

Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)

Sędzia SN Iwona Koper

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sędzia SN Lech Walentynowicz

Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 16 grudnia 2009 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego we wniosku z dnia 20 lipca 2009 r.:

„Czy przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydujące znaczenie ma zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. stan rzeczy z chwili orzekania, czy też – wobec szczególnego charakteru postępowania o wpis w księdze wieczystej – należy na podstawie art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.) w związku z art. 192 pkt 3, art. 13 § 2, art. 626⁶ § 1 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. uznać, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku?”

podjął uchwałę:

Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu

i nadał jej moc zasady prawnej.

Uzasadnienie

Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, działając na podstawie art. 60 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) i

powołując się na rozbieżności w orzecznictwie, wystąpił z wnioskiem o rozpoznanie przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego przedstawionego w części wstępnej uchwały.

Przedstawił, że m.in. w uchwałach Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 (OSNC 1994, nr 12, poz. 235), z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94 ("Monitor Prawniczy" 1995, nr 11, s. 336), postanowieniach z dnia 20 marca 1998 r., I CKN 541/97 (nie publ.), z dnia 13 grudnia 2001 r., IV CKN 369/01 (OSNC 2002, nr 10, poz. 126), z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02 (nie publ.), z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 307/05 (nie publ.), z dnia 6 maja 2005 r., II CK 683/04 ("Izba Cywilna" 2006, nr 5, s. 53), z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04 ("Izba Cywilna" 2005, nr 12, s. 55), z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 1770/00, (nie publ.) i z dnia 23 września 1998 r., II CKN 720/97 (nie publ.) reprezentowany jest pogląd, iż art. 316 § 1 k.p.c. stosuje się odpowiednio do postępowania wieczystoksięgowego. Wobec deklaratywnego, a nie konstytutywnego charakteru wpisu przeniesienia prawa własności w księdze wieczystej, ochrona wierzycieli hipotecznych może być zapewniona jedynie przez jak najszybszy wpis hipoteki. Kolejność rozpoznania wniosków o wpis ma tylko walor porządkujący, natomiast nie spełnia funkcji zabezpieczającej. Rozpoznanie wniosków w kolejności wpływu stanowi jedynie postulat, którym sądy mogą, ale nie muszą się kierować. Jeżeli w toku postępowania wieczystoksięgowego doszło do zbycia prawa, od którego istnienia zależy objęty wnioskiem wpis innego prawa, to ze względu na potrzebę uzgodnienia stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, taki fakt nie może nie zostać wzięty pod uwagę; stosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. jest w takim wypadku wyłączone. Tej zasady nie może modyfikować art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."), gdyż czym innym jest wynikająca z tego przepisu moc wsteczna wpisu, a czym innym ocena zasadności wniosku o wpis, czyli dopuszczalności wpisu.

Pogląd odmienny Sąd Najwyższy wyraził w postanowieniach z dnia 2 grudnia 1997 r., II CKN 484/97 (OSNC 1998, nr 6, poz. 98), z dnia 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/08 (nie publ.), z dnia z dnia 23 października 1996 r., I CKU 13/96 (nie publ.), z dnia 24 września 2004 r., I CK 365/04 (nie publ.) i z dnia 30 października 2008 r., IV CSK 115/08 (nie publ.) oraz w uchwale z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08 (OSNC 2009, nr 6, poz. 82). U jego podłoża legło założenie, że

kolejność rozpoznawania wniosków wynikająca z art. 626⁶ § 1 i art. 626⁷ § 1 k.p.c. w związku z art. 8 u.k.w.h. nie ma tylko charakteru postulatywnego. Ze względu na konstytucyjną zasadę równości, naruszenie zasady rozpoznawania wniosków w kolejności ich wpływu do sądu nie może pozbawić znaczenia prawnego wniosku, który wpłynął wcześniej, lecz nie został załatwiony przed wnioskiem złożonym później. Ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądu wieczystoksięgowego, przewidując odpowiednie środki prawne w postaci ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.) oraz powództwa o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 u.k.w.h.). Decydujące znaczenie powinien mieć stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu; twierdzenie przeciwne, oparte na rygorystycznym odczytaniu art. 316 § 1 k.p.c., pozbawia art. 29 u.k.w.h. praktycznego znaczenia. Ponadto nie ma istotnych powodów, dla których nie byłoby możliwe, w ramach postępowania wieczystoksięgowego, stosowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Zdaniem Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego, w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd rozpoznający wniosek o wpis powinien brać pod uwagę nie stan rzeczy z chwili orzekania, lecz z chwili złożenia wniosku. Pewność i bezpieczeństwo obrotu w wystarczającym stopniu chronią instytucje ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego oraz wzmianki o wniosku (art. 8 u.k.w.h.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedstawione przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego zagadnienie prawne dotyczące kwestii, czy przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydujące znaczenie ma stan rzeczy w chwili orzekania (art. 316 § 1 k.p.c.), czy też wobec szczególnego charakteru postępowania o wpis decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, ujawniło się w orzecznictwie w sprawach, w których rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki przymusowej następuje po rozporządzeniu przez dłużnika prawem własności nieruchomości lub prawem użytkowania wieczystego.

