

PROF. UW DR HAB. MACIEJ KALIŃSKI
KIEROWNIK KATEDRY PRAWA CYWILNEGO
WYDZIAŁ PRAWA I ADMINISTRACJI
UNIwersytet Warszawski

Warszawa, 9.3.2020 r.

Szanowna Pani Dziekan,

W załączeniu przesyłam recenzję pracy doktorskiej autorstwa
mgr Marii Świątko (promotor: prof. dr hab. Ryszard Strzelczyk).

z wyrażeniem szacunku

M. Kaliński

.....
prof. UW dr hab. Maciej Kaliński

SZ. PANI
PROF. DR HAB. ANNA KONERT
DZIEKAN WYDZIAŁU PRAWA I ADMINISTRACJI
UCZELNIA ŁAZARSKIEGO
UL. ŚWIERADOWSKA 43 POK. 361
02 - 662 WARSZAWA

Recenzja

rozprawy doktorskiej autorstwa mgr Marii Świątko pt:
„Znaczenie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym”

Przedstawiona do mojej recenzji rozprawa doktorska ma za przedmiot analizę wpisu do księgi wieczystej jako instytucji prawa rzeczowego, a nawet - w pewnych aspektach - wykraczającej poza ten dział prawa cywilnego. Wybór tematu oceniam bardzo wysoko. Przemawia za tym fakt, że w polskiej jurysprudencji brak dotychczas monografii poświęconej wpisom do ksiąg wieczystych. Istniejące opracowanie autorstwa P. Borkowskiego oraz J. Trześniewskiego - Kwietnia na ten temat nie aspiruje bowiem do wyczerpującej analizy problemu. Zawiera jednak cenne uwagi, których Autorka recenzowanej pracy nie uwzględniła. Wracając do oceny wyboru tematu, podkreślić należy palącą potrzebę opracowania tego zagadnienia. Mija bowiem 30 lat od rozpoczęcia transformacji ku gospodarce rynkowej, w której znaczenie publicznych rejestrów praw rzeczowych pozostaje nie do przecenienia, skoro stanowią one bardzo istotne zabezpieczenia akcji kredytowej, a ta przecież jest kołem zamachowym gospodarki. Chyba nikt nie podważy zatem tego, że wpis w księdze wieczystej jest tematem wartym, a nawet wymagającym monograficznego opracowania.

Doktorantka nieszczęśliwie objaśnia czytelnikowi jakie znaczenie ma zawężenie tematu pracy do postępowania wieczystoksięgowego. Skoro wpis zawsze dokonuje się w tym postępowaniu, to osoba średnio zorientowana w prawie ksiąg wieczystych zadaje sobie pytanie o to, co spowodowało poczynienie przez Autorkę takiego zawężenia. Można snuć różne domysły, skoro nie wyjaśniono wprost zastosowania tej formuły stylistycznej w temacie pracy.

Już ze streszczenia pracy dowiadujemy się, że celem Autorki jest wykazanie prawidłowości hipotezy o celowości uczynienia wpisów konstytutywnymi. Hipoteza to bardzo atrakcyjna intelektualnie, jednak lektura pracy pozwala stwierdzić, że z postawionego sobie zadania Doktorantka wywiązała się w sposób mocno powierzchowny. W mojej ocenie jest to najistotniejszy mankament recenzowanej rozprawy. Wróć jeszcze do tej kwestii.

Bibliografia została uporządkowana zgodnie z powszechnie panującymi w tej mierze zwyczajami. Zastrzeżenia budzi natomiast warstwa językowa pracy, jak i interpunkcja. Autorka nie przejrzała chyba pracy pod kątem eliminacji powtórzeń językowych, czego przykład stanowi choćby czterokrotne użycie słowa „została” w pierwszych trzech zdaniach pracy, a ściślej jej streszczenia. Takich błędów jest w pracy niestety sporo, a u czytelnika wywołują one wrażenie, jak gdyby Autorka niekoniecznie potrafiła posługiwać się językiem polskim w sposób, którego można by oczekiwać od osoby ze stopniem naukowym. Zupełnie niepotrzebnie tego rodzaju błędy znacząco obniżają ogólną ocenę pracy. Na tym jednak nie koniec, w pracy bowiem roi się od błędów gramatycznych, np. używania końcówek naruszających związki zgody („zasadę tą”) czy rzędu. Wreszcie nie brak błędów ortograficznych dotyczących pisowni partykuły „nie” z imiesłowami przymiotnikowymi, tak czynnymi, jak i biernymi. Liczba tych błędów w całej pracy jest tak znacząca, że nasuwa poważne podejrzenie braku szacunku dla czytelnika. Nie brak i takich sytuacji, w których przykładowo słowo „domniemanie” w czterech bezpośrednio sąsiadujących zdaniach występuje pięć razy. Autorka wykazuje dziwne upodobanie do usuwania litery „d” w słowie „podstawie”, co prowadzi do mylącego „postawie”. Szwankuje także słownictwo prawnicze – nie brak pojęć żargonowych („wykładnia gramatyczna”), zwraca także uwagę używanie nieodpowiednich związków frazeologicznych (np. „zawarcie czynności prawnej”, które nie bardzo ma sens w przypadku czynności jednostronnych).

Praca składa się z sześciu rozdziałów, których układ generalnie jest poprawny. Po wprowadzeniu, Doktorantka przedstawia zasady prowadzenia ksiąg wieczystych w Polsce, znaczenie wpisu na gruncie prawa materialnego, a następnie ustroju ksiąg wieczystych, postępowania wieczystoksięgowego oraz roli notariusza w teleinformatycznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Tak zarysowana kolejność rozdziałów jest poprawna. Większe wątpliwości budzi natomiast umiejscowienie w poszczególnych rozdziałach wielu podrozdziałów, o czym dokładniej będzie mowa w dalszym toku recenzji. Obecnie natomiast należy zaznaczyć, że nawet rzut oka na nazwy podrozdziałów w spisie treści rodzi wątpliwość, czy aby na pewno w każdym z nich Autorka będzie analizować znaczenie wpisu, zwłaszcza pod kątem głównej hipotezy badawczej, to znaczy potrzeby wprowadzenia jako zasady wpisu konstytutywnego. Niestety lektura pracy w wielu miejscach obawy te potwierdza.

Gdy chodzi o pierwszy rozdział pracy, stanowi on wprowadzenie do zasad znaczenia wpisu w prowadzeniu ksiąg wieczystych. Autorka trafnie wyróżnia tu modele deklaracyjny i konstytutywny, sięgając do uregulowań hiszpańskich i niemieckich. Przed uwagami prawnoporównawczymi przedstawiono jednak polskie prawo hipoteczne z 1818 r. Wywody te mają ograniczony walor ze względu na ich powierzchowność. Doktorantka, analizując model przyjęty w tej ustawie nie podejmuje próby spójnej wykładni jej art. 5, 11 i 30, na gruncie których w doktrynie prezentowano różne koncepcje (z nowszego piśmiennictwa zob. Szer, Domański). Pomija również rozróżnienie między tak zwanym czystym wpisem a wpisem przez zastrzeżenie - z punktu widzenia konstrukcyjnego przyjmując, że wpis przez zastrzeżenie nie był konstytutywny, nie wyjaśnia, do kogo należała po jego dokonaniu własność gruntu. Przytacza zapatrywanie, zgodnie z którym właścicielem jest wówczas nabywca, co jednak kłóci się z wcześniej wyrażonym zapatrywaniem o konstytutywnym charakterze czystego wpisu, wyrażonym na gruncie art. 5. Ten dysonans pozostawia w czytelniku niedosyt poznawczy, w dodatku istotny praktycznie, bo i dzisiaj miewamy do czynienia z potrzebą przesądzenia tej kwestii, choćby na gruncie legitymacji do złożenia wniosku na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Gdy chodzi o uwagi porównawcze, o których już wspomniałem, Autorka przyjmuje, że w modelu romańskim wpis nie powoduje żadnych skutków prawnych. Pogląd ten, jak chodzi o przeniesienie własności, należy uznać za trafny. Nie bardzo natomiast rozumiem, co Autorka miała na myśli, pisząc o systemie numerus apertus w Hiszpanii. Czyżby poza wymienionymi przez Autorkę prawami rzeczowymi i obligacyjnymi rzeczywiście było możliwe kreowanie nowych typów praw rzeczowych? Podobnie niejasne jest pojęcie „terminu wpisu do przedłożenia dokumentów”. Wywody dotyczące prawa niemieckiego są na ogół poprawne, chociaż na s. 44 Autorka pomyliła § 892 z § 832, nie wyjaśnia także na czym polega „zwolnienie” wpisu (s. 46 na dole).

W podsumowaniu Doktorantka nawiązuje do zgłoszonej na wstępie hipotezy, stwierdzając, że pierwszeństwo należy przyznać zasadzie wpisu konstytutywnego, czytelnik jednak ma wrażenie, iż jest to pewne zakłęcie, niepoparte przekonującą argumentacją. Wskazano bowiem, że zasada wpisu uwiarygadnia rejestr. Czyżby w modelu wpisu deklaracyjnego, zwłaszcza gdy jest obowiązkowy, nie można było mówić o takiej wiarygodności?

W dalszej części wywodu mamy do czynienia z prezentacją funkcji przedmiotu i budowy księgi wieczystej. Autorka wprost wskazuje, że wpisy w działach II-IV księgi wieczystej uwiarygadniają stan prawny nieruchomości. Nie bardzo koresponduje to z przypisaniem tego skutku wpisom konstytutywnym. Gdy chodzi o ewidencję gruntów nie bardzo rozumiem czym są „dane wynikające z tytułu oznaczenia nieruchomości”.

Na s. 56 i n. Autorka wskazuje za T. Staweckim funkcję ochronną ksiąg wieczystych jako rejestru publicznego, wymienia także pozostałe możliwe funkcje, nie odnosi jednak tych funkcji do obowiązującej polskiej regulacji, co stanowi mankament wywodu. Niejasne jest też stwierdzenie, iż dział III obejmuje wpisy „dotyczące praw rzeczowych i ograniczonych praw rzeczowych oraz wpisy innych praw i roszczeń”. Uwagi o założeniu i zamknięciu księgi wieczystej mają charakter czysto sprawozdawczy. Nie musiałyby to stanowić braku pracy, gdyby Autorka jasno wskazała związek tych zagadnień z tematem analizy, tak się jednak nie stało. Czytelnik dowiaduje się o założeniu i zamknięciu księgi, ale nie wie jak to się łączy ze znaczeniem wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Drugi rozdział pracy został poświęcony „zasadom materialnoprawnym” (czy kolejność nie powinna być odwrotna?) prowadzenia ksiąg wieczystych w Polsce. Jako pierwszą Autorka omawia zasadę jawności materialnej, czyli wiarygodności ksiąg wieczystych. Na wstępie łączy możliwą niezgodność stanu wpisanego z nieprzyjęciem wpisu konstytutywnego jako zasady. Jak już wyżej wskazałem, jest to argument mało przekonujący, głównie ilościowy. Autorka zwraca uwagę, że domniemania z art. 3 ustawy hipotecznej mogą przemawiać na korzyść jak i na niekorzyść osoby wpisanej. Przytoczone orzeczenie II CKN 277/99 jest raczej wyrazem tego, że domniemanie nie zadziałało na korzyść nabywcy, zresztą z przyczyn pozaksięgowych.

Następnie Autorka przechodzi do omówienia pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych. Zwraca uwagę, że w sytuacji obciążenia rzeczy kilkoma ograniczonymi prawami rzeczowymi wykonywanie ograniczonych praw rzeczowych może powodować uszczerbek w wykonywaniu innego prawa. Z dwukrotnego użycia liczby mnogiej można wnosić, że inne prawo, o którym tu mowa, nie ma charakteru rzeczowego, tymczasem Doktorantce chyba nie o to chodziło. Niezupełnie mógłbym się zgodzić z poglądem, iż osoby trzecie, których sytuacja prawna została pogorszona, mogą wyrazić zgodę na zmianę pierwszeństwa, a wówczas umowa stanie się skuteczna (s. 75). Chyba chodzi tu wyłącznie o skuteczność względem tych osób, bo poza tym jest ona

zasadniczo skuteczna już wcześniej. Podobnie nie wiadomo, o którym przykładzie pisze Autorka na tej samej stronie, wymagając zgody wierzyciela hipotecznego w związku z art. 13 ust. 2 ustawy hipotecznej. Na stronie następnej, omawiając pierwszeństwo, Autorka myli wpis prawa wynikającego z roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego z wpisem prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia. Wywód dotyczący opozycji między poglądami Mysia i Rudnickiego a Ciepłej i Majewskiej jest nie bardzo zrozumiały i chyba - co stanowi jeszcze poważniejszy zarzut - nie zawiera poglądu własnego Autorki. Doktorantka dokonuje wykładni art. 92 § 9 prawa o notariacie tylko częściowo, nie wskazuje bowiem, co robić w przypadku gdy deweloper nie przedłoży wskazanej tam zgody. Należałoby także wyjaśnić - na gruncie kolejnego paragrafu ustawy - czy zagadnienie wpisu jest wyłączone z zakresu dyspozycji uprawnionych. Brak również poglądu Autorki co do przytoczonego zapatrywania Sicińskiego, dotyczącego ujawniania roszczeń wynikających z dekretu o gruntach warszawskich (s. 83), a także wskazania podstawy prawnej poglądu, zgodnie z którym ujawnienie wpisania zabytku do rejestru następuje w dziale trzecim, a nie w dziale I-O.

Autorka nie wyjaśnia na czym ma polegać objęcie rękojmą rozporządzeń prawami osobistymi lub roszczeniami wpisanymi do księgi, tymczasem z art. 5 ustawy hipotecznej taki skutek wprost nie wynika, ponieważ w przepisie tym jest mowa o nabyciu własności lub innego prawa rzeczowego. Trafne jest natomiast zapatrywanie, iż rozszerzona skuteczność z art. 17 nie obejmuje przypadków nabycia w inny sposób niż przez czynność prawną. Z kolei uwagi o skutkach bezwarunkowej sprzedaży w przypadku pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa (s. 86) są jałowe z punktu widzenia tematu pracy. Nie bardzo też rozumiem, na czym ma polegać bezskuteczność obciążenia nieruchomości po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności - czyżby np. hipoteka nie mogła być realizowana? Nie całkiem zrozumiały jest także wywód dotyczący wykładni art. 32 ust. 1 ustawy hipotecznej - Autorka stwierdza (s. 90), że oświadczenie woli nabywcy ograniczonego prawa rzeczowego powinno być złożone w formie ad intabulationem, by zaraz uznać, że jest ono niepotrzebne.

W wywodach poświęconych rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych po raz kolejny znajdujemy pogląd, iż przy deklaratywnym wpisie własności może zająć rozbieżność między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym (s. 92). Można powiedzieć że Doktorantka uczyniła go wiodącym motywem pracy. Także i tutaj jednak

zabrakło skontrolowania rodzącej się u czytelnika supozycji, iż niezgodność taka nie występuje w przypadku wpisów konstytutywnych. Z kolei wywód dotyczący zawarcia umowy rozporządzającej przez osobę niebędącą właścicielem nieruchomości, nawiązujący do orzeczenia IV CR 202/80, jest nazbyt syntetyczny. Autorka nie precyzuje rodzaju sytuacji, których dotyczy zacytowana teza wyroku. Można jedynie domyślać się, że chodzi o przypadki umów zawieranych przez osoby niewpisane do księgi w dziale II, ale zbyt ogólne ujęcie powoduje, że pogląd ten obejmuje również przypadki zbycia w warunkach rękojmi, a to jest na pewno nieprawda.

