



Rejent \* rok 10 \* nr 5(109)  
maj 2000 r.

## Glosa

### do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r. II CKN 182/98\*

**Wnioskodawca, będący zarazem wierzycielem, może w postępowaniu klauzulowym domagać się wydania zarządzenia tymczasowego przez nakazanie wpisu w księdze wieczystej zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości do czasu zakończenia postępowania klauzulowego (art. 730 i nast. k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).**

Skarb Państwa – Wojewoda (...) wystąpił z wnioskiem o dokonanie wpisu w dziale III księgi wieczystej k.w. nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku – Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Nowej Rudzie, wpisu wzmianki o zakazie zbycia nieruchomości do czasu uzyskania prawomocnego tytułu wykonawczego. Wnioskodawca nie załączył w ogóle żadnej podstawy do wpisu. Swoje żądanie uzasadnił tym, że w akcie notarialnym z dnia 23 marca 1994 r. została zawarta umowa sprzedaży przez Syndyka Upadłego Przedsiębiorstwa Ceramiki Budowlanej Przemysłu Terenowego z siedzibą w (...) nabywcom Markowi J., Romanowi C., Tomaszowi J. i Tomaszowi R. państwowego gruntu zabudowanego, oddanego w użytkowanie wieczyste upadłemu, oraz budynków i urządzeń stanowiących odrębną nieruchomość za kwotę (...) zł, w tym za 3 071 994 000

---

\* OSNIC 1999, nr 9, poz. 157.

(starych) zł na rzecz Skarbu Państwa, którą to kwotę kupujący zobowiązali się zapłacić w ośmiu rocznych ratach wraz z umówionymi odsetkami, rozpoczynając zapłatę pierwszej raty do dnia 31 grudnia 1994 r. Jednocześnie co do obowiązku zapłaty umówionej ceny nabywcy poddali się rygorowi egzekucji z powołaniem na przepis art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Wnioskodawca dalej podkreślił, że jego dłużnicy zamierzają zbyć dalej ww. nieruchomości i dlatego żądany wpis ma stanowić ostrzeżenie do czasu uzyskania prawomocnego tytułu wykonawczego w celu wyegzekwowania określonej w akcie notarialnym należności.

Sąd wieczystoksięgowy w (...) uwzględnił wniosek i dokonał – zgodnie z oczekiwaniem wnioskodawcy mimo braku jakiegokolwiek podstawy – wpis do działu III. Postanowieniem z dnia 4 grudnia 1997 r. Sąd Wojewódzki w (...) na skutek apelacji uczestników postępowania Romana C. i Tomasza C. uchylił dokonany wpis „wzmianki o zakazie zbycia nieruchomości do czasu prawomocnego tytułu wykonawczego” i wniosek oddalił. Wywiódł, że wnioskodawca nie dołączył żadnego dokumentu, który uprawniałby do ograniczenia praw osób wpisanych do działu II jako wieczyści użytkownicy i współwłaściciele budynków i urządzeń, stanowiących odrębną nieruchomość.

Na skutek kasacji wnioskodawcy od ww. postanowienia z dnia 4 grudnia 1997 r. SN uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Wałbrzychu do ponownego rozpoznania. Sąd ten podkreślił, iż słuszne jest stanowisko sądu II instancji odnośnie do konieczności istnienia podstawy do wpisu. Uwzględnienie wniosku wymagało bowiem dołączenia do niego odpowiednich dokumentów, co ma, zdaniem tego składu orzekającego, uzasadnienie w treści art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm. – zwana dalej u.k.w.h.). Jednakże uznał, że trafny jest zarzut wnoszącego kasację, iż niedopuszczalne było uchylanie orzeczenia sądu wieczystoksięgowego i oddalanie wniosku, albowiem w postępowaniu apelacyjnym w takiej sytuacji należało, stosownie do treści art. 48 ust. 2 u.k.w.h., wyznaczyć wnioskodawcy termin do usunięcia przeszkody do wpisu, tj. do dołączenia do wniosku dokumentów uzasadniających żądanie zawarte we wniosku. SN stwierdził, że skoro toczy się postępowanie o nadanie klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu, to w jego ramach wnioskodawca mógłby zażądać wydania zarządzenia tymczasowego na podstawie art. 730

k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości do czasu zakończenia postępowania klauzulowego. To właśnie zarządzenie – wg SN – może stanowić podstawę do wpisu w księdze wieczystej żądanej wzmianki (ostrzeżenia).

### **K o m e n t a r z**

Jak wynika z uzasadnienia glosowanego orzeczenia SN, wnioskodawca do czasu ogłoszenia postanowienia kasacyjnego nie tylko że nie dysponował podstawą do wpisu, ale nawet o nią nie wystąpił w postępowaniu klauzulowym, tj. z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia stwierdzonego ww. aktem notarialnym. To pouczenie SN – bo tak chyba należy je kwalifikować, mimo że nie zachodzi okoliczność z art. 5 k.p.c. z uwagi na konieczność sporządzenia kasacji przez profesjonalnego pełnomocnika w myśl art. 393<sup>2</sup> § 1 k.p.c. – uważam za wadliwe założenie interpretacyjne, co tym samym skutkowało – moim zdaniem – błędnym rozstrzygnięciem polegającym na uwzględnieniu kasacji.

Konkluzja SN sprowadza się faktycznie do tego, że skoro istnieje przeszkoda do wpisu, to choćby wnioskodawca nie złożył nawet wniosku o zabezpieczenie – mającego być w przyszłości egzekwowanym – roszczenia, to niedopuszczalne jest oddalenie wniosku o ujawnienie zabezpieczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz w II instancji wobec braku istnienia podstawy do wpisu. Należy bowiem – zdaniem SN – liczyć, że być może jeszcze złoży. Uważam, że już na wstępie, nawet bez wdawania się w szczegóły, nie sposób zaaprobować tego stanowiska, albowiem sprowadza ono organ prowadzący księgi wieczyste do roli „opiekunki” wnioskodawców, i to bez względu to, czy są oni profesjonalistami, czy też nie, czy posiadają (lub powinni posiadać) fachową obsługę prawną, czy też nie. Ewentualne aprobowanie tego kierunku rozumowania jest wadliwe także z innego punktu widzenia. Otóż wierzyciele, nie dysponując:

- czy to tytułem wykonawczym, czy też nawet egzekucyjnym – w przypadku hipotek przymusowych,

- czy też w innych przypadkach wpisywanych do działu III – jakimkolwiek innym orzeczeniem, mogącym stanowić podstawę do wpisu do księgi wieczystej, a nie każde spełnia samo przez się tę funkcję (o czym szerzej niżej)

poprzez składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej wzmianek („ostrzeżeń”) treści wskazanej przez SN, zawsze uzyskają – tak jak w każdej innej dobrze przygotowanej sprawie – już na wstępie przed merytorycznym rozpoznaniem sprawy:

1) nadanie takiemu wnioskowi numeru w dzienniku ksiąg wieczystych oraz jego naniesienie do danego działu księgi wieczystej – art. 45 ust. 1 u.k.w.h. oraz

2) wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a więc pozbawienie potencjalnych nabywców (osób trzecich) ochrony, jaką daje najważniejsza instytucja prawna wiążąca się tylko i wyłącznie z prowadzeniem ksiąg wieczystych.

Tym samym mogą blokować, a co najmniej skutecznie utrudniać obrót prawny nawet przez dłuższy czas bez jakichkolwiek konsekwencji (opłaty za wpis do działu III są wręcz symboliczne) nawet w sytuacji, gdy nie dysponują tytułem egzekucyjnym mogącym wykazać ich status wierzyciela, i to tym bardziej, im większe są zaległości w danym sądzie wieczysto-księgowym (pomijam kwestie ewentualnego szantażowania wpisanych do działu II domniemanych dłużników). Ponadto upatrywanie bezwzględniej konieczności stosowania – jak chce tego skład orzekający SN, i to w każdym przypadku niedbalstwa (nawet zamierzonego zaniechania) – instytucji usuwania przeszkody do wpisu tylko skutecznie spotęguje kwestię zaległości, albowiem ustawodawca dopuszcza tu postępowanie zażaleniowe, a w związku z tym każda taka decyzja wymaga sporządzenia uzasadnienia, doręczenia odpisu postanowienia z uzasadnieniem oraz pouczeniem o terminie i sposobie do złożenia zażalenia (opłaty od zażalenia również są w tego typu przypadkach stałe, a więc symboliczne) oraz orzeczenia sądu II instancji.

