

BARBARA JELONEK-JARCO*

O OGRANICZONEJ KOGNICJI
SĄDU WIECZYSTOKSIĘGOWEGO
I KONSEKWENCJACH JEJ PRZEKROCZENIA —
NA PRZYKŁADZIE UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z DNIA 11 KWIETNIA 2019 R. (III CZP 100/18)
ORAZ WYROKU SĄDU OKRĘGOWEGO
WE WROCŁAWIU Z DNIA 19 LISTOPADA 2019 R.
(II CA 707/18)

I. UWAGI WSTĘPNE

Zgodnie z art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przyjmuje się, że przepis ten wyznacza zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, który na etapie badania wniosku o wpis do księgi wieczystej nie powinien rozstrzygać sporów między stronami, a w szczególności badać, czy znajduje zastosowanie instytucja rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Rozstrzygnięcie tych sporów wymagałoby bowiem prowadzenia postępowania dowodowego w szerszym zakresie, niż pozwala na to powołany przepis¹.

Niewątpliwie zbyt daleko idące byłoby twierdzenie, zgodnie z którym ustawodawca przyjął swego rodzaju założenie, że co do zasady wpis powinien nastąpić. Natomiast nie ma wątpliwości co do tego, że jeśli w toku rozpoznawania wniosku o wpis sąd dostrzeże zagadnienie, które jest poza zakresem jego kognicji, powinien

* Autorka jest doktorem nauk prawnych, adiunktem w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego.

¹ J. Zawadzka (w:) *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, Warszawa 2014, s. 1242.

wpisu dokonać². W szczególności powinno to mieć miejsce wtedy, gdy między stronami czynności prawnej, na podstawie której wpis ma nastąpić, istnieje spór (przykładowo co do ważności czy skuteczności tej czynności) — spór ten co do zasady powinien bowiem zostać rozpoznany w postępowaniu procesowym, jakim jest postępowanie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.)³. To właśnie bowiem to postępowanie ma na celu skorygowanie niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym wpisów w księdze wieczystej, do których doszło „w szczególności ze względu na ograniczoną kognicję sądu w postępowaniu o wpis [...]”⁴. Ustawodawca przewidział możliwość zabezpieczenia tego rodzaju roszczeń w toku postępowania (art. 10 ust. 2 u.k.w.h.)⁵. Daje to pewność powodowi, że w toku postępowania jego prawa zostaną należycie zabezpieczone. Co istotne, uzyskanie zabezpieczenia jest stosunkowo proste, skoro (odmiennie niż na gruncie art. 730¹ k.p.c.) zgodnie z art. 10 ust. 2 u.k.w.h. do udzielenia zabezpieczenia nie jest potrzebne wykazanie, że powód ma interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia.

Jak poważne są konsekwencje przekroczenia zakresu kognicji przez sąd wieczystoksięgowy, pokazuje stan faktyczny sprawy o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w której została podjęta uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2019 r.⁶, a następnie wydany został wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 19 listopada 2019 r.⁷ Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego i przede wszystkim skutków jej przekroczenia — w szczególności dla działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W pierwszej kolejności konieczne jest skrótowe przedstawienie stanu faktycznego sprawy.

II. STAN FAKTYCZNY SPRAWY

Powód (jako kupujący) zawarł 2 sierpnia 2012 r. z pozwanym warunkową umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz

² P. Mysiak: *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010, s. 69–70.

³ Pomijam w tym miejscu dyskusję, czy wyrok wydany w postępowaniu o ustalenie (art. 189 k.p.c.) może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej, niejako zastępując wyrok wydany w sprawie o uzgodnienie; zob. J. Pisuliński (w:) *Księgi wieczyste i hipoteka...*, *op. cit.*, s. 274–275. Por. też J. Kuropatwiński: *Umowa ustalająca jako sposób zaspokojenia roszczenia o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym* (w:) *Sine ira et studio. Księga jubileuszowa dedykowana Sędziemu Jackowi Gudowskiemu*, pod red. T. Erecińskiego, P. Grzegorzcyka, K. Weitzta, Warszawa 2016, s. 972–999.

⁴ J. Pisuliński (w:) *Księgi wieczyste i hipoteka...*, *op. cit.*, s. 267.

⁵ Zgodność art. 626⁸ § 2 k.p.c. z Konstytucją badał Trybunał Konstytucyjny, SK 1/06, OTK-A 2007, nr 7, poz. 73.

⁶ III CZP 100/18, Legalis.

⁷ II Ca 707/18, niepubl.

z usytuowanym na niej budynkiem stanowiącym odrębną nieruchomość. Następnie, 27 września 2012 r. powód zawarł z pozwanym umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości gruntowej oraz własności usytuowanego na niej budynku. W dniu zawarcia umowy warunkowej notariusz sprawdził stan wpisów w elektronicznej księdze wieczystej. Z wpisów tych wynikało, że grunt został oddany w użytkowanie wieczyste, zaś budynek stanowi odrębną nieruchomość (podobna sytuacja miała miejsce w dniu zawarcia umowy warunkowej).

Po złożeniu wniosku o wpis powoda do księgi wieczystej na podstawie zawartej umowy sprzedaży, postanowieniem z dnia 16 października 2012 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu sprostował z urzędu błąd powstały podczas migracji księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej wymienionym wyżej użytkowaniem wieczystym. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że podczas przenoszenia treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym błędnie przepisano część informacji dotyczących nieruchomości, nie uwzględniając tego, że nieruchomość budynkowa nie stanowi odrębnej nieruchomości, lecz pozostaje w użytkowaniu wieczystym podobnie jak nieruchomość gruntowa (taką możliwość dopuszczała ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach⁸, o czym niżej). Postanowienie to zostało zaskarżone. Postanowieniem z dnia 30 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu sprostował z urzędu błędy powstałe podczas migracji księgi wieczystej. Zażalenie na to orzeczenie zostało oddalone postanowieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 4 kwietnia 2013 r.

Następnie, postanowieniem z dnia 17 maja 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu oddalił wniosek powoda o ujawnienie go jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela posadowionego w jego granicach budynku. W uzasadnieniu wskazano, że wniosek bazuje na umowie, w ramach której rozporządzono prawem własności budynku, jednak prawo to przysługuje gminie W., a nie sprzedawcy — budynek pozostawał w użytkowaniu wieczystym sprzedawcy. Postanowienie to nie zostało zaskarżone.

Jak można wnioskować, po oddaleniu wniosku o wpis powód (kupujący) zdecydował się na wystąpienie z pozwem na podstawie art. 10 u.k.w.h., domagając się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że powód na mocy umowy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntu i własności budynku zawartej 27 września 2012 r. nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności posadowionego na niej budynku klubu studenckiego, stanowiącego odrębną nieruchomość (prawo związane z użytkowaniem wieczystym gruntu).

⁸ T.j. Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159.

Warto jeszcze wskazać na wydarzenia, które miały miejsce w okresie pomiędzy zawarciem umowy warunkowej (tj. 2 sierpnia 2012 r.) a umowy mającej na celu przeniesienie prawa użytkowania wieczystego (tj. 27 września 2012 r.). Otóż niezwłocznie po zawarciu umowy warunkowej notariusz poinformował gminę W. o podpisaniu warunkowej umowy sprzedaży z 2 sierpnia 2012 r. Po otrzymaniu tego dokumentu pracownicy Urzędu Miejskiego, zapoznawszy się z dokumentami dotyczącymi nieruchomości objętej pismem, stwierdzili, że istnieje niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polegająca na tym, że gmina W. nie jest wpisana jako właściciel budynku, a jako właściciel jest wpisany użytkownik wieczysty (a więc sprzedawca). W konsekwencji, pismem z 16 sierpnia 2012 r. gmina W. poinformowała notariusza, że to ona jest właścicielem nieruchomości, zaś sprzedawca jest wyłącznie użytkownikiem wieczystym (do 3 grudnia 2070 r.) zarówno gruntu, jak i usytuowanego na nim budynku (na podstawie umowy użytkowania wieczystego z 3 grudnia 1971 r.). Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, notariusz poinformował strony, że jego zdaniem stanowisko gminy W. co do własności budynku nie odpowiada stanowi prawnemu nieruchomości ujawnionemu w księdze wieczystej. Co więcej, stanowisko gminy nie było zgodne z art. 235 § 1 k.c., zgodnie z którym „budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”.

Stanowisko gminy było jednak zgodne z prawem, bowiem w analizowanym stanie faktycznym zastosowanie znajdowała powołana wyżej ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, która dopuszczała oddanie budynku w wieczyste użytkowanie (art. 12 ust. 3 tej ustawy, w brzmieniu obowiązującym od 31 lipca 1960 r.), o ile budynek nie podlegał sprzedaży (art. 12 ust. 1 ustawy zawierał zamknięty katalog budynków, które podlegały sprzedaży wraz z zawarciem umowy oddania terenu w wieczyste użytkowanie). Jak wynika ze stanu faktycznego sprawy, pomimo przedstawienia stanowiska gminy, strony zdecydowały się zawrzeć umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i prawo własności posadowionego na niej budynku.

Ponieważ powód nie został wpisany jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku do księgi wieczystej, Sąd Okręgowy rozpoznający apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego powziął wątpliwość co do tego, jakie są skutki braku konstytutywnego wpisu nabywcy do księgi wieczystej i w związku z tym przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia następujące zagadnienie prawne: „Czy konstytutywny wpis prawa wieczystego użytkowania, wymagany przez art. 27 zd. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi element czynności prawnej prze-

niesienia prawa wieczystego użytkowania w drodze umowy, którego brak skutkuje nieważnością takiej czynności, ewentualnie prowadzi do wniosku o nieistnieniu tej czynności prawnej?”. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał między innymi: „Zaakceptowanie koncepcji o konstytutywnym wpisie do księgi wieczystej, jako o nieodzownym składniku czynności prawnej umownego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania, wywołuje doniosłe konsekwencji procesowe. Jeżeli bowiem przyjąć, iż brak możliwości konwalidacji tego elementu czyni czynność prawną nieważną lub nieistniejącą, to należy również stwierdzić, że próba uzyskania podstawy wpisu do księgi wieczystej na drodze procesowej (w wyniku wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy odwołaniu się do rękopisów publicznej wiary ksiąg wieczystych) musi być z góry skazana na niepowodzenie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że rękopisami publicznej wiary ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy na podstawie nieważnej czynności prawnej (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 189/10)”.⁹

Odpowiadając na wymienione wyżej pytanie, Sąd Najwyższy podjął uchwałę, w której punkcie pierwszym stwierdził, że: „Konstytutywny wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie stanowi elementu czynności prawnej, którą jest umowa ustanowienia albo przeniesienia tego prawa rzeczowego”.

Konsekwencją przyjęcia takiego stanowiska i argumentacji zaprezentowanej w uzasadnieniu wspomnianej uchwały było w ocenie Sądu Okręgowego to, że mógł on zbadać, czy nabywcę chroni rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Gdyby natomiast Sąd Najwyższy udzielił pozytywnej odpowiedzi na pytanie Sądu Okręgowego, wówczas odpowiedź taka „[...] prowadziłaby do wniosku, że w wypadku wpisów prawo-kształtujących z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej skorzystać można jedynie w celu wykreślenia prawa niewłaściwie wpisanego, nie zaś w celu wpisania prawa (ściślej uzyskania podstawy wpisu), które nie zostało ujawnione na drodze nieprocesowej (w postępowaniu o wpis do księgi wieczystej, w którym to wniosek prawomocnie oddalono). Przy takim ujęciu powództwo nie mogłoby zatem służyć sanowaniu skutku, który nie został osiągnięty przed sądem wieczystoksięgowym, a jedynie wyeliminowaniu wadliwego, konstytutywnego wpisu”¹⁰.

Jak trafnie podkreślono w doktrynie, uchwała Sądu Najwyższego ma istotne znaczenie, ponieważ sąd ten dość rzadko wypowiada się w kwestiach tak teoretycznych, jak czynność prawna, w tym jej elementy¹¹.

⁹ Postanowienie SO we Wrocławiu z dnia 12 października 2018 r., II Ca 707/18, niepubl.

¹⁰ *Ibidem*.

¹¹ J. Zawadzka: *Konstytutywny wpis w księdze wieczystej a dokonanie czynności prawnej*, Monitor Prawniczy (dalej: Mon. Praw.) 2019, nr 19, s. 1058.

III. PRZEKROCZENIE ZAKRESU KOGNICJI PRZEZ SĄD WIECZYSTOKSIĘGOWY

Powstaje natomiast pytanie, czy sąd wieczystoksięgowy rozpoznający wniosek o wpis do księgi wieczystej nowego użytkownika wieczystego działał w granicach swojej kognicji. Z opisu stanu faktycznego sprawy można wnioskować, że w chwili zawarcia zarówno umowy warunkowej, jak i przenoszącej prawo użytkowania wieczystego oraz własność budynku w księdze wieczystej jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku ujawniony był zbywca. Niewątpliwie miała więc miejsce niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym — skoro w rzeczywistości budynek nie stanowił nieruchomości i własności użytkownika wieczystego, lecz podobnie jak nieruchomość gruntowa był własnością gminy, a jedynie pozostawał w użytkowaniu wieczystym. Niezgodność ta powstała na skutek błędu popełnionego przy migracji księgi wieczystej. Dopiero po złożeniu wniosku o wpis powoda (nabywcy prawa użytkowania wieczystego) do księgi wieczystej, referendarz sądowy sprostował z urzędu błąd powstały podczas migracji księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej wspomnianym wyżej użytkowaniem wieczystym. Następnie, po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiocie tego sprostowania sąd wieczystoksięgowy rozpoznał wniosek o wpis nabywcy do księgi wieczystej. Jak wynika z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego, wniosek o wpis został oddalony, ponieważ oparty był na umowie, w ramach której rozporządzono prawem własności budynku przysługującym gminie W., a nie sprzedawcy.

Aby odpowiedzieć na postawione wyżej pytanie, czy rozpoznający wniosek o wpis do księgi wieczystej nabywcy prawa użytkowania wieczystego sąd działał w granicach swojej kognicji, konieczne jest w pierwszej kolejności rozstrzygnięcie, czy sąd wieczystoksięgowy działał prawidłowo, prostując powstały podczas migracji błąd już po złożeniu tegoż wniosku przez powoda.

Podstawę prawną sprostowania w analizowanej sprawie stanowił art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym¹². Zgodnie z tym przepisem sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych dokonuje sąd z urzędu lub na wniosek zainteresowanego w postępowaniu nieprocesowym. Czynności sądu mogą wykonywać referendarze sądowi. Norma prawna zawarta w tym przepisie ma niewątpliwie doniosłe znaczenie praktyczne — pozwala bowiem na sprostowanie błędów, które niejednokrotnie mogą się zdarzyć przy migracji. Sąd Najwyższy podkreśla, że w art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. ustawodawca przewidział możliwość sprostowania błędów powstałych podczas migracji ksiąg wieczystych, zakładając słusznie, że przy masowym przenoszeniu zapisów z ksiąg prowadzonych

¹² Dz. U. Nr 42, poz. 363 ze zm.; dalej: u.p.t.ks.

w formie dokumentu papierowego do systemu informatycznego w drodze ich przepisywania nieuniknione będą błędy i pomyłki¹³.

Można się zgodzić ze stanowiskiem, że art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. przewiduje tryb szczególnie, odmienny od przewidzianej w art. 626¹³ § 2 k.p.c. drogi sprostowania wpisu, gdyż nie zawiera ograniczenia w zakresie możliwości dokonywania sprostowania błędów migracji z urzędu jedynie do takich usterek, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zasadny jest także pogląd, zgodnie z którym na podstawie art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. wszelkie błędy powstałe w toku migrowania treści księgi mogą być prostowane zarówno z urzędu, jak i na wniosek¹⁴. Jak pokazuje praktyka, błędy te mogą być konsekwencją mylnego odczytania przenoszonych wpisów dokonywanych odręcznie¹⁵, ale mogą też być konsekwencją niezajomości prawa, a w szczególności wspomnianej wcześniej ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach.

Sąd Najwyższy zajmował się co najmniej trzema sprawami, w których błąd przy migracji polegał właśnie na przyjęciu, że budynek posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste pozostaje własnością użytkownika wieczystego. Błąd ten skutkowało sprostowaniem, jednak następowało to zwykle dopiero po tym, gdy nabywca użytkowania wieczystego złożył wniosek o wpis do księgi wieczystej, a co więcej — sąd działał z urzędu. Sąd Najwyższy uznał taką praktykę za prawidłową. Mianowicie, w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 sierpnia 2015 r.¹⁶ sąd podkreślił: „Przewidziana przez ustawodawcę możliwość prostowania błędów migracji również z urzędu wskazuje, że usunięcie omyłek jest działaniem porządkującym, **wylączonym z reguły rozpatrywania wniosków w kolejności wpływu**. Wniosek w tym wypadku jedynie zwraca sądowi uwagę na niedokładności migracji, natomiast skutki sprostowania muszą być w obydwu wypadkach identyczne. Charakter naprawczy postępowania przewidzianego w art. 18 ust. 1 KsięgiWieczInforU, ograniczony do sprostowania oczywistych usterek przekopiowania księgi z nośnika papierowego do postaci elektronicznej przemawia za przypisaniem sprostowania konsekwencji natychmiastowych i **usuwa możliwość odwoływania się w postępowaniu wieczystoksięgowym do wadliwego zapisu z chwili złożenia wniosku, jeżeli przed jego rozpoznaniem doszło do sprostowania**. Sąd wieczystoksięgowy, zgodnie z postanowieniem art. 626⁸ § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis, bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Sprostowanie błędu migracji usuwa wadę spowodowaną przez sąd, **jeżeli więc wniosek o wpis praw do księgi złożony został już po migracji, lecz przed sprostowaniem jej błędów, a rozpoznawany jest po ich sprostowaniu,**

¹³ Postanowienie SN z dnia 13 sierpnia 2015 r., I CSK 766/14, Legalis.

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ A. Stefańska: *Prostowanie błędów migracji* (w:) A. Stefańska: *Elektroniczna księga wieczysta*, Warszawa 2011, LEX.

¹⁶ I CSK 766/14, Legalis.

sąd wieczystoksięgowy nie może przyjmować fikcji dalszego istnienia błędnych zapisów [wyróżnienia własne]¹⁷. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy przedstawił w uzasadnieniu postanowienia z dnia 23 czerwca 2010 r.¹⁷ W sprawie tej sprostowanie wpisu w trybie art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. również nastąpiło z urzędu, co skłoniło sąd do podkreślenia, że: „Nie można więc akceptować poglądu zakładającego, że sąd — w sytuacji, w której nie ma konkurencji wniosków o wpis — może dokonać wpisu prawa z pełną świadomością sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym”. Równocześnie, w obu tych orzeczeniach Sąd Najwyższy zauważył, że możliwe jest w tych sytuacjach (a więc wtedy, gdy wniosek o wpis użytkownika wieczystego do księgi wieczystej zostaje oddalony) działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych, co jednak może podlegać zbadaniu jedynie w postępowaniu o uzgodnienie (art. 10 u.k.w.h.). Do tego stwierdzenia należy wrócić w dalszej części analizy.

Jak wynika z przytoczonych orzeczeń, poszukiwanie odpowiedzi na pytanie, czy sąd wieczystoksięgowy prawidłowo sprostował błąd popełniony w toku migracji już po złożeniu wniosku o wpis do księgi wieczystej nowego użytkownika wieczystego, kieruje do analizy problemu, którym zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 16 grudnia 2009 r.¹⁸ W uchwale tej sąd stwierdził, że sąd, rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej, związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu, wskazując, iż kolejność rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej wiąże się ściśle z kognicją sądu wieczystoksięgowego. Zdaniem Sądu Najwyższego decydujące znaczenie przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej ma stan rzeczy istniejący w chwili wpływu wniosku do sądu, a kolejność złożenia wniosków o wpis w księdze jest dla sądu wiążąca. Sąd Najwyższy podkreślił, że odmienne zapatrywanie dopuszczające rozszerzenie kognicji sądu wieczystoksięgowego przez uwzględnienie w chwili wpisu okoliczności znanych sądowi urzędowo (art. 228 § 2 k.p.c.), na przykład ujawnionych w innej sprawie oczekującej na rozpoznanie w terminie późniejszym, jest sprzeczne z art. 626⁸ § 2 k.p.c. oraz pomija, że w przepisach o kognicji sądu wieczystoksięgowego nie ma odpowiednika uchylonego art. 46 ust. 2 u.k.w.h. Stanowisko kompromisowe co do wymienionej wyżej kwestii zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wcześniej postanowienia z dnia 23 czerwca 2010 r.¹⁹, w którym stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy przy rozpoznawaniu wniosku o wpis może uwzględniać okoliczności znane mu urzędowo, ale tylko jeśli w sprawie nie występuje konkurencja wniosków złożonych równocześnie.

Ze względu na zakres niniejszego opracowania rozważania co do zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego zostaną ograniczone do możliwości korygowa-

¹⁷ II CSK 661/09, Legalis. Zob. co do zasady aprobująca glosa M. Rzewuskiego, OSP 2012, z. 2, poz. 18, s. 118–119.

¹⁸ Zasada prawna, III CZP 80/09, Legalis.

¹⁹ II CSK 661/09, Legalis.

nia przez sąd wieczystoksięgowy z urzędu, jak i na wniosek błędów popełnionych przy migracji²⁰. Analizując zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego, w pierwszej kolejności należy podkreślić, że czynność materialna stanowiąca podstawę wpisu powinna być badana przez sąd nie tylko pod względem formalnoprawnym²¹. Dalej, trafnie Sąd Najwyższy twierdzi, że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie są rozpoznawane jakiegokolwiek spory z zakresu własności (ani w charakterze przesłanki, ani samego rozstrzygnięcia), prowadzące sąd do konkluzji, że dokonanie wpisu zgodnego z wnioskiem doprowadzi do niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²². Zasadnie też podnosi się, że przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydującego znaczenia nie ma, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., stan rzeczy z chwili orzekania, lecz — wobec szczególnego charakteru postępowania o wpis w księdze wieczystej — należy na podstawie art. 29 u.k.w.h. w zw. z art. 192 pkt 3, art. 13 § 2, art. 626⁶ § 1 i art. 626⁸ § 2 k.p.c. uznać, że przy wpisie do księgi wieczystej decyduje stan rzeczy z chwili złożenia wniosku²³: „Efektu czytelnych zasad postępowania nie zapewniałaby sytuacja, w której sąd wieczystoksięgowy mógłby dokonywać wpisów według swego uznania, dowolnie, wbrew kolejności złożenia wniosków o wpis, pomijając chwilę ich złożenia”²⁴. Przemawia to za stanowiskiem, zgodnie z którym po złożeniu wniosku o wpis do księgi wieczystej nabywcy (w szczególności w sytuacji, gdy wpis do księgi ma charakter konstytutywny) sąd nie może naprawiać już błędów popełnionych w toku migracji na podstawie art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. Oczywiście, należy się zgodzić z twierdzeniem, że funkcji ksiąg wieczystych nie można ograniczać tylko do rejestracji i ewidencji określonych czynności prawnych, lecz istotna jest też dbałość o prawdziwość i wiarygodność wpisów dokonywanych w księgach. Księgi wieczyste są publicznym rejestrem praw odnoszących się do nieruchomości, dlatego ich funkcje muszą być rozpatrywane z punktu widzenia interesu publicznego, a są nimi tak doniosłe kwestie, jak bezpieczeństwo obrotu prawnego i zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego²⁵. Nie można jednak tracić z pola widzenia także tego, że jedną z podstawowych funkcji ksiąg wieczystych, jaką jest funkcja ochronna²⁶, należy rozpatrywać zarówno z punktu widzenia interesów potencjalnych przyszłych nabywców nieruchomości (czy szerzej praw jawnych według

²⁰ Zob. zestawienie stanowisk prezentowanych w orzecznictwie i literaturze R.M. Belczacki, M. Kocon: *Kognicja sądu wieczystoksięgowego — kwestie proceduralne*, Przegląd Sądowy (dalej: PS) 2011, nr 10, s. 15–17; E. Kowalik: *Dopuszczalność uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy okoliczności znanych mu z urzędu*, PS 2015, nr 6, s. 89; *idem*: *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020, LEX.

²¹ K. Flaga-Gieruszyńska (w.): *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, komentarz do art. 626⁸, nb 6, 2019, Legalis.

²² Postanowienie SN z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 233/99, Legalis.

²³ A. Antkiewicz (w.): *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. T. Szancitły, komentarz do art. 626⁸, nb 8, 2019, Legalis.

²⁴ Postanowienie SN z dnia 28 października 2015 r., II CSK 769/14, Legalis.

²⁵ Postanowienie SN z dnia 14 czerwca 2017 r., IV CSK 657/16, Legalis.

²⁶ Zob. B. Jelonek-Jarco: *Rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 40 i n.

treści księgi), jak i nabywców, którzy już zawarli umowę i na jej podstawie złożony został stosowny wniosek o wpis do księgi wieczystej nowego właściciela (użytkownika wieczystego czy uprawnionego z tytułu innego prawa ujawnianego w księdze), a którzy także mogą być chronieni rękojmią. Brak jakichkolwiek podstaw, by nabywca, który dokonał czynności prawnej na podstawie i w zaufaniu do określonych wpisów w księdze wieczystej, obarczany był następnie (już po dokonaniu tej czynności) skutkami błędów sądu popełnionych na etapie migracji. *Ratio legis* instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych stanowi ochrona osób działających w dobrej wierze w przekonaniu, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym²⁷. Oczywiście, nie oznacza to, że zawsze rękojmia będzie chronić nabywcę, jednak analiza przesłanek jej zastosowania może i powinna nastąpić przede wszystkim w postępowaniu o uzgodnienie (art. 10 u.k.w.h.)²⁸, nie zaś w postępowaniu wieczystoksięgowym. W istocie stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym sprostowanie na podstawie art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. jest praktycznie zawsze możliwe, prowadzi do wniosku, że wpisy w księdze wieczystej właściwie nabywcy nie chronią, bo zawsze jest ryzyko błędu migracyjnego i jego „sprostowania” po złożeniu wniosku o wpis nabywcy. Godzi to w bezpieczeństwo obrotu i właściwie stawia pod znakiem zapytania celowość funkcjonowania ksiąg wieczystych²⁹.

Jednym z zasadniczych argumentów podnoszonych przeciwko stanowisku, zgodnie z którym przy rozpoznawaniu wniosku o wpis w księdze wieczystej decydującego znaczenia nie ma, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., stan rzeczy z chwili orzekania, jest to, że sąd wieczystoksięgowy nie może dokonywać wpisu z pełną świadomością jego sprzeczności z rzeczywistym stanem prawnym³⁰. Zasadnie jednak podkreśla się w literaturze, że: „[...] funkcją sądu wieczystoksięgowego nie jest ustalanie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i nie został on wyposażony przez ustawodawcę w odpowiednie ku temu instrumentarium. Nawet jeśli poweźmie wiedzę o okoliczności, która wchodzi w rachubę jako uzasadniająca oddalenie wniosku, to w zasadzie nigdy nie dysponuje pełnym materiałem dowodowym umożliwiającym uprawnioną ocenę w tym zakresie”³¹. W konsekwencji sąd, dokonując sprostowania błędów popełnionych przy migracji już po złożeniu wniosku o wpis, a następnie oceniając zasadność tego wniosku według stanu po dokonanych sprostowaniach, działa wbrew zasadom materialnoprawnym ksiąg wieczystych. Jak już wskazano, art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. przewiduje tryb szczególny, a to przede wszystkim

²⁷ *Ibidem*.

²⁸ W toku tego postępowania powód może uzyskać zabezpieczenie roszczenia, co podkreśla też E. Kowalik: *Zakres kognicji sądu...*, *op. cit.*, rozdział 4.4.2.

²⁹ Nie przekonują w tym zakresie argumenty przedstawione w uchwale SN z dnia 25 lutego 2016 r., III CZP 86/15, Legalis.

³⁰ Zob. K. Górecka: *Okoliczności znane sądowi z urzędu a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, *Mon. Praw.* 2016, nr 24, s. 1319.

³¹ R.M. Belczacki, M. Kocon: *Kognicja...*, *op. cit.*, s. 38.

dlatego, że nie zawiera ograniczenia w zakresie możliwości dokonywania sprostowania błędów migracji z urzędu jedynie do takich usterek, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Tym samym — biorąc pod uwagę wyjątkowość tej regulacji — powinna ona być stosowana z wielką ostrożnością w sytuacji, gdy na podstawie i w zaufaniu do błędnego wpisu została już dokonana czynność prawna. Trafnie podkreśla się w literaturze, że normy proceduralne rządzące postępowaniem wieczystoksięgowym służą realizacji norm prawa materialnego ksiąg wieczystych³². Tym samym norm proceduralnych nie można stosować abstrakcyjnie, w oderwaniu od norm prawa materialnego, w szczególności art. 5 u.k.w.h. statuującym rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Jak już wskazano, Sąd Najwyższy, oceniając jako prawidłowe działanie sądu wieczystoksięgowego polegające na sprostowaniu błędów migracji już po złożeniu wniosku o wpis do księgi wieczystej nowego użytkownika wieczystego, a następnie oddaleniu wniosku o wpis, każdorazowo twierdził, że możliwe jest w tych sytuacjach (a więc wtedy, gdy wniosek o wpis użytkownika wieczystego do księgi wieczystej zostaje oddalony) działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, co jednak może podlegać zbadaniu jedynie w postępowaniu o uzgodnienie (art. 10 u.k.w.h.)³³. Gdyby teza ta była zasadna, można byłoby ewentualnie twierdzić, że działanie sądu wieczystoksięgowego byłoby usprawiedliwione (tym bardziej, że każdorazowo sąd działał w trybie art. 18 ust. 1 u.p.t.ks. nie na wniosek, lecz z urzędu — nie można więc mówić o konkurencji wniosków złożonych w różnym czasie). Należy więc odpowiedzieć na pytanie, czy teza taka jest trafna. Tu w pierwszej kolejności konieczne jest wskazanie podstawowej przesłanki powództwa o uzgodnienie, a jest nią niezgodność między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym³⁴. O uzgodnienie może więc wystąpić w szczególności osoba, której prawo nie jest wpisane. Powstaje więc pytanie, czy w przypadku oddalenia wniosku o wpis do księgi wieczystej nabywcy prawa użytkowania wieczystego ma miejsce niezgodność, o której mowa w art. 10 u.k.w.h. Odpowiedź jest negatywna — jak trafnie wskazał E. Gniewek, w przypadku wpisu konstitu-

³² *Ibidem*, s. 9.

³³ Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 13 sierpnia 2015 r. (I CSK 766/14, Legalis) wskazał, że: „Nie jest oczywiście wykluczone, że omyłki w toku migracji doprowadziły — z uwagi na brzmienie art. 3 i art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.) — do skutków w postaci nabycia praw, które były błędnie ujawnione w księdze wieczystej, ale w rzeczywistości nie istniały. Nie jest to jednak zagadnienie objęte kognicją sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, lecz wymaga wykorzystania powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 KWU. Bez znaczenia są więc argumenty skarżącej odnoszące się do naruszenia art. 3 KWU oraz przepisów określających przedmiot i zasady postępowania wieczystoksięgowego, a także odwoływanie się do przepisów Konstytucji (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1)”; podobnie w postanowieniu z dnia 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09, Legalis.

³⁴ E. Gniewek: *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Komentarz*, komentarz do art. 10 u.k.w.h., nb 2, Legalis 2018; J. Kuropatwiński: *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. 1, Warszawa 2013, s. 320.

tywnego „[...] wykluczona jest niezgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem w przypadku wpisów konstytutywnych nie można mówić o ich niezgodności, zanim nie zostaną dokonane [...]”³⁵. Skoro konstytutywny wpis do księgi wieczystej nie został dokonany, nabywca prawa użytkowania wieczystego nie może twierdzić, że jego prawo nie jest wpisane (takie twierdzenie byłoby zasadne w przypadku wpisu deklaratoryjnego) niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym³⁶. Przecież nabywca do momentu dokonania wpisu nie jest podmiotem danego prawa, a zatem nie może twierdzić, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Co prawda w analizowanej sprawie w chwili dokonania czynności prawnej, na podstawie której miało zostać przeniesione prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i własności budynku, miała miejsce niezgodność — jako właściciel budynku był bowiem ujawniony użytkownik wieczysty w sytuacji, gdy w rzeczywistości budynek pozostawał w jego użytkowaniu wieczystym. To oczywiście otwierało drogę dla działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Należy jednak odróżnić spełnienie przesłanki niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym koniecznej dla działania rękojmi (art. 5 u.k.w.h.) od przesłanki niezgodności określonej w art. 10 u.k.w.h. koniecznej dla uwzględnienia powództwa opartego na tym przepisie. Spełnienie przesłanki niezgodności koniecznej dla działania rękojmi nie implikuje istnienia niezgodności koniecznej dla uwzględnienia powództwa o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Trafna jest więc teza, że wpis prawa, do którego nabycia wymagany jest wpis konstytutywny, nie może zostać dokonany w wykonaniu wyroku zapadłego w procesie z art. 10 u.k.w.h.³⁷ Innymi słowy, sąd, wydając wyrok w tym procesie, nie może nakazać dokonania wpisu w księdze wieczystej nabywcy prawa użytkowania wieczystego tak, aby rękojmia mogła zadziałać. Nie chodzi tu jednak o „zawężanie” zastosowania art. 10 u.k.w.h. tylko do sytuacji, w których wnioski o wpis zostały uwzględnione³⁸, lecz o to, że w przypadku wpisów konstytutywnych w braku wpisu nie jest spełniona przesłanka określona w tym przepisie. W przypadku wpisów konstytutyw-

³⁵ E. Gniewek: *Księgi wieczyste...*, op. cit., komentarz do art. 10 u.k.w.h., nb 7; tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06, Legalis. Istotę wpisu konstytutywnego analizuje K. Gołębiowski: *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu*, cz. I, PS 2014, nr 10, LEX.

³⁶ Jak podkreśla się w literaturze, na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie można żądać wydania przez sąd orzeczenia stanowiącego podstawę do ujawnienia wpisu konstytutywnego; T. Czech: *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 178; D. Jakimiec: *Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym — glosa do wyroku SN z 9.8.2018 r. (V CSK 464/17)*, *Nieruchomości* 2019, nr 10, s. 27.

³⁷ J. Zawadzka: *Konstytutywny...*, op. cit., s. 1061.

³⁸ Jak wskazuje J. Pisułiński: „Jeżeli wpis prawa ma charakter konstytutywny dla powstania prawa, uprawniony może wytoczyć powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym tylko wtedy, gdy jego prawo zostało bezpodstawnie wykreślone”; *idem* (w:) *Księgi wieczyste i hipoteka...*, op. cit., s. 285.

nych rękojmia działa z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej³⁹. W braku wpisu bezprzedmiotowe jest więc badanie spełnienia się przesłanek jej działania.

Tym samym stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym oddalenie wniosku o wpis nowego użytkownika wieczystego do księgi wieczystej nie wyłącza działania rękojmi, jest pozbawione jakichkolwiek podstaw.

Pozostaje jeszcze wrócić do zagadnienia prawnego sformułowanego przez Sąd Okręgowy — czy było ono wystarczające do tego, by w razie negatywnej odpowiedzi na nie możliwe było przejście do badania spełnienia przesłanek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Odpowiedź na to pytanie jest negatywna. To, czy wpis do księgi wieczystej jest elementem czynności prawnej, nie ma bowiem przesądzającego znaczenia dla działania rękojmi. Podstawowe pytanie, jakie należało postawić, to pytanie o to, czy w przypadku oddalenia wniosku o dokonanie konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej spełniona jest przesłanka niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym wymagana dla uwzględnienia powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Jak już wyżej wskazano — nie jest.

IV. PODSUMOWANIE

Jak wynika z orzeczeń Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych omówionych w niniejszym opracowaniu, tematyka zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, choć wielokrotnie omawiana w literaturze, budzi nadal wiele wątpliwości. Wydaje się, że podstawową tezę, która powinna być uwzględniana w czasie analizy tego zakresu, jest stwierdzenie wyżej już powołane, zgodnie z którym normy proceduralne rządzące postępowaniem wieczystoksięgowym służą realizacji norm prawa materialnego ksiąg wieczystych.

Warto też wskazać za Sądem Najwyższym, że: „Wytoczenie powództwa o uzgodnienie stanu księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 10 KWU) jest wyłącznym sposobem doprowadzenia do tej zgodności. Zgodność taka nie może zostać osiągnięta przez czynności sądu wieczystoksięgowego, polegające na załatwianiu wniosków wbrew kolejności ich złożenia lub na dokonywaniu samowolnej, pozbawionej podstaw prawnych oceny, czy przyjąć stan rzeczy z chwili orzekania o wpisie, czy z chwili złożenia wniosku”⁴⁰.

Pozostaje mieć nadzieję, że niniejsze opracowanie, poruszające tylko niektóre kwestie związane z zakresem kognicji sądu wieczystoksięgowego, będzie stanowiło asumpt do kolejnych opracowań i analiz.

³⁹ B. Jelonek-Jarco: *Rękojmia...*, *op. cit.*, s. 482; S. Kostecki (w.): *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, Legalis 2019, komentarz do art. 5, nb 37; J. Kuropatwiński: *Księgi wieczyste...*, *op. cit.*, s. 222.

⁴⁰ Postanowienie SN z dnia 28 października 2015 r., II CSK 769/14, Legalis.

BIBLIOGRAFIA

- Antkiewicz A.: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. T. Szancify, komentarz do art. 626⁸, nb 8, Legalis 2019.
- Czech T.: *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 178.
- Flaga-Gieruszyńska K. (w.): *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, pod red. A. Zielińskiego, komentarz do art. 626⁸, nb 6, Legalis 2019.
- Gniewek E.: *Księgi wieczyste. Art. 1258² KWU. Komentarz*, komentarz do art. 10 u.k.w.h., nb 2, Legalis 2018.
- Gołębiowski K.: *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu*, cz. I, Przegląd Sądowy 2014, nr 10, LEX.
- Górecka K.: *Okoliczności znane sądowi z urzędu a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, Monitor Prawniczy 2016, nr 24, s. 1319.
- Jakimiec D.: *Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym — glosa do wyroku SN z 9.8.2018 r. (V CSK 464/17)*, Nieruchomości 2019, nr 10, s. 27.
- Jelonek-Jarco B.: *Rękopisy wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 40–42.
- Kowalik E.: *Dopuszczalność uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy okoliczności znanych mu z urzędu*, Przegląd Sądowy 2015, nr 6, s. 89.
- Kowalik E.: *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020, LEX.
- Kuropatwiński J.: *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. 1, Warszawa 2013, s. 320.
- Kuropatwiński J.: *Umowa ustalająca jako sposób zaspokojenia roszczenia o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (w:) Sine ira et studio. Księga jubileuszowa dedykowana Sędziemu Jackowi Gudowskiemu*, pod red. T. Erecińskiego, P. Grzegorzcyka, K. Weitza, Warszawa 2016, s. 972–999.
- Bełczącki R.M., Kocon M.: *Kognicja sądu wieczystoksięgowego — kwestie proceduralne*, Przegląd Sądowy 2011, nr 10, s. 15.
- Kostecki S.: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, Legalis 2019, komentarz do art. 5, nb 37.
- Mysiak P.: *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010, s. 69–70.
- Pisuliński J. (w.): *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, Warszawa 2014, s. 267, s. 274–275, s. 285.
- Rzewuski M.: *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 23 czerwca 2010 r., II CSK 661/09*, OSP 2012, z. 2, poz. 18, s. 118–119.
- Stefańska A.: *Elektroniczna księga wieczysta*, Warszawa 2011, LEX.

Zawadzka J. (w:) *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, pod red. J. Pisulińskiego, Warszawa 2014, s. 1242.

Zawadzka J.: *Konstytucyjny wpis w księdze wieczystej a dokonanie czynności prawnej*, Monitor Prawniczy 2019, nr 19, s. 1058.

Słowa kluczowe: kognicja sądu wieczystoksięgowego, kolejność wniosków, błędy migracji, sprostowanie z urzędu, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.

BARBARA JELONEK-JARCO

ON LIMITED COGNITION OF THE LAND
AND MORTGAGE REGISTER COURT
AND THE RESULTS OF ITS TRANSGRESSION
ON THE BASIS OF THE RESOLUTION
OF THE SUPREME COURT OF 11.4.2019 (III CZP 100/18)
AND THE JUDGEMENT OF THE REGIONAL COURT
IN WROCŁAW OF 19.11.2019 (II CA 707/18)

S u m m a r y

The subject of the analysis is the scope of cognition of the court examining motions for entry into the land and mortgage register (LMR) and its influence on the possibility of applying the institution of warranty of public faith of land and mortgage registers (Article 5 of the Land and Mortgage Registers Act of 6.07.1982; hereinafter: LMRA). The Supreme Court is of the opinion that the land and mortgage register court may correct wrong entries in the LMR and on this basis dismiss the motion for entry of a new perpetual usufruct. According to the Supreme Court, the dismissal of a such motion does not exclude applying the institution of warranty of public faith, however the fulfilment of its premises can only be examined in proceedings regulated under Article 10 LMRA. One has to underline that the acquisition of perpetual usufruct is not possible without the entry. At the same time, the main premise of the claim regulated in Article 10 LMRA is a discrepancy between the legal state stemming from the LMR and the actual legal status of a real estate. If the entry into LMR is not effectuated, buyers of the perpetual usufruct cannot claim that they acquired the right — for this reason there is no discrepancy. Because of that, the court is not authorized to correct any mistakes made during the transfers of entries to electronic land and mortgage registers after the motion for entry into the LMR of a buyer of the perpetual usufruct is

submitted. The buyer acting in trust to the entries should have to rely on them and the warranty of public faith. As result, the courts should change their position in relation to the possibility of correcting mistakes (especially ex officio).

Keywords: cognition of the land and mortgage register court, order of motions, errors in transfers of entries to electronic land and mortgage registers, ex officio rectification, warranty of public faith of land and mortgage registers.