



Rejent \* rok 14 \* nr 6(158)  
czerwiec 2004 r.

## Glosa

### do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 29/02<sup>1</sup>

**Wpis użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 124, poz. 1361).**

Uchwała z wyżej przytoczoną tezą została podjęta przez Sąd Najwyższy po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego w następującym brzmieniu: „Czy wpis konstytutywny prawa wieczystego użytkowania (art. 27 ustawy o gospodarce gruntami w zw. z art. 29 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) jest skutecznie dokonany z datą złożenia wniosku o wpis, czy też z dniem jego technicznego wpisu w księgę wieczystą?” Zagadnienie to było już niejednokrotnie przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego, wzbudziło również dyskusję w doktrynie. Praktyka sądów wieczystoksięgowych wskazuje jednak, że stosowanie przepisów regulujących kwestie związane z tym zagadnieniem wzbudza nadal wiele wątpliwości, a co jest tego konsekwencją – również rozbieżności w orzekaniu. Aby bliżej poznać problemy z tym związane, konieczne jest rozważenie wyżej powołanej tezy łącznie z jej uzasadnieniem.

---

<sup>1</sup> OSNC 2003, nr 6, poz. 76.

1. W pierwszej kolejności zrekonstruować należy główne elementy dosyć prostego stanu faktycznego. I tak, spółka A sprzedała spółce B dnia 29 sierpnia 2001 r. prawo użytkowania wieczystego i własność budynków znajdujących się na działce X. Wniosek o dokonanie wpisu tego prawa na rzecz nabywcy – spółki B złożono dnia 5 września 2001 r. Dnia 13 września 2001 r. spółka C jako wierzyciel legitymujący się tytułem wykonawczym wobec spółki A złożyła wniosek o wpis hipoteki przymusowej, obciążającej m.in. przedmiotowe prawo użytkowania wieczystego działki X. Wpis hipoteki przymusowej nastąpił dnia 27 listopada 2001 r., a wpis nabywcy użytkownika wieczystego dnia 21 grudnia 2001 r. Od wpisu hipoteki przymusowej apelację wniosła spółka B, zarzucając niedopuszczalność dokonania wpisu hipoteki przymusowej w sytuacji, w której nastąpiło zbycie użytkownika wieczystego na rzecz skarżącej spółki.

W uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego sąd okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2002 r. Nr 124, poz. 1361, zwana dalej u.k.w.h.) wpis ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o jego dokonanie<sup>2</sup>. Ustawa nie uzależnia przy tym wystąpienia skutku wstecznego od charakteru wpisu – konstytutywnego lub deklaratywnego. Sąd wskazał także na wagę rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia dla praktyki sądów wieczystoksięgowych, gdyż nierzadko w tym postępowaniu nie jest zachowywana kolejność rozpoznawania spraw zgodnie z kolejnością wniosków.

W tym miejscu nasuwa się na myśl oczywista uwaga, że najprostszym rozwiązaniem pozwalającym uniknąć sytuacji takich, jak opisana, byłyby zmiana praktyki sądów wieczystoksięgowych w tym kierunku, że rozpatrywałyby one i wykonywały wnioski o wpisy w danej księdze wieczystej według kolejności ich złożenia. Wydaje się, że do takiej zmiany

---

<sup>2</sup> Na mocy art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 11 maja 2001 roku 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. z 2001 r. Nr 63, poz. 635), obowiązującej od dnia 23 września 2001 r., bardziej szczegółowo określony został moment złożenia wniosku o wpis – określenie „od dnia” zastąpiono określeniem „od chwili”. Za chwilę wniesienia wniosku do sądu uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu – art. 626<sup>6</sup> § 1 k.p.c.

sądy mógłby przekonać jedynie wyraźny nakaz ustawowy, którego jak dotąd brak. Do tego czasu refleksja ta stanowić może wyłącznie postulat *de lege ferenda*, który nie rozwiązuje jednak przedstawionego zagadnienia.

2. Wrócić zatem należy do głosowanej uchwały, w której w dalszej części uzasadnienia Sąd Najwyższy uznał za kluczowe dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia prawne określenie chwili powstania skutku konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, przypominając, że wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny zarówno w razie ustanawiania, jak i przenoszenia tego prawa w drodze umowy<sup>3</sup>. Dalej Sąd Najwyższy poparł stanowisko sądu okręgowego, uznając, że wynikający z art. 29 u.k.w.h. skutek wsteczny występuje niezależnie od charakteru wpisu. Jednak, mając na uwadze fakt, że wniosek ten nie jest powszechnie przyjmowany ani w orzecznictwie, ani w doktrynie, Sąd Najwyższy przytoczył owe rozbieżne stanowiska i dokonał ich oceny.

I tak, w odniesieniu do orzecznictwa, wskazał na pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2001 r. IV CKN 369/01 (OSNC 2002, nr 10, poz. 126), gdzie stan faktyczny był podobny do omawianego: wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy nastąpił później niż wpis hipoteki przymusowej, mimo że wniosek o wpis użytkowania wieczystego został złożony wcześniej niż wniosek o wpis hipoteki. Sąd Najwyższy uznał, że przejście prawa użytkowania wieczystego na nabywcę nastąpiło wprawdzie po dokonaniu wpisu, ale ze skutkiem wstecznym od daty złożenia wniosku, stąd też z chwilą wpisu użytkowania wieczystego, ze względu na moc wsteczną tego wpisu, wpis hipoteki przymusowej stał się wadliwy, albowiem w dacie jego dokonania prawo użytkowania wieczystego nie należało już do dłużnika, przeciwko któremu przysługiwał tytuł wykonawczy. Analogiczne stanowisko w odniesieniu do konstytutywnego wpisu odrębnej własności lokalu zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 stycznia 1981 r. III CRN 283/80 (OSNCP 1981, nr 10, poz. 195), wskazując, że w sytuacji gdy wpis wyodrębnionego lokalu został dokonany w księdze wieczystej, ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nastąpiło w dniu złożenia wniosku o założenie dla

---

<sup>3</sup> Art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm., zwanej dalej u.g.n.).

niego księgi wieczystej. Odmiennie natomiast stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 marca 1995 r. III CZP 149/94 (Monitor Prawniczy 1995, nr 11, s. 336), uznając, że dopiero prawomocny wpis wywołuje skutek konstytutywny, którego wyrazem jest przeniesienie prawa użytkowania wieczystego.

Odwolując się zaś do stanowisk przyjętych w doktrynie, Sąd Najwyższy przytoczył dwa z nich. I tak, zgodnie z pierwszym, wpis użytkowania wieczystego ma moc wsteczną od daty złożenia wniosku o wpis i konsekwentnie od tej daty należy liczyć termin, na jaki prawo to zostało ustanowione. Podobnie przy odrębnej własności lokalu przyjmuje się, że prawo to powstaje z datą złożenia wniosku o wpis. Zgodnie z drugim stanowiskiem, przepisy prawa materialnego wiążą zmianę stanu prawnego z samym wnioskiem, a nie z jakimś innym zdarzeniem. Skutek wsteczny w odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym oznacza jedynie tyle, że skutki prawne powstałe w dacie wpisu cofają się do daty złożenia wniosku, natomiast data ta nie określa powstania czy przejścia prawa na nabywcę, bowiem definitywne nabycie prawa użytkowania wieczystego następuje w chwili dokonania wpisu do księgi wieczystej.

Z powyższego wynika, że przedstawione poglądy zgodnie wskazują, iż skutki prawne związane z wpisem prawa użytkowania wieczystego cofają się do daty złożenia wniosku o wpis i z tym, uważam, należy się zgodzić. Różnią się zaś tym, że pierwszy pogląd wiąże moment powstania lub przejścia prawa użytkowania wieczystego z datą złożenia wniosku, drugi natomiast – z datą dokonania wpisu. Uważam, że w tym zakresie należy podzielić ocenę i wnioski sformułowane przez Sąd Najwyższy.