Stanowisko, że wniosek o wpis hipoteki przymusowej nie może być przez sąd wieczystoksięgowy uwzględniony, jeżeli w chwili wpisu dłużnik nie jest już właścicielem (bądź użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, którą zbył po złożeniu wniosku o wpis hipoteki, Sąd Najwyższy zajął w uchwałach z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 72/94 i z dnia 9 marca 1995 r., III CZP 149/94, oraz w postanowieniach z dnia 16 maja 1997 r., III CKU 66/97, z dnia 20 marca 1998 r., I

CKN 541/97, z dnia 13 grudnia 2001 r., I CKN 369/01, z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02 i z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 245/02. Stanowisko to wywiódł z art. 109 u.k.w.h., według którego wpis hipoteki przymusowej następuje przeciwko takiemu właścicielowi nieruchomości, który jest dłużnikiem wnioskodawcy, oraz z art. 626⁸ § 2 k.p.c. (uprzednio art. 46 u.k.w.h.), nakładającego na sąd wieczystoksięgowy obowiązek badania, czy wpis hipoteki następuje przeciwko takiemu właśnie właścicielowi. Przyjął, że w postępowaniu wieczystoksięgowym ma zastosowanie – w związku z art. 13 § 2 k.p.c. – art. 316 k.p.c., co oznacza, że sąd dokonuje wpisu na podstawie stanu faktycznego i prawnego z chwili orzekania, a więc przeniesienie własności nieruchomości przez dłużnika nie może być pominięte także wówczas, gdy nastąpiło po złożeniu wniosku o wpis hipoteki. Wprawdzie ustawa o księgach wieczystych i hipotece normuje pewne kwestie samodzielnie, wyłączając stosowanie w tym zakresie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, niemniej nie zawiera przepisu, z wyjątkiem art. 47 u.k.w.h., który wyklucza stosowanie art. 316 § 1 k.p.c.

Do stanowiska odmiennego nie prowadzi art. 29 u.k.w.h., stanowiący, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od dnia złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w wypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od dnia wszczęcia tego postępowania. Czym innym jest wynikająca z przytoczonego przepisu moc wsteczna wpisu, a czym innym ocena zasadności wniosku o wpis, czyli dopuszczalności wpisu; moc wsteczna wpisu, będąc jedną z zasad postępowania wieczystoksięgowego, oznacza tylko, że powstanie skutków prawnych wpisu jest wcześniejsze niż chwila orzekania. Zasada ta ma znaczenie przy określaniu pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej oraz ujawnionych w tej księdze praw osobistych i roszczeń (art. 12 i 20 u.k.w.h.); dotyczy dokonanego wpisu, a więc takiego, którego dopuszczalność została już poddana ocenie sądu. Dopiero dokonany wpis wywołuje skutki wsteczne w zakresie, o którym mowa w art. 29 u.k.w.h.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 346/02, Sąd Najwyższy – dzieląc tezę o potrzebie odpowiedniego stosowania art. 316 § 1 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym – zwrócił uwagę na dwa aspekty związane z wzajemną relacją kolidujących wniosków o wpis w księdze wieczystej. Po pierwsze, znaczenie decydujące dla możliwości uwzględnienia wniosku może mieć kolejność, w jakiej jest on rozpatrywany. Decyduje ona zwłaszcza wtedy, gdy

