



Rejent * rok 11 * nr 9(125)
wrzesień 2001 r.

Glosa

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2000 r. III CZP 32/00*

Na zamknięcie księgi wieczystej nie przysługuje środek odwoławczy.

Sąd wieczystoksięgowy w Gorzowie Wielkopolskim odłączył z księgi wieczystej k.w. nr ... działkę nr 107/3 i przyłączył ją do innej księgi wieczystej. W konsekwencji postanowieniem z dnia 16 lipca 1999 r. zamknął pierwotną księgę wieczystą, odrzucając zażalenie uczestniczki postępowania na to orzeczenie jako niedopuszczalne.

Odpowiedź SN została udzielona na skutek pytania prawnego zadanego przez sąd II instancji postanowieniem z dnia 22 maja 2000 r., które brzmiało: czy i jaki środek odwoławczy przysługuje na zamknięcie księgi wieczystej (§ 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 marca 1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece – Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm., zwane dalej r.w.u.k.w.h.)? Podstawę prawną tworzył przepis art. 390 § 1 k.p.c., który w dacie orzekania stanowił, że jeżeli przy rozpatrywaniu apelacji w sprawie, w której kasacja nie przysługuje, powstanie zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, sąd może przedstawić to zagadnienie do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu, odraczając rozpoznanie sprawy. Sąd Najwyższy władny jest prze-

* OSNIC 2001, nr 5, poz. 65; Wokanda 2001, nr 3, s. 1.

jąć sprawę do rozpoznania¹. Nie ulega wobec tego wątpliwości, iż postępowanie wieczystoksięgowe – w świetle stanowisk obu ww. sądów – jest postępowaniem następującym szereg trudności interpretacyjnych nawet najwyższym instancjom sądowym. Tylko z pozoru może się wydawać, iż przedmiot orzekania jest błahy.

Przepis art. 37 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm., zwanej dalej u.k.w.h.) przewiduje, że sąd rejonowy rozpoznaje sprawy o wpis w księdze wieczystej w postępowaniu nieprocesowym, przy uwzględnieniu zmian wynikających z niniejszej ustawy. Nie może być wątpliwości, że u.k.w.h. stanowi w zakresie przepisów procesowych *lex specialis* w stosunku do k.p.c. Jej więc uregulowania mają pierwszeństwo przed k.p.c., który stosujemy tylko w takim wypadku, jeżeli daną materię nie normuje odmiennie u.k.w.h. Ustawa ta przewiduje zażalenia tylko w dwóch wypadkach, tj.:

- w art. 35 ust. 2 w brzmieniu: „na postanowienie sądu rejonowego o nałożeniu grzywny (w ramach postępowania przynaglającego – przyp. aut.) przysługuje zażalenie” oraz
- w art. 48 ust. 3 o treści: „na postanowienie sądu rejonowego wyznaczającego termin do usunięcia przeszkody do wpisu, przysługuje zażalenie”.

U.k.w.h. nie zawiera regulacji odnoszących się do czynności zamykania księgi wieczystej. Natomiast przewiduje kilka delegacji ustawowych do wydania rozporządzenia wykonawczego – art. 24 ust. 3, art. 58 ust. 1 i 2, art. 64 oraz art. 125 ust. 1 i 2. Jedyne art. 24 ust. 3 oraz art. 58 ust. 3 (a także art. 125 ust. 1 pkt 2) u.k.w.h. dają uprawnienie Ministrowi Sprawiedliwości do wydania przepisów wykonujących u.k.w.h. pod kątem przepisów o prowadzeniu ksiąg wieczystych. W efekcie wydane zostało r.w.u.k.w.h., które nie przewiduje żadnego wypadku zażalenia (w tym zakresie brak jest zresztą jakiegokolwiek upoważnienia ustawodawcy dla organu władzy wykonawczej).

Nasuwa się więc wniosek, iż pozostałe przypadki występowania zażeń należy poszukiwać tylko i wyłącznie w k.p.c., który oczywiście w ogóle

¹ W brzmieniu obowiązującym do dnia 30 czerwca 2000 r.; por. ustawa z dnia 24 maja 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy o komornikach sądowych i egzekucji (Dz.U. z 2000 r. Nr 48, poz. 554).

nie wypowiada się w kwestii zakładania, prowadzenie i zamykania ksiąg wieczystych. Natomiast przewidziane przez k.p.c. wypadki zażalenia stosuje się w postępowaniu wieczystoksięgowym odpowiednio z mocy art. 13 § 2 k.p.c., tak jak w przypadku innych postępowań nieprocesowych².

