

DOPUSZCZALNOŚĆ SPROSTOWANIA ORZECZENIA W POSTĘPOWANIU NIEPROCESOWYM ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POSTĘPOWANIA WIECZYSTOKSIĘGOWEGO

MAŁGORZATA SEKUŁA-LELENO*

DOI: 10.26399/iusnovum.v19.2.2025.19/m.sekula-leleno

STRESZCZENIE

W ramach niniejszego opracowania analizie poddano problematykę dopuszczalności sprostowania orzeczenia zapadłego w postępowaniu nieprocesowym, ze szczególnym uwzględnieniem postępowania wieczystoksięgowego. Wyjaśniono wątpliwości dotyczące charakteru sprostowania usterek wpisu a w dalszej kolejności poddano ocenie charakter prawny rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.

Z perspektywy prowadzonych rozważań dotyczących dopuszczalności sprostowania orzeczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym zwrócono także uwagę na znaczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz kwestie dotyczącą dopuszczalności sprostowania orzeczenia przez referendarza.

Słowa kluczowe: wpis, wprostowanie usterki wpisu, rektyfikacja, postępowanie wieczystoksięgowe, referendarz sądowy

* dr, adiunkt w Katedrze Prawa i Postępowania Cywilnego Uczelni Łazarskiego w Warszawie (Polska), Członek Biura Studiów i Analiz Sądu Najwyższego, e-mail: malgorzata.sekula@lazarski.pl, ORCID: 0000-0001-5015-9018



Artykuł opublikowany w formule otwartego dostępu (open access) na licencji Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-NC-SA 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>).

ADMISSIBILITY OF CORRECTION OF A JUDGMENT IN NON-CONTENTIOUS PROCEEDINGS, IN PARTICULAR IN LAND AND MORTGAGE REGISTER PROCEEDINGS

ABSTRACT

The study analyses the issue of admissibility of correction of judgements issued in non-contentious proceedings, in particular those concerning land and mortgage registers. Doubts regarding the nature of corrections of entry errors are clarified and the legal nature of the decisions in this matter is assessed.

From the perspective of the considerations concerning the admissibility of correction of judgements in land and mortgage related proceedings, attention is also drawn to the significance of the action for reconciliation of the content of the land and mortgage register with the actual legal status and issues concerning the admissibility of correction of a judgement by a court referendary.

Key words: register entry, correction of errors in the register entry, rectification, land and mortgage register proceeding, court referendary

UWAGI OGÓLNE

Rozpoznawanie spraw w postępowaniu nieprocesowym stanowi wyjątek od ogólnej zasady wyrażonej w art. 13 § 1 k.p.c., zgodnie z którą sąd rozpoznaje sprawy w procesie. W myśl bowiem art. 13 § 2 przepisy regulujące postępowanie procesowe stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań uregulowanych w k.p.c., o ile przepisy szczególne normujące te postępowania nie stanowią inaczej. Zgodnie z ogólnie przyjętymi w prawie zasadami „odpowiedniego” stosowania przepisów niektóre z nich znajdują zastosowanie wprost, bez żadnych modyfikacji, inne z uwzględnieniem konstrukcji, istoty i odrębności postępowania, w którym znajdują zastosowanie, a jeszcze inne nie będą mogły być wykorzystane w żadnym zakresie¹.

Tryb nieprocesowy jest jednym z dwóch istniejących w polskiej procedurze cywilnej trybów postępowania, obok postępowania procesowego, którego funkcja polega na zbadaniu i rozstrzygnięciu sporu prawnego, i w ten sposób ochronie praw podmiotowych stron tego sporu².

W świetle art. 350 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. sąd może sprostować postanowienie orzekające co do istoty sprawy, wydane w postępowaniu nieprocesowym, tylko w wypadku powstania niedokładności, błędów pisarskich albo rachunkowych lub innych oczywistych omyłek³. W judykaturze przyjmuje się, że celem

¹ Por. postanowienie SN z dnia 9 grudnia 1975 r., I CO 9/75, OSNCP 1976, nr 10, poz. 219 z omówieniem W. Siedleckiego, Przegląd orzecznictwa, PiP 1977, z. 12, s. 122 oraz uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 15 września 1995 r., III CZP 110/95, OSNC 1995, z. 12, poz. 177; J. Gudowski, w: T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom 1. Postępowanie rozpoznawcze. Artykuły 1–124*, Warszawa 2023, LEX/el <http://lex.sn.pl/#/commentary/587935734/733174> (dostęp: 6.12.2024).

² Wyrok TK z 3.07.2007 r., SK 1/06, OTK-A 2007, nr 7, poz. 73.

³ Zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia: 25 marca 1968 r., II PZ 21/68, niepubl., 30 kwietnia 1970 r., II CZ 31/70, niepubl., 10 października 1978 r., IV CR 144/78, niepubl., 3 lipca

sprostowania orzeczenia jest „usunięcie niezgodności pomiędzy rzeczywistą wolą i wiedzą sądu oraz zebrany materiał a ich wyrażeniem na piśmie, powstałym z powodu technicznej niedoskonałości ujęcia rozstrzygnięcia sądu w słowach, przedstawienia stanowiska sądu w błędnej formie lub w sposób niedokładny, a więc niepełny i nieprecyzyjny”⁴.

Z uwagi na odrębności, jakie w tym zakresie występują w postępowaniu wieczystoksięgowym, rozważaniom poddano problematykę dopuszczalności sprostowania orzeczenia zapadłego w ramach tego postępowania⁵. W tym celu podjęto próbę wyjaśnienia wątpliwości dotyczących charakteru sprostowania usterek wpisu, a w dalszej kolejności poddano ocenie charakter prawny rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że cechą charakterystyczną wpisu w księdze wieczystej, w przeciwieństwie do innych postępowań rejestrowych, jest to, że sam wpis jest orzeczeniem. Tym samym stanowi to odstępstwo od ogólnej zasady wyrażonej w art. 516 k.p.c., zgodnie z którą orzeczenia sądu w postępowaniu nieprocesowym zapadają w formie postanowień, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Bez wątpienia wpisy w tym rejestrze nie powinny mieć błędów.

Rozpoznając zatem wniosek w ramach tego postępowania, sąd ma obowiązek nie tylko zbadać stan księgi wieczystej w kontekście zgłoszonego żądania, ale również rzeczą sądu prowadzącego księgę wieczystą jest dbałość o prawidłowość dokonanych wpisów bez względu na to, czy były zaskarżone, czy też nie. Zadaniem więc sądu jest badanie prawidłowości wpisów od strony zarówno formalnej, jak i merytorycznej⁶. Podkreślić należy, że wpis w księdze wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym jest orzeczeniem, w którym sąd rozstrzyga co do stanu prawnego nieruchomości. Wpis ten zatem nie może być obciążony jakimikolwiek błędami⁷.

2003 r., I CZ 17/03, niepubl.; A. Zieliński (red.), *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 2012, s. 62; postanowienie SN z 30.04.1997 r., III CKU 22/97, OSNC 1997/9, poz. 139.