wpis ma charakter konstytutywny. Sądy wieczystoksięgowe wprowadzić powinny kierować się kolejnością wpływu wniosków, jednak jest to jedynie postulat, a nie wymaganie ustawowe wynikające z art. 626⁶ i 626⁷ k.p.c. (dawniej: art. 44 i 45 u.k.w.h.). Po drugie, ze względu na jedynie odpowiednie stosowanie w postępowaniu nieprocesowym przepisów o procesie (art. 13 § 2 k.p.c.), należy wykluczyć powoływanie się na art. 192 pkt 3 k.p.c. w tych przypadkach, w których wpis prawa w księdze wieczystej zależy od ujawnienia w niej zbycia innego prawa. Sąd Najwyższy podniósł ponadto, że postępowanie wieczystoksięgowe ma szczególny charakter i powinno zmierzać do ujawnienia w księdze wieczystej stanu aktualnego, zgodnego z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Częściowo zbieżny z tym orzeczeniem tok rozumowania legł u podstaw postanowień Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 307/05, z dnia 6 maja 2005 r., II CK 683/04, z dnia 4 lutego 2005 r., I CK 512/04, z dnia 14 lutego 2003 r., IV CKN 1770/00 oraz z dnia 23 września 1998 r., II CKN 720/97. Zauważono w nich, że art. 626⁶ k.p.c. nie rozstrzyga o kolejności rozpoznania wniosków, lecz o ich kolejności w ogóle. Kierowanie się tą kolejnością nie jest nakazem ustawowym. W postępowaniu o wpis w księdze wieczystej nie stosuje się art. 8 u.k.w.h. Z kolei skutek wsteczny wpisu wynikający z art. 29 u.k.w.h. jest związany tylko z takim wpisem, który jest dopuszczalny w chwili jego dokonania.

Przeciwnie stanowisko wynika z kilku orzeczeń Sądu Najwyższego, wśród których w pierwszej kolejności należy wskazać uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08, nawiązującą do stanowiska wyrażonego w postanowieniach Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/08, z dnia 23 października 1996 r., I CKU 13/96, z dnia 24 września 2004 r., I CK 365/04, z dnia z 30 października 2008 r., IV CSK 115/08, że przeniesienie prawa własności nieruchomości i dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej (a także innego wpisu o charakterze konstytutywnym) na podstawie wniosku złożonego wcześniej.

Sąd Najwyższy stwierdził, że sąd rozpoznający wniosek o wpis hipoteki, kierując się ściśle dyrektywą ustawową zawartą w art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie ma podstaw do „badania”, a więc i uwzględniania jako podstawy orzekania, wniosku nabywców nieruchomości o wpis w dziale II oraz dołączonych do niego dokumentów, w tym umowy sprzedaży, mimo że zawarta w formie aktu notarialnego w zasadzie przenosi własność. Podzielenie stanowiska co do skutków

niezachowania przez sąd zasady kolejności rozpoznawania wniosków o wpis oraz rygorystycznego uznawania zdarzeń prawnych zaszytych już po złożeniu wniosku prowadziłoby do pozbawienia treści normatywnej przepisów o hipotecznym zabezpieczeniu wierzytelności, a w konsekwencji także pozbawienia wierzyciela możliwości zaspokojenia się, gdyż nie zawsze mógłby ubezskuteczyć to zbycie w drodze skargi pauliańskiej na podstawie art. 527 k.c. Jednocześnie stawiałoby niesolidnego dłużnika w bezpodstawnie korzystnej sytuacji, co nie może zyskać aprobaty społecznej. Sąd Najwyższy przyjął, że art. 626⁶ § 1, art. 626⁷ § 1 k.p.c. i art. 8 u.k.w.h. muszą mieć znaczenie dla prowadzenia ksiąg wieczystych, w przeciwnym bowiem razie byłyby zbędne. Przepisy art. 2, 3 i 8 u.k.w.h. oraz art. 626⁶ § 1 i art. 626⁷ § 1 k.p.c. ukierunkowują działalność sądów wieczystoksięgowych w celu zapewnienia księgom wieczystym prawdziwości wpisów i bezpieczeństwa obrotu. *Ratio legis* i ranga wymienionych przepisów prowadzi do wniosku, że nabywca nieruchomości po ujawnieniu wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej nie może zasłaniać się nieznajomością tego wniosku i musi się liczyć z tym, że stan prawny nieruchomości może ulec zmianie.

