

# ZAKRES KOGNICJI SĄDU W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM

Emil Kowalik

---

---

---

# ZAKRES KOGNICJI SĄDU W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM

Emil Kowalik

---

---

Zamów książkę w księgarni internetowej

**profinfo.pl**  
księgarnia internetowa

SERIA **MONOGRAFIE**

*Stan prawny na 1 czerwca 2020 r.*

Emil Kowalik, ORCID: 0000-0003-1839-3925

Recenzent

*Dr hab. Maciej Rzewuski, prof. UWM*

Wydawca

*Małgorzata Stańczak*

Redaktor prowadzący

*Livia Śpiewak*

Opracowanie redakcyjne

*Cudzyśłów Dagmara Wachna*

Projekt okładek serii

*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

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

prawoLubni

SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2020

ISBN 978-83-8187-802-9

ISSN 1897-4392

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

# SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów .....</b>	<b>13</b>
<b>Wstęp .....</b>	<b>17</b>
<b>Rozdział 1</b>	
<b>Bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami .....</b>	<b>31</b>
1.1. Wprowadzenie .....	31
1.2. Filozoficznoprawna koncepcja bezpieczeństwa prawnego .....	33
1.2.1. Leksykalne ujęcie pojęcia bezpieczeństwa .....	33
1.2.2. Bezpieczeństwo jako prawo człowieka .....	37
1.2.3. Pojęcie bezpieczeństwa prawnego .....	40
1.2.4. Zasada zaufania obywateli do państwa i stanowionej przez nie prawa .....	42
1.2.5. Problem sprawiedliwości i niesprawiedliwości prawa .....	45
1.2.6. Wnioski .....	50
1.3. Pojęcie obrotu prawnego nieruchomościami .....	51
1.3.1. Pojęcie i rola rynku nieruchomości .....	51
1.3.2. Nieruchomość jako podstawowa kategoria prawa wierzystoksięgowego .....	56
1.3.3. Część nieruchomości jako przedmiot prawa ujawnionego w księdze wieczystej .....	62
1.3.4. Prawne formy władania nieruchomościami a obrót prawny nieruchomościami .....	64
1.3.5. Umowa jako podstawa obrotu prawnego nieruchomości .....	71

1.3.6. Wnioski .....	74
1.4. Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami jako przejaw realizacji konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego .....	74
1.4.1. Pojmowanie konstytucyjnych zasad prawnych .....	74
1.4.2. Zasada demokratycznego państwa prawnego.....	79
1.4.3. Państwo prawne w świetle orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego.....	84
1.4.4. Bezpieczeństwo prawne a pewność prawa.....	87
1.4.5. Szybkość i sprawność postępowania wieczystoksięgowego a pewność obrotu nieruchomościami.....	89
1.4.6. Wnioski .....	97
1.5. Konstytucyjna ochrona własności i prawo do prywatności a księgi wieczyste .....	98
1.5.1. Konstytucyjne pojęcie prawa własności i jego ochrona.....	98
1.5.2. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych a konstytucyjna ochrona własności.....	101
1.5.3. Konstytucyjna zasada ochrony prawa do prywatności.....	110
1.5.4. Jawność formalna ksiąg wieczystych.....	111
1.5.5. Formalna zasada jawności ksiąg wieczystych a konstytucyjna ochrona prawa do prywatności.....	119
1.5.6. Wnioski .....	123
1.6. Podsumowanie .....	124

## **Rozdział 2**

### **Istota ksiąg wieczystych i postępowania**

<b>wieczystoksięgowego .....</b>	<b>127</b>
2.1. Wprowadzenie .....	127
2.2. System ksiąg wieczystych.....	128
2.2.1. Powstanie i ewolucja polskiego systemu wieczystoksięgowego.....	128
2.2.2. Przedmiot ksiąg wieczystych. Realny system ksiąg wieczystych.....	137

2.2.3. Funkcje ksiąg wieczystych .....	144
2.2.4. Elektroniczna księga wieczysta.....	149
2.2.5. Wpis w księdze wieczystej.....	151
2.2.6. Wnioski.....	156
2.3. Zasady ksiąg wieczystych.....	157
2.3.1. Rodzaje zasad ksiąg wieczystych.....	157
2.3.2. Charakterystyka zasad ustrojowych i materialnoprawnych ksiąg wieczystych.....	159
2.3.3. Zasada jawności materialnej ksiąg wieczystych a domniemania związane z wpisem .....	161
2.3.4. Zasada pierwszeństwa prawa wpisanego przed niewpisanym .....	167
2.3.5. Zasada pierwszeństwa praw wpisanych .....	170
2.3.6. Wnioski.....	172
2.4. Ujęcie kognicji sądu wieczystoksięgowego.....	173
2.4.1. Problemy proceduralne postępowania wieczystoksięgowego.....	173
2.4.2. Wpis dokonany uprzednio jako punkt wyjścia ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości.....	177
2.4.3. Porównanie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej ze stanem prawnym przedstawionym w żądaniu wniosku .....	180
2.4.4. Zakres czasowy skuteczności wpisu. Moc wsteczna wpisu.....	185
2.4.5. Ochrona praw uczestników w postępowaniu wieczystoksięgowym.....	190
2.4.6. Wnioski.....	193
2.5. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.....	194
2.5.1. Charakter i cel postępowania wieczystoksięgowego.....	194
2.5.2. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej .....	197
2.5.3. Sposoby usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.....	203

2.5.4. Stosunek postępowania wieczystoksięgowego do postępowania o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.....	207
2.5.5. Charakter prawny roszczenia o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.....	210
2.5.6. Wnioski.....	214
2.6. Podsumowanie .....	215

### **Rozdział 3**

<b>Elementy kognicji sądu wieczystoksięgowego .....</b>	<b>217</b>
3.1. Wprowadzenie .....	217
3.2. Struktura kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym .....	219
3.2.1. Ustawowe ramy kognicji sądu wieczystoksięgowego.....	219
3.2.2. Dwutorowość postępowania o ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości a zasada legalizmu .....	223
3.2.3. Pojęcie podstawy wpisu a pojęcie podstawy rozstrzygnięcia wniosku o wpis .....	228
3.2.4. Podstawa rozstrzygnięcia w postępowaniu wieczystoksięgowym a kognicja sądu wieczystoksięgowego.....	231
3.2.5. Kognicja sądu wieczystoksięgowego w kontekście przeszkód do wpisu .....	233
3.2.6. Wnioski.....	238
3.3. Badanie treści i formy wniosku wieczystoksięgowego oraz treści księgi wieczystej.....	239
3.3.1. Forma i treść wniosku wieczystoksięgowego .....	239
3.3.2. Badanie formy wniosku wieczystoksięgowego składanego przez wnioskodawcę.....	244
3.3.3. Badanie treści wniosku przez sąd wieczystoksięgowy.....	247
3.3.4. Wnioski wieczystoksięgowe składane przez podmioty wymienione w art. 626 <sup>4</sup> k.p.c.....	251

