

Dr hab. Józef Jagieła prof. UŁ  
Katedra Postępowania Cywilnego II  
Wydział Prawa I Administracji UŁ

## **Recenzja**

### **rozprawy doktorskiej Pana magistra Emila Kowalika pt. "Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym"**

#### **1. Uwagi wstępne**

W związku z uchwałą Rady Wydziału Prawa, Prawa Kanonicznego i Administracji Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego Jana Pawła II z 4 czerwca 2019 r. powołującej mnie na recenzenta w przewodzie doktorskim, przedstawiam recenzję rozprawy doktorskiej Pana magistra Emila Kowalika pt. "Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym". Recenzja jest przygotowana na podstawie ustawy z dnia 14 czerwca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1789 ze zm.) w zw. z art. 179 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 3 lipca 2018 r. Przepisy wprowadzające ustawę - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2018 r., poz. 1669).

Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 14 czerwca 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1789), rozprawa doktorska powinna stanowić oryginalne rozwiązanie problemu naukowego lub oryginalne rozwiązanie problemu w oparciu o opracowanie projektowe, konstrukcyjne, technologiczne, lub oryginalne dokonanie artystyczne, oraz wykazywać ogólną wiedzę teoretyczną kandydata w danej dyscyplinie naukowej albo artystycznej oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia pracy naukowej lub artystycznej.

#### **2. Wybór tematu i cel rozprawy**

Wybór tematu recenzowanej rozprawy należy uznać za uzasadniony. Autor dokonuje kompleksowej analizy kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym z perspektywy wpływu na bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami, co ma istotne znaczenie w realiach swobodnego obrotu nieruchomościami. Problematyka ta pojawia się w orzecznictwie, w tym również Trybunału Konstytucyjnego oraz w dyskursie naukowym. Wypowiedzi dotyczą jednak

zagadnień szczegółowych, bądź czynione są w związku z omawianiem ksiąg wieczystych lub postępowania wieczystoksięgowego. W relacji do zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym mają więc charakter przyczynkarski - nie obejmują całości zagadnienia. Należy zaznaczyć, że nawet w tych obszarach, które spotkały się z zainteresowaniem orzecznictwa i doktryny występuje niejednokrotnie rozbieżność stanowisk, czego wyraźnym przejawem są uchwały Sądu Najwyższego podejmowane w powiększonym składzie, rozstrzygające rozbieżności występujące w orzecznictwie tego Sądu. Wcześniejsze publikacje nie eliminują zatem potrzeby dalszych badań w obszarze kognicji sądu wieczystoksięgowego w ujęciu całościowym, czego odzwierciedleniem jest właśnie recenzowana dysertacja. Dlatego też wybór tematu należy uznać za niezwykle celny i pożądanym.

Doktorant w sposób wyraźny i precyzyjny formułuje cele rozprawy i hipotezy badawcze, które stara się weryfikować w ramach prowadzonych rozważań. Ogólnym założeniem jest przedstawienie zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym i jego wpływu na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Jako istotne Doktorant uznaje nie tylko wyznaczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, ale również wykazanie, że jej ograniczenie ma wpływ na szybkość i sprawność postępowania o wpis w księdze wieczystej. Autor zakłada również, że postępowanie wieczystoksięgowe i kognicja sądu w tym postępowaniu są wynikiem kompromisu pomiędzy szybkością postępowania z jednej strony, a prawdziwością wpisów z drugiej. W związku z tym stawia tezę, że ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego stanowi gwarancję bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami (s. 15). Istota problemu badawczego sprowadza się więc do kompleksowego określenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, które z jednej strony zapewnią szybkość i sprawność postępowania wieczystoksięgowego, z drugiej natomiast zgodność stanu prawnego nieruchomości ujawnianego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wobec powyższego należy przyjąć, że założony i realizowany problem badawczy ma wyraźnie określone granice.

### **3. Struktura rozprawy**

Rozprawa składa się ze wstępu, czterech rozdziałów, zakończenia oraz bibliografii podzielonej na akty normatywne (zagraniczne, źródła prawa polskiego), orzecznictwo (Europejskiego Trybunału Praw Człowieka, Trybunału Konstytucyjnego, Sądu Najwyższego) i literaturę. Autor zachował właściwą kolejność rozdziałów, poczynając od zagadnień ogólnych, przechodząc następnie do bardziej szczegółowych. Prawidłowy jest także podział omawianej materii pomiędzy poszczególne rozdziały i podrozdziały. Na szczególną uwagę zasługuje poprzedzenie każdego z rozdziałów krótkim wprowadzeniem, sformułowanie wniosków końcowych w podrozdziałach i

podsumowujących w rozdziałach, co ma służyć uporządkowaniu oraz przejrzystości pracy. Wypada zaznaczyć, że założenie to zostało w pełni zrealizowane.