⁴ Tak SN w postanowieniu z 26 stycznia 2018 r., II CZ 91/17, Glosa 2019, nr 1, s. 75; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., V CZ 28/13, LEX nr 1375536.

⁵ Postępowanie wieczystoksięgowe normują przepisy art. 626¹–626¹³ k.p.c., uzupełniane przepisami Ustawy z dnia 16 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. z 2023 r., poz. 1984, Ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. nr 42, poz. 363, oraz rozporządzeń: z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu przenoszenia treści dotychczasowej księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, z dnia 20 sierpnia 2003 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym, oraz z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122, a także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 czerwca 2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2022 r., poz. 2514 z późn. zm.).

⁶ Por. postanowienie SN z 16.02.2012 r., IV CSK 272/11, LEX nr 1215294. H. Ciepla, *Pojęcie stanu prawnego nieruchomości*, w: H. Ciepla, S. Brzeszczyńska, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018, LEX/el.

⁷ E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego (zagadnienia wybrane)*, „Przegląd Sądowy” 2002, nr 10, s. 55; A. Oleszko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Zakamycze 2003, s. 127; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 466; A. Oleszko, *Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w zakresie podstawy dokonanej*

PROBLEMATYKA REKTYFIKACJI W POSTĘPOWANIU
WIECZYSTOKSIĘGOWYM – CHARAKTER SPROSTOWAŃ USTEREK

Na problematykę rektyfikacji w postępowaniu wieczystoksięgowym składa się przede wszystkim zagadnienie dotyczące sprostowania usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zgodnie z treścią art. 626¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym wszelkich sprostowań wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonuje się z urzędu. Należy wskazać, że przepis ten stanowi na gruncie postępowania wieczystoksięgowego odpowiednik art. 350 k.p.c. i wyłącza jego stosowanie w zakresie sprostowania usterek wpisu w księdze wieczystej⁸. Jak trafnie zauważa się w literaturze przedmiotu, jakkolwiek art. 626¹³ § 2 k.p.c. wyłącza na gruncie postępowania wieczystoksięgowego zastosowanie art. 350 k.p.c. do sprostowania usterek wpisu w księdze wieczystej, to spełnia funkcje tego przepisu, jednakże tylko w odniesieniu do wpisów⁹. Artykuł ten znajdzie się zatem odpowiednie zastosowanie w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 13 § 2 k.p.c.), w razie zaistnienia oczywistych omyłek w postanowieniach wydanych w tym postępowaniu¹⁰.

Z perspektywy analizy objętej zakresem niniejszego opracowania stwierdzić więc należy, że hipotezy przepisów art. 350 § 1 k.p.c. i art. 626¹³ § 2 k.p.c. pokrywają się w zakresie rodzaju nieprawidłowości, tzn. obejmują niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki podlegające sprostowaniu¹¹.

Natomiast różnice dotyczyć będą rodzaju orzeczeń, co do których mogą być stosowane i w których mogą się pojawić. W wypadku więc wystąpienia tych nieprawidłowości w treści wpisu, sprostowanie będzie dokonywane na podstawie art. 626¹³ § 2 k.p.c., a w wypadku orzeczeń, które nie są wpisami, podstawą sprostowania będzie art. 350 § 1 k.p.c.¹²

wpisu prawa własności w księdze wieczystej, „Rejent” 2007, nr 1, s. 9; T.E. Kowalik, *Wpis w księdze wieczystej*, w: *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020, s. 305 i n.; H. Ciepla, E. Bała-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece...*, op. cit., s. 65; T. Henclewski, *Podstawy ujawnienia wzmianki w księdze wieczystej*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 4, s. 238–239; P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2012, s. 254.

⁸ Por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2003 r., III CZ 128/02, niepubl. i z dnia 26 stycznia 2018 r., II CZ 91/17, niepubl.

⁹ E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, op. cit., s. 53; H. Ciepla, E. Bała-Gonciarz, *Ustawa o księgach...*, op. cit., s. 219; A. Maziarz, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, op. cit., s. 154–155; A.J. Szereda, w: A. Marciniak (red.), *Kodeks*, t. 3, Warszawa 2020, s. 1186; postanowienie SN z 21.01.2003 r., III CZ 128/02, LEX nr 77078; postanowienie SN z 26.01.2018 r., II CZ 91/17, LEX nr 2439957, z głosem M. Rzewuskiego, „Glosa” 2019, nr 1, s. 75–78; postanowienie SN z 20 marca 2009 r., II CZ 15/09, LEX nr 738343; postanowienie SN z 26.01.2018 r., II CZ 91/17, LEX nr 2439957.

¹⁰ Postanowienie SN z 21 stycznia 2003 r., III CZ 128/02, LEX nr 77078; tak też H. Ciepla, E. Bała-Gonciarz, *Ustawa o księgach...*, op. cit., s. 219–220; K. Markiewicz, w: T. Ereciński, K. Lubiński (red.), *System Prawa Procesowego Cywilnego. Tom IV. Część I. Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 2021, s. 1553.

¹¹ M. Rzewuski, *Sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej. Glosa do postanowienia SN z dnia 26 stycznia 2018 r.*, II CZ 91/17, „Glosa” 2019, nr 1, s. 75–78; E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, op. cit., s. 53.

¹² E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, op. cit., s. 53.

Nie ma przy tym znaczenia, czy wpisu dokonano metodą pisemną, czy też w postaci zapisu elektronicznego. Technika sprostowania usterek wpisu została wyartykułowana w §§ 13 i 14 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów¹³.

Trafnie zwrócono uwagę w literaturze przedmiotu, że możliwość edycji w programie komputerowym spowodowała, iż generalnie za bezprzedmiotowy można uznać § 13 ust. 2 rozporządzenia z 17 września 2001 r., zgodnie z którym omyłki w treści wpisu, stwierdzone przed jego podpisaniem, prostuje się przez przekreślenie czarną linią błędnego tekstu lub przez przekreślenie i wpisanie pomiędzy liniami właściwego tekstu w miejsce przekreślonego.

Stosownie do § 14 ust. 1 rozporządzenia z 17 września 2001 r. zapisu o sprostowaniu usterek wpisu, o których mowa w art. 626¹³ § 2 k.p.c., dokonuje się niezwłocznie po ich dostrzeżeniu, jednocześnie z wydaniem postanowienia o sprostowaniu tych usterek – to jest bez czekania na uprawomocnienie się tego postanowienia.

Zgodnie natomiast z § 14 ust. 2 rozporządzenia z 17 września 2001 r. zapis o dokonanych sprostowaniach, z odesłaniami do oznaczenia prostowanego wpisu, zamieszcza się w odpowiednim dziale i łamie, w którym ujawniony jest ten wpis, z podaniem oznaczenia postanowienia stanowiącego podstawę sprostowania¹⁴.