3.3.5. Badanie treści księgi wieczystej.....	256
3.3.6. Wnioski.....	259
3.4. Analiza formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu.....	260
3.4.1. Forma dokumentu stanowiącego podstawę wpisu.....	260
3.4.2. Badanie formy aktu notarialnego.....	268
3.4.3. Badanie formy aktów administracyjnych.....	272
3.4.4. Badanie formy orzeczeń sądowych.....	275
3.4.5. Forma pozostałych dokumentów stanowiących podstawę wpisu.....	279
3.4.6. Wnioski.....	283
3.5. Ocena treści dokumentów stanowiących podstawę wpisu.....	284
3.5.1. Pojęcie treści dokumentów.....	284
3.5.2. Ocena treści dokumentu w formie aktu notarialnego.....	289
3.5.3. Badanie treści aktów administracyjnych.....	293
3.5.4. Analiza przez sąd wieczystoksięgowy treści orzeczeń sądu.....	297
3.5.5. Badanie merytoryczne treści innych dokumentów.....	301
3.5.6. Wnioski.....	302
3.6. Podsumowanie.....	303

## **Rozdział 4**

<b>Proceduralne ujęcie kognicji sądu wieczystoksięgowego a bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami.....</b>	<b>305</b>
4.1. Wprowadzenie.....	305
4.2. Związanie sądu wieczystoksięgowego stanem rzeczy istniejącym w momencie złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej.....	309
4.2.1. Stan rzeczy z chwili orzekania jako podstawa rozstrzygnięcia sprawy w procesie cywilnym.....	309
4.2.2. Poglądy doktryny opowiadające się za odpowiednim stosowaniem art. 316 § 1 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym.....	313



4.2.3. Argumenty odnoszące się do art. 626 <sup>1</sup> § 3 k.p.c. oraz § 93 austriackiej ustawy hipotecznej.....	315
4.2.4. Stosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c. w orzecznictwie Sądu Najwyższego.....	318
4.2.5. Ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego jako podstawa działania sądu wieczystoksięgowego.....	326
4.2.6. Wnioski.....	330
4.3. Wpływ kolejności składania wniosków o wpis na dokonywanie przez sąd wieczystoksięgowy wpisów w księdze wieczystej.....	331
4.3.1. Chwila złożenia wniosku wieczystoksięgowego.....	331
4.3.2. Charakter prawny wniosku wieczystoksięgowego i skutki jego złożenia.....	333
4.3.3. Stanowisko doktryny dotyczące kolejności rozpatrywania wniosków.....	336
4.3.4. Rozbieżności w orzecznictwie Sądu Najwyższego co do kolejności rozpatrywania wniosków o wpis w księdze wieczystej.....	339
4.3.5. Zasada rozpatrywania wniosków wieczystoksięgowych według kolejności ich wpływu.....	342
4.3.6. Wnioski.....	349
4.4. Możliwości uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy okoliczności znanych mu z urzędu.....	350
4.4.1. Pojęcie faktów znanych sądowi z urzędu.....	350
4.4.2. Stanowiska doktryny aprobujące i przeciwnie stosowaniu art. 228 § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym.....	353
4.4.3. Stanowisko judykatury dotyczące możliwości uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy faktów znanych mu z urzędu.....	362
4.4.4. Możliwość oddalenia wniosku o wpis w księdze wieczystej z powodu znanej sądowi urzędowo przeszkody do dokonania wpisu.....	368
4.4.5. Wnioski.....	373

---

4.5. Zdolność badania przez sąd wieczystoksięgowy skuteczności materialnoprawnej zdarzeń mających stanowić podstawę wpisu.....	374
4.5.1. Ograniczone możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego .....	374
4.5.2. Obowiązek badania skuteczności materialnej czynności prawnej.....	378
4.5.3. Ważność czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu.....	384
4.5.4. Możliwość dokonywania przez sąd wieczystoksięgowy wykładni czynności prawnej.....	387
4.5.5. Uwzględnienie podstawy wadliwego wpisu.....	389
4.5.6. Wnioski.....	392
4.6. Podsumowanie .....	392
<b>Zakończenie .....</b>	<b>395</b>
<b>Summary .....</b>	<b>411</b>
<b>Akty normatywne.....</b>	<b>419</b>
<b>Literatura.....</b>	<b>431</b>

## WSTĘP

Obrót nieruchomościami odgrywa niezwykle istotną rolę w gospodarce wolnorynkowej z uwagi na znaczenie nieruchomości dla prawidłowego funkcjonowania organizmu państwowego<sup>1</sup>. To, w jakim stopniu rola ta jest należycie wypełniana, zależy od pewności i bezpieczeństwa tego obrotu. Można powiedzieć, że regulacja prawna obrotu nieruchomościami musi uwzględniać i chronić interesy stron, uprawnionych osób trzecich, a także państwa i społeczeństwa. Państwo ma tutaj kluczowe znaczenie, gdyż to do niego należy stworzenie odpowiednich warunków instytucjonalnych i prawnych dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu. Prawo własności, w tym własności nieruchomości, jest jedną z najważniejszych wartości, dlatego też ciężar zapewnienia jego ochrony spoczywa na instytucjach państwowych<sup>2</sup>. Środkiem realizacji tej ochrony jest z jednej strony dobry system rejestracji nieruchomości i czynności z nimi związanych<sup>3</sup>, z drugiej zaś odpowiednio ukształtowane postępowanie sądowe, wyznaczony zakres kognicji sądu w tym postępowaniu, gwarantujący sprawne i szybkie ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości, oraz dbałość, by stan prawny ujawniony w księdze wieczystej był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

---

<sup>1</sup> E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa 2006, s. 100; E. Wiśniewska, *Rynek nieruchomości a gospodarka*, Warszawa 2004, s. 73; M. Górski, *Obrót nieruchomościami*, Warszawa 2013, s. 18.

<sup>2</sup> P. Sławicki, *Wybrane zagadnienia prawa rodzinnego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, ZNURZ 2018/10, s. 306.

<sup>3</sup> T. Stawecki, *Rejestr nieruchomości, księgi hipoteczne, księgi wieczyste od czasów najdawniejszych do XXI wieku*, SI 2002/40, s. 168; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 219; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 19.

W celu zagwarantowania bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami ustawodawca przewidział instytucję ksiąg wieczystych, z natury rzeczy związaną z nieruchomościami, ze względu na zasady jej organizacji i funkcjonowania. Księgi wieczyste stanowią jeden z najważniejszych stabilizatorów stosunków prawnorzeczowych<sup>4</sup>. Urządzenie i prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości umożliwia ustalenie ich stanu prawnego, zaś powiązanie z wpisami dokonanymi w tych księgach określonych skutków prawnych, jak choćby domniemanie wpisania prawa zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.) czy też rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9 u.k.w.h.), daje dodatkową gwarancję, że uczestnicy obrotu nieruchomościami będą mogli działać z poczuciem bezpieczeństwa i przeświadczeniem, że obowiązujące prawo w należyty sposób chroni ich interesy<sup>5</sup>.

