

Agnieszka Maziarz

# Postępowanie wierzystoksięgowe

## Komentarz



praktyczne komentarze



Oficyna

a Wolters Kluwer business

# **Postępowanie wiczystoksięgowe**

**Komentarz**



**Agnieszka Maziarz**

# **Postępowanie wierzystoksięgowe**

**Komentarz**

**Warszawa 2008**



**Oficyna**

a Wolters Kluwer business

*Stan prawny na 30 kwietnia 2008 r.*

Wydawca:  
Marcin Skrabka

Redaktor prowadzący:  
Dagmara Wachna

Skład, łamanie:  
Katarzyna Słabosz

© Copyright by  
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2008

ISBN: 978-83-7601-034-2

Wydane przez:  
Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Redakcja Książek  
01-231 Warszawa, ul. Płocka 5a  
tel. (022) 535 80 00

31-156 Kraków, ul. Zacisze 7  
tel. (012) 630 46 00

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)  
Księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów.....	7
Wstęp .....	11
<b>Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego</b> ....	13
Rozdział 6. Postępowanie wieczystoksięgowe .....	13
<b>Art. 626<sup>1</sup></b> . [Posiedzenie niejawne. Zakres podmiotowy postępowania wieczystoksięgowego].....	13
<b>Art. 626<sup>2</sup></b> . [Forma wniosku. Pojęcie wnioskodawcy].....	35
Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 sierpnia 2003 r. w sprawie określenia wzorów i sposobu udostępniania urzędowych formularzy wniosków stosowanych w sądach rejonowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym.....	38
Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 grudnia 2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej .....	42
<b>Art. 626<sup>2</sup></b> . (...). .....	46
<b>Art. 626<sup>3</sup></b> . [Wyłączenie stosowania przepisów o wznowienie postępowania] .....	58
<b>Art. 626<sup>4</sup></b> . [Wniosek o wpis do księgi wieczystej zamieszczony w akcie notarialnym] .....	59
<b>Art. 626<sup>5</sup></b> . [Zakaz cofnięcia wniosku o wpis prawa własności].....	65
<b>Art. 626<sup>6</sup></b> . [Chwila wpływu wniosku. Rozpoznawanie wniosków o wpis w kolejności wpływu] .....	66

<b>Art. 626<sup>7</sup>.</b> [Rejestracja wniosku i skutki wpisu wzmianki o wniosku w księdze wieczystej] .....	73
<b>Art. 626<sup>8</sup>.</b> [Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego] .....	79
<b>Art. 626<sup>9</sup>.</b> [Przesłanki oddalenia wniosku o wpis do księgi wieczystej] ..	142
<b>Art. 626<sup>10</sup>.</b> [Zawiadomienie o wpisie. Zaskarżenie wpisu – apelacja] .....	145
<b>Art. 626<sup>11</sup>.</b> [Wzmianka o apelacji i o skardze kasacyjnej] .....	148
<b>Art. 626<sup>12</sup>.</b> [Zawiadomienie sądu o zmianie adresu. Pełnomocnik do doręczeń] .....	149
<b>Art. 626<sup>13</sup>.</b> [Ostrzeżenie o niezgodności treści księgi wieczystej. Sprostowanie usterki wpisu] .....	153
Dział VB. Skarga na orzeczenie referendarza sądowego .....	156
<b>Art. 398<sup>22</sup>.</b> [Skarga na orzeczenie referendarza sądowego] .....	156
<b>Art. 398<sup>23</sup>.</b> [Zaskarżanie postanowień referendarza w przedmiocie kosztów sądowych lub kosztów procesu] .....	172
Tytuł I. Przepisy ogólne .....	176
<b>Art. 509<sup>1</sup>.</b> [Czynności referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym] .....	176
<b>Art. 518.</b> [Zaskarżenie rozstrzygnięć sądu. Apelacja. Zażalenie] .....	179
<b>Art. 518<sup>1</sup>.</b> [Skarga na wpis w księdze wieczystej] .....	183
Literatura .....	191

## WYKAZ SKRÓTÓW

### Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Nr 78, poz. 483)
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 z późn. zm.)
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz. U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
- o.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)
- o.u.o.b. – ustawa z dnia 1 lipca 1949 r. o obowiązku uczestniczenia w obrocie bezgotówkowym (Dz. U. Nr 41, poz. 294)
- p.p.s.a. – ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. Nr 153, poz. 1270 z późn. zm.)
- pr. bank. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.)
- pr. not. – ustawa z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 42, poz. 369 z późn. zm.)
- r.p.n.o.s. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 sierpnia 2001 r. w sprawie pobierania przez notariuszy opłat sądowych od wniosków o wpis do księgi wieczystej