Na wysoką ocenę zasługuje wprowadzenie zawarte w rozprawie. Doktorant wyjaśnia w nim na czym polega problem badawczy, zakres badań i jakie metody badawcze zastosował. Wskazuje główną tezę rozprawy, orzecznictwo, literaturę przedmiotu i układ pracy.

Na uznanie zasługuje również obszerne podsumowanie, w którym Doktorant precyzyjnie podsumowuje wyniki przeprowadzonych badań. Dokonał także oceny, czy przyjęty przez ustawodawcę oraz praktykę orzecniczą charakter postępowania wieczystoksięgowego powinien funkcjonować w obecnym kształcie, czy też sąd wieczystoksięgowy winien mieć szersze, bądź węższe kompetencje w przedmiocie ustalania stanu prawnego nieruchomości i ujawniania go przez wpis w księdze wieczystej (s. 324). Odwołując się zaś do wyników przeprowadzonych badań, pozytywnie ocenił przyjęty przez polskiego ustawodawcę model kognicji sądu wieczystoksięgowego, uznając go za optymalny, w którym zastosowane rozwiązania legislacyjne oraz techniczne związane z prowadzeniem ksiąg wieczystych i samym postępowaniem wieczystoksięgowym kompleksowo wspierają obrót prawny nieruchomościami i zapewniają bezpieczeństwo jego uczestnikom. Uznał, że wszelkie propozycje zmierzające do poszerzenia kognicji sądu wieczystoksięgowego należy uznać za szkodliwe i mogące mieć negatywny wpływ na szybkość i sprawność postępowania o wpis w księdze wieczystej.

Rozprawa pod względem strukturalnym prezentuje się więc jako dzieło usystematyzowane i uporządkowane. Układ pracy jest zatem doskonale przemyślany, logiczny i przejrzysty, co sprawia, że tok wywodów i tym samym lektura pracy i nie nastroczą trudności.

#### **4. Ocena treści rozprawy**

Przedmiotem dysertacji jest kompleksowa analiza kognicji sądu wieczystoksięgowego i jej wpływ na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami jako przejawu realizacji konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego. Zasadnicze rozważania pracy zawarte w rozdziałach trzecim i czwartym, poprzedzają uwagi dotyczące bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami oraz istoty ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego, zamieszczone w rozdziałach pierwszym i drugim. Autor w rozdziale pierwszym przedstawił elementy składające się na bezpieczeństwo obrotu prawnego nieruchomościami jako części bezpieczeństwa prawnego w ogólności, odwołując się w tym zakresie do dorobku filozofii prawa i prawa konstytucyjnego. Omawia zatem koncepcję bezpieczeństwa prawnego w ujęciu filozoficznoprawnym, pojęcie obrotu prawnego nieruchomościami i zapewnienie bezpieczeństwa tego obrotu jako przejaw realizacji konstytucyjnej zasady demokratycznego państwa prawnego oraz konstytucyjną ochronę prawa własności i prawa do prywatności w relacji do jawności formalnej

ksiąg wieczystych. Autor dokonuje analizy tych zagadnień wykorzystując szeroko dorobek orzecznictwa i literatury, formułując przy tym w odniesieniu do każdego z nich wnioski końcowe. Są one z reguły dobrze udokumentowane i nie budzą zastrzeżeń merytorycznych.

Zagadnienia przedstawione w rozdziale pierwszym, którym Autor poświęcił znaczną część rozprawy (ponad 80 stron), niewątpliwie wskazują kierunek uregulowań kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, mają jednak charakter ogólny, skutkiem czego w znacznym stopniu wykraczają nie tylko poza postępowanie wieczystoksięgowe, jako jeden z rodzajów postępowania nieprocesowego, ale także poza postępowanie cywilne w ogólności. Kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym uregulowana jest bowiem w sposób szczególny zasadniczo w kodeksie postępowania cywilnego (art. 626<sup>8</sup>) oraz ustawie z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U z 2018, poz. 1916 ze zm.) (art. 31). Biorąc zatem pod uwagę przedmiot i cele pracy zbędna jest prezentacja chociażby konstrukcji filozoficznych koncepcji bezpieczeństwa prawnego, pojęcia nieruchomości, form władania nieruchomościami czy konstytucyjnych zasad prawnych. Wystarczyło zasygnalizowanie tych zagadnień jako mających wpływ na kształt regulacji postępowania wieczystoksięgowego i zakresu kognicji sądu w tym postępowaniu. Można więc uznać problematyka poruszona w rozdziale pierwszego w przeważającym zakresie wykraczającą poza temat rozprawy. Nie jest to jednak zarzut o znaczeniu zasadniczym dla ogólnej oceny pracy, tym bardziej że rozważania te są interesująca i potwierdzają szerokie spektrum zainteresowań naukowych doktoranta.

