

Edward Gniewek

Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I

W swej funkcji jurydycznej księgi wieczyste służą ujawnieniu (ustaleniu) stanu prawnego nieruchomości. Dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu pożądane jest, by księgi wieczyste ujawniały pełny, zgodny z rzeczywistością stan prawny nieruchomości, aktualizowany na bieżąco w miarę zdarzających się zmian. Jednakże w rzeczywistości nawet w najlepiej funkcjonującym systemie ksiąg wieczystych występują sytuacje, gdy wpis jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym¹. I chociaż dla potrzeb obrotu ustawodawca przyjmuje domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, to jednakże najsluszniej przewiduje równocześnie odpowiednie instrumenty uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Korzystając ze spostrzeżeń doktryny², wypada potwierdzić, że niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

¹ Por. A. Szpunar, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rejent 1997, nr 12, s. 9.

² Por. B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 35; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2002, s. 288; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2000, s. 339; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, red. W. Czachórski, t. II, *Prawo własności i inne prawa*

może być wynikiem zmian stanu prawnego nieruchomości następujących po dokonanych wcześniej wpisie. Zdarza się to w razie opieszałości wnioskodawców lub opóźnienia sądów wieczystoksięgowych w przypadku praw nabywanych w trybie różnorodnych zdarzeń prawnych objętych wpisem deklaratywnym. Z drugiej strony, niezgodność wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości może być również wynikiem pierwotnego wpisu dokonanego wadliwie; tutaj stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest od początku niezgodny z rzeczywistością.

Ustawodawca reaguje na niepożądany stan sprzeczności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, stawiając do dyspozycji legitymowanych osób odpowiednie instrumenty „uzgodnienia”, stosownie do występującej przyczyny i postaci niezgodności. W razie rozbieżności następczej obowiązuje zasada, że wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami (art. 31 ust. 2 u.k.w.i.h.). Tutaj więc metodą korekty jest dokonanie kolejnego wpisu³, a jego podstawę stanowi orzeczenie sądu (np. postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku, postanowienie o zniesieniu współwłasności) lub inny odpowiedni dokument (np. akt notarialny zawierający umowę przeniesienia własności, zniesienia współwłasności, działu spadku).

W przypadku, gdy wpis był od początku wadliwy i ujawnia się stan prawny niezgodny z rzeczywistością, zachodzi potrzeba korekty dokonywanej na podstawie odrębnego orzeczenia sądu (sądu procesowego), nakazującego sądowi wieczystoksięgowemu po rozpoznaniu roszczenia

rzeczowe, red. tomu J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 909; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980, s. 275; R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 114; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism*, Bydgoszcz 1992, s. 12.

³ Por. B. Barłowski, E. Janeczko, *op. cit.*, s. 35; E. Gniewek, *op. cit.*, s. 288-289; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 339; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 909; Z.K. Nowakowski, *op. cit.*, s. 275; R. Polak, K. Scheuring, *op. cit.*, s. 12.

osoby legitymowanej, usunięcie niezgodności⁴. W tym zakresie ustawodawca postanowił, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane bądź jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności (art. 10 ust. 1 u.k.w.i h.). Przysługuje więc legitymowanym osobom roszczenie o usunięcie niezgodności (o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

II

Roszczenie o usunięcie niezgodności może być ujawnione przez ostrzeżenie. Podstawą wpisu ostrzeżenia jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub zarządzenie tymczasowe sądu. Do wydania zarządzenia tymczasowego nie jest wymagane uprawdopodobnienie, że roszczenie jest zagrożone (art. 10 ust. 2 u.k.w.i h.). Dokonanie wpisu ostrzeżenia sygnalizuje, że przed sądem procesowym jest dochodzone roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁵. Nie można zatem z odwołaniem się do normy art. 10 ust. 2 u.k.w.i h. wnosić o wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o innym procesie dotyczącym nieruchomości.

Jak wspomniano, w pierwszym rzędzie podstawę wpisu ostrzeżenia stanowi nieprawomocne orzeczenie sądu. Chodzi tu bez wątpienia o podjęty w trybie art. 10 ust. 1 ustawy, podlegający ewentualnemu zaskarżeniu

⁴ Por. B. Barłowski, E. Janeczko, *op. cit.*, s. 35; E. Gniewek, *op. cit.*, s. 289; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 339; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 909-910; Z.K. Nowakowski, *op. cit.*, s. 275; R. Polak, K. Scheuring, *op. cit.*, s. 12. Chybiona jest natomiast polemika A. Szpunara, *op. cit.*, s. 12, twierdzącego, że „pówództwo z art. 10 ustawy może być aktualne także wówczas, gdy dotychczasowy wpis stał się nieprawdziwy wskutek zmiany stanu prawnego. Przykładowo można tu wymienić pozasądowy dział „spadku pomiędzy spadkobiercami”.

⁵ Bez uzasadnienia wyrażono w literaturze pogląd, że „wpis ostrzeżenia może nastąpić na podstawie orzeczenia lub zarządzenia tymczasowego sądu, wydanych w postępowaniu procesowym lub nieprocesowym”; zob. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 75. Nie może przecież ulegać wątpliwości, że ostrzeżenie zabezpiecza roszczenie o usunięcie niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a takie roszczenie jest dochodzone w trybie procesowym.

lub już zaskarżony, wyrok sądu procesowego, nakazujący sądowi wieczystoksięgowemu dokonanie wpisu korygującego treść księgi wieczystej.

Również tymczasowe zarządzenie sądu (sądu procesowego) wydane dla zabezpieczenia dochodzonego roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym stanowi podstawę wpisu ostrzeżenia. Istnieje tu wszakże znamienne odstępstwo od wymagań prawa procesowego, a mianowicie wbrew zasadom art. 730 § 1 w zw. z art. 737 § 1 k.p.c., tym razem nie jest wymagane uprawdopodobnienie, że roszczenie jest zagrożone. Bezwzględnie zaś należy uprawdopodobnić, że dochodzone roszczenie jest wiarygodne.

Wpisu ostrzeżenia dokonuje się w dziale III księgi wieczystej; tam bowiem generalnie wpisuje się roszczenia. Wyjątek dotyczy roszczeń związanych z wpisem hipoteki, ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej. Przy wpisie ostrzeżenia 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 roszczenie zostało przez wpis ostrzeżenia zabezpieczone (§ 45 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122).

Zdecydowanie trzeba zauważyć, że wpis ostrzeżenia bynajmniej nie oznacza obalenia domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (z art. 3 ustawy), wyłącza natomiast rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych⁶ (zob. art. 8 u.k.w.i.h.). Dodajmy, że dla ochrony (zabezpieczenia) roszczenia legitymowanej osoby wystarczy generalne, ustawowe wyłączenie funkcjonowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jest natomiast nieporozumieniem stwierdzenie, że wpis ostrzeżenia wyłącza dobrą wiarę nabywcy⁷. Dokonanie takiego wpisu uruchamia zastosowanie normy, że nie można zasłaniać się nieznajomością wpisu (art. 2 ustawy), tutaj – nieznajomością wpisanego

⁶ Por. K. P i a s e c k i, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 45; S. R u d n i c k i, *op. cit.*, s. 77; A. S z p u n a r, *op. cit.*, s. 22.

⁷ Tak stwierdzają K. P i a s e c k i, *op. cit.*, s. 45; S. R u d n i c k i, *op. cit.*, s. 77; J. S y - s i a k, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 12, s. 103.

ostrzeżenia. Nie oznacza to jednak automatycznego wyłączenia domniemania dobrej wiary, wszak wpis ostrzeżenia dokumentuje tylko uprawdopodobnienie wiarygodności dochodzonego roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dostrzegając więc możliwe perturbacje natury dowodowej i jurydycznej, ustawodawca jednoznacznie przesądził, że wpis ostrzeżenia wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zatem generalnie odpada potrzeba roztrząsania problematyki dobrej lub złej wiary nabywcy.

Ujawnione w księdze wieczystej ostrzeżenie nie wyłącza ani nie ogranicza rozporządzenia prawem, przeciwko któremu jest skierowane ostrzeżenie⁸. Nadal bowiem funkcjonuje domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis ostrzeżenia wyłącza jedynie rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, zatem dokonane pomimo ostrzeżenia rozporządzenie nieruchomością okaże się skuteczne, gdy zbywca był w rzeczywistości uprawniony do rozporządzenia. Należy jednak w związku z tym podkreślić, że notariusz jest obowiązany uświadamiać stronom wszelkie ryzyko w ramach nakazanej przez ustawodawcę dbałości o zabezpieczenie praw i słuszných interesów stron oraz innych osób (art. 80 § 2 pr. o not.).