Poza tym Sąd Najwyższy uznał potrzebę stosowania przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 192 pkt 3 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Podkreślił, że w przepisach o postępowaniu nieprocesowym, w tym też w przepisach o postępowaniu wieczystoksięgowym, nie ma regulacji dotyczącej zbycia nieruchomości po wszczęciu postępowania o wpis prawa. W postępowaniu o wpis hipoteki przymusowej występują przeciwstawne interesy wierzyciela i dłużnika. Te same zatem racje, które przemawiają za ochroną strony w razie zbycia przedmiotu sporu, przemawiają za ochroną wierzyciela w razie zbycia nieruchomości w toku postępowania o wpis hipoteki przymusowej. Zbycie nieruchomości w toku postępowania o wpis hipoteki przymusowej, a więc po uczynieniu wzmianki o wpisie pozostaje bez znaczenia dla dalszego biegu postępowania, a wpis odniesie skutek wobec nabywcy. Za takim rozwiązaniem przemawia też nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece wprowadzona ustawą z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635), polegająca na przeniesieniu przepisów dotyczących postępowania wieczystoksięgowego zamieszczonych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece do kodeksu postępowania cywilnego po ich

zmodyfikowaniu. Gdyby więc wolą ustawodawcy było wyłączenie stosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym, stanowiącym szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego, to dałby temu wyraz w treści tych przepisów. Skoro tego nie uczynił, nie można zakładać, że jest to wynikiem przeoczenia.

Analiza prezentowanych orzeczeń daje podstawy do stwierdzenia, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwa rozbieżne stanowiska co do potrzeby stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 i art. 192 pkt 3 k.p.c. Rozstrzygnięcie tej kwestii wymaga określenia kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Decydujące znaczenie ma art. 626⁸ k.p.c., który wskazuje wyraźnie na rolę sądu wieczystoksięgowego inną niż rola sądu orzekającego w procesie. Z § 1 tego artykułu wynika, że wpis do księgi wieczystej dokonywany jest jedynie w granicach wniosku, kluczowe znaczenie ma jednak § 2, stanowiący, iż rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Poza tym z § 3 wynika, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym z urzędu bada jedynie zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia. Stosownie do § 4, rozpoznając wniosek o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, sąd ponadto dokonuje z urzędu sprawdzenia danych wskazanych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia. Z kolei § 5 wskazuje konsekwencje niezgodności danych, o których mowa w § 3 i § 4; niezgodność taka stanowi przeszkodę do dokonania wpisu. Artykuł 626⁸ k.p.c. zawiera zatem pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego; nie tylko postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c.

Nie stanowi argumentu za stosowaniem w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c. fakt, że postępowanie to nie zawiera regulacji, która wyłącza stosowanie przewidzianej w tym przepisie zasady orzekania. Z art. 626⁸ § 2 k.p.c. wynika, że skoro sąd prowadzący księgi wieczyste ocenia jako materiał dowodowy jedynie dokumenty, to tylko dokumenty mogą stanowić podstawę wpisów; innym

materiałem dowodowym sąd nie dysponuje i nie może dysponować. Sąd prowadzący księgę wieczystą nie jest powołany do przeprowadzania dowodów i rozstrzygania sporów. Do jego kognicji nie należy rozstrzyganie sporów z zakresu prawa własności i innych praw, jeżeli treść ujawniona w księdze wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem tej księgi, stosowanie więc w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c. jest nieuzasadnione. Skoro sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania dowodowego, z wyjątkiem dowodu z dokumentów, to nie ma odpowiedniego zastosowania art. 316 § 1, zgodnie z którym sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Dokumenty stanowiące podstawę wpisu składane są równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku.

Nie jest też przekonujący argument, że stosowanie art. 316 § 1 k.p.c. jest niezbędne w systemie, w którym księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, gdyż zmiany w prawie własności nieruchomości następują pozaksięgowo, a ich ujawnienie w księdze wieczystej ma charakter deklaratoryjny. Rzeczywisty stan prawny nieruchomości, przez który należy rozumieć stan zgodny z prawem materialnym bada się w postępowaniu o uzgodnienie stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ale nie jest to postępowanie prowadzone w trybie nieprocesowym, lecz postępowanie procesowe. Sąd wieczystoksięgowy nie może we własnym zakresie rozstrzygać o tym, o czym powinien orzec wstępnie sąd procesowy. Konsekwentnie należy przyjąć, że ustawodawca nie wyposażył sądu wieczystoksięgowego w możliwość ustalania stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, a zatem sąd ten związany jest chwilą złożenia wniosku o wpis.