Uzasadniona jest natomiast dokonana w rozdziale drugim analiza istoty ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego. Zarówno istota ksiąg wieczystych jak i postępowanie wieczystoksięgowe wpływają na określenie zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym. Istota ksiąg wieczystych wyraża się w stworzeniu systemu opartego na pewnych zasadach, który ma zabezpieczyć obrót prawny nieruchomościami oraz prawami z nimi związanymi. Chodzi zatem o zapewnienie z jednej strony jak najszybszego ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, z drugiej zaś zgodności dokonywanych wpisów z rzeczywistym stanem prawnym. Podzielić należy pozytywną ocenę przez Doktoranta obowiązującego w Polsce realnego systemu ksiąg wieczystych, rozumianego jako prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, a nie dla właścicieli nieruchomości (system personalny). Na akceptację zasługuje także pogląd, że doniosłe znaczenie dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami ma wprowadzenie elektronicznej księgi wieczystej oraz postępująca informatyzacja czynności dokonywanych w ramach wpisu. Pozwala bowiem na pełniejszą realizację jawności formalnej ksiąg wieczystych oraz wymusiła jednolitość treści w niej wpisywanych. Nie wydaje się jednak w pełni przekonująca teza Doktoranta jakoby elektroniczna księga wieczysta wpłynęła na zwiększenie przejrzystości ksiąg wieczystych, oczywiście dla nie-

prawników, chociaż i tym ostatnim niekiedy nastręcza trudności, zwłaszcza przy ustalaniu podstawy wpisu.

Wypada także wskazać na pewną niekonsekwencję Doktoranta co do prawotwórczej funkcji wpisu realizowanej przez wpis konstytutywny. Na s. 125 Doktorant twierdzi bowiem, że bez wątpienia większa ilość wpisów konstytutywnych dodatkowo wzmocniłaby system ksiąg wieczystych i przyczyniłaby się do większego bezpieczeństwa prawnego nieruchomości, gdy tymczasem w zakończeniu dochodzi do wniosku, że oba systemy, tj. wpisów deklaratoryjnych, który dominuje w Polsce i konstytutywnych prowadzą do tych samych rezultatów. Dlatego też dla bezpieczeństwa prawnego obrotu nieruchomościami nie wydaje się, aby wskazana była zmiana z systemu wpisów deklaratoryjnych na wpisy konstytutywne. Podkreśla przy tym, że polski system wydaje się prostszy i bardziej zrozumiały dla uczestników obrotu.

Analizując z kolei zasady ksiąg wieczystych słusznie zawęża pole rozważań do tych, które mają bezpośredni wpływ na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Koncentruje się zatem na zasadach ustrojowych i materialnoprawnych, związanych z jawnością i rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Omawia zasadę jawności materialnoprawnej, zasadę pierwszeństwa prawa wpisanego przed prawem niewpisanym i pierwszeństwa praw wpisanych. Dostrzega przy tym, że ustalenie pierwszeństwa praw wpisanych może nastręczać niekiedy trudności, zwłaszcza w razie złożenia wniosków o wpis jednocześnie albo gdy treść czynności prawnej zawarta w jednym dokumencie stanowi podstawę wpisania różnych praw, np. własności i hipoteki. Jak zauważa, jedną z przyczyn tych problemów jest uregulowanie zawarte w art. 29 k.w.h., który stanowi, że wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku. Tym niemniej zasadnie przyjmuje, że zasady te oraz domniemania związane z wpisem w księdze wieczystej przyczyniają się do wzmocnienia roli ochronnej księgi wieczystej, a za sprawą rękojni wiary publicznej ksiąg wieczystych stają się gwarantem bezpieczeństwa obrotu prawnego, chroniąc uczestników tego obrotu działających w dobrej wierze - w zaufaniu do treści księgi wieczystej - przed negatywnymi skutkami wpisów niezgodnych z rzeczywistym stanem prawnym (s. 138 -139).

Prawidłowe funkcjonowania ksiąg wieczystych wymaga odpowiedniej procedury, a w jej ramach określenia zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego. Uregulowanie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego powinno zatem gwarantować z jednej strony szybkie i sprawne ujawnianie w księgach wieczystych zmian w stanie prawnym nieruchomości, z drugiej zaś, aby wpisy dokonywane w księgach wieczystych odzwierciedlały rzeczywisty stan prawny. Zgodzić się należy z Doktorantem, że ustawowe uregulowanie tej kwestii w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. zawierające kognicję sądu wieczystoksięgowego do badania treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej nie jest zadowalające. Znajduje to wyraz w