Ponadto dopatrywanie się przez SN podstawy do wpisu takiej wzmianki o zakazie sprzedaży lub obciążenia nieruchomości w postanowieniu wydanym w postępowaniu klauzulowym w oparciu o art. 10 ust. 2 u.k.w.h. jest – moim zdaniem – po prostu nieporozumieniem. Regulacja ta dotyczy tylko i wyłącznie powództwa, i to szczególnego (art. 189 k.p.c.), a mianowicie określonego w ust. 1 art. 10 u.k.w.h. Sam fakt odstępstwa od zasady uprawdopodobnienia wyrażonej w art. 730 k.p.c. już powinien nasuwać wniosek o wyjątkowości ust. 2 art. 10 u.k.w.h. Szczególny charakter nie jest kwestionowany. Normatywny sposób ujęcia tej regulacji uniemożliwia

więc – moim zdaniem – jej zastosowanie jako ustawowej podstawy do wpisu w innych sytuacjach, aniżeli powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w myśl łacińskiej zasady: *exceptiones non sunt extendendae*, wyjątki nie mogą być interpretowane rozszerzająco. W wypadku wyjątku od zasady zakłada się, że wykładnia językowa (gramatyczna, lingwistyczna) rozumiana jest w ten sposób, że przyjmuje się znaczenie językowe, albowiem to, co powiedział ustawodawca, pokrywa się z tym, czego chciał (*idem dixit quam voluit*)<sup>1</sup>.

Ustawodawca w k.p.c. przewidział dychotomiczny podział sposobów zabezpieczeń roszczeń dochodzonych w postępowaniu rozpoznawczym (procesowe, nieprocesowe) z uwagi na to, czy mają charakter pieniężny, czy niepieniężny. Zasadą jest, że postępowanie zabezpieczające ma charakter pomocniczy w stosunku do postępowania rozpoznawczego<sup>2</sup>. Zresztą zwrócił na to uwagę także SN. W orzecznictwie ujęto to w ten sposób, iż postępowanie zabezpieczające ma na celu zabezpieczenie przyszłej egzekucji wierzytelności, jeszcze prawnie nie wykazanej<sup>3</sup>. Rozumieć przez to należy, że przesłanką zabezpieczenia unormowanego w art. 730 k.p.c. jest dochodzenie roszczenia, które po zakończeniu postępowania sądowego może być zaspokojone w drodze egzekucji (zabezpieczenie przyszłej egzekucji wierzytelności, jeszcze prawnie nie wykazanej), bądź – gdy takiej egzekucji nie podlega – zabezpieczenie roszczenia konieczne jest dla zapewnienia wykonalności orzeczenia<sup>4</sup>.

Opisany wyżej akt notarialny, w którym dłużnicy poddali się egzekucji co do zapłaty ceny, jest takim samym tytułem egzekucyjnym w rozumieniu art. 776 i 777 pkt 4 k.p.c. jak orzeczenie sądowe. W ten sposób strony z

---

<sup>1</sup> L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 1997, s. 131-148; J. Jagieła, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, pod red. K. Piaseckiego, Warszawa 1997, t. 3 do art. 755, nb. 3.

<sup>2</sup> W. Siedlecki, [w:] B. Dobrzański, M. Lisiewski, Z. Resich, W. Siedlecki, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, praca zbiorowa pod red. Z. Resicha i W. Siedleckiego, t. II, Warszawa 1969, „Uwagi wstępne”, s. 1015 i 1016.

<sup>3</sup> Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1969 r. II CZ 23/69, Biul. Inf. SN 1969, nr 7-8, poz. 120.

<sup>4</sup> Postanowienie SA w Łodzi z dnia 27 kwietnia 1994 r. IACz 283/94, Przegląd Sądowy – wkładka 1995/5/46; postanowienie SN z dnia 11 marca 1969 r. II CZ 23/69, nie publikowane.

góry wyeliminowały sądowe postępowanie rozpoznawcze co do uzgodnionej ceny, sposobu i terminów zapłaty poszczególnych rat.

W komentowanym orzeczeniu SN uznał za dopuszczalne stosowanie zabezpieczenia także w postępowaniu po uzyskaniu niesądowego tytułu egzekucyjnego. Wskazać trzeba, że zasadą jest, iż wierzyciel nie może żądać zabezpieczenia w takich warunkach. Jak wynika z wyjątkowego unormowania § 3 art. 730 k.p.c., także po uzyskaniu przez wierzyciela orzeczenia podlegającego wykonaniu dopuszczalne jest zarządzenie tymczasowe, jeżeli ma ono na celu zabezpieczenie roszczenia o świadczenia, których termin spełnienia jeszcze nie nastąpił<sup>5</sup>. Jednakże literalnie ta regulacja dotyczy tylko i wyłącznie tytułów wykonawczych, które tworzą orzeczenia sądowe o cesze wykonalności. Brak jest bowiem odniesienia ustawodawcy do innych tytułów egzekucyjnych. Podobnie rzecz się przedstawia z regulacją zawartą w zd. 2 § 1 art. 730 k.p.c., gdyby ktoś ewentualnie posiłkowo rozważał ją jako podstawę prawną postanowienia o zabezpieczeniu. Trzeba przy tym zwrócić uwagę, iż zasadnicze zastrzeżenia budzić musi to, jak wynika z ww. stanu faktycznego, że na dzień wydania głosowanego orzeczenia termin wymagalności 5 rat (na 8 płatnych corocznie) już nastąpił. W tej części wykładnia SN jawi się więc jako *contra legem*, albowiem poza § 2 przepis art. 730 § 3 k.p.c. dotyczy tylko jeszcze innych wypadków prawomocnego zasądzenia świadczeń **jeszcze nie wymagalnych**<sup>6</sup>. Chyba że SN – choć nie wyraził tego *implicite* ani nawet w ogóle nie zasygnalizował – zastosował również wadliwie regulację zawartą w zd. 2 § 1 art. 730 k.p.c. *per analogiam* do notarialnego tytułu egzekucyjnego, podnosząc kwestię dopuszczalności postępowania zabezpieczającego w postępowaniu klauzulowym, o którym mowa w art. 781 § 2 k.p.c.

Z przepisu art. 747 k.p.c. wynika, że zabezpieczenie roszczeń pieniężnych następuje przez zarządzenie:

1) zajęcia ruchomości, wynagrodzenia za pracę albo wierzytelności lub innego prawa;

---

<sup>5</sup> Uchwała SN z dnia 23 lutego 1982 r. III CZP 3/82, OSNC 1982, nr 7, poz. 100 z glosą M. Iżykowskiego, OSP 1983, nr 5, poz. 114; postanowienie SN z dnia 21 listopada 1980 r. IV PZ 71/80, nie publikowane.

<sup>6</sup> E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz do drugiej części kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 1972, t. 2 i t. 4c do art. 730 oraz t. 16 do art. 731; J. Jagieła, [w:] *Kodeks...*, t. 8 do art. 730, nb. 8.

2) obciążenia nieruchomości dłużnika hipoteką przymusową do **istniejącej** księgi wieczystej;

3) zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, która nie ma urzędzonej księgi wieczystej albo której księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu.

Jest to regulacja ogólna, mająca zastosowanie we wszystkich rodzajach postępowań. Inne sposoby zabezpieczenia, poza wymienionymi w powołanym wyżej przepisie, ustawodawca zawarł w art. 753, 754 k.p.c., 294 k.h., 98 prawa geologicznego i górniczego. Są to regulacje szczególne, przez co należy rozumieć, że mogą być stosowane wyłącznie w sprawach wymienionych w tych przepisach. Art. 747 k.p.c. stanowi zamknięty katalog sposobów zabezpieczeń<sup>7</sup>.

