

Sygn. akt III CZP 86/15

UCHWAŁA
składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)
SSN Teresa Bielska-Sobkowicz
SSN Jacek Gudowski
SSN Henryk Pietrkowski
SSN Tadeusz Wiśniewski (sprawozdawca)
SSN Mirosława Wysocka
SSN Dariusz Zawistowski

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 25 lutego 2016 r.,
przy udziale prokuratora Prokuratury Generalnej Wojciecha Kasztelana,
po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Rzecznika Praw Obywatelskich
we wniosku z dnia 4 września 2015 r., IV.510.152.2015.KD,

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

podjął uchwałę:

**Sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli
istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania.**

UZASADNIENIE

Przedstawione przez Rzecznika Praw Obywatelskich, na podstawie art. 60 § 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym w związku z art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1997 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich, do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne ma na celu wyjaśnienie, czy sąd wieczystoksięgowy może odmówić dokonania wpisu w księdze wieczystej wówczas, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania, powodująca, że dokonanie wpisu prowadziłoby do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Wątpliwości związane z przedstawionym zagadnieniem wyłoniły się w związku z obecnym sformułowaniem art. 626^b § 2 k.p.c., który określając kognicję sądu wieczystoksięgowego, stanowi, że sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten, wprowadzony do kodeksu postępowania cywilnego z dniem 23 września 2001 r. mocą ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy 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; dalej jako „ustawa z dnia 11 maja 2001 r.”), jest dosłownym powtórzeniem uchylonego tą nowelą art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.; dalej jako „u.k.w.h.”). Na podstawie tej noweli nie włączono jednak do kodeksu postępowania cywilnego przepisu art. 46 ust. 2 u.k.w.h., według którego, postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób.

W odniesieniu do powstałych wątpliwości zarysowały się w doktrynie dwa przeciwstawne stanowiska. Stosownie do pierwszego, niewłączenie do kodeksu postępowania cywilnego odpowiednika art. 46 ust. 2 u.k.w.h. stanowi celowe ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego, według drugiego natomiast - zamiarem ustawodawcy nie było ograniczenie kognicji sądu rozpoznającego sprawy o wpis do księgi wieczystej, lecz przeniesienie do kodeksu postępowania cywilnego regulacji, która stanowiłaby tylko

powtórzenie unormowania przewidzianego w art. 228 § 2, było zbędne, skoro unormowanie to ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym na podstawie art. 13 § 2.