trudnościach w stosowaniu tego przepisu oraz rozbieżności zapatrywań orzecznictwa i doktryny (s. 138). Ograniczenie przewidziane w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. niewątpliwie znacznie utrudnia sądowi wieczystoksięgowemu prawidłowe ustalenie stanu faktycznego, co w konsekwencji może prowadzić do dokonania wpisu w księdze wieczystej niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Jak trafnie zauważa Doktorant, ściśle stosowane art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., sprowadzałoby sąd wieczystoksięgowy wyłącznie do organu rejestrującego dokonane czynności prawne dotyczące nieruchomości (s. 139 i nast.). Dlatego też należy podzielić krytyczną ocenę wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 3.07.2007 r. SK 1/06 (OTK-A 2007, nr 7, poz. 73) jakoby sąd wieczystoksięgowy miał mieć na uwadze tylko i wyłącznie ujawnienie zmiany stanu prawnego kosztem jego prawdziwości (s. 154). Zgodzić się należy z Doktorantem, że sąd wieczysty powinien mieć możliwość dokonywania oceny skuteczności materialnoprawnej czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu. Kontrowersyjna jest także kwestia czy sąd wieczystoksięgowy w ramach przysługującej mu kognicji może, czy nawet powinien wziąć pod uwagę okoliczności znane mu z działalności urzędowej, które stanowią przeszkodę do dokonania wpisu. Stąd też trafne jest spostrzeżenie Doktoranta, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie stanowi kompleksowego określenia granic kognicji sądu wieczystoksięgowego, a jedynie punkt wyjścia do ich wyznaczenia (s. 14).

Zapewne z podanych wyżej przyczyn, Doktorant ujął kompleksowo kognicję sądu wieczystoksięgowego (pkt 2.4) w szerszym materiale normatywnym (uregulowań postępowania wieczystoksięgowego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece), "wychodząc" poza granice uregulowania zawartego w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. z uwzględnieniem dorobku orzecznictwa i poglądów doktryny w tej kwestii. Mając jednak na uwadze znacznie ograniczone możliwości badania przez sąd wieczystoksięgowy kwestii materialnoprawnych, doszedł do wniosku, że w razie jakiegokolwiek sporu co do prawa, które ma być ujawnione w księdze wieczystej albo gdy dołączone do wniosku dokumenty nie pozwalają na dokonanie prawidłowych ustaleń, sąd powinien odmówić dokonania wpisu, odsyłając uczestników na drogę procesu z art. 10 ust. 1 k.w.h., przy czym w przypadku ustalenia niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym powinien dokonać z urzędu wpisu ostrzeżenia na podstawie art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c.

Wyłania się jednak kwestia wzajemnego stosunku kognicji sądu w tych postępowaniach. Problematyce tej zostały poświęcone rozważania zawarte w rozdziale drugim pracy, pkt 2.5 (s. 155 i nast.). Nawiązując do wypowiedzi Trybunału Konstytucyjnego, orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz literatury Doktorant przyjmuje że postępowanie wieczystoksięgowe służy wprawdzie także ustalaniu stanu prawnego nieruchomości, ale w krótkim czasie i ujawnieniu go w księdze wieczystej bez rozstrzygnięcia sporu o prawo podlegające ujawnieniu. Stąd też rozstrzygnięcie co do wpisu sąd może oprzeć zasadniczo na dowodzie z księgi wieczystej i dołączonych do wniosku o wpis dokumentach, co nie pozwala na pełną ochronę praw jednostki w

tym postępowaniu. Dlatego też ustawodawca w sprawach bardziej skomplikowanych, w których konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego bez ograniczenia kognicji sądu przewidział w art. 10 ust. 1 k.w.h. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (s. 167). W związku z tym Doktorant opowiada się za poglądem, że postępowanie przewidziane w tym przepisie stanowi pewne dopełnienie postępowania wieczystoksięgowego, czyli dodatkowe zabezpieczenie dla uczestników obrotu prawnego (s.172, 182). Mówiąc inaczej, jeżeli nie da się ustalić zgodności stanu prawnego nieruchomości w uproszczonym postępowaniu wieczystoksięgowym, ustawodawca przewidział powództwo z art. 10 ust. 1 k.w.h., którego zakres zdaniem Doktoranta jest również ograniczony. Powództwo to nie może być jednak traktowane jako uniwersalny środek prawny służący ochronie wszelkich praw dotyczących nieruchomości (s. 170). Teza ta wydaje się jednak mało precyzyjna, gdyż postępowanie przewidziane w art. 10 ust. 2 k.w.h. w swej istocie nie ma na względzie spraw związanych z dokonywaniem wpisów w księdze wieczystej wynikających ze zmiany stanu, czemu służy postępowanie wieczystoksięgowe, lecz usunięcia niezgodności stanu prawnego w księdze wieczystej już ujawnionego. Stąd też powództwo z art. 10 ust. 1 k.w.h. dotyczy wpisu już istniejącego, a przy tym prawomocnego, chyba że z roszczeniem występuje osoba której prawo nie jest ujawnione w księdze wieczystej. Nie przysługuje natomiast z uwagi na zwrócenie, odrzucenie albo oddalenie wniosku o wpis, gdy nie zachodzi niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

W rozdziale trzecim Doktorant wyróżnił i poddał gruntownej analizie elementy kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym składające się na proces rozpatrywania sprawy o wpis. Mając na uwadze ustalenia dokonane w rozdziale drugim pkt 4 i 5 uczynił to w szerszym kontekście normatywnym niż art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., a zatem wziął pod uwagę uregulowania art. 626<sup>8</sup> § 2<sup>1</sup> i 3-5 k.p.c., dotyczące ksiąg wieczystych, postępowania wieczystoksięgowego oraz praktykę orzeczniczą, przede wszystkim Sądu Najwyższego i przeszkody do dokonania wpisu (s. 174). Pozostając w tych obszarach badawczych, wychodząc od regulacji z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poddał zatem analizie treść i formę wniosku wieczystoksięgowego, treść księgi wieczystej, formę i treść dokumentów stanowiących podstawę wpisu z punktu widzenia ważności i skuteczności czynności prawnej w nich zawartej.

Doktorant wyznaczając zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, wyraźnie ograniczonej w art. 626 § 2 k.p.c., nawiązał do zasady legalizmu materialnego, zgodnie z którą sąd powinien zbadać całokształt stanu faktycznego rozpatrywanej sprawy, aby ujawnienie zmiany stanu prawnego w księdze wieczystej nieruchomości było zgodne z prawdą. W związku z tym przyjął dwutorowość postępowania o ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, tj. w postępowaniu wieczystoksięgowym i w trybie art. 10 ust. 1 k.w.h.,

"stawiając" na pierwszym miejscu jednak postępowanie wieczystoksięgowe, gdyż jak już była mowa, uznał, że drugie z nich stanowi pewne dopełnienie pierwszego - służy załatwianiu tych spraw, które nie mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia przez sąd wieczystoksięgowy (s. 182). Precyzując natomiast zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego odwołał się do podstawy wpisu, podstawy rozstrzygnięcia wniosku o wpis oraz przeszkód do dokonania wpisu i skutków ich wystąpienia, nawiązując do uchwały Sądu Najwyższego z 25.02.2016 r., III CZP 86/15 (OSNC 2016, nr 7-8, poz. 81), która przesunęła zakres dowodzenia w postępowaniu wieczystoksięgowym w kierunku zasady legalizmu i prawdziwości wpisów (s. 177).

Rozważania dotyczące tej problematyki zawarte w pkt 3.2, stawiane tam tezy oraz ich argumentacja zasługują zasadniczo na akceptację. Wątpliwości nasuwa jedynie pogląd Doktoranta o niedopuszczalności wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków stanowiących przeszkodę do wpisu oraz braków w zakresie podstaw do wpisu w trybie art. 130 § 1, czy art. 208 § 1 pkt 5 k.p.c., zwłaszcza, jeżeli mają one charakter usuwalny (s. 187). Argumentacji do podważenia tej tezy dostarcza przede wszystkim przyjmowana na gruncie postępowania wieczystoksięgowego zasada legalizmu oraz funkcje pełnione przez księgi wieczyste i postępowanie wieczystoksięgowe, których nadrzędnym celem jest zgodność wpisów z rzeczywistym stanem prawnym i tym samym zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Nie można także zgodzić się z poglądem Doktoranta, że skuteczne uzupełnienie braków stanowiących przeszkodę do wpisu oraz braku podstaw do wpisu prowadzi do niemożliwości zaskarżenia wpisu dokonanego na podstawie wniosku uzupełnionego w tym trybie (s. 187, 214). Trudno dostrzec podstawę normatywną zarówno co do niedopuszczalności wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków, o których wyżej mowa, jak i do wniesienia środka zaskarżenia od wpisu w księdze wieczystej dokonanego na skutek uzupełnionego wniosku. Pogląd Doktoranta pozostaje bowiem nie tylko w sprzeczności z zapewnieniem zgodności wpisów w księdze wieczystej, a w konsekwencji bezpieczeństwa obrotu prawnego, lecz prowadzi do zbędnego mnożenia postępowań - wniosek musi być złożony ponownie oraz razi nadmiernym formalizmem.

Uwag krytycznych zasadniczo nie nasuwają dalsze rozważania zawarte w rozdziale drugim pkt 3.3, 3.4, oczywiście poza odnoszącymi się do zasygnalizowanej wyżej niedopuszczalnością wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków w postaci braków stanowiących przeszkodę do wpisu oraz braku podstaw do wpisu, czego skutkiem zdaniem Doktoranta powinno być oddalenie wniosku o wpis *a limine* (s. 214). Prawidłowe jest natomiast stanowisko Doktoranta, że złożenie wniosku przez wnioskodawcę innego niż wymieniony w art. 626<sup>4</sup> k.p.c. (notariusza, komornika, naczelnika urzędu skarbowego) z pominięciem urzędowego formularza, nieprawidłowo wypełnionego lub niezachowania innych wymagań formalnych uniemożliwiających nadanie mu dalszego biegu, stanowi przeszkodę do jego rozpoznania, nie stanowi natomiast prze-



