**Mgr Emil Kowalik**

**Zakres kognicji sądu w postepowaniu wieczystoksięgowym**

**Streszczenie**

Obrót nieruchomościami pełni niezwykle istotną rolę w gospodarce wolnorynkowej z uwagi na znaczenie nieruchomości dla prawidłowego funkcjonowania organizmu państwowego. To, w jakim stopniu rola ta jest należycie wypełniana, zależy od pewności i bezpieczeństwa tego obrotu. Można powiedzieć, że regulacja prawna obrotu nieruchomościami musi uwzględniać i chronić interesy stron, uprawnionych osób trzecich, a także państwa i społeczeństwa. Państwo odgrywa tutaj kluczową rolę, gdyż to do niego należy stworzenie odpowiednich warunków instytucjonalnych i prawnych dla zapewnienia bezpieczeństwa obrotu. Prawo własności, w tym własności nieruchomości, jest jedną z najważniejszych wartości, stąd też ciężar zapewnienia jego ochrony spoczywa
na instytucjach państwowych. Środkiem realizacji tej ochrony jest z jednej strony odpowiednio stworzony system rejestracji nieruchomości oraz czynności z nimi związanych. Z drugiej zaś odpowiednio ukształtowane postępowanie sądowe oraz wyznaczony zakres kognicji sądu w tym postępowaniu gwarantujący sprawne i szybkie ujawnienie zmiany stanu prawnego nieruchomości oraz dbałość, by stan prawny ujawniony w księdze wieczystej,
był zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Celem zagwarantowania bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami ustawodawca przewidział instytucję ksiąg wieczystych, z natury rzeczy związaną z nieruchomościami
ze względu na zasady jej organizacji i funkcjonowania. Księgi wieczyste zapewniają powszechny dostęp do wiedzy na temat nieruchomości oraz pozwalają uczestnikom obrotu
w sposób bezpieczny dokonywać transakcji obejmujących prawa do nich. Księgi wieczyste zawierają podstawową informację o nieruchomości i jej stanie prawnym pozwalającym
na określenie osoby właściciela i osób posiadających prawa do nieruchomości. Zmianę stanu prawnego nieruchomości ujawnia się poprzez wpis, którego dokonuje się co do zasady
na wniosek i jedynie w oparciu o dołączone do wniosku dokumenty. Sąd wieczystoksięgowy zasadniczo nie może odmówić wpisu w księdze wieczystej, jeśli zmiana stanu prawnego nieruchomości wynika z treści złożonego wniosku i dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. Taka konstrukcja służy maksymalnemu uproszczeniu postępowania wieczystoksięgowego, przy jednoczesnym zapewnieniu maksimum ochrony
dla uczestników obrotu prawnego nieruchomościami.

Nawet najlepiej skonstruowany system ksiąg wieczystych nie mógłby należycie funkcjonować bez odpowiedniego uregulowania zasad rządzących dokonywaniem wpisów w księdze wieczystej. Należy zwrócić uwagę na szczególną rolę postępowania wieczystoksięgowego, która determinuje odpowiednie skonstruowanie procesu zmierzającego poprzez wpis w księdze wieczystej do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości. Postępowanie wieczystoksięgowe powinno uwzględniać w swej konstrukcji dwa wydawałoby się niedające się pogodzić interesy. Z jednej strony - efektywność i szybkość ujawnienia zmian stanu prawnego nieruchomości, które to ma istotne znaczenie dla zabezpieczenia obrotu prawnego nieruchomościami. Z drugiej - jest to dążenie do sytuacji, w której stan prawny ujawniony w księdze wieczystej w sposób możliwie najwierniejszy przedstawia rzeczywisty stan prawny nieruchomości. Konstrukcja postępowania wieczystoksięgowego musi stanowić swoisty balans pomiędzy szybkością postępowania a dbałością o prawdziwość wpisów dokonywanych w księgach wieczystych, a mechanizmy pozwalające na uzyskanie tego balansu i ich konstrukcja stanowią przedmiot badań niniejszej sprawy doktorskiej.

Mając na uwadze cel stawiany przed księgami wieczystymi i postępowaniem wieczystoksięgowym, jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, kluczowe staje się zagadnienie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego. Wskazanie granic kognicji sądu w postępowaniu o wpis stanowi istotny problem, a jednocześnie wyzwanie dla odpowiedniego poznania ksiąg wieczystych i samego postępowania. Celem badawczym rozprawy doktorskiej jest przedstawienie wpływu zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami. Istotne staje się więc wyznaczenie ram kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz wykazanie, że jej ograniczenie ma wpływ na szybkość
i sprawność procesu o wpis w księdze wieczystej, co bezpośrednio wpływa na ochronę praw
uczestników obrotu nieruchomościami.