Ta ostatnia czynność została uregulowana tylko i wyłącznie w powołanym w pytaniu prawnym przepisie § 36, który stanowi, iż w razie całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej, księgę wieczystą zamyka się. Można więc przyjąć na podstawie tego – wobec szczupłości stanu faktycznego zawartego w uzasadnieniu glosowanego orzeczenia SN – iż po dokonaniu odłączenia ww. nieruchomości i połączeniu jej z inną w innej księdze wieczystej, przedmiotowa księga wieczysta – używając potocznego języka – byłaby „pustą księgą”.

Przypomnieć wobec tego należy, iż przepis art. 1 u.k.w.h. przewiduje, iż księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Wypływa z tego wniosek, że nie jest dopuszczalne abstrakcyjne, samo dla siebie funkcjonowanie tego urządzenia ewidencji praw do nieruchomości. SN w wyroku z dnia 7 stycznia 1998 r. podkreślił, iż nie może ostać się wyrok uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie osoby wpisanej jako właściciel. Po dokonaniu przez sąd prowadzący księgę czynności technicznej (fizycznego wykreślenia), taka księga przestałaby pełnić funkcję stwierdzania stanu prawnego, stanowiącą – w myśl art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – podstawowy cel jej prowadzenia. Sąd rejonowy obowiązany był ustalić rzeczywisty stan prawny, to jest właściciela z chwili zamknięcia rozprawy i nakazać jego wpis w miejsce wykreślonego. Rażące naruszenie art. 10 ust. 1 wymienionej ustawy wystarczająco usprawiedliwia wniosek zawarty w kasacji³.

Nie mogą także koegzystować równolegle dwie księgi wieczyste dla jednej i tej samej, w rozumieniu prawnorzeczowym, nieruchomości (także jej części)⁴. W uchwale z dnia 29 lutego 1996 r. SN podkreślił słusznie,

² St. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2000, t. 5 do art. 55-56.

³ III CKU 97/97, Prokuratura i Prawo 1998, nr 6, s. 27.

⁴ St. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, t. 25-28 *Wprowadzenia*.

że w sytuacji, gdy ta sama, oznaczona ewidencyjnie działka, objęta jest dwiema księgami wieczystymi, w których ujawnieni są różni właściciele, dopuszczalne jest powództwo o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w jednej z tych ksiąg z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.)⁵.

W uchwale SN z dnia 20 września 1996 r. wyrażony został znamieny pogląd prawny, iż wykreślenie wpisu przez sąd prowadzący księgę wieczystą w następstwie prawomocnego uchylecia zaskarżonego wpisu i oddalenia wniosku nie jest orzeczeniem w rozumieniu art. 49 w związku z art. 30 u.k.w.h.⁶ W uzasadnieniu SN zawarł szereg wartych przytoczenia uwag, odnoszących się wprawdzie wprost do art. 49 u.k.w.h., ale mających także znaczenie ogólne co do postaci czynności wieczystoksięgowych. Stwierdził, iż na treść prowadzenia ksiąg wieczystych składają się różnorodne czynności:

- faktyczne i
- procesowe.

Wśród tych ostatnich najważniejsze są rozstrzygnięcia sądowe, czyli orzeczenia. Warunkiem rozstrzygnięcia jest przede wszystkim istnienie problemu prawnego wymagającego rozwiązania, należącego do kompetencji sądu. Wydanie orzeczenia poprzedzają procesy przeddecyzyjne i odpowiadające im czynności składające się na akty sędziowskiego poznania i ukształtowanie woli. Elementy te są zresztą wspólne dla każdego aktu decyzyjnego sądu. Różnice postępowania wieczystoksięgowego wobec innych postępowań, nawet dotyczących szeroko pojętego orzecznictwa w dziedzinie rejestracji i ewidencji, dotyczą przede wszystkim udokumentowania aktu decyzyjnego. Natura urządzenia prawnego, jakim jest księga wieczysta, wymaga zachowania pisemnej formy czynności mających znaczenie dla osiągnięcia celów księgi (jawnego – dla nie ograniczonego kręgu osób – ustalania stanu prawnego). Dzieje się to przez opisywanie i wykreślanie. Literalne znaczenie słowa „wpis” odnosi się do wyrażenia myśli widzialnym i trwałym systemem znaków. W ustawie nadaje się jednak temu pojęciu charakter konwencjonalny, a w dodatku niejednorodny – w zależności od tego, czy ciężar został położony na jego formalne, czy też materialne znaczenie. Jeżeli wpis nie ustala stanu prawnego, doniosłość prawna tego

⁵ III CZP 16/96, OSNIC 1996, nr 5, poz. 73.

⁶ III CZP 104/96, OSNIC 1996, nr 12, poz. 163.

pojęcia ogranicza się – zdaniem SN – do formy i miejsca (odpowiednie rubryki księgi wieczystej) jego dokonania. Dotyczy to np. wzmianek o wnioskach i środkach odwoławczych nie będących orzeczeniami. **Nawet te czynności (których procesowy charakter nie budzi wątpliwości) muszą być ponadto wykonane przez fizyczną czynność wpisu.** Czym innym natomiast jest wpis jako postać stanowczego rozstrzygnięcia o materialnoprawnej istocie sprawy, który – w myśl art. 49 ustawy – jest orzeczeniem. Z mocy wyraźnego przepisu art. 30 ustawy taki sam charakter ma wykreślenie jako przeciwieństwo wpisu. W tym wypadku bowiem logiczne i funkcjonalne znaczenie słowa „wpis” spoczywa na jego roli jako aktu władczego, rozstrzygającego o prawie podmiotowym bezpośrednio lub pośrednio (np. wpisy w dziale I-0). Artykuł 49 ustawy jest – według SN – przejawem jej oryginalności; zrywa bowiem z podziałem orzeczeń przyjętym w kodeksie postępowania cywilnego (wyroki, postanowienia i zarządzenia, a także uchwały Sądu Najwyższego). Unormowanie to różni się od rozwiązań przyjętych w innych postępowaniach rejestrowych (np. rejestru handlowego), w których wpis poprzedzony jest wydaniem postanowienia, a także od sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych pod rządem prawa o księgach wieczystych – dekret z dnia 11 października 1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.). Ponieważ sąd prowadzący księgę wieczystą nie wydaje odrębnego orzeczenia zarządzającego wpis, w literaturze przedmiotu mówi się o jego podwójnym charakterze, to jest:

- jako orzeczenia i
- jako czynności technicznej, która nadaje mu wymaganą przez prawo postać.

Taki podział stał się źródłem wątpliwości sądu wojewódzkiego, który przytacza w uzasadnieniu argumentację, że ustawa nie używa w odniesieniu do wpisu pojęcia czynności technicznych, z czego (na gruncie rozpoznawanej sprawy) uczestnik postępowania wyprowadza wniosek, że wykreślenie – bez względu na kontekst – jest zawsze orzeczeniem. Zdaniem Sądu Najwyższego, rozwiązanie zagadnienia prawnego leży poza literalnym brzmieniem tekstu ustawy. Ten skład orzekający wyłuszczył w dalszej części uzasadnienia niezwykle trafnie – i to ma wręcz zasadnicze znaczenie dla zrozumienia istoty postępowania wieczystoksięgowego (I instancyjnego) – że skoro SN prawomocnym postanowieniem z dnia 28 czerwca 1995 r. uchylił wpis hipoteki kaucyjnej i oddalił wniosek o jego dokonanie, to oznacza

to, że dotychczasowy wpis-orzeczenie (ujawniający nie istniejące prawo rzeczowe) jako akt prawny przestał istnieć. Jest to konsekwencją wyrażonej w art. 49 u.k.w.h. jedności wpisu i orzeczenia. Oddalenie wniosku przy nie zmienionych przesłankach materialnoprawnych nie dopuszczało ponownego orzekania w tym przedmiocie przez jakikolwiek sąd. Wobec tego przed sądem wieczystoksięgowym „znikła” sytuacja uzasadniająca jego działanie i możliwość podjęcia aktu decyzyjnego. Sąd ten związany orzeczeniem prawomocnym nie podejmował procesów poznania i nie miał woli orzekania. **Dlatego fizyczne wykreślenie w księdze wieczystej śladu nie istniejącego już orzeczenia, a więc wpisu bezprzedmiotowego, dokonane w wyraźnym odstępie czasu od aktu decyzyjnego dokonanego przed SN, miało tylko charakter techniczny, porządkujący stan zapisów w księdze stosownie do treści wydanego w tej sprawie orzeczenia.** Do sądu wyższej instancji, orzekającego w sprawie o wpis co do istoty sprawy, nie należy techniczne jego dokonanie w księdze wieczystej. Byłoby to zresztą niewykonalne ze względu na treść § 5 r.w.u.k.w.h., zakazującego wydawania ksiąg wieczystych poza budynek sądu rejonowego, a przepis ten stanowi ważny instrument gwarantujący jawność i zabezpieczający księgi.

W kolejnym orzeczeniu SN wypowiedział się w tym samym duchu. Stwierdził na tle dokonywania konkretnej czynności, iż przeliczenie sumy pieniężnej, wyrażającej w księdze wieczystej hipotekę przymusową, na nową jednostkę pieniężną na podstawie art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego (Dz.U. Nr 84, poz. 386 ze zm.) nie jest wpisem w rozumieniu art. 49 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁷.

Doktryna prawa akceptuje dwoisty charakter wpisu wieczystoksięgowego (wykreślenia – art. 30 u.k.w.h.). W. Gawrylczyk podkreślił np., że wpis hipoteki do księgi wieczystej ma charakter orzeczenia sądu i jest jednocześnie czynnością techniczną. Skoro hipoteka powstaje z mocy prawa, to wpis taki ma charakter deklaracyjny. Ordynacja podatkowa wiąże moment powstania hipoteki nie z wpisem, tylko z datą doręczenia lub wydania decyzji⁸. St. Rudnicki natomiast zwrócił uwagę, że w sytuacji, w której określony przepis nadaje wpisowi skutek konstytutywny, o powstaniu tego

⁷ Uchwała SN z dnia 11 października 1996 r. III CZP 175/95, OSNIC 1997, nr 1, poz. 8.

⁸ W. Gawrylczyk, *Hipoteka ustawowa jako forma zabezpieczenia wierzytelności*, Monitor Prawniczy 1999, nr 9, s. 19.

skutku decyduje dopiero i tylko chwila nieprawomocnego wpisu (czynności technicznej wpisania do księgi wieczystej). Oznacza to tym samym, że taki skutek wpisu nie cofa się do daty złożenia wniosku o wpis⁹. A. Oleszko przypomniał, że postanowienie o założeniu księgi wieczystej jest orzeczeniem wydanym co do istoty sprawy. Dopiero w wykonaniu tego postanowienia sąd zakłada księgę wieczystą. W związku z tym trzeba przyjąć, iż wpisy dokonane na podstawie postanowienia o założeniu księgi wieczystej nie są wpisami w rozumieniu art. 49 u.k.w.h.. Dokonany wpis jest w tym wypadku czynnością techniczną, a nie orzeczeniem sądu, od którego przysługują środki odwoławcze (por. art. 63 u.k.w.h.). Odwołanie przysługuje od postanowienia o założeniu księgi wieczystej¹⁰. W pełni też zaakceptował stanowisko SN, które ujęte zostało w ww. uchwale z dnia 20 września 1996 r. i jej uzasadnieniu¹¹.

Odlączenie nieruchomości (części) z danej księgi wieczystej i połączenie z inną nieruchomością poprzez wpisanie jej do istniejącej księgi wieczystej odbywa się w wypadku:

- złożenia wniosku przez właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego w wypadku takich samych okresów trwania tego prawa) – art. 38 ust. 1-3 u.k.w.h.,
- przysługiwania jednej i tej samej osobie (tym samym osobom) takiego samego (identycznie ujawnionego) prawa uwidocznionego przez wpisy w działach II ksiąg wieczystych nieruchomości podlegających łączeniu,
- zaistnienia przesłanek z art. 21 u.k.w.h. (przewiduje, iż właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość).

Połączenie dwóch lub więcej nieruchomości w jedną poprzez ujawnienie tego faktu we wpisie w prowadzonej dalej księdze wieczystej powoduje powstanie zupełnie nowej nieruchomości – art. 22 ust. 1-3 u.k.w.h. Nie ulega więc – moim zdaniem – wątpliwości, że chodzi tutaj o czynności tylko

⁹ St. Rudnicki, *Glosa do wyroku SN z dnia 24 lutego 1997 r. I CKN 96/96*, Przegląd Sądowy 1997, nr 10, s. 101.

¹⁰ A. Oleszko, *Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksiegowy obrót nieruchomościami*, Rejent 2000, nr 4, s. 151.

¹¹ A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2000, nr 6, s. 142.

i wyłącznie o charakterze orzecznicy. Takiego jednak charakteru nie da się przypisać samemu zamknięciu księgi wieczystej, której – jak wskazałem wyżej – *ratio legis* istnienia odpada¹². Czynność ta nie ma bowiem charakteru samoistnego, co jest przecież podstawową cechą każdego orzeczenia, choćby nawet incydentalnego. Rozumiem przez to, iż ma tylko i wyłącznie charakter akcesoryjny, wtórny do orzeczenia wpisu (tutaj łączenia nieruchomości) i ostateczny tylko w wypadku jego uprawomocnienia się. Z natury swej nie jest w ogóle możliwe zaskarżenie czynności technicznej. Tym samym w pełni zrozumiałe jest zachowanie ustawodawcy, który nawet nie podjął wysiłku poddania tego typu czynności orzecznictwu II-giej instancji.

Mając powyższe na względzie, uważam, iż glosowane orzeczenie w pełni zasługuje na aprobatę jako potwierdzające dotychczasowy kierunek orzecznictwa.

Wiesław Śługiewicz

¹² Staje się zbędnym urządzeniem ewidencyjnym, które zostało pozbawione przedmiotu rejestracji (rzeczy i praw do niej).