Następnie Doktorantka przedstawia szczegółowo przesłanki nabycia na podstawie rękojmi. Zastrzeżenia podobne do zgłoszonych wyżej rodzą uwagi Autorki dotyczące wpisu własności na podstawie aktu własności ziemi uzyskanego zgodnie z ustawą uwłaszczeniową z 26.10.1971 r. Wprawdzie SN rzeczywiście wydał powołane przez Autorkę orzeczenie III CKN 603/98, ale nie wyrażono w nim poglądu, który przytacza Autorka. Ewentualna niezgodność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, która zachodziła w konkretnym przypadku, miała znaczenie dla oceny powództwa z punktu widzenia jego zasadności na gruncie art. 10 ustawy hipotecznej, tymczasem Autorka pisze tu przecież o przesłankach działania rękojmi z art. 5 i 6 tej ustawy. Niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym może wówczas zachodzić, powstaje tylko pytanie, jakie ma ona skutki. Raczej nie takie, że nie ma jakiegokolwiek możliwości oceny niezgodności przez sąd. Przeciwnie, uchylenie art. 8 § 4 ustawy o zmianie KC z 26.3.1983 r. na mocy art. 63 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyłączyło ponowne rozpatrzenie sprawy uwłaszczenia przez sąd po uchyleniu lub stwierdzeniu nieważności decyzji uwłaszczeniowej. Orzecznictwo jednak dopuściło kontrolę prawidłowości aktów własności ziemi okreśną drogą, czego wyraz dano między innymi w uchwale SN III CZP 18/94, co ma w stosunkach wiejskich znaczenie przede wszystkim w dość częstych przypadkach, kiedy w odniesieniu do tego samego gruntu wydano dwa akty własności ziemi o różnej treści. Sprawy takie są wciąż na wokandzie sądów.

Na s.97 Autorka prezentuje różne stanowiska (w tym moje) dotyczące rękojmi w przypadku nabycia użytkownika wieczystego od wadliwie wpisanego jako właściciela Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zabrakło jednak poglądu własnego Doktorantki.

W kolejnym akapicie Autorka posługuje się pojęciem wzmianki o wpisie prawa osobistego. Pojęcie to nie jest mi znane, być może chodzi o wzmiankę o wniosku o wpis. Jeżeli przyjąć, że chodzi o wzmiankę o wniosku, skuteczność roszczenia nie wynika jednak z tego, iż - jak pisze Autorka - nabywca nieruchomości nie może zastrzegać się niewiedzą o istnieniu prawa lub roszczenia lecz z tego, że w takim przypadku rękojmię wyraźnie wyłącza ustawa hipoteczna w art. 8. Trudno zresztą stwierdzić, skąd nabywca miałby czerpać wiedzę o treści prawa czy roszczenia, skoro nie ma wglądu do akt. Zdawkowo potraktowano również orzeczenie I CK 28/05, dotyczące rozszerzenia mechanizmu rękojmi w art. 9 ustawy hipotecznej na rozporządzenia prawami jawnymi nieobjętymi art. 5. W szczególności nie wskazano, jakie „nabycie roszczeń na korzyść uprawnionego” (?) ma być chronione przez rękojmię.

Na s. 98 Doktorantka zajmuje się kwestią fundamentalną z punktu widzenia praktyki obrotu, to znaczy zakresu wyłączenia rękojmi. W szczególności wskazuje, że wzmianka wyłącza rękojmię „tylko w odniesieniu, do prawa którego dotyczy i w zakresie objętym jego treścią” (interpunkcja oryginalna), ale nie wyjaśnia podstaw prawnych tego poglądu. Tymczasem wykładnia językowa ustawy prowadzi do wprost przeciwnego wniosku - każda wzmianka objęta art. 8 wyłącza rękojmię. Wydaje mi się, że Autorka nie zastanowiła się, co jest tu zasadą, a co wyjątkiem. To rękojmia jest czymś wyjątkowym, a więc wobec tego nie ma powodów do zawężania sytuacji, w których wracamy do zasady, czyli braku rękojmi.

Doktorantka przytacza pogląd wyrażony w doktrynie, iż „wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej służy zabezpieczeniu wyniku postępowania o wpis”. Nie podzielam tego poglądu, przeciwnie, uważam, że wpis tego ostrzeżenia służy zabezpieczeniu wyniku postępowania z art. 10 ustawy hipotecznej. W kolejnym zdaniu Autorka jest nieprecyzyjna, ponieważ przytacza art. 29 o mocy wstecznej „od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie”, ale nie precyzuje czego, czytelnik może się jedynie domyślać, że chodzi o wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 ustawy hipotecznej. Jeżeli tak, to należało wskazać w jakim trybie dokonuje się wpis ostrzeżenia, o którym mowa w art. 10 ust. 2 zd. 2, w szczególności czy rzeczywiście mamy tu do czynienia z wnioskiem z art. 29, o którym pisze Autorka, czy też z działaniem sądu z urzędu.

Następnie Doktorantka po raz kolejny zawęży wyłączenie rękojmi do zakresu wskazanego we wpisie ostrzeżenia. Omijam zgłoszone już wyżej uwagi krytyczne dotyczące wykładni art. 8, ale chyba należało tu wskazać jakieś przykłady konkretnej

treści ostrzeżenia, z poddaniem analizy twierdzonego przez Autorkę ograniczonego zakresu wyłączenia rękojmi (s. 99).

Kolejne uwagi o wyłączeniach rękojmi nie nasuwają zastrzeżeń. Brakiem metodologicznym jest jedynie nieodniesienie się przez Autorkę do krytyki doktrynalnej orzeczenia I CKN 1014/00 oraz niewskazanie czy w konkretnym przypadku chodziło o nabycie konstytutywne, czy też translatywne. Na s. 103 Doktorantka podziela pogląd, „że pojęcie złej wiary przy rękojmi nie może być rozumiane w ten sam sposób jak stanowią to inne przepisy prawa”. Jest to konkluzja, która niewiele wyjaśnia i nie towarzyszy jej jednoznaczne stanowisko Autorki. W ramach wykładni art. 6 ust. 3 ustawy hipotecznej należało dokonać szerszej analizy zd. 2 tego przepisu. Nie całkiem jasne jest, czy rzeczywiście mamy do czynienia z wpisem konstytutywnym w sytuacji gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, a nie z jego chwilą.

Chyba na nieporozumieniu polega stwierdzenie że „obciążenia niemające nieznaczonej wartości majątkowej mogą być uważane za nieodpłatne”. Autorka potraktowała problem odpłatności niezwykle powierzchownie. Oczywiście można zastanawiać się jaki ma on związek z tematem pracy, jeżeli jednak zwróci się uwagę na fakt, że uruchomienie rękojmi wymaga wadliwego wpisu w księdze, to ten związek niewątpliwie zachodzi. Do dyskusji pozostaje wówczas, na ile pozostałe przesłanki nabycia z rękojmi powinny być analizowane. Tego rodzaju wyводу metodologicznego w pracy jednak zabrakło, a szkoda.

Na s. 107 Doktorantka przyjmuje, że w razie prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości z takimi samymi wpisami, rękojmia nie jest wyłączona. Następnie przytacza uchwałę III CZP 70/03, w której stwierdzono o wyłączeniu rękojmi w przypadku dwóch ksiąg z różnymi wpisami. Brak przeprowadzenia związku logicznego obu tych poglądów. Autorka przytacza jedynie stanowisko P. Mysiaka, które dotyczy drugiego przypadku. Rozważania te mają zresztą charakter ściśle teoretyczny, ponieważ trudno wyobrazić sobie sytuację, gdy notariusz ma wiedzę o prowadzeniu dwóch ksiąg dla jednej nieruchomości o różnych wpisach i mimo tego sporządza akt notarialny. Prócz tego nie wydaje mi się, aby z faktu ewentualnego niepowiadomienia sądu przez notariusza o istnieniu dwóch ksiąg miały wynikać jakieś skutki dla dobrej wiary nabywcy, jeżeli tej wiedzy nie uzyskałby on od

notariusza. Problem łączy się zresztą z ewentualnym nieobjęciem rękojmią danych z działu I-O.

Doktorantka przytacza pogląd Rudnickiego oparty na art. 34 zd. 2 ustawy hipotecznej, zgodnie z którym rękojmia może zadziałać, gdy zbywca wykaże swoje następstwo po osobie wadliwie wpisanej jako właściciel. Mam duże wątpliwości co do trafności tego poglądu, skoro rękojmia jest wyjątkiem (o czym była już mowa) i jej regulacja nie powinna być wykładana rozszerzająco. Autorka nie poddaje jednak zapatrywania Rudnickiego głębszej krytyce.

Podobnie pewien niedosyt budzi stwierdzenie o braku znaczenia charakteru wpisu i jego prawomocności dla działania rękojmi, a przecież jest to stwierdzenie kluczowe dla wywodów podrozdziału o rękojmi w kontekście tematu pracy. W podsumowaniu tego rozdziału, nieujawnionym zresztą w spisie treści, Autorka zarzuca ustawodawcy niekonsekwencję, skoro nie wymaga on wpisu do księgi do przeniesienia własności, a zarazem uważa ten wpis za istotny dla uruchomienia rękojmi. Brak tu jednak wykazania takiego związku między wskazanymi dwiema okolicznościami, który uzasadniałby tak poważny zarzut. Przeciwnie, można powiedzieć, że w przypadku rękojmi ustawodawca czyni wpis quasi-konstytutywnym, co Autorka powinna chyba popierać. Że w pozostałych przypadkach przeniesienia własności wpis jest deklaratoryjny, stanowi konsekwencję przyjęcia takiego właśnie modelu ogólnego.

Doktorantka podkreśla, iż z rękojmi korzysta również spełnienie świadczenia do rąk uprawnionego według treści księgi, a w następnym zdaniu zaznacza, że rękojmia działa wyłącznie na korzyść nabywcy. Trudno jednak ustalić, kto jest nabywcą w przypadku spełnienia świadczenia. Rozdział zamyka stwierdzenie, że domniemanie zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym i zasada (?) rękojmi są ściśle ze sobą powiązane. Jest ono oczywiście prawdziwe, ale zabrakło tu wskazania, co z tego wynika dla znaczenia wpisu.

W trzecim rozdziale pracy przedstawiono znaczenie wpisu jako materialnoprawnej zasady prowadzenia ksiąg wieczystych. Doktorantka zmieniła tu imię Seweryna Szera, nazywając go Sylwestrem. Wymieniła starannie przypadki, w których postępowanie wieczystoksięgowe należy wszcząć z urzędu. Trudno jednak ustalić, jaki ma to związek z tematem pracy. Autorka łączy zabezpieczenie praw nabywcy wpisem wzmianki o wniosku z modelem wpisu deklaratywnego. Czyżby z tego wynikało, że w przypadku wpisu konstytutywnego takie zabezpieczenie jest zbędne?

Omówiony przez Autorkę przykład prawa niemieckiego udziela na to pytanie odpowiedzi negatywnej.

Doktorantka przedstawia starannie rodzaje wzmianek, o których mowa w art. 8 ustawy hipotecznej. Píše przy tym o jednakowym traktowaniu wzmianki o wniosku w przypadku „wniosku wszczętego z urzędu jak i na wniosek”. Jest to stwierdzenie dla mnie niezrozumiałe - być może chodzi o postępowanie wszczęte z urzędu, ale wówczas należałoby wskazać jaką drogą w tych przypadkach Autorka dochodzi do zastosowania art. 8. Szczegółowo omówiono składanie wniosków w systemie teleinformatycznym, ale nie wskazano, jaki to ma związek z tematem pracy.

Autorka pisze, że wzmianki o wpis praw lub roszczeń z art. 16 nie są chronione rękojmią (s. 121 - 122). Rękojmia jednak chroni zasadniczo nabycie prawa, wobec czego należałoby chyba mówić o tym, że podmiot uprawniony z roszczenia wobec zadziałania rękojmi nie jest chroniony, gdy tymczasem jest odwrotnie - nabywca nabywa np. własność z obciążeniami ujawnianymi w dziale III. Jeżeli nie są one jeszcze ujawnione, ale zabezpieczone wzmianką, to rękojmia, zgodnie z art. 8 jest wyłączona. Na s. 124 ponownie stwierdzono, że „wzmianka o wniosku ... wyłącza działanie rękojmi w stosunku tylko do prawa, którego dotyczy”. Czyżby zatem w przypadku nabycia własności rękojmia miała powodować nabycie bez obciążenia hipoteką, co do której zamieszczono wzmiankę o wniosku w dziale IV?

Autorka przedstawia różne warianty definicji deklaratywności i konstytutywności wpisu. Nie podejmuje jednak ich analizy krytycznej, podobnie jak nie próbuje zaprezentować definicji własnego autorstwa. Jest to dość poważny mankament pracy. Wprawdzie bowiem intuicyjnie zdajemy sobie sprawę, kiedy mamy do czynienia z każdym z tych rodzajów wpisu, ale w pracy doktorskiej o wpisie sam wpis, czy raczej poszczególne jego rodzaje, powinny chyba być szczegółowo zdefiniowane. Autorka stwierdza, że „nie można również uzależniać dokonania zmian w księdze wieczystej od wywłaszczenia, zasiedzenia czy sprzedaży egzekucyjnej”. Nie rozumiem tego sprzeciwu - przecież zmiany w księdze są właśnie następstwami wymienionych typów zdarzeń, być może Autorce chodziło o odwrotną zależność? Konsekwentnie Doktorantka przyjmuje, że pod rządami prawa hipotecznego z 1818 r. własność nieruchomości była nabywana z chwilą wpisu umowy do księgi hipotecznej (czyli - ściślej - wykazu hipotecznego, ale nie księgi umów wieczystych), pomijając np. zamarkowane już wyżej zapatrywanie Domańskiego.

Nie całkiem zrozumiałe jest dla mnie zdanie zamieszczone na s. 128: „również sam wpis w księdze wieczystej nie może być również wystarczającą podstawą istnienia wpisu bez względu na istnienie i ważność czynności prawnej”. Tam również Doktorantka wymaga wpisu do przeniesienia ograniczonych praw rzeczowych, tymczasem wynika to z art. 245¹ KC tylko wówczas, gdy prawo takie jest ujawnione w księdze. Nie bardzo rozumiem pojęcie „rzeczywisty skuteczny prawny stan nieruchomości” (s. 128).

Autorka definiuje kausalność formalną, nawiązując do art. 158 KC. Problem w tym, że źródłem wymagania takiej kausalności nie jest przywołana przez Autorkę powinność dochowania formy aktu notarialnego dla umowy zobowiązującej (o czym jest mowa w zdaniu pierwszym tego przepisu), lecz końcowa część zdania drugiego: „zobowiązanie powinno być w akcie wymienione”. Następnie na s. 130 wywodzi z art. 155 KC, że podwójne skutki umowy obligacyjnej „uzależnione są od tego czy nieruchomość jest oznaczona co do tożsamości”. Dla czytelnika nieobeznanego z tematem może to stanowić podstawę do supozycji, iż możliwe są przypadki oznaczenia nieruchomości co do gatunku, a to nie byłoby prawdziwe (zresztą Autorka stwierdza 2 strony wcześniej, że nieruchomości są rzeczami oznaczonymi co do tożsamości). Nie znajdziemy tu jednak rozważań, które zajmowałyby się zagadnieniem koniecznego zakresu treściowego czynności prawnej wystarczającego do przyjęcia, że spełniono to wymaganie i – w kontrze - wskazania przypadków, gdy mimo jakiegoś oznaczenia nieruchomości uznamy je za niewystarczające.