Praca została podzielona na cztery rozdziały. Rozdział pierwszy poświęcony jest przede wszystkim zagadnieniu bezpieczeństwa prawnego i bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. W drugim rozdziale wskazane zostały podstawowe instytucje ksiąg wieczystych oraz zasady ustrojowe i materialnoprawne ksiąg wieczystych istotne z punktu widzenia omawianego zagadnienia. Rozdział trzeci przedstawia pojęcie kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz omawia proces dochodzenia sądu do ujawnienia zmiany stanu prawnego nieruchomości. Oprócz badania dokumentów stanowiących podstawę wpisu, wniosku oraz treści księgi wieczystej sąd wieczystoksięgowy musi mieć na uwadze również przeszkody do jego dokonania, w tym te znane sądowi urzędowo. Czwarty rozdział poświęcony jest aspektom proceduralnym związanym z kognicją sądu wieczystoksięgowego, które to stanowią o odmienności tego postępowania i mają istotny wpływ na jego szybkość
i sprawność.

Badania wykazały, że przyjęty przez polskiego ustawodawcę model kognicji sądu wieczystoksięgowego, z uwzględnieniem jego ostatecznego ukształtowania w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jest optymalny, a zastosowane rozwiązania legislacyjne oraz techniczne związane z prowadzeniem ksiąg wieczystych i samym postępowaniem wieczystoksięgowym kompleksowo wspierają obrót prawny nieruchomości i zapewniają bezpieczeństwo jego uczestnikom. Należy podkreślić, że istotnym elementem systemu ksiąg wieczystych jest odpowiednio ukształtowany zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. To od niego zależy czy sąd wieczystoksięgowy będzie działał sprawnie i szybko, ujawniając zmiany stanu prawnego nieruchomości, czy też przy jej znacznym rozszerzeniu dokonywał wnikliwej analizy stanu prawnego nieruchomości kosztem szybkości i sprawności samego postępowania. Ograniczenie kognicji sądu wieczystoksięgowego sprawia mianowicie,
że w stosunkowo łatwy sposób wnioskodawca w oparciu o dokumenty stanowiące podstawę wpisu może ujawnić w księdze wieczystej aktualny stan prawny nieruchomości. Zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego poprzez jej znaczne ograniczenie stanowi zatem gwarancję bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami, gdyż bezpośrednio wpływa na szybkość ujawniania poprzez wpis w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości. Niemniej na gruncie poczynionych badań należy zwrócić uwagę, że jej ograniczenie
nie ma charakteru bezwarunkowego i w pewnych sytuacjach podlega ona pewnym modyfikacjom.

Podstawową rolą sądów jest sprawowanie wymiaru sprawiedliwości. Powierzono im jednak również udzielanie ochrony prawnej, niebędącej wymierzaniem sprawiedliwości. Postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem o charakterze rejestrowym zleconym sądom. Należy do drugiej grupy spraw znajdujących się w kognicji sądów, a mianowicie spraw z zakresu ochrony prawnej. Sąd wieczystoksięgowy nie rozstrzyga konfliktów prawnych, a jedynie bada istnienie prawa, które ma być ujawnione lub wykreślone z księgi wieczystej. Poczynione badania wskazują, że sąd wieczystoksięgowy nie jest uprawniony
do rozpatrywania sporów o prawo podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej i nie ma ku temu stworzonych instrumentów prawnych. Wobec tego postępowanie wieczystoksięgowe,
w tym kognicja sądu wieczystoksięgowego, zostało ukształtowane jako sprawna konstrukcja
do szybkiego rozpatrywania dużej liczby spraw o podobnym charakterze, gdzie, co do zasady, nie dochodzi do sporu i nie ma potrzeby orzekania o prawach i wolnościach jednostek. To zaś powoduje, że z punktu widzenia ochrony obrotu prawnego nieruchomościami obok ustalenia stanu prawnego nieruchomości niezwykle istotne jest zapewnienie możliwości sprawnego
i szybkiego ujawnienia w księdze wieczystej zmiany jej stanu prawnego. Środkiem realizacji tych celów jest odpowiednie ukształtowanie podstawy wpisu oraz odpowiednie dopasowanie do niego zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego.

Wyjaśnienie granic kognicji sądu w postępowaniu o wpis stanowi istotny problem a jednocześnie wyzwanie dla odpowiedniego zrozumienia ksiąg wieczystych i samego postępowania. Okazuje się, że literalne brzmienie art. 6268 § 2 K.p.c. nie stanowi kompleksowego określenia zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego, a jedynie punkt wyjścia dla ich wyznaczenia. Stwierdzenie, że sąd wieczystoksięgowy ogranicza się jedynie do badania treści i formy wniosku i dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej nie jest odpowiedzią na wszystkie stawiane przez doktrynę i judykaturę pytania.