Jeżeli chodzi o zabezpieczania roszczeń niepieniężnych, to należy odwołać się do art. 755 k.p.c., który stwierdza, co następuje:

- gdy przedmiotem zabezpieczenia nie jest roszczenie pieniężne, sąd wydaje zarządzenia, **jakie stosownie do okoliczności uważa za odpowiedzialne**, nie wyłączając zarządzeń przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych; gdy w związku z przedmiotem sprawy okaże się to konieczne, zarządzenie takie może również polegać na unormowaniu stosunków na czas trwania postępowania (§ 1);

- przy wyborze sposobu zabezpieczenia sąd uwzględni interesy stron w takiej mierze, aby wierzycielowi zapewnić zaspokojenie lub należyłą ochronę jego praw, a dłużnika nie obciążać ponad potrzebę (§ 2).

Nie ulega więc wątpliwości, że ustawodawca w wypadku roszczeń niepieniężnych postąpił całkowicie odmiennie niż w przypadku roszczeń pieniężnych. Pozostawił swobodnej woli stron inicjujących ewentualne postępowania sądowe oraz sądom – mimo związania organu orzekającego o zabezpieczeniu treścią żądania ( art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 321 § 1 i 2 k.p.c.) – określenie sposobów zabezpieczeń (art. 737 § 1 k.p.c. i 739 § 1-4 k.p.c.). Raczej trudno uznać to za przypadek. Bogactwo stanów faktycznych jest bowiem na tyle duże i zmienne w czasie, iż przewidywanie z góry takich sposobów zabezpieczania roszczeń niepieniężnych nie wydaje się ani możliwe, ani celowe. Takimi roszczeniami są np. roszczenia o wydanie nieruchomości czy ruchomości, o opróżnienie pomieszczenia, o

---

<sup>7</sup> J. Jagieła, tamże, t. 1 do art. 747, nb. 1.

wykonanie czynności przez dłużnika, o zaniechanie przez niego czynności, o nieprzeszkadzanie czynności wierzyciela, o ustanowienie służebności drogi koniecznej, o zniesienie wspólności ustawowej, o podział majątku wspólnego, o dział spadku, o uchylenie lub obniżenie obowiązku alimentacyjnego, renty i in., przy czym dwa ostatnie stanowią przykład roszczeń niepieniężnych, ale o charakterze majątkowym<sup>8</sup>. Nie jest to wyliczenie wyczerpujące. Ustawodawca nie zastrzegł tego. Możliwe są oczywiście jeszcze inne sprawy, np. o stwierdzenie nabycia spadku, o jego wznowienie w trybie art. 679 k.p.c. czy choćby o zasiedzenie i in. Jednakże w wypadkach szczególnych ustawodawca przewidział – jako odstępstwo od ww. zasady – szczególne sposoby zabezpieczeń roszczeń niepieniężnych, np. ustanowienie zarządu (art. 757 k.p.c.), zawieszenie postępowania egzekucyjnego (art. 843 § 4 k.p.c.), wstrzymanie wykonania części planu podziału sumy uzyskanej przez egzekucję (art. 1028 § 4 k.p.c.), wpis ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.) i in.<sup>9</sup>

Żadne inne uregulowania k.p.c. nie odnoszą się, biorąc pod uwagę stan faktyczny, w którym zapadło głosowane orzeczenie, do kwestii wpisywania zakazu sprzedaży czy obciążania nieruchomości do istniejącej księgi wieczystej.

Zważyć trzeba, że w przedmiocie niektórych zabezpieczeń muszą orzekać dwa różne sądy:

- tzw. rozpoznawczy w trybie art. 730 i nast. k.p.c. lub na podstawie przepisów szczególnych, np. w oparciu o art. 10 ust. 2 u.k.w.h., oraz
- wieczystoksięgowy.

W związku z tym orzeczenie pierwszego z nich o zabezpieczeniu przez wpis do księgi wieczystej jest przesłanką *sine qua non* do dokonania drugiego w tym rozumieniu, iż to pierwsze staje się podstawą do wpisu, a więc jego elementarną częścią – art. 46 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z § 32 i i 33 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotecze (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm. – zwane dalej rozp. wyk.)<sup>10</sup>. W orzecznictwie

---

<sup>8</sup> J. J a g i e ła, tamże, t. 1, 2 i 4 do art. 755.

<sup>9</sup> J. J a g i e ła, tamże, t. 3 do art. 755.

<sup>10</sup> A. O l e s z k o, *Księgi wieczyste – zagadnienia prawne*, Kraków 1996, poz. 12, s. 34-35.



pojawiła się tendencja do utożsamiania działalności obu sądów. Przykładowo, oceniając dopuszczalność kasacji w świetle art. 392 § 1 k.p.c. SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 października 1998 r.<sup>11</sup> wywiódł, że hipotezą tej regulacji objęte zostały orzeczenia kończące postępowanie w sprawie jako całości, a do takich nie można zaliczyć postanowień wydanych na podstawie przepisów o zabezpieczeniu roszczenia ze względu na ich częściowy w stosunku do całości sprawy przedmiot. Uważam, że z tym należy się zgodzić. Ale – zdaniem SN – taki też charakter ma postanowienie sądu wieczystoksięgowego wydane w przedmiocie wniosku o wpis do działu III księgi wieczystej „ostrzeżenia o toczącym się procesie” (taki sam charakter, jak analizowany zakaz sprzedaży czy obciążania nieruchomości – przyp. aut.), gdyż przez jego wydanie następuje wykonanie postanowienia zabezpieczającego roszczenie. Nie przesądzając kwestii dopuszczalności kasacji, jako obojętnej z punktu omawianej tematyki, chciałbym zwrócić uwagę na to, że czym innym jest postępowanie zabezpieczające, a czym innym – choćby pozostające w związku – postępowanie wieczystoksięgowe. To pierwsze regulowane jest przez przepisy 730 i nast. k.p.c., a to ostatnie przez u.k.w.h., która w art. 37 stwierdza, że sąd rejonowy rozpoznaje sprawy o wpis w księdze wieczystej w postępowaniu nieprocesowym, przy uwzględnieniu zmian wynikających z niniejszej ustawy, czyli jest to postępowanie rozpoznawcze, w którym zapadają orzeczenia co do istoty sprawy, bez względu na to, jaki jest przedmiot rozstrzygnięcia, czy wniosek jest uwzględniany – art. 49 i 30 u.k.w.h., czy też nie – art. 46 ust. 1 w zw. z art. 48 ust. 1 *a contrario* i 37 u.k.w.h., przy zastosowaniu art. 516 k.p.c. Zresztą zasadą potwierdzającą wadliwość przytaczanych przez SN argumentów jest w postępowaniu nieprocesowym to, że od postanowień orzekających co do istoty sprawy przysługuje apelacja – art. 518 k.p.c. i 55 u.k.w.h., a nie zażalenie, jak w przypadku orzeczenia o zabezpieczeniu i in. Nie można więc postępowania wieczystoksięgowego traktować, a przynajmniej brak na to argumentów natury normatywnej, jako incydentalnego, nietrwałego, i to bez względu na jego związek (lub jego brak) z innymi rozpoznawanymi sprawami. Dlatego też twierdzenie o jakoby zabezpieczającym czy egzekucyjnym charakterze orzeczeń wieczystoksięgowych wydawanych co do istoty sprawy nie znaj-

---

<sup>11</sup> III CKN 8/98, OSNIC 1999, nr 3, poz. 65 oraz inne powołane tam orzeczenia.

duje – moim zdaniem – żadnego uzasadnienia przynajmniej w aktualnym stanie prawnym. Są bowiem prawa, np. hipoteka, która może być wykreślana wkrótce po wpisaniu. Czynności te można powtarzać nader często i wcale to nie rzutuje na nieostateczny, przejściowy charakter wpisu (wykreślenia). Wydaje się, że w ten nie legislacyjny sposób dąży się do zapobieżenia (ograniczenia) „zalewowi” kasacji<sup>12</sup>.