Księgi wieczyste zawierają podstawową informację o nieruchomości i jej stanie prawnym pozwalającym na określenie osoby właściciela i osób posiadających prawa do nieruchomości. Zmianę stanu prawnego nieruchomości ujawnia się poprzez wpis, którego dokonuje się co do zasady na wniosek i jedynie w oparciu o dołączone do wniosku dokumenty. Sąd wieczystoksięgowy zasadniczo nie może odmówić wpisu w księdze wieczystej, jeśli zmiana stanu prawnego nieruchomości wynika z treści złożonego wniosku i dołączonych do wniosku dokumentów oraz z treści księgi wieczystej. Taka konstrukcja prawna ma maksymalnie uprościć postępowanie wieczystoksięgowe, przy jednoczesnym zapewnieniu maksimum ochrony dla uczestników obrotu prawnego nieruchomościami<sup>6</sup>.

Nawet najlepiej skonstruowany system ksiąg wieczystych nie mógłby należycie funkcjonować bez odpowiedniego uregulowania zasad rzą-

---

<sup>4</sup> H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, s. 17; B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 15.

<sup>5</sup> Z. Radwański, *Zielona księga. Optymalna wizja kodeksu cywilnego w Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa 2006, s. 64.

<sup>6</sup> T. Stawecki, *Rejestr nieruchomości...*, s. 167; Z.K. Nowakowski, *Prawo...*, s. 220; S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1989, s. 198.

dzących dokonywaniem wpisów w księdze wieczystej. Należy zwrócić uwagę na szczególną rolę postępowania wieczystoksięgowego, która determinuje odpowiedni przebieg procesu zmierzającego poprzez wpis w księdze wieczystej do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości. Postępowanie wieczystoksięgowe powinno uwzględniać w swej konstrukcji dwa – wydawałoby się niedające się pogodzić – interesy. Z jednej strony chodzi o efektywność i szybkość ujawnienia zmian stanu prawnego nieruchomości, które mają istotne znaczenie dla zabezpieczenia obrotu prawnego nieruchomościami, z drugiej – o dążenie do sytuacji, w której stan prawny ujawniony w księdze wieczystej w sposób możliwie najwierniejszy przedstawia rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Konstrukcja postępowania wieczystoksięgowego musi stanowić zatem swoisty balans pomiędzy szybkością postępowania a dbałością o prawdziwość wpisów dokonywanych w księgach wieczystych<sup>7</sup>.

Dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami kluczowym zagadnieniem staje się zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Wyjaśnienie granic kognicji sądu w postępowaniu o wpis to istotny problem, a jednocześnie wyzwanie dla odpowiedniego zrozumienia ksiąg wieczystych i samego postępowania. Okazuje się, że literalne brzmienie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie stanowi kompleksowego określenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, a tylko punkt wyjścia do ich wyznaczenia. Stwierdzenie, że sąd wieczystoksięgowy ogranicza się jedynie do badania treści i formy wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, jak się okazuje na gruncie poczynionych badań i obserwacji, nie jest odpowiedzią na wszystkie stawiane przez doktrynę i judykaturę pytania<sup>8</sup>.

Dodatkowo kognicję sądu wieczystoksięgowego należy rozpatrywać w szerszym kontekście normatywnym. Można o niej mówić z punktu widzenia cytowanego powyżej przepisu, co ogranicza przedmiot

---

<sup>7</sup> Wyrok TK z 3.07.2007 r., SK 1/06, OTK-A 2007/7, poz. 73.

<sup>8</sup> Uchwała SN (7) z 25.02.2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016/7–8, poz. 81; postanowienie SN z 17.03.2016 r., II CSK 122/15, LEX nr 2041112; postanowienie SN z 14.06.2017 r., IV CSK 657/16, LEX nr 2397615; postanowienie SN z 4.04.2017 r., I CSK 514/16, LEX nr 2288111; postanowienie SN z 17.01.2017 r., IV CSK 434/16, LEX nr 2273866.

badania przede wszystkim do oceny treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu. Można ją również opisywać przez pryzmat przeszkód do wpisu i odrębności proceduralnych postępowania, co, jak się okazuje, nadaje jej nowego znaczenia i znacznie poszerza rolę sądu wieczystoksięgowego w procesie ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Jednocześnie kompleksowe badanie granic kognicji sądu wieczystoksięgowego pokazuje, że sąd wieczystoksięgowy, pomimo specyfiki postępowania wieczystoksięgowego i ograniczeń dowodowych, ma do odegrania większą rolę, niż mogłoby się na pozór wydawać. To zaś sprawia, że granice kognicji sądu wieczystoksięgowego muszą uwzględniać wymagania współczesnej gospodarki rynkowej i dokonującego się w jej ramach obrotu prawnego nieruchomościami poprzez zapewnianie szybkiego ujawnienia stanu prawnego nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu stabilności, pewności i ochrony udzielonej uczestnikom tego obrotu oraz instytucjom państwowym<sup>9</sup>.

Nie bez znaczenia dla zagwarantowania bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami pozostaje postępująca informatyzacja ksiąg wieczystych i samego postępowania wieczystoksięgowego. Składanie przez notariuszy za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosków o wpis do księgi wieczystej oraz wniosków o założenie księgi wieczystej umożliwia automatyczne przetwarzanie danych zawartych w treści wniosku do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym, po zweryfikowaniu tych danych przez sędziego lub referendarza sądowego. Wnioski w ten sposób złożone mają pozwolić na automatyczne zamieszczanie wzmianek wyłączających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych niezwłocznie po sporządzeniu aktu notarialnego, co ma m.in. przyczynić się do dalszego zwiększenia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami<sup>10</sup>. Reforma ta stanowi początek informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego, gdyż odnosi się jedynie do tych podmiotów, które najczęściej składają wnioski do

---

<sup>9</sup> P. Siciński, *Braki formalne wniosku a przeszkoda do wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, NPN 2004/4, s. 47–48.

<sup>10</sup> Ponadto na podobnych zasadach daje pewne uprawnienia komornikom oraz organom administracji podatkowej, którzy również mogą wypełniać swoje obowiązki poprzez składanie wniosków za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

sądu w sprawach wieczystoksięgowych<sup>11</sup>. Dalszy proces informatyzacji, zgodnie z postulatami licznych przedstawicieli doktryny, wydaje się przesądzony<sup>12</sup>.