Reasumując, wpis do księgi wieczystej może nastąpić jako łączny rezultat złożenia i zbadania wniosku, dokumentów i treści księgi wieczystej; od daty prawidłowego złożenia wniosku liczą się skutki prawne dokonanego na jego podstawie wpisu. Przedmiotem posiedzeń jest badanie dokumentów przedłożonych przez wnioskodawcę i treści księgi wieczystej. Oznacza to, że dokonanie wpisu na podstawie dokumentów nie dołączonych do wniosku stanowi przekroczenie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego. Przeprowadzenia przez sąd wieczystoksięgowy własnych dowodów i dokonywania na ich podstawie własnych ustaleń nie może usprawiedliwiać art. 34 u.k.w.h., który dla ujawnienia właściciela

dopuszcza wykazanie odpowiednimi dokumentami następstwa prawnego po osobie wpisanej jako właściciel. Przepis ten nie zmienia kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz kognicji sądu drugiej instancji rozpoznającego apelację od wpisu, co znajduje potwierdzenie również w art. 626² § 4 k.p.c., który analizowany łącznie z art. 626⁸ § 2 k.p.c. pozwala na uznanie, że w razie stwierdzenia jakichkolwiek niezgodności pomiędzy treścią księgi wieczystej a załączonymi do niej dokumentami, prowadzącymi do ustalenia, iż nastąpiła zmiana w prawie własności, sąd powinien zwrócić wniosek i dokonać wpisu ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.). (...)

Artykuł 316 § 1 k.p.c. umożliwia i nakazuje sądowi rozpoznającemu sprawy w procesie ocenę całokształtu stanu rzeczy przed wydaniem wyroku, podczas gdy sąd wieczystoksięgowy ma badać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej.

Trafnie zaznaczono w uzasadnieniu zagadnienia prawnego, że nie można zgodzić się z poglądem, iż art. 316 § 1 k.p.c. bez żadnych wyjątków – nawet w procesie – wyznacza podstawy orzekania przez sąd. Jest to tym bardziej nie do przyjęcia w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym ten przepis mógłby mieć zastosowanie jedynie odpowiednio, zwłaszcza w tych przypadkach, w których wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny, a nie deklaratoryjny. Gwarantowana przez instytucję ksiąg wieczystych ochrona pewności i bezpieczeństwa obrotu byłaby złudna, gdyby oddalenie wniosku o wpis ze względu na przewłaszczenie nieruchomości na osobę trzecią miało sankcjonować nieuczciwą praktykę polegającą na zbywaniu nieruchomości przez dłużnika przed konstytutywnym wpisem hipoteki zabezpieczającej wierzytelność. Stosowanie art. 316 § 1 k.p.c. odpowiednio, czyli z modyfikacjami wynikającymi z odrębnego niż w procesie celu postępowania wieczystoksięgowego, nie znajduje uzasadnienia również dlatego, że właściwe, szczególne i odpowiadające charakterowi postępowania wieczystoksięgowego unormowania zawarte są w art. 626⁸ k.p.c. Istnienie tego przepisu jako przepisu szczególnego w sprawach wieczystoksięgowych wyklucza możliwość stosowania art. 316 k.p.c. wtedy, gdy np. nastąpiło zbycie nieruchomości uniemożliwiające wpis hipoteki, której wniosek został złożony wcześniej. Uprawnienia tego sądu w zakresie badania stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, której dotyczy wniosek, są w sposób wyczerpujący wyliczone w art. 626⁸ § 2-4 k.p.c.

Z kognicją sądu wieczystoksięgowego ściśle wiąże się kwestia kolejności rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej. W związku z tym art. 626⁸ k.p.c. musi być analizowany łącznie z art. 626⁶ § 1 k.p.c., stanowiącym, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu. W myśl art. 626⁶ § 2 k.p.c., wnioski, które wpłynęły w tej samej chwili, są uważane za złożone równocześnie. Jeżeli na podstawie złożonych dokumentów sąd stwierdza zmianę w prawie własności, stosuje art. 626¹³ k.p.c., czyli z urzędu dokonuje ostrzeżenia. W ten sposób ustawodawca celowo ograniczył kognicję sądu wieczystoksięgowego; wprowadzając środek prawny w postaci ostrzeżenia (art. 626¹³ § 1 k.p.c.) wyraził 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 nieruchomości (art. 10 u.k.w.h.).