Z uzasadnienia wniosku wynika, że także w orzecznictwie Sądu Najwyższego zauważalne są dwa zapatrywania. Pierwsze, przyjmujące założenie, że rola ksiąg wieczystych, w tym również prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i ich skutki, w sposób istotny rzutuje na zakres kognicji sądu, dopuszcza szerszą aktywność i zakres działania sądu wieczystoksięgowego. Drugie zapatrywanie ujmuje kognicję sądu wieczystoksięgowego wąsko i przeciwstawia się czynieniu ustaleń w postępowaniu o wpis na podstawie innego materiału niż wskazany w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, sąd wieczystoksięgowy może odmówić wpisu w księdze wieczystej, gdy istnieje znana mu urzędowo przeszkoda jego dokonania, umieszczenie bowiem przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym w kodeksie postępowania cywilnego sprawia, że możliwe jest w tym postępowaniu stosowanie art. 228 § 2 w związku z art. 13 § 2. Gdyby zamiar ustawodawcy był inny, to doszłoby do wyraźnego wyłączenia stosowania tego przepisu w tym postępowaniu. Poza tym trudne do zaakceptowania byłoby przyjęcie poglądu, że sąd nie może uwzględnić znanych mu urzędowo faktów nawet w sytuacji, w której wpis do księgi wywoływałby skutki niezgodne z powszechnie obowiązującym prawem. Stałoby to w sprzeczności z zasadą prawdziwości wpisów, która wynika z art. 1 ust. 1, art. 2 i art. 3 u.k.w.h. oraz z zasadą jawności wpisów. Należy odrzucić pogląd, że funkcją postępowania wieczystoksięgowego jest jedynie ewidencjonowanie stanu prawnego nieruchomości, a wszelkie badanie prawdziwości wpisów powinno być dokonywane w ramach postępowania procesowego przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Zajmując takie stanowisko, nie bierze się pod rozwagę faktu, że niekiedy wpis do księgi ma charakter konstytutywny i byłoby sprzeczne z ekonomią procesową świadome dokonywanie przez sąd niezgodnego z prawdą wpisu oraz zmuszanie zainteresowanego uczestnika postępowania do wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wnioskiem Rzecznika Praw Obywatelskich została objęta jedynie wątpliwość co do odmowy dokonania wpisu w sytuacji, gdy przeszkoda do jego dokonania mogłaby prowadzić do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, tymczasem zagadnienie ma walor ogólniejszy i łączy się z pytaniem, czy w każdym wypadku sąd może odmówić dokonania wpisu, jeżeli przeszkoda do jego dokonania ujawni się nie na podstawie czy to dokumentów załączonych do wniosku, czy też treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.), lecz w następstwie wiadomości powziętych przez sąd z urzędu. Przepis art. 626⁹ k.p.c. wskazuje, że oddalenie wniosku o wpis powinno nastąpić zarówno w razie braku podstaw do wpisu, jak i wtedy, gdy istnieją przeszkody do jego dokonania. Sytuacji tych nie można procesowo różnicować, dlatego poszukiwać trzeba odpowiedzi na pytanie o charakterze generalnym, czy w ogóle sąd wieczystoksięgowy może, dostrzegając przeszkodę do dokonania wpisu, uwzględniać fakty znane mu urzędowo, a więc nie tylko wynikające ze źródeł określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Należy przede wszystkim rozważyć, czy przeniesienie na mocy ustawy z dnia 11 maja 2001 r. przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym z ustawy o księgach wieczystych i hipotece do kodeksu postępowania cywilnego doprowadziło do zmiany w zakresie dopuszczalności uwzględniania w tym postępowaniu okoliczności, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu w inny sposób. Wcześniej zasadnicze znaczenie miał art. 46 u.k.w.h., który, jak przyjmowano, określał kognicję sądu wieczystoksięgowego. Według ustępu 1 tego artykułu, rozpoznając sprawę, sąd rejonowy bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych doń dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Porównanie tego przepisu z jego odpowiednikiem z kodeksu postępowania cywilnego wskazuje, że regulacja omawianej kwestii w zasadzie nie uległa zmianie, skoro stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Różnica nie jest istotna, gdyż polega jedynie na tym, że w kodeksie postępowania cywilnego posłużono się zwrotem „rozpoznanie wniosku o wpis”, a nie zwrotem „rozpoznanie sprawy”. Do kodeksu nie włączono natomiast przepisu zawartego w art. 46 ust. 2 u.k.w.h., który przewidywał, że postanowienie

odmawiające dokonania wpisu może opierać się na okolicznościach, które są powszechnie znane lub doszły do wiadomości sądu rejonowego w inny sposób. Taki stan rzeczy sprawił, że po skodyfikowaniu postępowania wieczystoksięgowego w orzecznictwie i doktrynie prawa procesowego doszło do kontrowersji co do przyczyn i następstw tego zaniechania ustawodawczego. Powstało również pytanie, czy celem ustawodawcy było wyłączenie możliwości uwzględnienia przez sąd w postępowaniu o wpis jakichkolwiek innych okoliczności niż wynikające z treści wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej.