Kluczowym zagadnieniem z punktu widzenia tematu książki staje się wyznaczenie przedmiotu badań i podstawowych założeń, stanowiących punkt wyjścia dla dalszych rozważań. Celem monografii jest przedstawienie wpływu zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Istotne staje się więc wyznaczenie ram kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz wykazanie, że jej ograniczenie ma wpływ na szybkość i sprawność procesu o wpis w księdze wieczystej, co bezpośrednio wpływa na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Jednocześnie istotne staje się zwrócenie uwagi, że postępowanie wieczystoksięgowe i kognicja sądu w tym postępowaniu są wynikiem kompromisu pomiędzy szybkością postępowania z jednej strony, a prawdziwością wpisów z drugiej. Można więc postawić tezę, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego stanowi gwarancję bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami<sup>13</sup>.

Przewidywane efekty badawcze zmierzają do określenia wpływu kognicji sądu wieczystoksięgowego na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Zdefiniowanie skutków, jakie związane są z jej ograniczeniem, uwidoczni rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i jej wpływ na szybkość i sprawność postępowania wie-

---

<sup>11</sup> A. Kościółek, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe*, M. Praw. 2015/14, s. 747–753.

<sup>12</sup> A. Maziarz, *Elektroniczna księga wieczysta*, „Nieruchomości” 2009/12, s. 14; P. Armada-Rudnik, *Przyszłość ksiąg wieczystych po elektronizacji*, „Nieruchomości” 2009/12, s. 10; J. Gołaczyński, S. Kotecka, *Elektroniczne postępowanie wieczystoksięgowe w Polsce na tle rozwiązań niemieckich*, „Na Wokandzie” 2011/2, s. 15; J. Gołaczyński, *Priorytety informatyczne resortu sprawiedliwości*, „Przegląd Mediów Elektronicznych” 2012/1, s. 7; K. Flaga-Gieruszyńska, *Pojęcie systemu teleinformatycznego w postępowaniu cywilnym*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2017/2, s. 7–8.

<sup>13</sup> Wyrok TK z 3.07.2007 r., SK 1/06; uchwała SN z 25.02.2016 r., III CZP 86/15; postanowienie SN z 17.03.2016 r., II CSK 122/15; postanowienie SN z 14.06.2017 r., IV CSK 657/16; postanowienie SN z 4.04.2017 r., I CSK 514/16; postanowienie SN z 17.01.2017 r., IV CSK 434/16.

czystoksięgowego. Osiągnięte efekty badawcze uporządkują również wiedzę dotyczącą postępowania wieczystoksięgowego oraz umożliwią zdiagnozowanie pojawiających się problemów związanych ze stosowaniem regulujących tę instytucję przepisów. Może to stanowić inspirację do dokonania odpowiednich zmian w aktualnych regulacjach prawnych.

W celu wykazania powyższej tezy posłużono się kilkoma metodami badawczymi. Podstawowa jest tutaj metoda dogmatycznoprawna, która zakłada wnikliwą analizę w oparciu o zasady wykładni prawa regulacji instytucji ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego istotnych z punktu widzenia omawianego zagadnienia. Wykorzystano też metodę funkcjonalną, która w przeciwieństwie do analiz skupiających się na prawie zawartym w aktach normatywnych, zajmuje się badaniem prawa w działaniu. Znalazła ona zastosowanie w związku z analizą wyroków i orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego oraz Europejskiego Trybunału Praw Człowieka. W celu przedstawienia zmian przepisów regulujących księgi wieczyste i postępowanie wieczystoksięgowe, w tym wprowadzenie systemu teleinformatycznego, sięgnięto po metodę historycznoprawną. Wykorzystano również metodę prawnoporównawczą, która pomaga w przedstawieniu procesu kształtowania się polskiego systemu ksiąg wieczystych na tle innych systemów prawnych krajów europejskich. W monografii pojawiają się ponadto elementy aksjologicznej analizy prawa, w szczególności związane z oceną celów stawianych postępowaniu wieczystoksięgowemu przez ustawodawcę, jakim jest szybkość i sprawność postępowania, przy jednoczesnym maksymalnym zapewnieniu prawdziwości wpisów dokonanych w księdze wieczyste.

Analizując normy prawne składające się na prawo wieczystoksięgowe, wyróżniamy normy prawa materialnego i formalnego. Z kolei wśród tych ostatnich wskazać można normy proceduralne, jak i te o charakterze ustrojowym<sup>14</sup>. Normy powyższe, obok Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r.<sup>15</sup>, umieszczone są w aktach normatywnych o randze

<sup>14</sup> J. Kuropatwiński, *Księgi...*, s. 42–43.

<sup>15</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r., Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.



ustawy. Dlatego też podstawowymi aktami normatywnymi regulującymi prawo wieczystoksięgowe są ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego. Stanowią one fundament funkcjonowania ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego.

Obok aktów prawnych o randze ustawowej istotne szczegółowe uregulowania zawarte są w rozporządzeniach wykonawczych. Najważniejsze z nich to: rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów<sup>16</sup>, rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach<sup>17</sup>, rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25.09.2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej<sup>18</sup> i rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym<sup>19</sup>.

Korzystne dla wyjaśnienia wpływu zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego na bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomości jest sięgnięcie do obszernego orzecnictwa Sądu Najwyższego i Trybunału Konstytucyjnego. Wprawdzie w polskiej kulturze prawnej dorobek judykatury nie stanowi źródła powszechnie obowiązującego prawa, ale jest istotnym uzupełnieniem analiz ukazujących prawo w działaniu.

---

<sup>16</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.

<sup>17</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach, Dz.U. poz. 1397.

<sup>18</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25.09.2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej, Dz.U. z 2016 r. poz. 350 ze zm.

<sup>19</sup> Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. poz. 312 ze zm.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na wyrok TK z 3.07.2007 r.<sup>20</sup>, w którym stwierdził on, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. ograniczający kognicję sądu wieczystoksięgowego jest zgodny z art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, przyznającym każdemu prawo do sprawiedliwego i jawnego rozpatrzenia sprawy przez sąd. Trybunał podkreślił, że regulacja postępowania wieczystoksięgowego jest ściśle związana z materialnoprawną regulacją ksiąg wieczystych, a jej celem jest zapewnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu prawnego nieruchomościami. Podstawą zagwarantowania tego bezpieczeństwa jest dążenie do niezwłocznego ujawnienia zmian stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej poprzez dokonanie stosownego wpisu.

Z kolei najważniejszym orzeczeniem Sądu Najwyższego w tym zakresie jest uchwała z 25.02.2016 r.<sup>21</sup>, zupełnie zmieniająca postrzeganie i rolę sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis – sąd wieczystoksięgowy otrzymuje dodatkowe uprawnienia, które walnie przyczyniają się do zapewnienia prawdziwości wpisów w księdze wieczystej, a co za tym idzie także do zwiększenia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami<sup>22</sup>.