Z przepisu art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece wynika, że:

- w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia (ust. 1);

- w szczególności mogą być ujawniane (ust. 2):

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia,

- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych i warunkowych,

- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników,

- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności,

- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. Nr 140, poz. 940).

Jak wiadomo, prawami rzeczowymi są: własność (art. 64 ust. 1-3 Konstytucji RP, 140 k.c.), użytkowanie wieczyste (232 i nast. k.c.) oraz ograniczone prawa rzeczowe, których zamknięty katalog zawiera przepis art. 244 § 1 k.c., stanowiąc, że są nimi: użytkowanie, służebność, zastaw, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej oraz hipoteka<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> W. Śługiewicz, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 1997 r. I CKN 155/97*, Rejent 1998, nr 10, s. 72 i nast.

<sup>13</sup> Por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1998, s. 11 i 12.

Przytoczone regulacje k.c. i u.k.w.h. są dowodem na to, że ustawodawca podszedł do kwestii wpisów do księgi wieczystej w sposób niezwykle restrykcyjny i przewidział możliwość ich dokonywania tylko i wyłącznie w wypadku, gdy przepis rangi ustawowej ewentualnie rozporządzenia wykonawczego wydanego w oparciu o wyraźne upoważnienie ustawowe tak stanowi (egzemplifikacja taksatywna). W wypadku braku takiej podstawy narzuca się jednoznaczny wniosek, że dokonywanie wpisu jest w ogóle zabronione.

Mając na względzie powyższe, stwierdzić należy, iż w ogóle problem wydania postanowienia o zabezpieczeniu przez sąd rozpoznawczy oraz jego wykonania przez sąd wieczystoksięgowy w drodze dokonania wpisu do księgi wieczystej sprowadza się do zważenia, czy:

- przepis art. 755 § 1 zd. 1 k.p.c. w przypadku roszczenia niepieniężnego albo 747 k.p.c. odnośnie do pieniężnego, czy jakikolwiek inny szczególny co do roszczeń obu rodzajów stanowi dostateczną ustawową podstawę do wpisu w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.k.w.h., czy też

- wykonanie przez wpis, a więc i wcześniejsze orzeczenie o takim zabezpieczeniu w postępowaniu rozpoznawczym – w ogóle nie są dopuszczalne.

Sprawa wraz z identycznym problemem prawnym, ale co do roszczenia niepieniężnego, stała się przedmiotem rozstrzygnięcia, które zapadło przed SN w formie postanowienia z dnia 27.10.1998 r.<sup>14</sup> SN oddalił kasację, którą wniosła wnioskodawczyni. Skupił się jednakże tylko na kwestii wstępnej. Uznając ją za niedopuszczalną, nie zajął stanowiska odnośnie do zasadniczego problemu prawnego, co do którego wypowiedziały się sądy obu instancji, tj. odmówiono dokonania wpisu ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu, a następnie oddalono apelację wnioskodawczyni.

Literatura prawnicza poświęciła więcej miejsca temu zagadnieniu. Ostatnio wypowiedział się w tej materii P. Siciński<sup>15</sup>. Autor ten podkreślił przede wszystkim utratę aktualności uchwały SN z dnia 21.09.1954 r.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> III CKN 8/98, OSNIC 1999, nr 3, poz. 65.

<sup>15</sup> P. S i c i ń s k i, *Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości)*, Przegląd Sądowy 1999, nr 7-8, s. 16 i nast.

<sup>16</sup> II CO 68/54, OSN 1955, nr 2, s. 39; PiP 1955, nr 3, s. 509.

wobec zmiany stanu prawnego. I tak przepis art. 9 dekretu z dnia 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych nie stawiał, jego zdaniem, dodatkowych wymagań co do wpisu ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, uznając je za dopuszczalne. Obecnie nie obowiązuje. Uchylony został także przepis art. XVI ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94), który przewidywał, iż ustawą jest każdy obowiązujący przepis prawa. Ponadto ówczesny przepis art. 878 d.k.p.c. – odpowiednik obecnego art. 755 k.p.c. – zawierał dodatkowe uregulowanie w § 3, zgodnie z którym w wypadku zabezpieczenia przez wpis do księgi wieczystej roszczeń osobistych, nie stosowało się ograniczeń przewidzianych w przepisach prawa rzeczowego do ujawniania takich roszczeń w księdze wieczystej. Również nie został przejęty przez obowiązujący k.p.c. Z tych właśnie powodów, ze szczególnym uwzględnieniem ostatnio powołanej regulacji – zdaniem P. Sicińskiego – wyeliminowana została ustawowa podstawa do dokonania wpisu do działu III księgi wieczystej w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.k.w.h. Autor podkreślił, że takie ustawowe upoważnienie musi wynikać jednoznacznie z obowiązującego przepisu prawa i powołał się tytułem przykładu na art. 924 k.p.c., który przewiduje wpis do księgi wieczystej o wszczęciu egzekucji skierowanej do nieruchomości (wpis subhastacyjny). Jego zdaniem, taką podstawę do wpisu nie może tworzyć uprawnienie sądu do unormowania sytuacji na czas trwania postępowania i z tego względu opowiedział się za tym, iż należy przyjąć, że orzeczenie i następnie ujawnienie w księdze wieczystej „ostrzeżenia” o zakazie zbywania czy obciążania nieruchomości lub „ostrzeżenia” o toczącym się postępowaniu może nastąpić jedynie w odniesieniu do powództwa realizującego jedno z roszczeń wymienionych w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. W tej części podzielam ten wywód prawny, opowiadając się jednak za możliwością ujawnienia ograniczoną do wprost – a nie w związku – wyszczególnionych tam praw i roszczeń. Natomiast sam spór sądowy (postępowanie klauzulowe) takiej podstawy nie tworzy. Rozumiem przez to, że nie można ujawnić zakazu zbycia lub obciążania nieruchomości, czy też informacji o toczącym się postępowaniu w wypadku dochodzenia roszczenia np. o ustalenie istnienia prawa dzierżawy, o zasądzenie należności z tytułu czynszu najmu albo dzierżawy itp.

Jednakże P. Siciński upatruje – jak się wydaje – możliwości wydania postanowienia o zabezpieczeniu roszczenia niepieniężnego przez wpis

ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu na podstawie zd. 2 § 1 art. 755 k.p.c. Tymczasem – moim zdaniem – treść takiego zabezpieczenia nie stanowi unormowania stosunków na czas trwania postępowania, a raczej zawiera tylko informację o fakcie, tj. o toczącym się przed sądem powszechnym sporze i nic ponadto (wykładnia literalna). Uważam, że w wypadku założenia w ogóle dopuszczalności takiego sposobu zabezpieczenia ewentualnie można by próbować upatrywać podstawy prawnej raczej w zd. 1 § 1 art. 755 k.p.c. w sformułowaniu „(...) sąd wydaje zarządzenia, jakie stosownie do okoliczności uważa za odpowiednie (...)”, oczywiście tylko przy założeniu, że ta regulacja spełnia ww. wymagania ustawodawcy.

Opowiadam się za tym, że sam fakt wydania postanowienia o zabezpieczeniu przez wpis do księgi wieczystej informacji o toczeniu się postępowania nie jest przesłanką do dokonania tego wpisu w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.k.w.h., i to mimo art. 365 § 1 k.p.c., który – z mocy art. 13 § 2 k.p.c. obowiązuje także w postępowaniu zabezpieczającym i wieczystoksięgowym – stanowi, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Sąd rozpoznawczy (również wieczystoksięgowy) nie może bowiem tworzyć prawa (art. 10 Konstytucji RP). W związku z tym ww. wywód prawny P. Sicińskiego skonkludowałbym ze swej strony w ten sposób, że w wypadku wydawania postanowienia o zabezpieczeniu, do podstawy prawnej (art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c.) sąd winien w uzasadnieniu zaliczyć *expressis verbis* przepis art. 16 u.k.w.h., wskazując jeden z punktów ust. 2 tego artykułu jako podstawę do wpisu do księgi:

- prawa,
- roszczenia czy
- wyszczególnionej tam także wierzytelności.

