p.c. uznał za trafne także B. Swaczyna [w:] Hipoteka po nowelizacji. Komentarz pod red. J. Pisulińskiego (Warszawa 2011, str. 164), uznając, że rozwiązanie takie „sprzyja ograniczeniu przypadków niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i znajduje dostateczne oparcie normatywne w odesłaniu zawartym w art. 13 § 2 k.p.c.

W piśmiennictwie przyjmuje się, że do okoliczności znanych sądowi urzędowo zaliczyć należy przede wszystkim fakty, które wynikają z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej, jak również złożonych przy okazji kolejnych wniosków do danej księgi wieczystej. Zalicza się do nich ponadto fakty wynikające z dokumentów innych ksiąg wieczystych, prowadzonych przez sąd rozpatrujący wniosek o wpis. Za fakty znane sądowi urzędowo uznać też można treść innych ksiąg wieczystych (por. E. Kowalik, „Dopuszczalność uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy okoliczności znanych mu z urzędu”, Przegląd Sądowy 6/2015, s. 89).

Trudne do zaakceptowania wydaje się wąskie ujmowanie kognicji sądu wieczystoksięgowego, które uniemożliwiłoby mu nawet uwzględnienia tych okoliczności, które znane są sądowi urzędowo, a które powodują, że wpis do księgi wieczystej wywoływałby skutki niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem. W istocie przyjęcie takiego stanowiska oznaczałoby, że sąd wieczystoksięgowy ma obowiązek dokonać wpisu prawa z całą świadomością istnienia braku podstaw do jego dokonania. A przecież podstawowe funkcje ksiąg wieczystych, określone w art. 1 ust. 1, art. 2 i art. 3 u.k.w.h. służą zapewnieniu prawdziwości wpisów. W szczególności nieracjonalna zdaje się koncepcja wąsko ujmowanej kognicji sądów wieczystoksięgowych, gdy zważy się, że zgodnie z art. 2 u.k.w.h. księgi wieczyste są jawne i nikt nie może zasłaniać się nieznajomością wpisów do ksiąg wieczystych ani wniosków, o których uczyniono wzmiankę. Przy bardzo wąskim, formalnym ujęciu kognicji sądu wieczystoksięgowego, uniemożliwiającym uwzględnienie faktów znanych sądowi urzędowo, paradoksalnie dochodzi do sytuacji, w której zasada jawności ksiąg wieczystych zostaje wyłączona w stosunku do sądu rozpoznającego wniosek.

Nieprzekonujące wydają się twierdzenia, iż ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądu wieczystoksięgowego, wyrażając tym samym wolę, aby wszelkie ewentualne niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym eliminowane były w drodze powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Twierdzenie, iż rolą sądów nie jest rozstrzyganie sporów co do praw będących przedmiotem ujawnienia w księdze wieczystej, lecz ich rejestracja, zaś wszelkie wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym winny zaś być rozstrzygane w toku postępowania z art. 10 u.k.w.h. (E. Kowalik, *op.cit.* s. 98) budzi zasadniczy sprzeciw. W istocie pogląd ten faktycznie sprowadza rolę sądów wieczystoksięgowych wyłącznie do funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych ksiąg wieczystych – do ich swoistego „ubezwłasnowolnienia”. Nie bierze jednak zupełnie pod uwagę faktu, że wpis w księdze wieczystej nie zawsze stanowi jedynie proste zarejestrowanie istniejącego prawa, lecz w niektórych (nielicznych, to prawda) wypadkach ma charakter konstytutywny, przesądzając o powstaniu danego prawa (przede wszystkim hipoteki - art. 67 u.k.w.h.). Takie postępowanie pozostaje ponadto w sprzeczności z ekonomią procesową, bowiem powoduje, że sąd musi najpierw z pełną świadomością uwzględnić wniosek o wpis, który z uwagi na okoliczności znane sądowi urzędowo jest niezgodny z obowiązującym prawem po to, aby następnie zainteresowany i uprawniony podmiot mógł wszcząć kolejne postępowanie, tym razem procesowe, na podstawie art. 10 u.k.w.h. Prowadzi to nie tylko do obciążenia sądu koniecznością podwójnego rozpatrywania tych samych okoliczności, ale ponadto generuje dodatkowe koszty zarówno po stronie Państwa, jak i zainteresowanego podmiotu (uczestnika postępowania wieczystoksięgowego albo uprawnionej osoby trzeciej), który zostaje zmuszony do wytoczenia kolejnej sprawy sądowej i to w trybie procesu. Ponadto przywołana koncepcja prowadzi do przerzucenia wyłącznie na obywateli ciężaru realizacji zasady wynikającej z art. 2 u.k.w.h., to jest zapewnienia, aby księga wieczysta odzwierciedlała prawidłowo stan prawny nieruchomości.

O nieracjonalności założenia wąskiej kognicji sądu wieczystoksięgowego, sprowadzającej jego rolę do funkcji ewidencyjno-rejestracyjnej świadczy również cała, sygnalizowana wyżej, linia orzecznicza, w istocie dokonująca w różnych obszarach rozszerzającej wykładni przepisu art. 626⁸ § 2 k.p.c. w tym właśnie celu, aby wyeliminować przypadki czysto automatycznych decyzji sądu wieczystoksięgowego. Podkreślenia wymaga, że ocena zgodności art. 626⁸ § 2 k.p.c. z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, dokonana przez Trybunał Konstytucyjny w sprawie o sygn. SK 1/06 opierała się między innymi na założeniu, iż sąd wieczystoksięgowy nie dokonuje jedynie formalnej kontroli treści wniosku i załączonych doń dokumentów, lecz ma również w ograniczonym zakresie kompetencje do dokonania oceny materialnoprawnych podstaw wniosku.

Słusznie wskazuje J. Dominowska („Zakres merytorycznego badania wniosku o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym”, Państwo i Prawo 5/2007, str. 86), że już istniejąca niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie może być usunięta w wyniku postępowania wieczystoksięgowego o dokonanie wpisu, a jedynie w drodze powództwa o usunięcie niezgodności na podstawie art. 10 u.k.w.h. Jednakże art. 10 u.k.w.h. „nie dotyczy sytuacji, w której niezgodności jeszcze nie ma, a powstanie właśnie wtedy, gdy

sąd nie przeprowadzi właściwego badania wniosku o wpis i dołączonych do niego dokumentów.” Autorka wyjaśnia, że celem sformułowanego w art. 626⁸ § 2 k.p.c. ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego jest przede wszystkim to, aby nie stał się on sądem rozstrzygającym merytorycznie kwestie własności i to jako kwestie prejudycjalne dla dokonania wpisu. W tym tylko sensie wpis do księgi wieczystej ma być formalnością dopełnianą już po merytorycznym rozstrzygnięciu problemu własności.

Istnieje szereg innych okoliczności, niewykłających sądu w spór co do prawa własności, które mogą być samodzielnie ocenione przez sąd w ramach postępowania wieczystoksięgowego w oparciu o fakty znane sądowi urzędowo, po to aby ewentualny wpis nie prowadził do skutków sprzecznych z powszechnie obowiązującym prawem. Przykładowo, w oparciu o treść ksiąg wieczystych prowadzonych przez ten sam sąd wieczystoksięgowy, możliwa jest kontrola, czy wniosek o wpis hipoteki nie narusza tych regulacji, które nakazują co do zasady zabezpieczenie jednej oznaczonej wierzytelności na jednej tylko nieruchomości (art. 65 u.k.w.h.), czy wpis zgodny z wnioskiem nie doprowadzi do pogwałcenia zakazu łącznego obciążania kilku nieruchomości hipoteką przymusową (art.111¹ ust. 1 u.k.w.h.) albo czy w konkretnej sprawie nie dochodzi do nadzabezpieczenia (przykładowo, w jednej ze spraw badanych w Biurze Rzecznika Praw Obywatelskich poprzez uwzględnienie wszystkich wniosków o wpis hipotek wierzyciel uzyskał zabezpieczenie hipoteczne w wysokości 450 % wartości dochodzonej wierzytelności, chociaż analiza treści ksiąg wieczystych prowadzonych przez ten sam sąd pozwoliłaby na urzędowe stwierdzenie faktu nadzabezpieczenia).

