



Ministerstwo Sprawiedliwości



Sekretarz Stanu
Arkadiusz Myrcha

BK-VII.0520.253.2024
Warszawa, 14 października 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku,

w odpowiedzi na interpelację nr 4318 złożoną do Ministra Sprawiedliwości przez Pana posła Tomasza Głogowskiego w sprawie zmiany w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczących wniosków do sądu wieczystoksięgowego o umieszczanie bezpodstawnych wzmianek w księgach wieczystych, uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Należy wskazać, iż w myśl art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2023 r., poz. 1984), zwanej dalej „u.k.w.h.”, księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Intencją prowadzenia ksiąg wieczystych jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami poprzez umożliwienie każdemu podmiotowi prawnemu weryfikacji stanu prawnego nieruchomości objętej księgą wieczystą. W związku z tym ustawodawca wprowadził zasadę, zgodnie z którą nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę wynikającą z treści art. 2 zd. 2 u.k.w.h.

Ustawodawca umożliwił również osobom, które działają w zaufaniu do treści księgi wieczystej, nabycie – z pewnymi ograniczeniami – praw ujawnionych w księdze wieczystej, w tym również praw osobistych i roszczeń od podmiotu nieuprawnionego wprowadzając zasadę rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, zgodnie z którą 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. Istotne znaczenie dla dalszego obrotu ma domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Wzmianka o wniosku pełni bardzo istotną rolę. Dokonanie ewentualnego wpisu poprzedza ujawnienie w księdze wieczystej wzmianki o wniosku o dokonanie wpisu – zgodnie z art. 626⁷ § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. 2023 r., poz. 1550, 1615 z późn. zm.), zwanej dalej „k.p.c.” - wniosek o wpis powinien być w dniu wpływu do sądu zarejestrowany niezwłocznie w dzienniku ksiąg wieczystych i opatrzony kolejnym numerem, stosownie zaś do § 2 niezwłocznie

po zarejestrowaniu wniosku w dzienniku ksiąg wieczystych zaznacza się w odpowiednim dziale księgi wieczystej numer wniosku, czyli wzmianki o wniosku. Wzmianka o wniosku złożonym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego umieszczana jest automatycznie z chwilą umieszczenia wniosku w systemie. Wzmianka ta stanowi informację o złożeniu nierozpatrzonego jeszcze wniosku o wpis, który po jego dokonaniu może zmienić treść księgi wieczystej w zakresie określonym żądaniem wniosku. Wzmianka ma więc na celu poinformowanie osób trzecich o możliwej zmianie stanu prawnego nieruchomości (w przypadku wpisów deklaratoryjnych wzmianka ostrzega o zmianie, jaka już miała miejsce) oraz ochronę praw nabytych jeszcze przed ich wpisem do księgi wieczystej. 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.

Ustawodawca wprowadzając więc instytucję wzmianki w księdze wieczystej chciał zapewnić bezpieczeństwo osób, które zainteresowane są daną nieruchomością i chcą mieć gwarancję, że wpisy ujawnione w rejestrze są prawdziwe. Dlatego też wzmianka o wniosku pełni funkcję informacyjno-ostrzegawczą. Podkreślić należy, że wzmianka o wniosku o wpis do księgi wieczystej co do zasady wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych niezależnie od tego czy wniosek jest poprawny formalnie i zasadny merytorycznie. Jednakże wyłączenie rękojmi znajdzie zastosowanie jedynie w takim przypadku, kiedy może ona działać, a więc wtedy, gdy zachodzi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli zatem takiej niezgodności nie będzie, ewentualne składane w złej wierze wnioski o wpis do księgi wieczystej i wzmianki o nich uczynione, nie będą miały żadnego prawnego znaczenia (art. 5 u.k.w.h.)¹.

Zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz pewność co do stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księgach wieczystych jest priorytetowa. Wprowadzona instytucja nanoszenia wzmianek o wniosku wiąże się z zasadą jawności ksiąg wieczystych, w ramach której nikt nie może zasłaniać się niezajomością wpisów i wzmianek, o których uczyniono w rejestrze wzmiankę. Podkreślić przy tym należy, że za nieumieszczenie wzmianki w chwili złożenia wniosku do księgi wieczystej odpowiedzialność za poniesioną z tego tytułu szkodę ponosi Skarb Państwa.