W każdym innym wypadku należałoby oprzeć się na konkretnie wymienionym przepisie szczególnym w związku z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. W przeciwnym wypadku wniosek o wydanie postanowienia o zabezpieczeniu powinien zostać oddalony wobec braku należytej podstawy prawnej do wpisu do księgi wieczystej (arg. z art. 46 ust. 1 u.k.w.h.), z uwagi na niemożność jego wykonania. Sąd zabezpieczający jest bowiem także związany Konstytucją RP i ustawami (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP), a

ujawnienie jego orzeczenia pociąga za sobą doniosłe skutki prawne w zakresie obrotu prawnogospodarczego, o czym szerzej nieco niżej.

W tym tylko ujęciu upatrywałbym skutecznego związania sądu wieczystoksięgowego orzeczeniem o zabezpieczeniu. W przeciwnym wypadku nie może być mowy o wpisie do księgi wieczystej i urzeczowienie tego sposobu zabezpieczenia w rozumieniu art. 17 i in. u.k.w.h. nie będzie mogło nastąpić, albowiem sąd wieczystoksięgowy jako organ państwowy musi działać na podstawie prawa i zgodnie z nim (art. 7 Konstytucji RP). Sam fakt wydania orzeczenia przez sąd zabezpieczający takiej podstawy w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.k.w.h. nie tworzy, i to z woli samego ustawodawcy, skoro w żadnym przepisie ustawowym nie wypowiedział się w tej kwestii.

Przeciwnie stanowisko – w drodze interpretacji – kreowałoby prawotwórczą rolę sądów orzekających o zabezpieczeniu, a więc coś, czego ustawa zasadnicza nie przewiduje. Dlatego ewentualne powoływanie się na treść art. 365 § 1 k.p.c. musi być uznane za bezskuteczne wobec wyższości hierarchicznej ww. przepisu konstytucyjnego oraz art. 20, 21 ust. 1 i 2 oraz 64 ust. 1-3 Konstytucji RP. Prawo własności przewiduje, i to od czasów rzymskich, że właściciel może czynić ze swoją rzeczą wszystko, a nawet ją – rzecz ruchomą – zniszczyć<sup>17</sup>. Jest to zasada konstytucyjna, wynikająca z ostatnio przywołanego artykułu ustawy zasadniczej. Ustawodawca konstytucyjny wymaga, jak wskazuje na to również na gruncie ustawodawstwa zwykłego art. 140 k.c., w celu skutecznego ograniczenia atrybutów prawa własności – jako wyjątku od zasady – jednoznacznego w brzmieniu przepisu rangi ustawowej. Nie można więc istnienia regulacji o tym charakterze zgodzie z przeważającą doktryną i orzecznictwem domniemywać<sup>18</sup>.

Moim zdaniem, słusznie P. Siciński podkreślił związek art. 17 i 16 ust. 2 u.k.w.h. Ta pierwsza regulacja przewiduje bowiem, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej albo służebności ustanowionej w

---

<sup>17</sup> J. Ignatowicz, *Prawo...*, s. 70-72; K. Kolańczyk, *Prawo rzymskie*, Warszawa 1997, s. 290-295.

<sup>18</sup> Por. także M. Salfjan, *Między własnością a ochroną praw lokatorów*, Rzeczpospolita nr 19 z dnia 24.01.2000 r., s. C1 i C2.

związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia.

Jednakże uważam, że nie sposób podzielić końcowych poglądów tego autora, iż w drodze analogii przepisy art. 17 i 18 u.k.w.h. należy stosować w zakresie skutków do wpisów ostrzeżeń zabezpieczających powództwo czy to w postaci zakazu zbywania nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta, czy też w postaci wpisu o toczącym się postępowaniu. Warunkiem stosowania wnioskowania *per analogiam* jest bowiem ustalenie, iż istnieje luka prawna. Błędne założenie, i to z dwu powodów, stało się przyczyną wadliwego – moim zdaniem – końcowego wniosku tego autora.

Po pierwsze, nadrzędny cel u.k.w.h. – bezpieczeństwo obrotu – ujęty został w jej art. 1. Zwrócić należy uwagę na trafne podkreślenie przez A. Dyoniaka, iż jednym z założeń leżących u podstaw prawa cywilnego jest właśnie bezpieczeństwo obrotu, a najważniejszym jego przejawem – ochrona osób trzecich<sup>19</sup>. Na gruncie postępowania wieczystoksięgowego wyrażony został pogląd prawny, iż postępowanie wieczystoksięgowe traktuje się jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego, którego naczelną zasadą jest zasada pewności obrotu prawnego (art. 1 u.k.w.h.). St. Rudnicki ujmuje ją wręcz jako kanon, wyrazem którego jest zgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, i opowiada się za tym, iż jest to zarazem główna dyrektywa interpretacyjna w postępowaniu wieczystoksięgowym, wyłączająca możliwość wykładni utrudniającej osiągnięcie tego celu<sup>20</sup>.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece o instytucji **ostrzeżenia** wypowiada się w dwu ściśle przewidzianych wypadkach:

1) z art. 10 ust. 2 u.k.w.h. wynika, że roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może być ujawnione przez ostrzeżenie, a podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie

---

<sup>19</sup> A. Dyoniak, *Prowadzenie działalności gospodarczej a umowna zmiana ustawowego ustroju majątkowego*, Rejent 1995, nr 2, s. 21; por. też R. Sztuk, *Czynności notarialne z prawa rodzinnego i opiekuńczego*, Rejent 1999, nr 8, s. 128-147.

<sup>20</sup> St. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, t. 4 do art. 48; W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 14 maja 1996 r. III CZP 37/96*, Rejent 1997, nr 2, s. 96.

sądu albo zarządzenie tymczasowe sądu; do wydania zarządzenia tymczasowego nie jest wymagane uprawdopodobnienie, że roszczenie jest zagrożone;

2) przepis art. 57 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, iż gdy sąd wieczystoksięgowy dostrzeże, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a wniosek o dokonanie wpisu potrzebnego do usunięcia tej niezgodności nie został złożony, dokona niezwłocznie z urzędu wpisu odpowiedniego ostrzeżenia o niezgodności; w razie stwierdzenia, że dla tej samej nieruchomości prowadzi się kilka ksiąg wieczystych ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach wieczystych założonych dla tej samej nieruchomości.

W związku z tym, ostrzeżeniem w rozumieniu u.k.w.h. jest tylko taki wpis, który następuje na podstawie jednej z dwu wyżej przytoczonych podstaw prawnych i dotyczy wyłącznie stwierdzenia niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a przy tym zważyć koniecznie trzeba, że przepisy wykonawcze do tej ustawy mają zastosowanie tylko do wykonania jej postanowień, a nie innych aktów prawnych. Inne wpisy dokonywane na podstawie przepisów szczególnych (np. 924 k.p.c.) nie są więc ostrzeżeniami w ww. rozumieniu, a zwyczajowe nadawanie im tego typu nazw przez doktrynę czy nawet orzecznictwo – jak w sprawie, w której zapadło głosowane orzeczenie – nie powinno mylić co do ich znaczenia w obrocie prawnogospodarczym. Do nich, a więc i do dokonywania wpisów na podstawie postanowień o zabezpieczeniu, nie odnosi się ani konstrukcja instytucji ostrzeżenia, ani tym bardziej nie stosuje się skutków z przepisu art. 8 u.k.w.h., do którego nawiążę nieco niżej.