Wpis ostrzeżenia odgrywa swoją rolę podczas prowadzonego procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W razie uwzględnienia roszczenia prawomocnym wyrokiem sądu procesowego, przypisywany ostrzeżeniu skutek w postaci wyłączenia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych funkcjonuje nadal, aż do czasu wykonania przez sąd wieczystoksięgowy wyroku sądu procesowego, nakazującego korektę błędnego wpisu. Wygrywający proces powód winien złożyć do sądu wieczystoksięgowego wniosek poparty wyrokiem sądu procesowego o dokonanie wpisu uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym⁹. Równocześnie powinien zgłosić wniosek o wykreślenie wpisanego ostrzeżenia¹⁰, którego funkcja zabezpieczająca została już zrealizowana¹¹. Paradoksalnie bowiem niewykreślone ostrzeże-

⁸ Por. S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 77.

⁹ Nie można bowiem dokonać takiego wpisu z urzędu.

¹⁰ Również tego wykreślenia nie można dokonać z urzędu.

¹¹ Zachodzi tu podobieństwo do konstrukcji prawnej konfuzji.

nie może obracać się przeciwko niemu w dalszym obrocie nieruchomością, myśląc zainteresowanych nabywców.

Ujawnione ostrzeżenie wymaga również wykreślenia po prawomocnym oddaleniu powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (także w razie prawomocnego odrzucenia pozwu lub umorzeniu postępowania). Wprawdzie w takich przypadkach generalną zasadą procesową jest, że zastosowane zabezpieczenie roszczenia upada (zob. art. 744 k.p.c.), jednakże tutaj niezbędne jest jeszcze wykreślenie ostrzeżenia w celu wyłączenia domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Stosowny wniosek winien zgłosić pozwany wygrywający proces¹².

Rozważając skutki prawne wpisu ostrzeżenia dokonywanego w trybie art. 10 ust. 2 u.k.w.i.h., należy na koniec stanowczo odrzucić pogląd, według którego „równocześnie z wpisem prawa zabezpieczonego przez ostrzeżenie sąd wieczystoksięgowy wykreśla z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu ostrzeżenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego ostrzeżenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo”¹³. Zastosowana tu przewrotnie norma art. 18 u.k.w.i.h. obejmuje swą hipotezą wyraźnie odmienny stan faktyczny. Dotyczy mianowicie roszczeń materialnoprawnych o nabycie prawa i postanawia, że „równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia¹⁴, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczy, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo”. Nie chodzi tu o procesowe roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dodajmy, że wpis ostrzeżenia nie oznacza ujawnienia roszczenia, a tylko zabezpieczenie uprawdopodobnionego roszczenia.

¹² Nie można zaś z urzędu dokonać takiego wykreślenia; odmienny pogląd prawny S. Rudnickiego, *op. cit.*, s. 77, nie znajduje wsparcia normatywnego.

¹³ Tak S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 78.

¹⁴ Nawiązuje tu ustawodawca wyraźnie do kategorii „roszczeń” z art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ich rozszerzonej skuteczności pod rządem art. 17 ustawy.

III

Z wieczystoksięgową instytucją wpisu ostrzeżenia spotykamy się jeszcze w dalszych sytuacjach niezwiązanych z zabezpieczeniem roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę, że sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (art. 36 ust. 1 u.k.w.i h.). Wzór zawiadomienia określa w drodze rozporządzenia Minister Sprawiedliwości (art. 36 ust. 2 u.k.w.i h.).

Co najważniejsze, w razie zawiadomienia sąd z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Zawiadomienie o wpisie ostrzeżenia zawiera pouczenie o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia (art. 36 ust. 3 ustawy). Dodajmy, że sąd może wymierzyć opieszалemu właścicielowi grzywnę w wysokości od 500 do 10 000 zł w celu spowodowania ujawnienia prawa własności. W razie ujawnienia prawa własności nieruchomości grzywny nieuiszczone mogą być umorzone w całości lub części (art. 36 ust. 4 u.k.w.i h.).

Widać więc, że tutaj ostrzeżenie dotyczy jedynie niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu prawa własności w dziale II księgi wieczystej. Wpisu ostrzeżenia dokonuje się z urzędu, a okazję do tego stwarza sądowi wieczystoksięgowemu zawiadomienie pochodzące od innych sądów, organów administracji rządowej i jednostek samorządu terytorialnego. Dodajmy, że obecnie ustawodawca poprzestał na obarczeniu sądu wieczystoksięgowego obowiązkiem (i kompetencją) wpisu ostrzeżenia o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, natomiast w poprzednim, nieodległym stanie prawnym¹⁵ sąd wieczystoksięgowy mógł z urzędu dokonać ujawnienia zmiany właściciela nieruchomości.