Na s. 131 Autorka na gruncie art. 245¹ KC wyraża pogląd, że przepis ten ma zastosowanie tylko do zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale na s. 135 obejmuje nim *de lege ferenda* także służebność związaną z gruntem władającym. Z kolei na s. 131 stwierdza, że art. 246 KC dotyczy tylko zrzeczenia ograniczonego prawa rzeczowego, chociaż na s. 153 analogią do niego obejmuje także użytkowanie wieczyste.

Doktorantka dokonuje w tym rozdziale frontalnego ataku na wpisy deklaratoryjne, uznając, że „istniejący stan rzeczy wymaga interwencji ustawodawcy” (s. 132, 136 i n.). Podniesiona argumentacja nie bardzo przekonuje o tyle, że opiera się na przypadkach patologicznych, wywołanych wadliwym działaniem sądu. Autorka wskazuje bowiem przykład oddalenia wniosku o wpis nabywcy, gdy doszło do nabycia i jest on właścicielem. Innym argumentem ma być przypadek, gdy nabywca nieruchomości sprzeda ją, zanim sąd oddali wniosek o jego wpis jako właściciela.

Zdaniem Doktorantki „w tej sytuacji powstaje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”. Z zapatrywaniem tym trudno się zgodzić, ponieważ jeżeli pierwszy nabywca nie nabył skutecznie własności, a następnie sąd oddalił jego wniosek o wpis, w księdze figurować będzie jako właściciel zbywca i niezgodność taka nie wystąpi – drugi nabywca nie zostanie wpisany. Dopiero natomiast gdy pierwszy nabywca zostanie wadliwie niewpisany do księgi, wówczas rzeczywiście zajdzie niezgodność i kolejny nabywca nie uzyska wpisu na swoją rzecz, ale na takie patologiczne przypadki ustawodawca przewiduje powództwo o uzgodnienie. Ze względu na liczne - zdaniem Autorki - przypadki możliwej niezgodności przyjmuje ona, iż rejestr w postaci ksiąg wieczystych nie spełnia funkcji wiarygodności. Jest to zapatrywanie spójne z tezą Doktorantki, a można by je uzupełnić o taką samą konstatację co do jawności.

Autorka nawiązuje do argumentacji użytej przez Trybunał Konstytucyjny w sprawie SK 57/03, który postulował przyjęcie zasady wpisu jako realizującej w pełni konstytucyjną ochronę własności nieruchomości. Wobec tego nasuwa się oczywiście pytanie czy w konstrukcji postulowanej przez Doktorantkę wpis miałby sanować wady czynności stanowiących jego podstawę. Autorka udziela na nie odpowiedzi negatywnej, ale jako podstawy do tego wniosku wskazuje istnienie regulacji aktualnie obowiązujących art. 58 KC oraz art. 10 ustawy hipotecznej. Tymczasem tego rodzaju implikacja („tym samym ustawodawca uznał ...” - s. 138) może nasuwać wątpliwości, skoro przepisy te już obowiązują przy wpisie zasadniczo deklaratoryjnym.

W dalszym toku wywodu dokonano zestawienia podstaw prawnych wpisów konstytucyjnych. Relatywnie obszerne omówienie poszczególnych przypadków wpisu konstytucyjnego chyba nie do końca było potrzebne do uzasadnienia hipotezy Autorki, zgodnie z którą ustawodawcy zabrakło jednolitej koncepcji wpisów konstytucyjnych, a ściślej - przyjęcia kryteriów obiektywnie weryfikowalnych - kiedy wpis ma być konstytucyjny. W pełni podzielam zapatrywanie, że omówione przypadki sprawiają wrażenie cicer cum caule, ale chyba analiza najnowszych regulacji przekształcenia użytkownika wieczystego jest zbędna dla usprawiedliwienia tego poglądu.

W odniesieniu do obrotu użytkowaniem wieczystym, Autorka prawidłowo diagnozuje istniejące problemy i przedstawia próby ich rozwiązania w orzecznictwie i doktrynie. Gorzej jest z pooglądam własnym, co dotyczy zwłaszcza postanowienia SN II CKN 1220/00. Referuje wprawdzie stanowisko R. Strzelczyka, ale nie do końca wiadomo

czy ogranicza się do tego referowania, czy też podziela pogląd swego promotora. Wydaje się zresztą, że problem wskazany w tym orzeczeniu jest uniwersalny dla wszystkich przypadków wpisu konstytutywnego. Konstrukcyjnie bowiem sprawa zawsze wygląda tak samo: zbycie następuje przed momentem wpisu na rzecz zbywcy, a jedyna możliwa różnica dotyczy tego czy obrót następuje przed albo po złożeniu wniosku o wpis na rzecz zbywcy, co trafnie dostrzega R. Strzelczyk.

Z punktu widzenia tematu pracy wywody dotyczące powstania użytkowania wieczystego *ex lege* są chyba jałowe. Z kolei gdy chodzi o odrębną własność lokalu, Doktorantka poprawnie zestawia wypowiedzi judykatury dotyczące obrotu przed wpisem, ale nie dokonuje ich syntezy. W szczególności czytelnik nie może zorientować się na podstawie toku wywołu czy zapatrywania wyrażone w orzeczeniach I CKN 372/00 oraz I CA 1/01 (a nie 1/2001) są tożsame. W pełni podzielam zapatrywanie R. Strzelczyka, iż wpis do księgi nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 KC. Autorka jednak nie pokusiła się o analizę przypadku, w którym taki warunek strony wprowadziłyby do umowy.

Gdy chodzi o skutek upływu terminu na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste dla istnienia odrębnej własności lokalu, Autorka aprobuje stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale III CZP 11/17. Przywołuje tu jedynie poglądy R. Strzelczyka, tymczasem w kwestii tej wypowiadali się także: Justyński, Dadańska, Krajewski, Kapkowski, Rolińska oraz Kocot. Należałoby zatem uwzględnić zapatrywania tych Autorów, zarazem stawiając pytanie o wzajemny stosunek pojęć akcesoryjności i związania praw podmiotowych. Inna rzecz, że z punktu widzenia tematu pracy zagadnienie to generalnie wydaje się bez znaczenia, skoro Autorka nie przyjmuje konstytutywnego charakteru wpisu w postaci wykreślenia użytkowania wieczystego.

Gdy chodzi o wpis do księgi wieczystej dokonywany na podstawie umowy o której mowa w art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali, Doktorantka przytacza zapatrywania Sądu Najwyższego dotyczące skutków niedochowania wymagań ustanowionych w tym przepisie. Zabrakło tu jednak analizy przypadku, w którym wniosek o wpis z takiej „wadliwej” umowy zostanie jednak złożony. Czym się różni sytuacja wnioskodawcy przed i po rozpoznaniu wniosku, skoro ustawa wprost wymaga do ważności umowy wpisu w księdze wieczystej? Gdy zaś chodzi o zrzeczenie użytkowania wieczystego w drodze analogii do art. 246 KC, stanowisko Doktorantki także pozostawia pewien niedosyt, ponieważ nie wskazuje czy w tym przypadku

wykreślenie miałoby charakter konstytutywny. Z kolei w odniesieniu do wpisu hipoteki ustawowej (s. 157) brak odniesienia się Autorki do poglądu o deklaratoryjnym jego charakterze.

Podzielam stanowisko Doktorantki zawierające krytykę poglądu wyrażonego w postanowieniu I CZ 22/09, należałoby jednak podjąć polemikę z argumentacją użytą w uzasadnieniu – pogląd Autorki budzi pewien niedosyt. Doktorantka natomiast przytacza obszernie argumentację zgłoszoną w piśmiennictwie przez T. Czecha przeciwko wymaganiu wpisu konstytutywnego dla przelewu wierzytelności hipotecznej. Jest rzeczą charakterystyczną, że mimo iż generalnie Autorka dokonuje apologii wpisu konstytutywnego, to jednak w tym przypadku podziela stanowisko powołanego Autora. Również i tu czytelnik pozostaje niezadowolony co do motywów takiej wolty bez wskazania własnej argumentacji Autorki, zwłaszcza że argumenty T. Czecha znajdują zastosowanie także w przypadku pozostałych wpisów, w szczególności w dziale drugim. Podobne odczucia budzi konstatacja, iż przypadki wpisów konstytutywnych są niczym nieuzasadnione.

Autorka przyjmuje, że wpis deklaracyjny ułatwia obrót, kosztem jednak jego pewności, z czym łączy się wypłacanie przez Skarb Państwa wysokich odszkodowań. Również ten wątek wymagał rozwinięcia. Ponownie Autorka stwierdza, że w przypadku wpisów deklaracyjnych stan ujawniony w księdze może nie odpowiadać stanowi rzeczywistemu, co znowu budzi pytanie czy inaczej jest przy wpisach konstytutywnych. Rozwinięcia wymagało także zapatrywanie, zgodnie z którym nabywca uzyskuje ochronę w ramach rękojmi od daty wpływu wniosku, ponieważ można je różnie rozumieć.

Gdy chodzi o uzależnienie skuteczności wpisu konstytutywnego od jego uprawomocnienia Doktorantka trafnie referuje odmienne poglądy znajdujące wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Referowana uchwała III CZP 29/02 wyraża rzekomo dwa poglądy, tymczasem ich lektura prowadzi do wniosku, że niczym się od siebie nie różnią. Następnie przedstawiono zapatrywania doktryny, trudno jednak uchwycić jak Doktorantka się do nich odnosi, zwłaszcza że są one sprzeczne, różnią się bowiem co do momentu, od którego należy przyjmować wsteczną moc wpisu.

W czwartym rozdziale zestawiono wpis z ustrojowymi zasadami prowadzenia ksiąg wieczystych. Autorka rozpoczyna te uwagi od zasady jawności, zgłaszając zastrzeżenia co do jej realizacji. Księgi bowiem zawierają takie dane osobowe, jak np.

numery PESEL. Muszę przyznać, że w pełni podzielam te zastrzeżenia, ponieważ trudno wskazać względy uzasadniające tak daleko posunięty wyłom w konstytucyjnej zasadzie ochrony prywatności. Wydaje się natomiast, iż uwagi na temat źródeł prawa w zakresie ochrony danych osobowych są nadmiernie rozdęte.

Podobnie trudno ustalić jaki jest związek z tematem wywodów dotyczących przechowywania ksiąg wieczystych i ich akt, zwłaszcza że Doktorantka tego związku nie wskazuje. Analogiczna refleksja rodzi się w odniesieniu do obszernych wyliczeń dotyczących interesu prawnego jako przesłanki wglądu do akt księgi wieczystej. Związek taki jest dość odległy, wgląd może bowiem rzutować na ocenę dobrej wiary nabywcy z punktu widzenia rękojmi. Jeszcze luźniej przedstawia się on w przypadku następujących wywodów dotyczących wydawania dokumentów z akt ksiąg wieczystych.

W dalszym toku mamy do czynienia z omówieniem zasady legalizmu materialnego (oficjalności). Podstawą wpisu w tym zakresie jest dokument urzędowy, z którego treści wynika niebudząca wątpliwości zmiana stanu prawnego. Autorka przyjmuje za Ł. Zamojskim, że art. 129 § 2 oraz § 4 KPC nie znajdują zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, przynajmniej w odniesieniu do wydawanych przez sądy odpisów orzeczeń. Nie jestem jednak przekonany co do uzasadnienia tego wyłączenia jedynie względem na zasadę wiarygodności ksiąg publicznych.

Następnie omówiono zasadę wpisu uprzedniego. Wydaje mi się, że uwagi te powinny zostać zamienione co do kolejności z następującymi bezpośrednio po nich uwagami o zasadzie konsensusu formalnego. Autorka przyjmuje, że wpis w księdze może być dokonany, gdy wpisany był w niej następca prawny. Pogląd ten jest niezrozumiały, bo przecież wnioskodawca generalnie domaga się wpisu samego siebie, a nie osoby, która dopiero w przyszłości będzie jego następcą. Być może Autorce chodziło o następcę osoby wpisanej do księgi w momencie składania wniosków przez danego nabywcę, ale nie wynika to wprost z wyводу. Wprawdzie Autorka ilustruje to przykładem wpisu hipoteki przymusowej, ale nie jest on czytelny, ponieważ zamiast posłużyć się pojęciem wniosku o wpis właściciela w dziale drugim, pisze o wniosku „o zamianę właściciela nieruchomości”. Określenie zasady wpisu uprzedniego jako uzależnienia „wpisów już dokonanych od podstaw wpisów, które mają być wpisane”, wydaje się być nieporozumieniem. Jest przecież chyba dokładnie odwrotnie: procedowany wpis może być dokonany, jeżeli poprzedzą go wpisy potrzebne do

wykazania ciągłości z osobą wpisaną w księdze, oczywiście z zastrzeżeniem uproszczenia wynikającego z art. 34 zd. 2.

Autorka przyjmuje, że zasady legalizmu materialnego i wpisu uprzedniego służą zapewnieniu wiarygodności ksiąg wieczystych (s. 189 i n.). Teza ta stoi jednak w opozycji do postulatu wprowadzenia wpisów konstytutywnych i wymagałaby wyjaśnienia. Doktorantka przyjmuje, że skoro ustawodawca przyjął zasadę legalizmu formalnego, to zasada konsensu formalnego jest wyjątkiem w prowadzeniu ksiąg wieczystych. Wydaje mi się, że pogląd ten stanowi nieporozumienie, a Autorce nie chodziło o legalizm formalny lecz materialny.

Prawidłowo zreferowano zapatrywania Sądu Najwyższego dotyczące usunięcia niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym poza procesem o uzgodnienie. Wywód jednak został ograniczony do przypadków dotyczących ujawnienia wspólności łącznej. Tymczasem należało także zastanowić się czy tego rodzaju mechanizm jest możliwy do zastosowania w innych przypadkach niezgodności, np. w radzie zasiedzenia. W podsumowaniu Doktorantka uznaje, że zasady ustrojowe prowadzenia ksiąg wieczystych umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie zasadom materialnoprawnym. Skoro tak, to dlaczego Autorka postuluje tak gorąco wpis konstytutywny?

Następnie przedstawiono uwagi na temat uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Generalnie wywody te są poprawne, ale na wstępie zabrakło ich powiązania z tematem pracy, co stanowi pewien brak metodologiczny.

Autorka przedstawia (na s. 193) uchwałę III CZP 80/09, która ma moc zasady prawej. Nie opatruje jej jednak komentarzem, co byłoby konieczne wobec przyjęcia dwie strony wcześniej oraz sześć stron dalej poglądu przeciwnego, zresztą również prezentowanego przez orzecznictwo. Gdy chodzi o zmiany w dziale pierwszym, Doktorantka referuje zapatrywania judykatury, nie odnosi się jednak do nich. Tymczasem należałoby rozważyć, na ile zamknięcie księgi w przypadku nieistnienia nieruchomości stanowi przypadek ingerencji w dział pierwszy. Następnie budzi wątpliwości stwierdzenie, że roszczenie o uzgodnienie nie podlega przedawnieniu, ponieważ jest roszczeniem w znaczeniu materialnoprawnym. Autorka wskazuje jako podstawę tego zapatrywania art. 223 § 1 KC. Po pierwsze, jeżeli mamy do czynienia z roszczeniem prawa materialnego, to co do zasady podlega ono przedawnieniu, a jedynie

wyjątkowo może być inaczej, na co wskazuje wprost art. 117 § 1 KC. Nie można zatem sformułować implikacji, zgodnie z którą roszczenie prawa materialnego nie podlega przedawnieniu. Po drugie, za poglądem, iż mamy tu do czynienia z roszczeniem prawa materialnego, przemawia przywołanie przez Autorkę art. 223 § 1 KC. Jeżeli tak, to rodzi się pytanie na czym ma polegać powinno zachowanie osoby, przeciwko której roszczenie to jest skierowane. Wszystko to razem kieruje zdecydowanie ku pogładowi, iż chodzi tu o roszczenie procesowe, które ze swej natury nie podlega przedawnieniu. Autorka przytacza także zapatrywanie wyrażone w orzeczeniu III CSK 114/05, zgodnie z którym w procesie o uzgodnienie po stronie powodowej nie zachodzi współuczestnictwo konieczne. Brakuje tu trochę komentarza Autorki, bo przecież wyrok może objąć nakazanie wpisu na rzecz osoby, która nie brała udziału w postępowaniu.