Z kolei w księdze informatycznej – zgodnie z § 97 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym¹⁵ – sprostowania usterek wpisu, o których mowa w art. 626¹³ § 2 k.p.c., dokonuje się niezwłocznie po ich dostrzeżeniu. Jednocześnie z wydaniem postanowienia o sprostowaniu usterek wpisu wprowadza się odpowiednie zmiany w polach oraz jeżeli sprostowanie usterek wpisu jest dokonywane w działach I-Sp, III lub IV, wskazuje się pola, których sprostowanie dotyczy, i ujawnia się, że jest to sprostowanie w polu „rodzaj zmiany”: 1.11.1.7 w dziale I-Sp, 3.4.1.7 w dziale III lub 4.4.1.15 w dziale IV¹⁶.

Co istotne, po dokonaniu wpisu, a więc z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c.), sprostowanie usterek wymaga już wydania postanowienia o sprostowaniu usterek wpisu¹⁷.

Jak trafnie zwrócono uwagę w literaturze przedmiotu, przedstawiona technika sprostowania usterek wpisu dotyczy postanowień wydanych na podstawie przepisu art. 626¹³ § 2 k.p.c., ale można ją również stosować, jeśli sprostowanie wpisu

¹³ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.

¹⁴ Por. wyrok WSA w Szczecinie z 17.03.2021 r., II SA/Sz 899/20, LEX nr 3168130.

¹⁵ Dz.U. poz. 312 ze zm.

¹⁶ J. Ignaczewski, P. Siciński, *Sprostowanie omyłki*, w: J. Ignaczewski, P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013. <http://lex.sn.pl/#/monograph/369296907/31?keyword=.%20Ignaczewski,%20P.%20Sici%C5%84ski,%20&toHit=1&cm=STOP> (dostęp: 28.05.2025 11:35).

¹⁷ A. Maziarz-Charuza, *Podstawa faktyczna i sposób rozstrzygnięcia skargi*, w: *Skarga na orzeczenie referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Kraków 2006, s. 187–193; postanowienie SN z 5 grudnia 1980 r., III CRN 133/80, OSNC 1981, nr 6, poz. 115 z głosa W. Siedleckiego, PiP 1982, z. 12, s. 100.

będzie dokonane na podstawie przepisu art. 350 § 1 k.p.c. Oczywiście powyższe rozważania dotyczą sprostowania usterki wpisu dostrzeżonej przez sąd przy rozpoznawaniu skargi na orzeczenie referendarza sądowego.

Natomiast nie jest wykluczone sprostowanie usterki wpisu przez referendarza sądowego dostrzeżonej, zanim zostanie złożona skarga na jego orzeczenie. W tym wypadku art. 626¹³ § 2 k.p.c. stosuje się odpowiednio¹⁸.

W judykaturze wskazuje się przy tym, że Sąd, prostując usterkę wpisu, powinien postępować ze szczególną ostrożnością, ograniczając swą ingerencję do najbardziej oczywistych omyłek, gdyż sprostowanie nie może w żadnym wypadku prowadzić do zmiany rozstrzygnięcia¹⁹. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreślono, że instytucja sprostowania wyroku nie może być wykorzystywana do usuwania merytorycznych błędów w rozstrzygnięciu sprawy i nie może prowadzić do zmiany rozstrzygnięcia²⁰.

Poza tym, jak trafnie podniesiono w literaturze przedmiotu uprawnienia do sprostowania usterki nie należy uzależniać od zakresu zaskarżenia. Podkreślić należy, że sprostowanie oczywistej omyłki nie zmienia istoty wpisu, zatem może nastąpić także z urzędu, w każdym momencie, również w stosunku do prawomocnego wpisu. Jego celem jest bowiem zachowanie powagi wymiaru sprawiedliwości²¹.

INSTYTUCJA SPROSTOWANIA A POWÓDZTWO O UZGODNIENIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Z perspektywy prowadzonych rozważań dotyczących dopuszczalności sprostowania orzeczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym, należy mieć na uwadze znaczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W pierwszej kolejności należy zgodzić z poglądem, że dokonanie wpisu w niewłaściwym dziale powoduje niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze a rzeczywistym stanem prawnym. Wskazać należy, że już na gruncie Prawa hipotecznego z 1818 r. uważano, że wykaz hipoteczny – będący odpowiednikiem dzisiejszej księgi wieczystej – stanowi jedną całość (art. 14 i 17 Prawa hipotecznego z 1818 r.). Tym samym przy sprawdzaniu, czy jakiegokolwiek prawa obciążają nieruchomość, nie wystarczyło poprzestać na stwierdzeniu, że prawa te są zapisane w odpowiednim dziale wykazu, ale należało jeszcze upewnić się, czy wpisy w innych działach tego wykazu nie wprowadziły istotnych zmian. Jak się wydaje, zasadę tę należy uznać za nadal obowiązującą, mimo że przy sformalizowanym systemie informatycznym prowadzenia ksiąg wieczystych o taką pomyłkę będzie znacznie

¹⁸ Tak: A. Maziarz-Charuza, *Podstawa faktyczna i sposób rozstrzygnięcia skargi*, op. cit., s. 192.

¹⁹ Postanowienie SN z 13.11.2024 r., III USK 355/23, LEX nr 3784360 oraz Wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 marca 2019 r., I CSK 87/18, LEX nr 2630624; z dnia 10 listopada 2017 r., V CSK 41/14, OSNC 2018/10, poz. 101; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2018 r., I CSK 176/17, LEX nr 2482574.

²⁰ Wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 87/18, LEX nr 2630624.

²¹ Tak: A. Maziarz-Charuza, *Podstawa faktyczna i sposób rozstrzygnięcia skargi*, op. cit., s. 191.

trudniej. Przykładem może być omyłkowe umieszczenie roszczenia o ustanowienie hipoteki w dziale III, jak wszystkich innych roszczeń zamiast w dziale IV, który, jak wiadomo, przeznaczony jest tylko na wpisy dotyczące hipotek²².

W dalszej kolejności należy mieć na uwadze, że kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona wyłącznie do badania treści i formy wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W judykaturze Sądu Najwyższego wskazano, że postępowanie wieczystoksięgowe nie może służyć do rozstrzygania jakichkolwiek sporów o prawo, ani w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia, ani samego rozstrzygnięcia, gdyż właściwa do tego jest droga procesu. Jak wyjaśnił SN w swoim orzecznictwie: „Tryb sporny z natury rzeczy lepiej jest przystosowany do rozstrzygania sporów, a powództwo unormowane w art. 10 u.k.w.h. jest w tym wypadku sposobem do doprowadzenia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym”²³.

W razie zatem niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej w działach II, III i IV a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności w trybie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej – będą to więc osoby wskazane w art. 626² § 5 k.p.c., tj.: właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis nastąpił, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej²⁴. Ponadto, na podstawie art. 10 u.k.w.h., sąd nie może podjąć działania z urzędu.