- zamieszczanych w aktach notarialnych (Dz. U. Nr 90, poz. 1011 z późn. zm.)
- rozp. wyk. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz. U. Nr 102, poz. 1122 z późn. zm.)
- r.z.p.k.w. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz. U. Nr 162, poz. 1575 z późn. zm.)
- u.d.p. – ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.)
- u.g.g.w.n. – ustawa z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 z późn. zm.)
- u.k.r.s. – ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 168, poz. 1186 z późn. zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotecie (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 z późn. zm.)
- u.n.n.c. – ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm.)
- u.s.p. – ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.)
- u.s.u.s. – ustawa z dnia 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 11, poz. 74 z późn. zm.)
- u.t.o.w.p. – ustawa z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. Nr 14, poz. 130 z późn. zm.)
- u.w.l. – ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
- u.z.t.w.n. – ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 z późn. zm.)

## Czasopisma i wydawnictwa promulgacyjne

Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
BMS	– Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości
DPP	– Demokratyczny Przegląd Prawny
Inf. Pr.	– Informator Prawniczy
M. Praw.	– Monitor Prawniczy
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNA	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Administracyjnej, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych od 1995 r.
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego od 1963 r.
OSNIA	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych od 1995 r.
OSNIC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna od 1995 r.
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
PiP	– Państwo i Prawo
PN	– Przegląd Notarialny
PPE	– Przegląd Prawa Egzekucyjnego
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPiA	– Przegląd Prawny i Administracyjny
Pr. Bank.	– Prawo Bankowe
Prob. Egz. S.	– Problemy Egzekucji Sądowej
PS	– Przegląd Sądowy
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
Zb. Urz.	– Zbiór Urzędowy
ZNUJ	– Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego

## Inne

SN	– Sąd Najwyższy
TK	– Trybunał Konstytucyjny



## WSTĘP

Niniejsze opracowanie jest komentarzem do przepisów art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup>, 398<sup>22</sup>–398<sup>23</sup> oraz 518<sup>1</sup> k.p.c. W pierwszej kolejności zostały skomentowane przepisy dotyczące przebiegu postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> k.p.c.), a następnie przepisy dotyczące możliwości zaskarżania orzeczeń wydawanych w toku tego postępowania – art. 398<sup>22</sup>–398<sup>23</sup> i art. 518<sup>1</sup> k.p.c. Przedmiotem komentarza jest również przepis art. 509<sup>1</sup> k.p.c., który wytycza zakres czynności powierzonych referendarzom sądowym, a także art. 518 k.p.c., którego zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym daje możliwość zaskarżenia postanowień co do istoty sprawy w drodze apelacji.

Komentarz stanowi zbiór orzeczeń Sądu Najwyższego oraz tez piśmiennictwa dotyczących problematyki postępowania wieczystoksięgowego. Zawiera poglądy własne autorki, a także spostrzeżenia z praktyki sędziiego wieczystoksięgowego.

Celem pracy było zgromadzenie w jednym miejscu poglądów nauki i doktryny, dających jak najobszerniejszą wiedzę o postępowaniu przewidzianym tylko dla kategorii spraw związanych z wpisem praw do księgi wieczystej. Do tej pory postępowanie to było przedmiotem komentowania przy okazji komentarzy do większych kodyfikacji: kodeksu postępowania cywilnego czy ustawy o księgach wieczystych. Znaczenie ksiąg wieczystych, a także specyfika tego postępowania skłoniły mnie jednak do podjęcia próby skomentowania tylko tego rozdziału przepisów procedury cywilnej, tym bardziej że praktyka stosowania tych przepisów rodzi coraz więcej problemów i pytań. Tematyka ta ma bogaty dorobek orzecznictwa i piśmiennictwa, który wart był osobnego usystematyzowania. Założeniem niniejszej pracy było, aby czytelnicy zainteresowani postępowaniem wieczystoksięgowym mogli znaleźć istotne wskazówki

i informacje bez konieczności poszukiwania w innych źródłach, a jednocześnie mogli poznać moje stanowisko w istotnych kwestiach, co do których toczy się dyskusja w piśmiennictwie. Oczywiście nie staram się narzucać swoich poglądów, a jedynie tworzyć sugestie oparte na własnych przemyśleniach powstałych na tle stosowania tych przepisów w praktyce.

Tematyka postępowania wieczystoksięgowego została poszerzona o przepisy z zakresu skargi na orzeczenie referendarza sądowego, jako że ustawodawca przepisy dotyczące tego środka zaskarżenia zamieścił poza rozdziałem dotyczącym tego rodzaju postępowania. Omówienie tej tematyki z pominięciem środka zaskarżania, który przysługuje na orzeczenia referendarza sądowego wydawane w toku postępowania o wpis do księgi wieczystej, byłoby niezupełne i z pewnością nie w pełni wartościowe. Skarga jest bowiem najczęściej stosowanym środkiem zaskarżenia w postępowaniu wieczystoksięgowym. Jej specyficzne unormowanie skłania do szczegółowego omówienia, a także uwypuklenia problemów proceduralnych pojawiających się w praktyce. Szersze omówienie tego środka zaskarżenia zamieszczono w monografii *Skarga na orzeczenie referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym* (A. Maziarz-Charuza, Kraków 2006). Przedstawione przeze mnie w komentarzu tezy nie ograniczają się jedynie do analizy przepisów regulujących funkcjonowanie skargi, ale także stanowią próbę poszukiwania takich rozwiązań dotyczących stosowania tego środka prawnego, które w postępowaniu wieczystoksięgowym zapewniałyby realizację zasady praworządności.

Komentarz obejmuje także niektóre zagadnienia związane ze stosowaniem przepisów wykonawczych, a także sięga do kwestii opłat sądowych w zakresie związanym ze stosowaniem przepisów wieczystoksięgowych.

W komentarzu podjęto również próbę oceny niektórych uregulowań kodeksowych pod względem ich trafności i funkcjonowania w praktyce.

Sosnowiec, kwiecień 2008 r.

*Agnieszka Maziarz*

## **Ustawa**

z dnia 17 listopada 1964 r.

### **Kodeks postępowania cywilnego**

(Dz. U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)

Część pierwsza

Postępowanie rozpoznawcze (...)

Księga druga

Postępowanie nieprocesowe (...)

Tytuł II

Przepisy dla poszczególnych rodzajów spraw (...)

Dział III

Sprawy z zakresu prawa rzeczowego (...)

Rozdział 6

Postępowanie wieczystoksięgowe

(...)

**Art. 626<sup>1</sup>.** [Posiedzenie niejawne. Zakres podmiotowy postępowania wieczystoksięgowego]

**§ 1. Sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym.**

**§ 2. Uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić.**

**§ 3. Nie stanowi przeszkody do wpisu okoliczność, że po złożeniu wniosku wnioskodawca bądź inny uczestnik postępowania zmarł lub został pozbawiony albo ograniczony w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych.**

**§ 4. (utracił moc)**

**§ 5. Jeżeli wpis do księgi wieczystej ma nastąpić na wniosek zawarty w akcie notarialnym, za wartość prawa podlegającego ujawnieniu przyjmuje się, zawartą w akcie notarialnym, wartość przedmiotu podaną przez strony. W takim przypadku przepisu art. 25 nie stosuje się.**

Na podstawie zmiany ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 11 maja 2001 r. przepisy dotyczące postępowania wieczystoksięgowego zostały włączone do kodeksu postępowania cywilnego (księga druga tytuł I i tytuł II dział III, rozdział 6). Tylko nieliczne przepisy uległy pewnej modyfikacji, natomiast w stosunku do przepisów niezmienionych znajduje zastosowanie dotychczasowe orzecznictwo i piśmiennictwo z tego zakresu. Sprawy wieczystoksięgowe rozpoznawane są w postępowaniu nieprocesowym. Rozdział „Postępowanie wieczystoksięgowe” został dodany ustawą z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. U. Nr 63, poz. 635), która weszła w życie 23 września 2001 r., z wyjątkiem art. 626<sup>2</sup> § 1, który wszedł w życie 1 października 2003 r. Oznacza to, że do postępowania wieczystoksięgowego mają zastosowanie przepisy ogólne postępowania w sprawach z zakresu prawa rzeczowego (art. 606–608), przepisy ogólne postępowania nieprocesowego (art. 506–525), a na podstawie art. 13 § 2 k.p.c. – przepisy ogólne o procesie.

Sprawy z powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) należą do trybu spornego (procesowego), a zatem zasadą jest, że rozpoznawane są na rozprawie. Sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym. Regulacja ta stanowi wyjątek od zasady, że sprawy z zakresu prawa rzeczowego rozpoznawane są na rozprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 608 k.p.c.). Przepis art. 626<sup>1</sup> k.p.c. nie wyłącza możliwości skierowania sprawy na posiedzenie jawne i wyznaczenia rozprawy. Rozpoznawanie spraw wieczystoksięgowych na rozprawie nie jest częste, ponieważ badanie dokumentów stanowiących podstawę wpisu do księgi wieczystej nie wymaga wyznaczenia rozprawy.