Kolejnym argumentem przemawiającym za zajęciem się omawianą tematyką jest rola, jaką odgrywa obrót nieruchomościami w gospodarce wolnorynkowej, oraz wykazanie wpływu zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego na zapewnienie jego bezpieczeństwa. Pojęcie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami jako części bezpieczeństwa prawnego ma swoje ugruntowanie zarówno w filozofii prawa, jak i w prawie konstytucyjnym, dlatego niezwykle ważne jest sięgnięcie do dorobku naukowego obejmującego ten temat<sup>23</sup>.

---

<sup>20</sup> Wyrok TK z 3.07.2007 r., SK 1/06.

<sup>21</sup> Uchwała SN z 25.02.2016 r., III CZP 86/15.

<sup>22</sup> Postanowienie SN z 17.03.2016 r., II CSK 122/15; postanowienie SN z 14.06.2017 r., IV CSK 657/16; postanowienie SN z 4.04.2017 r., I CSK 514/16; postanowienie SN z 17.01.2017 r., IV CSK 434/16.

<sup>23</sup> W. Fehler, *O pojęciu bezpieczeństwa* [w:] *Bezpieczeństwo państw i narodów w procesie integracji europejskiej*, red. W. Śmiałek, J. Tymanowski, Toruń 2002, s. 165–174; zob. także J. Stańczyk, *Współczesne pojmowanie bezpieczeństwa*, Warszawa 1996, s. 16.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym nie był przedmiotem szerokiego zainteresowania doktryny. Cechą charakterystyczną dotychczasowych publikacji jest zauważalna duża dysproporcja w rozważaniach naukowych dotyczących wieczystych i samego postępowania wieczystoksięgowego. Prowadzone są one głównie w kontekście regulacji materialnoprawnych, natomiast brakuje aktualnego opracowania monograficznego omawiającego zagadnienia samej kognicji sądu wieczystoksięgowego i jej wpływu na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Wśród opracowań dotyczących materialnoprawnych aspektów ksiąg wieczystych na szczególne zainteresowanie zasługuje opracowanie T. Czecha *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*<sup>24</sup> oraz komentarz J. Kuropatwińskiego *Księgi wieczyste, t. I, Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*. Kompleksowo omówiono w nich instytucję ksiąg wieczystych oraz sposób funkcjonowania systemu tych ksiąg w Polsce.

Problematykę procesową ksiąg wieczystych, w tym kwestię związaną z kognicją sądu wieczystoksięgowego, porusza przede wszystkim komentarz pod redakcją J. Pisulińskiego *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*<sup>25</sup> oraz monografia P. Mysiaka *Postępowanie wieczystoksięgowe*<sup>26</sup>. Ponadto ważną pracą dotyczącą powyższego zagadnienia jest artykuł R.M. Bełcząckiego i M. Kocona *Kognicja sądu wieczystoksięgowego – kwestie proceduralne*<sup>27</sup>. Poruszane tam kwestie dotyczą jednakże jedynie odmienności proceduralnych postępowania wieczystoksięgowego i nie mogą być traktowane jako całościowe omówienie zagadnień kognicji sądu wieczystoksięgowego.

---

<sup>24</sup> T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.

<sup>25</sup> *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014.

<sup>26</sup> P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2012.

<sup>27</sup> R.M. Bełczącki, M. Kocon, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego – kwestie proceduralne*, PS 2011/10, s. 5–39.

Zagadnienia związane z funkcjonowaniem systemu teleinformatycznego ksiąg wieczystych, jak również postępujący proces informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego omówiono w szczególności w książce pod redakcją A. Marciniaka *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*<sup>28</sup>. Poprawa funkcjonowania elektronicznej księgi wieczystej oraz przyznanie dodatkowych kompetencji podmiotom postępowania wieczystoksięgowego i nadanie ich czynnościom elektronicznej formy wskazuje kierunek zmian służących zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami<sup>29</sup>.

Dodatkowo zagadnienia dotyczące ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego były przedmiotem zainteresowania licznych przedstawicieli doktryny, przygotowujących opracowania o charakterze specjalistycznym. Na uwagę zasługują w szczególności prace autorstwa A. Oleszki<sup>30</sup>,

---

<sup>28</sup> *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego. Komentarz praktyczny. Akty wykonawcze*, red. A. Marciniak, Warszawa 2016.

<sup>29</sup> Kierunek i wagę tych zmian obrazują dane wskazane przez A. Marciniaka, gdzie spośród około 3,25 mln spraw wieczystoksięgowych około 2/3 stanowią sprawy wnoszone przez notariuszy, komorników sądowych i naczelników urzędów skarbowych działających jako administracyjne organy egzekucyjne, *Przedmowa* [w:] *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego...*, s. IX.

<sup>30</sup> Zob. opracowania A. Oleszki: *Kognicja sądu wieczystoksięgowego w postępowaniu o wpis prawa na podstawie umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w trybie art. 231 kodeksu cywilnego (cz. I)*, „Rejent” 2002/2–3, s. 13–25; *Złożenie zastępczego oświadczenia woli w praktyce sądowej i notarialnej (art. 64 k.c.)*, „Rejent” 1992/1, s. 57–73; *Wnioski o dokonanie wpisu prawa w księdze wieczystej zawarte w aktach notarialnych*, „Rejent” 1993/10, s. 9–45; *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym na tle art. 46 ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Rozprawy z polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowo ofiarowana Profesorowi Józefowi Skąpskiemu*, red. M. Mączyński, M. Pazdan, A. Szpunar, Kraków 1994, s. 261–273; *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996; *Pewność obrotu prawnego nieruchomości a zasada wpisu w księdze wieczystej (część pierwsza)*, „Rejent” 1998/6, s. 103–116; *Wpływ bezskuteczności względnej czynności prawnej na sytuację stron oraz pokrzywdzonego wierzyciela w postępowaniu wieczystoksięgowym*, „Rejent” 2001/10, s. 20–30; *Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim księgi wieczystej a rzeczywiste stosunki prawnorzeczowe nieruchomości*, „Rejent” 2002/9, s. 30–40; *Moc dowodowa uwłaszczeniowych decyzji administracyjnych w sprawach rolnych w postępowaniu wieczystoksięgowym, cz. I*, „Rejent” 2002/12, s. 13–27; *Moc dowodowa uwłaszczeniowych decyzji administracyjnych w sprawach rolnych w postępowaniu wieczystoksięgowym, cz. II*, „Rejent” 2003/1, s. 13–24; *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003; *Uzgodnienie stanu prawnego*

G. Bienka<sup>31</sup> i S. Rudnickiego<sup>32</sup>. Autorzy ci poświęcili wiele uwagi wyjaśnieniu problemów związanych z funkcjonowaniem ksiąg wieczystych oraz postępowania wieczystoksięgowego. Zakres wykorzystania ich prac w niniejszych rozważaniach potwierdza ogromną rolę przedstawicieli doktryny dla kształtowania się i pojmowania instytucji związanych z kognicją sądu wieczystoksięgowego.

Pojęcie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami jako części bezpieczeństwa prawnego ma swoje ugruntowanie zarówno w filozofii prawa, jak i prawie konstytucyjnym. Dlatego też niezwykle istotne jest sięgnięcie do dorobku naukowego z tego zakresu. Biorąc pod uwagę szerszy kontekst omawianego zagadnienia i jego wpływ na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, nie można pominąć literatury filozoficznoprawnej oraz dotyczącej ustroju państwa. W szczególności wyróżnienia wymaga tutaj monografia J. Potrzeszcz *Bezpieczeństwo prawne z perspektywy filozofii prawa*<sup>33</sup>, komentarz do Konstytucji RP<sup>34</sup> pod redakcją M. Safjana i L. Boska oraz monografia pod redakcją D. Dudka *Zasady ustroju III Rzeczypospolitej Polskiej*<sup>35</sup>.

Pomimo istnienia wielu opracowań dotyczących ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego zauważalny staje się brak monografii dotyczącej zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego. Tym bardziej brakuje pozycji obrazującej wpływ kognicji sądu wieczystoksięgowego

---

*nieruchomości w zakresie podstawy dokonanego wpisu prawa własności w księdze wieczystej*, „Rejent” 2007/1, s. 9–27.

<sup>31</sup> G. Bieniek, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, NPN 1999/4, s. 12–35; G. Bieniek, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, NPN 2007/2, s. 13–48; G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2011.

<sup>32</sup> S. Rudnicki, *Dwa problemy rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PS 2002/6, s. 3–13; S. Rudnicki, *Postępowanie wieczystoksięgowe po zmianach*, M. Praw. 2002/3, s. 105–110; S. Rudnicki, *Sprostowanie w związku z artykułem Piotra Sicińskiego pt. Braki formalne wniosku a przeszkoda do wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, NPN 2005/1, s. 54–55.

<sup>33</sup> J. Potrzeszcz, *Bezpieczeństwo prawne z perspektywy filozofii prawa*, Lublin 2013.

<sup>34</sup> *Konstytucja RP*, t. I, *Komentarz do art. 1–86*, t. II, *Komentarz do art. 87–243*, red. M. Safjan, L. Bosek, Warszawa 2016.

<sup>35</sup> *Zasady ustroju III Rzeczypospolitej Polskiej*, red. D. Dudek, Warszawa 2009.

na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Autor niniejszej książki postawił sobie za cel podjęcie próby choćby częściowego wypełnienia tej luki.

Realizacja założonych celów oraz sformułowana teza uzasadnia strukturę monografii podzielonej na cztery rozdziały. Ponadto dla zwiększenia przejrzystości wyводу każdy z rozdziałów poprzedzony został krótkim wprowadzeniem, zawiera też częściowe podsumowanie.

Rozdział pierwszy dotyczy przede wszystkim bezpieczeństwa prawnego i bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Charakterystyczne jest tutaj szersze spojrzenie na tematykę zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami poprzez wyjaśnienie pojęcia bezpieczeństwa z punktu widzenia filozofii prawa, jak również zwrócenie uwagi na realizację przez księgi wieczyste i postępowanie wieczystoksięgowe konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego. Należy także zastanowić się, czy zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami poprzez wpis w księdze wieczystej daje dostateczną ochronę prawną, oraz określić wpływ ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego na konstytucyjne prawo do rzetelnego procesu. Istotne staje się też zwrócenie uwagi na relację pomiędzy instytucjami ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego a konstytucyjną ochroną prawa własności i prawa do prywatności.

W drugim rozdziale wskazano podstawowe instytucje ksiąg wieczystych oraz zasady ustrojowe i materialnoprawne ksiąg wieczystych istotne z punktu widzenia omawianego zagadnienia. Składa się na nie szereg instytucji wzajemnie ze sobą powiązanych i zależnych od siebie, tworzących spójny system ksiąg wieczystych gwarantujący jak najszybsze ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości oraz dostęp do informacji na temat ich stanu prawnego. Dzięki temu uczestnicy obrotu prawnego nieruchomościami mają dokładne dane na temat stanu prawnego nieruchomości, przy jednoczesnym zachowaniu pewności co do jego prawdziwości. Istotne staje się również omówienie zagadnień związanych z zaistnieniem zmiany stanu prawnego nieruchomości. Warto odpowiedzieć na pytanie, co składa się na stan prawny nieruchomości, oraz zwrócić uwagę na to, że oprócz postępowania wieczystoksięgowe-

go niezwykle ważne dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

W rozdziale trzecim przedstawiono pojęcie kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz proces dochodzenia sądu do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości. Kognicja sądu wieczystoksięgowego rozumiana jako zespół elementów składających się na proces zmierzający do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości, który ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Istotną kwestią dla wyznaczenia zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego jest wskazanie elementów składających się na proces rozpatrywania sprawy o wpis. Rola sądu wieczystoksięgowego jest znacznie szersza niż wynikałoby z literalnego brzmienia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. (badanie treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej). W procesie ustalania zmiany stanu prawnego nieruchomości sąd musi mieć na uwadze również przeszkody do dokonania tej zmiany, w tym fakty znane mu urzędowo. Dopiero wszystkie te elementy dają nam pełen obraz dochodzenia sądu do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości.

Rozdział czwarty poświęcono aspektom proceduralnym związanym z kognicją sądu wieczystoksięgowego, które stanowią o odmienności tego postępowania i mają duży wpływ na jego szybkość i sprawność, a także na prawdziwość wpisów. Większość przedstawicieli doktryny, zajmując się kwestią kognicji sądu wieczystoksięgowego, skupia się na jej zagadnieniach materialnoprawnych związanych z analizą podstaw wpisu. Takie ujęcie znacznie zawęża przedmiot badań i nadaje mu charakter kazuistyczny, ograniczający się do poszczególnych przypadków pojawiających się w praktyce orzecniczej. Wybiórcze traktowanie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez przedstawicieli doktryny nie pozwala zatem na systemowe ujęcie omawianej problematyki. Dopiero uwzględnienie w rozważaniach na temat zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego elementów proceduralnych umożliwi szersze i dokładniejsze wyznaczenie ram kognicji sądu wieczystoksięgowego i określenie jej wpływu na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Monografię zamyka analiza tego, w jaki sposób ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego wpływa na realizację celów stawianych przed postępowaniem wieczystoksięgowym, jakim jest szybkie i sprawne ujawnienie w księdze wieczystej zmiany stanu prawnego nieruchomości. Jednocześnie omówiono rolę ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Monografia stanowi rozszerzoną i uaktualnioną wersję rozprawy doktorskiej obronionej 8.10.2019 r. na Wydziale Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II w Lublinie, przygotowanej pod kierunkiem dr hab. Joanny Misztal-Koneckiej, prof. KUL. Uwzględnia wyniki badań naukowych inspirowanych kolejnymi zmianami ustawowymi i najnowszym orzecznictwem sądowym.



## Rozdział 1

# BEZPIECZEŃSTWO OBROTU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCIAMI

### 1.1. Wprowadzenie

Pojęcia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, stanowiące jeden z fundamentów funkcjonowania organizmu państwowego, ściśle wiąże się z pojęciem bezpieczeństwa prawnego, którego zapewnienie jest podstawową rolą państwa. Państwo poprzez swoje ustawodawstwo i organy stosujące prawo wywiera bezpośredni wpływ na zagwarantowanie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Należy wspomnieć, że oba te pojęcia były już przedmiotem zainteresowania filozofów prawa. Wynika to z roli, jaką pełni filozofia prawa, czyli systematycznego rozważania przyczyn prawa i jego istoty<sup>1</sup>. Dlatego też niezwykle ważne jest określenie, czym jest bezpieczeństwo oraz bezpieczeństwo prawne. Opierają się one na wzajemnym zaufaniu pomiędzy ludźmi, ale również pomiędzy jednostką a władzą państwową. Państwo praworządne reguluje stosunki z obywatelami tak, aby zapewnić wszystkim maksimum bezpieczeństwa i poczucia wzajemnego zaufania.

Nieruchomości i obrót prawny z nimi związany odgrywają bardzo ważną rolę społeczną i ekonomiczną. Od wieków posiadanie „dachu nad głową”

---

<sup>1</sup> Zdaniem A. Kościa „Filozofia prawa określa prawo oczyma filozofa”, *Podstawy filozofii prawa*, Lublin 2005, s. 11.

było marzeniem i celem, do którego dążyli ludzie. Nieruchomości są wyznacznikiem rozwoju ekonomicznego państwa i mają bezpośrednie przełożenie na wzrost zamożności jego mieszkańców. To wszystko sprawia, że prawo własności oraz ograniczone prawa na nieruchomości budzą szczególne zainteresowanie ustawodawcy, gdyż ich ochrona ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami.

Bezpieczeństwo prawne, a co za tym idzie i bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami, znajduje oparcie w konstytucyjnej zasadzie demokratycznego państwa prawnego, co wymusza na ustawodawcy oraz na organach stosujących prawo takie działanie, które zapewni to bezpieczeństwo w jak największym zakresie. Ważne staje się zatem znalezienie w polskim systemie prawnym instytucji, które bezpośrednio wpływają na zwiększenie bezpieczeństwa uczestników obrotu nieruchomościami. Służy temu przede wszystkim szybkie i sprawne postępowanie wieczystoksięgowe oraz dobrze działający wymiar sprawiedliwości. Rolą ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego jest ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości, czemu sprzyja ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego oraz odpowiednio ukształtowane instytucje ksiąg wieczystych<sup>2</sup>.

Jedną z kluczowych reguł dotyczących ksiąg wieczystych jest zasada ich formalnej jawności. Sytuacja, w której każdy może poznać stan prawny nieruchomości, sprawia, że księgi wieczyste odgrywają kluczową rolę w zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Służy to sprawnemu ujawnieniu zmiany stanu prawnego nieruchomości oraz chroni nabywców nieruchomości działających w dobrej wierze. Jednakże szeroki dostęp do informacji niesie za sobą ryzyko, że dane zawarte w księgach wieczystych mogą być wykorzystane w sposób niewłaściwy przez osobę nieuprawnioną. Należy więc ocenić, które dobro chronione jest ważniejsze, czy konstytucyjna zasada ochrony prywatności, czy też bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami jako filar rozwoju państwa.

---

<sup>2</sup> Przykładowo rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, domniemanie prawdziwości wpisów.

Wszystkie wymienione elementy prowadzą do wyjaśnienia pojęcia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Trzeba zwrócić uwagę zarówno na jego aspekt ekonomiczny, jak i podstawy prawne. Definiuje je filozofia prawa, ale ma też swoje oparcie w prawie konstytucyjnym. Wreszcie należy zastanowić się, czy bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami ma charakter absolutny, czy też podlega ograniczeniom kosztem innych zasad konstytucyjnych.

## 1.2. Filozoficznoprawna koncepcja bezpieczeństwa prawnego

### 1.2.1. Leksykalne ujęcie pojęcia bezpieczeństwa

Ustalenie stanu prawnego nieruchomości, a co za tym idzie zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, należy do podstawowych funkcji, jakie ustawodawca stawia przed księgami wieczystymi, warto więc wyjaśnić, czym jest samo pojęcie bezpieczeństwa, a także bezpieczeństwo prawne. Oba te pojęcia są ważne z punktu widzenia filozofii prawa, która poszukuje odpowiedzi na pytania o istotę prawa oraz jego wpływ na życie człowieka. Przedmiotem jej zainteresowania są w szczególności wzajemne relacje i stosunek człowieka do prawa naturalnego i prawa pozytywnego<sup>3</sup>. To sprawia, że filozofia pozwala nam dogłębnie poznać cele, jakie ustawodawca stawia przed księgami wieczystymi i kognicją sądu wieczystoksięgowego, a także funkcje bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Pojęcie bezpieczeństwa ma wiele znaczeń. Najczęściej przedstawiane jest jako przeciwieństwo zagrożenia, dlatego też bardzo trudno wskazać jedną definicję bezpieczeństwa, która wyczerpywałaby jego szerokie

---

<sup>3</sup> Zdaniem J. Zajadły filozofia prawa jest „nauką ogólną o złożonej deskryptywno-normatywnej strukturze, umożliwiającą spojrzenie przede wszystkim z pozycji «zewnątrznego obserwatora», ale jednocześnie przydatną także z perspektywy «wewnętrzny uczestnika» fenomenu prawa”, *Niebezpieczne rozumowanie prawa prima facie: prawnik-rzemieślnik czy prawnik-filozof* [w:] *Po co prawnikom filozofia prawa?*, red. J. Zajadło, Warszawa 2008, s. 7–8.

znaczenie<sup>4</sup>. W zależności od specyfiki danej dyscypliny formułowane są różne definicje, które jednak nie wyczerpują wielowątkowości definiowanego pojęcia. Badaniem zjawiska bezpieczeństwa w różnych aspektach zajmuje się nauka zwana securitologią<sup>5</sup>.

Termin „bezpieczeństwo” jest odpowiednikiem łacińskiego *securitas*, oznaczającego spokój ducha, bezpieczeństwo, bez troskę. Rzeczownik *securitas* pochodzi od przymiotnika *securus*, będącego złożeniem: *se* (przyimek „bez”, który jako przedrostek *se-* oznacza odsunięcie, oddalenie, brak czegoś) i *cure* (troska, staranie, dbałość o kogoś lub coś, ale także obawa, niepokój, troska o coś), oznaczającego m.in. w sensie dodatnim: bez troski, spokojny, wolny od trosk, odbywający się w spokoju, zapewniający spokój, zabezpieczony od czegoś, ale także w sensie pejoratywnym: zbyt pewny siebie, niedbający o nic, nieuważny, bezwzględny<sup>6</sup>.

Znaczenia pojęcia „bezpieczeństwo” podobnie wyjaśnił T. Guz, który wyraził pogląd, że etymologicznym odpowiednikiem definiowanego wyrazu jest „łacińskie *securitas* (*se* – bez i *cure* – obawa, troska), a więc bez obawy, bez troski, spokojny, wesoły, pogodny, pewny, bezpieczny”<sup>7</sup>. W *Słowniku łacińsko-polskim dla prawników i historyków* J. Sondel<sup>8</sup> podaje szesnaście znaczeń terminu *securitas*, natomiast J. Pienkoś<sup>9</sup> znalazł pięć różnych znaczeń tego terminu<sup>10</sup>.

Biorąc pod uwagę leksykalne znaczenie analizowanego terminu, W. Giżyński stwierdził, że „w większości współcześnie występujących języków

---

<sup>4</sup> W. Fehler, *O pojęciu...*, s. 165–174; zob. także J. Stańczyk, *Współczesne...*, s. 16; J. Potrzezszcz, *Bezpieczeństwo...*, s. 25–30.

<sup>5</sup> Zob. L.F. Korzeniowski, *Securitologia: nauka o bezpieczeństwie człowieka i organizacji społecznych*, Kraków 2008.

<sup>6</sup> M. Plezia, *Słownik łacińsko-polski*, t. 5, Warszawa 2007, s. 83–84; J. Potrzezszcz, *Bezpieczeństwo...*, s. 26.

<sup>7</sup> T. Guz, *Filozoficzne aspekty problematyki bezpieczeństwa człowieka* [w:] *Spoleczno-moralna potrzeba bezpieczeństwa i porządku publicznego*, red. J. Świtka, M. Kuć, G. Gozdór, Lublin 2007, s. 59; J. Potrzezszcz, *Bezpieczeństwo...*, s. 26.

<sup>8</sup> J. Sondel, *Słownik łacińsko-polski dla prawników i historyków*, Kraków 2009, s. 868.

<sup>9</sup> J. Pienkoś, *Słownik łacińsko-polski. Łacina w nauce i kulturze*, Warszawa 1996, s. 376.

<sup>10</sup> J. Potrzezszcz, *Bezpieczeństwo...*, s. 27.

europijskich etymologia słowa «bezpieczeństwo» w pierwszej kolejności oznacza poczucie zagrożenia, a dopiero w drugiej kolejności poczucie pewności<sup>11</sup>. Autor twierdzi, że początków tego słowa należy szukać w łacińskim słowie *sine cure*, które także w tłumaczeniu na polski oznacza stan braku opieki<sup>12</sup>. Zdaniem J. Potrzeszcz bardziej uzasadnione jest wskazanie na brak troski, a więc stan pewności, bezpieczeństwa, pogody ducha. Biorąc pod uwagę znaczenie pozytywne, *securitas* może oznaczać stan bycia pewnym siebie, w sensie negatywnym zaś – stan braku zapotrzebowania na opiekę, troskę, staranie<sup>13</sup>.

Wyjaśniając etymologię polskiego terminu „bezpieczeństwo”, należy zauważyć, że utożsamiany jest on z wyrazem „piecza”, znaczącym tyle, co dbanie, dbałość o kogoś lub o coś, opieka nad kimś, nad czymś, troskliwość, staranie<sup>14</sup>. Jak podaje A. Brückner, w dawnych językach (cerkiewnym, staroczeskim i innych) mówiono „piec się a czym” starać się, gryźć się, „stąd bezpieczny, niebezpieczeństwo, a w dawnej, jeszcze i w 16 wieku przepieczny, przepieczność”<sup>15</sup>. Z kolei zdaniem K. Karolczaka termin „bezpieczeństwo” stanowi proste zaprzeczenie niebezpieczeństwa, czyli zagrożenia. Ten sposób interpretacji jest oczywisty z uwagi na potoczne rozumienie przez ludzi istoty bezpieczeństwa, jako realnego stanu lub subiektywnego poczucia braku zagrożenia zewnętrznego umożliwiającego realizację własnych celów<sup>16</sup>.

*Słownik języka polskiego* termin „bezpieczeństwo” wyjaśnia jako „1. «stan niezagrożenia, spokoju, pewności»: Osobiste bezpieczeństwo. Bezpieczeństwo kraju, obywateli. Poczucie bezpieczeństwa. Zapewnić komuś

---

<sup>11</sup> W. Gizicki, *Bezpieczeństwo jako proces polityczno-społeczny* [w:] *Społeczno-moralna potrzeba bezpieczeństwa...*, s. 15–16.

<sup>12</sup> W. Gizicki, *Bezpieczeństwo...*, s. 28, a także J. Stefanowicz, *Bezpieczeństwo współczesnych państw*, Warszawa 1984, s. 12.

<sup>13</sup> J. Potrzeszcz, *Bezpieczeństwo...*, s. 28.

<sup>14</sup> *Słownik języka polskiego*, t. 2, red. M. Szymczak, Warszawa 1994, s. 648.

<sup>15</sup> *Słownik etymologiczny języka polskiego*, red. A. Brückner, Warszawa 1993, s. 406.

<sup>16</sup> K. Karolczak, *Bezpieczeństwo jednostki i narodu mrzonka czy realność w XXI wieku* [w:] *Bezpieczeństwo w XXI wieku. Asymetryczny świat*, red. K. Liedel, P. Piasecka, T.R. Aleksandrowicz, Warszawa 2001, s. 15; J. Potrzeszcz, *Bezpieczeństwo...*, s. 28.

**Emil Kowalik** – doktor nauk prawnych, referendarz sądowy; zastępca przewodniczącego Ogólnopolskiego Stowarzyszenia Referendarzy Sądowych; autor publikacji z zakresu postępowania cywilnego i ksiąg wieczystych.

W książce scharakteryzowano pojęcie kognicji sądu wieczystoksięgowego na tle podstawowych instytucji ksiąg wieczystych oraz postępowania wieczystoksięgowego.

Odpowiednio ukształtowany zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym odgrywa istotną rolę dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Jest kompromisem pomiędzy zapewnieniem szybkości i sprawności postępowania wieczystoksięgowego a prawdziwością wpisów w księdze wieczystej. Sąd wieczystoksięgowy dysponuje niezbędnymi instrumentami prawnymi do ustalenia, czy na podstawie dostępnego w postępowaniu wieczystoksięgowym materiału dowodowego nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości oraz czy nie istnieją znane mu przeszkody do jej ujawnienia w księdze wieczystej. W związku z tym ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego stanowi rzeczywistą gwarancję bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.

Publikacja jest adresowana do sędziów, referendarzy sądowych, adwokatów, radców prawnych i notariuszy oraz wszystkich uczestników rynku nieruchomości.



9 788381 878029 W01P01

ISSN 1897-4392  
ISBN 978-83-8187-802-9



9 788381 878029

**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL