
Daniel Jakimiec

Metodyka
pracy sędziego
i referendarza sądowego
w postępowaniu
wieczystoksięgowym

Notariusz, komornik sądowy, syndyk,
zarządca, nadzorca sądowy
oraz inne podmioty w postępowaniu
wieczystoksięgowym

— MONOGRAFIE PRAWNICZE —



Recenzent
Dr Elżbieta Lemańska

Wydawca
Edyta Kunowska

Projekt okładki i stron tytułowych
Grafos

Produkcja
Mariola Grzywacka

Łamanie
ALINEA

Copyright © by Wydawnictwo Naukowe PWN, 2016

ISBN 978-83-01-18509-1

Wydawnictwo Naukowe PWN SA
02-460 Warszawa, ul. Gottlieba Daimlera 2
tel. 22 69 54 321, faks 22 69 54 031
e-mail: pwn@pwn.com.pl; www.pwn.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	13
Wstęp	17
Rozdział 1	
Podstawy normatywne oraz zasady i przesłanki postępowania wieczystoksięgowego	19
1.1. Aksjologiczne podstawy postępowania wieczystoksięgowego	19
1.2. Postępowanie wieczystoksięgowe	25
1.3. Zasady procesowe postępowania wieczystoksięgowego oraz zasady materialnoprawne ksiąg wieczystych	29
1.3.1. Zasady procesowe ogólne	29
1.3.1.1. Zasada równouprawnienia	33
1.3.1.2. Zasady ustności i bezpośredniości	34
1.3.1.3. Zasada jawności	35
1.3.1.4. Zasada kierownictwa sędziowskiego	35
1.3.1.5. Zasada koncentracji materiału procesowego	36
1.3.1.6. Zasada swobodnej oceny dowodów	37
1.3.1.7. Zasada formalizmu procesowego	38
1.3.1.8. Zasada rozporządzalności	39
1.3.1.9. Zasada kontrydiktoryjności	40
1.3.2. Zasady procesowe szczegółowe	41
1.3.2.1. Zasada rozpoznawania spraw wieczystoksięgowych na posiedzeniu niejawnym	41
1.3.2.2. Zasada działania sądu wieczystoksięgowego na wnioski i w granicach wniosku	43
1.3.2.3. Zasada mocy wstecznej wpisu	45

1.3.2.4. Zasada ograniczonej kognicji sądu wieczystoksięgowego	46
1.3.3. Zasady materialnoprawne ksiąg wieczystych	48
1.3.3.1. Zasada wpisu – pojęcie wpisu i jego rodzaje	48
1.3.3.2. Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych	54
1.3.3.3. Zasada domniemań związanych z wpisem	57
1.3.3.4. Zasada pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej	58
1.3.3.5. Zasada rozszerzonej skuteczności praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej	61
1.4. Przesłanki postępowania wieczystoksięgowego	65

Rozdział 2

Podmioty postępowania wieczystoksięgowego	71
2.1. Sąd	71
2.2. Referendarz sądowy	74
2.3. Wnioskodawca i uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego	81
2.3.1. Wnioskodawca	81
2.3.2. Uczestnicy postępowania wieczystoksięgowego	86
2.4. Reprezentacja wnioskodawcy i uczestników postępowania wieczystoksięgowego	88
2.4.1. Pełnomocnictwo procesowe w postępowaniu wieczystoksięgowym	88
2.4.2. Pełnomocnictwo materialnoprawne w postępowaniu wieczystoksięgowym	92
2.4.3. Pełnomocnictwo udzielone za granicą Rzeczypospolitej Polskiej – klauzula <i>apostille</i>	94
2.4.4. Przedstawiciel ustawy w postępowaniu wieczystoksięgowym	97
2.5. Notariusz	98
2.6. Komornik sądowy	100
2.7. Syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy	103
2.8. Prokurator oraz Rzecznik Praw Obywatelskich	104

Rozdział 3

Wpisy w dziale I księgi wieczystej	107
3.1. Wpisy w dziale I-O księgi wieczystej	107
3.1.1. Cel i charakter oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej – wiadomości ogólne	107
3.1.2. Wniosek o wpis w dziale I-O księgi wieczystej	112
3.1.3. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego o sprostowanie oznaczenia nieruchomości	115
3.1.3.1. Postępowanie wieczystoksięgowe o sprostowanie oznaczenia nieruchomości wszczęte na wniosek	115
3.1.3.2. Postępowanie wieczystoksięgowe o sprostowanie oznaczenia nieruchomości wszczęte z urzędu	119
3.1.4. Podstawa wpisu w dziale I-O księgi wieczystej	122
3.1.5. Relacje wpisów wieczystoksięgowych w dziale I-O księgi wieczystej do wpisów w innych działach księgi wieczystej	131
3.2. Wpisy w dziale I-Sp księgi wieczystej	133
3.2.1. Cel i funkcja wpisu w dziale I-Sp księgi wieczystej	133
3.2.2. Ujawnianie wpisów w dziale I-Sp księgi wieczystej	139
3.2.2.1. Wpisy w dziale I-Sp księgi wieczystej związane z własnością nieruchomości	139
3.2.2.2. Wpisy w dziale I-Sp związane z użytkowaniem wieczystym	142
3.2.2.3. Wpisy w dziale I-Sp dotyczące spółdzielni mieszkaniowej	143
3.3. Relacje wpisów w dziale I-Sp do wpisów w innych działach księgi wieczystej	145
3.4. Czynności sekretariatów sądowych w związku z wpisami wieczystoksięgowymi w dziale I-O oraz w dziale I-Sp	146
3.5. Udział innych podmiotów w czynnościach o wpis w dziale I księgi wieczystej	148
3.5.1. Notariusz	148
3.5.2. Komornik sądowy	150
3.5.3. Syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy	151

Rozdział 4

Wpisy w dziale II księgi wieczystej	153
4.1. Cel i charakter wpisów w dziale II księgi wieczystej – wiadomości ogólne	153
4.2. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego o wpis w dziale II księgi wieczystej	155
4.3. Ujawnianie wpisów w dziale II księgi wieczystej	157
4.3.1. Sporządzanie wpisów	157
4.3.2. Podstawa wpisów	159
4.3.2.1. Akt notarialny	159
4.3.2.2. Orzeczenie sądu podstawą wpisu	163
4.3.2.3. Decyzja administracyjna podstawą wpisu	165
4.3.2.4. Dokumenty prywatne podstawą wpisu wieczystoksięgowego	167
4.3.2.5. Dokumenty zagraniczne podstawą wpisu wieczystoksięgowego i klauzula <i>apostille</i>	167
4.4. Wpis prawa własności z uwzględnieniem wybranych zagadnień z praktyki judykacyjnej sądów wieczystoksięgowych	169
4.4.1. Wpis prawa własności nieruchomości na rzecz małżonka w okresie obowiązywania dekretu – Prawo rzeczowe z 11 października 1946 r. i jego aktualizacja	169
4.4.2. Wpis prawa własności nieruchomości na rzecz cudzoziemców	172
4.4.3. Wpis prawa własności na podstawie wyroku rozdowowego	174
4.5. Wpis prawa użytkownika wieczystego	177
4.6. Wpis spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	179
4.7. Wpis trwałego zarządu	182
4.8. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w innych działach księgi wieczystej	184
4.8.1. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w dziale I-O oraz w dziale I-Sp księgi wieczystej	184

4.8.2. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej do wpisów praw ujawnionych w dziale III księgi wieczystej	185
4.8.3. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej do wpisów praw ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej	187
4.9. Czynności sekretariatów sądowych w związku z wpisami wieczystoksięgowymi w dziale II księgi wieczystej	189
4.10. Udział innych podmiotów w czynnościach o wpis w dziale II księgi wieczystej	192
4.10.1. Notariusz	192
4.10.2. Komornik sądowy	193
4.10.3. Syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy	194

Rozdział 5

Wpisy w dziale III księgi wieczystej	197
5.1. Cel i charakter wpisów w dziale III księgi wieczystej – wiadomości ogólne	197
5.2. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego o wpis w dziale III księgi wieczystej	198
5.3. Ujawnianie wpisów w dziale III księgi wieczystej	200
5.4. Wpisy w dziale III księgi wieczystej i podstawa ich ujawnienia – wybrane zagadnienia z praktyki judykacyjnej sądów wieczystoksięgowych	202
5.4.1. Wpis ostrzeżenia i postępowanie przynagające	202
5.4.2. Wpis wzmianki o wszczęciu egzekucji i podstawy jego wykreślenia	205
5.4.3. Ujawnienie informacji o scalaniu i wymianie gruntów ..	209
5.4.4. Wpis ograniczonych praw rzeczowych	210
5.4.5. Wpis prawa dożywocia	214
5.5. Relacja wpisów ujawnionych w dziale III księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w innych działach księgi wieczystej	216
5.5.1. Relacje wpisów w dziale III księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w dziale I-O i w dziale I-Sp	216

5.5.2. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale III księgi wieczystej do wpisów praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej	217
5.5.3. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale III księgi wieczystej do wpisów praw ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej	219
5.6. Czynności sekretariatów sądowych w związku z wpisami w dziale III księgi wieczystej	221
5.7. Udział innych podmiotów w czynnościach o wpis w dziale III księgi wieczystej	222
5.7.1. Notariusz	222
5.7.2. Komornik sądowy	224
5.7.3. Syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy	225

Rozdział 6

Wpisy w dziale IV księgi wieczystej	229
6.1. Cel i charakter wpisów w dziale IV księgi wieczystej – wiadomości ogólne	229
6.2. Hipoteka umowna oraz podstawy jej wpisu	230
6.3. Hipoteka przymusowa oraz podstawy jej wpisu	236
6.4. Wszczęcie postępowania wieczystoksięgowego o wpis w dziale IV księgi wieczystej	238
6.5. Ujawnianie wpisów w dziale IV księgi wieczystej	240
6.6. Wpis w dziale IV księgi wieczystej z uwzględnieniem wybranych zagadnień z praktyki judykacyjnej sądów wieczystoksięgowych	243
6.6.1. Zakres zabezpieczenia hipoteką	243
6.6.2. Cesja wierzytelności przesłanką wykreślenia hipoteki w księdze wieczystej – aspekt prawa upadłościowego	245
6.6.3. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym	248
6.6.4. Wpis hipoteki a funkcja administratora hipoteki	249
6.6.5. Wpis hipoteki przymusowej, w tym na nieruchomości objętej wspólnością ustawową małżeńską	250

6.7. Relacja wpisów ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w innych działach księgi wieczystej	252
6.7.1. Relacje wpisów w dziale IV księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w dziale I-O oraz w dziale I-Sp	252
6.7.2. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej do wpisów praw ujawnionych w dziale II księgi wieczystej	254
6.7.3. Relacje wpisów praw ujawnionych w dziale IV księgi wieczystej do wpisów ujawnionych w dziale III księgi wieczystej	255
6.8. Czynności sekretariatów sądowych w związku z wpisami w dziale IV księgi wieczystej	256
6.9. Udział innych podmiotów w czynnościach o wpis w dziale IV księgi wieczystej	257
6.9.1. Notariusz	257
6.9.2. Komornik sądowy	259
6.9.3. Syndyk, zarządca oraz nadzorca sądowy	260

Rozdział 7

Orzeczenia i zarządzenia w postępowaniu

wieczystoksięgowym	263
7.1. Wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym i zarządzenia służące jego wykonaniu	263
7.1.2. Wpis wieczystoksięgowy orzeczeniem sądowym rozstrzygającym sprawę co do istoty	263
7.1.3. Zarządzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym związane z wykonaniem wpisu wieczystoksięgowego ...	264
7.2. Inne orzeczenia kończące postępowanie wieczystoksięgowe	267
7.2.1. Postanowienie o oddaleniu wniosku wieczystoksięgowego	267
7.2.2. Umorzenie postępowania wieczystoksięgowego	269
7.2.3. Odrzucenie wniosku wieczystoksięgowego	270
7.2.4. Pozostałe orzeczenia kończące postępowanie wieczystoksięgowe	271

7.3. Orzeczenia niekończące postępowania wieczystoksięgowego	272
7.4. Środki zaskarżenia w postępowaniu wieczystoksięgowym ..	273
7.4.1. Skarga na orzeczenie referendarza sądowego	273
7.4.2. Apelacja od orzeczenia sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym	276
7.4.3. Zażalenie w postępowaniu wieczystoksięgowym	277
7.5. Koszty postępowania wieczystoksięgowego	278
Literatura	283
Wykaz orzecznictwa	291
Orzeczenia Sądu Najwyższego	291
Orzeczenia sądów okręgowych i apelacyjnych	293
Orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego	293
Orzeczenia sądów administracyjnych	293

Wstęp

W dobie intensywnego rozwoju społeczno-gospodarczego urządzenie księgi wieczystej i ujawnienie w jej treści aktualnego stanu prawnego nieruchomości ma istotne znaczenie. Urządzenie to powinno nastąpić w taki sposób, aby księga wieczysta przyczyniała się do bezpiecznego obrotu prawnego nieruchomościami.

Na założenie księgi wieczystej i ujawnienie w jej treści stanu prawnego nieruchomości składa się wiele czynności sędziego i referendarza sądowego. Prakseologii tych czynności oraz ich charakterystyce przez pryzmat poszczególnych aktów prawnych zostało poświęcone niniejsze opracowanie. Wszelkie czynności sędziego bądź referendarza sądowego podejmowane są w toku postępowania wieczystoksięgowego zgodnie z zasadami nim kierującymi, wyznaczonymi przez ustawodawcę treścią norm prawnych. Opracowanie to służy m.in. ich ukazaniu jako aksjomatów realizowanych w postępowaniu wieczystoksięgowym, które powinien uwzględniać sąd wieczystoksięgowy i referendarz sądowy, czuwając nad jego przebiegiem. Przestrzeganie zasad postępowania wieczystoksięgowego, a co za tym idzie – przesłanek procesowych z nich wynikających, jest niezbędne m.in. dla jego dystynktywnej instytucji, którą jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, oraz dla domniemania zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wspomniane tu zasady i instytucje w ścisłym związku pozostają z funkcją,

jaką w postępowaniu wieczystoksięgowym pełni sąd lub referendarz sądowy. Mimo że podmioty te kierują tym postępowaniem i czuwają nad jego prawidłowym przebiegiem, ich pozycja procesowa różni się, co nie pozostaje bez znaczenia dla czynności procesowych. Wynika to z przysługujących im uprawnień i obowiązków ustalonych treścią dystynktywnych dla tego postępowania aktów prawnych.

W tym opracowaniu zostały też przedstawione zasady sporządzania wpisów w poszczególnych działach księgi wieczystej, charakter tych wpisów oraz znaczenie skutków, które z nich wynikają, a także aspekt udziału poszczególnych podmiotów, w tym innych aniżeli sąd lub referendarz sądowy, w postępowaniu wieczystoksięgowym.