Sąd wieczystoksięgowy przy ustalaniu stanu prawnego nieruchomości ma spełniać określone zadania, wśród których szybkość postępowania jest jedynie jednym z celów realizowanym przed sądem wieczystoksięgowym. Zgodnie z zasadą legalizmu istotne jest również, aby wpisy w księdze wieczystej odzwierciedlały stan prawny nieruchomości zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Stąd też oprócz typowego badania formalnego dokumentów stanowiących podstawę wpisu w księdze wieczystej sąd wieczystoksięgowy, oczywiście uwzględniając specyfikę postępowania, ocenia również treść dokumentu. Dzięki temu sąd wieczystoksięgowy oprócz funkcji typowo ewidencyjno-rejestracyjnej czynnie bierze udział w ocenie prawotwórczych skutków czynności prawnych.

 Prawidłowe wyznaczenie zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego oprócz badania kwestii materialnoprawnych związanych z podstawami wpisu musi uwzględniać także analizę jej aspektów proceduralnych. Postępowanie wieczystoksięgowe dzięki swym odmiennościom proceduralnym pozwala w sposób pełny realizować cele przed nim stawiane. Wobec tego obowiązująca w postępowaniu wieczystoksięgowym zasada wprowadzająca za podstawę wpisu stan z chwili złożenia wniosku oraz rozpatrywanie, co do zasady, przez sąd wieczystoksięgowy wniosków według kolejności ich wpływu ma na celu przyspieszenie postępowania. Jednocześnie daje osobom zainteresowanym jasny sygnał, że jeśli w momencie złożenia wniosku istnieje podstawa do jego dokonania i brak jest znanych sądowi przeszkód do dokonania wpisu, to sąd wieczystoksięgowy ujawni zmianę stanu prawnego nieruchomości.

Istotnym uzupełnieniem dwóch powyższych zasad proceduralnych jest obowiązek uwzględniania przez sąd wieczystoksięgowy faktów notoryjnych, jako okoliczności stanowiących podstawę oddalenia wniosku o wpis. Co za tym idzie, sąd wieczystoksięgowy ponosi również odpowiedzialność za prawdziwość i zgodność z prawem wpisów dokonywanych w księdze wieczystej przy zachowaniu jednoczesnego ograniczonego badania podstaw wpisu w oparciu o środki przewidziane w art. 6268 § 2 K.p.c. Ograniczona kognicja sądu uniemożliwia jednak sądowi wieczystoksięgowemu dokonywanie własnych ustaleń i badań w znaczeniu pozytywnym jako podstaw wpisu w księdze wieczystej. Sąd, w oparciu o wiedzę zdobytą w inny sposób niż zbadanie treści i formy wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treści księgi wieczystej nie może samodzielnie dokonać wpisu w księdze wieczystej. Tak zawężona kognicja sądu wieczystoksięgowego sprawia, że sąd w sposób szybki i prosty ujawni w księdze wieczystej zmianę stanu prawnego nieruchomości
lub też odmówi uwzględnienia wniosku wieczystoksięgowego.

Przeprowadzone badania zakresu i przesłanek działania instytucji ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego oraz wpływu kognicji sądu wieczystoksięgowego
na zapewnienie bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami pozwoliło przejść
do ostatniego etapu pracy badawczej - oceny obecnie obowiązującej regulacji prawnej
w zakresie kognicji sądu wieczystoksięgowego oraz jej wpływu na szybkość i sprawność postępowania wieczystoksięgowego. Pozwalają one na wniosek, że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego jest kompromisem pomiędzy zapewnieniem szybkości i sprawności postępowania wieczystoksięgowego– z jednej strony, a prawdziwością wpisów w księdze wieczystej – z drugiej. Jest to kompromis udany, ponieważ ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego w kształcie przyjętym w prawie polskim odgrywa kluczową rolę
dla stabilności i bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami w Polsce. Jednocześnie wszelkie propozycje zmierzające do jej poszerzania w świetle poczynionych badań uznać należy za szkodzące i mogące mieć negatywny wpływ na szybkość i sprawność przeprowadzonego postępowania o wpis w księdze wieczystej. Jej ustawowe ograniczenie ma na celu usprawnienie postępowania wieczystoksięgowego poprzez umożliwienie sądowi wieczystoksięgowemu dokonania w stosunkowo szybki i prosty sposób ujawnienia w księdze wieczystej aktualnego stanu prawnego nieruchomości. Jednocześnie odmienności proceduralne postępowania wieczystoksięgowego zabezpieczają uczestników obrotu prawnego nieruchomościami przed ewentualnymi konsekwencjami błędnych wpisów
w księdze wieczystej. Uznać należy, że sąd wieczystoksięgowy dysponuje niezbędnymi instrumentami prawnymi do ustalenia czy na podstawie dostępnego w postępowaniu wieczystoksięgowym materiału dowodowego nastąpiła zmiana stanu prawnego nieruchomości oraz czy nie istnieją znane mu przeszkody do jej ujawnienia w księdze wieczystej. Stąd też uzasadniona jest teza, że przedstawiona w rozprawie ograniczona kognicja sądu wieczystoksięgowego stanowi rzeczywistą gwarancję bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami.