

Piotr Mysiak

Wniosek o wpis w księdze wieczystej

Wprowadzenie

Celem niniejszego opracowania jest syntetyczne przedstawienie problematyki wniosku o wpis, która, choć może wydawać się z naukowego punktu widzenia mało interesująca, to jednakże bezsprzecznie stanowi jedno z kluczowych zagadnień postępowania wieczystoksięgowego. Regulacje ustawowe przyjęte jako wyraz woli ustawodawcy w zakresie wniosku o wpis mają niemały wpływ na przebieg samego postępowania, choćby w kontekście jego szybkości, ale także na inne doniosłe kwestie związane przykładowo z pierwszeństwem praw wpisanych, co implikuje wydatnie na prawa majątkowe uczestników. Zatem znaczenia wniosku o wpis, stanowiącego przedmiot niniejszego opracowania, rozumianego jako całość regulacji dotyczącej jego charakteru, formy i zawartości, a także skutków, jakie wywiera, nie należy pomniejszać, a wręcz odwrotnie – przyznać mu należne miejsce jako punktowi stycznemu, którego sposób regulacji ma doniosły wpływ na sprawność postępowania i zachowanie praw uczestników. Jak się okazuje, nie tylko założenia pierwotne ustawodawcy mają wpływ na kształt wniosku, ale także stopniowo jest on zmieniany i dostosowywany do założeń technicznych, niejako drugoplanowych. Mowa tu o trwającej reformie ksiąg wieczystych zmierzającej do zapewnienia komputerowego systemu ich prowadzenia.

I. Charakter prawny wniosku

Analizując problematykę wniosku, w pierwszym rzędzie należy zastanowić się nad jego charakterem prawnym. O ile bowiem nie budzi najmniejszych wątpliwości, że złożenie wniosku o wpis powoduje wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego, to jednakże charakter prawny takiej czynności wywołał w literaturze kontrowersje.

B.V. Schegg w swoim opracowaniu, przedstawiając obszernie rozważania dotyczące charakteru prawnego wniosku o wpis, wskazała na odmienny charakter wniosków o wpis deklaracyjny i konstytutywny. Pierwszy rodzaj określa jako jednostronny czyn wnioskodawcy, mający na celu ujawnienie w księdze wieczystej faktycznie istniejącej sytuacji materialnoprawnej. Drugi natomiast, jako jednostronną kauzalną czynność prawną stanowiącą rodzaj rozporządzenia. W kontekście badania charakteru prawnego wyraźnie rozdziela czynności prawne (*Rechtsgeschäft*), czyli oświadczenia woli mające na celu ustanowienie, zmianę treści lub umorzenie prawa lub stosunku prawnego, oraz czyny (*Rechtshandlung*), które w przeciwieństwie do czynności prawnych są wszelkimi działaniami zgodnymi z prawem, wywołującymi skutki cywilnoprawne. Jako że wpis konstytutywny konieczny jest do zmiany stanu prawnego, autorka wniosek o taki wpis zakwalifikowała do czynności prawnych. Natomiast w przypadku wniosku o wpis deklaracyjny autorka podnosi, że skoro nie wywołuje on zmiany stanu prawnego, co jest elementem charakterystycznym dla takich czynności, a tylko skutki związane z ujawnieniem, to jest to powód dla odmowy przyznania mu charakteru czynności prawnej. Zdaniem autorki do osiągnięcia skutku w jednym i drugim wypadku wystarczy jednostronne działanie, jednakże kauzalny charakter przyznaje tylko wnioskowi o wpis konstytutywny, z nim bowiem wiąże się skutek w postaci zmiany stanu prawnego. W dalszych rozważaniach autorka, badając różne sytuacje na gruncie prawa szwajcarskiego, dochodzi do wniosku, że w zasadzie wniosek o wpis konstytutywny ma charakter rozporządzenia, bowiem czynność rozporządzająca powoduje zmniejszenie majątku, co w omawianym wypadku zachodzi z chwilą złożenia wniosku (wsteczna moc wpisu). Autorka wskazuje również, że wniosek o wpis konstytutywny i deklaracyjny, pomimo różnego charakteru, spełniają

tą samą funkcję, którą jest wszczęcie postępowanie wieczystoksięgowego¹.

Zupełnie odmienne poglądy na charakter prawny wniosku o wpis panują w doktrynie niemieckiej. W literaturze niemieckiej zgodnie wskazuje się, że wniosku o wpis do księgi wieczystej nie można traktować jako czynności prawnej – oświadczenia woli, lecz jako czynność procesową porównywalną w swym charakterze do wytoczenia powództwa². Jak wskazuje D. Eickmann, ze względu na czysto procesowy charakter wniosku dopuszczalne jest jego cofnięcie, ale niedopuszczalne jest wzruszenie wniosku ze względu na wady oświadczenia woli, jak to ma miejsce w odniesieniu do czynności prawnych³.

Stanowczo należy poprzeć stanowisko prezentowane przez autorów niemieckich. Obszerne wywody B.V. Schegg opierają się bowiem na jednym podstawowym błędzie. Mianowicie skutków, które autorka poddaje analizie, nie wywołuje wniosek o wpis, ale jego dokonanie, podobnie jeśli chodzi o warunki dokonania wpisu. Faktycznie złożenie wniosku jest warunkiem koniecznym do uzyskania w przypadku wpisu konstytutywnego określonego uprawnienia bądź – w przypadku deklaratywnego wpisu – ochrony, jaką daje ujawnienie prawa lub roszczenia w księdze wieczystej. Wniosek jednakże stanowi tylko impuls do wszczęcia postępowania sądowego, którego efektem może być uzyskanie wyżej wskazanych celów. Pośrednio na poparcie tego stanowiska przytoczyć można wywody W. Siedleckiego, który wyraźnie rozróżniał czynności prawa materialnego wywierające skutki procesowe i czynności procesowe, które wywołują skutki materialnoprawne. Istotną różnicą pomiędzy czynnościami procesowymi stron a czynnościami materialnego prawa cywilnego jest możliwość odwołania pod określonymi warunkami tych pierwszych. Według autora podstawowym ograniczeniem jest prawomocność orzeczeń

¹ B.V. Schegg, *Grundbuchanmeldung und Prüfungspflicht des Grundbuchverwalters im Eintragungsverfahren*, Zürich 1997 s. 27-46. Jak wynika z literatury cytowanej przez autorkę, pomimo różnych niuansów poglądy takie w nauce szwajcarskiej są szeroko reprezentowane.

² D. Eickmann, *Grundbuch – Verfahrensrecht: ein Lehrbuch*, Bielefeld 1994, s. 71-72; J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht*, München 2004, s. 64; M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch Grundstück Grenze*, Neuwied-Kriftel 2000, s. 343.

³ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 71-72.

wydanych na podstawie tych czynności. Ograniczona odwołalność czynności procesowych stron stanowi jedyny sposób na uchylenie się od ich skutków z powodu błędu, podstęp i przymusu psychicznego. Według przedstawionej przez autora definicji czynnością procesową jest każda czynność podmiotów procesowych, która według obowiązującej ustawy procesowej może wyrzucić skutki dla procesu cywilnego jako aktu prawnego złożonego⁴. Odnosząc powyższe odpowiednio do postępowania wieczystoksięgowego, zauważyć należy, że wniosek o wpis wszystkie te cechy posiada. Wnioskodawca zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. jest uczestnikiem postępowania, a złożenie wniosku powoduje jego wszczęcie. W. Siedlecki wyraźnie wskazuje na procesowy charakter wniesienia powództwa⁵, co na gruncie postępowania wieczystoksięgowego, będącego postępowaniem w trybie nieprocesowym, należy odnieść do złożenia wniosku.

Powyższe rozważania dotyczą również wniosków zawartych w aktach notarialnych. Samo zawarcie wniosku w jednym dokumencie (akcie notarialnym) z czynnością prawną prawa materialnego nie zmienia charakteru prawnego tej czynności procesowej. Wniosek taki musi zawierać wszelkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego.

Podsumowując, wskazać należy, że wniosek o wpis jest czynnością procesową wywierającą pewne skutki w zakresie prawa materialnego i jako taki nie może być traktowany jako oświadczenie woli. Przy rozpatrywaniu charakteru prawnego wniosku o wpis nie ma żadnego znaczenia, czy wpis dokonany na podstawie takiego wniosku ma charakter deklaracyjny czy konstytutywny.

II. Forma wniosku

W prawie niemieckim rozróżnia się dwa rodzaje wniosków. Złożony (*gemischte Antrag*), który w swej treści zawiera również oświadczenia będące podstawą wpisu, i prosty (*reine Antrag*), który żadnych dodatkowych elementów nie zawiera. Wniosek złożony obowiązuje minimum formy wymagane dla podstaw wpisu (§ 30 w zw. z § 29 GBO, czyli

⁴ W. Siedlecki, *Czynności procesowe*, Państwo i Prawo 1951, nr 11, s. 697-722.

⁵ Tamże.

co najmniej poświadczony podpis), natomiast prosty może być złożony na piśmie bądź nawet ustnie do protokołu. Wniosek nie musi zawierać daty ani miejsca sporządzenia, dopuszcza się złożenie go nawet faksem⁶.

Prawo austriackie w § 83 ust. 1 GBG dopuszcza złożenie wniosku na piśmie lub ustnie do protokołu. Wniosek w formie pisemnej musi być podpisany, a poświadczenie podpisu wymagane jest tylko w szczególnych wypadkach, np. zastrzeżenia pierwszeństwa (§ 53 GBG)⁷. W tym zakresie w Austrii prowadzone są także prace nad możliwością zastosowania technik informatycznych⁸.

Według prawa szwajcarskiego wniosek musi być wniesiony w formie pisemnej, przewiduje się również używanie formularzy, nie dopuszczając w ogóle możliwości złożenia wniosku faksem bądź drogą elektroniczną. Jedyny wyjątek w tym zakresie przewidziano dla wpisu notatki ograniczającej rozporządzenie, zgłaszanej przez sądy i organy państwowe na podstawie szczególnych przepisów, na przykład prawa upadłościowego. W takim wypadku wniosek może być złożony telefonicznie lub drogą elektroniczną. Powyższy wyjątek dotyczy jednakże samego faktu zgłoszenia, nie zwalnia natomiast od niezwłocznego dostarczenia wniosku w formie pisemnej⁹.

W polskim systemie prawnym z uwagi na prowadzoną informatyzację mamy w chwili obecnej możliwość składania wniosków o wpis w dwóch zasadniczych formach, mianowicie w formie pisemnej zwykłej oraz na urzędowych formularzach. Jest to oczywiście rozwiązanie jedynie przejściowe, które będzie obowiązywało do czasu wejścia w życie art. 626² § 1 k.p.c., zgodnie z którym zasadą stanie się składanie wniosków przy użyciu tylko i wyłącznie urzędowych formularzy¹⁰. Od tej zasady będzie istniał zaledwie jeden wyjątek, dotyczący wniosków zawartych w aktach

⁶ J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht...*, s. 75-77.

⁷ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht*, Wien 1999, s. 150-151.

⁸ H. Auer, *Zur Modernisierung des Grundbuchs*, [w:] *Eigentumssicherung im 21. Jahrhundert. Innovation durch Grundbuch und Kataster*, Wien 2003, s. 39-42.

⁹ B.V. Schegg, *Grundbuchanmeldung...*, s. 85-87; A. Brunner, *Die Anwendung neuer Informations- und Kommunikationstechniken im Zivilprozess und anderen Verfahren*, Basel-Genf-München 2000, s. 43. A. Brunner wspomina jeszcze o pewnych wyjątkach w prawie niektórych kantonów.

¹⁰ Szerzej na ten temat patrz P. Mysiak, *Elektroniczna księga wieczysta – dążenie do nowej jakości w obrocie*, Monitor Prawniczy 2004, nr 15, s. 702-705.

notarialnych, kiedy to postępowanie wieczystoksięgowe inicjowane będzie przesłanym przez notariusza wypisem aktu notarialnego. Przyjęta w naszym systemie prawnym przejściowo niejako dwutorowość form wniosków nie dopuszcza jednak możliwości istnienia na danym obszarze obydwóch dopuszczalnych form. Specyfika tego rozwiązania opiera się na zastąpieniu zwykłej formy pisemnej urzędowym formularzem z chwilą nastąpienia zdarzenia w postaci rozpoczęcia procesu migracyjnego ksiąg wieczystych na danym obszarze. Zmiana zasady uzależniona jest zatem nie od sztywnych ram czasowych, zależnych od nadejścia określonego terminu, a od innych zdarzeń wskazanych w regulacjach prawnych, które dodatkowo w różnych rejonach Polski mogą nadejść w innym czasie, bowiem w różnym terminie dla danych okręgów sądowych ogłaszane jest rozpoczęcie procesu migracji. Wszystko to zaś wynika z przyjętych rozwiązań prawnych, gdyż zgodnie z art. 7 ustawy z 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 notariacie¹¹, art. 626² § 1 k.p.c. ustanawiający zasadę składania wniosków w postaci formularzy urzędowych wchodzi w życie z dniem wejścia w życie systemu informatycznego zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych. Natomiast zgodnie z ustawą z 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym¹², proces wprowadzania informatycznego systemu prowadzenia ksiąg wieczystych odbywa się etapami, obejmując kolejne wydziały ksiąg wieczystych. Zasada stosowania formularzy obowiązuje zatem od momentu objęcia danego wydziału procesem migracji, a do tego czasu wnioski o wpis należy składać na ogólnych zasadach. W chwili obecnej zatem są obszary Polski, gdzie zasadą jest składanie wniosków na urzędowych formularzach, oraz takie, gdzie wciąż art. 626² § 1 k.p.c. nie wszedł w życie i obowiązują zasady dotychczasowe, pozwalające na składanie wniosków w zwykłej formie pisemnej.

Wzory formularzy określił Minister Sprawiedliwości w rozporządzeniu z 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostęp-

¹¹ Dz.U. Nr 63, poz. 635.

¹² Dz.U. Nr 42, poz. 363.

niania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym¹³. Wskazany akt prawny przewiduje dwa formularze główne wniosków o wpis (wniosku o założenie księgi wieczystej KW-ZAL i wniosku o wpis w księdze wieczystej KW-WPIS) oraz cztery formularze załączników.

Wprowadzenie formularzy w założeniu miało usprawnić pracę sądu i jednocześnie ułatwić wnioskodawcy zawarcie we wniosku żądania i wszystkich koniecznych informacji, a zatem sprzyjać zwiększeniu szybkości postępowania jurysdykcyjnego z korzyścią dla obojga stron. Jednakże doświadczenia z wprowadzeniem formularzy w innych postępowaniach nie nastrajają optymistycznie. Rozwiązania dotyczące formularzy były już nawet przedmiotem wyroku Trybunału Konstytucyjnego, który orzekł o niekonstytucyjności pewnych rozwiązań¹⁴.

Formularze udostępniane są w wydziałach ksiąg wieczystych oraz Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, a także za pośrednictwem Internetu na stronie Ministerstwa Sprawiedliwości. Początkowo urzędowe formularze zostały zamieszczone na stronie internetowej Ministerstwa w formacie PDF, który umożliwia jedynie wydruk poszczególnych formularzy bez możliwości ich edycji. Dla użytkowników, np. banków, które mają centralny system dystrybuowania i wypełniania wniosków o wpisy w księgach wieczystych, kluczowe znaczenie miało to, aby wnioski były udostępniane w formacie umożliwiającym ich wypełnianie za pomocą komputera. Między innymi to spowodowało pojawienie się w okresie późniejszym formularzy w formie pliku programu MS Word. Wydaje się, że z punktu widzenia wnioskodawców jest to nadal rozwiązanie niedopracowane, gdyż wprawdzie umożliwia ich edycję, jednak ze względu na szczególnie sposób sformatowania plików (formularz) przy próbie ich wypełnienia – wpisania tekstu – zmienia się (deformuje się) oryginalny układ graficzny formularzy.

Wydziały objęte programem przyjmują wnioski tylko na formularzach urzędowych, zaś złożenie wniosku w innej formie stanowi brak formalny. Pojawia się wątpliwość, jakim cechem musi odpowiadać wniosek edy-

¹³ Dz.U. Nr 156, poz. 1527.

¹⁴ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 marca 2002 r., P. 9/01 (Dz.U. z 2002 r. Nr 26, poz. 265).

towany na komputerze, aby można było uznać, że wymóg zastosowania formularza został zachowany. Zasadnicze znaczenie dla całej sprawy ma to, aby wypełniony i wydrukowany wniosek nie różnił się od wzorca. Paragraf 5 ust. 2 rozporządzenia w sprawie określania wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy¹⁵ stanowi, iż wniosek w formie wydruku komputerowego powinien odzwierciedlać strukturę i format wzoru urzędowego formularza wniosku, przy czym nie ma potrzeby zachowania kolorystyki wzoru określonej w § 2 tego rozporządzenia, tak więc mogą to być czarno-białe wydruki. W wypadku, gdy wnioskodawca, wypełniając formularz przy użyciu komputera, zmniejszy rubryki niewypełnione, aby zmieścić w odpowiedniej rubryce np. treść bardziej rozbudowanego żądania, przyjęć należy, że wymóg zastosowania urzędowego formularza został zachowany¹⁶. Potwierdzenie dla powyższego stanowiska można odnaleźć w wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego¹⁷. Na problem ów trzeba będzie spojrzeć inaczej w momencie ewentualnego zastosowania skanowania wniosków dla wprowadzenia ich do systemu, ale w obecnym stanie prawnym byłby to niczym nieuzasadniony rygoryzm.

Polskie prawo nie przewiduje możliwości zgłoszenia wniosku o wpis ustnie do protokołu, jak również faksem lub telefonicznie. Zawiera na-

¹⁵ Tamże.

¹⁶ Podobne stanowisko odnośnie do formularzy stosowanych w innych postępowaniach zajmują: B. Draniewicz, *Uproszczone postępowanie gospodarcze w pierwszej instancji*, Monitor Prawniczy 2003, nr 12, s. 572-573; A. Paterek, A. von Sperling, *Posługiwanie się formularzami w postępowaniu uproszczonym*, Przegląd Sądowy 2002, nr 11-12, s. 109-112; A. Zieliński, *Glosa do uchwały SN z 30.05.2001 r. (III CZP 19/00)* Monitor Prawniczy 2002, nr 1, s. 39. Problem wydaje się istotny, biorąc pod uwagę wcześniejsze doświadczenia ze stosowaniem formularzy. Jako przykład można zacytować fragment uzasadnienia wcześniej powołanego wyroku TK: „Trybunałowi Konstytucyjnemu wiadomo również o graniczących z absurdem zwrotach pism wniesionych na formularzach wydrukowanych na biurowych drukarkach w formacie A-4 (z oficjalnej internetowej strony resortu sprawiedliwości – www.ms.gov.pl/formularze/formularze_cywilne.shtml), ze względu na niezachowanie »urzędowego« formatu Dziennika Ustaw albo pominięcie w wydruku pouczeń.”

¹⁷ „Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego sąd ferujący orzeczenia w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej nie może być sprowadzany do roli robota, mechanicznie odrzucającego pisma procesowe obywateli ze względu na uchybienia nie ważące w żaden sposób na możliwości wydania orzeczenia.” – fragment uzasadnienia orzeczenia cytowanego w poprzednim przypisie.

tomiast delegacje dla Ministra Sprawiedliwości, do uregulowania w drodze rozporządzenia szczegółowych zasad i terminów wprowadzenia techniki informatycznej, warunków, jakim powinny odpowiadać elektroniczne nośniki informatyczne, na których pisma procesowe mają być wnoszone, uwzględniając stan wyposażenia sądów w odpowiednie środki techniczne i poziom rozwoju technik informatycznych. Minister z tego upoważnienia jeszcze nie skorzystał, tak więc w polskim prawie wnioski o wpis w księdze wieczystej można składać tylko w powyżej opisanych formach.

III. Zawartość wniosku

Jak wskazuje literatura niemiecka, wniosek powinien zawierać: 1) określenie wnioskodawcy, 2) określenie żądania wpisu, czyli wyraźne sformułowanie, że wnioskodawca domaga się wpisu oraz 3) określenie treści wpisu¹⁸. Co ciekawe, na wniosku nawet nie wymaga się własnoręcznego podpisu, dopuszcza się stosowanie faksymile bądź innych mechanicznych form odwzorowania podpisu¹⁹.

W prawie austriackim zawartość wniosku określają § 84 i § 85 GBG. Wniosek musi zawierać oznaczenie sądu, do którego jest wnoszony, imię, nazwisko, zawód, miejsce zamieszkania wnioskodawcy i osób, które należy zawiadomić o wpisie, oznaczenie księgi wieczystej oraz określenie, co ma być wpisane²⁰.

W literaturze szwajcarskiej wskazuje się, że wniosek musi zawierać jasno sformułowaną wolę osoby uprawnionej do dokonania określonego wpisu. Dodatkowo przepisy zawierają pewne techniczne wymogi wniosku²¹.

Przedstawiając polskie rozwiązania należy na wstępie zastanowić się nad treścią trzech dopuszczalnych form wniosków: 1) składanych na urzędowych formularzach, 2) składanych na ogólnych zasadach w wy-

¹⁸ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 72-73; K. Stöber, *GBO – Verfahren und Grundstücksachenrecht. Einführung und Lehrbuch*, München 1998, s. 60-61; J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht...*, s. 75-77.

¹⁹ J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht...*, s. 76.

²⁰ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 151-152.

²¹ B.V. Schegg, *Grundbuchanmeldung...*, s. 87-91; D. Zobl, *Grundbuchrecht*, Zürich 1999, s. 150.

działach nieobjętych jeszcze migracją oraz 3) wniosków zawartych w aktach notarialnych. Dla możliwości porównania z wprowadzonymi formularzami zostaną omówione najpierw wnioski składane na ogólnych zasadach.

W tym wypadku brak jest przepisów szczególnych w kodeksie postępowania cywilnego odnośnie do postępowania wieczystoksięgowego. Zgodnie z art. 511 § 1 k.p.c. wniosek o wszczęcie postępowania nieprocesowego powinien czynić zadość przepisom o pozwie, z tą zmianą, że zamiast pozwanego należy wymienić zainteresowanych w sprawie. Jako że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie ma zastosowania art. 510 k.p.c., a zamiast tej regulacji krąg uczestników z mocy prawa w postępowaniu wieczystoksięgowym określa art. 626¹ § 2 k.p.c.²², dlatego też należy przyjąć, że we wniosku o wpis do księgi wieczystej należy wskazać uczestników postępowania na podstawie wyżej wskazanego przepisu. Zawartość pozwu regulują art. 187 i art. 126 k.p.c. Stosując zaś powyższe odpowiednio, należy dojść do przekonania, że wniosek o wpis powinien zawierać:

- 1) oznaczenie sądu, do którego jest skierowany, imię i nazwisko lub nazwę wnioskodawców i innych uczestników, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników;
- 2) oznaczenie rodzaju pisma;
- 3) osnowę wniosku oraz dowody na poparcie przytoczonych okoliczności;
- 4) podpis wnioskodawcy albo jego przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika;
- 5) wymienienie załączników;
- 6) oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby wnioskodawców i uczestników, ich przedstawicieli ustawowych i pełnomocników;
- 7) oznaczenie przedmiotu sporu;
- 8) dokładnie określone żądanie, a także oznaczenie wartości przedmiotu sporu;
- 9) przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, a w miarę potrzeby uzasadniających również właściwość sądu.

²² Szerzej na ten temat patrz P. Mysiak, *Podmioty postępowania wieczystoksięgowego*, Rejent 2007, nr 4, s. 44-72.

Bardzo istotne znaczenie w sprecyzowaniu zakresu informacji we wskazanych wyżej elementach wniosku ma rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów²³. Akt ten zawiera szczegółowe określenie sposobu prowadzenia ksiąg wieczystych, a pośrednio zakres informacji, które powinien przedstawić wnioskodawca, jeżeli chce uzyskać wpis. Zawarte tam są na przykład standardy oznaczania nieruchomości.

Dodatkowe wymogi dla wniosków o założenie księgi wieczystej przewiduje § 19 rozp. wyk., według którego taki wniosek musi zawierać: 1) oznaczenie nieruchomości, miejsca jej położenia, obszaru oraz sposobu korzystania z nieruchomości, 2) wymienienie wszystkich uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana oraz wskazanie ich adresów, 3) powołanie tytułu własności nieruchomości, 4) wyszczególnienie obciążających nieruchomość ograniczonych praw rzeczowych lub ograniczeń w jej rozporządzaniu albo oświadczenie wnioskodawcy, że nie wie o istnieniu takich praw lub ograniczeń. Dodatkowo musi jeszcze zawierać numer zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej bądź zbioru dokumentów, jeżeli takie były prowadzone dla danej nieruchomości, a jeżeli nie były, wniosek musi zawierać stosowne oświadczenie w tej sprawie. Zgodnie z art. 626⁸ § 10 k.p.c. założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu. Tak więc wniosek o założenie księgi wieczystej jest tylko pewną odmianą wniosku o wpis.

W powyżej wskazanym rozporządzeniu Minister Sprawiedliwości określił wzory formularzy stosowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym. Formularz wniosku o wpis (KW – WPIS) jest podzielony na sześć części:

- 1) oznaczenie sądu i wydziału, do którego składany jest wniosek,
- 2) numer księgi wieczystej,
- 3) żądanie (rodzaj, treść i wartość żądania),
- 4) wnioskodawcy i uczestnicy (dane identyfikujące, adres zamieszkania i do doręczeń),
- 5) wykaz dołączonych dokumentów,
- 6) data i podpis.

²³ Dz.U. Nr 102, poz. 1122 (dalej: rozp. wyk.).

W określonych sytuacjach należy do wniosku dołączyć formularze załączników. Formularz załącznik – „Pełnomocnik/przedstawiciel ustawowy” (KW – PP) należy dołączyć, jeżeli w imieniu wnioskodawcy lub uczestnika występuje pełnomocnik lub przedstawiciel ustawowy, gdzie należy podać jego dane oraz adres zamieszkania i do doręczeń. Do wniosku należy obowiązkowo dołączyć formularz „Żądanie wpisu w księdze wieczystej” (KW – ZAD), jeżeli wnioskodawca wnosi o wpis, zmianę lub wykreślenie więcej niż dwóch: 1) współwłaścicieli, współużytkowników wieczystych lub współuprawnionych bądź 2) praw (innych niż własność, użytkowanie wieczyste, własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej), roszczeń, ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, hipotek. Załącznik ten należy również złożyć w przypadku jednoczesnego żądania ujawnienia budynku lub urządzenia bądź odłączenia lub wyodrębnienia części nieruchomości i przyłączenia tej części do innej, istniejącej księgi wieczystej. Formularz wniosku o wpis (KW – WPIS) zawiera miejsce na wpisanie tylko trzech wnioskodawców lub uczestników postępowania, w razie większej ich liczby należy dołączyć odpowiednią liczbę formularzy „Wnioskodawca/uczestnik postępowania” (KW-WU)²⁴. Podsumowując, zauważyć należy, że formularze załączników stanowią integralną część wniosku, jako uzupełnienie danych tam zawartych.

Formularz „Wniosek o założenie księgi wieczystej” (KW-ZAL) w stosunku do wniosku o wpis zawiera dodatkowo:

- 1) wskazanie, dla jakiego rodzaju nieruchomości bądź prawa ma być założona księga wieczysta,
- 2) położenie nieruchomości,
- 3) oznaczenie i obszar (powierzchnia) nieruchomości,
- 4) numer zaginionej lub zniszczonej księgi wieczystej bądź zbioru dokumentów, jeżeli takie były prowadzone dla danej nieruchomości,
- 5) oświadczenie wnioskodawcy, że dla nieruchomości (własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni

²⁴ Zawiera on miejsce na jednego wnioskodawcę lub uczestnika postępowania.

mieszkańcowej) nie była dotychczas prowadzona księga wieczysta, oraz oświadczenie o braku istnienia ograniczonych praw rzeczowych ją obciążających i ograniczeń w rozporządzaniu nią.

Do wniosku o założenie księgi wieczystej dołącza się te same załączniki co do wniosku o wpis. Dodatkowo, jeżeli przedmiotem żądania jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej, w skład której wchodzi kilka działek ewidencyjnych, do wniosku należy obowiązkowo dołączyć formularz „Oznaczenie działki ewidencyjnej” (KW-OZN), gdzie takie działki należy opisać.

Porównując zawartość wniosków składanych na ogólnych zasadach i przy użyciu urzędowych formularzy, zauważyć należy, że co zasady zawierają tę samą treść. Jediną istotną różnicą jest brak uzasadnienia we wnioskach składanych na urzędowych formularzach. Nie stanowi to jednakże podstaw do negatywnej oceny formularzy urzędowych, ponieważ wieloletnia praktyka wskazuje, że we wnioskach składanych na ogólnych zasadach uzasadnienie i tak nie odgrywało większej roli, jako że reguły bardzo lakoniczne i niewiele wnoszące. Można nawet pokusić się o stwierdzenie, że ze względu na specyfikę postępowania, a przede wszystkim wymogi prowadzenia rejestru w formie elektronicznej, formularz nawet nie powinien zawierać osobnej części na uzasadnienie. Kolejną różnicą, choć również niemającą większego znaczenia w merytorycznym rozpoznaniu wniosku, ale ułatwiającą identyfikację i postępowanie, jest wykorzystanie w formularzach do identyfikacji uczestników i wnioskodawców numerów PESEL i REGON, co zastąpiło wcześniejsze podawanie imion rodziców.

Ostatnim rodzajem wniosków, jakie pozostały do omówienia w niniejszym opracowaniu, są wnioski zawarte w aktach notarialnych²⁵. Podstawowe znaczenie ma tu regulacja wynikająca z treści art. 92 § 4 pr. not., zgodnie z którym wniosek powinien zawierać wszystkie dane wymagane przepisami kodeksu postępowania cywilnego. Do czasu objęcia całego obszaru Polski rozpoczęciem procesów migracyjnych zakres tych danych będzie tożsamy z danymi wymaganymi dla wniosku na zasadach ogólnych bądź też w urzędowym formularzu. Sytuacja ta oczy-

²⁵ W niniejszych rozważaniach zostanie pominięta problematyka zawartości aktu notarialnego. Zagadnienie to jest niezwiązane z przedmiotem rozważań.

wiście jest jedynie przejściowa i z chwilą zakończenia procesu informatyzacji (objęcia wszystkich wydziałów) dopuszczalne będzie składanie wniosków jedynie w formie urzędowych formularzy, a zatem i wypisy aktów notarialnych przesyłane do sądu będą musiały tym wymogom sprostać.

Na zakończenie zastanówić się jeszcze należy nad wymogami stawianymi podpisowi pod wnioskiem. Jak już wcześniej zostało wskazane, w systemie polskim, który wymaga podpisu złożonego własnoręcznie²⁶, w przeciwieństwie do prawa niemieckiego nie dopuszcza się stosowania faksymile bądź innych mechanicznych form odwzorowania podpisu. Wynika to z brzmienia art. 126 § 1 p. 4 k.p.c., w zw. z art. 125 § 3 k.p.c., który to wymaga, aby formularze odpowiadały wymogom stawianym pismom procesowym. Jak trafnie wskazuje K. Knoppek, podpis spełnia cztery funkcje: 1) identyfikacyjną, 2) polegającą na zamiarze wywołania określonych skutków prawnych, 3) polegającą na wskazaniu, że dokument opatrzony podpisem zawiera wersję ostateczną danego oświadczenia, zaaprobowaną przez jego autora, 4) zakończenia dokumentu. Autor, konfrontując przepisy z poglądami wyrażanymi w literaturze polskiej i zagranicznej, trafnie wskazuje, że immanentną cechą podpisu jest jego własnoręczność, a podpis jest koniecznym elementem dokumentu w procesie cywilnym²⁷. Odnośnie do stosowania faksymile zamiast podpisu pod pismem procesowym wypowiedział się SN w orzeczeniu z 17 kwietnia 1967 r. (II PZ 22/67)²⁸, stanowczo odrzucając taką możliwość, a stanowisko to jest powszechnie aprobowane w doktrynie²⁹. Wyjątek

²⁶ W przypadku wniosku zawartego w akcie notarialnym podpis będzie znajdował się na oryginale, a do sądu trafi tylko wypis takiego aktu, na którym nie będzie już własnoręcznego podpisu wnioskodawcy lub jego pełnomocnika.

²⁷ K. Knoppek, *Dokument w procesie cywilnym*, Poznań 1993, s. 19-55. Autor bardzo szczegółowo analizuje problematykę podpisu, wskazując na różne niuanse i sytuacje szczególne.

²⁸ Nowe Prawo 1967, nr 12, s. 1720-1722.

²⁹ K. Knoppek, *Dokument...*, s. 41; J. Krajewski, *Glosa do orzeczenia SN z 17.04.1967 r. (II PZ 22/67)*, Nowe Prawo 1967, nr 12, s. 1722-1724; F. Rosengarten, *Podpis i jego znaczenie w prawie cywilnym*, Palestra 1973, nr 1, s. 11-12; M. Jędrzejewska, [w:] T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze*, Warszawa 2004, s. 316; K. Kołakowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2001, t. I, s. 566.

od własnoręcznie złożonego podpisu przewiduje art. 126 § 4 k.p.c., który stanowi, że za stronę niemogącą się podpisać podpisuje pismo osoba przez nią upoważniona, z wymienieniem przyczyny, dla której strona sama się nie podpisała. Wyjątek ten będzie miał zastosowanie również do formularzy urzędowych. Natomiast jeśli chodzi o wnioski zawarte w aktach notarialnych, to art. 87 § 1 pkt 4 i § 2 pr. o not. przewiduje, że jeżeli osoba biorąca udział w czynnościach notarialnych nie umie lub nie może pisać, powinna na dokumencie złożyć tuszowy odcisk palca, obok tego odcisku zaś inna osoba wpisze imię i nazwisko osoby nieumiejącej lub niemogącej pisać, umieszczając swój podpis. Notariusz o niemożności złożenia podpisu lub tuszowego odcisku ma obowiązek zamieścić stosowną wzmiankę w treści sporządzonego dokumentu. Oczywiście do sądu w takim przypadku przesłany jest jedynie wypis aktu notarialnego, na którym widnieje tylko pieczęć i podpis notariusza.

IV. Uzależnienie wniosku od warunku lub terminu

Jak to zostało wcześniej wskazane, wniosek o wpis jest czynnością procesową. Według trafnego poglądu M. Waligórskiego czynności procesowe „z natury rzeczy nie znoszą dołożenia warunku ich skuteczności”³⁰. Trafnie podkreślili powyższe także E. Wengerek i J. Lapiere, pisząc, że czynności procesowe muszą być bezwarunkowe w interesie stabilności wymiaru sprawiedliwości³¹. M. Waligórski wskazuje, że wyjątki od tej zasady są dopuszczalne tylko wtedy, gdy ustawa wyraźnie tak stanowi³². Podobnie należy traktować kwestię uzależnienia wniosku przez wnioskodawcę od terminu. Na gruncie postępowania wieczystoksięgowego w różnych systemach prawnych można znaleźć uregulowania odnoszące się do uzależnienia wniosku od warunku lub terminu.

Zgodnie z § 16 ust. 1 GBO wniosek o wpis, którego rozpoznanie uzależnione jest od zastrzeżenia, nie powinien zostać uwzględniony.

³⁰ M. Waligórski, *Polskie prawo procesowe cywilne. Funkcja i struktura procesu*, Warszawa 1947, s. 608.

³¹ E. Wengerek, *Glosa do wyroku Sądu Wojewódzkiego w Bydgoszczy z 27.01.1961 r. (VII Cr 928/60)*, Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości 1961, nr 6, s. 40; J. Lapiere, *Uгода w polskim procesie cywilnym*, Warszawa 1968, s. 113-114.

³² M. Waligórski, *Polskie...*, s. 608.

Natomiast zgodnie z ust. 2 tego przepisu, jeżeli wniesiono wnioski o większą ilość wpisów, wnioskodawca może zastrzec, aby wpis uzależnić od dokonania innego wpisu. W literaturze niemieckiej wskazuje się, że pod określeniem zastrzeżenia (*Vorbehalt*) należy rozumieć wszelkie warunki i terminy³³. Natomiast, jak się również wskazuje, chodzi tu o to, aby sam wniosek nie był uzależniony od warunku lub terminu, a nie prawo, które ma być na podstawie niego wpisane, ponieważ często prawo materialne zezwala, aby określone prawo było uwarunkowane. W takim wypadku istotne jest, czy prawo materialne taki warunek dopuszcza³⁴. Wniosek zaś powinien zawierać bezwarunkowe żądanie wpisu, bez żadnych zastrzeżeń, w przeciwnym wypadku wniosek podlega oddaleniu³⁵.

W prawie austriackim sprawa jest nieco bardziej złożona, ponieważ zgodnie z § 8 GBG rozróżnia się wpisy bezwarunkowego i warunkowego nabycia. Ze względu na ograniczone ramy opracowania problematyka ta nie będzie rozwijana.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 GBV³⁶ wniosek o wpis musi być bezwarunkowy i bez zastrzeżeń. Natomiast ust. 4 tego przepisu zezwala, aby wniosek o wpis był uzależniony od dokonania innego wpisu. W literaturze szwajcarskiej wskazuje się, że przez określenie „bezwarunkowy” (*unbedingt*) należy rozumieć, iż niedopuszczalne jest uzależnienie wniosku w naszym rozumieniu od warunku i terminu. Natomiast określenie „bez zastrzeżeń” (*vorbehaltlos*) wyjaśnia się jako zakaz uzależnienia wniosku od warunku niewłaściwego (*uneigentlichen Bedingung, conditio in praesens vel praeteritum collata*), czyli zdarzenia, które obiektywnie już zaszło, ale subiektywnie nie jest jeszcze znane wnioskodawcy, od którego chciałby uzależnić wniosek³⁷.

W prawie polskim do 2001 roku obowiązywał art. 38 ust. 2 u.k.w.h., który stanowił, że wniosek o wpis nie może być uzależniony od warunku lub terminu, może być jednak uzależniony od dokonania innego wpisu

³³ M. Bengel, R. Bauer, D. Weidlich, *Grundbuch*..., s. 349; K. Stöber, *GBO*..., s. 68.

³⁴ D. Eickmann, *Grundbuch*..., s. 75-76; K. Stöber, *GBO*..., s. 68.

³⁵ J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht*..., s. 69-70; D. Eickmann, *Grundbuch*..., s. 75-76.

³⁶ Szwajcarski Verordnung betreffend das Grundbuch z 22 lutego 1910 r. (SR 211.432.1).

³⁷ B. V. Schegg, *Grundbuchanmeldung*..., s. 87-91.

na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku. W związku z uchYLENIEM³⁸ tego przepisu pojawiają się dwa pytania dotyczące polskiego postępowania wieczystoksięgowego:

- 1) czy wniosek może być uzależniony od warunku lub terminu oraz
- 2) czy wniosek może być uzależniony od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku.

P. Siciński, zastanawiając się, czy w obecnym stanie prawnym wniosek o wpis może być uzależniony od warunku, stwierdza, że jest to niedopuszczalne, powołując się na wyżej cytowane rozważania J. Lapierre'a. Autor natomiast pomija w swoich rozważaniach kwestię, czy dopuszczalne jest uzależnienie wniosku od terminu³⁹.

W omawianej problematyce, wobec uchYLENIA art. 38 ust. 2 u.k.w.h., konieczne staje się stosowanie przepisów ogólnych postępowania cywilnego. W nauce nie budzi wątpliwości, że czynności procesowe, a więc i wniosek o wpis, nie mogą być uzależnione od warunku, a z tych samych powodów również i od terminu. Należy jednakże z naciskiem podkreślić, że chodzi tu o uzależnienie od warunku lub terminu wniosku jako czynności procesowej, a nie prawa mającego być przedmiotem wpisu, ponieważ w stosunku do takiego prawa, prawo materialne może na nie zezwalać.

Odnosnie do możliwości uzależnienia wniosku od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku P. Siciński sugeruje, że w tym zakresie uchYLENIE art. 38 ust. 2 u.k.w.h. było niezbyt rozsądną zmianą. Autor podnosi, że jest to regulacja konieczna w przypadku wielości wpisów konstytutywnych. Powołując się na uchwałę SN z 9 marca 1995 r. (III CZP 149/94)⁴⁰, wskazuje, że sąd wieczystoksięgowy nie ma wcale obowiązku rozpatrywania wniosków w kolejności ich wpływu. Autor posiłkuje się tu argumentem prawno-

³⁸ Art. 1 ustawy z 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).

³⁹ P. S i c i ń s k i, *Zakres odpowiedniego stosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym przepisów kodeksu postępowania cywilnego o procesie*, Przegląd Sądowy 2004, nr 3, s. 88-89.

⁴⁰ Monitor Prawniczy 1995, nr 11, s. 336, gdzie paradoksalnie, pomimo różnych niuansów podnoszonych przez SN, wydaje się on zajmować stanowisko przeciwnie.

porównawczym, wskazując na podobieństwa regulacji w systemie polskim i niemieckim, i wywodzi, że w polskim prawie nie ma odpowiednika § 17 GBO, z którego taka zasada wynika. P. Siciński ostatecznie jednak stwierdza, że w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości uzależnienia wniosku od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku⁴¹. Odnosząc się do poglądów autora, należy w pierwszym rzędzie zauważyć, że motywy ustawodawcy odnośnie do uchylecia art. 38 ust. 2 u.k.w.h. wydają się być jasne. Wcześniej cytowana nowelizacja z 2001 roku miała na celu usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego przed planowaną informatyzacją ksiąg wieczystych, a nade wszystko dalsze uproszczenie postępowania. Niewątpliwie pozabawienie wnioskodawcy możliwości uzależnienia wniosku od czegokolwiek służy celowi przyjętemu przez ustawodawcę. Podstawową zasadą polskiego postępowania jest deklaratywość wpisu, głównym celem tego postępowania jest rejestracja zmian w stanie prawnym nieruchomości zachodzących pozaksięgowo, ale nawet wpisu konstytutywnego można dokonać dopiero po spełnieniu wszystkich pozostałych przesłanek zmiany stanu prawnego⁴². Jeśli chodzi o kolejność rozpoznawania wniosków, to naturalnym systemem jest kolejność wpływu. P. Siciński niestety nie precyzuje, według jakiego kryterium chciałby określić kolejność rozpoznawania wniosków, ale każdy inny system prowadziłby do trudnych do przewidzenia konsekwencji. Zgodnie z art. 29 u.k.w.h. wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili jego złożenia, a zatem kolejność rozpoznania wniosku może przesądzać o stanie prawnym nieruchomości. Nie wymaga większej eksplikacji, że dokonanie jednych wpisów może uniemożliwić dokonanie innych, dlatego też wnioski muszą być rozpatrywane w kolejności wpływu. Brak odpowiednika § 17 GBO jeszcze nie przesądza o przyjęciu innego rozwiązania, w szczególności, że nie tylko trudno je sobie wyobrazić, ale także wydaje się wręcz niemożliwe. Pomimo innego spojrzenia na wyżej poruszone kwestie należy się zgodzić z konkluzją

⁴¹ P. S i c i ń s k i, *Zakres...*, s. 89-91; podobne poglądy na gruncie wcześniej obowiązujących przepisów głosił S. Breyer, *Wpisy w księgach wieczystych*, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1948, nr 8, s. 22, co spotkało się z uzasadnioną krytyką E. M i e l c a r e k, *Kolizja wniosków o wpis*, Przegląd Notarialny 1949, nr 7/8, s. 75-84.

⁴² Szerzej na ten temat patrz P. M y s i a k, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rejent 2006, nr 7/8, s. 168-169.

P. Sicińskiego, że w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości uzależnienia wniosku od dokonania innego wpisu na podstawie uprzednio lub równocześnie złożonego wniosku.

V. Cofnięcie wniosku

Zgodnie z prawem niemieckim wniosek o wpis może być cofnięty przez wnoskodawcę bądź jego pełnomocnika aż do momentu dokonania wpisu. Zgodnie z § 31 ust. 1 GBO oświadczenie o cofnięciu wniosku musi być złożone co najmniej w formie dokumentu urzędowego bądź z poświadczonym podpisem. Takiej formy wymaga również pełnomocnictwo do jego cofnięcia⁴³.

Według austriackiej doktryny wniosek o wpis może być cofnięty aż do momentu wpisu do księgi wieczystej⁴⁴.

W systemie szwajcarskim do 1989 r., mimo sporów, przeważał pogląd, że cofnięcie wniosku jest dopuszczalne. Definitywnie spór ten rozstrzygnął Sąd Federalny (*Bundesgericht*), wskazując w orzeczeniu (BGE 115 II 221 ff), że taka czynność jak cofnięcie raz złożonego wniosku o dokonanie wpisu jest niedopuszczalna. Sąd uzasadnił swoje stanowisko strukturą i znaczeniem wniosku o wpis, który jest ujawnieniem woli przeniesienia własności bądź innego rozporządzenia prawem rzeczowym. Nie ma tu znaczenia, że dla skuteczności takiego rozporządzenia konieczny jest wpis konstytutywny. Wola przeniesienia wynika z podstaw wpisu, dlatego też cofnięcie wniosku o ujawnienie jest niedopuszczalne⁴⁵.

W polskim prawie dopuszczalność cofnięcia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym nie może budzić wątpliwości. Skoro art. 626⁵ k.p.c. wyłącza w pewnych sytuacjach cofnięcie wniosku w tym postępowaniu, to przyjąć należy, że w pozostałym zakresie mają zastosowanie przepisy ogólne. Zgodnie z art. 512 § 1 k.p.c. cofnięcie wniosku po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregośkolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w wyznaczonym terminie. W postępowaniu

⁴³ D. Eickmann, *Grundbuch...*, s. 84-85.

⁴⁴ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 129 i cytowana tam literatura.

⁴⁵ D. Zobl, *Grundbuchrecht...*, s. 152.

wieczystoksięgowym, na podstawie art. 13 § 2 k.p.c., ma zastosowanie art. 203 § 4 k.p.c., który pozwala sądowi uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa⁴⁶. Dodatkowe ograniczenie na gruncie postępowania wieczystoksięgowego wprowadza art. 626⁵ k.p.c., który stanowi, że jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności, cofnięcie wniosku o wpis tego prawa jest niedopuszczalne.

Podobnie, zgodnie z art. 512 § 2 k.p.c., cofnięcie wniosku o wszczęcie postępowania jest bezskuteczne w sprawie, której wszczęcie mogło nastąpić z urzędu, co, jak wskazuje E. Warzocha, jest to konsekwencją faktu, że wniosek o wszczęcie postępowania w sprawie, która mogłaby zostać wszczęta z urzędu, jest traktowany jako powiadomienie sądu o potrzebie jego ingerencji⁴⁷.

Mając na uwadze specyfikę postępowania wieczystoksięgowego, należy się zastanowić nad ograniczeniami cofnięcia wniosku. Zgodnie z wcześniej cytowanym art. 512 § 1 k.p.c. zgoda, a właściwie brak sprzeciwu, pozostałych uczestników postępowania na cofnięcie wniosku konieczna jest dopiero po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregośkolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie. W omawianym postępowaniu większość wniosków jest rozpoznawana na pierwszym posiedzeniu, a uczestnicy raczej rzadko składają jakies oświadczenia. W praktyce więc bardzo rzadko pozostali uczestnicy będą mieli prawo do złożenia sprzeciwu. W wielu wypadkach cofnięcie wniosku może być sporym problemem dla pozostałych uczestników ze względu na niedokonanie wpisu. Najprościej będzie zilustrować ten problem przykładem. W sytuacji sprzedaży prawa użytkowania wieczystego, gdzie konieczny jest wpis konstytutywny, jeżeli zbywcy uda się skutecznie cofnąć wniosek

⁴⁶ Tak też SN odnośnie do postępowania nieprocesowego w postanowieniu z 25 czerwca 1981 r., I PR 94/80 (OSNC 1981, nr 12, poz. 247); E. Warzocha, *Cofnięcie powództwa oraz wniosku wszczynającego postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1977, s. 78, oraz odnośnie do postępowania wieczystoksięgowego P. Siciński, *Zakres...*, s. 92-93.

⁴⁷ E. Warzocha, *Cofnięcie powództwa...*, s. 26; tenże, *Cofnięcie wniosku wszczynającego postępowanie nieprocesowe*, Zeszyty Naukowe Instytutu Badania Prawa Sądowego 1976, nr 4, s. 125.

o wpis, nabywca będzie musiał sam składać ponownie wniosek o wpis tego prawa, ryzykując w tymczasem, że na tym prawie zostaną wpisane obciążenia wierzycieli zbywcy, który mógł cofnąć wniosek pod naciskiem wierzycieli. Dlatego też bardzo istotną sprawą jest kontrola cofnięcia wniosku przez sąd, który w takich sytuacjach, na podstawie art. 203 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., powinien uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku, ze względu na to, że czynność taka jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Jednakże biorąc pod uwagę, że sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym może nie mieć wiedzy o wszystkich okolicznościach sprawy, należałoby w tym względzie postulować *de lege ferenda* ustawowe uregulowanie dodatkowych ograniczeń cofnięcia wniosku. Najrozsądniejszym rozwiązaniem byłoby uzależnienie możliwości cofnięcia wniosku od zgody uczestników, bez wyżej wskazanych ograniczeń.

W chwili obecnej jedynym dodatkowym ograniczeniem na gruncie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, normujących postępowanie wieczystoksięgowe, jest art. 626⁵ k.p.c., który stanowi, że jeżeli z treści wniosku i dołączonych dokumentów wynika, że nastąpiła zmiana prawa własności, cofnięcie wniosku o wpis tego prawa jest niedopuszczalne. Przepis ten jest naturalną konsekwencją art. 35 ust. 1 u.k.w.h., który nakłada na właściciela obowiązek złożenia wniosku o ujawnienie swojego prawa⁴⁸.

W przypadku skutecznego cofnięcia wniosku o wpis sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania.

VI. Skutki złożenia wniosku

Na gruncie prawa niemieckiego J. Holzer i A. Kramer wskazują na trzy rodzaje skutków złożenia wniosku – formalne, materialne i dotyczące pierwszeństwa. W ramach skutków formalnych wskazują, że następuje związanie sądu wieczystoksięgowego zakresem wniosku. Od strony materialnoprawnej moment złożenia wniosku jest miarodajny dla ustalenia

⁴⁸ Podobnie S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 309-310; T. Demendecki, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz*, red. A. Jakubecki, Kraków 2005, s. 929-930.

dobrej wiary przy rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, a także w przypadku § 878 BGB⁴⁹. Skutek pierwszeństwa zapewnia wnioskowi rozpoznanie przed innymi później złożonymi wnioskami⁵⁰.

Jak się wskazuje, wniesienie wniosku o wszczęcie postępowania nieprocesowego ma w zasadzie te same skutki co wniesienie pozwu⁵¹. W literaturze powszechnie przyjmuje się, że wytoczenie powództwa powoduje skutki procesowe i materialnoprawne. Do skutków procesowych zalicza się przede wszystkim: obowiązek sądu podjęcia odpowiednich czynności, utrwalenie właściwości sądu (*perpetuatio fori*) (art. 15 k.p.c.) i utrwalenie jurysdykcji krajowej (*perpetuatio iurisdictionis*) (art. 1097 k.p.c.). Natomiast skutki materialnoprawne wynikają z różnych przepisów szczególnych i z reguły są związane z dochodzonym prawem, jak np. przerwanie biegu terminu zasiedzenia⁵². Postępowanie wieczystoksięgowe ma w omawianym zakresie swoją specyfikę, gdyż zachodzi tu jurysdykcja krajowa wyłączna, a właściwość miejscową określa się na podstawie położenia nieruchomości. Dlatego też utrwalenie właściwości sądu (*perpetuatio fori*) i utrwalenie jurysdykcji krajowej (*perpetuatio iurisdictionis*) mają tu znacznie mniejsze znaczenie. Natomiast są pewne regulacje szczególne, które przesadzają o odmienności tego postępowania.

Jednym z bardziej znaczących skutków złożenia wniosku jest przyznanie tej chwili mocy wiążącej, która niesie za sobą poważne konsekwencje prawne w zakresie rozstrzygnięcia o pierwszeństwie praw wpisanych do księgi. Przyjęta konstrukcja zasadza się na treści dwóch znaczących norm prawnych, tj. art. 12 u.k.w.h., zgodnie z którym o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej rozstrzyga chwila, od której liczy się skutki dokonanego wpisu, oraz dopełniającego całość art. 29 u.k.w.h., który przyznaje wpisowi w księdze wieczystej moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie.

⁴⁹ Problematyka tego przepisu zostanie omówiona dalej.

⁵⁰ J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht...*, s. 64-65.

⁵¹ W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2001, s. 70; K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2004, s. 167-168.

⁵² W. Siedlecki, [w:] W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 194-196; Z. Resich, [w:] J. Jodłowski, Z. Resich, J. Lapierre, T. Misiuk-Jodłowska, *Postępowanie cywilne*, Warszawa 2000; W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1998, s. 182-183.

Moment złożenia wniosku ma też znaczenie w przypadku określenia dobrej lub złej wiary odnośnie do nabycia, które miałyby być chronione rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Jeżeli do dokonania rozporządzenia potrzebny jest wpis w księdze wieczystej, chwila złożenia wniosku o wpis jest rozstrzygająca dla oceny dobrej lub złej wiary nabywcy.

Omawiając problematykę skutków złożenia wniosku, nie można także pominąć bardzo istotnej regulacji zawartej w art. 626¹ § 3 k.p.c., który stanowi, że nie jest przeszkodą do dokonania wpisu okoliczność, że po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony możliwości rozporządzania prawem, ewentualnie ograniczony w tej możliwości albo w zdolności do czynności prawnych. Podobne rozwiązanie przewiduje niemiecki § 878 BGB. W prawie niemieckim do przeniesienia, powstania, zmiany i wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości konieczne jest odpowiednie oświadczenie i wpis do księgi. Zgodnie z § 878 BGB oświadczenie konieczne do przeniesienia, powstania, zmiany i wygaśnięcia prawa rzeczowego na nieruchomości, złożone przez uprawnionego, nie staje się bezskuteczne przez to, że doznaje on ograniczenia w prawie rozporządzania w chwili, kiedy oświadczenie stało się dla niego wiążące i złożono już wniosek o wpis. Jak wskazuje A. Wacke, celem omawianego przepisu jest wyeliminowanie ryzyka związanego z oczekiwaniem na wpis w księdze wieczystej. Sąd powinien brać pod uwagę możliwość rozporządzania danym prawem w momencie orzekania, jednakże powodowałoby to zwiększone ryzyko dla nabywcy, którego uprawnienia mogłyby być zniweczone utratą możliwości rozporządzania przez zbywcę w czasie pomiędzy zawarciem umowy a dokonaniem wpisu do księgi wieczystej⁵³. Niemiecki przepis dotyczy tylko ważności określonego oświadczenia w sytuacji ograniczenia rozporządzania i jest przepisem prawa materialnego⁵⁴. Polski art. 626¹ § 3 k.p.c. ma znacznie szerszy zakres zastosowania zarówno od strony przedmiotowej, jak i podmiotowej. Od strony przedmiotowej, oprócz sytuacji pozbawienia lub ograniczenia prawa rozporządzania, obejmuje on sytuację śmierci oraz

⁵³ A. Wacke, [w:] F. Quack, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*. Band 4: *Sachenrecht (§§ 854-1296) Wohnungseigentumsgesetz Erbbaurechtsverordnung*, München 1986, s. 160-161.

⁵⁴ J. Holzer, A. Kramer, *Grundbuchrecht...*, s. 64-65.

pozbawienia lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych. Określenie zakresu podmiotowego jako wnioskodawców lub innych uczestników postępowania⁵⁵ przesądza o procesowym charakterze tego przepisu. Swoją konstrukcją jest on zbliżony do wcześniej wskazanych art. 15 i 1097 k.p.c., które statuują utrwalenie właściwości i jurysdykcji krajowej sądu. W innych postępowaniach śmierć wnioskodawcy lub innego uczestnika powoduje zawieszenie postępowania przez sąd z urzędu. Po dziesięciu latach, jeżeli postępowanie to nie zostanie podjęte, zostanie ono umorzone. W postępowaniu wieczystoksięgowym art. 626¹ § 3 k.p.c. wyłącza działanie tej regulacji, a podobnie dzieje się w przypadku utraty lub ograniczenia zdolności do czynności prawnych, warunkującej istnienie zdolności procesowej. Sprawa jest trochę bardziej skomplikowana, jeśli chodzi o pozbawienie lub ograniczenie prawa rozporządzania, które jest niewątpliwie przesłanką merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy przez sąd wieczystoksięgowy, co mogłoby sugerować, że w tym zakresie omawiany przepis ma charakter materialny, a nie procesowy. Należy jednak zauważyć, że przepis ten podkreśla rzecz bardzo oczywistą. Podstawą wpisu jest wykazanie, że zaszła zmiana stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, dlatego też sąd powinien badać zdolność do rozporządzania w momencie jego dokonywania, a nie w późniejszym czasie, w trakcie orzekania⁵⁶. Skutek omawianego przepisu można określić, stosując analogię do regulacji art. 15 i 1097 k.p.c., utrwaleniem zdolności sądowej i procesowej.

VII. Wzmianka o wniosku

Dopełnieniem regulacji dotyczących wniosku o wpis jest przyjęta w naszym prawodawstwie instytucja wzmianki, której mechanizm działania polega na zapewnieniu tymczasowej ochrony, tj. do czasu rozpoznania wniosku. Dopiero tak ujęta całość zapewnia niezbędną w trakcie postępowania wieczystoksięgowego ochronę poprzez zachowanie rów-

⁵⁵ Szerzej na temat zakresu tego określenia patrz P. M y s i a k, *Podmioty postępowania...*, s. 44-72.

⁵⁶ W rozważaniach pominięto szczególnie uregulowania dotyczące upadłości i egzekucji.

nowagi między koniecznością zapewnienia realizacji celów ustawodawcy a interesami uczestników.

W systemie niemieckim brak jest odpowiednika naszej wzmianki, a jedynie zgodnie z § 12 GBO osoby, które mają prawo przeglądać księgę wieczystą, mogą również przejrzeć nierozpoznane jeszcze wnioski.

Odpowiednikiem wzmianki w prawie austriackim jest plomba (*Plombe*). Wniosek w momencie wpływu rejestrowany jest w dzienniku, a następnie w księdze umieszczana jest plomba, która zawiera w swej treści numer dziennika. Plomba, podobnie jak polska wzmianka, spełnia funkcję ostrzegawczą o możliwości zmiany stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie złożonego wniosku⁵⁷.

W prawie szwajcarskim księga wieczysta składa się z księgi głównej, planów, skorowidzów, opisu nieruchomości, akt oraz dziennika. Właśnie w dzienniku niezwłocznie rejestrowane są wnioski ze wskazaniem wnioskodawcy i żądania. Skutek wpisu liczy się od momentu zarejestrowania wniosku w dzienniku⁵⁸.

Zgodnie z art. 626⁷ k.p.c. wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem. Niezwłocznie po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku umieszcza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej wzmiankę o wniosku, która zawiera numer, pod jakim został zarejestrowany wniosek w dzienniku. P. Siciński wystąpił z krytyką tej regulacji, wskazując, że „[n]a gruncie obowiązujących przepisów rejestracja w dzienniku ksiąg wieczystych nie ma żadnych skutków prawnych, dlatego nie ma konieczności odwoływania się do niej w przepisach ustawy.” Autor proponuje *de lege ferenda* uproszczenie regulacji bez odwoływania się do dziennika ksiąg wieczystych, wskazując również, że w systemie informatycznym prowadzenia księgi wieczystej wzmianka dokonywana jest automatycznie wraz z rejestracją wniosku⁵⁹. Autor zdaje się jednak nie dostrzegać, że każda norma procesowa ma swoje znaczenie i spełnia określoną funkcję w systemie prawa, przyczyniając się do jego jasności i kompletności. Zgodnie bowiem z § 244 ust. 2 zarządzenia

⁵⁷ W.H. Rechberger, L. Bittner, *Grundbuchsrecht...*, s. 154-155.

⁵⁸ D. Zobl, *Grundbuchsrecht...*, s. 98-107.

⁵⁹ P. Siciński, *Wzmianki w księdze wieczystej*, cz. II, *Nieruchomości*, Warszawa 2006, nr 3, s. 16-17.

Ministra Sprawiedliwości z 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej⁶⁰, wnioski wpisuje się pod numerami bieżącymi w kolejności ich wpływu. Regulacja powyższa ma swój istotny sens w uniemożliwieniu jakiegokolwiek późniejszej manipulacji terminem wpływu, ponieważ każdy wniosek ma przyznawany kolejny numer, a ze względu na ich chronologię, niemożliwym jest zarejestrowanie wniosku jako złożonego wcześniej niż w rzeczywistości. Postulat P. Sicińskiego jest nierealny również z czysto technicznych względów, bo skoro wzmianka w swej treści zawiera numer dziennika, to niemożliwym jest dokonanie wzmianki bez wcześniejszego zarejestrowania wniosku.

Zastanawiając się nad skutkami prawnymi umieszczenia wzmianki w księdze wieczystej, należy wskazać przede wszystkim na jej aspekt informacyjny. Z niego zaś wynikają dalej idące skutki. Zgodnie z art. 2 u.k.w.h. nie można zasłaniać się nieznajomością wniosków, o których uczyniono w księdze wieczystej wzmiankę. Istota i ranga powyższego sprowadza się do rozciągnięcia jawności formalnej ksiąg wieczystych również na wnioski, o których uczyniono wzmiankę. Następnym bardzo istotnym przepisem w tym zakresie jest art. 8 u.k.w.h., który stwierdza, że wzmianka o wniosku wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W literaturze nie budzi wątpliwości, że wzmianka w księdze wieczystej nie jest orzeczeniem w postępowaniu wieczystoksięgowym⁶¹.

Zgodnie z § 18 rozp. wyk. wzmianki w księdze wieczystej mogą samodzielnie zamieszczać pracownicy sądowi wyznaczeni przez prezesa sądu lub przewodniczącego wydziału.

Wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania bądź też po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku.

W księgach wieczystych zamieszcza się również wzmianki o skardze na orzeczenie referendarza, apelacji i skardze kasacyjnej.

⁶⁰ Dz.Urz. Min.Spr. z 2003 r. Nr 5, poz. 22.

⁶¹ S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 314; A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 1996, nr 9, s. 115.