



## Glosa

### do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09<sup>1</sup>

W glosowanej uchwale SN zaproponował efektywne w praktyce rozwiązanie istotnego problemu związanego z ustanowieniem hipoteki, jednakże część tego rozwiązania nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach<sup>2</sup>. Z uwagi zaś na fakt, iż tezie nadano moc uchwały siedmiu sędziów, konieczne stało się przeanalizowanie przyjętego toku rozumowania w oparciu o obowiązujący stan prawny i wskazanie, z jakich przyczyn przyjęte rozwiązanie zasługuje na głos krytyczny.

Omawiane orzeczenie dotyka problematyki kolizji wniosków w sytuacji, gdy jeden dotyczy wpisu konstytucyjnego, a późniejszy kolidujący – deklaratywnego. Istota problemu dotyczy więc dokonywania wpisów konstytucyjnych (w praktyce przede wszystkim hipoteki) w sytuacji, gdy po złożeniu wniosku o taki wpis, a przed jego rozpoznaniem, nastąpi zmiana stanu prawnego przedmiotu obciążanego (np. dłużnik sprzedaje nieruchomość). W takiej sytuacji według szeregu orzeczeń SN zacytowanych w uzasadnieniu glosowanej uchwały sąd wieczystoksięgowy

---

<sup>1</sup> OSNIC 2010, nr 6, poz. 84.

<sup>2</sup> W glosie zostanie pominięta problematyka kolejności rozpatrywania wniosków, jako że zgodzić się należy ze stanowiskiem SN, iż sąd wieczystoksięgowy zobowiązany jest rozstrzygać wnioski w kolejności ich wpływu. Szerzej na ten temat P. M y s i a k, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010, s. 243-247.

powinien odmówić wpisu hipoteki<sup>3</sup>, ponieważ w momencie orzekania nieruchomości nie jest już własnością dłużnika czy też osoby ustanawiającej hipotekę. Zgodzić się należy z opinią SN, że przeciwne postępowanie umożliwiłoby nieuczciwą praktykę mającą na celu poszkodowanie wierzyciela. W orzeczeniu zaproponowano więc rozwiązanie stosowane w prawie austriackim, opierające się na założeniu, że sąd wieczystoksięgowy powinien badać stan z momentu złożenia wniosku, a nie, jak to wynika z zasad ogólnych polskiego postępowania cywilnego, z momentu orzekania. Powyższe doprowadziło SN do konkluzji, że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis, nie powinien nawet badać, czy wpłynęły inne wnioski o wpis w danej księdze, co przypadku kolizji wniosku o charakterze konstytutywnym i późniejszego wniosku o charakterze deklaratoryjnym, powinno skutkować wpisem hipoteki. Efektywność tego rozwiązania nie powinna przysłaniać faktu bezwzględnej konieczności działania sądów w oparciu o obowiązujący system prawny.

Zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. przepisy o procesie stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w kodeksie postępowania cywilnego, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Antycypując dalszy tok rozważań, należy już w tym miejscu podkreślić, że szczególne przepisy dotyczące postępowania wieczystoksięgowego nie zawierają odmiennej regulacji w tym zakresie ani też przepisu szczególnego wyłączającego zastosowanie art. 316 § 1 k.p.c. Prowadzi to do oczywistego i jak najbardziej uprawnionego wniosku tej treści, że art. 316 § 1 k.p.c., znajdujący w postępowaniu wieczystoksięgowym odpowiednie zastosowanie, nakazuje orzekać na podstawie stanu z momentu orzekania. Wbrew powyższemu, stosując wręcz interpretację dowolną (*contra legem*), niczym nieopartą, SN w glosowanym orzeczeniu stwierdza, iż „[n]ie stanowi argumentu za stosowaniem w postępowaniu wieczystoksięgowym art. 316 § 1 k.p.c. fakt, że postępowanie to nie zawiera regulacji, która wyłączałaby stosowanie przewidzianej w tym przepisie zasady orzekania”. Pomimo dostrzeżenia tego faktu SN autorytatywnie i wbrew powyżej cytowanym przepisom dalej prowadził swoje rozważania, dochodząc do wniosków końcowych stanowiących tezę

---

<sup>3</sup> Wszystkie orzeczenia dotyczyły hipoteki, ale mieć należy na uwadze, że problem taki może wystąpić przy innych wpisach konstytutywnych, obciążających własność nieruchomości.

głosowanego orzeczenia, która choć *prima facie* może wydawać się słuszna, to jednakże winna zostać odrzucona. Całość bowiem rozważań oparta została o pozbawione podstaw prawnych założenie, które stanowiąc podwaliny pod kolejne argumentacje wyrażone już *explicite* w przepisach prawa procesowego, doprowadziło SN w konsekwencji do niezna­jdującej podstaw prawnych tezy głosowanego orzeczenia, któremu nadto nadano moc uchwały siedmiu sędziów. Stąd w pierwszym odczuciu, analizując uzasadnienie dla głosowanej tezy, odnosi się wrażenie jego prawidłowości. Kiedy jednakże zważy się, iż fundament tych rozważań pozbawiony jest podstaw prawnych, teza okazuje się również ich pozbawiona, a jako taka winna być odrzucona w całości.

Jednakże nie tylko założenie podstawowe stanowi o konieczności zabrania krytycznego głosu wobec głosowanej tezy. Przyjmując nie­prawidłowe założenie, że art. 316 § 1 k.p.c. nie znajduje zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, SN doszedł do przekonania, że sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku. Pogląd ten został w dalszych rozważaniach oparty również na wykładni art. 626<sup>8</sup> k.p.c. ze szczególnym uwzględnieniem § 2 tego przepisu. W uzasadnieniu SN wskazuje, że skoro rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, to nie jest dopuszczalne orzekanie na podstawie innych środków dowodowych, co prowadzi do wniosku, iż sąd orzeka na podstawie stanu prawnego z momentu złożenia wniosku. Powyższe wnioskowanie nie jest w żaden sposób uprawnione, ponieważ określenie, co sąd wieczystoksięgowy ma badać, nie jest równoznaczne z wyłączeniem ogólnej zasady, że powinien to badać według stanu z momentu orzekania. Według SN „[d]okumenty stanowiące podstawę wpisu składane są równocześnie z wnioskiem o wpis, a to oznacza, że w zasadzie podstawą orzekania sądu wieczystoksięgowego jest stan rzeczy z chwili złożenia wniosku”. Zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. sąd musi zbadać również treść księgi wieczystej<sup>4</sup>, gdzie znajdują się wzmianki o złożonych wnio-

---

<sup>4</sup> Na podstawie art. 34 u.k.w.h. treść księgi wieczystej również stanowi element podstawy wpisu. Patrz P. M y s i a k, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rejent 2006, nr 7-8, s. 169-173.

skach. SN w dalszej części uzasadnienia, rozważając problematykę kolejności badania wniosków, wydaje się traktować następane, później złożone wnioski w kategorii faktów znanych sądowi z urzędu, na których jednakże i tak nie powinien się opierać, bo w chwili złożenia wniosku kolejne wnioski jeszcze nie istniały.

Z punktu widzenia rozumowania przedstawionego w glosowanym orzeczeniu podstawą jest kwestia, którą SN pomija, tej mianowicie treści, czy wniosków, o których uczyniono wzmiankę w księdze wieczystej, sąd wieczystoksięgowy nie powinien badać w ramach badania treści księgi wieczystej, zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Rozważania SN opierają się na błędnym założeniu, że sąd wieczystoksięgowy nie powinien brać pod uwagę wzmianek w księdze wieczystej, które pojawiły się pomiędzy złożeniem wniosku a jego rozpoznaniem. Z powyższym również nie można się zgodzić i nie tylko z powodów czysto praktycznych, lecz z uwagi na obowiązujące przepisy prawa regulujące postępowanie wieczystoksięgowe. Jak powszechnie wiadomo, wzmianki są elementem treści księgi wieczystej i jako takie powinny być również zbadane przez sąd na podstawie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Rzeczą oczywistą jest, że sąd nie bada samego istnienia wzmianek, ale również wnioski, których dotyczą, w celu sprawdzenia istnienia ewentualnych przeszkód do wpisów. Potwierdzeniem tej tezy jest regulacja art. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)<sup>5</sup>, która zasadę jawności formalnej ksiąg wieczystych rozciąga również na wnioski, o których uczyniono wzmiankę. Bezsporne i nieulegające żadnym wątpliwościom jest, że zasada jawności formalnej dotyczy również sądu wieczystoksięgowego, co w połączeniu z obowiązkiem badania treści księgi wieczystej skutkuje obowiązkiem oceny, czy wnioski złożone później nie mogą mieć wpływu na rozpoznawany aktualnie wniosek. O tym, iż badanie wniosków, o których uczyniono wzmiankę, ma bardzo duże znaczenie praktyczne, nie trzeba w sposób szczególny przekonywać. Jedynie tytułem przykładu można tu przywołać sytuację, w której po złożeniu wniosku o wpis hipoteki wpłynie wniosek o ujawnienie ogłoszenia upadłości – jeżeli wniosek o wpis hipoteki nie został złożony co najmniej sześć miesięcy przed dniem złożenia wniosku

---

<sup>5</sup> Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

o upadłość, wpis hipoteki jest niedopuszczalny (art. 81 ustawy z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze<sup>6</sup>).

Należy również pamiętać, że sąd wieczystoksięgowy z wniosków, o których uczyniono wzmiankę, może w pewnych wypadkach uczynić podstawę wpisu. W takim wypadku przedstawione przez SN stanowisko zajęte w tezie glosowanej uchwały po raz kolejny obnaży swoje słabości. Jako przykład można tu przedstawić sytuację, w której zostaje sporządzona umowa sprzedaży własności nieruchomości i notariusz trzeciego dnia, a zatem mieszcząc się w terminie nałożonym na niego przez ustawodawcę, przesyła wniosek do sądu. Nabywca zaś, który sfinansował zakup kredytem bankowym, bezpośrednio po zawarciu umowy składa wniosek o wpis hipoteki bankowej, tak aby jak najkrócej ponosić koszty ubezpieczenia kredytu. W takiej sytuacji wniosek o wpis hipoteki wpływa do sądu o dwa dni wcześniej od wniosku o wpis własności. Biorąc pod uwagę, że do nabycia własności nie jest konieczny wpis, hipoteka powinna zostać wpisana. Przekładając jednakże powyższy stan faktyczny na rozważania SN, a zwłaszcza podjętą uchwałę, należałoby w konsekwencji wniosek ten oddalić. Jest to kolejny z argumentów przemawiających przeciwko glosowanej uchwale SN, obnażający jej nieprawidłowość i konieczność stosowania zasady badania przesłanek wpisu z chwili orzekania. Nie można bowiem stosować uchwały jedynie w wybranych sytuacjach, w których będzie stanowić łatwo dostępne rozwiązanie w zastanym stanie faktycznym, a w innych stosować inne przepisy prawa i interpretacje. Glosowana uchwała siedmiu sędziów, powstała na błędnym założeniu i fundamencie, nie znajduje oparcia w systemie prawnym i jako taka winna zostać odrzucona.

Przeciwko rozumowaniu SN przemawia również przepis art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c. wskazujący fakty, które, jeśli zajdą po złożeniu wniosku o wpis, nie stanowią przeszkody do wpisu. To zaś pozwala przyjąć, że ustawodawca dopuszcza istnienie faktów mogących zajść po złożeniu wniosku o wpis, a stanowiących przeszkodę do jego dokonania, co ponownie stanowi dobitne potwierdzenie tezy, że sąd wieczystoksięgowy powinien orzekać na podstawie stanu z momentu orzekania. Przeciwnie założenie

---

<sup>6</sup> Dz.U. z 2009 r. Nr 175, poz. 1361 ze zm.

uczyniłoby wzmiankowany przepis zupełnie martwym i niemającym racji bytu.

Należy także zwrócić uwagę na fakt, że gdyby sąd wieczystoksięgowy był związany stanem prawnym z momentu złożenia wniosku, jak to wyłuszczył błędnie w tezie uchwały SN, problem związany z kolizją wniosków nie istniałby w ogóle. Niestety rozwiązanie to nie znajduje żadnego oparcia w obecnie obowiązujących przepisach, co powyżej zostało wykazane.

Głosowana uchwała SN, choć oparta na niewłaściwych przesłankach i przyjęta wbrew obowiązującemu systemowi prawnemu w zakresie regulacji postępowania wieczystoksięgowego, zawiera jeden pozytywny aspekt. Należy bowiem w pełni zgodzić się z poglądem prezentowanym w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia, który dotyczy zastosowania art. 192, pkt 3 k.p.c., stanowiącym, że zbycie w toku sprawy rzeczy lub praw objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. SN trafnie zauważa, iż odpowiednie stosowanie art. 192, pkt 3 k.p.c. nakazuje przyjąć, że skutek wskazany w tym przepisie zachodzi w momencie zamieszczenia wzmianki o wniosku w księdze wieczystej. Zdaje się jednak zapominać w całości rozważań o fakcie, iż uznając badanie podstawy wpisu z chwili wpływu wniosku, pozostawia wzmianki poza zakresem badania podstaw do wpisu, o czym była mowa powyżej. Zastosowanie art. 192, pkt 3 k.p.c. stanowi wystarczające rozwiązanie problemu wskazanej na początku glosy kolizji wniosków, a co również istotne, jest zgodne z obowiązującym prawem.

Podsumowując, należy wyraźnie i z całą ostrością podkreślić, że nie ma podstaw prawnych do wyłączenia stosowania art. 316 § 1 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym, jak to czyni SN w głosowanym orzeczeniu, a uzasadnienie głosowanej tezy prowadzące do jej przyjęcia zostało oparte na błędnym założeniu pozbawionym podstawy prawnej i jako takie nie jest koherentne z całością obowiązującego systemu prawnego.

*Dr Piotr Mysiak  
Państwowa Wyższa Szkoła Zawodowa  
im. Witelona w Legnicy*