szkody do dokonania wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. W takim przypadku ma zatem zastosowanie art. 130<sup>1</sup> w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., co oznacza że , jeżeli braki nie zostaną uzupełnione w wyznaczonym terminie, wniosek nie podlega oddaleniu na podstawie przywołanego wyżej 626<sup>9</sup> k.p.c., lecz zwróceniu przez przewodniczącego mocą zarządzenia (s. 197). Zgodzić się też należy z Doktorantem, że nie jest brakiem formalnym wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym zaniechanie wskazania przez wnioskodawcę nowego adresu osoby, która nie uczyniła zadość obowiązkowi z art. 626<sup>12</sup> k.p.c., gdyż w takim przypadku po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego wnioskodawcy do wskazania adresu tego uczestnika, sąd powinien dla niego ustanowić kuratora z urzędu na podstawie art. 510 § 2 k.p.c., a nie zawieszać postępowania.

Problemy w praktyce może nasuwać zakres badania przez sąd wieczystoksięgowy formy i treści dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej w związku z przesunięciem w orzecznictwie sądowym (m.in. uchwała SN z 25.02.2016 r.) i akceptowanym w doktrynie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego w kierunku zasady legalizmu i dążenia do osiągnięcia prawdziwości wpisów w księgach wieczystych. Mając na uwadze powyższą okoliczność, Doktorant określił zakres badania formy i treści poszczególnych dokumentów przez sąd wieczystoksięgowy, mogących stanowić podstawę wpisu na podstawie dostępnych mu środków dowodowych z uwzględnieniem faktów znanych urzędowo. Z prowadzonych rozważań wynika, że tylko dokumenty odpowiadające wymaganej formie i o właściwej treści mogą stanowić podstawę wpisu. W związku z tym dopuścił nawet incydentalną kontrolę przez sąd wieczystoksięgowy prawomocnych orzeczeń sądowych i ostatecznych decyzji administracyjnych celem ustalenia czy zmiana stanu prawnego miała miejsce, oraz czy podstawa tej zmiany jest wystarczająca pod względem formy i treści do dokonania wpisu zaszłej zmiany w księdze wieczystej (s. 244). W razie uchybień co do formy, wątpliwości co do treści czynności prawnej zawartej w dokumencie mającym stanowić podstawę wpisu albo sporu co do prawa, sąd powinien wniosek o dokonanie wpisu oddalić. W tym przedmiocie należy podzielić większość tez doktoranta i ich przekonującą argumentację. Niejasna w tym względzie jest jednak wypowiedź na s. 217-218 dotycząca aktu notarialnego. Doktorant przyjmuje bowiem, że w razie wątpliwości co do prawdziwości danych w nim zawartych, sąd może jedynie zawiadomić organy ścigania pod zarzutem poświadczenia nieprawdy lub sfałszowania dokumentu urzędowego. Sąd wieczystoksięgowy powinien natomiast oddalić wniosek jedynie wtedy, gdy ze względu na fakty znane z urzędu potraktuje te uchybienia jako przeszkody do dokonania wpisu. Nie widzieć czemu według Doktoranta sąd powinien oddalić wniosek o wpis tylko w przypadku, gdy powziął wątpliwości co do prawdziwość danych zawartych w akcie z urzędu. Wydaje się, że powinien to uczynić (wniosek oddalić) w każdym przypadku wątpliwości co do prawdziwość danych zawartych w akcie, niezależnie od

źródła, z którego powziął wiadomość w tym przedmiocie, chociaż możliwość powzięcia wiadomości z innych źródeł jest znacznie ograniczona ze względu na niejawną postępowania wieczystoksięgowego, ale nie jest wykluczona.

W rozdziale czwartym Doktorant przedstawił aspekty proceduralne związane z kognicją sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, które wpływają na jego szybkość, sprawność oraz prawdziwość wpisów w księdze wieczystej. Mówiąc inaczej - prezentuje kognicję sądu wieczystoksięgowego w ujęciu dynamicznym, czyli w ramach toczącego się postępowania, w przeciwieństwie do ujęcia w rozdziale trzecim, które można określić jako statyczne. W związku z tym, można z pewnym uproszczeniem stwierdzić, że w rozdziale czwartym Doktorant zaprezentował funkcjonowanie elementów kognicji w toczącym się postępowaniu wieczystoksięgowym. Z oczywistych względów, w pierwszej kolejności, w interesujący sposób przedstawił problem stosowania w tym postępowaniu art. 316 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Ukazał to na podstawie orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz wypowiedzi przedstawicieli doktryny, dochodząc w następstwie przeprowadzonych rozważań do trafnego wniosku, że nie może zostać przyjęte stanowisko opowiadające się za stosowaniem art. 316 § 1 k.p.c., jak również wykluczające taką możliwość. Uzasadniony jest zatem pogląd Doktoranta, że sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej powinien brać pod uwagę zasadniczo stan z chwili jego złożenia, nie może jednak pomijać materiału dowodowego zebranego w toku całego postępowania, nie wyłączając postępowania apelacyjnego. Sąd wieczystoksięgowy powinien więc w pierwszej kolejności ustalić czy w chwili złożenia wniosku o wpis istniała podstawa do jego dokonania, a następnie, czy po złożeniu wniosku nie ujawniły się lub nie powstały okoliczności stanowiące przeszkodę do dokonania wpisu (s. 264 i nast.). Jak stwierdził w innym miejscu (s. 248), sąd wieczystoksięgowy nie może bowiem ignorować znanych mu informacji, które wyraźnie wskazują, że dokonany przez niego wpis byłby niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Wątpliwości może nasuwać jedynie wypowiedź na s. 256 odnośnie wyłączenia przez art. 626<sup>1</sup> § 3 k.p.c. stosowania art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. o zawieszeniu postępowania wieczystoksięgowego w razie śmierci, pozbawienia lub ograniczenia uczestnika w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych. Przyjęcie takiego zapatrywania prowadzi bowiem do pozbawienia spadkobierców zmarłego oraz uczestnika, który został pozbawiony lub ograniczony w możliwości rozporządzania prawem albo w zdolności do czynności prawnych możliwości ochrony jego praw w tym postępowaniu. Na marginesie wypada zauważyć, że osoby te nie w każdym przypadku będą mogły skorzystać z powództwa z art. 10 ust. 1 k.w.h.

Nie mniej istotnym aspektem proceduralnym kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym niż stosowanie art. 316 § 1 k.p.c. jest badanie kolejności wniosków o wpis, która jeszcze do niedawna budziła poważne rozbieżności zapatrywań tak w orzecznictwie Sądu Najwyższego,

jak i w doktrynie. Jak wskazuje Doktorant było to po części spowodowane wadliwą praktyką sądów nierespektujących powinność wpisywania wniosków w kolejności wpływów i w takiej kolejności ich rozpoznawania (s. 283). Skutki zaś tej praktyki niejednokrotnie przesądzały nie tylko o kolejności wpisanych praw, ale również o możliwości wpisania prawa, a ściślej o niewpisaniu prawa do księgi wieczystej, mimo że wniosek o jego wpis wpłynął do sądu wieczystoksięgowego wcześniej niż wniosek, na podstawie którego został dokonany wpis. Ostatecznie kwestia ta została przesądzona uchwałą Sądu Najwyższego z 16.12.2009 r., III CZP 80/09 (OSNC 2010, nr 6, poz. 84) na korzyść rozpatrywania wniosków w kolejności wpływu, co koresponduje z uregulowaniem art. 29 k.w.h. o wstecznej mocy wiążącej wniosku o dokonane wpisu od chwili złożenia oraz zasadą orzekania według stanu z chwili złożenia wniosku. Zaznaczmy, że nie wyklucza to obowiązku uwzględnienia przez sąd wieczystoksięgowy okoliczności stanowiącej przeszkodę do dokonania wpisu dotyczącej danego wniosku, ale nie wynikającej z uwzględnienia wniosku późniejszego.

Nie sposób kwestionować stanowiska Doktoranta, że sąd wieczystoksięgowy rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej powinien co do zasady ograniczać się do badania treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej, co nie stoi jednak na przeszkodzie uwzględnienia faktów znanych mu z działalności urzędowej. Mogą to być zdarzenia stanowiące przeszkodę do dokonania wpisu, którego dokonanie w świetle stanu faktycznego wynikającego z treści wniosku, dołączonych do niego dokumentów i treści księgi wieczystej jest dopuszczalne. Sąd wieczystoksięgowy ze względu na funkcję ksiąg wieczystych, jak i postępowania wieczystoksięgowego nie może bowiem dokonać świadomie wpisu niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym. Na akceptację zasługuje także stanowisko doktoranta, że fakty znane sądowi z urzędu same nie mogą stanowić podstawy wpisu, jak również sąd nie ma obowiązku poszukiwania z urzędu faktów uzasadniających dokonanie wpisu, chociażby w toku postępowania wieczystego ustalił niezgodność stanu faktycznego z rzeczywistym stanem prawnym. W takim przypadku usunięcie niezgodności może nastąpić zasadniczo w trybie powództwa z art. 10 ust. 3 k.w.h., natomiast sąd wieczystoksięgowy powinien dokonać wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 626<sup>13</sup> § 1 k.p.c. Nie można jednak wykluczyć, że zdarzenia o których mowa, w razie wątpliwości co do dokonania wpisu wyłaniających się na podstawie materiału dowodowego, o jakim mowa w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. mogą przesądzić o jego dokonaniu. Mogą więc wspierać ustalenia dokonane zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., ale nie zstępować ich.

Nie podlega kwestionowaniu przewidziane w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. badanie przez sąd wieczystoksięgowy formy i treści dokumentów dołączonych do wniosku mających stanowić podstawę

wpisu prawa w księdze wieczystej, tym samym skuteczności zdarzeń określonych w dokumencie uzasadniających dokonanie wpisu. Autor mając na względzie ograniczenia sądu wieczystoksięgowego w zakresie postępowania dowodowego, prawidłowo określił granice badania skuteczności i ważności czynności prawnej. Prawidłowe jest również przyjęcie możliwości dokonywania przez sąd wieczystoksięgowy wykładni czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, chociaż jak trafnie zauważa Doktorant możliwości sądu w tym zakresie są bardzo ograniczone, skutkiem czego w praktyce wykładni podlegają zasadniczo oświadczenia woli wyrażone w dokumentach stanowiących podstawę wpisu.

Lektura pracy wskazuje, że Doktorant w pełni zrealizował cele postawione na wstępie rozprawy. Także zasadnicze tezy pracy zostały prawidłowo przedstawione i uargumentowane. Zgłaszane zastrzeżenia nie wpływają na ogólnie pozytywną ocenę strony merytorycznej pracy, przy czym niektóre z nich stanowią wyraz osobistych zapatrywań recenzenta, mają więc w istocie charakter polemiczny.

## **5. Warsztat naukowy i strona formalna pracy**

Doktorant zastosował różne metody badawcze: dogmatyczną, funkcjonalną, komparatystyczno-funkcjonalną, w mniejszym stopniu historyczną, z uwzględnieniem systemu francuskiego obowiązującego w Królestwie Polskim po roku 1818 oraz państw zaborczych - niemieckiego i austriackiego. Na kilka zdań wyjaśnienia zasługuje metoda komparatystyczno-funkcjonalna. Autor odnosi się zasadniczo do systemów prawa niemieckiego, austriackiego i szwajcarskiego. Wybór tych systemów prawnych należy uznać za właściwy. Odwołanie do obcych systemów prawnych dotyczących systemu ksiąg wieczystych nie ma jednak charakteru sprawozdawczego (opisowego), lecz służy do oceny rozwiązań przyjętych w polskim systemie ksiąg wieczystych w konfrontacji z rozwiązaniami przyjętymi w tych systemach. Sąd też uwagi prawoporównawcze są zamieszczone na końcu poszczególnych podrozdziałów w takim zakresie, w jakim dotyczą problematyki tego podrozdziału. Można więc powiedzieć, że jest to już wyższy stopień badań komparatystycznych, niż zwykły opis obcych uregulowań bez odniesienia do prawa polskiego.

Nie można też mieć zasadniczo zastrzeżeń do sposobu prowadzenia analiz dogmatycznych i opracowania ich wyników. Doktorant formułuje problem badawczy we wstępie każdego rozdziału, natomiast tezę będącą wynikiem prowadzonych badań we wnioskach końcowych podrozdziału oraz zbiorczo w podsumowaniu rozdziału. Można więc uznać, że rozważania są prowadzone prawidłowo, aczkolwiek niekiedy zdarzają się powtórzenia, których można było uniknąć bez szkody dla wartości pracy. Można je odnotować w szczególności w rozdziale czwartym w odniesieniu do treści rozdziału trzeciego. Także niektóre uwagi merytoryczne zawarte w przypisach, dla czytelności rozważań powinny być zamieszczone w tekście rozprawy, jak chociażby w

przypisie 850 na s. 93, 861 na s. 195, czy 1202 na s. 265. Na uwagę zasługuje szerokie wykorzystanie dorobku orzecznictwa i literatury w tym także obcej.

Także strona formalna pracy nie nasuwa zasadniczych zastrzeżeń. Praca jest napisana jest językiem poprawnym pod względem stylistycznym i gramatycznym, zasadniczo nie zawiera tzw. "literówek", potknięcia stylistyczne zdarzają się wyjątkowo. Przypisy poprawne pod względem formalnym, chociaż niekiedy zbędnie jest wymieniana zbyt duża liczba pozycji orzecznictwa lub literatury zawierających tę samą treść, przez co niektóre z nich są bez wyraźniej potrzeby nadmiernie rozbudowane .

## **6. Konkluzja**

Przedłożona do recenzji rozprawa doktorska mgr Emila Kowalika stanowi oryginalne rozwiązanie problemu badawczego, potwierdza ogólną wiedzę teoretyczną z zakresu nauk prawnych oraz umiejętność samodzielnego prowadzenia badań naukowych i prezentacji ich wyników. Praca spełnia zatem kryteria określone w art. 13 ust. 1 ustawy z 14.06. 2003 r. o stopniach naukowych i tytule naukowym i oraz o stopniach i tytule w zakresie sztuki (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1789). W związku z powyższym wnoszę o dopuszczenie mgra Emila Kowalika do dalszych etapów postępowania w przewodzie doktorskim.