Przykładem negatywnej odpowiedzi na to pytanie jest w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 152/01 (OSNC 2004, nr 6, poz. 92) oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10 (nie publ.) i z dnia z 6 kwietnia 2011 r., I CSK 367/10 (nie publ.). Także w uzasadnieniu uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r. - zasady prawnej - III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84) wyrażono pogląd, że 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 do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Sąd Najwyższy przyjął, że art. 626⁸ k.p.c. zawiera pełną regulację przebiegu postępowania wieczystoksięgowego, nie tylko zatem postępowania dowodowego, ale i podstaw orzekania, które w procesie zostały uregulowane w art. 316 § 1 k.p.c. W ramach tej linii orzeczniczej argumentuje się, że jedynym racjonalnym wytłumaczeniem dokonanej zmiany w unormowaniu postępowania wieczystoksięgowego była wola ustawodawcy dalszego ograniczenia kognicji sądu wieczystoksięgowego. W konsekwencji w obowiązującym stanie prawnym wyłączną podstawą ustaleń faktycznych i prawnych sądu wieczystoksięgowego dokonywanych w związku z rozpoznaniem sprawy, a ściślej ujmując związku z rozpoznaniem wniosku o wpis, może być jedynie treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i księgi wieczystej. Podnosi się przy tym, że wprawdzie zgodnie z art. 228 § 2 k.p.c., fakty znane sądowi urzędowo nie wymagają dowodu, jednakże sąd na rozprawie powinien zwrócić na nie

uwagę stron. Fakty te powinny zostać przytoczone na rozprawie w celu umożliwienia stronom wypowiedzenia się co do nich. Ewentualne powołanie się w uzasadnieniu orzeczenia na fakty znane sądowi z urzędu, które jednak nie były przedmiotem rozprawy, oznaczałoby naruszenie art. 228 k.p.c. Jeżeli więc wnioski o wpis 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 podważałoby zasadę rozpoznawania spraw w postępowaniu wieczystoksięgowym na posiedzeniu niejawnym (art. 626¹ § 1 k.p.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraża się także pogląd, że nieinkorporowanie do kodeksu postępowania cywilnego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. nie wyłącza oddalenia wniosku o wpis po uwzględnieniu przez sąd wieczystoksięgowy faktów powszechnie znanych lub znanych sądowi urzędowo, (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2005 r., V CK 54/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 138; por. także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 84/10, Palestra 2012, nr 9-10, s. 121 oraz z dnia 20 października 2011 r., III CSK 322/10, nie publ.). Uzasadniając to zapatrywanie, podkreśla się, że po nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 11 maja 2001 r., w wyniku której postępowanie wieczystoksięgowe wyłączono z ustawy o księgach wieczystych i hipotece i włączono do kodeksu postępowania cywilnego jako postępowanie nieprocesowe z zakresu prawa rzeczowego, powtórzenie treści art. 46 ust. 2 u.k.w.h. było zbędne, skoro podobny przepis znajduje się w kodeksie. W postępowaniu wieczystoksięgowym zastosowanie art. 228 k.p.c. następuje z modyfikacjami uwzględniającymi rodzaj postępowania, a w szczególności to, że sprawy rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym (art. 626¹ § 1 k.p.c.). Z tego właśnie względu odpada powinność sądu zwrócenia stronom na rozprawie uwagi na fakty znane mu urzędowo, co nie oznacza jednak, że fakty te sąd ma zignorować. W orzecznictwie przyjęto, że jeżeli z treści innego wniosku i dołączonych do tego wniosku dokumentów sąd poweźmie wiadomość uzasadniającą odmowę dokonania wpisu objętego wnioskiem rozpoznawanym, to powinien wydać postanowienie odmawiające jego

dokonania (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, nie publ.).

Trzecie zapatrywanie, kompromisowe, jest próbą pogodzenia drugiego stanowiska z konsekwencjami mocy wiążącej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, której nadano moc zasady prawnej. Wskazuje się, że w sprawie wieczystoksięgowej, w której nie występuje konkurencja wniosków złożonych w różnym czasie, sąd rozpoznając je może - w celu zapewnienia w księdze wieczystej prawdziwości wpisów - uwzględnić okoliczności znane mu urzędowo (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, OSNC 2011, nr 1, poz. 12, z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, nie publ. i z dnia 20 marca 2015 r., II CSK 229/14, nie publ.; por. też uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2014 r., II CSK 781/13, OSNC 2015, nr 9, poz. 108.). Niewątpliwie chodzi o specyficzną sytuację, w której dochodzi do konkurencji wniosków o wpis w księdze wieczystej, rozważoną m.in. w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 218/11 (OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 33). W sprawie tej Sąd Najwyższy, w ślad za poglądem wyrażonym w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, przyjął, że kolejność rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej wiąże się ściśle z kognicją sądu wieczystoksięgowego. W związku z tym art. 626⁸ k.p.c. powinien być rozpatrywany łącznie z art. 626⁶ k.p.c., stanowiącym, że o kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma więc stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Sąd Najwyższy we wskazanej uchwale podkreślił, że odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili dokonywania wpisu także okoliczności znanych sądowi z urzędu (art. 228 § 2 k.p.c.), np. ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, kolidowałoby z art. 626⁸ § 2 k.p.c. Poza tym pomijałoby się okoliczność, że w przepisach

o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h.

