

PRACTICA

Irena Bochniak¹

Funkcjonowanie wydziału ksiąg wieczystych i zarządzanie nim (wybrane zagadnienia) – specyfika wydziału działającego w dużym mieście

Streszczenie

Wydział ksiąg wieczystych jest jednym z wydziałów sądu rejonowego, ma jednak swoją specyfikę wyróżniającą go spośród innych wydziałów sądu. Specyfika ta wynika z rodzaju rozpoznawanych spraw i ich liczby. W związku z tą specyfiką pojawiają się również problemy wynikające z zarządzania takim wydziałem, nieznane w innych wydziałach sądu. Dodatkowe problemy w zarządzaniu wydziałem pojawiają się w przypadku dużych wydziałów obejmujących swoją właściwością obszary dużych miast. W artykule przedstawiono wybrane problemy i próbę ich praktycznego rozwiązania, a także szczególną rolę przewodniczącego wydziału i prezesa sądu w znalezieniu i zastosowaniu odpowiednich rozwiązań służących sprawnej pracy wydziału ksiąg wieczystych.

Słowa kluczowe

Księgi wieczyste, akty notarialne, notariusze, kolejność rozpoznania wniosków, wpis, nabycie własności, hipoteka, organizacja pracy.

Wśród wydziałów, które mogą być tworzone w sądach rejonowych, znajdują się między innymi wydziały ksiąg wieczystych, zajmujące się prowa-

¹ Irena Bochniak, sędzia Sądu Rejonowego dla Krakowa–Podgórze w Krakowie i wiceprezes Sądu Okręgowego w Krakowie.

dzeniem ksiąg wieczystych². Aby zrozumieć sposób działania takiego wydziału i jego rolę, a w dalszej kolejności problemy praktyczne związane z jego organizacją i funkcjonowaniem, trzeba zdać sobie sprawę ze skali działania wydziałów ksiąg wieczystych, szczególnie funkcjonujących w dużych miastach i spróbować porównać skalę jego działania do innych wydziałów sądu rejonowego. Dla przykładu można przywołać przybliżone dane dotyczące jednego z sądów działających w Krakowie. Cały roczny wpływ spraw tego sądu w 2021 roku wynosił około 208 tysięcy spraw, wpływ spraw do wydziału ksiąg wieczystych wynosił prawie 176 tysięcy spraw, a wpływ spraw do pozostałych wydziałów łącznie (karne, cywilne, rodzinne i nieletnich) wynosił około 32 tysiące spraw. Oznacza to więc, że około 85% wpływu spraw całego sądu stanowiły sprawy wpływające do wydziału ksiąg wieczystych.

Pierwszy wniosek wypływający z tych danych jest więc taki, że większość obywateli mających styczność z sądem w ogóle, miała styczność właśnie z wydziałem ksiąg wieczystych. Nie pomniejszając w żaden sposób wagi i znaczenia pozostałych wydziałów funkcjonujących w sądach, można powiedzieć, że człowiek, który nie popełnił przestępstwa ani wykroczenia, ani też nie był jego ofiarą, przez całe swoje życie może nigdy nie zetknąć się z wydziałem karnym sądu. Podobnie rzecz się ma z wydziałem rodzinnym i nieletnich, z którym można się nigdy nie zetknąć, jeżeli w życiu człowieka i jego rodziny nie wystąpią problemy wymagające rozstrzygnięcia sprawy w takim wydziale – problemy rozstrzygane w tym wydziale należą często do bardzo trudnych. Większe prawdopodobieństwo jego styczności z sądem dotyczy wydziału cywilnego, chociażby ze względu na konieczność uregulowania kwestii dziedziczenia i wydania przez sąd postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ale i w tej sprawie nie jest to obecnie niezbędne ze względu na możliwość sporządzenia aktu poświadczenia dziedziczenia przez notariusza³. Natomiast z wydziałem ksiąg wieczystych będzie miał styczność każdy, kto nabeździe własność nieruchomości czy to w drodze umowy, czy to w wyniku nabycia tej własności przez dziedziczenie, bądź będzie uprawnionym z tytułu prawa podlegającego wpisowi w księdze wieczystej.

Konsekwencją tego, że większość obywateli mających styczność z sądem w ogóle, ma styczność właśnie z wydziałem ksiąg wieczystych, będzie tworzenie w społeczeństwie obrazu działania sądów w dużej mierze na podstawie działania tego wydziału. Sprawne działanie wydziału ksiąg

² Artykuł 12 ustawy z dnia 27 lipca 2001 r. Prawo o ustroju sądów powszechnych (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 2072, ze zm.) – w tekście u.s.p.

³ Możliwość taką wprowadziła ustawa z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 181, poz. 1287).

wieczystych jest więc ważne nie tylko ze względu na konieczność sprawnego rozpoznawania spraw wpływających do wydziału, ale pośrednio także dlatego, że tworzy obraz sądów jako całości. Czy będzie to obraz pozytywny czy negatywny, zależy więc także od tego, jak ten wydział działa. Oczywiście trzeba mieć na uwadze również względy decydujące o odbiorze sądu, wspólne dla wszystkich rodzajów wydziałów – to czy obywatel sprawę przegrywa, czy wygrywa, w sposób nieunikniony wpływa na to, jakie jest jego postrzeganie sądu. Prowadzenie w wydziale ksiąg wieczystych postępowań w oparciu o przepisy o postępowaniu nieprocesowym (kiedyś nazywanym niespornym⁴) wcale nie oznacza, że postępowania te nie są sporne. Nawet sprawy o wpis własności, które mogłoby się wydawać oczywiste, bo wynikające w większości z dobrowolnie zawartych umów, często rodzą spory między uczestnikami postępowania. Istnieją jednak kategorie wpisów, które ze swej istoty spór między uczestnikami wywołują, jak choćby dokonywanie wpisu hipoteki przymusowej na wniosek wierzyciela w księdze wieczystej stanowiącej własność dłużnika. Tak więc i w pewnej liczbie spraw wieczystoksięgowych jedni uczestnicy postępowania będą przegrywającymi, a inni wygrywającymi, co w nieunikniony sposób wpłynie na ich odbiór działania wydziału.

Sprawne działanie wydziału ksiąg wieczystych i sprawne rozpoznawanie wniosków o wpis jest bardzo ważne dla sprawności obrotu gospodarczego, który w przypadku niedokonywania wpisów w księgach wieczystych w rozsądnym czasie, może ulec zwolnieniu, a nawet zablokowaniu, ze względu np. na niemożność dokonywania kolejnych transakcji bez wykazania stanu prawnego nieruchomości treścią wpisów w księdze wieczystej⁵.

Szczególnie dotkliwe konsekwencje finansowe dla obywateli (opłacanie podwyższonego oprocentowania kredytów) mogą występować w przypadku długiego okresu oczekiwania na wpis hipoteki umownej na rzecz banku, zabezpieczającej kredyt hipoteczny udzielony na zakup nieruchomości (mieszkania czy domu). Konsekwencje te mogą zostać częściowo wyeliminowane przez rozwiązania, które weszły w życie z dniem 17 września 2022 r., zakładające zwrot dodatkowych kosztów kredytu hipotecznego konsumentowi lub zaliczeniu na poczet spłaty kredytu hipotecznego po dokonaniu wpisu hipoteki stanowiącej zabezpieczenie kredytu⁶.

⁴ Na przykład w Kodeksie postępowania niespornego – dekret z dnia 18 lipca 1945 r. (Dz. U. Nr 27, poz. 169).

⁵ Zasada jawności materialnej – art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1728 (w tekście u.k.w.h.): Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

⁶ Ustawa z dnia 5 sierpnia 2022 r. o zmianie ustawy o kredycie hipotecznym oraz o nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami oraz ustawy o zmianie ustawy

Niezależnie od przyjętych w tej ustawie korzystnych rozwiązań, konsekwencje finansowe dla obywatela będą tym mniejsze, im krótszy będzie okres oczekiwania na wpis hipoteki, gdyż tym mniejsze dodatkowe koszty zostaną przez niego (nawet tymczasowo) wyłożone do czasu wpisu hipoteki.

Rozpoznawanie wniosków o wpis jest podstawowym zadaniem wydziału ksiąg wieczystych, chociaż powierzono mu również zadania inne. Przykładem takiego działania jest wydawanie wypisów aktów notarialnych na podstawie oryginałów przekazanych na przechowanie przez notariuszy. Obecnie obowiązujące przepisy przewidują, że notariusz w razie zaprzestania prowadzenia kancelarii notarialnej przekazuje akty notarialne⁷ do archiwum ksiąg wieczystych sądu rejonowego właściwego ze względu na siedzibę kancelarii. Dodatkowo notariusz prowadzący na bieżąco kancelarię notarialną przekazuje takie oryginały aktów do archiwum ksiąg wieczystych po 10 latach, a u siebie przechowuje akty jedynie z okresu ostatnich 10 lat. Po przekazaniu oryginału aktu do sądu rejonowego strona umowy chcąc uzyskać wypis aktu notarialnego, musi się z tym zwrócić właśnie do wydziału ksiąg wieczystych, który wydaje wypis, działając wówczas nie jak sąd, lecz jak notariusz⁸, który taki wypis wydawałby, mając u siebie oryginał aktu⁹. Rozwiązanie takie obecnie obowiązujące i wynikają z niego określone zadania wydziału ksiąg wieczystych.

Trzeba w tym miejscu wskazać, że rozwiązanie zakładające przekazywanie aktów notarialnych do sądu w całości nie jest zasadne. Przechowywaniem aktów notarialnych przez siebie sporządzonych powinni się zajmować notariusze, którzy te akty sporządzili, ewentualnie organy samorządu notarialnego. Regulacja dotycząca przekazywania aktów po 10 latach wydaje się niecelowa już z tej przyczyny, że notariusz przekazujący dokumenty po 10 latach pozostaje czynny zawodowo i nadal prowadzi kancelarię, w ramach której mógłby bez żadnych przeszkód przechowywać sporządzone w kancelarii akty i wydawać ich wypisy. Jak najbardziej uzasadnione i racjonalne byłoby oczekiwanie od notariusza prowadzącego nieprzerwanie działalność, aby przechowywał u siebie akty

o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1719).

⁷ A więc ich oryginały – jedyne, na których widnieją podpisy stron umowy, gdyż na wydawanych wypisach aktów widnieje jedynie podpis notariusza.

⁸ Działając na podstawie przepisów ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1799).

⁹ Wynika to § 7 i § 10 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 kwietnia 1991 r. w sprawie prowadzenia ksiąg notarialnych oraz przekazywania na przechowanie dokumentów sądom rejonowym (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 2039).

sporządzone przez siebie także sprzed więcej niż 10 laty i wydawał z nich wypisy do czasu zakończenia prowadzenia kancelarii.

Przerzucenie w obecnie obowiązującym stanie prawnym obowiązku archiwizowania sporządzonych dokumentów notarialnych po upływie 10 lat, a co za tym idzie również wydawania ich wypisów przez sąd, wydaje się podyktowane jedynie względami zmniejszenia kosztów funkcjonowania kancelarii po stronie notariuszy. Powoduje to jednak po stronie sądów znaczne trudności organizacyjne i zwiększenie kosztów związanych m.in. z pozyskiwaniem, wynajmowaniem na wolnym rynku i ponoszeniem kosztów utrzymywania pomieszczeń archiwów, a koszty te są bardzo znaczne.

Wracając do podstawowego zadania wydziału ksiąg wieczystych, jakim jest prowadzenie ksiąg wieczystych i rozpoznawanie wniosków o wpis, trzeba wskazać, że urząd ksiąg wieczystych został uregulowany ustawą z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁰ (w tekście u.k.w.h.), a postępowanie wieczystoksięgowe regulują przepisy kodeksu postępowania cywilnego¹¹ (w tekście k.p.c.) Przepisy te wyznaczają zasady postępowania wieczystoksięgowego, które determinują pośrednio sposób organizacji i działania wydziału ksiąg wieczystych.

Kluczową zasadą rozpoznawania wniosków o dokonanie wpisu jest rozpoznawanie wniosków o wpis zgodnie z kolejnością wpływu wniosków¹². Zasada ta ma dwa znaczenia.

Pierwsze znaczenie – można je określić jako porządkowo-organizacyjne, polega na tym, że np. spośród wniosków o wpis wpływających do wydziału, w pierwszej kolejności powinny być rozpoznawane wnioski, które wpłynęły najwcześniej, a dopiero w dalszej kolejności wnioski, które wpłynęły później. Skoro więc w referacie orzekającego (najczęściej referendarza sądowego) znajdują się wnioski, które wpłynęły np. w styczniu, lutym i kolejnych miesiącach, np. aż do maja, to nie powinien on rozpoznawać wniosków, które wpłynęły w maju, jeżeli ma w referacie nierozpoznane wnioski, które wpłynęły w styczniu¹³. Zasada ta w omawianym znaczeniu nie jest jednak bez-

¹⁰ Tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1728.

¹¹ W szczególności art. 626¹–626¹³ k.p.c.

¹² Artykuł 626⁶ § 1 k.p.c.: O kolejności wniosku o wpis rozstrzyga chwila wpływu wniosku do właściwego sądu. Za chwilę wpływu wniosku uważa się godzinę i minutę, w której w danym dniu wniosek wpłynął do sądu.

¹³ § 79 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych, tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 2046 ze zm. (w tekście Regulamin): Sprawy powinny być rozpoznawane według kolejności ich wpływu do danego referatu, chyba że przepisy szczególne określają termin do ich rozpoznawania lub zachodzi inna uzasadniona przyczyna zmiany tej kolejności wynikająca z organizacji pracy sądu. W pozostałych sprawach podejmuje się tylko czynności niecierpiące zwłoki.

względna i wymogi sprawnej pracy orzekającego i wydziału w wielu sytuacjach wymagają jej dostosowania do konkretnych warunków, ale dzieje się to w sytuacjach, które tego wymagają i co należy podkreślić, nie mogą mieć wpływu na merytoryczną prawidłowość dokonywanych wpisów. Na przykład, gdy wnioski najdawniej złożone nie mogą zostać rozpoznane ze względu na konieczność oczekiwania na zakończenie postępowania odwoławczego w sprawie wcześniejszego wpisu do tej samej księgi wieczystej, niezrozumiałe byłoby wstrzymywanie się z rozpoznawaniem późniejszych wniosków, które dotyczą innej księgi wieczystej, a ich rozpoznanie nie koliduje w żaden sposób z rozpoznaniem wniosku wcześniej złożonego. Należy więc wówczas pominąć wnioski, które nie mogą zostać rozpoznane w danym czasie i rozpoznawać wnioski złożone później, a do tych pominiętych okresowo wracać i weryfikować, czy mogą już zostać rozpoznane. Dopilnowanie ogólnej kolejności rozpoznania wniosków należy do konkretnego orzekającego, który ma wiedzę o tym, jakie wnioski znajdują się w jego referacie. Może się jednak pojawić sytuacja, gdy orzekający w sposób niewystarczający sprawdza stan wniosków w swoim referacie i wtedy powinno się pojawić działanie ze strony prezesa sądu¹⁴, a wcześniej działanie ze strony przewodniczącego wydziału jako osoby bezpośrednio i na bieżąco nadzorującej działanie wydziału, na której spoczywają obowiązki nadzorcze związane z pełnioną funkcją¹⁵. Przewodniczący wydziału powinien okresowo sprawdzać stan wniosków w referatach orzekających (ma dostęp do takich danych w systemie informatycznym obsługującym wpisy), ustalać przyczyny, dla których wnioski pozostają nierozpoznane, może wydawać orzekającemu zarządzenia nadzorcze np. zarządzenie podjęcia czynności w sprawie w wyznaczonym przez siebie terminie. Oczywiście wszelkie czynności nadzorcze prezesa sądu i przewodniczącego wydziału nie mogą dotyczyć kon-

¹⁴ Zgodnie z art. 9a u.s.p., prezesi sądów sprawują nadzór administracyjny nad działalnością sądów, a zgodnie z art. 37 § 1 u.s.p., czynności z zakresu wewnętrznego nadzoru administracyjnego prezes sądu może powierzyć sędziemu wizytatorowi, a także, z zastrzeżeniem art. 37c, wiceprezesowi sądu, przewodniczącemu wydziału, a także, w uzasadnionych przypadkach, innemu wyznaczonemu sędziemu lub referendarzowi sądowemu. Osoby sprawujące wewnętrzny nadzór administracyjny mają prawo wglądu w czynności sądów, mogą żądać wyjaśnień oraz usunięcia uchybień, oraz być obecne na rozprawie toczącej się z wyłączeniem jawności.

¹⁵ Zgodnie z § 34 Regulaminu: § 34 1. Osoby funkcyjne wykonują określone w rozporządzeniu czynności z zakresu nadzoru administracyjnego bez odrębnego upoważnienia prezesa sądu. 2. Prezes sądu lub upoważnione przez niego osoby funkcyjne mogą podejmować czynności z zakresu nadzoru administracyjnego powierzane podległym osobom funkcyjnym. 3. Przewodniczący wydziału uchyla lub zmienia zarządzenia referenta w zakresie czynności administracyjnych z przyczyn określonych w art. 37 § 3 ustawy oraz może je podejmować w razie beczynności.

kretnego sposobu rozstrzygnięcia, jakie ma nastąpić w sprawie, ani treści orzeczenia, jakie ma zostać wydane, aby nie naruszać zasady niezawisłości sędziego i niezależności referendarza¹⁶. Mogą jedynie dotyczyć samego podjęcia czynności, jeżeli nie są one podejmowane i w konsekwencji doprowadzić do rozpoznania merytorycznego sprawy zgodnie z decyzją podjętą samodzielnie przez orzekającego.

Drugie znaczenie zasady rozpoznawania wniosków zgodnie z kolejnością wpływu jest o wiele donioślejsze i w tym drugim znaczeniu zasada ta musi być rygorystycznie przestrzegana. Znalazła ona odzwierciedlenie w Uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2009 r., sygn. III CZP 80/09¹⁷, wydanej w składzie siedmiu sędziów, której nadano moc zasady prawnej. Sama teza uchwały brzmi: „Sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze wieczystej związany jest stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu”. Aby zrozumieć znacznie praktyczne tej uchwały, należy pokrótce wskazać, w jakim stanie została wydana i w jaki sposób problem został rozstrzygnięty. Sprawa dotyczyła kolizji wniosków złożonych do tej samej księgi wieczystej. Załóżmy, że w dniu 1 lutego wierzyciel (W) dysponujący tytułem wykonawczym przeciwko dłużnikowi (A) składa wniosek o wpisanie w księdze wieczystej nieruchomości należącej do A, hipoteki przymusowej mającej zabezpieczyć jego wierzytelność. Następnie A dokonuje w dniu 15 lutego aktem notarialnym sprzedaży nieruchomości na rzecz B i w wyniku tej umowy składany jest wniosek o wpisanie w księdze wieczystej własności na rzecz B w miejsce A. Należy tu przypomnieć, że nabycie własności następuje z chwilą zawarcia umowy¹⁸, a sam wpis własności ma charakter deklaratoryjny. Do rozpoznania wniosków następuje w dniu 1 marca. Pierwszy zostanie rozpoznany wcześniejszy wniosek o wpis hipoteki przymusowej. Orzekający miał więc do rozstrzygnięcia problem, czy kierować się stanem na chwilę złożenia wniosku (a więc na dzień 1 lutego), czy też stanem na chwilę wydawania orzeczenia, jakim jest

¹⁶ Artykuł 9b u.s.p.: Czynności z zakresu nadzoru administracyjnego nie mogą wkraczać w dziedzinę, w której sędziowie i asesory sądowi są niezawisli. Artykuł 151 § 1 u.s.p.: W zakresie wykonywanych obowiązków referendarz jest niezależny co do treści wydawanych orzeczeń i zarządzeń określonych w ustawach.

¹⁷ Opublikowano: OSNC 2010, nr 6, poz. 84 – szczegółowe rozważania zawarto w uzasadnieniu uchwały.

¹⁸ Artykuł 155 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360 ze zm., w tekście k.c.: Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

wpis¹⁹ (a więc na dzień 1 marca). Gdyby przyjąć, że decydujący dla rozstrzygnięcia jest stan w chwili orzekania²⁰, należałoby stwierdzić, że na dzień 1 marca dłużnik A nie jest już właścicielem nieruchomości, bo sprzedał ją na rzecz B w dniu 15 lutego. Tym samym nie może zostać uwzględniony wniosek o wpisanie hipoteki przymusowej na rzecz wierzyciela W, bo nie jest spełniona przesłanka wpisu hipoteki przymusowej na nieruchomości dłużnika²¹, a nieruchomość jest już własnością innej osoby – B. Konsekwencją przyjęcia takiego rozwiązania, będzie następujący sposób rozpoznania wniosków: wniosek o wpis hipoteki zostanie oddalony, następnie wniosek o wpis własności na rzecz B zostanie rozpoznany i uwzględniony, a skutek będzie taki, że B zostanie ujawniony jako właściciel nieruchomości, na której nie ciąży obciążenie hipoteką przymusową²².

Gdyby z kolei przyjąć, że dla rozpoznania kolizyjnych wniosków decydujący będzie stan na chwilę złożenia konkretnego wniosku, należałoby stwierdzić, że rozpoznając w dniu 1 marca wniosek o wpis hipoteki przymusowej, należy uwzględniać tylko to, jaki był stan własności na dzień złożenia wniosku, a więc na dzień 1 lutego i nie można przy rozpoznawaniu wniosku o wpis hipoteki uwzględniać tego, że później nastąpiła zmiana własności. Konsekwencją przyjęcia takiego rozwiązania, będzie następujący sposób rozpoznania wniosków: wniosek o wpis hipoteki przymusowej zostanie uwzględniony i hipoteka zostanie wpisana ze względu na to, że na dzień 1 lutego dłużnik – A był właścicielem nieruchomości i był ujawniony jako właściciel w księdze wieczystej. Następnie wniosek o wpis własności na rzecz B zostanie rozpoznany i uwzględniony (zostanie wpisany jako właściciel w miejsce A), ale w tym przypadku skutek będzie taki, że B zostanie ujawniony jako właściciel nieruchomości, na której ciąży obciążenie hipoteką przymusową.

W uzasadnieniu powołanej Uchwały SN szczegółowo wskazano konkretne orzeczenia SN prezentujące każdą z tych dwóch linii orzeczniczych funkcjonujących równolegle przez szereg lat i ostatecznie przyjęto stanowisko, że decydujący jest stan na chwilę złożenia wniosku, a zatem przy

¹⁹ Zgodnie z art. 626^b § 6 k.p.c. wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem.

²⁰ Stosując odpowiednio przepis art. 316 § 1 k.p.c.

²¹ Artykuł 109 ust. 1 u.k.w.h.: Wierzyciel, którego wierzytelność jest stwierdzona tytułem wykonawczym, określonym w przepisach o postępowaniu egzekucyjnym, może na podstawie tego tytułu uzyskać hipotekę na wszystkich nieruchomościach dłużnika (hipoteka przymusowa).

²² Oczywiście istnieją instrumenty pozwalające wierzycielowi w pewnych przypadkach uzyskać mimo to ochronę i możliwość zaspokojenia z nieruchomości, mimo zmiany właściciela (np. roszczenie pauliańskie), ale wszystkie te instrumenty pozostają poza postępowaniem wieczystoksięgowym, a sama możliwość skorzystania z tych instrumentów nie oznacza jeszcze dla wierzyciela, że instrumenty te okażą się skuteczne.

rozpoznawaniu wniosku nie powinny być uwzględniane okoliczności, które wystąpiły po złożeniu wniosku. Teza uchwały została przy tym sformułowana ogólnie i przyjęta jako zasada prawna, a więc ma zastosowanie nie tylko do kolizji wniosków o wpis hipoteki przymusowej i o wpis własności, ale do każdej kolizji wniosków złożonych do tej samej księgi wieczystej.

Konsekwencją przyjęcia zasady rozpoznawania wniosków zgodnie z kolejnością wpływu, rozumianej zgodnie ze wskazaną Uchwałą SN – zasadą prawną, jest więc konieczność rygorystycznego przestrzegania zasady rozpoznawania wniosków złożonych do tej samej księgi zgodnie z kolejnością wpływu. Dla rozpoznania każdego z wniosków z osobna istotny jest stan faktyczny (a więc także stan wpisów i treść księgi wieczystej) istniejący na chwilę złożenia danego wniosku. Pominięcie kolejności wniosków złożonych do tej samej księgi może stworzyć przez samo wydanie orzeczenia (dokonanie wpisu) stan, który od samego początku jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Konsekwencje powstania takiej niezgodności mogą być trudne do odwrócenia, a nawet niemożliwe, biorąc pod uwagę możliwość działania rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych²³. Pominięcie kolejności wniosków, które w konkretnej sytuacji może się okazać nieodwracalne²⁴ i stać się przyczyną szkody, może nawet w niektórych sytuacjach rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa.

Mając świadomość wagi tej zasady przy rozpoznawaniu wniosków, należy mieć na względzie, że wszelkie rozwiązania organizacyjne, które byłyby wprowadzane w wydziale ksiąg wieczystych, nie mogą doprowadzić do złamania tej zasady. Jakie więc rozwiązania organizacyjne można zastosować w wydziale ksiąg wieczystych, aby rozpoznawanie wniosków następowało w rozsądnym czasie, wydział działał sprawnie, a jednocześnie nie została naruszona zasada rozpoznawania wniosków zgodnie z kolejnością wpływu, szczególnie z drugim znaczeniu?

Oczywiście należy poczynić założenie, że na możliwości organizacyjne każdego wydziału ksiąg wieczystych ma wpływ jego stan kadrowy, a więc liczba orzekających i liczba urzędników zajmujących się wykonywaniem czynności im przypisanych, i ten stan kadrowy stanowi ramy przyjmowania konkretnych rozwiązań, poza które realnie nie można wykroczyć.

²³ Artykuł 5 u.k.w.h.: W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmnia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

²⁴ Gdy nie jest możliwe skorzystanie z trybu sprostowania usterki wpisu z art. 626¹³ § 2 k.p.c., a powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z art. 10 u.k.w.h. okaże się nieskuteczne.

Przydział spraw w wydziale ksiąg wieczystych odbywa się z pominięciem Systemu Losowego Przydziału Spraw, na podstawie kryteriów obiektywnych, których katalog wskazany w Regulaminie²⁵ nie jest katalogiem zamkniętym. Najlepszym, zdaniem autora, kryterium przydziału jest kryterium oznaczenia księgi, a więc jej numeru. Oczywiście niezbędny jest do tego odpowiedni algorytm, aby ustalanie orzekającego i przydzielenie sprawy nie odbywało się ręcznie, lecz aby system automatycznie dokonywał przydziału sprawy odpowiedniemu orzekającemu według zadanego kryterium. Nie wchodząc w szczegóły techniczne, można jedynie dla przykładu wskazać, że jeżeli konkretny orzekający ma w systemie przypisane księgi o numerach np. „pięć – parzyste” to trafią do niego wnioski dotyczące np. ksiąg o numerach „00123452” „00123454” „00123456” i wszelkich innych ksiąg, których przedostatnia cyfra to „5” a ostatnia cyfra jest parzysta. Taki system pozwala w założeniu równo podzielić wpływające sprawy między orzekających w wydziale, w zależności od ich liczby. Zapewnia również, że wszystkie wnioski wpływające do tej samej księgi trafią do jednego – tego samego orzekającego, co wobec bezwzględnej konieczności rozpoznawania spraw zgodnie z kolejnością wpływu w ramach tej samej księgi, pozwala na minimalizację ryzyka pominięcia kolejności wniosków, co byłoby możliwe na skutek błędu lub przeoczenia, gdyby każdy z wniosków do tej księgi był rozpoznawany przez innego orzekającego. Zgromadzenie wszystkich wniosków u jednego orzekającego pozwala również na sprawniejsze ich rozpoznawanie jeden po drugim, bez konieczności oczekiwania przez jednego orzekającego na rozpoznanie wcześniejszego wniosku do księgi przez innego orzekającego. Problem ten w przypadku np. dwóch orzekających w wydziale jest mniejszy, a trudności organizacyjne i utrata czasu wydają się pomijalne, bo przy małej liczbie orzekających komunikacja jest szybsza i łatwiejsza, ale już w wydziale liczącym dwudziestu, a nawet ponad czterdziestu orzekających, opóźnienia związane z komunikacją i ustalaniem możliwości rozpoznania wniosku mogłyby stanowić realny i poważny problem skutkujący spowolnieniem działania wydziału.

Aby pokazać praktyczny problem, który może wynikać z niewłaściwego kryterium przydziału, należy pokrótce wskazać, w jaki sposób dokonywane

²⁵ Artykuł 47a § 4 zdanie drugie u.s.p.: Szczególne zasady przydziału mogą zostać ustanowione także w sprawach rejestrowych, wieczystoksięgowych oraz związanych z wykonaniem orzeczeń. § 59 ust. 2 Regulaminu: W wydziałach ksiąg wieczystych sprawy są przydzielane zgodnie z podziałem czynności, z wyłączeniem SLPS. W szczególności przydział spraw może nastąpić według konkretnej pozycji repertorium KW, według oznaczeń księgi hipotecznej (gruntowej, wieczystej) lub z uwzględnieniem zasady przydziału jednemu orzecznikowi wszystkich spraw zarejestrowanych kolejno z jednego aktu notarialnego, zapewniających równy przydział spraw.

są wpisy wynikające z ustanowienia odrębnej własności lokalu²⁶. W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej – działki zabudowanej budynkiem (księga macierzysta), ujawnia się wydzielenie lokalu o konkretnym numerze do konkretnej, nowej księgi wieczystej, w dziale II pomniejsza się udział we własności sprzedającego (najczęściej dewelopera), jednocześnie ujawniając udział przysługujący każdoczesnemu właścicielowi wydzielonego lokalu. Jednocześnie w nowo zakładanej księdze lokalowej ujawnia się, z jakiej księgi macierzystej została wydzielona, a także dokonuje się wpisu oznaczenia lokalu, wpisu własności, ewentualnie wpisu hipoteki, czy też innych wpisów wynikających z zawartej umowy. Ważne jest to, że wpisy dokonywane w księdze macierzystej i księdze lokalowej są dokonywane jednocześnie, a system wpisów jest technicznie zintegrowany w taki sposób, że należy przygotować projekt w obydwu księgach i dopiero wtedy dokonać jego weryfikacji, a następnie dokonać wpisu. W sytuacji, gdy na działce wybudowano blok mieszkalny, w którym znajduje się np. 100 lokali i zawarto kolejno 100 aktów notarialnych, z których każdy dotyczy innego lokalu, do wydziału ksiąg wieczystych wpłynię 100 wniosków, każdy wynikający z innego aktu notarialnego. Każdy z tych wniosków dotyczy innego lokalu, który będzie miał założoną odrębną księgę wieczystą, ale istotniejsze jest to, że każdy z tych wniosków będzie dotyczył również tej samej księgi macierzystej, a to oznacza, że wnioski nie mogą być rozpoznane równoległe, niezależnie od siebie, lecz w takiej kolejności, w jakiej wpłynęły do księgi macierzystej. Utworzy się więc kolejka 100 wniosków, które muszą być rozpoznane jeden po drugim. Wracając do konsekwencji niewłaściwego sposobu przydziału spraw, można teraz postawić pytanie, jak szybko zostaną rozpoznane te wnioski, jeśli zostaną przydzielone do referatów kilkudziesięciu orzekających, z których każdy będzie musiał ustalać co do każdego z wniosków osobno, czy już nadeszła kolejność jego rozpoznania (jak wpłynię to na organizację, a raczej dezorganizację pracy orzekających), a o ile skróci się czas ich rozpoznania, jeśli wszystkie trafią do jednego orzekającego? Oczywista wydaje się odpowiedź, że jedynym rozwiązaniem zapewniającym w miarę sprawne rozpoznanie wniosków jest zgromadzenie ich w referacie jednego orzekającego, który po rozpoznaniu jednego wniosku, może niezwłocznie przystępować do rozpoznania następnego wniosku w kolejce.

Oczywista korzyść płynąca z takiego rozwiązania to szybsze rozpoznawanie wniosków dotyczących założenia ksiąg dla nowych lokali.

²⁶ Sposób dokonywania wpisów szczegółowo reguluje Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz. U. poz. 312 ze zm.).

Praktyczne skutki (także finansowe) dla właścicieli lokali wiążą się z tym, że obecnie większość zakupów lokali jest finansowana z kredytów, których zabezpieczeniem są hipoteki umowne ustanawiane na rzecz banków, a w związku z tym większość wniosków dotyczy jednocześnie wpisania hipoteki w nowozakładanej księdze lokalowej. Szybsze założenie księgi wieczystej i wpisanie hipoteki oznacza zmniejszenie kosztów zabezpieczenia dla kredytobiorców.

Mogłaby się oczywiście rodzić pokusa przyjęcia takiego hipotetycznego rozwiązania, że najpierw rozpoznawane są wnioski i wydzielane te lokale, z którymi wiąże się wpis hipoteki, a dopiero potem rozpoznaje się wnioski, które nie zawierają żądania wpisu hipoteki. Sprzeciwia się jednak temu konieczność respektowania zasady rozpoznawania wniosków w kolejności wpływu, a także oczywiste względy naruszenia równości wobec prawa tych właścicieli lokali, którzy mieliby w ten sposób zostać zepchnięci na koniec kolejki.

W przypadku kolejek lokalowych może wystąpić również taki problem, że mimo przyjęcia wskazanych na wstępie zasad przydziału, zdarzy się sytuacja, gdy kolejka lokalowa nie pozostaje w referacie jednego orzekającego, np. z tego powodu, że musiała nastąpić zmiana kryteriów przydziału. Nie jest to jednak problem bez rozwiązania, a jest ono proste i pozwalają na nie obowiązujące przepisy. W takiej sytuacji wskazana jest ingerencja przewodniczącego wydziału na skutek odpowiedniego zgłoszenia orzekającego bądź nawet z urzędu bez takiego zgłoszenia. Powinna wówczas nastąpić zmiana orzekającego w taki sposób, aby cała kolejka wniosków znalazła się u jednego orzekającego. W przypadku referendarzy sądowych taka zmiana orzekającego jest dopuszczalna, gdyż nie ma tu zastosowania zasada niezmienności składu sądu wyrażona w art. 47b u.s.p., z tej prostej przyczyny, że referendarz sądowy nie wykonuje czynności jako sąd²⁷, chociaż przepisy kodeksu postępowania cywilnego (art. 47¹) przyznają mu kompetencje sądu. Zarządzenie prezesa sądu lub przewodniczącego wydziału o zmianie referenta jest w takiej sytuacji wiążące.

Sprawnemu i szybszemu rozpoznawaniu spraw wieczystoksięgowych służy również inne rozwiązanie organizacyjne, jakim jest pewna specjalizacja²⁸ w rozpoznawaniu określonych rodzajów wniosków. Rozwiązanie takie sprawdza się, szczególnie gdy określonego rodzaju spraw wieczystoksięgowych

²⁷ Kwestię tę wyjaśniono np. w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 11 stycznia 2019 r., sygn. V CSK 523/17, LEX nr 2605551.

²⁸ W przypadku referendarzy sądowych wprowadzenie takiej specjalizacji nie jest obwarowane spełnieniem szczególnych wymogów formalnych wskazanych w § 55 ust. 2 Regulaminu.

stoksięgowych wpływa na tyle dużo, że problemem staje się ich sprawne rozpoznanie. Zdarzało się w przeszłości, że wprowadzenie określonego aktu prawnego powodowało falę spraw wieczystoksięgowych, która zalewała wydziały ksiąg wieczystych w takim stopniu, że utrudniała ich sprawne działanie. Wiele lat temu taką falę wniosków spowodowało wprowadzenie możliwości przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu²⁹. Ostatnią falę wniosków spowodowało wejście w życie ustawy dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności³⁰ z dniem 1 stycznia 2019 r. Na skutek działania tej ustawy, do poszczególnych wydziałów ksiąg wieczystych, w szczególności obejmujących właściwością obszary dużych miast, wpłynęły setki tysięcy spraw wieczystoksięgowych, a co do skali wielkości był to odpowiednik kilkuletniego normalnego wpływu. Innym przykładem masowego wpływu wniosków w dużej liczbie są sprawy z zawiadomień organów ewidencji gruntów dotyczące zmiany oznaczenia nieruchomości. O ile w przypadku standardowego aktualizowania danych ewidencyjnych wnioski takie wpływają najczęściej w mniej więcej stałej liczbie i regularnie (i nie stanowią szczególnego problemu w funkcjonowaniu wydziału ksiąg wieczystych), to zdarzają się przypadki masowego wpływania dużej liczby takich spraw w krótkim czasie, co już stanowi problem organizacyjny wydziału. Zaobserwowane przypadki kumulowania się wpływu tego rodzaju spraw były wynikiem np. wykonywania przez organy ewidencji gruntów modernizacji ewidencji dotyczącej całych obrębów geodezyjnych, które po wprowadzeniu danych do ewidencji, skutkowało kierowaniem do wydziału ksiąg wieczystych zawiadomień o dokonanych zmianach w liczbie kilku czy kilkunastu tysięcy jednocześnie.

Taka kumulacja wpływu wniosków powodowałaby bez przyjęcia szczególnych rozwiązań, że w referacie danego orzekającego znajdowałoby się jednocześnie nie kilkaset spraw, lecz kilka tysięcy spraw, co skutkowałoby tym, że niemożliwe w praktyce byłoby kontrolowanie stanu referatu przez orzekającego. Rozwiązaniem takiego problemu jest podzielenie ogółu spraw na dające się wyodrębnić kategorie (np. sprawy „wnioskowe” – wynikające z wniosków składanych przez obywateli, sprawy z przekształcenia użytkowania wieczystego i sprawy z zawiadomień ewidencji gruntów). Następnym krokiem jest taki podział orzekających w wydziale, aby część

²⁹ Odpowiednie zmiany wprowadzono w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1208 ze zm.).

³⁰ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1495).

w nich zajmowała się wyłącznie sprawami z przekształcenia, część wyłącznie sprawami z zawiadomień ewidencji, a pozostali sprawami wnioskowymi. Liczba orzekających skierowanych do poszczególnych zespołów zależy od analizy potrzeb wydziału, wynikających z ilości spraw poszczególnych kategorii pozostających do rozpoznania. Tu znowu należy podkreślić rolę przewodniczącego wydziału, który mając dane o tych liczbach i znając możliwości kadrowe swojego wydziału, może podjąć w tej sprawie odpowiednie decyzje wraz z prezesem sądu. Oczywiście wprowadzone w ten sposób rozwiązanie nie jest rozwiązaniem niezmiennym w czasie i wymaga bieżącej comiesięcznej analizy sytuacji, a w razie potrzeby dokonywania modyfikacji ilości orzekających przydzielonych do poszczególnych zespołów. Oczekiwane efekty występują po dłuższym okresie jego stosowania. Pozytywnych skutków przyjętych rozwiązań organizacyjnych jest kilka. Po pierwsze zwiększenie efektywności orzekających zajmujących się tylko jedną kategorią spraw – wyspecjalizowanie się daje możliwość sprawnego rozpoznawania o wiele większej liczby spraw jednego rodzaju. Po drugie zwiększenie liczby spraw rozpoznawanych w wydziale jako całości – skoro część orzekających będzie rozpoznawać większą liczbę spraw, to zwiększy się również poziom ogólnego wykonania wydziału. Po trzecie wnioski składane przez obywateli mają wówczas szanse na rozpoznanie w szybszym terminie, gdyż ci orzekający, którzy je rozpoznają, nie mają w swoich referatach po kilka tysięcy wniosków, wśród których wnioski obywateli po prostu by „utonęły”.

Rozwiązania takie mogą być przyjmowane w danym wydziale w zależności od jego konkretnej sytuacji i potrzeb, w zależności od tego, jakiego rodzaju wnioski i w jakich ilościach wpływają. Trzeba podkreślić, że w wydziale funkcjonującym w Krakowie rozwiązania te zostały wprowadzone, sprawdziły się i dały efekty w postaci bardzo znacznego skrócenia czasu oczekiwania na rozpoznanie wniosków składanych przez obywateli, nawet przy jednoczesnym, a właściwie szczególnie przy jednoczesnym zalewie sprawami dotyczącymi przekształcenia i sprawami z zawiadomień ewidencji.

Trzeba jeszcze wrócić do zasady rozpoznawania wniosków w kolejności w pierwszym znaczeniu porządkowo-organizacyjnym, o której była już mowa. Jak wskazano, zasadą jest rozpoznawanie spraw w kolejności wpływu do danego referatu. Regulamin przewiduje w tym względzie wyjątki. Przepis § 79 ust. 1 Regulaminu wskazuje dwa wyjątki: pierwszy, gdy przepisy szczególne określają termin do rozpoznania sprawy, drugi, gdy zachodzi inna uzasadniona przyczyna zmiany tej kolejności wynikająca z organizacji pracy sądu. Trzeci wyjątek wskazuje § 79 ust. 2 Regulaminu nakazujący kierować na posiedzenia sprawy pilne. Trzeba zastrzec, że termin ten nie jest użyty w potocznym znaczeniu, gdyż sam Regulamin

zawiera w § 2 pkt 5 definicję spraw pilnych przez wyliczenie kategorii spraw. Do niedawna wśród spraw pilnych znajdowała się tylko jedna kategoria spraw wieczystoksięgowych – sprawy o wpis do księgi wieczystej ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu rozpoznawczym lub ustanowieniu zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości na podstawie postanowienia Komisji do spraw reprivatyzacji nieruchomości warszawskich³¹. Z dniem 8 września 2022 roku nastąpiło jednak poszerzenie w § 2 Regulaminu katalogu spraw pilnych o sprawy o wpisanie hipoteki umownej do księgi wieczystej, a także o sprawy o wpis do księgi wieczystej lub sprawy o założenie księgi wieczystej, jeżeli ich rozpoznanie jest niezbędne do rozpoznania wniosku o wpisanie hipoteki umownej do księgi wieczystej³². Trzeba jednak wskazać, że już w poprzednio obowiązującym stanie prawnym było możliwe takie zorganizowanie pracy wydziału, które pozwalało na rozpoznawanie wniosków o wpis hipoteki w trybie przyspieszonym, poza zwykłą kolejnością wpływu wniosków. Wprowadzenie odpowiednich rozwiązań organizacyjnych leży w gestii przewodniczącego wydziału, który może skorzystać z rozwiązania przewidzianego w § 79 ust. 3 Regulaminu. Przepis ten wskazuje, że w szczególnie uzasadnionych przypadkach przewodniczący wydziału może zarządzić rozpoznanie sprawy lub spraw poszczególnych kategorii poza kolejnością określoną w ust. 1. Wystarczy więc skorzystać z możliwości przewidzianej Regulaminem i wydać zarządzenie o rozpoznaniu spraw o wpis hipoteki umownej na rzecz banku (jest to określona kategoria spraw) poza zwykłą kolejnością wpływu i określić termin rozpoznania takich spraw (np. 14 dni). Rzeczą przewodniczącego wydziału jest wprowadzenie takich rozwiązań organizacyjnych, które pozwolą mu na kontrolę realizacji wskazanych wniosków w przyspieszonym trybie. Ramy niniejszego artykułu nie pozwalają na przedstawienie szczegółowych rozwiązań organizacyjnych, nie jest to też celem powstania artykułu. Dość powiedzieć, że nie jest to tylko możliwość teoretyczna, gdyż w sądzie przywołanym na wstępie rozwiązanie takie, określane „dyżurem hipotecznym”, działa od przynajmniej 15 lat i sprawdza się w praktyce, dając spodziewane efekty w postaci rozpoznawania wniosków o wpis hipoteki bankowej w krótkim terminie. Po rozszerzeniu katalogu spraw pilnych funkcjonujące rozwiązanie będzie wymagało jedynie pewnych modyfikacji.

³¹ § 2 pkt 5) litera m) Regulaminu. Ze względu na przedmiot wpisu w praktyce mogą się zetknąć z takimi wnioskami sądy działające na terenie Warszawy.

³² Zmiana wprowadzona z dniem 8 września 2022 r., Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 1 września 2022 r. zmieniającym rozporządzenie – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. poz. 1883).

Niestety rozwiązania „dyżuru hipotecznego” również nie są doskonałe i mają swoje ograniczenia. Podstawowe ograniczenie to konieczność zachowania kolejności rozpoznania wniosków złożonych do tej samej księgi wieczystej. Oczywiście możliwe jest rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki w trybie dyżuru, jeżeli do danej księgi wieczystej nie złożono wcześniejszych wniosków, które nie są jeszcze rozpoznane. Jeżeli są takie wnioski wcześniejsze, np. jeden lub dwa to również nie jest wykluczone wpisanie hipoteki w trybie dyżuru, rozpoznając przedtem ten jeden lub dwa wcześniejsze wnioski. Jeżeli jednak wcześniejszych nierozpoznanych wniosków jest kilkadziesiąt, to nie jest możliwe zrealizowanie trybu dyżurowego. Jaka jest granica możliwości zrealizowania wniosku w trybie dyżurowym przy wcześniejszych wnioskach do księgi, to już okazuje się w praktyce funkcjonowania dyżuru.

Szczególnie trudna sytuacja występuje w przypadku wspomnianych wyżej kolejek lokalowych, gdzie wniosków jest kilkadziesiąt, a nawet kilkaset i nie można naruszyć kolejności ich wpływu. Problemowi temu nie są w stanie sprostać ramy organizacyjne dyżuru hipotecznego, szczególnie co do terminu rozpoznania wniosków. Częściowo będą w stanie sprostać temu wprowadzone rozwiązania rozszerzenia katalogu spraw pilnych, choć przy bardzo rozbudowanych kolejkach lokalowych problem występujący obecnie także nie zniknie. Kolejny raz trzeba tu podkreślić, jak ważną rolę ma do spełnienia w takich przypadkach przewodniczący wydziału, który powinien regularnie monitorować stan referatów orzekających, także co do pozostających do rozpoznania kolejek lokalowych, aby wnioski, które je tworzą, były rozpoznawane sprawnie i w odpowiedniej ilości. Kończąc ten wątek, trzeba wskazać, że specyfika wydziału działającego w dużym mieście polega m.in. na tym, że ogólna liczba wpływających wniosków jest bardzo duża, a wśród tych wniosków jest bardzo duża liczba kolejek lokalowych, co wynika przede wszystkim z prężnie rozwijającego się rynku mieszkaniowego i ciągle rosnącej liczby sprzedawanych nowych lokali (mimo przejściowych okresów zwolnienia tempa wzrostu).

Przedstawiając w niniejszym tekście niektóre tylko problemy związane z organizacją i funkcjonowaniem wydziału ksiąg wieczystych, starano się również pokazać kierunki rozwiązań problemów, które są możliwe do przyjęcia i zrealizowania w praktyce. Wydaje się, że rozwiązania te są możliwe do zrealizowania w obecnie funkcjonującym modelu działania wydziału ksiąg wieczystych. Należy wskazać, że wątpliwą drogą rozwiązania istniejących problemów jest powierzenie dokonywania wpisów hipotek notariuszom³³. Model zakładający powierzenie notariuszom możliwości dokony-

³³ Zapowiedzi takich rozwiązań były prezentowane w komunikatach zamieszczanych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości: komunikat z dnia 4 października

wania wpisów dotyczących wniosków o założenie księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu oraz wpis hipoteki należy uznać za niesłuszny i nieefektywny z punktu widzenia postulatów odciążenia sądów wieczystoksięgowych i przyspieszenia postępowania o wpis. Jeżeli bowiem problem może znaleźć rozwiązanie w ramach możliwości wydziału ksiąg wieczystych, to należy po prostu z możliwych i dostępnych rozwiązań skorzystać bez dokonywania tak radykalnej zmiany, która będzie obejmowała szereg obszarów praktycznych i wymagała szerokich zmian legislacyjnych. Jeżeli jednak w praktyce istnieją obecnie przeszkody, które uniemożliwiają szybkie rozpoznanie wniosku o wpis hipoteki (przede wszystkim kolejność rozpoznanie wniosków do księgi), to problemów tych nie wyeliminuje powierzenie wpisów hipotek notariuszom. W takich konkretnych sytuacjach szybki wpis hipoteki nie będzie mógł zostać dokonany ani przez sąd w wydziale ksiąg wieczystych, ani przez notariusza.

Dodatkowo należy wskazać na kwestie związane z opłatami sądowymi wpływającymi do Skarbu Państwa z tytułu składanych wniosków wieczystoksięgowych. Obecnie wnioski o założenie księgi wieczystej w wyniku wyodrębnienia lokalu oraz często im towarzyszące żądania wpisu hipoteki stanowią znaczną część wpływu wieczystoksięgowego, zwłaszcza w dużych ośrodkach miejskich, gdzie od lat widoczny jest stały wzrost nowych inwestycji budowlanych. Opłaty sądowe uiszczane od takich wniosków stanowią istotną część przychodu Skarbu Państwa uzyskiwanego z Wydziałów Ksiąg Wieczystych. Wpływy z tytułu opłat sądowych, które wpłynęły do sądu za wpis do księgi wieczystej w jednym tylko, wskazanym na wstępie wydziale, za rok 2021 wyniosły ponad 20 milionów złotych. Dokonywanie wpisów przez notariuszy niewątpliwie wiązałoby się z przejściem opłat sądowych za takie wpisy przez notariuszy, kosztem zmniejszenia opłat sądowych wpływających do sądów. Oznaczałoby to więc pozbawienie Skarbu Państwa znacznej części przychodów z tego tytułu.

Nie można, będąc przy kwestii dochodów Skarbu Państwa, nie wskazać kolejnego argumentu przemawiającego przeciwko proponowanemu rozwiązaniu, a mianowicie takiego, że cały system wpisów w księdze wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym został wprowadzony, sfinansowany i jest utrzymywany przez Skarb Państwa. Wysoce wątpliwe jest więc oddawanie go do użytku podmiotów zewnętrznych, które nie czyniły na niego nakładów (a zapewne nie będą go utrzymywać także

2022 r. – <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy--prawo-o-notariacie-oraz-niektorych-innych-ustaw>, komunikat dotyczący projektu nr UD383 z dnia 4 października 2022 r. – <https://www.gov.pl/web/premier/projekt-ustawy-o-zmianie-ustawy--prawo-o-notariacie-oraz-niektorych-innych-ustaw>, data dostępu 22 listopada 2022 r.

w przyszłości), a miałyby czerpać z jego funkcjonowania bezpośrednio finansowe korzyści. Zapowiadane zmiany są niekonsekwentne w sprawie rozkładu ciężarów i korzyści, gdyż za przyznaniem notariuszom prawa do dokonywania wpisów i zapewne pobieraniem za to opłat sądowych (a być może dodatkowej taksy notarialnej), nie idzie nałożenie obowiązków i zadań związanych z dalszą obsługą postępowania o wpis. Należy bowiem zauważyć, że projektowana możliwość rozpoznania przez notariusza, opłaconego u notariusza wniosku o wpis, będzie się wiązała z przesłaniem do sądu dokumentów i koniecznością ich „obróbki” przez sąd, a nie przez notariusza. Będzie zachodziła konieczność dołączania dokumentów do akt księgi, wysyłania do uczestników zawiadomień o dokonanym wpisie (oczywiście poniesienia kosztów wysyłki przez sąd), dołączenia potwierdzeń obioru do akt i oczywiście magazynowania akt ksiąg wieczystych (co jest związane z rosnącymi kosztami powierzchni archiwalnej, które sądy ponoszą wymiennie także przez wynajmowanie powierzchni magazynowych na wolnym rynku). Tak więc powstałaby sytuacja, w której opłaty sądowe wzbogacają notariuszy, a koszty obciążają Skarb Państwa.

Zupełnie odrębną sprawą jest kwestia zaskarżania orzeczeń, jakimi są wpisy w przypadku, gdy dokonywaliby ich notariusze. Obecnie kodeks postępowania cywilnego zawiera katalog środków zaskarżenia, pozwalający m.in. na zaskarżanie orzeczeń będących wpisami dokonanymi przez referendarzy, a także dokonywanych przez sąd. Umożliwienie dokonywania wpisów notariuszom z pewnością wiązałoby się z koniecznością skonstruowania nowych środków zaskarżenia służących na wpisy dokonane przez notariuszy. Nie jest obecnie znana również konstrukcja prawna wpisu dokonywanego przez notariusza, czym w istocie byłby ten wpis, skoro do tej pory wpis był orzeczeniem wydawanym przez sąd, ewentualnie przez referendarza sądowego, a po ewentualnej zmianie takie orzeczenie (?), miałyby wydawać również notariusz. Wiąże się z tym również problem ewentualnego dokonywania sprostowania błędu wpisu dokonanego przez notariusza, kto miałby ich dokonywać i w jakim trybie, i czy nie nastąpiłoby przerwienie tego, jako kolejnego obciążenia, na sąd.

Na koniec argument, którego ciężar wydaje się największy (choć wcześniej przytoczone również są istotne). Dokonując wpisu w księdze wieczystej na podstawie sporządzonego przez siebie aktu notarialnego, notariusz stawałby się sędzią we własnej sprawie. Przyznanie notariuszom możliwości orzekania o wpisach w księgach wieczystych na podstawie umów, które sami sporządzili, byłoby zaprzeczeniem zasady *nemo iudex in causa sua* (nikt nie może być sędzią we własnej sprawie). Nie każdy wniosek złożony przez notariusza kończy się orzeczeniem o wpisie. W wydziale wska-

zonym na wstępie w 2021 roku w stosunku do wniosków złożonych przez notariuszy wydano aż 1337 orzeczeń innych niż wpis (np. oddaleń wniosków). Nieuwzględnienie wniosków złożonych przez notariuszy wynika często z bezskuteczności czynności czy wadliwości samych czynności notarialnych. Czy jest prawdopodobne, że notariusz, który sam sporządzi akt notarialny, będzie miał jakikolwiek interes w tym, aby go zweryfikować negatywnie?

Podsumowując główny temat niniejszego artykułu, należy wskazać, że zarządzanie wydziałem ksiąg wieczystych, szczególnie działającym na terenie dużego miasta, nie jest rzeczą łatwą ani prostą. Problemy, które się pojawiają (wskazano tylko niektóre), wynikają z kwestii ogólnych, wspólnych dla wszystkich tego rodzaju wydziałów, ale nakładają się na nie dodatkowe problemy wynikające z wielkości wydziału i wielkości miasta, którego właściwość obejmuje. Problemy te znajdują jednak swoje rozwiązanie, jeżeli tylko zarządzający chcą to rozwiązanie znaleźć, wprowadzić i wykorzystać istniejące prawne możliwości, a także włożyć wysiłek we wprowadzenie takich rozwiązań i ich bieżącą realizację.

Functioning and management of the land and mortgage register department (selected issues) – specificity of a department operating in a large city

Abstract

The land and mortgage register division is one of the divisions of the district court, but it has its own specificity which distinguishes it from other court divisions. This specificity results from the types of cases examined and their number. Due to this specificity, there are also problems related to the management of such a division, unknown in other court divisions. Additional faculty management problems arise in the case of large departments covering areas of large cities. The article presents selected problems and an attempt to solve them in practice, as well as the special role of the head of the division and the president of the court in finding and applying appropriate solutions for the efficient work of the land and mortgage register division.

Key words

Land and mortgage register, notarial deed, Notaries Public, the order of recognition of applications, registration, acquisition of property, land registry, organization of work.