**3.** Oceniając przedstawione stanowiska, Sąd Najwyższy ponownie poparł stanowisko sądu okręgowego, uznając, że pogląd łączący powstanie lub przejście prawa użytkowania wieczystego z datą złożenia wniosku o wpis znajduje podstawę prawną w art. 29 u.k.w.h., który przyznaje wpisom moc wsteczną niezależnie od ich charakteru – konstytutywnego lub deklaratywnego. Słusznie SN dodał, że stanowisko to znajduje również uzasadnienie w przepisach ustaw nadających poszczególnym wpisom charakter konstytutywny. Przepisy te bowiem nie określają daty powstania lub przejścia prawa, a używają jedynie sformułowań takich, jak: „wymaga wpisu w księdze wieczystej” – w odniesieniu do powstania

i przeniesienia w drodze umowy prawa użytkowania wieczystego (art. 27 u.g.n.) czy też „niezbędny jest wpis w księdze wieczystej” – w odniesieniu do powstania odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) i hipoteki (art. 109 u.k.w.h.). W związku z tym Sąd Najwyższy uznał, że treść art. 29 u.k.w.h. pozwala przyjąć, że wpis prawa użytkowania wieczystego (lub inny wpis konstytucyjny) wywiera skutek wsteczny od daty złożenia wniosku i z tą datą powstaje lub przechodzi na nabywcę określone prawo, a w konsekwencji od tej daty w przypadku użytkowania wieczystego należy liczyć termin, na jaki prawo to zostało ustanowione. Przyjęte stanowisko SN poparł również wykładnią funkcjonalną.

Uważam, że argumenty przemawiające za przyjęciem omawianego stanowiska i tym samym za odrzuceniem stanowiska przyjmującego, iż zmiana stanu prawnego – definitywne nabycie prawa użytkowania wieczystego – następuje w chwili dokonania wpisu w księdze wieczystej, uzupełnić można o jeszcze jeden. Argumentem tym byłaby wzmianka o wniosku o wpis nowego nabywcy, ujawniana w księdze wieczystej niezwłocznie po złożeniu wniosku, i to, co trzeba podkreślić, z datą złożenia wniosku. Trudno zatem uznać, że zmiana stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej następuje dopiero w chwili dokonania wpisu, skoro o tym, że zmiana taka może nastąpić wiadomo od chwili złożenia wniosku i już wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Ostateczne wnioski Sądu Najwyższego zawiera końcowa część uzasadnienia uchwały, w której SN uznał, że „powstanie lub przejście prawa użytkowania wieczystego uzależnione jest od dokonania wpisu w księdze wieczystej (art. 27 u.g.n., zawieszono jest do czasu dokonania wpisu w księdze wieczystej, przyp. E.P.) z jednak zasada wstecznego działania wpisu wynikająca z art. 29 u.k.w.h. ma zastosowanie także przy wpisach o charakterze konstytucyjnym. Oznacza to, że – w razie dokonania wpisu – datą powstania prawa użytkowania wieczystego lub jego przejścia na nabywcę (skutek rozporządzający zawartej umowy) jest data złożenia wniosku o wpis. Niezbędne jest jedynie podkreślenie, że skutek wsteczny z art. 29 u.k.w.h. związany jest z wpisem już dokonany.”.

4. W moim przekonaniu zarówno teza, jak i uzasadnienie głosowanej uchwały zasługują na aprobatę. Pragnę jednak zwrócić uwagę na dwie kwestie, które pojawiają na tle analizowanej uchwały i budzą pewne wątpliwości, a których Sąd Najwyższy nie objął swoimi rozważaniami. Po pierwsze, zastanawiam się, czy słusznie przyjmuje się w doktrynie i praktyce teorię<sup>4</sup>, że już nieprawomocny wpis w księdze wieczystej wywołuje skutki prawne. Może należy odczekać do czasu uprawomocnienia się wpisu i przy wpisie o charakterze konstytutywnym dopiero uznać za możliwe rozporządzanie wpisanym prawem. Nieprawomocny wpis zarówno konstytutywny, jak i deklaracyjny powinien do czasu uprawomocnienia się wywoływać skutki takie, jakie wywołuje wzmianka o wniosku, czyli wyłączać rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Tym samym dokonanie wpisu zostałyby podzielone na dwie fazy: pierwszą – techniczną i drugą – wywołującą skutki prawne. „Technicznie” dokonany wpis należałoby opatrzyć stosownym opisem świadczącym o jego nieprawomocności, tak aby nie podważyć i nie naruszyć zasady wiarygodności ksiąg wieczystych (art. 3 u.k.w.h.), podobnie jak to czyni się przy projekcie wpisu, który jest ujawniany w księdze wieczystej z opisem „projekt”. Pragnę w tym miejscu podkreślić, że nie neguję w ten sposób stanowiska przyjętego w uzasadnieniu głosowanej uchwały przez Sąd Najwyższy, iż w zakresie uregulowanym przepisem art. 29 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania przepis art. 521 § k.p.c., przewidziana tym przepisem reguła znajduje bowiem zastosowanie „jeżeli przepis szczególnie nie stanowi inaczej”, a za taki przepis szczególnie uznać należy przepis art. 29 u.k.w.h. Jednak przepisy te określają moment powstania skutków prawnych wpisu, które – zgodnie z art. 29 u.k.w.h. – cofną się do chwili złożenia wniosku o wpis, ale dopiero wówczas, gdy wpis będzie dokonany. Moja wątpliwość dotyczy momentu, od którego można przyjąć, że wpis został dokonany w sposób wywołujący skutki prawne, i to wywołujący skutki prawne od chwili złożenia wniosku o wpis.

Przyjęcie powyższej propozycji, uznającej za taki moment chwilę uprawomocnienia się wpisu, mogłoby pozwolić uniknąć dodatkowych komplikacji. Na przykład takich, jakie mogą powstać, w sytuacji gdy przy

---

<sup>4</sup> A może trafniej byłoby napisać zamiast teorii – interpretację przepisów u.k.w.h.?, i to tylko interpretację, bowiem żaden przepis ustawy o tym wyraźnie nie stanowi, a co więcej, interpretację jedną z możliwych, jednak niekoniecznie w pełni słuszną.

obecnej praktyce złożono by apelację od wpisu i byłaby ona rozstrzygnięta w sposób odmienny niż pierwotnie, tj. nie dokonano by wpisu prawa użytkowania wieczystego na rzecz nabywcy, a w czasie między dokonaniem wpisu a wniesieniem apelacji i wpisaniem na jej podstawie stosownej wzmianki w księdze wieczystej, wyłączającej rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, nabywca dokonałby zbycia prawa użytkowania wieczystego. Łatwo też sobie wyobrazić utrudnienia i niejasności mogące powstać, gdyby w sytuacji takiej, jak opisana w powołanym w punkcie 2 niniejszej glosy, w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2001 r. IV CKN 369/01 nastąpiło uznanie wniosku o wpis hipoteki za wadliwy, a następnie na skutek wniesionej apelacji orzeczono by, że wpis prawa użytkowania wieczystego nie powinien być dokonany. Tak więc konsekwencje takich sytuacji mogą być bardzo dotkliwe, a ceną za ich uniknięcie jest – myślę, że można stwierdzić – jedynie wydłużenie czasu oczekiwania na wpis o czas potrzebny do uprawomocnienia się tego wpisu.

5. Druga wątpliwość, jaka pojawia się w trakcie analizowania glosowanej uchwały, dotyczy tego, czy istnieje w ogóle w praktyce obrotu nieruchomościami potrzeba nadawania wpisom w księgach wieczystych charakteru konstytutywnego. Nadanie im takiego charakteru z całą pewnością ogranicza swobodę rozporządzania „nabytymi” prawami. Rozważyć więc należy, czy istnieją przesłanki uzasadniające takie ograniczenia.

Pewne argumenty przemawiające za tym można dostrzec przy ustanawianiu praw, dla wpisu których zastrzeżony jest charakter konstytutywny: zostaje wykreowane nowe prawo, na przykład prawo wieczystego użytkowania czy też prawo odrębnej własności lokalu i dla pewności obrotu tymi prawami – pewności, że one powstaną – wymagane jest ich ujawnienie w księdze wieczystej, chociaż już przy odrębnej własności lokalu można się dopatrzeć pewnej niekonsekwencji ze strony ustawodawcy. Skoro bowiem można zbyć ekspektatywę odrębnej własności lokalu<sup>5</sup>, to dlaczego nie można zbyć lokalu o wyodrębnienie własności,

---

<sup>5</sup> Art. 19 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27). Dalszą niekonsekwencją jest to, że możliwości takiej nie przewiduje ustawa o własności lokali.

co do którego został złożony wniosek przed założeniem dla niego księgi wieczystej?

Dla zastrzeżenia charakteru konstytutywnego dla wpisu w księdze wieczystej przy przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego jeszcze trudniej jest doszukać się argumentów uzasadniających ten wymóg i usprawiedliwiających niepotrzebne utrudnienia, jakie w praktyce się z nim wiążą, czego dowodem jest stan faktyczny omawianego zagadnienia, a przykłady takie można by przecież mnożyć. Co więcej, nie ma takiego wymogu przy przenoszeniu innych praw, dla powstania których wymagany jest wpis w księdze wieczystej. A zatem, czy można czymkolwiek uzasadnić takie ograniczenie w stosunku do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego? Przeniesienie to i tak, w sytuacji gdy dotyczy prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej, jest ograniczone jeszcze w inny sposób, a mianowicie prawem pierwokupu na rzecz gminy<sup>6</sup>. Jako argument przemawiający z kolei za nadaniem przedmiotowemu wpisowi charakteru konstytutywnego można by spróbować wskazać potrzebę zmobilizowania nabywców do ujawniania ich praw w księgach wieczystych, co zwiększałoby wiarygodność ksiąg wieczystych i pewność obrotu prawami dotyczącymi nieruchomości. Jednakże, po pierwsze, argument ten nie będzie dotyczył ujawniania prawa nabytego w drodze umowy, a jest to najczęstszy sposób nabycia, bowiem umowa taka jest zawierana w formie aktu notarialnego, i to na notariuszu spoczywa obowiązek przekazania wniosku o ujawnienie nowego nabywcy do sądu wieczystoksięgowego, a po drugie, aby osiągnąć proponowany cel wymogiem tym trzeba byłoby objąć wszystkie wpisy w księdze wieczystej.

W związku z powyższym uważam, że na aprobatę zasługuje projekt ustawy o zmianie przepisów kodeksu cywilnego o użytkowaniu wieczystym<sup>7</sup> w zakresie, w jakim zastrzega on wymóg wpisu w księdze wieczystej wyłącznie dla umownego ustanowienia użytkowania wieczystego, zwalniając z niego przeniesienie tego prawa. Przesłanką tej zmiany dla

---

<sup>6</sup> Art. 109 u.g.n.

<sup>7</sup> *Materiały – Komisja Kodyfikacyjna Prawa Cywilnego – Informacja o działalności w okresie od 1 stycznia 2001 roku do 30 czerwca 2002 roku*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2002, z. 3, s. 725 i nast.



Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego stało się to, że „wymaganie konstytucyjnego wpisu przy przeniesieniu umową użytkownika wieczystego w istotny sposób utrudnia obrót tym prawem i powoduje niepotrzebne komplikacje”. Pozostaje zatem postulować o przyspieszenie prac Komisji w tym zakresie, aby możliwie jak najszybciej uregulowanie to stało się obowiązującym prawem.

Konkludując, uważam, że podjęta przez Sąd Najwyższy uchwała zarówno jej teza, jak i uzasadnienie, zasługuje na aprobatę. Jej doniosłość teoretyczna i praktyczna wykracza, w moim przekonaniu, poza przedstawiony stan faktyczny. Myślę, że teza uchwały będzie adekwatna także dla określenia daty skutecznego dokonania wpisu dla ustanowienia odrębnej własności zarówno lokalu, jak i hipoteki. Zatem, gdyby nie fakt, że SN jest związany granicami pytania, można by tezę uchwały rozszerzyć i nadać jej brzmienie: „[w]pis użytkownika wieczystego, wpis odrębnej własności i wpis hipoteki do księgi wieczystej mają moc wsteczną od daty złożenia wniosku (art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 124, poz. 1361)”. W odniesieniu natomiast do samego prawa użytkownika wieczystego żywię głęboką nadzieję, że już w najbliższym czasie projektowana zmiana, znosząca wymóg konstytucyjnego wpisu w księdze wieczystej przy przeniesieniu tego prawa, stanie się obowiązującym prawem.

*Edyta Pietrewicz*