W dalszym toku wywodu Autorka popiera uzgodnienie w drodze pozasądowej, przytaczając stanowisko Salagierskiego i Tymeckiego, z treści nie wynika jednak wprost czy jest to wykładnia obowiązującego prawa, czy też tylko postulat *de lege ferenda*. Problem ten wyłania się również na gruncie przytaczanego (s. 202) zapatrywania Rudnickiego, który dopuszcza wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 tylko w sytuacji, gdy uzgodnienie nie może nastąpić przez przedłożenie dokumentu, o którym mowa w art. 31 ust. 2. Rodzi się tu przecież pytanie jak daleko sięga kompetencja stron.

Doktorantka ponownie przyjmuje, że wpis ostrzeżenia wyłącza rękojmię „w zakresie określonym wpisem”. Nie rozwija jednak tej myśli, tymczasem jest to kwestia zupełnie zasadnicza z punktu widzenia tematu pracy (mniej natomiast w zakresie głównej hipotezy badawczej, to znaczy wyższości wpisu konstytutywnego nad deklaratoryjnym). Autorka przedstawia zapatrywania dotyczące wykreślenia ostrzeżenia o postępowaniu uzgodnieniowym, ale nie zajmuje jednoznacznego stanowiska co do ich trafności.

W rozdziale piątym przedstawiono postępowanie wieczystoksięgowe. Czytelnik ma wrażenie, że Autorka pisze wszystko, co wie o tym postępowaniu. Wie wprawdzie wiele, ale niespecjalnie prowadzi przez swój wywód temat pracy, zwłaszcza zaś wspomnianą dopiero co główną hipotezę. Świadczy to o niezbyt głębokim przemyśleniu struktury pracy. Po prezentacji źródeł prawa przedstawia przebieg postępowania wieczystoksięgowego. Trudno ustalić jaki jest związek tych uwag z tematem pracy, przykładowo gdy chodzi o wykładnię art. 106 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Podobne refleksje budzą uwagi poświęcone kręgowi uczestników

postępowania wieczystoksięgowego. Jest rzeczą dziwną, że Doktorantka zalicza do grona osób, na rzecz których ma nastąpić wpis, osobę, której prawo zostało wykreślone lub obciążone (s. 211) i nie wskazuje jaki mógłby to być przypadek. Czytelnik zastanawia się także nad związkiem z tematem pracy uwag dotyczących odrzucenia apelacji czy obowiązku składania wniosków o wszczęcie postępowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Właściwie w tej części wyводу wykazano związek z tematem tylko jednej strony tekstu dotyczącej znaczenia wpisów konstytutywnych i deklaratoryjnych dla wykładni art. 626¹ § 3 KPC.

Wątpliwości budzą również szczegółowe uwagi dotyczące podmiotów legitymowanych do złożenia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skoro Autorka podejmuje wykładnię art. 925 § 1 KPC, to należałoby jednolicie wskazać, czy wpis subhastacyjny jest klasycznym wpisem, czy też jedynie wzmianką bądź ostrzeżeniem, skoro takimi trzema pojęciami posługuje się wymiennie Autorka (s. 218). Doktorantka wydaje się podzielać pogląd, iż nikt poza komornikiem nie może złożyć wniosku o ten wpis. Wobec tego powstaje pytanie czy analogiczne stanowisko jest zasadne w przypadku wniosku o wykreślenie takiego wpisu.

Omawiając kompetencje komisji „reprzywatywacyjnej”, Doktorantka wydaje się nie dostrzegać *superfluum* w art. 29 ustawy stanowiącej podstawę jej działania, gdzie decyzja o ustanowieniu użytkowania wieczystego jest odróżniana od decyzji reprzywatywacyjnej.

Uwagi na temat podstaw wpisu i kognicji sądu wieczystoksięgowego nie nasuwają zastrzeżeń. Autorka podziela zapatrywania orzecznictwa, iż sąd wieczystoksięgowy nie zajmuje się kwestią rękojmi, a ponadto trafnie przytacza pogląd SN wyrażony w uchwale III CZP 80/09, zgodnie z którym sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Autorka trafnie przyjmuje, że nie zawiadamia się o wpisie uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, a przepis art. 626¹⁰ § 1 KPC należy interpretować ściśle, nie stosując go do orzeczeń niebędących wpisem. Należałoby jednak chyba wskazać rodzaje takich orzeczeń.

Gdy chodzi o podstawy wpisu, Doktorantka przyjmuje zapatrywanie o konieczności jej istnienia już w momencie złożenia wniosku o wpis (II KKN 484/97, ale też dopiero co przywołana uchwała III CZP 80/09). Kwestia wymagałaby nieco szerszego omówienia ze względu na art. 316 KPC.

Autorka przyjmuje zapatrywanie S. Rudnickiego, zgodnie z którym wyrok stwierdzający nieważność umowy stanowiącej podstawę wpisu nie wystarcza do usunięcia niezgodności. Jest to pogląd dyskusyjny przynajmniej w tych przypadkach, gdy nie doszło do dalszego obrotu nieruchomością. To samo dotyczy zresztą stwierdzenia nieważności decyzji będącej podstawą wpisu.

Nie całkiem jasne jest stanowisko Autorki co do formy oświadczenia dłużnika banku o ustanowieniu hipoteki. Z wywodu trudno wywnioskować czy wystarczy oświadczenie złożone w zwykłej formie pisemnej, Autorka bowiem wymaga oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w formie pisemnej, zgodnie z art. 95 ust. 4 prawa bankowego, a w następnym zdaniu stwierdza, że podstawą wpisu jest oświadczenie właściciela z podpisem notarialnie poświadczonym, powołując art. 31 ust. 1 ustawy hipotecznej (s. 234).

Gdy chodzi o wykładnię art. 743 § 2 KPC dokonaną w orzeczeniu IV CSK 275/13, wywód nie jest całkiem jasny. Autorka sugeruje, że wzmianka o wykonalności może pochodzić od prokuratora, ale brak tutaj jej jednoznacznego stanowiska.

W dalszym toku wywodu Doktorantka zajmuje się przypadkami, w których podstawą wpisu jest przepis prawa. Należało tu zastanowić się nad charakterem tych wpisów - konstytutywnym bądź deklaratywnym.

Gdy chodzi o kognicję sądu wieczystoksięgowego, Autorka trafnie przyjmuje, że braki formalne wniosku nie mogą być traktowane jako przeszkoda wpisu. Zarazem zaś sąd nie może wyjść poza granicę wniosku i wpisać innej osoby jako właściciela.

Doktorantka przytacza orzecznictwo TK dotyczące wyłączenia merytorycznego badania przez sąd wieczystoksięgowy faktów stwierdzonych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu. Robi to jednak w sposób nie całkiem udolny, z jednej strony wyłączając taką ocenę z postępowania wieczystoksięgowego, a z drugiej obejmując ją postępowaniem wieczystoksięgowym. Czytelnik chcąc zrozumieć tę kontrę zmuszony jest sięgać do orzeczenia SK 1/06. Wracając do uchwały III CZP 80/09, Autorka podziela pogląd A. Maziarz, zgodnie z którym sąd powinien brać pod uwagę wyłącznie stan prawny z chwili dokonania czynności, w związku z którą sformułowano wniosek. Nie całkiem mógłbym podzielić to zapatrywanie, bowiem wyłącza ono możliwość uwzględnienia złożonych później do akt postępowania wieczystoksięgowego dokumentów ubezskutekczających tę czynność, np. ugody stwierdzającej pozorność czy oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem

groźby. Z drugiej strony Autorka zdaje się uznawać jednak kognicję sądu wieczystoksięgowego co do oceny skutków wadliwej czynności prawnej. Wywód ten czyni wrażenie nadmiernie abstrakcyjnego - w przypadku różnych linii orzeczniczych na które wskazuje Autorka, należałoby wyraźnie wskazać różnice między nimi. Dyskusyjne jest również zapatrywanie przytoczone za wyrokiem II CSK 461/11, iż stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której nastąpił wpis, nie jest wystarczającą podstawą jego wykreślenia (była już o tym mowa wyżej).

Podrozdział poświęcony środkom odwoławczym w postępowaniu wieczystoksięgowym zasadniczo nie nasuwa zastrzeżeń. Nic jednak po tym, skoro czytelnik nie jest w stanie dowiedzieć się jaki związek mają te wywody z tematem pracy. Przedstawiając formalne wymagania skargi na orzeczenie referendarza sądowego, Autorka zbędnie referuje kolejno stanowiska poszczególnych Autorów (M. Manowska, A. Maziarz-Charuza), które nie odbiegają od siebie - wystarczyłby w tym zakresie jedynie przypis. Nie jest też jasne pojęcie „wpisu sądu” (s. 248) - czyżby chodziło o wpis dokonany przez sąd? Nie całkiem jasne są wywody co do sytuacji, w których zdaniem Autorki przysługuje apelacja. Gdy chodzi o skutki apelacji dla wyłączenia rękojmi, Doktorantka przywołuje art. 8 ustawy hipotecznej. Wymagałoby jednak odniesienia do tego problemu wcześniejszej tezy Autorki o „zakresowym” wyłączeniu rękojmi, której z powodów wyżej wskazanych nie podzielam.

Szósty rozdział został poświęcony roli notariusza w teleinformatycznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Choć Autorka w samym tytule rozdziału łączy to zagadnienie z tematem pracy, to znaczy znaczeniem wpisu, to jednak czytelnik znowu ma wrażenie braku związku wywodu z tematem. Pozycja ustrojowa notariusza w prawie polskim, jego prawa i obowiązki, a wreszcie obszernie omówione czynności notarialne łączą się z wpisem tylko w wąskim zakresie, co w szczególności dotyczy uwag o odmowie dokonania czynności notarialnej.

Z tematem pracy wiąże się natomiast zagadnienie obowiązków notariuszy w przypadku sporządzania aktów poświadczenia dziedziczenia, ponieważ gdyby czynność ta prowadziła do powzięcia wiedzy o dezaktualizacji wpisu wobec śmierci osoby wpisanej, powiadomianie o tym fakcie sądu wieczystoksięgowego miałyby głęboki sens. Autorka zwraca uwagę - tak w wywodach § 6.3 jak i w jego podsumowaniu, a także w zakończeniu pracy - na istnienie regulacji art. 36 ust. 1 ustawy hipotecznej, w którym wprost nałożono na notariusza taki obowiązek. Problem w tym, że sporządzając akt

poświadczenia dziedziczenia notariusz nie dysponuje instrumentami pozwalającymi na ustalenie czy w skład spadku wchodzi nieruchomości. Kwestia ta wymagała pogłębionej analizy, o którą Autorka jednak się nie pokusiła. Jest to tym bardziej dziwne, że jako sędzia wieczystoksięgowy mogła się oprzeć na własnych doświadczeniach i wskazać jak często notariusze składają takie zawiadomienia oraz skąd czerpią wiedzę o zmianie właściciela, skoro wiedzą tą wcale nie muszą dysponować spadkobiercy.

Nie całkiem poprawne jest stwierdzenie, że dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze prowadzonej w postaci elektronicznej muszą być sporządzone również w takiej postaci. Przeciwnie, z art. 626⁴ § 3 KPC wynika wprost, że mogą one nie mieć postaci elektronicznej, o czym zresztą Autorka wspomina. Natomiast z art. 626⁴ § 2 KPC wynika jedynie tyle, że dokumenty dołącza się do wniosku „elektronicznego”, jeżeli mają one postać elektroniczną.

Trafna jest konstatacja Doktorantki, iż wniosek wieczystoksięgowy stanowi odrębną czynność notarialną od aktu notarialnego. Nie zgadzam się natomiast z poglądem, iż wniosek o wpis jest czynnością notarialną „mającą na celu wysłanie wzmianki do księgi wieczystej”, ponieważ nie wiadomo o jaką wzmiankę chodzi, a ponadto wzmianki wpisuje sąd. Dwa zdania dalej Doktorantka pisze z kolei o zamieszczeniu wniosku w księdze wieczystej. O ile mi wiadomo, instytucja taka (zamieszczenie wniosku w księdze) nie jest znana prawu polskiemu. Nie całkiem spójne są także zapatrywania Autorki co do charakteru prawnego działania notariusza. Z jednej strony odmawia mu ona roli przedstawiciela stron w postępowaniu notarialnym (chyba chodzi o postępowanie wieczystoksięgowe?), z drugiej zaś przyjmuje, że jest on przedstawicielem ustawowym właściciela, co wspiera uchwałą SN III CZP 5/13. Doktorantka uznaje obowiązek złożenia wniosku o wpis nałożony na notariusza za instrument zapewniający zgodność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Podzielam to zapatrywanie, aczkolwiek osłabia ono hipotezę Autorki, zmierzającą do wykazania wyższości wpisów konstytutywnych nad deklaratywnymi. Wywody dotyczące sposobu sporządzenia wypisu aktu notarialnego uważam za pozbawione w związku z tematem pracy, tak samo jak uwagi o wpisach do rejestru spadkowego. Podobne refleksje rodzą się na tle niektórych kwestii poruszanych w podrozdziale § 6.4, np. opłat od wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej czy wymienienie ponad 20 kategorii podmiotów uprawnionych do wyszukiwania ksiąg wieczystych w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

W zakończeniu pracy Doktorantka stawia ustawodawcy zarzut niekonsekwencji, skoro jako zasadę wprowadził on wpis deklaratoryjny, a dla zastosowania rękojmi decydująca jest treść wpisów. Zarzutu tego nie podzielam, ponieważ rękojmia stanowi przecież wyjątek. Postulat wpisu konstytucyjnego nie bardzo może być uzasadniony - jak jednak czyni Autorka - potrzebą ustanawiania hipotek, bo przecież właśnie w tym przypadku wpis jest konstytucyjny. Mogę zrozumieć, że Doktorantka broni swojej hipotezy, ale ta obrona jest oparta na argumentach nieprzekonujących. Sama Autorka dostrzega, że nawet wpis konstytucyjny nie ma mocy sanującej (choć przecież można sobie wyobrazić i takie rozwiązanie o czym była już mowa wyżej). Zgłoszony przez Doktorantkę postulat wprowadzenia przymusu założenia ksiąg wieczystych na terenie całego kraju jest na pewno atrakcyjny, ale mało realny ze względu na koszty.

*

Ogólnie biorąc uważam recenzowaną rozprawę za dzieło niepozbawione wartości, choć zarazem istotnie niedopracowane. Należy wyrazić żal, że wielu kwestii Doktorantka nie poprawiła, choć nie wymagałoby to dużego nakładu pracy. Zgłoszone uwagi nie umniejszają jednak walorów pozytywnych. Z pewnością rozprawa stanowi wynik znaczącego wysiłku Autorki. Spełnia przy tym w mojej ocenie w stopniu dostatecznym wymagania stawiane do uzyskania pierwszego stopnia naukowego. Stąd wnoszę o jej dopuszczenie do publicznej obrony i dalszych etapów postępowania.