W literaturze sygnalizuje się również, że „kształt postępowania wieczystoksięgowego opiera się na założeniu, że sytuacje niemieszczące się w jego ramach mogą zostać rozpoznane w innym postępowaniu, w szczególności wszczętym na podstawie powództwa z art. 10 u.k.w.h. albo art. 189 k.p.c.(...) Takie założenie może okazać się błędne, gdyż mogą wystąpić sytuacje, które nie mieszczą się w ramach kognicji sądu wieczystoksięgowego a jednocześnie nie ma możliwości zastosowania „zaworów bezpieczeństwa” w postaci art. 10 u.k.w.h. bądź innych przepisów prawa. Wówczas sprawa „wraca” do właściwości sądu wieczystoksięgowego, który musi ją rozpoznać bez ograniczeń przewidzianych w art. 626² i 929⁸ k.p.c.”. Pogląd ten został zaprezentowany na tle problemu z rozpoznaniem wniosku o założenie księgi wieczystej opartego wprost na treści art. 713 Kodeksu Napoleona – brak księgi wieczystej wyklucza zastosowanie w takim przypadku art. 10 u.k.w.h., zaś ze względu na możliwy brak elementu sporności w sprawie wykluczone będzie przeprowadzenie innego postępowania procesowego celem wykazania prawa własności w sposób wiążący dla sądu wieczystoksięgowego (Ł. Węgrzynowski, „Przepis art. 713 Kodeksu Napoleona jako podstawa wpisania prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej”, *Przeгляд Sądowy* 2014/6/49). Ł. Węgrzynowski wskazuje, że „nie należy postrzegać postępowania wieczystoksięgowego jako postępowania w pełni hermetycznego. W orzecznictwie sądowym i doktrynie dopuszcza się (...) ograniczoną stosowalność innych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, trafnie

akcentując, że przynajmniej niektóre zmiany w treści regulacji prawnej postępowania wieczystoksięgowego, w porównaniu z dawną treścią ustawy o księgach wieczystych i hipotece, wynikają właśnie z umieszczenia przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym w Kodeksie. Stąd też przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym powinny być interpretowane w kontekście wynikającym z innych przepisów Kodeksu, choć oczywiście stopień oddziaływania tych ostatnich na proces interpretacji może być różny”.

Warto także zwrócić uwagę, że przyjęcie koncepcji wąskiego ujmowania zakresu kognicji sądów wieczystoksięgowych może stać się jedną z przyczyn zagrożenia interesów nie tylko uczestników postępowania, ale też osób trzecich – np. członków spółdzielni mieszkaniowych, w przypadku, gdy wpisy dotyczą nieruchomości stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej. Ujawnia się to najbardziej jaskrawo w sytuacji, gdy hipoteka została ustanowiona na nieruchomości, obciążonej ograniczonymi prawami rzeczowymi - spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokali, a po jej wpisaniu do księgi wieczystej doszło do ogłoszenia upadłości spółdzielni. W takiej bowiem sytuacji może dojść do przekształcenia z mocy samego prawa spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo własności (art. 17¹⁸ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 1222), a następnie do przekształcenia się hipoteki obciążającej nieruchomość w hipotekę łączną obciążającą wszystkie wyodrębnione lokale (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26.06.2014r., II CSK 550/13, LEX nr 1487086). Skoro zatem wpis hipoteki może mieć tak daleko idące skutki, oddziałujące wprost na sferę majątkową osób trzecich, to wydaje się, że sąd wieczystoksięgowy powinien mieć możliwość skontrolowania zgodności wnioskowanego wpisu z obowiązującym prawem także w konfrontacji z faktami, które są temu sądowi znane urzędowo.

W związku z przedstawionymi rozbieżnościami w orzecznictwie Sądu Najwyższego, dotyczącymi kwestii, czy w ramach kognicji wyznaczonej przez treść art. 626⁸ § 2 k.p.c. sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w oparciu o fakty znane mu z urzędu, w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich konieczne stało się ich rozstrzygnięcie przez Sąd Najwyższy. Z tego powodu Rzecznik Praw Obywatelskich wnoszą jak na wstępie.

Załączniki:

1. 6 odpisów wniosku