Warto zwrócić jeszcze uwagę na fakt, że umieszczenie wzmianki o złożonym do księgi wieczystej wniosku nie uniemożliwia rozporządzenia nieruchomości objętą tą księgą wieczystą. Sam właściciel nieruchomości może wykazać przed potencjalnym nabywcą czego dotyczą złożone do danej księgi wieczystej wnioski. Zgodnie bowiem z treścią art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h. akta księgi wieczystej może przeglądać, w obecności pracownika sądu, osoba mająca interes prawny oraz notariusz. Natomiast to od decyzji potencjalnego nabywcy zależy czy, w okolicznościach danej sprawy, zdecyduje się na nabycie danej nieruchomości.

¹ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2007 r., III CSK 407/06; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 229/09.

Odnosząc się natomiast do pytania Pana posła „Czy nie byłoby uzasadnione karanie wnioskodawców za składanie bezpodstawnych wniosków o wpis w księgach wieczystych?” należy zastrzec, że rozstrzygnięcie, czy sygnalizowane w interpelacji zjawisko powinno być penalizowane na gruncie prawa karnego nie jest możliwe w oparciu o przedstawiony stan faktyczny. Ewentualna decyzja o wprowadzeniu karalności składania nieuprawnionych wniosków do księgi wieczystej powinna być poprzedzona szczegółową analizą skali tego zjawiska i jego konsekwencjach. Dopiero takie dane pozwoliłyby ocenić, czy taki proceder jest nagminny i karygodny w stopniu, dla którego koniecznym jest jego kryminalizacja.

Jednocześnie należy pamiętać o zasadzie *ultima ratio* prawa karnego. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, że sygnalizowany problem – jak się wydaje – nie wymaga interwencji legislacyjnej w zakresie prawa karnego. W zależności zaś od zamiaru sprawcy i jego działania, może on w przypadku takich czynów, odpowiadać za przestępstwo nękania (art. 190a § 1 z dnia 6 czerwca 1997 r. - Kodeks karny, Dz. U. z 2024 r. poz. 17), albo za złośliwe niepokojenie innej osoby (art. 107 ustawy z dnia 20 maja 1971 r. - Kodek wykroczeń, Dz. U. z 2023 r. poz. 2119, dalej: „k.w.”), albo za wprowadzenie w błąd organu państwowego (sądu) co do tożsamości własnej w chwili składania wniosku (art. 65 § 1 k.w.). Jednocześnie

W odniesieniu do podstaw ewentualnej odpowiedzialności cywilnej należy wskazać, że nie istnieje odrębna podstawa prawna tego rodzaju odpowiedzialności w przypadku składania wniosków wieczystoksięgowych, które mają na celu wyłącznie udaremnianie sprzedaży nieruchomości czy uniemożliwienie otrzymania kredytu. Zakładając, że w konkretnych okolicznościach nie ma podstaw do odpowiedzialności kontraktowej, należałoby rozważyć czy w tym przypadku zastosowanie mogą znaleźć ogólne zasady odpowiedzialności deliktowej. Zgodnie z art. 415 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610) kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Ocena prawna danego zdarzenia zależy jednak od jego konkretnych okoliczności faktycznych.

Reasumując, w ocenie Ministerstwa Sprawiedliwości nie zachodzi potrzeba inicjowania zmian legislacyjnych w omawianym w interpelacji zakresie. Jednostkowe przypadki nadużywania możliwości składania wniosków w postępowaniu wieczystoksięgowym celem dokonania wzmianki w księdze wieczystej nie uzasadniają konieczności zmiany wyżej wskazanej regulacji, bowiem ma ona na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu oraz zaufania podmiotów prawa do instytucji państwowej, którą jest system ksiąg wieczystych.

Z wyrazami szacunku
Arkadiusz Myrcha
Sekretarz Stanu
/podpisano elektronicznie/