Wytoczenie tego powództwa jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodność taka nie może zostać osiągnięta przez czynności sądu wieczystoksięgowego, polegające na załatwianiu wniosków wbrew kolejności ich złożenia lub na dokonywaniu samowolnej, pozbawionej podstaw prawnych oceny, czy przyjąć stan prawny z chwili orzekania o wpisie, czy z chwili złożenia wniosku. Takich wątpliwości sąd wieczystoksięgowy nie może rozstrzygać, dlatego decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Przyjęcie innej chwili jako miarodajnej dla oceny stanu prawnego nieruchomości prowadziłoby do pozbawienia znaczenia art. 626⁶ § 1 k.p.c.

Nie można podzielić poglądu, że art. 626⁶ § 1 k.p.c. ma tylko znaczenie postulatu. Gdyby tak było, nie miałby żadnego znaczenia prawnego art. 626⁷ § 1 k.p.c., stanowiący, że wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Wzmianka o wniosku ma istotne znaczenie, ponieważ poza zachowaniem miejsca dla wpisu, którego dokonania wnioskodawca żąda, wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.), decyduje o chwili

rozstrzygającej o przyjęciu dobrej bądź złej wiary (art. 6 ust. 3 u.k.w.h.) i powoduje, że ujawnione w księdze prawo, którego wniosek i wzmianka dotyczy, nie korzysta już z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.).

Wnioski o wpis do księgi wieczystej są rejestrowane w dzienniku ksiąg wieczystych, jest zatem oczywiste, że wpis powinien nastąpić bezzwłocznie, ze wskazaniem dnia, godziny i minuty wpływu wniosku (art. 626⁶ § 1 k.p.c.). Opieszałość w tym zakresie może narazić uczestników obrotu nieruchomościami na niepowetowaną szkodę, dlatego niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku (wzmianka o wniosku – art. 626⁷ § 2 k.p.c.).

Kierowanie się kolejnością złożenia wniosków o wpis do księgi wieczystej należy uznać za nakaz ustawowy, a nie tylko postulat także dlatego, że gdyby było inaczej, w art. 626⁶ § 1 k.p.c. ustawodawca użyłby słowa „może”, dzięki czemu o kolejności wniosku o wpis mogłaby rozstrzygać chwila wpływu do właściwego sądu, a dowolność sądu wieczystoksięgowego w zakresie rozpoznawania poszczególnych wniosków o wpis do księgi wieczystej zyskałaby podstawę prawną. Wobec jednak kategorycznego brzmienia art. 626⁶ § 1 k.p.c. sąd nie może, w razie stwierdzenia, że złożone wnioski wzajemnie się wykluczają, dowolnie wybierać, który z nich nadaje się do wpisu, a który, w wyniku pozytywnego załatwienia poprzedniego, do księgi wpisany już nie zostanie. Sąd ma obowiązek dokonać wpisu wniosku wcześniejszego; jeżeli okaże się, że kolejny złożony wniosek nie może już zostać wpisany, sąd – stosownie do art. 626⁹ k.p.c. – oddala wniosek o wpis.

Zachowanie kolejności rozpoznania wniosków o wpis nie usuwa groźby uniemożliwienia przez dłużnika realizacji ochrony interesu wierzyciela hipotecznego przez ustanowienie hipoteki przymusowej, niemniej jednak kolejność dokonywania wpisu według kolejności wpływu wniosku do sądu ma znaczenie podstawowe, gdyż porządkuje działania sądu wieczystoksięgowego i – wraz z szybkością dokonywania wpisów – spełnia funkcję zabezpieczającą wierzyciela przed pozbyciem się majątku przez dłużnika dokonanych pomiędzy ustanowieniem hipoteki a jej wpisaniem do księgi wieczystej, a tym samym chroni wierzyciela przed czynnościami dłużnika, zmierzającymi do usunięcia majątku spod egzekucji. Naruszenie tej kolejności przez sąd może stać się podstawą do zakwestionowania prawidłowości dokonanego wpisu.

Zasada równości stron oraz podległości ustawom zakazuje sądowi traktowania art. 626⁶ § 1 i 2 k.p.c. jako przepisu o charakterze czysto postulatycznym (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2004 r., I CK 365/04). 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 uwzględnianie 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.