.....
prof. UW dr hab. Maciej Kaliński

Recenzja

rozprawy doktorskiej autorstwa mgr Marii Świątko pt:
„Znaczenie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym”

Przedstawiona do mojej recenzji rozprawa doktorska ma za przedmiot analizę wpisu do księgi wieczystej jako instytucji prawa rzeczowego, a nawet - w pewnych aspektach - wykraczającej poza ten dział prawa cywilnego. Wybór tematu oceniam bardzo wysoko. Przemawia za tym fakt, że w polskiej jurysprudencji brak dotychczas monografii poświęconej wpisom do ksiąg wieczystych. Istniejące opracowanie autorstwa P. Borkowskiego oraz J. Trześniewskiego - Kwietnia na ten temat nie aspiruje bowiem do wyczerpującej analizy problemu. Zawiera jednak cenne uwagi, których Autorka recenzowanej pracy nie uwzględniła. Wracając do oceny wyboru tematu, podkreślić należy palącą potrzebę opracowania tego zagadnienia. Mija bowiem 30 lat od rozpoczęcia transformacji ku gospodarce rynkowej, w której znaczenie publicznych rejestrów praw rzeczowych pozostaje nie do przecenienia, skoro stanowią one bardzo istotne zabezpieczenia akcji kredytowej, a ta przecież jest kołem zamachowym gospodarki. Chyba nikt nie podważy zatem tego, że wpis w księdze wieczystej jest tematem wartym, a nawet wymagającym monograficznego opracowania.

Doktorantka nieszczególnie objaśnia czytelnikowi jakie znaczenie ma zawężenie tematu pracy do postępowania wieczystoksięgowego. Skoro wpis zawsze dokonuje się w tym postępowaniu, to osoba średnio zorientowana w prawie ksiąg wieczystych zadaje sobie pytanie o to, co spowodowało poczynienie przez Autorkę takiego zawężenia. Można snuć różne domysły, skoro nie wyjaśniono wprost zastosowania tej formuły stylistycznej w temacie pracy.

Już ze streszczenia pracy dowiadujemy się, że celem Autorki jest wykazanie prawidłowości hipotezy o celowości uczynienia wpisów konstytutywnymi. Hipoteza to bardzo atrakcyjna intelektualnie, jednak lektura pracy pozwala stwierdzić, że z postawionego sobie zadania Doktorantka wywiązała się w sposób mocno powierzchowny. W mojej ocenie jest to najistotniejszy mankament recenzowanej rozprawy. Wróć jeszcze do tej kwestii.

Bibliografia została uporządkowana zgodnie z powszechnie panującymi w tej mierze zwyczajami. Zastrzeżenia budzi natomiast warstwa językowa pracy, jak i interpunkcja. Autorka nie przejrzała chyba pracy pod kątem eliminacji powtórzeń językowych, czego przykład stanowi choćby czterokrotne użycie słowa „została” w pierwszych trzech zdaniach pracy, a ściślej jej streszczenia. Takich błędów jest w pracy niestety sporo, a u czytelnika wywołują one wrażenie, jak gdyby Autorka niekoniecznie potrafiła posługiwać się językiem polskim w sposób, którego można by oczekiwać od osoby ze stopniem naukowym. Zupełnie niepotrzebnie tego rodzaju błędy znacząco obniżają ogólną ocenę pracy. Na tym jednak nie koniec, w pracy bowiem roi się od błędów gramatycznych, np. używania końcówek naruszających związki zgody („zasadę tą”) czy rzędu. Wreszcie nie brak błędów ortograficznych dotyczących pisowni partykuły „nie” z imiesłowami przymiotnikowymi, tak czynnymi, jak i biernymi. Liczba tych błędów w całej pracy jest tak znacząca, że nasuwa poważne podejrzenie braku szacunku dla czytelnika. Nie brak i takich sytuacji, w których przykładowo słowo „domniemanie” w czterech bezpośrednio sąsiadujących zdaniach występuje pięć razy. Autorka wykazuje dziwne upodobanie do usuwania litery „d” w słowie „podstawie”, co prowadzi do mylącego „postawie”. Szwankuje także słownictwo prawnicze – nie brak pojęć żargonowych („wykładnia gramatyczna”), zwraca także uwagę używanie nieodpowiednich związzków frazeologicznych (np. „zawarcie czynności prawnej”, które nie bardzo ma sens w przypadku czynności jednostronnych).

Praca składa się z sześciu rozdziałów, których układ generalnie jest poprawny. Po wprowadzeniu, Doktorantka przedstawia zasady prowadzenia ksiąg wieczystych w Polsce, znaczenie wpisu na gruncie prawa materialnego, a następnie ustroju ksiąg wieczystych, postępowania wieczystoksięgowego oraz roli notariusza w teleinformatycznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Tak zarysowana kolejność rozdziałów jest poprawna. Większe wątpliwości budzi natomiast umiejscowienie w poszczególnych rozdziałach wielu podrozdziałów, o czym dokładniej będzie mowa w dalszym toku recenzji. Obecnie natomiast należy zaznaczyć, że nawet rzut oka na nazwy podrozdziałów w spisie treści rodzi wątpliwość, czy aby na pewno w każdym z nich Autorka będzie analizować znaczenie wpisu, zwłaszcza pod kątem głównej hipotezy badawczej, to znaczy potrzeby wprowadzenia jako zasady wpisu konstytucyjnego. Niestety lektura pracy w wielu miejscach obawy te potwierdza.

Gdy chodzi o pierwszy rozdział pracy, stanowi on wprowadzenie do zasad znaczenia wpisu w prowadzeniu ksiąg wieczystych. Autorka trafnie wyróżnia tu modele deklaracyjny i konstytutywny, sięgając do uregulowań hiszpańskich i niemieckich. Przed uwagami prawnoporównawczymi przedstawiono jednak polskie prawo hipoteczne z 1818 r. Wywody te mają ograniczony walor ze względu na ich powierzchowność. Doktorantka, analizując model przyjęty w tej ustawie nie podejmuje próby spójnej wykładni jej art. 5, 11 i 30, na gruncie których w doktrynie prezentowano różne koncepcje (z nowszego piśmiennictwa zob. Szer, Domański). Pomija również rozróżnienie między tak zwanym czystym wpisem a wpisem przez zastrzeżenie - z punktu widzenia konstrukcyjnego przyjmując, że wpis przez zastrzeżenie nie był konstytutywny, nie wyjaśnia, do kogo należała po jego dokonaniu własność gruntu. Przetacza zapatrywanie, zgodnie z którym właścicielem jest wówczas nabywca, co jednak kłóci się z wcześniej wyrażonym zapatrywaniem o konstytutywnym charakterze czystego wpisu, wyrażonym na gruncie art. 5. Ten dysonans pozostawia w czytelniku niedosyt poznawczy, w dodatku istotny praktycznie, bo i dzisiaj miewamy do czynienia z potrzebą przesądzenia tej kwestii, choćby na gruncie legitymacji do złożenia wniosku na podstawie art. 7 ust. 1 dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy.

Gdy chodzi o uwagi porównawcze, o których już wspomniałem, Autorka przyjmuje, że w modelu romańskim wpis nie powoduje żadnych skutków prawnych. Pogląd ten, jak chodzi o przeniesienie własności, należy uznać za trafny. Nie bardzo natomiast rozumiem, co Autorka miała na myśli, pisząc o systemie numerus apertus w Hiszpanii. Czyżby poza wymienionymi przez Autorkę prawami rzeczowymi i obligacyjnymi rzeczywiście było możliwe kreowanie nowych typów praw rzeczowych? Podobnie niejasne jest pojęcie „terminu wpisu do przedłożenia dokumentów”. Wywody dotyczące prawa niemieckiego są na ogół poprawne, chociaż na s. 44 Autorka pomyliła § 892 z § 832, nie wyjaśnia także na czym polega „zwolnienie” wpisu (s. 46 na dole).

W podsumowaniu Doktorantka nawiązuje do zgłoszonej na wstępie hipotezy, stwierdzając, że pierwszeństwo należy przyznać zasadzie wpisu konstytutywnego, czytelnik jednak ma wrażenie, iż jest to pewne zakłęcie, niepoparte przekonującą argumentacją. Wskazano bowiem, że zasada wpisu uwiarygadnia rejestr. Czyżby w modelu wpisu deklaracyjnego, zwłaszcza gdy jest obowiązkowy, nie można było mówić o takiej wiarygodności?

W dalszej części wywodu mamy do czynienia z prezentacją funkcji przedmiotu i budowy księgi wieczystej. Autorka wprost wskazuje, że wpisy w działach II-IV księgi wieczystej uwiarygadniają stan prawny nieruchomości. Nie bardzo koresponduje to z przypisaniem tego skutku wpisom konstytucyjnym. Gdy chodzi o ewidencję gruntów nie bardzo rozumiem czym są „dane wynikające z tytułu oznaczenia nieruchomości”.

Na s. 56 i n. Autorka wskazuje za T. Staweckim funkcję ochronną ksiąg wieczystych jako rejestru publicznego, wymienia także pozostałe możliwe funkcje, nie odnosi jednak tych funkcji do obowiązującej polskiej regulacji, co stanowi mankament wywodu. Niejasne jest też stwierdzenie, iż dział III obejmuje wpisy „dotyczące praw rzeczowych i ograniczonych praw rzeczowych oraz wpisy innych praw i roszczeń”. Uwagi o założeniu i zamknięciu księgi wieczystej mają charakter czysto sprawozdawczy. Nie musiałoby to stanowić braku pracy, gdyby Autorka jasno wskazała związek tych zagadnień z tematem analizy, tak się jednak nie stało. Czytelnik dowiaduje się o założeniu i zamknięciu księgi, ale nie wie jak to się łączy ze znaczeniem wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym.

Drugi rozdział pracy został poświęcony „zasadom materialnoprawnym” (czy kolejność nie powinna być odwrotna?) prowadzenia ksiąg wieczystych w Polsce. Jako pierwszą Autorka omawia zasadę jawności materialnej, czyli wiarygodności ksiąg wieczystych. Na wstępie łączy możliwą niezgodność stanu wpisanego z nieprzyjęciem wpisu konstytucyjnego jako zasady. Jak już wyżej wskazałem, jest to argument mało przekonujący, głównie ilościowy. Autorka zwraca uwagę, że domniemania z art. 3 ustawy hipotecznej mogą przemawiać na korzyść jak i na niekorzyść osoby wpisanej. Przytoczone orzeczenie II CKN 277/99 jest raczej wyrazem tego, że domniemanie nie zadziałało na korzyść nabywcy, zresztą z przyczyn pozaksięgowych.

Następnie Autorka przechodzi do omówienia pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych. Zwraca uwagę, że w sytuacji obciążenia rzeczy kilkoma ograniczonymi prawami rzeczowymi wykonywanie ograniczonych praw rzeczowych może powodować uszczerbek w wykonywaniu innego prawa. Z dwukrotnego użycia liczby mnogiej można wnosić, że inne prawo, o którym tu mowa, nie ma charakteru rzeczowego, tymczasem Doktorantce chyba nie o to chodziło. Niezupełnie mógłbym się zgodzić z poglądem, iż osoby trzecie, których sytuacja prawna została pogorszona, mogą wyrazić zgodę na zmianę pierwszeństwa, a wówczas umowa stanie się skuteczna (s. 75). Chyba chodzi tu wyłącznie o skuteczność względem tych osób, bo poza tym jest ona

zasadniczo skuteczna już wcześniej. Podobnie nie wiadomo, o którym przykładzie pisze Autorka na tej samej stronie, wymagając zgody wierzyciela hipotecznego w związku z art. 13 ust. 2 ustawy hipotecznej. Na stronie następczej, omawiając pierwszeństwo, Autorka myli wpis prawa wynikającego z roszczenia o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego z wpisem prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia. Wywód dotyczący opozycji między poglądami Mysiaka i Rudnickiego a Ciepłej i Majewskiej jest nie bardzo zrozumiały i chyba - co stanowi jeszcze poważniejszy zarzut - nie zawiera poglądu własnego Autorki. Doktorantka dokonuje wykładni art. 92 § 9 prawa o notariacie tylko częściowo, nie wskazuje bowiem, co robić w przypadku gdy deweloper nie przedłoży wskazanej tam zgody. Należałoby także wyjaśnić - na gruncie kolejnego paragrafu ustawy - czy zagadnienie wpisu jest wyłączone z zakresu dyspozycji uprawnionych. Brak również poglądu Autorki co do przytoczonego zapatrywania Sicińskiego, dotyczącego ujawniania roszczeń wynikających z dekretu o gruntach warszawskich (s. 83), a także wskazania podstawy prawnej poglądu, zgodnie z którym ujawnienie wpisania zabytku do rejestru następuje w dziale trzecim, a nie w dziale I-O.

Autorka nie wyjaśnia na czym ma polegać objęcie rękojmią rozporządzeń prawami osobistymi lub roszczeniami wpisanymi do księgi, tymczasem z art. 5 ustawy hipotecznej taki skutek wprost nie wynika, ponieważ w przepisie tym jest mowa o nabyciu własności lub innego prawa rzeczowego. Trafne jest natomiast zapatrywanie, iż rozszerzona skuteczność z art. 17 nie obejmuje przypadków nabycia w inny sposób niż przez czynność prawną. Z kolei uwagi o skutkach bezwarunkowej sprzedaży w przypadku pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa (s. 86) są jałowe z punktu widzenia tematu pracy. Nie bardzo też rozumiem, na czym ma polegać bezskuteczność obciążenia nieruchomości po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności - czyżby np. hipoteka nie mogła być realizowana? Nie całkiem zrozumiały jest także wywód dotyczący wykładni art. 32 ust. 1 ustawy hipotecznej - Autorka stwierdza (s. 90), że oświadczenie woli nabywcy ograniczonego prawa rzeczowego powinno być złożone w formie ad intabulationem, by zaraz uznać, że jest ono niepotrzebne.

W wywodach poświęconych rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych po raz kolejny znajdujemy pogląd, iż przy deklaratywnym wpisie własności może zajść rozbieżność między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym (s. 92). Można powiedzieć że Doktorantka uczyniła go wiodącym motywem pracy. Także i tutaj jednak

zabrakło skontrolowania rodzącej się u czytelnika supozycji, iż niezgodność taka nie występuje w przypadku wpisów konstytutywnych. Z kolei wywód dotyczący zawarcia umowy rozporządzającej przez osobę niebędącą właścicielem nieruchomości, nawiązujący do orzeczenia IV CR 202/80, jest nazbyt syntetyczny. Autorka nie precyzuje rodzaju sytuacji, których dotyczy zacytowana teza wyroku. Można jedynie domyślać się, że chodzi o przypadki umów zawieranych przez osoby niewpisane do księgi w dziale II, ale zbyt ogólne ujęcie powoduje, że pogląd ten obejmuje również przypadki zbycia w warunkach rękojmi, a to jest na pewno nieprawda.