Z § 26 rozp. wyk. wynika, iż w dziale III księgi wieczystej wpisuje się „ciężary i ograniczenia” – wszelkie obciążające nieruchomości lub użytkowanie wieczyste ograniczone prawa rzeczowe, z wyjątkiem hipotek, ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym, **prawa osobiste i roszczenia**, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. Dodać przy tym trzeba, że prawodawca przewidział tutaj minimalną konstrukcję ostrzeżenia. W treści wpisu o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wymienia się:

- prawo, przeciwko któremu jest ono skierowane oraz



- osobę, której roszczenia zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone (§ 29 ust. 1 rozp. wyk.).

Już z dotychczas przytoczonych regulacji widać, że – wbrew twierdzeniu P. Sicińskiemu – ustawodawca określił bardzo wyraźnie skutek ujawnienia ostrzeżenia. Jego celem było bowiem co najmniej ograniczenie w rozporządzaniu prawem dotkniętym ostrzeżeniem (podważenie wiarygodności). Dał temu wyraz w art. 8 u.k.w.h., gdzie przewidział, iż podstawową, wręcz najważniejszą instytucję prawną związaną z prowadzeniem ksiąg wieczystych – **rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza** wzmianka o wniosku, o apelacji lub kasacji oraz **ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości**. Definicja ustawowa rękojmi zawarta została w podstawowej wersji w art. 5 oraz 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., które stanowią, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe; nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. W złej wierze jest:

- ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten,
- kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Z kolei w przepisie art. 2 u.k.w.h. ustawodawca przewidział, iż księgi wieczyste są jawne i nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

W wypadku gdyby założyć teoretycznie dopuszczalność wpisu zabezpieczenia dochodzonego roszczenia niepieniężnego na podstawie postanowienia sądu rozpoznawczego o zakazie zbywania czy obciążania nieruchomości mającej urzędową księgę wieczystą albo o toczącym się postępowaniu, to taki wpis nie byłby obojętny prawnie. Z mocy art. 2 u.k.w.h. każdy zainteresowany obciążony został bowiem powinnością znajomości treści wpisów dokonanych do księgi oraz wniosków i załączonych dokumentów, co do których dokonano wpisu wzmianki o wniosku. Złożenie wniosku o dokonanie wpisu na podstawie postanowienia o zabezpieczeniu, z którego komparycji, sentencji oraz uzasadnienia wynikać będzie kto, przeciwko komu, dochodzi jakiego roszczenia niepieniężnego oraz że jest ono co

najmniej uprawdopodobnione (arg. z art. 730 k.p.c. w zw. z art. 741 k.p.c.), spowodowałyby, iż wyłączona by została – moim zdaniem – rękojmia. W wypadku braku podstawy do wpisu, minimum koniecznej wiedzy w tym zakresie wynikać będzie już z treści samego wniosku. Zwleknięcie z odmową jego dokonania tylko niepotrzebnie komplikuje stan prawny nieruchomości. Ewentualne dokonanie wpisu spowodowałyby, iż rękojmia nadal będzie wyłączona, albowiem w razie nabywania prawa (wyzbywania się obciążenia), przeciwko któremu wymierzone jest „ostrzeżenie”, każdy nabywca będzie w złej wierze, w świetle przytoczonego art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h.

Zdawać sobie trzeba sprawę, że bez instytucji rękojmi nie jest możliwe funkcjonowanie ksiąg wieczystych. Zaufanie do nich – a rękojmia sprowadza się do zagwarantowania skutecznego nabycia prawa od niewłaściciela, choć wpisanego do księgi wieczystej w takim właśnie charakterze (por. też art. 80 u.k.w.h.) – jest fundamentem porządku prawnego w części dotyczącej obrotu nieruchomościami. Dlatego też uważam, że nie można zgodzić się z poglądem P. Sicińskiego, iż tego typu wpisy zabezpieczeń przez ujawnienie zakazu zbywania czy obciążania nieruchomości lub faktu toczenia się postępowania, a dokonywane z powołaniem się na art. 16 ust. 2 u.k.w.h., mają charakter li tylko informacyjny. Każdy, do czyich praw odnosić się będzie taki wpis, będzie musiał liczyć się z konsekwencjami wynikającymi z przytoczonych art. 2 oraz 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a więc brakiem ochrony w postaci rękojmi. Podzielam natomiast argumentację tego autora, że wykonanie zabezpieczenia przez wpis hipoteki przymusowej jest znacznie trafniejszym środkiem chroniącym wierzyciela, aniżeli wpisanie zakazu zbywania czy obciążania, a ponadto w wypadku roszczeń niepieniężnych spełnia przede wszystkim wymóg z ww. § 2 art. 755 k.p.c.

Jeżeli chodzi o drugi powód, to należy uważniej przyjrzeć się brzmieniu art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. Z ustępu pierwszego wynika zasada, że nie ma możliwości dokonywania wpisów do księgi wieczystej. A jeżeli taką czynność procesową organ prowadzący księgi wieczyste dokonuje, to musi istnieć ustawowo wyrażone zezwolenie na wpisywaną treść, która staje się częścią wpisu<sup>21</sup>, przy czym ustawodawca zastrzega, że nie może to być **dowolna** treść. Podkreśla, że w rachubę wchodzi tylko:

---

<sup>21</sup> A. Oleszko, *Księgi...*, poz. 12, s. 34-35.

- **prawa osobiste i**
- **roszczenia.**

Należy więc zastanowić się nad tym, wobec braku definicji legalnych, co kryje się za tymi terminami języka prawnego, zwłaszcza że literatura prawnicza, jeżeli chodzi o prawa, posługuje się wyrażeniem „prawo podmiotowe”, które oznacza możliwość postępowania w określony sposób. A. Wolter podkreśla, że w granicach wyznaczonych przez te uprawnienia osoba, której przysługuje prawo podmiotowe, może podejmować wszelkie działania. Prawo podmiotowe wynika ze stosunku prawnego i w każdym wypadku temu prawu odpowiadają obowiązki innej osoby lub osób skorelowane z nim. Są to po prostu obowiązki nienaruszania uprawnień podmiotu, któremu to prawo przysługuje. Wynika z tego, że treść prawa podmiotowego wyznaczona jest zarówno przez określenie tego, co uprawnionemu wolno czynić, jak i przez treść obowiązków innych osób. Zwrócić trzeba uwagę na to, że cel konstrukcji prawniczej, jakim jest prawo podmiotowe, prowadzi się do zabezpieczenia wyłącznie interesu podmiotu uprawnionego (o charakterze majątkowym czy niemajątkowym). Nie służy ochronie wyłącznie cudzego interesu. W tym ujęciu A. Wolter wyróżnia trzy postaci normatywne praw podmiotowych:

1) prawa podmiotowe bezpośrednie – możliwość podejmowania przez uprawnionego wszelkich lub określonych działań w odniesieniu do oznaczonego dobra bez konieczności współdziałania innych osób,

2) roszczenia – możliwość żądania od konkretnej osoby konkretnego zachowania się w celu uzyskania określonych korzyści; prototypem roszczeń są wierzytelności, por. np. art. 353 § 1 k.c.; ponadto roszczenia mogą stanowić emanację prawa podmiotowego *erga omnes* bezwzględnego, skutecznego względem wszystkich, np. w wypadku pozbawienia władztwa nad rzeczą właścicielowi przysługuje roszczenie o jej wydanie, które nie istnieje pierwotnie, a powstaje dopiero z chwilą naruszenia prawa, np. w postaci utraty władztwa nad rzeczą,

3) prawa kształtujące – możliwość w drodze jednostronnego oświadczenia woli kształtowania przez uprawnionego stosunku prawnego.

Podkreślić należy, że prawa podmiotowe powstają jedynie w ramach stosunku prawnego. Dzielą się na majątkowe i niemajątkowe. Wśród tych pierwszych wyróżniamy:

- prawa rzeczowe, tj. bezwzględne,

- wierzytelności, tj. prawa wierzyciela do żądania tylko od dłużnika pewnego zachowania się zwanego świadczeniem; są to prawa względne i z tego głównie powodu różnią się od praw rzeczowych także wtedy, gdy dotyczą rzeczy (np. najem, dzierżawa czy użyczenie),

- inne, nie mające znaczenia z punktu widzenia omawianej tematyki.

Prawa niemajątkowe są niezbywalne. Natomiast majątkowe mają zarówno charakter niezbywalny, np. użytkowanie, służebności osobiste, prawo odkupu czy pierwokupu i in., jak i w przeważającej mierze zbywalny – por. art. 57 § 1 k.c.<sup>22</sup>

Zwrócić przy tym należy uwagę na to, że ustawodawca w art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. miał niewątpliwie na uwadze wpisywanie do ksiąg wieczystych instytucji prawa materialnego. Natomiast przedmiotem zabezpieczania jest w postępowaniu zabezpieczającym roszczenie procesowe, a nie materialnoprawne<sup>23</sup>. Nie można więc zawsze utożsamiać celu, jakiemu służy prowadzenie ksiąg wieczystych oraz postępowania zabezpieczającego.

Mając na względzie powyższe, uważam, iż należy stwierdzić, że domaganie się wpisu do księgi wieczystej informacji o toczącym się procesie czy postępowaniu nieprocesowym albo zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości, **mającej urządzoną księgę wieczystą**, tytułem zabezpieczenia dochodzonego roszczenia o charakterze niepieniężnym, nie spełnia wymogów art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h.

Z tych względów uważam, że już na etapie postępowania procesowego czy nieprocesowego w ogóle nie jest prawnie dopuszczalne składanie wniosku o zabezpieczenie dochodzonego roszczenia niepieniężnego przez orzeczenie zakazu zbywania czy obciążania nieruchomości, mającej urządzoną księgę wieczystą, oraz informacji o toczącym się postępowaniu, a sąd rozpoznawczy nie jest władny bez szczególnej ustawowej podstawy prawnej (a takiej obecnie nie ma) dokonywać tak głębokiej ingerencji ograniczającej bezpieczeństwo obrotu, które gwarantuje każda księga wieczysta. Gdyby jednak takie orzeczenie zostało wydane, to z ww. względów konstytucyjnych (por. też art. 8 ust. 1 i 2 ustawy zasadniczej) sąd wieczystoksięgowy nie byłby związany takim wadliwym prawomocnym orzeczeniem i powi-

---

<sup>22</sup> A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne – zarys części ogólnej*, wydanie II zmienione, Warszawa 1998, s. 125-143.

<sup>23</sup> J. Jagieła, tamże, t. 1 do art. 730, nb. 1.

nien odmówić dokonania wpisu. Ten pogląd prawny można zilustrować przykładem złożenia wniosku o wpis hipoteki przymusowej wraz z tytułem wykonawczym skierowanymi przeciwko dłużnikowi, podczas gdy w dziale II księgi wieczystej figurują jako właściciele dłużnik i jego małżonka na prawach wspólności ustawowej. Uwzględnienie takiego wniosku (w kilku wypadkach nawet SN do pewnego czasu za tym optował) prowadzi do wyzucia z konstytucyjnych praw właścicielskich małżonka dłużnika, albowiem wobec niego dokonany zostałby wpis bez jakiegokolwiek podstawy prawnej<sup>24</sup>.

Jak się wydaje, można zaryzykować stwierdzenie, że sąd wieczysto-księgowy jest swoście rozumianym gwarantem rzetelności i merytorycznej poprawności treści każdej księgi wieczystej, jaką prowadzi i którego ocenie w tym rozumieniu podlegają z mocy art. 46 ust. 1 u.k.w.h. wszelkie dokumenty mające stanowić podstawę do wpisu, w tym także orzeczenia innych sądów pod względem ich zgodności z treścią księgi wieczystej, tj. zdolności do wywołania wpisu czy wykreślenia (art. 49 w zw. z art. 30 u.k.w.h.). Jeżeli ww. orzeczenia spełniają ten wymóg, to organ prowadzący księgi wieczyste jest nimi bezwzględnie związany (art. 37 u.k.w.h. w zw. z art. 13 § 2 u.k.w.h. i 365 § 1 u.k.w.h.).

Przez roszczenie (pieniężne, niepieniężne) rozumieć należy możliwość żądania przez wierzyciela od dłużnika określonego zachowania się. W tym pierwszym wypadku chodzi o spełnienie świadczenia pieniężnego wynikającego z zobowiązania istniejącego między stronami danego stosunku prawnego. Przyjmuje się, że przedmiotem świadczenia jest wyrażona w pieniądzu wartość ekonomiczna, przy czym wartość ta może być świadczeniem głównym (np. zwrot pożyczonej sumy pieniężnej czy zapłata ceny w umowie

---

<sup>24</sup> Por. uchwała SN z dnia 26 kwietnia 1995 r. III CZP 48/95, OSNIC 1995, z. 7-8, poz. 115 z glosami M. Strus-Wołos, Palestra 1996, nr 1-2, s. 208 i nast. (aprobująca) oraz W. Sługiewicza, Przegląd Sądowy 1996, nr 7-8, s. 148 i nast. (krytyczna); uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1996 r. III CZP 60/96, OSNC 1996, z. 11, poz. 140 z glosami T. Smyczyńskiego, OSP 1997, nr 3, poz. 59 (aprobująca) oraz M. Armaty, Przegląd Sądowy 1998, nr 2, s. 123 i nast. (krytyczna); uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1996 r. III CZP 57/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 24; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1997 r. III CZP 65/96, Wokanda 1997, nr 5, s. 1, z glosą W. Sługiewicza, Rejent 1998, nr 6, s. 154 i nast. (aprobująca) oraz St. Rudnickiego, Przegląd Sądowy 1998, nr 1, s. 65 i nast. (krytyczna).

sprzedaży itp. ) albo zastępczym, występującym jako wyrażony w pieniądzu surogat świadczenia niepieniężnego (np. odszkodowanie za niewykonanie czy nienależyte wykonanie umowy, zwrot w pieniądzu bezpodstawnego wzbogacenia, wynagrodzenie za nakłady czy pożytki itp.)<sup>25</sup>.

W analizowanej sprawie wieczystoksięgowej – jak wskazałem już wyżej – wierzyciel chciał zabezpieczyć realizację w przyszłości roszczenia pieniężnego, stwierdzonego tytułem egzekucyjnym. Rozłożenie na raty należności ani fakt nieuiszczania ich w terminie czy nawet zaprzestanie ich płacenia w ogóle nie niweczy jej pieniężnego charakteru.

Faktycznie więc nie jest dopuszczalne wpisanie zakazu zbywania czy obciążania nieruchomości, gdy istnieje księga wieczysta dla tej właśnie nieruchomości. Katalog sposobów zabezpieczeń został bowiem przez ustawodawcę ostatecznie określony w cyt. art. 747 k.p.c. W przypadku istnienia księgi wieczystej zabezpieczenie roszczenia pieniężnego polegać może w stanie faktycznym, w którym zapadło komentowane orzeczenie, tylko i wyłącznie na dokonaniu wpisu hipoteki przymusowej zwykłej po nadaniu klauzuli wykonalności ww. aktowi notarialnemu – art. 109 ust. 1 u.k.w.h. i art. 75 u.k.w.h. w zw. z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., 782 k.p.c. oraz 776 k.p.c. Dlatego też już choćby z tego powodu stanowisko SN uznać należy za chybione, albowiem nie jest w ogóle możliwe uzyskanie orzeczenia o zabezpieczeniu o treści odpowiadającej żądaniu wnioskodawcy dokonania wpisu do działu III. Natomiast natychmiastowa odmowa wpisu orzeczonej przez sąd apelacyjny – moim zdaniem – była jak najbardziej trafną decyzją.

Wnioskodawca, składając wniosek o wpis do działu III, pragnął uzyskać co najmniej ograniczenie prawa ujawnionego w dziale II księgi (w tym prawa odrębnej własności), atrybutu *ius disponendi*. W związku z tym dokumentem powinien udowodnić swoje żądanie zawarte we wniosku (art. 6 k.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. i art. 46 ust. 1 u.k.w.h.). Samo bowiem żądanie – wbrew temu jak orzekł sąd I instancji – nie może być podstawą ograniczania praw innych osób.

