

Część I.

Komentarz praktyczny

Rozdział 1. Księga wieczysta

Rozdział 2. Postępowanie wieczystoksięgowe

1. Charakter prawny postępowania o wpis w księdze wieczystej
2. Sposoby wszczęcia postępowania o wpis w księdze wieczystej
3. Charakter prawny wpisu w księdze wieczystej
4. Zaskarżalność wpisu i postanowienia o oddaleniu wniosku o wpis
5. Prawomocność wpisu i postanowienia o oddaleniu wniosku o wpis

Rozdział 3. Wniosek o wpis w księdze wieczystej

1. Sposób złożenia wniosku wieczystoksięgowego
2. Wymogi formalne wniosku wieczystoksięgowego
3. Wymogi fiskalne wniosku wieczystoksięgowego

Rozdział 4. Złożenie wniosku o wpis za pośrednictwem systemu teleinformatycznego

1. System teleinformatyczny do składania wniosków o wpis
2. Podmioty zobowiązane do składania wniosku za pośrednictwem systemu teleinformatycznego
 - 2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2. Notariusze
 - 2.2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2.2. Wniosek składany przez notariusza
 - 2.3. Komornicy
 - 2.4. Naczelnicy urzędów skarbowych
3. Elementy wniosku o wpis składanego w systemie teleinformatycznym
4. Skutki prawne złożenia wniosku w systemie teleinformatycznym

5. Poprawienie, sprostowanie lub uzupełnienie wniosku o wpis złożonego w systemie teleinformatycznym
6. Zawiadomienie o wpisie

Rozdział 5. Wnioski i wpisy w poszczególnych działach księgi wieczystej

1. Założenie księgi wieczystej
 - 1.1. Uwagi ogólne
 - 1.2. Założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, dla której dotychczas nie była prowadzona księga wieczysta
 - 1.3. Założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z istniejącej księgi wieczystej i założenia nowej księgi wieczystej
 - 1.4. Przyłączenie do istniejącej księgi wieczystej części nieruchomości, dla której nie była prowadzona księga wieczysta
 - 1.5. Przyłączenie do istniejącej księgi wieczystej części nieruchomości odłączonej od innej księgi wieczystej
 - 1.6. Odłączenie części nieruchomości i przyłączenie jej do księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
2. Wpisy w dziale I-O
3. Wpisy w dziale I-Sp
4. Wpisy w dziale II
5. Wpisy w dziale III
6. Wpisy w dziale IV

Rozdział 6. Opłaty sądowe za założenie księgi wieczystej oraz za wpis w poszczególnych działach księgi wieczystej

1. Koszty sądowe w sprawach cywilnych w ogólności
2. Koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym
 - 2.1. Uwagi ogólne
 - 2.2. Notariusz jako płatnik
 - 2.3. Opłaty sądowe za założenie księgi wieczystej
 - 2.3.1. Uwagi ogólne
 - 2.3.2. Założenie księgi wieczystej w wyniku odłączenia części nieruchomości z istniejącej księgi wieczystej i założenia nowej księgi wieczystej
 - 2.3.3. Przyłączenie do istniejącej księgi wieczystej części nieruchomości, dla której nie była prowadzona księga wieczysta
 - 2.3.4. Przyłączenie do istniejącej księgi wieczystej części nieruchomości odłączonej od innej księgi wieczystej

- 2.3.5. Odłączenie części nieruchomości i przyłączenie jej do księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
- 2.4. Opłaty sądowe za wpis w dziale I-O
- 2.5. Opłaty sądowe za wpis w dziale I-Sp
- 2.6. Opłaty sądowe za wpis w dziale II
- 2.7. Opłaty sądowe za wpis w dziale III
- 2.8. Opłaty sądowe za wpis w dziale IV

Rozdział 1. Księga wieczysta

System realny

Księgi wieczyste prowadzi się w systemie realnym. Dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta, niezależnie od zmian po stronie właściciela (art. 24 ust. 1 KWU; zob. też post. SN z 11.4.2013 r., II CSK 471/12, Biul. SN 2013, Nr 7). Od powyższej zasady występują pewne wyjątki w odniesieniu do nieruchomości budynkowych. Nie prowadzi się oddzielnych ksiąg wieczystych m.in. dla budynków stanowiących odrębne przedmioty własności, gdy są one związane z prawem użytkownika wieczystego. Wówczas prowadzi się księgę wieczystą jedynie dla gruntu, który został obciążony użytkowaniem wieczystym (budynki takie ujawnia się jednak w dziale I-O księgi wieczystej).

W nauce prawa postuluje się, aby księgi wieczyste były powszechne, czyli obejmowały wszystkie nieruchomości położone w Polsce (zob. *S. Rudnicki*, *Polski system ksiąg wieczystych*, s. 30). Obowiązujące instrumenty prawne (np. art. 35 ust. 1 KWU, art. 92 § 4 PrNot) przyczyniają się do stopniowej realizacji tego postulatu. Wspomniana teza nie została dotychczas zrealizowana. Jednak nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych, obecnie stanowią margines obrotu (tak *T. Czech*, *Księgi wieczyste i hipoteka, passim*). Na dzień 21.3.2019 r. liczba założonych ksiąg wieczystych wynosiła 22 119 867 i stale rośnie.

Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonych wzorów, obejmujących poszczególne działy księgi wieczystej. Wpisów w księgach wieczystych dokonuje się w stosownych działach. Każda księga wieczysta zawiera cztery działy (art. 25 KWU). Działy te składają się na strukturę księgi. Strukturę tę określa rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym

Działy księgi
wieczystej

(Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.). Zgodnie z tym rozporządzeniem księga wieczysta zawiera cztery działy, podzielone na rubryki i pola, natomiast rubryki i pola mogą być podzielone odpowiednio na podrubryki i podpola (§ 3 ZakKsWTelR).

Dział pierwszy księgi wieczystej obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością. Składa się z działu I-O „Oznaczenie nieruchomości” i działu I-Sp „Spis praw związanych z własnością”. W dziale I-O zamieszcza się informacje związane z położeniem nieruchomości, jej oznaczeniem (numer działki ewidencyjnej, numer lokalu), powierzchnią, sposobem korzystania, ponadto ujawnia się informacje dotyczące budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste). W dziale I-Sp ujawnia się prawa związane z nieruchomością, tj. np. ograniczone prawa rzeczowe w odniesieniu do których nieruchomość jest „nieruchomością władnącą”, udział w nieruchomości wspólnej (w przypadku księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość), opis spółdzielni mieszkaniowej (w przypadku księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

Dział drugi „Własność” obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. W dziale tym ujawnia się podmiot będący właścicielem nieruchomości oraz podmiot będący użytkownikiem wieczystym nieruchomości (w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste) i właścicielem posiadającym na użytkowanym gruncie budynków (w przypadku gdy nieruchomość oddana w użytkowanie wieczyste jest zabudowana) lub podmiot, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (w przypadku księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu).

Dział trzeci „Prawa, roszczenia i ograniczenia” jest przeznaczony na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu prawem oraz wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. W szczególności mogą być tam ujawniane:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;

- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego (także roszczenia przysługujące);
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370);
- 6) ostrzeżenie dotyczące wszczętej do nieruchomości egzekucji;
- 7) ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomość.

Dział czwarty „Hipoteka” przeznaczony jest na wpisy dotyczące hipotek. Ujawnione tu będą zarówno hipoteki, jak i inne wpisy ich dotyczące, w szczególności roszczenia związane z rozporządzeniem opróżnionym miejscem hipotecznym.

Rozdział 2. Postępowanie wieczystoksięgowe

1. Charakter prawny postępowania o wpis w księdze wieczystej

Postępowanie o wpis w księdze wieczystej jest ściśle związane z instytucją ksiąg wieczystych w Rzeczypospolitej Polskiej, realizując zasady, na których ta instytucja się opiera. Do zasad tych zaliczyć należy:

- 1) zasadę prowadzenia ksiąg wieczystych przez władzę sądowniczą;
- 2) zasadę powszechności – księgi wieczyste powinny być zakładane dla wszystkich nieruchomości;
- 3) zasadę intabulacji, tzn. że sąd dokonuje wpisu do księgi wieczystej, a nie tylko rejestruje dokumenty;
- 4) zasadę deklaratywnego charakteru wpisu – prawo polskie nie przyjęło systemu, zgodnie z którym sam fakt dokonania wpisu powoduje powstanie prawa podmiotowego; wpis konstytutywny ma charakter wyjątkowy i dotyczy przede wszystkim ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej;
- 5) zasadę jawności, w myśl której każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu; nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę;
- 6) domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych – zgodnie z ustawą domniemywa się, że prawo jawne z księgi wie-

czystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym; domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje; przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania;

- 7) rękojmię wiary publicznej tych ksiąg; 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 (por. wyr. TK z 3.7.2007 r., SK 1/06, OTK-A 2007, Nr 7, poz. 73).

Postępowanie o wpis w księdze wieczystej uregulowane jest w Rozdziale 6, Działu III, Tytułu II, Księgi drugiej KPC.

Regulacja ta została wprowadzona do KPC ustawą z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635), która weszła w życie 23.9.2001 r. Rozpoznawanie spraw w przedmiotowym zakresie powróciło do kognicji sądów powszechnych nieco wcześniej – nastąpiło to w 1991 r. w związku z likwidacją Państwowych Biur Notarialnych, zgodnie z ustawą z 14.2.1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 22, poz. 92), która weszła w życie 22.4.1991 r. Zatem jeszcze przez okres 10 lat od przywrócenia prowadzenia ksiąg wieczystych sądom powszechnym, regulacja postępowania w tym zakresie znajdowała się w ustawie z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.).

Procedury postępowania cywilnego stosowane są do spraw cywilnych. Ustawodawca definiuje sprawy cywilne jako sprawy ze stosunków z zakresu prawa cywilnego, rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy, jak również w sprawach z zakresu ubezpieczeń społecznych oraz w innych sprawach, do których przepisy KPC stosuje się z mocy ustaw szczególnych (art. 1 KPC).

Postępowanie
o wpis w księdze
wieczystej
– podstawa
prawna

Sprawa cywilna

Z powyższej definicji wynika, że ustawodawca wprowadził kryterium materialne i kryterium formalne wyróżnienia spraw cywilnych. Według kryterium materialnego sprawami tymi są sprawy ze stosunków z zakresu prawa cywilnego, rodzinnego i opiekuńczego oraz prawa pracy. Natomiast według kryterium formalnego sprawami cywilnymi są te sprawy, które nie ze swojej istoty, ale z woli ustawodawcy zostały poddane właściwości sądów powszechnych i SN [E. Marszałkowska-Krześ, w: Marszałkowska-Krześ (red.), Kodeks postępowania cywilnego, 2016, kom. do art. 1, Nb 2. Przykłady: sprawa w przedmiocie zaskarżenia uchwały organu okręgowej izby pielęgniarek i położnych – art. 10 ust. 2 ustawy z 1.7.2011 r. o samorządzie pielęgniarek i położnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 916); sprawa dotycząca kosztów sądowych, chyba że ustawa stanowi inaczej – art. 8 ust. 1 KSCU].

Ponad powyższymi występują jeszcze sprawy, które nie są sprawami cywilnymi, a rozpoznawane są przez sądy powszechne w postępowaniu cywilnym, ponieważ pojęcie „sprawy” w rozumieniu art. 45 ust. 1 Konstytucji RP ma charakter autonomiczny. Nie można antycypująco wyłączać z drogi sądowej żądań zmierzających do dochodzenia naruszonych wolności, niemieszczących się – z jakichkolwiek powodów, np. na skutek niedostatków legislacyjnych – w definicji sprawy cywilnej lub sądownoadministracyjnej. Zgodnie z art. 177 w zw. z art. 77 ust. 2 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, właściwy do rozpoznania takiej sprawy w takim wypadku „sprawy” w ujęciu konstytucyjnym będzie sąd powszechny, stosujący przepisy postępowania cywilnego (post. SN z 19.12.2003 r., III CK 319/03, Legalis).

Z powyższych rozważań oraz umiejscowienia regulacji wynika, że sprawa o wpis w księdze wieczystej jest sprawą cywilną, z zakresu prawa rzeczowego (jednak przedmiotowe postępowanie zawiera wiele odmiennych uregulowań od tych dotyczących spraw z zakresu prawa rzeczowego), rozpoznawaną w postępowaniu sądowym w trybie nieprocesowym, na posiedzeniu niejawnym.

Tryb nieprocesowy jest jednym z dwóch istniejących w polskiej procedurze cywilnej, podobnie jak w procedurze cywilnej wielu innych krajów, istotnie różniących się trybów postępowania obok postępowania procesowego, którego funkcja polega na zba-

daniu i rozstrzygnięciu sporu prawnego i w ten sposób ochronie praw podmiotowych stron sporu (wyr. TK z 3.7.2007 r., SK 1/06, Legalis). Artykuł 626¹ § 1 KPC wprowadza wyjątek od zasady wynikającej z art. 608 KPC, jak bowiem stanowi ten przepis, sprawy z zakresu prawa rzeczowego rozpoznawane są na rozprawie, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej, przewidując – w sprawach w nim określonych – odwołanie ogólnej zasady postępowania nieprocesowego, wyrażonej w art. 514 § 1 KPC, stosownie do której sprawy należące do postępowania nieprocesowego są rozpoznawane na posiedzeniu niejawnym, a rozprawa odbywa się tylko w wypadkach wskazanych w ustawie. Przepis art. 626¹ § 1 KPC ma również zastosowanie do rozpoznania apelacji w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponieważ określoną w art. 514 § 1 zd. 1 KPC (i odpowiednio w art. 626¹ § 1 KPC) zasadę rozpoznawania spraw należących do postępowania nieprocesowego bez wyznaczania rozprawy stosuje się także w postępowaniu odwoławczym (apelacyjnym) i ma ona pierwszeństwo przed unormowaniami obowiązującymi w procesie (np. art. 375 KPC; uchw. SN z 27.2.2002 r., III CZP 3/02, Legalis z glosą *W. Stugiewicz*, PS 2003, Nr 5, s. 171). Jak stanowi art. 375 KPC, sąd II instancji wyznacza rozprawę poza dwoma wypadkami, mianowicie:

- 1) w przypadku odrzucenia apelacji, jeżeli uległa ona odrzuceniu przez sąd I instancji (art. 373 KPC);
- 2) w razie cofnięcia pozwu, cofnięcia apelacji albo jeżeli zachodzi nieważność postępowania (art. 374 KPC), w tych przypadkach sąd II instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym.

Sprawa o wpis w księdze wieczystej może być także rozpoznana na rozprawie, stosownie bowiem do przepisu art. 148 § 2 KPC, sąd może skierować sprawę na posiedzenie jawne i wyznaczyć rozprawę także wówczas, gdy sprawa podlega rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym. Przepis ten znajdzie zastosowanie również w postępowaniu wieczystoksięgowym, zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 13 § 2 KPC, stosownie do której przepisy o procesie stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w KPC, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Stanowisko, że ustawodawca pozostawił sądowi orzekającemu w po-

Rozpoznawanie
spraw o wpis
w księdze
wieczystej na
rozprawie

stępowaniu wieczystoksięgowym możliwość skierowania sprawy na posiedzenie jawne i wyznaczenia rozprawy, jest stanowiskiem powszechnie przyjętym, mogą pojawić się jednak w tym zakresie wątpliwości [argumenty przemawiające za niedopuszczalnością przeprowadzenia rozprawy wskazuje *A.J. Szereda*, w: *A. Marciniak, K. Piasecki* (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II, 2016].

Z powyższych rozważań wynika, że przy rozpoznaniu sprawy o wpis w księdze wieczystej, w pierwszej kolejności zastosowanie znajdują przepisy zawarte w art. 626¹–626¹³ KPC, które regulują to postępowanie w zasadzie wyczerpująco, jako kolejne ogólne przepisy dotyczące postępowania w sprawach z zakresu prawa rzeczowego, następnie przepisy ogólne z zakresu postępowania nieprocesowego i jako ostatnie, ale tylko odpowiednio, przepisy o procesie [*A. Góra-Błaszczkowska* (red.), *Kodeks postępowania cywilnego*, 2015, kom. do art. 626¹].

Sprawy w postępowaniu nieprocesowym rozpoznawane są – do co zasady – na posiedzeniu jawnym (art. 514 § 1 i art. 148 § 1 w zw. z art. 13 § 2 KPC). Artykuł 626¹ § 1 KPC wprowadza wyjątek od tej zasady, stanowiąc, że sprawy w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznawane są na posiedzeniu niejawnym, co oznacza, że sąd może rozpoznać sprawę bez udziału uczestników postępowania. Posiedzenie niejawne jest rodzajem posiedzenia sądu, na które wstęp mają tylko osoby wezwane (art. 152 KPC), nie ma zatem możliwości uczestnictwa w nim publiczności. Co do zasady odbywa się bez obecności jakichkolwiek osób. Niejawność postępowania znacząco wpływa na jego przyspieszenie.

Powyższa regulacja była przedmiotem badania jej zgodności z Konstytucją RP przez TK, który orzekł o jej zgodności. Jak czytamy w uzasadnieniu wyroku TK z 3.7.2007 r. (SK 1/06, *Legalis*): „Nie podlega dyskusji, że wpis do księgi wieczystej oraz postanowienie o oddaleniu wniosku o wpis dotyczą prawa własności i innych praw majątkowych jednostki oraz innych podmiotów prywatnych. Jednakże zasadnicze znaczenie ma stwierdzenie, że postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem, w którym nie zapadają prawnomaterialne rozstrzygnięcia. Ustalenia w tym zakresie podejmowane są w innych postępowaniach i jeśli nawet z punktu widzenia uczestników postępowania wieczystoksięgowego

rozstrzygnięcia te były niezgodne z prawem, to nie może to mieć wpływu na postępowanie w sprawie wpisu w księdze wieczystej. Należy podkreślić, że zakres stosowania przepisów KPC dotyczących postępowania wieczystoksięgowego obejmuje wyłącznie wnioski o dokonanie wpisu w księgach wieczystych, przy czym wpisem jest również wykreślenie. W postępowaniu tym sąd rozstrzyga, czy zachodzą przesłanki dokonania wpisu. Jak wspomniano wyżej orzeczenie o wpisie dotyka prawa własności i innych praw majątkowych jednostki lub innego podmiotu prywatnego i stanowi akt władczej konkretyzacji sytuacji prawnej tego podmiotu. Sąd, rozpoznając wnioszek o wpis, nie rozstrzyga jednak sporów prawnych. Merytoryczna kontrola rozstrzygnięć, odzwierciedlonych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu, podlega ocenie w trybie określonym innymi przepisami prawa, a nie w trybie postępowania wieczystoksięgowego”. Natomiast w odniesieniu do postępowania odwoławczego TK uznał, że: „Niejawność postępowania apelacyjnego ogranicza uczestnikom postępowania wieczystoksięgowego możliwość bycia wysłuchanym przez sąd odwoławczy. Jednakże, jak już wyżej wskazano, postępowanie w sprawach o wpis oparte zostało na dokumentach odzwierciedlających stan prawny nieruchomości, a sąd wieczystoksięgowy nie bada, czy określony w nich stan prawny jest zgodny ze stanem rzeczywistym, ani stanu takiego nie ustala. Nie rozstrzyga również sporów o prawo. Charakter sprawy o wpis, którego celem jest ujawnienie prawa, pozwala na uznanie, że rozpatrywanie spraw na posiedzeniu niejawnym, również w postępowaniu apelacyjnym, służy szybkości i sprawności postępowania wieczystoksięgowego, mającego na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu i ochrony praw osób trzecich, mogących powołać się na domniemanie wyrażone w art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, i rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych”.

Zgodnie z art. 23 KWU, prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych, ta sama właściwość przewidziana jest dla spraw o wpis w księdze wieczystej (art. 507 KPC). Właściwość miejscową ustala się zgodnie z miejscem położenia nieruchomości lub lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 606 KPC). Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 47 § 1 KPC, w I instancji sąd rozpoznaje sprawy

Właściwość
sądów rejon-
owych

Skład sądu

w składzie jednego sędziego. Zasada ta odnosi się do trybu procesowego, stosuje się ją w trybie nieprocesowym, zgodnie z art. 13 § 2 KPC. Apelacja rozpoznawana jest w składzie trzech sędziów zawodowych (art. 367 § 3 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC). Sprawy o wpis w księdze wieczystej, stosownie do art. 509¹ KPC, mogą być również rozpoznawane przez referendarza sądowego – podobnie stanowi art. 23 zd. 2 KWU, zgodnie z którym czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi. Stosownie do przepisów ustawy z 27.7.2007 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 52 ze zm.) zadania z zakresu ochrony prawnej, inne niż wymiar sprawiedliwości, wykonują w sądach referendarze sądowi i starsi referendarze sądowi (art. 2 § 2 PrUSP). Pojęcie zadań z zakresu ochrony prawnej nie posiada legalnej definicji (zob. wyr. TK z 12.5.2001 r., P 38/08, Legalis), w literaturze przyjmuje się, że zadaniami z zakresu ochrony prawnej są te zadania sądów, które nie polegają na rozstrzygnięciu sporów o prawo i konfliktów prawnych, ani na rozstrzygnięciu o zasadności zarzutów karnych [J. Gudowski (red.), Prawo o ustroju sądów powszechnych, s. 595].

Zgodnie ze zd. 2 przywołanego przepisu, ilekroć w przepisach jest mowa o referendarzach sądowych, rozumie się przez to także starszych referendarzy sądowych. Referendarz sądowy w zakresie powierzonych mu czynności ma kompetencję sądu (art. 47¹ KPC), jednak kompetencje te nie wchodzą w zakres sprawowania wymiaru sprawiedliwości, co zastrzeżone jest wyłącznie dla sędziów i asesorów sądowych. Referendarz sądowy dokonuje czynności jednoosobowo. W przypadku rozpoznania sprawy przez referendarza sądowego przysługuje skarga rozpoznawana przez sąd, w którym referendarz wydał zaskarżone orzeczenie; skargę sąd rozpoznaje jako sąd I instancji, a więc w składzie jednego sędziego (art. 398²² oraz art. 518¹ KPC).

Przepisy dotyczące składu sądu mają doniosłe znaczenie, gdyż ich naruszenie prowadzi do nieważności postępowania (art. 379 pkt 4 w zw. z art. 13 § 2 KPC).

2. Sposoby wszczęcia postępowania o wpis w księdze wieczystej

Postępowanie nieprocesowe, jakim jest postępowanie o wpis w księdze wieczystej, może zostać zainicjowane na wniosek, jak i z urzędu, przy czym zasadą jest wszczęcie postępowania na wniosek, stosownie bowiem do treści art. 506 KPC, sąd wszczyna postępowanie nieprocesowe na wniosek; w wypadkach wskazanych w ustawie sąd może wszcząć postępowanie także z urzędu. Postępowanie nieprocesowe może zostać wszczęte z urzędu tylko w przypadku wyraźnie wskazanym w ustawie, jeżeli ustawodawca nie przyjął takiego rozwiązania w odniesieniu do konkretnej sprawy, postępowanie w jej przedmiocie nie może zostać wszczęte z urzędu (post. SN z 17.9.2010 r., II CZ 63/10, Legalis). Wszczęcie postępowania z urzędu, jeżeli zachodzą ku temu przesłanki i sąd zostanie o tym poinformowany, powinno nastąpić obligatoryjnie, wszczęcie postępowania z urzędu nie zależy od swobodnej oceny sądu.

Przepisy regulujące postępowanie o wpis w księdze wieczystej przewidują wiele przypadków, w których postępowanie wszczynane jest z urzędu.

W czynnościach związanych z rejestracją wniosku, sąd z urzędu dokonuje wykreślenia wzmianek o wniosku – art. 626⁷ KPC w § 3 stanowi, że wzmiankę o wniosku wykreśla się z urzędu, niezwłocznie po dokonaniu wpisu, po uprawomocnieniu się postanowienia o odmowie dokonania wpisu lub o odrzuceniu wniosku albo o umorzeniu postępowania, albo po uprawomocnieniu się zarządzenia o zwrocie wniosku; natomiast stosownie do treści § 4 wzmiankę o skardze na wpis w księdze wieczystej dokonany przez referendarza sądowego wykreśla się z urzędu po jej rozpoznaniu. Analogicznie zachowa się sąd odnośnie do wzmianki o apelacji oraz o skardze kasacyjnej, zgodnie z art. 626¹¹ § 3 KPC, do wzmianki o apelacji i o skardze kasacyjnej odpowiednio stosuje się art. 626⁷ KPC.

Dokonanie wpisu w księdze wieczystej może nastąpić z urzędu, jeżeli przepis szczególny to przewiduje (art. 626⁸ KPC).

Wszczęcie postępowania o wpis w księdze wieczystej

Wszczęcie postępowania o wpis w księdze wieczystej z urzędu

Jako przykłady przepisów szczególnych przewidujących dokonanie wpisu z urzędu można wskazać:

- 1) art. 1064¹⁵ KPC, zgodnie z którym sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej z urzędu dokonuje wpisu o wszczęciu egzekucji przez sprzedaż przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego, w skład którego wchodzi nieruchomości, albo składa postanowienie do zbioru dokumentów, po zawiadomieniu przez sąd wydający to postanowienie;
- 2) art. 82 PrUpad, zgodnie z którym wpis w księdze wieczystej hipoteki ustanowionej po ogłoszeniu upadłości, w celu zabezpieczenia wierzytelności powstałej przed jej ogłoszeniem, podlega wykreśleniu z urzędu, podstawą wykreślenia jest postanowienie sędziego-komisarza stwierdzające niedopuszczalność wpisu;
- 3) art. 18 KWU, zgodnie z którym równocześnie z wpisem prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie, wykreśla się z urzędu wpisy praw nabytych po ujawnieniu roszczenia, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo;
- 4) art. 27 ust. 2 KWU, który przewiduje, że sprostowanie, w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej, może być dokonane także z urzędu, na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości;
- 5) art. 122 KWU, zgodnie z którym wykreślenie ograniczenia możliwości rozporządzenia nieruchomością lub prawami rzeczowymi na nieruchomości, które przestało być wiążące, a jest nadal wpisane w księdze wieczystej, może nastąpić z urzędu;
- 6) § 93 ZakłKsWTelR regulujący operacje na księgach wieczystych związane z wpisem dotyczącym więcej niż jednej księgi wieczystej, zgodnie z którym:
 - a) jeżeli prawo, roszczenie, inny ciężar lub ograniczenie obciąża dwie albo więcej nieruchomości, przy każdym