Następnie Doktorantka przedstawia szczegółowo przesłanki nabycia na podstawie rękojmi. Zastrzeżenia podobne do zgłoszonych wyżej rodzą uwagi Autorki dotyczące wpisu własności na podstawie aktu własności ziemi uzyskanego zgodnie z ustawą uwłaszczeniową z 26.10.1971 r. Wprawdzie SN rzeczywiście wydał powołane przez Autorkę orzeczenie III CKN 603/98, ale nie wyrażono w nim poglądu, który przytacza Autorka. Ewentualna niezgodność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym, która zachodziła w konkretnym przypadku, miała znaczenie dla oceny powództwa z punktu widzenia jego zasadności na gruncie art. 10 ustawy hipotecznej, tymczasem Autorka pisze tu przecież o przesłankach działania rękojmi z art. 5 i 6 tej ustawy. Niezgodność z rzeczywistym stanem prawnym może wówczas zachodzić, powstaje tylko pytanie, jakie ma ona skutki. Raczej nie takie, że nie ma jakiegokolwiek możliwości oceny niezgodności przez sąd. Przeciwnie, uchylene art. 8 § 4 ustawy o zmianie KC z 26.3.1983 r. na mocy art. 63 ustawy z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyłączyło ponowne rozpatrzenie sprawy uwłaszczenia przez sąd po uchyleniu lub stwierdzeniu nieważności decyzji uwłaszczeniowej. Orzecznictwo jednak dopuściło kontrolę prawidłowości aktów własności ziemi okreśną drogą, czego wyraz dano między innymi w uchwale SN III CZP 18/94, co ma w stosunkach wiejskich znaczenie przede wszystkim w dość częstych przypadkach, kiedy w odniesieniu do tego samego gruntu wydano dwa akty własności ziemi o różnej treści. Sprawy takie są wciąż na wokandzie sądów.

Na s.97 Autorka prezentuje różne stanowiska (w tym moje) dotyczące rękojmi w przypadku nabycia użytkownika wieczystego od wadliwie wpisanego jako właściciela Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zabrakło jednak poglądu własnego Doktorantki.

W kolejnym akapicie Autorka posługuje się pojęciem wzmianki o wpisie prawa osobistego. Pojęcie to nie jest mi znane, być może chodzi o wzmiankę o wniosku o wpis. Jeżeli przyjąć, że chodzi o wzmiankę o wniosku, skuteczność roszczenia nie wynika jednak z tego, iż - jak pisze Autorka - nabywca nieruchomości nie może zasłaniać się niewiedzą o istnieniu prawa lub roszczenia lecz z tego, że w takim przypadku rękojmię wyraźnie wyłącza ustawa hipoteczna w art. 8. Trudno zresztą stwierdzić, skąd nabywca miałby czerpać wiedzę o treści prawa czy roszczenia, skoro nie ma wglądu do akt. Zdawkowo potraktowano również orzeczenie I CK 28/05, dotyczące rozszerzenia mechanizmu rękojmi w art. 9 ustawy hipotecznej na rozporządzenia prawami jawnymi nieobjętymi art. 5. W szczególności nie wskazano, jakie „nabycie roszczeń na korzyść uprawnionego” (?) ma być chronione przez rękojmię.

Na s. 98 Doktorantka zajmuje się kwestią fundamentalną z punktu widzenia praktyki obrotu, to znaczy zakresu wyłączenia rękojmi. W szczególności wskazuje, że wzmianka wyłącza rękojmię „tylko w odniesieniu, do prawa którego dotyczy i w zakresie objętym jego treścią” (interpunkcja oryginalna), ale nie wyjaśnia podstaw prawnych tego poglądu. Tymczasem wykładnia językowa ustawy prowadzi do wprost przeciwnego wniosku - każda wzmianka objęta art. 8 wyłącza rękojmię. Wydaje mi się, że Autorka nie zastanowiła się, co jest tu zasadą, a co wyjątkiem. To rękojmia jest czymś wyjątkowym, a więc wobec tego nie ma powodów do zawężania sytuacji, w których wracamy do zasady, czyli braku rękojmi.

Doktorantka przytacza pogląd wyrażony w doktrynie, iż „wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej służy zabezpieczeniu wyniku postępowania o wpis”. Nie podzielam tego poglądu, przeciwnie, uważam, że wpis tego ostrzeżenia służy zabezpieczeniu wyniku postępowania z art. 10 ustawy hipotecznej. W kolejnym zdaniu Autorka jest nieprecyzyjna, ponieważ przytacza art. 29 o mocy wstecznej „od chwili złożenia wniosku o jego dokonanie”, ale nie precyzuje czego, czytelnik może się jedynie domyślać, że chodzi o wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 ustawy hipotecznej. Jeżeli tak, to należało wskazać w jakim trybie dokonuje się wpis ostrzeżenia, o którym mowa w art. 10 ust. 2 zd. 2, w szczególności czy rzeczywiście mamy tu do czynienia z wnioskiem z art. 29, o którym pisze Autorka, czy też z działaniem sądu z urzędu.

Następnie Doktorantka po raz kolejny zawęża wyłączenie rękojmi do zakresu wskazanego we wpisie ostrzeżenia. Omijam zgłoszone już wyżej uwagi krytyczne dotyczące wykładni art. 8, ale chyba należało tu wskazać jakieś przykłady konkretnej

treści ostrzeżenia, z poddaniem analizy twierdzonego przez Autorkę ograniczonego zakresu wyłączenia rękojmi (s. 99).

Kolejne uwagi o wyłączeniach rękojmi nie nasuwają zastrzeżeń. Brakiem metodologicznym jest jedynie nieodniesienie się przez Autorkę do krytyki doktrynalnej orzeczenia I CKN 1014/00 oraz niewskazanie czy w konkretnym przypadku chodziło o nabycie konstytutywne, czy też translatywne. Na s. 103 Doktorantka podziela pogląd, „że pojęcie złej wiary przy rękojmi nie może być rozumiane w ten sam sposób jak stanowią to inne przepisy prawa”. Jest to konkluzja, która niewiele wyjaśnia i nie towarzyszy jej jednoznaczne stanowisko Autorki. W ramach wykładni art. 6 ust. 3 ustawy hipotecznej należało dokonać szerszej analizy zd. 2 tego przepisu. Nie całkiem jasne jest, czy rzeczywiście mamy do czynienia z wpisem konstytutywnym w sytuacji gdy rozporządzenie dochodzi do skutku dopiero po dokonaniu wpisu, a nie z jego chwilą.

Chyba na nieporozumieniu polega stwierdzenie że „obciążenia niemające nieznaczej wartości majątkowej mogą być uważane za nieodpłatne”. Autorka potraktowała problem odpłatności niezwykle powierzchownie. Oczywiście można zastanawiać się jaki ma on związek z tematem pracy, jeżeli jednak zwróci się uwagę na fakt, że uruchomienie rękojmi wymaga wadliwego wpisu w księdze, to ten związek niewątpliwie zachodzi. Do dyskusji pozostaje wówczas, na ile pozostałe przesłanki nabycia z rękojmi powinny być analizowane. Tego rodzaju wywodu metodologicznego w pracy jednak zabrakło, a szkoda.

Na s. 107 Doktorantka przyjmuje, że w razie prowadzenia dwóch ksiąg wieczystych dla tej samej nieruchomości z takimi samymi wpisami, rękojmia nie jest wyłączona. Następnie przytacza uchwałę III CZP 70/03, w której stwierdzono o wyłączeniu rękojmi w przypadku dwóch ksiąg z różnymi wpisami. Brak przeprowadzenia związku logicznego obu tych poglądów. Autorka przytacza jedynie stanowisko P. Mysiaka, które dotyczy drugiego przypadku. Rozważania te mają zresztą charakter ściśle teoretyczny, ponieważ trudno wyobrazić sobie sytuację, gdy notariusz ma wiedzę o prowadzeniu dwóch ksiąg dla jednej nieruchomości o różnych wpisach i mimo tego sporządza akt notarialny. Prócz tego nie wydaje mi się, aby z faktu ewentualnego niepowiadomienia sądu przez notariusza o istnieniu dwóch ksiąg miały wynikać jakieś skutki dla dobrej wiary nabywcy, jeżeli tej wiedzy nie uzyskałby on od

notariusza. Problem łączy się zresztą z ewentualnym nieobjęciem rękojmą danych z działu I-O.

Doktorantka przytacza pogląd Rudnickiego oparty na art. 34 zd. 2 ustawy hipotecznej, zgodnie z którym rękojmia może zadziałać, gdy zbywca wykaże swoje następstwo po osobie wadliwie wpisanej jako właściciel. Mam duże wątpliwości co do trafności tego poglądu, skoro rękojmia jest wyjątkiem (o czym była już mowa) i jej regulacja nie powinna być wykładana rozszerzająco. Autorka nie poddaje jednak zapatrywania Rudnickiego głębszej krytyce.

Podobnie pewien niedosyt budzi stwierdzenie o braku znaczenia charakteru wpisu i jego prawomocności dla działania rękojmi, a przecież jest to stwierdzenie kluczowe dla wywodów podrozdziału o rękojmi w kontekście tematu pracy. W podsumowaniu tego rozdziału, nieujawnionym zresztą w spisie treści, Autorka zarzuca ustawodawcy niekonsekwencję, skoro nie wymaga on wpisu do księgi do przeniesienia własności, a zarazem uważa ten wpis za istotny dla uruchomienia rękojmi. Brak tu jednak wykazania takiego związku między wskazanymi dwiema okolicznościami, który uzasadniałby tak poważny zarzut. Przeciwnie, można powiedzieć, że w przypadku rękojmi ustawodawca czyni wpis quasi-konstytutywnym, co Autorka powinna chyba popierać. Że w pozostałych przypadkach przeniesienia własności wpis jest deklaratoryjny, stanowi konsekwencję przyjęcia takiego właśnie modelu ogólnego.

Doktorantka podkreśla, iż z rękojmi korzysta również spełnienie świadczenia do rąk uprawnionego według treści księgi, a w następnym zdaniu zaznacza, że rękojmia działa wyłącznie na korzyść nabywcy. Trudno jednak ustalić, kto jest nabywcą w przypadku spełnienia świadczenia. Rozdział zamyka stwierdzenie, że domniemanie zgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym i zasada (?) rękojmi są ściśle ze sobą powiązane. Jest ono oczywiście prawdziwe, ale zabrakło tu wskazania, co z tego wynika dla znaczenia wpisu.

W trzecim rozdziale pracy przedstawiono znaczenie wpisu jako materialnoprawnej zasady prowadzenia ksiąg wieczystych. Doktorantka zmieniła tu imię Seweryna Szera, nazywając go Sylwestrem. Wymieniła starannie przypadki, w których postępowanie wieczystoksięgowe należy wszcząć z urzędu. Trudno jednak ustalić, jaki ma to związek z tematem pracy. Autorka łączy zabezpieczenie praw nabywcy wpisem wzmianki o wniosku z modelem wpisu deklaratywnego. Czyżby z tego wynikało, że w przypadku wpisu konstytutywnego takie zabezpieczenie jest zbędne?

Omówiony przez Autorkę przykład prawa niemieckiego udziela na to pytanie odpowiedzi negatywnej.

Doktorantka przedstawia starannie rodzaje wzmianek, o których mowa w art. 8 ustawy hipotecznej. Pisze przy tym o jednakowym traktowaniu wzmianki o wniosku w przypadku „wniosku wszczętego z urzędu jak i na wniosek”. Jest to stwierdzenie dla mnie niezrozumiałe - być może chodzi o postępowanie wszczęte z urzędu, ale wówczas należałoby wskazać jaką drogą w tych przypadkach Autorka dochodzi do zastosowania art. 8. Szczegółowo omówiono składanie wniosków w systemie teleinformatycznym, ale nie wskazano, jaki to ma związek z tematem pracy.

Autorka pisze, że wzmianki o wpis praw lub roszczeń z art. 16 nie są chronione rękojmią (s. 121 - 122). Rękojmia jednak chroni zasadniczo nabycie prawa, wobec czego należałoby chyba mówić o tym, że podmiot uprawniony z roszczenia wobec zadziałania rękojmi nie jest chroniony, gdy tymczasem jest odwrotnie - nabywca nabywa np. własność z obciążeniami ujawnianymi w dziale III. Jeżeli nie są one jeszcze ujawnione, ale zabezpieczone wzmianką, to rękojmia, zgodnie z art. 8 jest wyłączona. Na s. 124 ponownie stwierdzono, że „wzmianka o wniosku ... wyłącza działanie rękojmi w stosunku tylko do prawa, którego dotyczy”. Czyżby zatem w przypadku nabycia własności rękojmia miała powodować nabycie bez obciążenia hipoteką, co do której zamieszczono wzmiankę o wniosku w dziale IV?

Autorka przedstawia różne warianty definicji deklaratywności i konstytutywności wpisu. Nie podejmuje jednak ich analizy krytycznej, podobnie jak nie próbuje zaprezentować definicji własnego autorstwa. Jest to dość poważny mankament pracy. Wprawdzie bowiem intuicyjnie zdajemy sobie sprawę, kiedy mamy do czynienia z każdym z tych rodzajów wpisu, ale w pracy doktorskiej o wpisie sam wpis, czy raczej poszczególne jego rodzaje, powinny chyba być szczegółowo zdefiniowane. Autorka stwierdza, że „nie można również uzależniać dokonania zmian w księdze wieczystej od wywłaszczenia, zasiedzenia czy sprzedaży egzekucyjnej”. Nie rozumiem tego sprzeciwu - przecież zmiany w księdze są właśnie następstwami wymienionych typów zdarzeń, być może Autorce chodziło o odwrotną zależność? Konsekwentnie Doktorantka przyjmuje, że pod rządami prawa hipotecznego z 1818 r. własność nieruchomości była nabywana z chwilą wpisu umowy do księgi hipotecznej (czyli - ściślej - wykazu hipotecznego, ale nie księgi umów wieczystych), pomijając np. zamarkowane już wyżej zapatrywanie Domańskiego.

Nie całkiem zrozumiałe jest dla mnie zdanie zamieszczone na s. 128: „również sam wpis w księdze wieczystej nie może być również wystarczającą podstawą istnienia wpisu bez względu na istnienie i ważność czynności prawnej”. Tam również Doktorantka wymaga wpisu do przeniesienia ograniczonych praw rzeczowych, tymczasem wynika to z art. 245¹ KC tylko wówczas, gdy prawo takie jest ujawnione w księdze. Nie bardzo rozumiem pojęcie „rzeczywisty skuteczny prawny stan nieruchomości” (s. 128).

Autorka definiuje kausalność formalną, nawiązując do art. 158 KC. Problem w tym, że źródłem wymagania takiej kausalności nie jest przywołana przez Autorkę powinność dochowania formy aktu notarialnego dla umowy zobowiązującej (o czym jest mowa w zdaniu pierwszym tego przepisu), lecz końcowa część zdania drugiego: „zobowiązanie powinno być w akcie wymienione”. Następnie na s. 130 wywodzi z art. 155 KC, że podwójne skutki umowy obligacyjnej „uzależnione są od tego czy nieruchomość jest oznaczona co do tożsamości”. Dla czytelnika nieobeznanego z tematem może to stanowić podstawę do supozycji, iż możliwe są przypadki oznaczenia nieruchomości co do gatunku, a to nie byłoby prawdziwe (zresztą Autorka stwierdza 2 strony wcześniej, że nieruchomości są rzeczami oznaczonymi co do tożsamości). Nie znajdziemy tu jednak rozważań, które zajmowałyby się zagadnieniem koniecznego zakresu treściowego czynności prawnej wystarczającego do przyjęcia, że spełniono to wymaganie i – w kontrze - wskazania przypadków, gdy mimo jakiegoś oznaczenia nieruchomości uznamy je za niewystarczające.

Na s. 131 Autorka na gruncie art. 245¹ KC wyraża pogląd, że przepis ten ma zastosowanie tylko do zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale na s. 135 obejmuje nim *de lege ferenda* także służebność związaną z gruntem władnym. Z kolei na s. 131 stwierdza, że art. 246 KC dotyczy tylko zrzeczenia ograniczonego prawa rzeczowego, chociaż na s. 153 analogią do niego obejmuje także użytkowanie wieczyste.

Doktorantka dokonuje w tym rozdziale frontalnego ataku na wpisy deklaratoryjne, uznając, że „istniejący stan rzeczy wymaga interwencji ustawodawcy” (s. 132, 136 i n.). Podniesiona argumentacja nie bardzo przekonuje o tyle, że opiera się na przypadkach patologicznych, wywołanych wadliwym działaniem sądu. Autorka wskazuje bowiem przykład oddalenia wniosku o wpis nabywcy, gdy doszło do nabycia i jest on właścicielem. Innym argumentem ma być przypadek, gdy nabywca nieruchomości sprzeda ją, zanim sąd oddali wniosek o jego wpis jako właściciela.

Zdaniem Doktorantki „w tej sytuacji powstaje niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”. Z zapatrywaniem tym trudno się zgodzić, ponieważ jeżeli pierwszy nabywca nie nabył skutecznie własności, a następnie sąd oddalił jego wniosek o wpis, w księdze figurować będzie jako właściciel zbywca i niezgodność taka nie wystąpi – drugi nabywca nie zostanie wpisany. Dopiero natomiast gdy pierwszy nabywca zostanie wadliwie niewpisany do księgi, wówczas rzeczywiście zajdzie niezgodność i kolejny nabywca nie uzyska wpisu na swoją rzecz, ale na takie patologiczne przypadki ustawodawca przewiduje powództwo o uzgodnienie. Ze względu na liczne - zdaniem Autorki - przypadki możliwej niezgodności przyjmuje ona, iż rejestr w postaci ksiąg wieczystych nie spełnia funkcji wiarygodności. Jest to zapatrywanie spójne z tezą Doktorantki, a można by je uzupełnić o taką samą konstatację co do jawności.

Autorka nawiązuje do argumentacji użytej przez Trybunał Konstytucyjny w sprawie SK 57/03, który postulował przyjęcie zasady wpisu jako realizującej w pełni konstytucyjną ochronę własności nieruchomości. Wobec tego nasuwa się oczywiście pytanie czy w konstrukcji postulowanej przez Doktorantkę wpis miałby sanować wady czynności stanowiących jego podstawę. Autorka udziela na nie odpowiedzi negatywnej, ale jako podstawy do tego wniosku wskazuje istnienie regulacji aktualnie obowiązujących art. 58 KC oraz art. 10 ustawy hipotecznej. Tymczasem tego rodzaju implikacja („tym samym ustawodawca uznał ...” - s. 138) może nasuwać wątpliwości, skoro przepisy te już obowiązują przy wpisie zasadniczo deklaratoryjnym.

W dalszym toku wywodu dokonano zestawienia podstaw prawnych wpisów konstytutywnych. Relatywnie obszernie omówienie poszczególnych przypadków wpisu konstytutywnego chyba nie do końca było potrzebne do uzasadnienia hipotezy Autorki, zgodnie z którą ustawodawcy zabrakło jednolitej koncepcji wpisów konstytutywnych, a ściślej - przyjęcia kryteriów obiektywnie weryfikowalnych - kiedy wpis ma być konstytutywny. W pełni podzielam zapatrywanie, że omówione przypadki sprawiają wrażenie cicer cum caule, ale chyba analiza najnowszych regulacji przekształcenia użytkowania wieczystego jest zbędna dla usprawiedliwienia tego poglądu.

W odniesieniu do obrotu użytkowaniem wieczystym, Autorka prawidłowo diagnozuje istniejące problemy i przedstawia próby ich rozwiązania w orzecznictwie i doktrynie. Gorzej jest z pooglądam własnym, co dotyczy zwłaszcza postanowienia SN II CKN 1220/00. Referuje wprawdzie stanowisko R. Strzelczyka, ale nie do końca wiadomo

czy ogranicza się do tego referowania, czy też podziela pogląd swego promotora. Wydaje się zresztą, że problem wskazany w tym orzeczeniu jest uniwersalny dla wszystkich przypadków wpisu konstytucyjnego. Konstrukcyjnie bowiem sprawa zawsze wygląda tak samo: zbycie następuje przed momentem wpisu na rzecz zbywcy, a jedyna możliwa różnica dotyczy tego czy obrót następuje przed albo po złożeniu wniosku o wpis na rzecz zbywcy, co trafnie dostrzega R. Strzelczyk.

Z punktu widzenia tematu pracy wywody dotyczące powstania użytkownika wieczystego *ex lege* są chyba jałowe. Z kolei gdy chodzi o odrębną własność lokalu, Doktorantka poprawnie zestawia wypowiedzi judykatury dotyczące obrotu przed wpisem, ale nie dokonuje ich syntezy. W szczególności czytelnik nie może zorientować się na podstawie toku wywodu czy zapatrywania wyrażone w orzeczeniach I CKN 372/00 oraz I CA 1/01 (a nie 1/2001) są tożsame. W pełni podzielam zapatrywanie R. Strzelczyka, iż wpis do księgi nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 KC. Autorka jednak nie pokusiła się o analizę przypadku, w którym taki warunek strony wprowadziłyby do umowy.

Gdy chodzi o skutek upływu terminu na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste dla istnienia odrębnej własności lokalu, Autorka aprobuje stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale III CZP 11/17. Przywołuje tu jedynie poglądy R. Strzelczyka, tymczasem w kwestii tej wypowiedzieli się także: Justyński, Dadańska, Krajewski, Kapkowski, Rolińska oraz Kocot. Należałoby zatem uwzględnić zapatrywania tych Autorów, zarazem stawiając pytanie o wzajemny stosunek pojęć akcesoryjności i związania praw podmiotowych. Inna rzecz, że z punktu widzenia tematu pracy zagadnienie to generalnie wydaje się bez znaczenia, skoro Autorka nie przyjmuje konstytucyjnego charakteru wpisu w postaci wykreślenia użytkowania wieczystego.

Gdy chodzi o wpis do księgi wieczystej dokonywany na podstawie umowy o której mowa w art. 9 ust. 2 ustawy o własności lokali, Doktorantka przytacza zapatrywania Sądu Najwyższego dotyczące skutków niedochowania wymagań ustanowionych w tym przepisie. Zabrakło tu jednak analizy przypadku, w którym wniosek o wpis z takiej „wadliwej” umowy zostanie jednak złożony. Czym się różni sytuacja wnioskodawcy przed i po rozpoznaniu wniosku, skoro ustawa wprost wymaga do ważności umowy wpisu w księdze wieczystej? Gdy zaś chodzi o zrzeczenie użytkowania wieczystego w drodze analogii do art. 246 KC, stanowisko Doktorantki także pozostawia pewien niedosyt, ponieważ nie wskazuje czy w tym przypadku

wykreślenie miałyby charakter konstytutywny. Z kolei w odniesieniu do wpisu hipoteki ustawowej (s. 157) brak odniesienia się Autorki do poglądu o deklaratoryjnym jego charakterze.

Podzielim stanowisko Doktorantki zawierające krytykę poglądu wyrażonego w postanowieniu I CZ 22/09, należałoby jednak podjąć polemikę z argumentacją użytą w uzasadnieniu – pogląd Autorki budzi pewien niedosyt. Doktorantka natomiast przytacza obszernie argumentację zgłoszoną w piśmiennictwie przez T. Czecha przeciwko wymaganiu wpisu konstytutywnego dla przelewu wierzytelności hipotecznej. Jest rzeczą charakterystyczną, że mimo iż generalnie Autorka dokonuje apologii wpisu konstytutywnego, to jednak w tym przypadku podziela stanowisko powołanego Autora. Również i tu czytelnik pozostaje niezadowolony co do motywów takiej wolty bez wskazania własnej argumentacji Autorki, zwłaszcza że argumenty T. Czecha znajdują zastosowanie także w przypadku pozostałych wpisów, w szczególności w dziale drugim. Podobne odczucia budzi konstatacja, iż przypadki wpisów konstytutywnych są niczym nieuzasadnione.

Autorka przyjmuje, że wpis deklaracyjny ułatwia obrót, kosztem jednak jego pewności, z czym łączy się wypłacanie przez Skarb Państwa wysokich odszkodowań. Również ten wątek wymagał rozwinięcia. Ponownie Autorka stwierdza, że w przypadku wpisów deklaracyjnych stan ujawniony w księdze może nie odpowiadać stanowi rzeczywistemu, co znowu budzi pytanie czy inaczej jest przy wpisach konstytutywnych. Rozwinięcia wymagało także zapatrywanie, zgodnie z którym nabywca uzyskuje ochronę w ramach rękojmi od daty wpływu wniosku, ponieważ można je różnie rozumieć.

Gdy chodzi o uzależnienie skuteczności wpisu konstytutywnego od jego uprawomocnienia Doktorantka trafnie referuje odmienne poglądy znajdujące wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Referowana uchwała III CZP 29/02 wyraża rzekomo dwa poglądy, tymczasem ich lektura prowadzi do wniosku, że niczym się od siebie nie różnią. Następnie przedstawiono zapatrywania doktryny, trudno jednak uchwycić jak Doktorantka się do nich odnosi, zwłaszcza że są one sprzeczne, różnią się bowiem co do momentu, od którego należy przyjmować wsteczną moc wpisu.

W czwartym rozdziale zestawiono wpis z ustrojowymi zasadami prowadzenia ksiąg wieczystych. Autorka rozpoczyna te uwagi od zasady jawności, zgłaszając zastrzeżenia co do jej realizacji. Księgi bowiem zawierają takie dane osobowe, jak np.

numery PESEL. Muszę przyznać, że w pełni podzielam te zastrzeżenia, ponieważ trudno wskazać względy uzasadniające tak daleko posunięty wyłom w konstytucyjnej zasadzie ochrony prywatności. Wydaje się natomiast, iż uwagi na temat źródeł prawa w zakresie ochrony danych osobowych są nadmiernie rozdęte.

Podobnie trudno ustalić jaki jest związek z tematem wywodów dotyczących przechowywania ksiąg wieczystych i ich akt, zwłaszcza że Doktorantka tego związku nie wskazuje. Analogiczna refleksja rodzi się w odniesieniu do obszernych wyliczeń dotyczących interesu prawnego jako przesłanki wglądu do akt księgi wieczystej. Związek taki jest dość odległy, wgląd może bowiem rzutować na ocenę dobrej wiary nabywcy z punktu widzenia rękojmi. Jeszcze luźniej przedstawia się on w przypadku następujących wywodów dotyczących wydawania dokumentów z akt ksiąg wieczystych.

W dalszym toku mamy do czynienia z omówieniem zasady legalizmu materialnego (oficjalności). Podstawą wpisu w tym zakresie jest dokument urzędowy, z którego treści wynika niebudząca wątpliwości zmiana stanu prawnego. Autorka przyjmuje za Ł. Zamojskim, że art. 129 § 2 oraz § 4 KPC nie znajdują zastosowania w postępowaniu wieczystoksięgowym, przynajmniej w odniesieniu do wydawanych przez sądy odpisów orzeczeń. Nie jestem jednak przekonany co do uzasadnienia tego wyłączenia jedynie względem na zasadę wiarygodności ksiąg publicznych.

Następnie omówiono zasadę wpisu uprzedniego. Wydaje mi się, że uwagi te powinny zostać zamienione co do kolejności z następującymi bezpośrednio po nich uwagami o zasadzie konsensusu formalnego. Autorka przyjmuje, że wpis w księdze może być dokonany, gdy wpisany był w niej następca prawny. Pogląd ten jest niezrozumiały, bo przecież wnioskodawca generalnie domaga się wpisu samego siebie, a nie osoby, która dopiero w przyszłości będzie jego następcą. Być może Autorce chodziło o następcę osoby wpisanej do księgi w momencie składania wniosków przez danego nabywcę, ale nie wynika to wprost z wywodu. Wprawdzie Autorka ilustruje to przykładem wpisu hipoteki przymusowej, ale nie jest on czytelny, ponieważ zamiast posłużyć się pojęciem wniosku o wpis właściciela w dziale drugim, pisze o wniosku „o zamianę właściciela nieruchomości”. Określenie zasady wpisu uprzedniego jako uzależnienia „wpisów już dokonanych od podstaw wpisów, które mają być wpisane”, wydaje się być nieporozumieniem. Jest przecież chyba dokładnie odwrotnie: procedowany wpis może być dokonany, jeżeli poprzedzą go wpisy potrzebne do

wykazania ciągłości z osobą wpisaną w księdze, oczywiście z zastrzeżeniem uproszczenia wynikającego z art. 34 zd. 2.

Autorka przyjmuje, że zasady legalizmu materialnego i wpisu uprzedniego służą zapewnieniu wiarygodności ksiąg wieczystych (s. 189 i n.). Teza ta stoi jednak w opozycji do postulatu wprowadzenia wpisów konstytutywnych i wymagałaby wyjaśnienia. Doktorantka przyjmuje, że skoro ustawodawca przyjął zasadę legalizmu formalnego, to zasada konsensu formalnego jest wyjątkiem w prowadzeniu ksiąg wieczystych. Wydaje mi się, że pogląd ten stanowi nieporozumienie, a Autorce nie chodziło o legalizm formalny lecz materialny.

Prawidłowo zreferowano zapatrywania Sądu Najwyższego dotyczące usunięcia niezgodności treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym poza procesem o uzgodnienie. Wywód jednak został ograniczony do przypadków dotyczących ujawnienia wspólności łącznej. Tymczasem należało także zastanowić się czy tego rodzaju mechanizm jest możliwy do zastosowania w innych przypadkach niezgodności, np. w radzie zasiedzenia. W podsumowaniu Doktorantka uznaje, że zasady ustrojowe prowadzenia ksiąg wieczystych umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie zasadom materialnoprawnym. Skoro tak, to dlaczego Autorka postuluje tak gorąco wpis konstytutywny?

Następnie przedstawiono uwagi na temat uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze z rzeczywistym stanem prawnym. Generalnie wywody te są poprawne, ale na wstępie zabrakło ich powiązania z tematem pracy, co stanowi pewien brak metodologiczny.

Autorka przedstawia (na s. 193) uchwałę III CZP 80/09, która ma moc zasady prawej. Nie opatruje jej jednak komentarzem, co byłoby konieczne wobec przyjęcia dwie strony wcześniej oraz sześć stron dalej poglądu przeciwnego, zresztą również prezentowanego przez orzecznictwo. Gdy chodzi o zmiany w dziale pierwszym, Doktorantka referuje zapatrywania judykatury, nie odnosi się jednak do nich. Tymczasem należałoby rozważyć, na ile zamknięcie księgi w przypadku nieistnienia nieruchomości stanowi przypadek ingerencji w dział pierwszy. Następnie budzi wątpliwości stwierdzenie, że roszczenie o uzgodnienie nie podlega przedawnieniu, ponieważ jest roszczeniem w znaczeniu materialnoprawnym. Autorka wskazuje jako podstawę tego zapatrywania art. 223 § 1 KC. Po pierwsze, jeżeli mamy do czynienia z roszczeniem prawa materialnego, to co do zasady podlega ono przedawnieniu, a jedynie

wyjątkowo może być inaczej, na co wskazuje wprost art. 117 § 1 KC. Nie można zatem sformułować implikacji, zgodnie z którą roszczenie prawa materialnego nie podlega przedawnieniu. Po drugie, za poglądem, iż mamy tu do czynienia z roszczeniem prawa materialnego, przemawia przywołanie przez Autorkę art. 223 § 1 KC. Jeżeli tak, to rodzi się pytanie na czym ma polegać powinno zachowanie osoby, przeciwko której roszczenie to jest skierowane. Wszystko to razem kieruje zdecydowanie ku pogładowi, iż chodzi tu o roszczenie procesowe, które ze swej natury nie podlega przedawnieniu. Autorka przytacza także zapatrywanie wyrażone w orzeczeniu III CSK 114/05, zgodnie z którym w procesie o uzgodnienie po stronie powodowej nie zachodzi współuczestnictwo konieczne. Brakuje tu trochę komentarza Autorki, bo przecież wyrok może objąć nakazanie wpisu na rzecz osoby, która nie brała udziału w postępowaniu.