W opozycji do przytoczonego poglądu Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, przyjął, że przedstawione stanowisko może być miarodajne tylko w sprawach, w których wchodzi w grę konkurencja wniosków i nie powinno ono być rozszerzane na inne postępowania w sprawach o wpis do księgi wieczystej. Przyjęcie odmiennego zapatrywania byłoby sprzeczne z podstawowymi funkcjami ksiąg wieczystych określonymi w art. 1 ust. 1, art. 2 i 3 u.k.w.h., a które ukierunkowują działalność sądów wieczystoksięgowych na zapewnienie księgom wieczystym prawdziwości wpisów. Nie można więc akceptować poglądu zakładającego, że sąd - w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis - może dokonać wpisu prawa ze świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym. Przeciwny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, jest uzasadniany wynikającą z art. 626⁶ § 2 k.p.c. koniecznością dokonywania wpisów według kolejności wpływu wniosków do sądu, co zabezpiecza wierzyciela przed pozbyciem się majątku przez dłużnika, dokonany między ustanowieniem hipoteki a jej wpisaniem do księgi wieczystej. Potrzeba ochrony wierzyciela przed czynnościami dłużnika, zmierzającymi do usunięcia majątku spod egzekucji, w istocie zaważyła na dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 626⁶ § 2 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. Potrzeby takiej nie ma w sprawach, w których nie pojawia się konkurencja wniosków, dlatego sąd wieczystoksięgowy w razie powzięcia z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, powinien wniosek oddalić (zob. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 251/11, nie publ., z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 218/11, i z dnia 20 marca 2015 r., II CSK 229/14, nie publ.).

Należy zaznaczyć, że w praktyce orzeczniczej rozważana kontrowersja dotyczy jedynie tego, czy sąd w celu oddalenia wniosku o wpis może uwzględnić materiał procesowy inny niż pochodzący ze źródeł określonych w art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie ma bowiem w tym zakresie rozbieżności, gdy chodzi o uwzględnienie wniosku o wpis. W taki sposób wniosek może zostać załatwiony jedynie

na podstawie okoliczności wynikających z jego treści, dołączonych do niego dokumentów lub treści księgi wieczystej. W tym wypadku przesądzające znaczenie ma wyczerpujące wyliczenie w ustawie księgach wieczystych i hipotece podstaw dokonania wpisu, którymi są ściśle określone dokumenty (art. 31-34). Z tego względu w orzecznictwie wyłączono, przykładowo, możliwość uwzględnienia wniosku o wpis na podstawie dokumentów dołączonych do wniosku w innej sprawie (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CSK 83/11, OSNC-ZD 2012, nr C, poz. 60), czy też dokumentu zawartego w aktach innej księgi wieczystej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., IV CSK 168/10, nie publ.). W tym kierunku wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 31 stycznia 2014 r., II CSK 225/13 (OSP 2015, nr 7-8, poz. 75), w którym dopuszczono możliwość wpisu w razie powołania się we wniosku na dokumenty znajdujące się już w aktach danej księgi, wyłączając zarazem możliwość wpisu na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach innej księgi wieczystej.