Warto w tym miejscu przytoczyć postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2006 r. V CSK 284/2006, w którym SN wskazał, że niezgodność między stanem prawnym a stanem ujawnionym w księdze wieczystej może być rezultatem m.in. wpisania prawa o innym zakresie aniżeli w rzeczywistości ma to miejsce. W wyniku ujawnienia w księdze wieczystej prawo takie korzysta z domniemania istnienia i to, co bardzo ważne, w takim zakresie, w jakim zostało wpisane (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Obaleniu domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych służy więc roszczenie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Warunkiem natomiast stosowania art. 626¹³ § 2 k.p.c. jest sprostowanie tego rodzaju usterek wpisu, które nie mogą wywołać niezgodności stanu prawnego księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Instytucja unormowana w art. 626¹³ § 2 k.p.c.

²² J. Ignaczewski, P. Siciński, *Struktura księgi wieczystej i jej elementy*, w: J. Ignaczewski, P. Siciński, *Komentarz do wpisów...*, op. cit., <http://lex.sn.pl/#/monograph/369296907/26?keyword=J.%20Ignaczewski,%20P.%20Sici%C5%84ski,%20&toHit=1&cm=STOP> (dostęp: 28.05.2025); S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2006, przypis do art. 25.

²³ Tak: postanowienie SN z 27.07.2010 r., II CSK 122/10, LEX nr 607251.

²⁴ I. Heropolitańska, *Niezgodność treści księgi wieczystej*, w: *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2014, LEX/el.

nie może zatem zastępować powództwa o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²⁵.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., jako zmierzające do zmiany stanu prawnego ujawnionego w treści księgi wieczystej, nie może ze swej istoty dotyczyć wpisów w dziale I-O. Dział I-O księgi wieczystej nie jest przeznaczony do wpisów praw, lecz do wpisywania danych faktycznych dotyczących numeru, powierzchni, położenia i sposobu korzystania z nieruchomości. Treść wpisów w tym dziale powinna być zgodna z danymi z katastru nieruchomości; wpisy te nie są objęte domniemaniem prawdziwości z art. 3 u.k.w.h. i mogą być sprostowane w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. z urzędu lub na wniosek albo – w razie niezgodności danych widniejących w katastrze nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej – na podstawie art. 27 u.k.w.h.²⁶

Przepis ten, jako *lex specialis* w stosunku do art. 626¹³ § 2, dotyczy sprostowania oznaczenia nieruchomości w dziale I-O i realizuje postulat ścisłego powiązania danych objętych treścią wpisów w tym dziale z danymi ewidencji gruntów i budynków. Te właśnie usterki nie powodują niezgodności treści wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a punktem wyjścia są dane ewidencji gruntów i budynków.

Podzielić przy tym należy dominujący w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd o niedopuszczalności skargi kasacyjnej w tego rodzaju sprawach²⁷. Jak wyjaśniono, wpis prostujący w księdze wieczystej oznaczenie nieruchomości na podstawie danych z katastru nieruchomości nie przesądza prawa własności, nie jest objęty rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, i wreszcie nie powoduje także niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Przewidziane w art. 27 u.k.w.h. sprostowanie służy jedynie realizacji postulatu ścisłego powiązania danych zawartych w dziale I-O księgi wieczystej z danymi z katastru nieruchomości. Osoba uprawniona może w każdym czasie domagać się sprostowania danych dotyczących oznaczenia nieruchomości, co przesądza także o uznaniu, że orzeczenie w przedmiocie tego sprostowania nie ma charakteru postanowienia kończącego postępowanie w sprawie²⁸.

Jak trafnie więc przyjmuje się w doktrynie i judykaturze, wpisy w dziale I-O księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, jednakże w sytuacji,

²⁵ II CZ 91/17, LEX nr 2439957.

²⁶ Por. postanowienie SN z dnia 15 kwietnia 1997 r., I CKN 26/97, LEX nr 30900.

²⁷ Por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 stycznia 1998 r., II CKN 529/97, OSNC 1998, nr 7–8, poz. 128, z dnia 17 grudnia 2001 r., IV CKN 1369/00, niepubl. oraz z dnia 13 listopada 2014 r., V CZ 74/14, niepubl.

²⁸ Postanowienie SN z 21.03.2018 r., V CZ 12/18, LEX nr 2495974; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2003 r., IV CZ 74/03, niepubl.; postanowienie SN z 13.01.1998 r., II CKN 529/97, OSNC 1998/7–8, poz. 128; P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2008, s. 62–64; K. Markiewicz, w: T. Ereciński, K. Lubiński (red.), *System Prawa Procesowego...*, op. cit., s. 1553–1557; H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach...*, op. cit., s. 219; A. Maziarsz-Charuza, *Skarga na orzeczenie referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2006, s. 144. Zob. P. Siciński, *Zgodność oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym z danymi katastralnymi*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2004/1, s. 26 i n.

w której na skutek nieujawnionych zmian stanu prawnego księga wieczysta obejmuje nieruchomości, do której wydzielonej części w rzeczywistości prawo przysługuje innej osobie niż wpisana, przez co część ta stanowi inną, odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. – wadliwość księgi wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I-O, lecz błędnego wpisu w dziale II i zastosowanie w takim wypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone. Jak wyjaśnił SN, w takim przypadku: „wpisanie/wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-O danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626¹³ § 2 k.p.c. lub art. 27 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 u.k.w.h.”²⁹.

CHARAKTER SPROSTOWANIA USTEREK WPISU

Na tle art. 626¹³ § 2 k.p.c. dostrzec można ponadto wątpliwości dotyczące m.in. charakteru sprostowania usterek wpisu. Zgoda, jak się wydaje, panuje co do tego, że sprostowanie nie jest wpisem, lecz dokonywane jest na podstawie postanowienia³⁰. Bez wątpienia postanowienie o sprostowaniu jest zaskarżalne, natomiast spór ogniskuje wokół kwestii rodzaju środka odwoławczego, jeżeli sprostowania dokonał sąd. Według pierwszego poglądu, od wskazanego postanowienia traktowanego jako orzeczenia co do istoty sprawy przysługuje apelacja³¹. W tym zakresie wskazano, że sprostowanie ma charakter merytoryczny i należy do orzeczeń kończących postępowanie³². W ramach drugiego poglądu przyjmuje się, że orzeczenie o usunięciu usterki wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym stanowi odpowiednik regulacji procesowej z art. 350 k.p.c., dlatego właściwym środkiem zaskarżenia pozostaje zażalenie³³.

²⁹ Tak: postanowienie SN z 17.11.2006 r., V CSK 284/06, LEX nr 607575. A. Maziarz, *Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 153.

³⁰ E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe...*, op. cit., s. 55–56.

³¹ Por. J. Gutowski, w: T. Ereciński (red.), *Kodeks...*, t. 3, op. cit., s. 438; K. Flaga-Gieruszyńska, w: A. Zieliński (red.), *Komentarz do kodeksu...*, op. cit., art. 626-13, Nb 2.

³² J. Gudowski, w: T. Ereciński (red.), *Kodeks...*, t. 4, op. cit., s. 482, dopuszcza apelację i wskazuje na sporność zagadnienia co do dopuszczalności skargi kasacyjnej; z kolei E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–582 KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 632, wskazuje, że mamy tu do czynienia z orzeczeniem co do istoty sprawy kończącym postępowanie; podobnie T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 446; M. Kučka, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 447.

³³ S. Kostecki, w: P. Rylski (red. nac.), A. Olaś (red. cz. III), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Wyd. 2*, Warszawa 2023, legalis, komentarz do art. 626¹³ k.p.c. nb 42; zob. A. Antkiewicz, w: T. Szancilo (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, Tom II*, Warszawa 2023, art. 626¹³, Nb 21; J. Zawadzka, w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych...*, op. cit., s. 1367; T. Demendecki, w: A. Jakubecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, t. 4*, Warszawa 2012, s. 819; H. Cieplą, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach...*, op. cit., s. 220.

W judykaturze z kolei wskazuje się, że rozstrzygnięcie wydane na podstawie art. 626¹³ § 2 nie jest rozstrzygnięciem postępowania w zakresie uprawnień podmiotowych związanych z ustrojem ksiąg wieczystych, nie ma przymiotu postanowienia kończącego postępowanie w rozumieniu art. 519¹, w związku z czym nie przysługuje od niego skarga kasacyjna³⁴. W konsekwencji postanowienie wydane na podstawie art. 626¹³ § 2 k.p.c. nie jest postanowieniem co do istoty sprawy w rozumieniu art. 519² § 1 k.p.c.³⁵ W judykaturze ponadto wskazano w tym zakresie, że postanowienie sądu II instancji dotyczące sprostowania wyroku, czy zapadłego w postępowaniu nieprocesowym orzeczenia co do istoty sprawy, a w rzeczywistości zmieniające merytorycznie to orzeczenie, podlega zaskarżeniu skargą kasacyjną³⁶. Warto w tym miejscu odnotować pogląd SN, zgodnie z którym jeżeli sąd II instancji wydał postanowienie w przedmiocie sprostowania orzeczenia, lecz w rzeczywistości prowadzące do zmiany treści tego orzeczenia co do istoty, to na postanowienie takie przysługuje środek zaskarżenia³⁷. Wartym odnotowania jest także wyrok z dnia 4 listopada 2010 r., IV CSK 188/10³⁸, w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli postanowienie sądu II instancji dotyczące sprostowania wyroku w rzeczywistości zmienia ten wyrok co do istoty, to podlega zaskarżeniu nie zażaleniem, lecz apelacją lub skargą kasacyjną, chyba że skarga kasacyjna w sprawie nie przysługuje.

Odnosząc się do powyższych kwestii, w pierwszej kolejności zwrócić należy uwagę, że na skutek dodania art. 394 § 1 pkt 5¹ k.p.c.³⁹ zażalenie na postanowienie sądu I instancji, którego przedmiot stanowią sprostowanie lub wykładnia orzeczenia albo ich odmowa, uzyskało charakter dewolutywny, zatem przysługuje do sądu II instancji. Tym samym postanowienia o sprostowaniu lub wykładni orzeczenia albo ich odmowie ustawodawca zaliczył do postanowień nie kończących postępowania w sprawie, na które przysługuje zażalenie do sądu II instancji. Wniosek taki wynika również z wykładni systemowej.

Dotychczas miało ono charakter poziomy (przysługiwało do innego składu sądu I instancji). Wynikało to z art. 394^{1a} § 1 pkt 8, który w ramach nowelizacji k.p.c. z 2023 r. został uchylony. Zmianę przepisów w tym zakresie należy ocenić pozytywnie, gdyż zażalenia dewolutywne zapewniają w większym stopniu gwarancje procesowe, a zatem powinno być zasadą, że na postanowienie sądu I instancji zażalenie przysługuje do sądu II instancji⁴⁰.

³⁴ Zob. postanowienia SN: z 21.01.2003 r., III CZ 128/02, LEX nr 77078 z 23.10.2013 r., IV CZ 67/13, LEX nr 1388477, i z 26.01.2018 r., II CZ 91/17, LEX nr 2439957.

³⁵ Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2009 r., II CZ 15/09, niepubl.

³⁶ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2010 r., IV CSK 188/10, OSNC 2011, nr 7–8, poz. 86.

³⁷ Wyrok Sądu Najwyższego z 4.11.2010 r., IV CSK 188/10, LEX nr 672688; wyrok SN z 6.02.2018 r., IV CSK 60/17.

³⁸ OSNC 2011, nr 7–8, poz. 86 z omówieniem Z. Strusa, *Przegląd orzecznictwa*, „Palestra” 2011, nr 1–2, s. 124.

³⁹ Ustawa z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. poz. 1469 ze zm.

⁴⁰ M. Dziurda, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz do nowelizacji z 2023 roku*, Warszawa 2023, art. 394, <http://lex.sn.pl/#/commentary/587934181/731621> (dostęp: 6.01.2024).

Zwrócić przy tym należy uwagę, że przepisy k.p.c. nie przewidują natomiast dalszego zażalenia do sądu II instancji. Przepisu takiego nie ma ani w rozdziale o posiedzeniach sądowych (art. 148–163 k.p.c.), ani też w rozdziale o zażaleniu (art. 394–398 k.p.c.). W tych warunkach, wobec przyjętej przez k.p.c. zasady, że zażalenie na postanowienia niekończące postępowania przysługuje tylko w wypadkach w ustawie przewidzianych, uznać należy, że zażalenie takie jest niedopuszczalne⁴¹. Przyjąć zatem trzeba, że na postanowienie sądu odwoławczego w przedmiocie sprostowania usterek wpisu w księdze wieczystej na podstawie art. 626¹³ § 2 k.p.c. nie przysługuje skarga kasacyjna⁴².

Reasumując, jakkolwiek nie budzi obecnie wątpliwości, że postanowienie sądu I instancji co do sprostowania orzeczenia jest zaskarżalne zażaleniem, to jednak takiego charakteru nie można przypisać orzeczeniom sądów odwoławczych, i z tego względu strona nie może zaskarżyć w żaden sposób postanowień w przedmiocie sprostowania orzeczenia zapadłych przed sądem II instancji. Wyjątkowo dopuszcza się natomiast możliwość zaskarżenia postanowienia sądu II instancji w przedmiocie sprostowania orzeczenia – skargą kasacyjną, jeśli doszło do faktycznej ingerencji w merytoryczną sferę rozstrzygnięcia, a zatem sprzecznie z istotą sprostowania, które może służyć tylko skorygowaniu oczywistych omyłek pisarskich i niedokładności.

Jednocześnie, już tylko na marginesie tych rozważań, należy zwrócić szczególną uwagę na to, że czym innym jest sprostowanie podstawy wpisu, a czym innym uzupełnienie treści wpisu w księdze wieczystej poprzez zapisanie niewypełnionego pola w księdze wieczystej⁴³. W judykaturze dobrze obrazują ten problem dwa judykaty.