Poza tym art. 228 § 2 k.p.c. stanowi, że fakty znane sądowi urzędowo nie wymagają dowodu, jednakże sąd na rozprawie powinien zwrócić na nie uwagę stron. Fakty te powinny zatem zostać przytoczone na rozprawie w celu umożliwienia stronom wypowiedzenia się co do nich. Powołanie w uzasadnieniu orzeczenia faktów znanych sądowi z urzędu, które nie były przedmiotem rozprawy, jest naruszeniem art. 228 k.p.c.; ponieważ wnioski w postępowaniu wieczystoksięgowym są rozpoznawane na posiedzeniu niejawnym, to w wypadku zamiaru sądu powołania się na fakty znane mu urzędowo, konieczne byłoby wyznaczenie rozprawy (art. 148 § 2 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.), co naruszałoby zasadę rozpoznawania spraw w postępowaniu wieczystoksięgowym na posiedzeniu niejawnym (art. 626¹ § 1 k.p.c.). W tej sytuacji nie jest przekonujący argument, że zamierzeniem ustawodawcy było zastąpienie pominiętego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. przepisem art. 228 k.p.c.

Gwarancja pełnej ochrony wierzyciela ustanawiającego hipotekę przymusową zależy także, co wymaga podkreślenia, od uniezależnienia wpisu tej hipoteki od dalszego przysługiwania dłużnikowi osobistemu własności podlegającej obciążeniu nieruchomości. Wychodząc z tego założenia Sąd Najwyższy przyjął również art. 192 pkt 3 k.p.c. za podstawę prawną stanowiska zajętego w uchwale z dnia 29 kwietnia 2008 r., III CZP 17/08, że przeniesienie prawa własności nieruchomości i

dokonanie w księdze wieczystej wpisu na rzecz nabywcy nie stanowi przeszkody do wpisu hipoteki przymusowej na podstawie złożonego wcześniej wniosku. Uznał zatem potrzebę odpowiedniego stosowania przez sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 192 pkt 3 k.p.c., według którego zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy jej bieg. Istota tej regulacji polega na tym, aby wyrok mógł odnieść bezpośredni skutek również wobec nabywcy. Wynika z niej zasada, że dokonywane po wszczęciu postępowania rozporządzenie rzeczą objętą sporem nie ma wpływu na dalszy tok postępowania. Brak jakichkolwiek podstaw jurydycznych do niestosowania tej zasady w postępowaniu wieczystoksięgowym, a więc także w postępowaniu o wpis hipoteki. W związku z odpowiednim stosowaniem art. 192 pkt 3 k.p.c. należy jedynie przyjąć, że chwilą, po której zbycie nieruchomości nie ma wpływu na dalszy bieg postępowania, jest chwila wpisu w księdze wieczystej wzmianki o wniosku, od tego bowiem czasu nikt nie może zasłaniać się nieznaną dokonanej wzmianki (art. 2 zdanie drugie *in fine* u.k.w.h.).

Za odpowiednim stosowaniem art. 192 pkt 3 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym przemawia też okoliczność, że zasada stabilizacji postępowania obowiązuje zarówno na etapie postępowania rozpoznawanego, jak i egzekucyjnego. W świetle art. 930 k.p.c., jeżeli rozporządzenie nieruchomości polega na jej zbyciu, na potrzeby egzekucji przyjmuje się swoistą fikcję prawną, polegającą na uznawaniu dłużnika w dalszym ciągu za właściciela nieruchomości, mimo że zrealizował się skutek prawnorzeczowy umowy, polegający na przeniesieniu własności nieruchomości na nowego nabywcę. Egzekucję prowadzi się w dalszym ciągu tak, jak gdyby w ogóle nie doszło do zbycia nieruchomości.

Za stanowiskiem, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy istniejący w chwili złożenia wniosku, przemawiają również argumenty konstytucyjne, w tym przede wszystkim konieczność prowadzenia sprawiedliwego postępowania (wieczystoksięgowego). Efektu czytelnych zasad postępowania nie zapewniałaby sytuacja, w której sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonywać wpisów według swego uznania, dowolnie, wbrew kolejności złożenia wniosków o wpis, pomijając chwilę ich złożenia. Bez wątpienia byłoby to naruszenie konstytucyjnych zasad równości i sprawiedliwości. Nie budzi wątpliwości, że wykładnia art. 626⁶ k.p.c. jako postulatu, a nie jako wiążącego sąd ustawowego obowiązku rozpoznawania wniosków według kolejności wpływu do sądu, dawałoby sądowi

wieczystoksięgowemu nadmierną dowolność, powodującą brak u uczestników obrotu pewności prawa i stanu prawnego nieruchomości.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.