W tym stanie rzeczy na pytanie, czy sąd oddalając wniosek o wpis do księgi wieczystej, może oprzeć się na faktach znanych mu urzędowo należy udzielić odpowiedzi pozytywnej. Z powodu nieprzeniesienia art. 46 ust. 2 u.k.w.h. do kodeksu postępowania cywilnego nie można bowiem wysnuwać wniosku, że tym samym ustawodawca doprowadził do zmiany merytorycznej w kognicji sądu wieczystoksięgowego. Również po tej zmianie w razie powzięcia przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu wiadomości wskazujących na brak podstaw do dokonania wpisu, sąd powinien oddalić wniosek o wpis. Wynika to z założenia, że także w postępowaniu wieczystoksięgowym ma bezwzględne zastosowanie wyrażona w art. 13 § 2 k.p.c. zasada odpowiedniego stosowania przepisów o procesie do innych postępowań uregulowanych w kodeksie, a więc również do postępowania nieprocesowego. Reguła odpowiedniego stosowania przepisów normujących proces do innych postępowań nie wchodzi w rachubę jedynie w razie istnienia przepisów szczególnych, zastrzeżenie to nie aktualizuje się jednak w rozważanej sytuacji.

Nie ma przekonujących argumentów, ażeby przyjmować, że istota i sens unormowania zawartego w art. 228 § 2 k.p.c. przeciwstawiają się jego

zastosowaniu w odniesieniu do postępowania wieczystoksięgowego ze względu na charakter tego postępowania. Jest odwrotnie, skoro nakaz „odpowiedniego” stosowania przepisów o procesie oznacza pełne uwzględnienie charakteru i celu innego postępowania oraz wynikających stąd odmienności względem procesu. Lokata art. 228 § 2 k.p.c. w systematyce kodeksu nie jest więc przeszkodą do zastosowania tego przepisu w sprawie o wpis do księgi wieczystej.

Należy zauważyć, że w poprzednim stanie prawnym, tj. przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r., wskazywano, iż art. 46 ust. 2 u.k.w.h. wyłączał możliwość świadomego ujawniania w księdze wieczystej prawa sprzecznie z rzeczywistym stanem prawnym i realizował podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest prawidłowe ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Obecnie trudno byłoby zrozumieć tezę, że sąd wieczystoksięgowy może dokonywać wpisu prawa ze świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym tylko dlatego, iż w przepisach o postępowaniu wieczystoksięgowym brakuje odpowiednika art. 46 ust. 2 u.k.w.h. Jak podkreślono, omawianego zagadnienia nie można rozważać w oderwaniu od okoliczności, że w postępowaniu tym stosowanie art. 228 § 2 k.p.c. następuje jedynie odpowiednio, co oznacza, iż sąd nie ma obowiązku wyznaczania rozprawy celem zwrócenia uwagi uczestnikom postępowania na znane mu urzędowo fakty. Inną kwestią jest, że chociaż w postępowaniu wieczystoksięgowym zasadą jest rozpoznawanie spraw na posiedzeniu niejawnym, to jednak w każdej sprawie możliwe jest wyznaczenie rozprawy. Decyzja w tym względzie pozostawiona jest uznaniu sądu (art. 514 § 1 zdanie drugie k.p.c.).

Należy podzielić pogląd, że wyłączenie stosowania art. 228 § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym wymagałoby wyraźnej wypowiedzi ustawodawcy, co nie nastąpiło, mimo wielu nowelizacji zarówno kodeksu postępowania cywilnego, jak i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. księgach wieczystych i hipotece. Trzeba też zwrócić uwagę że ustawodawca ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363), która weszła w życie z dniem 1 lipca 2003 r., rozszerzył zakres obowiązkowego działania sądu wieczystoksięgowego przez dodanie do kodeksu art. 6268 § 3-5. Zgodnie z tymi

przepisami, sąd ma badać z urzędu zgodność danych wskazanych we wniosku z danymi wynikającymi z systemów prowadzących ewidencje powszechnych numerów identyfikacyjnych oraz z danymi katastru nieruchomości. Niezgodność danych z wniosku z danymi z tych rejestrów stanowi przeszkodę wpisu (art. 626⁸ § 5 k.p.c.).

W doktrynie trafnie wskazuje się, że wskazany obowiązek sądu wynika z założenia, iż sąd wieczystoksięgowy powinien dbać o prawidłowość i rzetelność dokonywanych wpisów. Trzeba jednak przyznać, że niektórzy przedstawiciele doktryny dopatrują się w wyniku wejścia w życie noweli z dnia 11 maja 2001 r. zmiany polegającej na tym, że sąd wieczystoksięgowy nie może w ramach rozpatrywania wniosku o wpis opierać się na materiale, który został pozyskany z urzędu. Przeciwno zastosowaniu art. 228 § 2 k.p.c. przemawia rzekomo okoliczność, że wskazany przepis wymaga zwrócenia stronom uwagi na fakty znane sądowi z urzędu. Celowe więc byłoby przeprowadzenie rozprawy, co w sprawach wieczystoksięgowych nie jest z reguły możliwe lub uzasadnione. Podnosi się też argument, że funkcją sądu wieczystoksięgowego nie jest ustalanie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i dlatego nie został on ustawowo wyposażony w odpowiednie ku temu instrumentarium. Wynika to z rejestracyjnego charakteru postępowania wieczystoksięgowego, które ma być sprawne i szybkie, nie służąc przy tym badaniu zgodności ujawnionego w księdze stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym. Wszelkie kwestie dotyczące niezgodności stanu prawnego powinny być wyjaśniane w procesie wytoczonym na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Poszukując właściwego rozwiązania, należy zwrócić uwagę na genezę regulacji obowiązujących na obszarze Polski, dotyczących możliwości uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy okoliczności znanych z urzędu. Artykuł 46 u.k.w.h. nie stanowił pod tym względem nowości normatywnej wyraźnie uprawniającej sąd do wzięcia pod rozważenie tego rodzaju okoliczności, gdyż był niemalże dosłownym powtórzeniem uprzednio obowiązującego art. 45 zdanie drugie dekretu z 11 października 1946 r. - Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320), przewidującego, że postanowienie odmawiające dokonania wpisu może opierać się także na okolicznościach, które doszły do wiadomości sądu

w drodze urzędowej albo są powszechnie znane. Regulacja ta bez wątplenia świadczyła o tym, że w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd jest obowiązany uwzględniać nie tylko materiał dostarczony przez wnioskodawcę i wynikający z treści księgi wieczystej, ale także okoliczności znane mu urzędowo i powszechnie znane. To konsekwencja założenia, że funkcji ksiąg wieczystych nie można ograniczać tylko do rejestracji i ewidencji określonych czynności prawnych, lecz istotna jest też dbałość o prawdziwość i wiarygodność wpisów dokonywanych w księgach.

Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości, dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a są nimi tak doniosłe kwestie jak bezpieczeństwo obrotu prawnego i zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego. Symptomatyczne jest, że wiele przepisów kodeksu postępowania cywilnego i ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. księgach wieczystych i hipotece wskazuje na konieczność reagowania przez sąd na dostrzeżone nieprawidłowości wpisów w księdze wieczystej lub wręcz przeciwdziałania ich powstaniu. Chodzi o obowiązki sądu związane z weryfikacją danych zawartych we wniosku o wpis z danymi zawartymi w bazach ewidencyjnych (PESEL i REGON) oraz z danymi z katastru nieruchomości (art. 626⁸ § 3 i 4 k.p.c.), a także o obowiązek wpisania ostrzeżenia z urzędu o dostrzeżonej niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i obowiązkiem prostowania treści wpisów z urzędu (art. 626¹³ k.p.c.). Nie można również pomijać regulacji zmierzających do zapewnienia prawidłowości wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym i nakładających na sąd obowiązek określonego działania (zob. np. art. 626² § 4 k.p.c.) oraz przewidujących niedopuszczalność cofnięcia wniosku o wpis, jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności (art. 626⁵ k.p.c.).

Za trafnością przedstawionego rozumowania przemawia także porównanie art. 626⁸ § 2 i art. 626⁹ k.p.c., które wyraźnie różnicują środki dowodowe, jakie powinny stanowić podstawę wniosku o wpis oraz jakie są skutki braku podstaw do wpisu lub wystąpienia przeszkody wpisu. Wbrew dominującemu stanowisku, art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie reguluje całościowo kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz określa jedynie, na podstawie jakich

środków dowodowych sąd wieczystoksięgowy powinien rozpoznać wniosek o wpis. Brak stosownej podstawy do wpisu stanowi tylko jedną z możliwych przyczyn oddalenia wniosku; drugą z nich jest wystąpienie przeszkody do wpisu. Pojęcie takiej przeszkody nie jest co prawda w ustawie wyraźnie zdefiniowane, ale rozpatrując tę kwestię w aspekcie art. 626⁹ k.p.c., należy dojść do wniosku, że nie można jej utożsamiać z brakiem podstaw do wpisu, chodzi bowiem o dwie samodzielne i alternatywne przyczyny oddalenia wniosku. Brak podstawy do wpisu należałoby utożsamiać z niewykazaniem zaistnienia okoliczności, od których przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. księgach wieczystych i hipotece uzależniają dokonanie wpisu. Wykazywanie tych okoliczności następuje na podstawie wniosku, dołączonych dokumentów lub treści księgi wieczystej. Wystąpienie przeszkody jest natomiast czymś innym; należy ją wiązać z zaistnieniem takiego zdarzenia, które - mimo formalnego wykazania przez wnioskodawcę podstawy wpisu - nie zezwala z punktu widzenia prawa na jego dokonanie. W tym wypadku chodzi więc o okoliczności natury prawnej, determinujące skuteczność czynności stanowiącej podstawę wpisu.

De lege lata ustawodawca nie określił, na jakiej podstawie może dojść do ustalenia przeszkody wpisu i na czym ta przeszkoda polega. Uzasadnia to stwierdzenie, że o ile fakty znane sądowi z urzędu nie mogą same przez się stanowić podstawy wpisu, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z art. 626⁸ § 2 k.p.c., o tyle mogą i powinny stanowić podstawę oddalenia wniosku, jeśli w wyniku uwzględnienia tych faktów dochodzi do ustalenia, iż istnieje przeszkoda do dokonania wpisu. Z tego względu w judykaturze Sądu Najwyższego traktuje się art. 626⁸ § 2 k.p.c. jako przepis dopuszczający w postępowaniu o wpis posługiwanie się jedynie dokumentami dołączonymi do wniosku; prowadzenie postępowania dowodowego z wykorzystaniem zeznań świadków lub innych środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego jest wyłączone. Wymieniony przepis należy zatem łączyć jedynie z ograniczeniem środków dowodowych, z jakich można korzystać w postępowaniu o wpis i nie należy przypisywać mu dalej idącego znaczenia (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2004 r., III CK 331/02, nie publ.). Oznacza to, że nie można zaakceptować poglądu, iż art.

626⁸ § 2 k.p.c. wyłącza możliwość uwzględnienia przez sąd okoliczności znanych mu urzędowo celem oddalenia wniosku (uwzględnienia przeszkody wpisu).

Za tezą przeciwną nie może przemawiać samo uchylene art. 46 ust. 2 u.k.w.h. Poza tym z art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie wynika, że w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 228 k.p.c. nie ma zastosowania. Jak podkreślono, art. 626⁸ § 2 k.p.c. nie reguluje tego, w jaki sposób sąd ma stwierdzić przeszkodę wpisu, lecz wskazuje jedynie środki dowodowe, z których mogą korzystać uczestnicy w postępowaniu o wpis. Stanowisko to da się pogodzić z uzasadnieniem uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09, trafnie bowiem w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, Sąd Najwyższy przyjął, że zakaz uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy faktów znanych urzędowo aktualizuje się jedynie w sprawach, w których pojawia się kolizja wniosków. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że podstawowym celem wymienionej uchwały było wyjaśnienie, iż sąd jest związany stanem rzeczy obowiązującym w chwili zgłoszenia pierwszego wniosku (nie ma zastosowania art. 316 § 1 k.p.c.), a nie rozważenie kwestii, czy sąd wieczystoksięgowy może oprzeć się na materiale pochodzącym z innego źródła niż wskazane w art. 626⁸ § 2 k.p.c.

Konkluzji tej nie podważa to, że ewentualną niezgodność stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym można usunąć w drodze powództwa przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. Istnienie takiej możliwości nie powinno wyłączać obowiązku sądu przeciwdziałania dokonywaniu wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym wtedy, gdy sąd dysponuje stosowną wiedzą. Byłoby to zbędne mnożenie postępowań i przenoszenie na uczestników postępowania wieczystoksięgowego obowiązku zwalczania wpisu niezgodnego z prawem, gdy sąd dysponował w tym zakresie stosownym materiałem procesowym. Powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. dotyczy powstałej już niezgodności, podczas gdy zadaniem sądu wieczystoksięgowego powinno być niedopuszczenie do jej powstania.

Poza tym istnieją sytuacje faktyczne i prawne, uzasadniające wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego nie na wniosek, lecz z urzędu (np. wpisanie z urzędu ostrzeżenia o wydaniu przez sąd prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po spadkodawcy ujawnionemu w księdze wieczystej

jako właściciel w sytuacji, gdy osoby uprawnione nie zażądały wpisu w dziale II-im księgi). W doktrynie trafnie zauważono, że świadczy to o ustawowym zobligowaniu sądu uwzględniania *ex officio* okoliczności, które mogą prowadzić do wszczęcia postępowania wieczystoksięgowego.

Powstaje też pytanie, jakie znaczenie dla rozważanego zagadnienia ma określony w art. 626¹³ § 1 k.p.c. obowiązek dokonania przez sąd z urzędu wpisu ostrzeżenia w razie dostrzeżenia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie można aprobować poglądu, że z punktu widzenia ochrony obrotu prawnego instytucja ta jest wystarczająca i nie jest konieczne stworzenie sądowi możliwości oddalenia wniosku o wpis z powołaniem się na fakty znane mu urzędowo. Przytoczony przepis akcentuje szczególną rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i wskazuje, że zadaniem sądu jest przeciwdziałanie dokonywania wpisów wbrew rzeczywistemu stanowi prawnemu. Należy przy tym zaznaczyć, że art. 626¹³ § 1 k.p.c. dotyczy jedynie sytuacji, w której sąd na skutek uzyskanej informacji (najczęściej z urzędu) ma dokonać wpisu ostrzeżenia co do ujawnionego już stanu prawnego, nie dotyczy więc wypadku, gdy sąd ma dopiero dokonać wpisu do księgi wieczystej.

Należy także odrzucić skrajną koncepcję, że art. 228 § 2 k.p.c. nie ma zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, gdyż generalne pominięcie tego przepisu byłoby sprzeczne z powszechną praktyką sądową. Również w doktrynie prawa procesowego cywilnego nie budzi wątpliwości stanowisko, że fakty znane sądowi powszechnie i urzędowo mogą być podstawą czynienia ustaleń faktycznych także w postępowaniu nieprocesowym. Fakty znane sądowi urzędowo mogą mieć znaczenie zwłaszcza w niektórych postępowaniach nieprocesowych, w których nie ma innej możliwości poczynienia ustaleń faktycznych. Dotyczy to m.in. postępowania wieczystoksięgowego, a także postępowania rejestrowego, w którym zakres możliwości poznawczych sądu jest z natury rzeczy ograniczony.

Trzeba poza tym stwierdzić, że skoro w postępowaniu wieczystoksięgowym nie rozstrzyga się sporów prawnych, to nie istnieje obawa, iż niezwrócenie uwagi uczestnikom postępowania na określony fakt znany sądowi z urzędu pociągnie za

sobą pozbawienie ich prawa do sądu. Oddalenie wniosku o wpis nie zamyka zainteresowanemu uprawnienia do ponownego wystąpienia z wnioskiem po uprzednim usunięciu przeszkody do jego dokonania. Dopuszczalne jest także wystąpienie z powództwem, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h.

Należy dodać, że zgodnie z art. 509¹ § 1 k.p.c., czynności w sprawach o wpis w księdze wieczystej może wykonywać także referendarz, w myśl zaś art. 47¹ k.p.c., w zakresie powierzonych mu czynności referendarz sądowy ma kompetencje sądu, chyba że ustawa stanowi inaczej. Oznacza to, że stanowisko zajęte w uchwale dotyczy również referendarza.

Mając na względzie przytoczoną argumentację, Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.