W dalszym toku wywodu Autorka popiera uzgodnienie w drodze pozasądowej, przytaczając stanowisko Salągierskiego i Tymeckiego, z treści nie wynika jednak wprost czy jest to wykładnia obowiązującego prawa, czy też tylko postulat *de lege ferenda*. Problem ten wyłania się również na gruncie przytaczanego (s. 202) zapatrywania Rudnickiego, który dopuszcza wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 tylko w sytuacji, gdy uzgodnienie nie może nastąpić przez przedłożenie dokumentu, o którym mowa w art. 31 ust. 2. Rodzi się tu przecież pytanie jak daleko sięga kompetencja stron.

Doktorantka ponownie przyjmuje, że wpis ostrzeżenia wyłącza rękojmię „w zakresie określonym wpisem”. Nie rozwija jednak tej myśli, tymczasem jest to kwestia zupełnie zasadnicza z punktu widzenia tematu pracy (mniej natomiast w zakresie głównej hipotezy badawczej, to znaczy wyższości wpisu konstytutywnego nad deklaratoryjnym). Autorka przedstawia zapatrywania dotyczące wykreślenia ostrzeżenia o postępowaniu uzgodnieniowym, ale nie zajmuje jednoznacznego stanowiska co do ich trafności.

W rozdziale piątym przedstawiono postępowanie wieczystoksięgowe. Czytelnik ma wrażenie, że Autorka pisze wszystko, co wie o tym postępowaniu. Wie wprawdzie wiele, ale niespecjalnie prowadzi przez swój wywód temat pracy, zwłaszcza zaś wspomnianą dopiero co główną hipotezę. Świadczy to o niezbyt głębokim przemyśleniu struktury pracy. Po prezentacji źródeł prawa przedstawia przebieg postępowania wieczystoksięgowego. Trudno ustalić jaki jest związek tych uwag z tematem pracy, przykładowo gdy chodzi o wykładnię art. 106 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Podobne refleksje budzą uwagi poświęcone kręgowi uczestników

postępowania wieczystoksięgowego. Jest rzeczą dziwną, że Doktorantka zalicza do grona osób, na rzecz których ma nastąpić wpis, osobę, której prawo zostało wykreślone lub obciążone (s. 211) i nie wskazuje jaki mógłby to być przypadek. Czytelnik zastanawia się także nad związkiem z tematem pracy uwag dotyczących odrzucenia apelacji czy obowiązku składania wniosków o wszczęcie postępowania za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Właściwie w tej części wyводу wykazano związek z tematem tylko jednej strony tekstu dotyczącej znaczenia wpisów konstytutywnych i deklaratoryjnych dla wykładni art. 626¹ § 3 KPC.

Wątpliwości budzą również szczegółowe uwagi dotyczące podmiotów legitymowanych do złożenia wniosku w postępowaniu wieczystoksięgowym. Skoro Autorka podejmuje wykładnię art. 925 § 1 KPC, to należałoby jednolicie wskazać, czy wpis subhastacyjny jest klasycznym wpisem, czy też jedynie wzmianką bądź ostrzeżeniem, skoro takimi trzema pojęciami posługuje się wymiennie Autorka (s. 218). Doktorantka wydaje się podzielać pogląd, iż nikt poza komornikiem nie może złożyć wniosku o ten wpis. Wobec tego powstaje pytanie czy analogiczne stanowisko jest zasadne w przypadku wniosku o wykreślenie takiego wpisu.

Omawiając kompetencje komisji „reprzywatywacyjnej”, Doktorantka wydaje się nie dostrzegać *superfluum* w art. 29 ustawy stanowiącej podstawę jej działania, gdzie decyzja o ustanowieniu użytkownika wieczystego jest odróżniana od decyzji reprzywatywacyjnej.

Uwagi na temat podstaw wpisu i kognicji sądu wieczystoksięgowego nie nasuwają zastrzeżeń. Autorka podziela zapatrywania orzecznictwa, iż sąd wieczystoksięgowy nie zajmuje się kwestią rękojmi, a ponadto trafnie przytacza pogląd SN wyrażony w uchwale III CZP 80/09, zgodnie z którym sąd rozpoznając wniosek o wpis w księdze jest związany stanem rzeczy istniejącym w chwili złożenia wniosku i kolejnością jego wpływu. Autorka trafnie przyjmuje, że nie zawiadamia się o wpisie uczestnika, który zrzekł się zawiadomienia, a przepis art. 626¹⁰ § 1 KPC należy interpretować ściśle, nie stosując go do orzeczeń niebędących wpisem. Należałoby jednak chyba wskazać rodzaje takich orzeczeń.

Gdy chodzi o podstawy wpisu, Doktorantka przyjmuje zapatrywanie o konieczności jej istnienia już w momencie złożenia wniosku o wpis (II CKN 484/97, ale też dopiero co przywołana uchwała III CZP 80/09). Kwestia wymagałaby nieco szerszego omówienia ze względu na art. 316 KPC.

Autorka przyjmuje zapatrywanie S. Rudnickiego, zgodnie z którym wyrok stwierdzający nieważność umowy stanowiącej podstawę wpisu nie wystarcza do usunięcia niezgodności. Jest to pogląd dyskusyjny przynajmniej w tych przypadkach, gdy nie doszło do dalszego obrotu nieruchomością. To samo dotyczy zresztą stwierdzenia nieważności decyzji będącej podstawą wpisu.

Nie całkiem jasne jest stanowisko Autorki co do formy oświadczenia dłużnika banku o ustanowieniu hipoteki. Z wywodu trudno wywnioskować czy wystarczy oświadczenie złożone w zwykłej formie pisemnej, Autorka bowiem wymaga oświadczenia o ustanowieniu hipoteki w formie pisemnej, zgodnie z art. 95 ust. 4 prawa bankowego, a w następnym zdaniu stwierdza, że podstawą wpisu jest oświadczenie właściciela z podpisem notarialnie poświadczonym, powołując art. 31 ust. 1 ustawy hipotecznej (s. 234).

Gdy chodzi o wykładnię art. 743 § 2 KPC dokonaną w orzeczeniu IV CSK 275/13, wywód nie jest całkiem jasny. Autorka sugeruje, że wzmianka o wykonalności może pochodzić od prokuratora, ale brak tutaj jej jednoznacznego stanowiska.

W dalszym toku wywodu Doktorantka zajmuje się przypadkami, w których podstawą wpisu jest przepis prawa. Należało tu zastanowić się nad charakterem tych wpisów - konstytutywnym bądź deklaratywnym.

Gdy chodzi o kognicję sądu wieczystoksięgowego, Autorka trafnie przyjmuje, że braki formalne wniosku nie mogą być traktowane jako przeszkoda wpisu. Zarazem zaś sąd nie może wyjść poza granicę wniosku i wpisać innej osoby jako właściciela.

Doktorantka przytacza orzecznictwo TK dotyczące wyłączenia merytorycznego badania przez sąd wieczystoksięgowy faktów stwierdzonych w dokumentach stanowiących podstawę wpisu. Robi to jednak w sposób nie całkiem udolny, z jednej strony wyłączając taką ocenę z postępowania wieczystoksięgowego, a z drugiej obejmując ją postępowaniem wieczystoksięgowym. Czytelnik chcąc zrozumieć tę kontrę zmuszony jest sięgać do orzeczenia SK 1/06. Wracając do uchwały III CZP 80/09, Autorka podziela pogląd A. Maziarz, zgodnie z którym sąd powinien brać pod uwagę wyłącznie stan prawny z chwili dokonania czynności, w związku z którą sformułowano wniosek. Nie całkiem mógłbym podzielić to zapatrywanie, bowiem wyłącza ono możliwość uwzględnienia złożonych później do akt postępowania wieczystoksięgowego dokumentów ubezskutekczających tę czynność, np. ugody stwierdzającej pozorność czy oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia złożonego pod wpływem

groźby. Z drugiej strony Autorka zdaje się uznawać jednak kognicję sądu wieczystoksięgowego co do oceny skutków wadliwej czynności prawnej. Wywód ten czyni wrażenie nadmiernie abstrakcyjnego - w przypadku różnych linii orzeczniczych na które wskazuje Autorka, należałoby wyraźnie wskazać różnice między nimi. Dyskusyjne jest również zapatrywanie przytoczone za wyrokiem II CSK 461/11, iż stwierdzenie nieważności decyzji, na podstawie której nastąpił wpis, nie jest wystarczającą podstawą jego wykreślenia (była już o tym mowa wyżej).

Podrozdział poświęcony środkom odwoławczym w postępowaniu wieczystoksięgowym zasadniczo nie nasuwa zastrzeżeń. Nic jednak po tym, skoro czytelnik nie jest w stanie dowiedzieć się jaki związek mają te wywody z tematem pracy. Przedstawiając formalne wymagania skargi na orzeczenie referendarza sądowego, Autorka zbędnie referuje kolejno stanowiska poszczególnych Autorów (M. Manowska, A. Maziarz-Charuza), które nie odbiegają od siebie - wystarczyłoby w tym zakresie jedynie przypis. Nie jest też jasne pojęcie „wpisu sądu” (s. 248) - czyżby chodziło o wpis dokonany przez sąd? Nie całkiem jasne są wywody co do sytuacji, w których zdaniem Autorki przysługuje apelacja. Gdy chodzi o skutki apelacji dla wyłączenia rękoi, Doktorantka przywołuje art. 8 ustawy hipotecznej. Wymagałoby jednak odniesienia do tego problemu wcześniejszej tezy Autorki o „zakresowym” wyłączeniu rękoi, której z powodów wyżej wskazanych nie podzielam.

Szósty rozdział został poświęcony roli notariusza w teleinformatycznym postępowaniu wieczystoksięgowym. Chociaż Autorka w samym tytule rozdziału łączy to zagadnienie z tematem pracy, to znaczy znaczeniem wpisu, to jednak czytelnik znowu ma wrażenie braku związku wywodu z tematem. Pozycja ustrojowa notariusza w prawie polskim, jego prawa i obowiązki, a wreszcie obszernie omówione czynności notarialne łączą się z wpisem tylko w wąskim zakresie, co w szczególności dotyczy uwag o odmowie dokonania czynności notarialnej.

Z tematem pracy wiąże się natomiast zagadnienie obowiązków notariuszy w przypadku sporządzania aktów poświadczenia dziedziczenia, ponieważ gdyby czynność ta prowadziła do powzięcia wiedzy o dezaktualizacji wpisu wobec śmierci osoby wpisanej, powiadomianie o tym fakcie sądu wieczystoksięgowego miałoby głęboki sens. Autorka zwraca uwagę - tak w wywodach § 6.3 jak i w jego podsumowaniu, a także w zakończeniu pracy - na istnienie regulacji art. 36 ust. 1 ustawy hipotecznej, w którym wprost nałożono na notariusza taki obowiązek. Problem w tym, że sporządzając akt

poświadczenia dziedziczenia notariusz nie dysponuje instrumentami pozwalającymi na ustalenie czy w skład spadku wchodzi nieruchomości. Kwestia ta wymagała pogłębionej analizy, o którą Autorka jednak się nie pokusiła. Jest to tym bardziej dziwne, że jako sędzia wieczystoksięgowy mogła się oprzeć na własnych doświadczeniach i wskazać jak często notariusze składają takie zawiadomienia oraz skąd czerpią wiedzę o zmianie właściciela, skoro wiedzą tą wcale nie muszą dysponować spadkobiercy.

Nie całkiem poprawne jest stwierdzenie, że dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze prowadzonej w postaci elektronicznej muszą być sporządzone również w takiej postaci. Przeciwnie, z art. 626⁴ § 3 KPC wynika wprost, że mogą one nie mieć postaci elektronicznej, o czym zresztą Autorka wspomina. Natomiast z art. 626⁴ § 2 KPC wynika jedynie tyle, że dokumenty dołącza się do wniosku „elektronicznego”, jeżeli mają one postać elektroniczną.

Trafna jest konstatacja Doktorantki, iż wniosek wieczystoksięgowy stanowi odrębną czynność notarialną od aktu notarialnego. Nie zgadzam się natomiast z poglądem, iż wniosek o wpis jest czynnością notarialną „mającą na celu wysłanie wzmianki do księgi wieczystej”, ponieważ nie wiadomo o jaką wzmiankę chodzi, a ponadto wzmianki wpisuje sąd. Dwa zdania dalej Doktorantka pisze z kolei o zamieszczeniu wniosku w księdze wieczystej. O ile mi wiadomo, instytucja taka (zamieszczenie wniosku w księdze) nie jest znana prawu polskiemu. Nie całkiem spójne są także zapatrywania Autorki co do charakteru prawnego działania notariusza. Z jednej strony odmawia mu ona roli przedstawiciela stron w postępowaniu notarialnym (chyba chodzi o postępowanie wieczystoksięgowe?), z drugiej zaś przyjmuje, że jest on przedstawicielem ustawowym właściciela, co wspiera uchwałą SN III CZP 5/13. Doktorantka uznaje obowiązek złożenia wniosku o wpis nałożony na notariusza za instrument zapewniający zgodność treści księgi z rzeczywistym stanem prawnym. Podzielałam to zapatrywanie, aczkolwiek osłabia ono hipotezę Autorki, zmierzającą do wykazania wyższości wpisów konstytutywnych nad deklaratywnymi. Wywody dotyczące sposobu sporządzenia wypisu aktu notarialnego uważam za pozbawione w związku z tematem pracy, tak samo jak uwagi o wpisach do rejestru spadkowego. Podobne refleksje rodzą się na tle niektórych kwestii poruszanych w podrozdziale § 6.4, np. opłat od wniosku o wydanie odpisu księgi wieczystej czy wymienienie ponad 20 kategorii podmiotów uprawnionych do wyszukiwania ksiąg wieczystych w Centralnej Bazie Danych Ksiąg Wieczystych.

W zakończeniu pracy Doktorantka stawia ustawodawcy zarzut niekonsekwencji, skoro jako zasadę wprowadził on wpis deklaratoryjny, a dla zastosowania rękojmi decydująca jest treść wpisów. Zarzutu tego nie podzielam, ponieważ rękojmia stanowi przecież wyjątek. Postulat wpisu konstytucyjnego nie bardzo może być uzasadniony - jak jednak czyni Autorka - potrzebą ustanawiania hipotek, bo przecież właśnie w tym przypadku wpis jest konstytucyjny. Mogę zrozumieć, że Doktorantka broni swojej hipotezy, ale ta obrona jest oparta na argumentach nieprzekonujących. Sama Autorka dostrzega, że nawet wpis konstytucyjny nie ma mocy sanującej (choć przecież można sobie wyobrazić i takie rozwiązanie o czym była już mowa wyżej). Zgłoszony przez Doktorantkę postulat wprowadzenia przymusu założenia ksiąg wieczystych na terenie całego kraju jest na pewno atrakcyjny, ale mało realny ze względu na koszty.

*

Ogólnie biorąc uważam recenzowaną rozprawę za dzieło niepozbawione wartości, choć zarazem istotnie niedopracowane. Należy wyrazić żal, że wielu kwestii Doktorantka nie poprawiła, choć nie wymagałoby to dużego nakładu pracy. Zgłoszone uwagi nie umniejszają jednak walorów pozytywnych. Z pewnością rozprawa stanowi wynik znaczącego wysiłku Autorki. Spełnia przy tym w mojej ocenie w stopniu dostatecznym wymagania stawiane do uzyskania pierwszego stopnia naukowego. Stąd wnoszę o jej dopuszczenie do publicznej obrony i dalszych etapów postępowania.



.....
prof. UW dr hab. Maciej Kaliński