SN podkreślił, że w postępowaniu przed sądem II instancji w wypadku, gdy zajdzie konieczność poszukiwania dowodu z dokumentu czy nawet

---

<sup>25</sup> A. Rembieliński, [w:] Z. Gordon, J. Łapuski, M. Nesterowicz, K. Piasecki, A. Rembieliński, L. Stecki, J. Winiarz, *Kodeks cywilny z komentarzem*, pod red. J. Winiarza, Warszawa 1980, t. 1 do art. 358.

jego istnienia, to sąd apelacyjny powinien zawsze zastosować instytucję usunięcia przeszkody do wpisu w zakreślonym terminie, a następnie orzec merytorycznie – art. 48 ust. 2 u.k.w.h. Poczynając od wprowadzenia z dniem 1 lipca 1996 r. w życie instytucji kasacji i apelacji, sądy II instancji stały się sądami merytorycznymi, a możliwość skasowania (uchylenia) orzeczenia I instancji została ograniczona, i słusznie, do minimum – art. 386 § 2 i 4 k.p.c. Jednakże w znanej mi praktyce wieczystoksięgowej ani razu nie spotkałem się z zastosowaniem przez II instancję przepisu art. 48 ust. 2 u.k.w.h., przy czym fakultatywność tej instytucji traktuje się niemal jako coś wykluczonego. Natomiast zazwyczaj orzeczenia zapadają tak, jak przed ww. datą, tj. w wypadku stwierdzenia konieczności dołączenia do wniosku, choćby jednego tylko dokumentu kasuje się orzeczenie I instancji o odmowie wpisu, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania w celu zastosowania art. 48 ust. 2 u.k.w.h. Stąd stanowisko SN, zajęte w uzasadnieniu głosowanej uchwały, w tym względzie z praktycznego punktu widzenia zasługuje na szczególne uznanie, zwłaszcza że orzecznictwo SN nie wypowiadało się w tej kwestii tak zdecydowanie.

W tym miejscu chciałbym podkreślić, że należy zwrócić uwagę na specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, a w szczególności tzw. ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego, polegającą z mocy art. 46 ustawy z dnia 6.07.1992 r. o księgach wieczystych i hipotece – zwanej dalej u.k.w.h. (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.) – na ograniczeniu badania sprawy co do tego, czy złożony wniosek oraz dołączone dokumenty, które mają stanowić podstawę do wpisu, są zgodne z treścią księgi wieczystej. Jeżeli nie ma zgodności, to zachodzi przeszkoda do wpisu i w takiej sytuacji sąd ma 2 wyjścia (równorzędne – bo ustawodawca nie ustalił kryteriów pierwszeństwa żadnego z nich):

1) odmówić wpisu – art. 48 ust. 1 *a contrario* u.k.w.h. albo

2) zobowiązać wnioskodawcę-wierzyciela do usunięcia przeszkody do wpisu przez ... (tu wymienia sąd sposób uzupełnienia wniosku lub dokumentów tak, aby były zgodne z istniejącymi wpisami w księdze) – art. 48 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h.

W przepisie art. 48 ust. 2 zd. 1 u.k.w.h. ustawodawca wskazał, że sąd „...może...” wyznaczyć odpowiedni termin wnioskodawcy do usunięcia przeszkody do wpisu. Termin „...może wyznaczyć...” oznacza w świetle zasad logiki prawniczej, że sąd nie musi, że przepis ma charakter fakul-

tatywny, a nie obligatoryjny. Gdyby prawodawca pragnął nadać temu przepisowi charakter obligatoryjny, to postąpiłby tak jak w przypadkach innych przepisów o takim właśnie charakterze i sformułowałby przepis w formie kategorycznej, np. „...sąd wyznacza...”. Wykładnia literalna (*lex clara*) nie pozwala na wyciągnięcie innego wniosku w myśl paremii *idem dixit quam voluit*, a więc uzyskanie innego konkurencyjnego wyniku interpretacji. Stąd sięganie do wykładni systemowej czy funkcjonalnej z punktu widzenia dogmatyki prawa nie jest dopuszczalne. Ustawodawca pozostawił **do niczym nieograniczonego, swobodnego uznania** sędziego wieczystoksięgowego, czy:

- a) **odmówi** od razu wpisu do księgi wieczystej albo też
- b) **zakreśli termin** wnioskodawcy do usunięcia przeszkody do wpisu.

Od uznania sądu zależy więc, które z powyższych rozwiązań zastosuje. Celem głównym jest bowiem zapewnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu (art. 1 u.k.w.h.), którym sprzyja **sprawność**, tj. szybkość postępowania wieczystoksięgowego, a dyscyplinowanie stron z tego punktu widzenia ma zasadnicze znaczenie. **Bezpieczeństwo obrotu prawnego jest elementem, który musi być brany pod uwagę zarówno przy stanowieniu, jak i przy wykładni prawa**<sup>26</sup>.

Odmowa dokonania wpisu – moim zdaniem – możliwa jest do zastosowania zawsze, gdy występuje przeszkoda do wpisu, która może mieć charakter usuwalny lub też nie. Jedyne gdy chodzi o pierwszą grupę przypadków, pojawia się ewentualne możliwość zobowiązania wnioskodawcy do usunięcia przeszkody do wpisu. Nie oznacza to jednak, że tak ma zawsze postąpić sąd wieczystoksięgowy. Za takim stanowiskiem nie przemawia żaden argument normatywny. A jednak mimo to w glosowanym orzeczeniu SN bez uzasadnienia wyraził takie zapatrywanie, skoro zobowiązał sąd II instancji do wyłączenia wierzyciela i poszukiwania nie istniejącej w ogóle podstawy do wpisu (i, jak wykazałem wyżej, w ogóle niemożliwej do uzyskania). Takie podejście jest sprzeczne z innym orzeczeniem SN, które właśnie zasługuje – moim zdaniem – na szczególną uwagę. Godzi bowiem ono w rozsądny sposób fakultatywność stosowania przepisu art. 48 ust. 2 u.k.w.h. z wymogami bezpieczeństwa obrotu prawnogospodarczego. W

---

<sup>26</sup> Uzasadnienie uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29.01.1997 r. W 6/96, Rejent 1997, nr 2, s. 151 i 158.



postanowieniu z dnia 2.12.1997 r. SN zajął stanowisko, że **podstawa wpisu do księgi wieczystej (art. 31 u.k.w.h.) musi istnieć już w momencie złożenia wniosku o wpis i nie można dopiero w ramach tego postępowania poszukiwać przesłanki wpisu**<sup>27</sup>. Rozumieć przez to należy, iż składając wniosek o wpis, wnioskodawca winien już dysponować podstawą do wpisu, np. w wypadku wpisu hipoteki przymusowej tytułem wykonawczym albo stosowną decyzją (hipoteka ustawowa), w wypadku przekształcenia prawa użytkowania osoby fizycznej we własność ostateczną decyzją administracyjną itp. Nie jest dopuszczalne – w świetle tego stanowiska SN – prowadzenie czy też dopiero wszczynanie odpowiedniego postępowania w celu uzyskania stosownego dokumentu, np. postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności. Uważam, że pod tym kątem ewentualne czynienie jakichkolwiek zarzutów pod adresem jakiegokolwiek sądu wieczystoksięgowego, czy tak jak to uczynił SN w uzasadnieniu glosowanego orzeczenia odnośnie do sądu II instancji w omawianej sprawie, powinno niejako być z góry uznane za nietrafne.

Mając na względzie powyższe, glosowane postanowienie na aprobacie nie zasługuje, poza podniesioną w uzasadnieniu kwestią stosowania w postępowaniu apelacyjnym przepisu art. 48 ust. 2 u.k.w.h.

*Wiesław Ślugiewicz*

---

<sup>27</sup> II CKN 484/97, OSNIC 1998, nr 6, poz. 98.