¹⁵ Przed wejściem w życie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635).

Wpis ostrzeżenia dokonany w trybie art. 36 ust. 3 u.k.w.i.h. rodzi identyczne skutki prawne, jak w przypadku ostrzeżenia wpisywanego w trybie art. 10 ust. 2 ustawy, dla zabezpieczenia roszczenia o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powoduje mianowicie wyłączenie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. W tym zakresie obowiązuje uniwersalna norma (art. 8 ustawy), według której rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, obojętnie, przy jakiej „okazji” jurydycznej dokonano wpisu ostrzeżenia¹⁶.

Stanowczo natomiast trzeba odrzucić pogląd, że ujawnienie w trybie art. 36 ust. 3 u.k.w.i.h. ostrzeżenia o niezgodności wpisu prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym wyłącza również domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości¹⁷. Domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 ustawy) funkcjonuje nieustannie aż do wykreślenia lub zmiany wpisu. Wykreślenie uruchamia domniemanie, że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 ust. 2 u.k.w.i.h.). Zmiana wpisu uruchamia domniemanie, że wpis dokonany po takiej zmianie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a wykreślone przy tej zmianie prawo poprzednio wpisane nie istnieje. Nigdy zaś nie wyłącza domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym samo ostrzeżenie, choćby najbardziej prawdopodobne¹⁸.

Odrębną kwestią jest obalenie domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zapewne łatwe, dokonywane przez zainteresowanego w odrębnym postępowaniu po przedstawieniu niezbędnych dowodów, bez nieskutecznego dowodowo odwoływania się do wpisanego w księdze wieczystej ostrzeżenia o niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym. Generalnie bowiem można je obalić

¹⁶ Wyprzedzając dalsze rozważania, należy tu zasygnalizować trzecią okazję, wyrażoną w art. 626¹³ k.p.c.; o szczegółach niżej.

¹⁷ Tak S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 182-183.

¹⁸ Właśnie pod rządą art. 36 ust. 3 w zw. z ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mamy do czynienia z ostrzeżeniem informującym z najwyższym prawdopodobieństwem o niezgodności wpisu prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym.

dowodem przeciwnym w każdym postępowaniu, w którym od stwierdzenia rzeczywistego stanu prawnego zależy treść rozstrzygnięcia¹⁹.

IV

Istnieje w końcu ostatnia, generalna możliwość wpisania ostrzeżenia z urzędu, gdy sąd wieczystoksięgowy dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 1 zd. 1 k.p.c.). W razie stwierdzenia, że dla danej nieruchomości albo dla tego samego ograniczonego prawa rzeczowego prowadzi się dwie lub więcej ksiąg wieczystych ujawniających odmienny stan prawny, wpisu ostrzeżenia dokonuje się we wszystkich księgach założonych dla tej nieruchomości (art. 626¹³ § 1 zd. 2 k.p.c.).

Tym razem²⁰ ustawodawca udziela sądowi wieczystoksięgowemu kompetencji do wpisu ostrzeżenia o każdej dostrzeżonej niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zasadniczo obojętne jest źródło wiadomości prowadzące do odkrycia owej niezgodności²¹. Najczęściej wszakże chodzi o samodzielne wykrycie przez sąd wieczystoksięgowy błędu popełnionego przy dokonywaniu wpisu²², zawinionego lub niezawinionego podczas niegdysiejszego rozpatrywania wniosku o wpis. Okazję do wykrycia błędu stwarza rozpatrywanie kolejnych wniosków, korespondencja uczestników postępowania, korespondencja ze strony sądów, organów administracji rządowej, jednostek samorządu terytorialnego.

Należy zaś stwierdzić, że nie stanowi podstawy wpisu ostrzeżenia jakiegokolwiek „odkrycie” przez sąd wieczystoksięgowy zmian stanu prawnego nieruchomości następujących po dokonanych (poprawnie) wpisie

¹⁹ Por. B. Barłowski, E. Janeczko, *op. cit.*, s. 35-36; E. Gniewek, *op. cit.*, s. 288; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 911; A. Menez, *Domniemanie wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rejent 1994, nr 5, s. 66; K. Piasecki, *op. cit.*, s. 19; S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 29-30; zob. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1993 r. III CZP 14/93, OSN 1993, nr 11, poz. 196.

²⁰ W przeciwieństwie do węższego zakresu normy art. 36 ustawy o księgach wieczystych i hipotece ograniczonego jedynie do niezgodności wpisu prawa własności z rzeczywistym stanem prawnym.

²¹ Por. S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 376.

²² *Ibidem*.

poprzednim. Nie można bowiem poza obrębem niewszczętego jeszcze postępowania o dokonanie kolejnego wpisu dokonywać w sposób wiążący oceny dokumentów, które mogłyby stanowić podstawę nowego wpisu, chociażby czyniono to – z nadgorliwością – jedynie dla wpisu ostrzeżenia.

W razie wykrycia błędnego wpisu prawa, sąd wieczystoksięgowy dokonuje z urzędu wpisu ostrzeżenia, o dokonanym wpisie zawiadamia zainteresowanych²³, nie podejmuje zaś dalszych czynności. Dokonanie zatem ostatecznej korekty wpisu zależy od procesowej inicjatywy legitymowanych osób. Do nich należy rozpoczęcie procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (według zasad art. 10 u.k.w.i h.) albo złożenie wniosku wieczystoksięgowego o dokonanie wpisu korygującego, na podstawie odpowiednich dokumentów (zob. art. 31 ust. 2 ustawy).

W komentowanym przypadku, podobnie jak w sytuacjach poprzednich, zasadnicze znaczenie wpisu ostrzeżenia polega na wyłączeniu rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych. Nie oznacza zaś wyłączenia domniemania zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

V

Jedynie we wskazanych trzech sytuacjach może nastąpić wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²⁴. Nie stanowią zaś ostrzeżenia w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece jakiegokolwiek „informacje” („ostrzeżenia”) o toczącym się postępowaniu²⁵ dotyczącym nieruchomości (choćby z powództwa windykacyjnego, skargi pauliańskiej, powództwa przeciwegzekucyjnego, itp.). Zresztą wpis takiego ostrzeżenia jest wbrew odmiennie, błędnej praktyce niedopuszczalny²⁶. Chociażby

²³ Generalnie bowiem sąd zawiadamia uczestników postępowania o dokonanym wpisie (art. 626¹⁰ § 1 k.p.c.).

²⁴ Por. W. Sługiewicz, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 1999 r.* II CKN 182/98, Rejent 2000, nr 10, s. 142-143; także S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 86.

²⁵ Oczywiście za wyjątkiem procesu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

²⁶ Por. W. Sługiewicz, *op. cit.*, s. 140 i nast.; odmiennie P. Siciński, *Zabezpie-*

nawet była to odpowiednia forma zabezpieczenia dochodzonych roszczeń niepieniężnych w rozumieniu art. 755 k.p.c., to jednak dokonanie wpisu wykluczono w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Nie wolno bowiem zapominać, że w księdze wieczystej ujawnia się prawa rzeczowe, a jedynie w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych prawa osobiste i roszczenia (art. 16 ustawy). Nie można zatem „zaśmiecać” księgi wieczystej niedopuszczalnymi i nieskutecznymi „ostrzeżeniami” pozornymi²⁷.

Z kolei dopuszczalny jest, a nawet nakazany, wpis w księdze wieczystej o wszczęciu egzekucji z nieruchomości. Zatem komornik, jednocześnie z wysłaniem dłużnikowi wezwania, przesyła do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej wnioski o dokonanie wypisu o wszczęciu egzekucji (art. 924 k.p.c.). Taki wpis, nienazywany ostrzeżeniem, rodzi własne skutki prawne, określone przez ustawodawcę. Mianowicie w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania²⁸, jak też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 925 § 1 k.p.c.). Równocześnie zaś trzeba pamiętać, że rozporządzenie nieruchomością po jej zajęciu nie ma wpływu na dalsze postępowanie²⁹. Nabywca może uczestniczyć w postępowaniu w charakterze dłużnika, w każdym razie czynności egzekucyjne są ważne tak w stosunku do dłużnika, jak i w stosunku do nabywcy (art. 930 § 1 k.p.c.).

czenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążenia nieruchomości), Przegląd Sądowy 1999, nr 7-8, s. 16 i nast.

²⁷ Pozorującymi sygnalizację niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

²⁸ W stosunku do dłużnika, któremu doręczono wezwanie, nieruchomość jest zajęta w chwili doręczenia wezwania (art. 925 § 1 *in principio* k.c.).

²⁹ Postępowanie egzekucyjne.