

*Edward Gniewek*

## **Przestroga dla sądów wieczystoksięgowych – na tle błędnej wykładni Sądu Najwyższego**

Z zażenowaniem trzeba stwierdzić, że także Sądowi Najwyższemu przytrafiają się poważne błędy prawne. Jaskrawego przykładu dostarcza uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 czerwca 2008 roku (III CSK 54/08)<sup>1</sup>. Wyrażono tam pogląd, że „**zarówno ustanowienie, jak i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wymaga dla swej skuteczności wpisu do księgi wieczystej (...)**”, **podobnie jak ustanowienie hipoteki przymusowej**<sup>3</sup>. **W obu przypadkach wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny.**” Co prawda, Sąd Najwyższy wyraził ten pogląd poniekąd na marginesie, wskazując, że „powyższa okoliczność<sup>4</sup>, choć istotna, nie ma jednak decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (...)”. Wszelako trzeba zapytać, dlaczego Sąd Najwyższy podjął<sup>5</sup> tę „**nieistotną**”, jego zdaniem, kwestię, wyrażając przy tym zupełnie błędny pogląd prawny. Trzeba też równocześnie zauważyć, że w ten sposób SN „spaskudził” uzasadnienie swego rozstrzygnięcia, godnego zastanowienia i być może ostatecznej aprobaty. Przy

<sup>1</sup> Tekst dostępny w Lex nr 424393.

<sup>2</sup> Sąd Najwyższy odwołuje się tutaj do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) – dalej: u.w.l.

<sup>3</sup> W odniesieniu do trafnego przykładu **hipoteki** niesłuszne było zawężające wskazanie „**hipoteki przymusowej**”, dokonane z tej jedynie przyczyny, że w realiach osądzonej sprawy chodziło o „**przymusową hipotekę bankową**”.

<sup>4</sup> Chodzi właśnie o przypisanie czynności przeniesienia własności lokalu wymagania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej.

<sup>5</sup> Z własnej inicjatywy.

okazji może powstać wrażenie<sup>6</sup>, że „skrzywdzono” tutaj sąd okręgowy, uwzględniając złożoną skargę kasacyjną.

Ściśle biorąc, Sąd Najwyższy dokonuje **błędnej wykładni**, oceniając, że **konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej wymaga także przeniesienie własności lokalu** stanowiącego już odrębną nieruchomość. Okazuje się bowiem, że żaden z obowiązujących przepisów prawa nie uzasadnia takiego wniosku. Powoływany zaś w uzasadnieniu komentowanego postanowienia przepis art. 7 ust. 2 u.w.l. stanowi jedynie, że „**umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu** powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; **do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej**”.

Polemizując z krytykowana tezą Sądu Najwyższego<sup>7</sup>, trzeba podkreślić, że z **konstytucyjnym wpisem** do księgi wieczystej mamy do czynienia jedynie wtedy, **gdy przepis szczególny tak stanowi**<sup>8</sup>. Trzeba dodać, że ustawodawca z rozsądnym umiarem stosuje wymaganie **konstytucyjnego wpisu** do księgi wieczystej, gdy przemawiają za tym istotne względy jurydyczne. Zastrzeżenie wymagania wpisu prawotwórczego następuje przy zastosowaniu różnorodnych wyrażen, takich jak: „**wymaga wpisu**”, „**niezbędny jest wpis**”, „**potrzebny jest wpis**”<sup>9</sup>. Powtórzmy zaś, że według wyraźnego podkreślenia ustawy o własności lokali **do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej** (art. 7 ust. 2 *in fine*). Takie wymaganie związane jest *a priori* z **umową o ustanowieniu odrębnej własności lokalu** (art. 7 ust. 2 *in principio*). Wiadomo wszakże ponadto, że przepisy dotyczące ustanowienia odrębnej własności lokalu w trybie umownym stosuje się odpowiednio do jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości ustanawiającego dla siebie odrębną własność lokalu (art. 10 zd. 2 u.w.l.) oraz do wyodrębnienia własności lokalu w trybie orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości (art. 11 ust. 1 u.w.l.).

Nigdzie zaś w ustawie o własności lokali nie zastrzeżono wyraźnie, że również do przeniesienia własności lokalu stanowiącego już odrębną

---

<sup>6</sup> Niekoniecznie słuszne, gdy uwzględnia się dalszą argumentację zawartą w uzasadnieniu komentowanego postanowienia.

<sup>7</sup> Nijak zresztą nieuzasadnioną.

<sup>8</sup> Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 117; zob. także powołaną tam literaturę.

<sup>9</sup> Tamże, s. 116.

nieruchomość niezbędne<sup>10</sup> jest dokonanie wpisu do księgi wieczystej. Nie można tu zaś w trybie wykładni<sup>11</sup> wyraźnego wymogu wpisu konstytucyjnego przewidzianego dla ustanowienia odrębnej własności lokalu rozciągać także<sup>12</sup> na czynności obrotu wtórnego. Nie można tego czynić zwłaszcza w tym kontekście, że w innym miejscu, w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego ustawodawca, stosując celowo bardziej ekspansywne wymaganie wpisu konstytucyjnego, wyraźnie postanowił, że „**oddanie** nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i **przeniesienie** tego prawa **wymaga wpisu w księdze wieczystej**”<sup>13</sup>.

Przy okazji można Sądowi Najwyższemu<sup>14</sup> po raz kolejny wytknąć jego widoczną od dłuższego czasu nieuzasadnioną niechęć do powoływania dorobku doktryny. Gorzej, gdy prowadzi to do unikania niezbędnej lektury, owocując błędami prawnymi. Tutaj zaś, na kanwie komentowanego problemu, można było korzystać z bogatego dorobku literatury. A w związku z tym zwróćmy uwagę, iż nikt z przedstawicieli doktryny nie ośmielił się wyrazić poglądu, że przeniesienie własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość wymaga konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej. Powszechnie zwraca się uwagę, że wpisu takiego wymaga **ustanowienie** odrębnej własności lokali<sup>15</sup>. Bardziej dociekliwi przedstawiciele doktryny dodatkowo podkreślają, że w przypadku przeniesienia własności lokalu już wyodrębnionego, wpis do księgi wieczystej nie jest, we wtórnym obrocie, przesłanką nabycia własności lokalu<sup>16</sup>.

---

<sup>10</sup> W sensie prawotwórczym.

<sup>11</sup> Dokonywanej *contra legem*.

<sup>12</sup> Nie wiadomo, pod jakim pozorem.

<sup>13</sup> Zob. art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 1361 ze zm.).

<sup>14</sup> We wszystkich jego składach.

<sup>15</sup> Por. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali*, Warszawa 2005, s. 67; A. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 76; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2008, s. 159; A. Gola, J. Suchecki, *Najem lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 1999, s. 196; J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 46.

<sup>16</sup> Zob. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2006, s. 642; M. Nazar, *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*, Lublin 1995, s. 113-114; J. Pisulinski, *Własność lokalu*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. IV, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2007, s. 267; R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 182 i nast.

Nie dostrzegając tego wszystkiego Sąd Najwyższy w uzasadnieniu komentowanego orzeczenia. Wymaga to zaś publikowanej krytyki dla uniknięcia niebezpieczeństwa, że *falsa scripta manent*<sup>17</sup>. Szczególnie zaś sądom wieczystoksięgowym należałoby dedykować przestrożę, by przypadkiem w ślad za błędną wykładnią SN nie uważały, że również przeniesienie w toku wtórnego obrotu własności wyodrębnionego już lokalu wymaga konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej. Nie można bowiem uzależniać skuteczności dalszych czynności rozporządzających od ujawnienia w księdze wieczystej wcześniejszych rozporządzeń<sup>18</sup>. Oczywiście, nie zabraknie nigdy, w toku kolejnych czynności rozporządzających, właściwego wniosku wieczystoksięgowego<sup>19</sup>, istotne jest wszakże podkreślenie, że dopuszczalne i skuteczne są kolejne rozporządzenia dokonywane zanim sąd wieczystoksięgowy zdąży rozpoznać sukcesywnie składane wnioski. Jedyne, występujące tylko jednokrotnie ograniczenie obrotu zawiera się w uzależnieniu od konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej pierwotnego ustanowienia odrębnej własności lokalu<sup>20</sup>.

Na zakończenie warto podkreślić, że dalsze rozważania SN prezentują się dosyć zachęcająco. Szkoda jednak, że zostały przytłoczone wskazanym, istotnym błędem prawnym. Zachęca mianowicie do przemyśleń, a być może do aprobaty teza, według której „zbycie nieruchomości po złożeniu wniosku o obciążenie jej hipoteką przymusową<sup>21</sup>, a więc w toku sprawy o ukształtowanie ograniczonego prawa rzeczowego na tej nieruchomości i po uczynieniu w księdze wieczystej wzmianki o wniosku, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy o wpis hipoteki i nie uzasadnia odmowy wpisu, który odniesie skutek wobec nabywcy”. Jednakże jej obrona wymaga skutecznego przełamania odmiennej tendencji panującej w dawniejszym orzecnictwie.

<sup>17</sup> Nie można tu dopuścić do utrwalenia się fałszywego poglądu Sądu Najwyższego dostępnego powszechnie w związku z jego ujawnieniem na łamach publikacji Lex.

<sup>18</sup> A ściślej, od ujawnienia w księdze wieczystej praw (prawa własności) nabytych w toku wcześniejszych czynności rozporządzających.

<sup>19</sup> Pamiętamy bowiem, że według art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 ze zm.) notariusz zobowiązany jest zamieścić w sporządzonym akcie notarialnym odpowiedni wniosek wieczystoksięgowy.

<sup>20</sup> Brak tu miejsca na śledzenie problemu rozporządzania ekspektatywą nabycia prawa odrębnej własności lokalu; rozporządzenia dokonywanego zanim sąd wieczystoksięgowy ujawni w księdze wieczystej ustanowienie odrębnej własności lokalu.

<sup>21</sup> Jedyne ze względu na materię osądzonej sprawy Sąd Najwyższy traktuje tutaj o „**hipotece przymusowej**”.