W pierwszym z nich, tj. w postanowieniu SN z 20.03.2009 r., II CZ 15 / 09⁴⁴, sprostowane zostały podstawy wpisu, które wcześniej ujawniono w księdze wieczystej. Sprostowanie polegało na wpisaniu prawidłowych postanowień sądowych w miejsce błędnie powołanych. Sąd Najwyższy stwierdził, że w świetle art. 626¹³ § 2 k.p.c. nie jest wyłączone sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej, dotyczącego powołania podstawy dokonania wpisu, w tych wypadkach, gdy wpis został dokonany zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Aprobując to stanowisko, SN trafnie wyjaśnił, w postanowieniu z dnia 5 grudnia 2008 r., III CZP 121/08, LEX nr 490497, że: „dla ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości bez znaczenia pozostaje okoliczność, czy podstawa wpisu, który się uprawomocnił, była prawidłowa. Istotne jest natomiast to, czy były merytoryczne podstawy do dokonania wpisu i czy w związku z tym wpis ten jest zgodny z prawem materialnym”⁴⁵.

⁴¹ K. Flaga-Gieruszyńska, A. Zieliński, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2024, art. 394; zob. postanowienie SN z 7.10.1966 r., I CZ 104/66, Legalis.

⁴² Postanowienia SN: z 21.03.2018 r., V CZ 12/18, Legalis; z 12.01.2018 r., II CZ 97/17, Legalis; z 21.01.2003 r., III CZ 128/02, Legalis.

⁴³ M. Rzewuski, *Sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej. Glosa do postanowienia SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CZ 91/17, „Glosa” 2019, nr 1, s. 75–78.*

⁴⁴ LEX nr 738343.

⁴⁵ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2008 r., sygn. akt III CZP 121/08, LEX nr 490497.

Inaczej jednak będzie wyglądać sytuacja w której, tak jak w stanie faktycznym sprawy objętej postanowieniem SN z 26.01.2018 r., II CZ 91/17⁴⁶ – pole 8, lit. C księgi wieczystej w ogóle nie zostało wypełnione przez Sąd Rejonowy przy ujawnianiu hipoteki w dziale IV księgi wieczystej. W takiej sytuacji nie więc ma podstaw do sprostowania jakiegokolwiek usterki wpisu, gdyż nie ma substratu do sprostowania, bowiem pole to nie zostało zapisane⁴⁷. Możliwe jest, oczywiście, w takiej sytuacji uzupełnienie jego treści, ale na stosowny wniosek uczestnika postępowania.

Podkreślić zatem należy, że zakresem instytucji sprostowania objęte są jedynie oczywiste niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne omyłki. Oczywiście oznacza, że muszą one powstać w wyniku niewłaściwego odzwierciedlenia w orzeczeniu rzeczywistej i niemogącej budzić wątpliwości woli sądu, są obiektywne i bez wątpliwości dostrzegalne w treści orzeczenia lub wprost wynikają z zestawienia tej treści z zawartością akt, a powstały z powodu technicznej niedoskonałości ujęcia rozstrzygnięcia sądu w słowach, przedstawienia stanowiska sądu w błędnej formie lub w sposób niedokładny, a więc niepełny i nieprecyzyjny⁴⁸.

W tym więc zakresie należy mieć na uwadze trafne stanowisko Sądu Najwyższego, wyraźnie zwracające uwagę na konieczności każdorazowego badania skutków konkretnego wpisu dla praw podmiotowych powiązanych z księgą wieczystą⁴⁹.

DOPUSZCZALNOŚĆ SPROSTOWANIA ORZECZENIA PRZEZ REFERENDARZA

W kontekście prowadzonych rozważań należy zwrócić jeszcze uwagę na istotną kwestię, dotyczącą dopuszczalności sprostowania orzeczenia przez referendarza.

Referendarz sądowy jest samodzielnym organem sądowym spełniającym funkcje o charakterze orzeczniczym, niezaliczającym się do władzy sądowniczej, nie sprawującym wymiaru sprawiedliwości⁵⁰.

W doktrynie zostało ukształtowane stanowisko, że czynności powierzone referendarzom są w istocie rzeczy czynnościami jurysdykcyjnymi, ale nie stanowią wymiaru sprawiedliwości *sensu stricto*, bo ten jest wyłącznym przywilejem sądów i niezawisłych sędziów, lecz należy je zakwalifikować do czynności pomocniczych wymiaru sprawiedliwości⁵¹.

Zgodnie z art. 47¹ k.p.c. referendarz sądowy może wykonywać czynności w postępowaniu cywilnym w wypadkach wskazanych w ustawie. Przepis ten nie

⁴⁶ LEX nr 2439957.

⁴⁷ Tak trafnie: M. Rzewuski, *Sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej. Glosa do postanowienia SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CZ 91/17*, „Glosa” 2019, nr 1, s. 75–78.

⁴⁸ Por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2014 r., I CSK 422/13, LEX nr 1532772.

⁴⁹ Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CZ 42/04, OSNC 2005, Nr 5, poz. 93.

⁵⁰ Por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 września 2002 r., III CZP 56/02, OSNC 2003 Nr 6, poz. 80; M. Misztal-Konecka, *Kompetencje referendarza sądowego w cywilnym postępowaniu egzekucyjnym a wymierzanie sprawiedliwości*, „Monitor Prawniczy” 2017, nr 8.

⁵¹ S. Rudnicki, *Nowy urząd referendarza sądowego – głos w dyskusji*, „Monitor Prawniczy” 1996, nr 11, s. 395.

stanowi jednak podstawy do wykonywania konkretnych czynności przez referendarza sądowego, gdyż wynika ona zawsze z przepisu szczególnego⁵².

Kompetencje referendarza sądowego w postępowaniu nieprocesowym wynikają z art. 509 k.p.c. W tym zakresie wskazać należy generalnie nieograniczoną kompetencję referendarza przy rozpoznawaniu spraw z zakresu postępowania wieczystoksięgowego oraz w sprawach rejestrowych.

Jak wynika z art. 626⁸ § 6 i § 8 k.p.c., w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem, zaś odpisany przez sędziego lub referendarza sądowego uważa się za dokonany z chwilą jego zapisania w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych. Pozycja referendarza sądowego została więc zrównana z pozycją sądu rozpoznającego konkretną sprawę – w zakresie więc rozpoznawania sprawy referendarz ma bowiem wszelkie uprawnienia sądu.

Możliwość sprostowania orzeczenia referendarza sądowego może zatem nastąpić wtedy, gdy błąd pochodzi właśnie od niego, a nie od strony. Sprostowanie orzeczeń referendarza sądowego może nastąpić z urzędu lub na wniosek strony, i taki wniosek można zgłosić w każdym czasie, bez względu na prawomocność danego orzeczenia, gdyż orzeczenie prostujące nie stanowi ani zmiany, ani uchylenia orzeczenia. Legitymacja do złożenia takiego wniosku przysługuje każdemu podmiotowi, którego bezpośrednio dotyczy wydane orzeczenie.

Wątpliwości, jakie w tym zakresie mogą się pojawić, dotyczą tego, jaki organ jest kompetentny do wykonywania czynności w przedmiocie sprostowania orzeczenia wydanego przez referendarza sądowego w procesie. Problem dotyczy może nakazu zapłaty, postanowień i zarządzeń, które może wydawać referendarz sądowy.

Z jednej strony wskazuje się, że referendarz sądowy nie ma kompetencji do wydania postanowienia w przedmiocie sprostowania orzeczenia w trybie procesowym. Zdaniem A.M. Arkuszewskiej to, że ustawodawca przewidział skargę na pewnego rodzaju orzeczenia referendarza, nie oznacza jeszcze, że umożliwił mu ich wydawanie w procesie. Referendarz sądowy może bowiem wydawać orzeczenia i zarządzenia tylko w wypadkach wyraźnie wymienionych w przepisach ustawy. Z tego powodu autorka uważa, że tylko sądy są uprawnione do sprostowania lub wykładni orzeczenia referendarza sądowego albo ich odmowy.

Odmienny pogląd prezentuje T. Wiśniewski⁵³, według którego zakres rzeczowy kompetencji referendarzy sądowych obejmuje także wydawanie orzeczeń o sprostowaniu lub wykładni orzeczenia albo ich odmowie, o których mowa w art. 394 § 1 pkt 5 k.p.c., skoro przysługuje na to orzeczenie skarga na podstawie art. 398²² k.p.c. Przepisy te zatem stanowić mogą podstawę prawną do wydawania przez referendarzy sądowych tego rodzaju orzeczeń, gdyż są jedynymi, które wyraźnie dotyczą tej kwestii. Jednocześnie taka wykładnia wskazanych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego nie narusza dyspozycji art. 47¹ k.p.c. Takie ujęcie zagadnienia wskazuje na to, że art. 398²² § 1 k.p.c. daje podstawę do poszerzenia kompetencji

⁵² P. Rylski (red.), A. Olaś (red. cz. III), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*. Wyd. 2, Warszawa 2023, art. 47-1 k.p.c.

⁵³ T. Wiśniewski, w: H. Dolecki, T. Wiśniewski (red.), *Kodeks*, t. II, Warszawa 2013, s. 273 i n.; T. Wiśniewski, w: H. Dolecki, T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, Warszawa 2010, s. 257.

referendarza sądowego co do tych czynności, jednakże nie znajdziemy w ramach tego stanowiska odpowiedzi, czy chodzi tutaj o każde postępowanie, czy tylko o te, które referendarz może prowadzić w całości samodzielnie.

Ponadto, wskazuje się na postulat racjonalności działań ustawodawcy, a zatem skoro referendarz sądowy sam może wydać orzeczenie, to zgodnie z *argumentum a maiori ad minus* tym bardziej może je sprostować lub poddać wykładni na zasadach przewidzianych przepisami Kodeksu postępowania cywilnego⁵⁴. Wydaje się, że taka też jest praktyka sądowa, choć, co należy zaznaczyć, nie znajduje ona odzwierciedlenia wprost w przepisach k.p.c. Mając bowiem na uwadze postulat zacieśniania wykładni przepisów o kompetencjach referendarzy, należy raczej dojść do wniosku, że jeżeli ustawodawca takich kompetencji nie przyznał wprost referendarzom, to czynności takiej może dokonać tylko sąd. Tym samym art. 398²² k.p.c. może znaleźć zastosowanie jedynie do tych postępowań, które referendarz sądowy może prowadzić samodzielnie w całości, a takowego postępowania co do istoty sprawy brak w procesie. Tym samym, sprostowanie czy wykładnia orzeczenia wydanego przez referendarza powinny następować wyłącznie w drodze postanowienia wydanego przez sąd⁵⁵.

Należy przy tym mieć na uwadze, że ustawodawca w sposób odmienny, niż przewiduje to art. 626¹³ k.p.c., dopuścił na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym⁵⁶ możliwość sprostowania przez referendarzy wszelkich błędów powstałych w toku migracji księgi wieczystej. Jak wyjaśnił SN w swoich judykatach, „jest to tryb szczególny, odmienny od przewidzianej w art. 626¹³ § 2 k.p.c. drogi sprostowania wpisu, gdyż nie zawiera ograniczenia w zakresie możliwości dokonywania sprostowania błędów migracji z urzędu jedynie do takich usterek, które nie mogą wywołać niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”⁵⁷. Należy jednak zaznaczyć, że sprostowanie błędów migracji dotyczy sytuacji, gdy powstały one w wyniku przenoszenia treści dotychczasowej księgi do postaci elektronicznej. Jeżeli takowe błędy istniały w księgach papierowych i na skutek migracji znalazły się w księdze prowadzonej w systemie informatycznym, to podstawą sprostowania powinien być art. 626¹³ k.p.c., a nie art. 18 ust. 1 ustawy o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym.

Nie można ponadto wykluczyć takich omyłek w toku migracji ksiąg wieczystych, które w zakresie skutków doprowadziły do nabycia praw, które zostały błędnie ujawnione w księdze wieczystej, jednakże w rzeczywistości nie istniały. Problematyka ta nie należy jednak do zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowego, a koniecznym będzie w takiej sytuacji skorzystanie z powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h.⁵⁸ Trafnie także zwrócono uwagę w orzecznictwie SN, że

⁵⁴ A.M. Arkuszewska, *Referendarz sądowy w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2011, s. 231.

⁵⁵ Zob. też: K. Markiewicz, w: J. Gudowski (red.), *System Prawa Procesowego Cywilnego*, t. III, cz. I, Warszawa 2013, s. 583 i n.

⁵⁶ Ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. nr 42, poz. 363 ze zm.

⁵⁷ Postanowienie SN z 13.08.2015 r., I CSK 766/14, LEX nr 1771235; wyrok SN z 6.06.2019 r., II CSK 224/18, LEX nr 2688850.

⁵⁸ Por. postanowienie SN z 13.08.2015 r., I CSK 766/14, LEX nr 1771235.

możliwość sprostowania błędu migracyjnego na podstawie art. 18 ust. 1 Ustawy o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym „nie powoduje wyłączenia zastosowania rękopisu wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) w odniesieniu do treści księgi wieczystej w systemie teleinformatycznym, jeżeli w momencie dokonania czynności prawnej błąd nie był jeszcze sprostowany. Przeciwny wniosek zniweczyłby *de facto* istotę i cel przeniesienie ksiąg wieczystych z wersji papierowej do systemu teleinformatycznego”⁵⁹.

Pozostaje jeszcze do rozważenia sytuacja, w której wpis nie zawiera podpisu.

Zgodnie z art. 626⁸ § 3 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem, zatem podpisuje go skład sądu, którym jest sędzia (art. 509 w zw. z art. 324 § 3 k.p.c.) bądź referendarz sądowy (art. 509¹ § 1 k.p.c.). Ponadto, § 10 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia⁶⁰ doprecyzowuje, że wpis powinien zawierać „imię i nazwisko oraz stanowisko służbowe sędziego lub referendarza sądowego oraz jego czytelny podpis”. W sytuacji więc, gdy wpis nie zawiera podpisu sędziego lub referendarza sądowego, należy przyjąć, że taki wpis nie istnieje. Tym samym, w takiej sytuacji nie można mówić o jakiegokolwiek omyłce, czy też usterce wpisu, która podlegałaby sprostowaniu na podstawie art. 626¹³ k.p.c.⁶¹

SPROSTOWANIE BŁĘDÓW WE WPISACH WYKREŚLONYCH

Ostatnia kwestia, która może się jeszcze pojawić na tle omawianej problematyki, dotyczy zagadnienia sprostowania błędów we wpisach wykreślonych. Nie ulega wątpliwości, że wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie (art. 626⁸ § 7). Ponadto, art. 3 ust. 2 u.k.w.h. zawiera domniemanie prawne, że prawo wykreślone nie istnieje. Zakres tego domniemanie nie obejmuje przyczyny wykreślenia, tzn. czy prawo wygasło, czy też nigdy nie powstało⁶². Przyjąć zatem należy, że skoro wpis wykreślony nie istnieje, to niemożliwe jest jednocześnie sprostowanie błędu we wpisach wykreślonych. Już tylko ubocznie należy zauważyć, że także system informatyczny nie przewiduje takiej możliwości. Trafnie zatem zwrócono uwagę w literaturze przedmiotu, że „postanowienie o oddaleniu wniosku w przedmiocie takiego sprostowania powinno być oparte na przepisach ustawy, nie zaś wywiedzione z niedoskonałości systemu”⁶³.

⁵⁹ Tak: wyrok SN z 6.06.2019 r., II CSK 224/18, LEX nr 2688850.

⁶⁰ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. nr 102, poz. 1122 ze zm.

⁶¹ A. Oleszko, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Zakamycze 2003.

⁶² Tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z 25 kwietnia 2012 r., II CSK 461/2011, OSNC 2013, nr 1, poz. 8.

⁶³ Stefańska Agnieszka, *Elektroniczna księga wieczysta*, LexisNexis 2011.

BIBLIOGRAFIA

- Antkiewicz A., w: T. Szanciło (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, Tom II, Warszawa 2023.
- Arkuszewska A.M., *Referendarz sądowy w postępowaniu cywilnym*, Warszawa 2011.
- Borkowski P., Trzeźniewski-Kwiecień J., *Wpisy do ksiąg wieczystych*, Warszawa 2008.
- Ciepla H., w: H. Ciepla, S. Brzeszczyńska, *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, sądowej, egzekucyjnej, podatkowej z wzorami umów*, Warszawa 2018.
- Ciepla H., Bałan-Gonciarz E., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 2007.
- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Demendecki T., w: A. Jakubecki (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, t. 4, Warszawa 2012.
- Dziurda M., w: *Kodeks postępowania cywilnego. Praktyczny komentarz do nowelizacji z 2023 roku*, Warszawa 2023, <http://lex.sn.pl/#/commentary/587934181/731621>.
- Flaga-Gieruszyńska K., Zieliński A., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Wyd. 12, Warszawa 2024.
- Gniewek E., *Księgi wieczyste. Art. 1–582 KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018.
- Gniewek E., *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, „Rejent” 2003, nr 10.
- Gudowski J., w: T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz*, t. 3, Warszawa 2016.
- Gudowski J., w: T. Ereciński (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, t. 4, Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające*, Warszawa 2016.
- Henclewski T., *Podstawy ujawnienia wzmianki w księdze wieczystej*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 4.
- Heropolitańska I., *Niezgodność treści księgi wieczystej*, w: *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2014.
- Ignaczewski J., Siciński P., w: J. Ignaczewski, P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013.
- Jefimko E., *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego (zagadnienia wybrane)*, „Przegląd Sądowy” 2002, nr 10.
- Kostecki S., w: P. Rylski (red. nacz.), A. Olaś (red. cz. III), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Kowalik T.E., w: *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020.
- Kućka M., w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, Warszawa 2014.
- Markiewicz K., w: J. Gudowski (red.), *System Prawa Procesowego Cywilnego*, t. III, cz. I, Warszawa 2013.
- Markiewicz K., w: T. Ereciński, K. Lubiński (red.), *System Prawa Procesowego Cywilnego. Tom IV. Część I. Postępowanie nieprocesowe. Vol. 2*, Warszawa 2021.
- Maziarz A., *Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz*, Warszawa 2008.
- Maziarz-Charuza A., *Skarga na orzeczenie referendarza sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2006.
- Misztal-Konecka M., *Kompetencje referendarza sądowego w cywilnym postępowaniu egzekucyjnym a wymierzanie sprawiedliwości*, „Monitor Prawniczy” 2017, nr 8.
- Mysiak P., *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2012.
- Oleszko A., *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Zakamycze 2003.
- Oleszko A., *Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w zakresie podstawy dokonanego wpisu prawa własności w księdze wieczystej*, „Rejent” 2007, nr 1.

- Rudnicki S., *Nowy urząd referendarza sądowego – głos w dyskusji*, „Monitor Prawniczy” 1996, nr 11.
- Rudnicki S., *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010.
- Rylski P. (red. nacz.), Olaś A. (red. cz. III), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2023.
- Rzewuski M., *Sprostowanie usterki wpisu w księdze wieczystej. Glosa do postanowienia SN z dnia 26 stycznia 2018 r., II CZ 91/17*, „Glosa” 2019, nr 1.
- Siciński P., *Zgodność oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informacyjnym z danymi katastralnymi*, „Nowy Przegląd Notarialny” 2004, nr 1.
- Siedlecki W., *Przegląd orzecznictwa*, „Państwo i Prawo” 1977, z. 12.
- Stefańska A., *Elektroniczna księga wieczysta*, LexisNexis 2011.
- Strus Z., *Przegląd orzecznictwa*, „Palestra” 2011, nr 1–2.
- Szereda A., w: A. Marciniak (red.), *Kodeks postępowania cywilnego, t. 3*, Warszawa 2020.
- Wiśniewski T., w: H. Dolecki, T. Wiśniewski (red.), *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. II, Warszawa 2013.
- Zawadzka J., w: J. Pisuliński (red.), *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, Komentarz*, Warszawa 2014.
- Zieliński A. (red.), *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*, Warszawa 2012.

Cytuj jako:

Sekula-Leleno M., *Dopuszczalność sprostowania orzeczenia w postępowaniu nieprocesowym ze szczególnym uwzględnieniem postępowania wieczystoksięgowego*, „Ius Novum” 2025, nr 2(19), s. 155–171. DOI: 10.26399/iusnovum.v19.2.2025.19/m.sekula-leleno