

Uniwersytet Warszawski
Wydział Prawa i Administracji

mgr Cezary Dzierzbicki

**Natura prawna orzeczeń dotyczących nieruchomości w
postępowaniu nieprocesowym**

Autoreferat rozprawy doktorskiej

Promotor: dr hab. Andrzej Wach prof. UW

Recenzenci: dr hab. Anna Machnikowska, prof. UG

dr hab. Józef Jagieła, prof. UŁ

Warszawa 2024

1. Temat rozprawy i uzasadnienie jego wyboru

Specyfika orzeczeń w sprawach dotyczących nieruchomości rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym uzasadniała odrębne ich omówienie w niniejszej pracy. Stąd też zostało przedstawione zagadnienie natury prawnej orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości. Przeanalizowane zostały przede wszystkim postanowienia orzekające co do istoty sprawy, jako rozstrzygnięcia merytoryczne, jak również procesowe odnoszące się do toku postępowania oraz kwestii wпадkowych. Z drugiej strony podjęta została próba uchwycenia cech wspólnych i różnic poszczególnych, analizowanych orzeczeń. Przez fakt ich wydania w trybie nieprocesowym różnią się one przy tym od wyroków i postanowień zapadających w procesie. Równocześnie uzasadnia to odróżnienie postanowień w sprawach dotyczących nieruchomości od orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym, ale w innym przedmiocie niż nieruchomości.

Analiza wskazanych problemów zostanie przeprowadzona w nawiązaniu do rozwiązań przyjętych przez wybranych prawodawców systemu prawa kontynentalnego, jak np. Austria, Niemcy oraz anglosaskiego (*common law*) – Wielka Brytania i Stany Zjednoczone Ameryki Północnej. Wskazano także na rozwiązania historyczne, których wpływ jest widoczny w obecnie występujących instytucjach prawnych. W celu przybliżenia natury spraw nieprocesowych toczących się przed Sądami pierwszej instancji w omawianym zakresie posłużono się zarazem badaniami akt sądowych z załatwionych 127 spraw, których wyniki pozwalają sformułować wnioski istotne tak dla teorii, jak i praktyki sądowej.

Zakresem i przedmiotem analizy zostały objęte cechy charakterystyczne orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości, czyli o: 1) podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności między małżonkami, 2) zniesienie współwłasności nieruchomości, 3) dział spadku, 4) stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, 5) ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością nieruchomości, 6) ustanowienie zarządu związanego z użytkowaniem nieruchomości, 7) ustanowienie drogi koniecznej, 8) ustanowienie służebności przesyłu, 9) dokonanie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym, 10) stwierdzenie nabycia spadku, 11) stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego z zakresu nieruchomości, 12) dokonanie wpisu w postępowaniu rejestrowym związanym z aportami, siedzibą przedsiębiorcy lub w zakresie hipotecznych papierów wartościowych. Z analizowanego katalogu spraw wynika, że prawa na nieruchomości z jednej strony są wyłącznym przedmiotem postępowania, jak w sprawach z punktów 2, 4 – 9 i 11. Z drugiej strony są jednak sprawy, w których rozstrzygnięcie praw dotyczących nieruchomości jest,

jednym z przedmiotów rozstrzygnięcia sądu, jak np. dział spadku, podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności między małżonkami, stwierdzenie nabycia spadku, czy sprawy rejestrowe związane z nieruchomościami.

Wybór tematu rozprawy doktorskiej podyktowany był brakiem kompleksowej analizy i opracowania natury prawnej orzeczeń nieprocesowych dotyczących nieruchomości. W literaturze procesowej istnieje relatywnie duża liczba publikacji dotyczących zagadnień związanych z prezentowaną tematyką. W powyższych opracowaniach cechy orzeczeń dotyczących nieruchomości w postępowaniu nieprocesowym zostały jednak przedstawione w sposób ogólny i niejednokrotnie fragmentaryczny. Stąd też podstawowe zagadnienia prawne analizowanego tematu nie zostały dotychczas wyczerpująco i całościowo przedstawione. Przy wyborze tematu rozprawy doktorskiej istotne znaczenie miała również aktualność badanego problemu dla teorii i praktyki sądowej.

Kodeks postępowania cywilnego¹ poświęca niewiele przepisów odnoszących się do natury prawnej orzeczeń dotyczących nieruchomości w postępowaniu nieprocesowym. Ich cechy charakterystyczne można tymczasem wyróżnić na tle szerokiej praktyki sądowej opartej w tym zakresie także o inne akty normatywne (np. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece², Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym³) oraz liczne koncepcje teoretyczne odnoszące się do istniejących konstrukcji procesowych.

2. Główny problem badawczy i cele rozprawy doktorskiej

Głównym problemem badawczym niniejszej rozprawy jest wyróżnienie w analizowanym obszarze cech charakterystycznych orzeczeń dotyczących nieruchomości w postępowaniu nieprocesowym. W związku z tym konieczne było określenie właściwości jedynie adekwatnych dla postanowień orzekających co do istoty sprawy w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości, odróżniających te sprawy od innych rozpoznawanych w analizowanym trybie. Przy tak zakreślonym problemie badawczym usprawiedliwione wydaje się zarazem wyróżnienie cech charakterystycznych wspólnych dla wszystkich wskazanych orzeczeń nieprocesowych, takich właściwości, które odnoszą się jedynie do poszczególnych grup spraw oraz do jednostkowych postępowań nieprocesowych dotyczących nieruchomości. Pozwoli to jednocześnie na uchwycenie różnic istniejących

¹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.

² Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1222.

³ Ustawa z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 979.

pomiędzy poszczególnymi orzeczeniami. Ponadto w ramach niniejszej pracy doktorskiej przedstawione zostały szczególne zależności o charakterze materialnym i procesowym powstające przy wydawaniu orzeczeń nieprocesowych dotyczących nieruchomości. Wiążą się one zwłaszcza ze specyficznym związkiem, jaki zachodzi pomiędzy postanowieniem orzekającym co do istoty sprawy a wpisem do księgi wieczystej.

Celem pomocniczym pracy jest przybliżenie w ujęciu historycznym i prawnoporównawczym tych niezbędnych rozwiązań procesowych, które powinny mieć zastosowanie przy rozpoznawaniu spraw dotyczących nieruchomości w postępowaniu nieprocesowym. W ten sposób możliwe stało się zaproponowanie konkretnych wniosków *de lege ferenda* zmierzających do wprowadzenia zmian w obowiązujących regulacjach ustawowych. Celem badania empirycznego przeprowadzonego w niniejszej pracy było ustalenie zakresu i częstotliwości wpływu stosowanych przepisów procesowych na postępowanie nieprocesowe w sprawach dotyczących nieruchomości, w szczególności na wydawane w ich ramach orzeczenie merytoryczne i formalnie kończące sprawę (umorzenie postępowania i odrzucenie wniosku). Możliwe było zatem pokazanie uzależnienia tych decyzji od postanowień wydawanych w typowo procesowych sytuacjach takich jak np. zawieszenie postępowania, dopuszczenie dowodu, ustanawianie pełnomocnika procesowego z urzędu, zwolnienie od kosztów sądowych, obciążanie kosztami postępowania nieprocesowego. Z drugiej strony istotne było wskazanie, w jaki sposób badania aktowe rzutują na znalezienie cech wspólnych orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości i odróżniających je od innych orzeczeń nieprocesowych.

3. Metody badawcze

Przy opracowywaniu niniejszej rozprawy skorzystano z czterech metod badawczych, które są charakterystyczne dla nauk prawnych: formalno – dogmatycznej, historycznej, prawnoporównawczej i empirycznej. Ich wybór był zdeterminowany przedstawionymi wyżej celami pracy. Podstawowa dla prowadzonego wywodu metoda formalno – dogmatyczna obejmuje analizę obowiązującego prawa: przepisów kodeksu postępowania cywilnego oraz innych aktów normatywnych. Posłużyła ona do opisania specyficznych cech orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości. Na podstawie metody formalno – dogmatycznej została przeprowadzona analiza przepisów prawa, orzeczeń Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych i poglądów doktryny. W rozprawie zastosowano w sposób pomocniczy metodę historyczną. Pozwoliła ona zorientować się, w jaki sposób

kształtują się sprawdzone na przestrzeni lat rozwiązania z zakresu postępowania nieprocesowego, które mogą być wykorzystywane w ramach wspólnych analiz prawnych. Poza tym, przy omawianiu poszczególnych instytucji opisano, jak dany problem prawny rozwiązywany jest w innych państwach, czyli posłużono się metodą prawnoporównawczą. Taka analiza pozwala na szersze naświetlenie sposobów rozstrzygnięcia określonych zagadnień procesowych.

Należy przyjmować, iż we współczesnej nauce prawa jest ciągle mało prac zawierających badania empiryczne. Stąd też w niniejszej pracy doktorskiej przeanalizowano sposób orzekania w Sądach Rejonowych w sprawach dotyczących nieruchomości, co pozwoliło na wskazanie czynników, które powinny być brane pod uwagę podczas wprowadzania zmian do przepisów prawnych⁴.

4. Struktura rozprawy

Niniejsza rozprawa została podzielona na 8 rozdziałów. W rozdziale 1 dokonano rozgraniczenia postępowania nieprocesowego w sprawach dotyczących nieruchomości od procesu. Następnie przybliżono postępowanie nieprocesowe klasyczne i nieklasyczne oraz dokonano ich porównania z procesem cywilnym. Omówiono też funkcje orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości. W rozdziale 2 zostały przedstawione cechy charakterystyczne orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości poprzez odwołanie się do koncepcji teoretycznych odnoszących się do wszystkich spraw objętych niniejszą pracą. W rozdziale 3 wskazano na wspólne cechy orzeczeń właściwych dla większej ich grupy.

W rozdziale 4 niniejszej pracy doktorskiej zwrócono uwagę na odrębności obowiązujące przy wydawaniu orzeczeń w sprawach działowych dotyczących nieruchomości w ogólności. Równocześnie omówiono cechy wspólne orzeczeń merytorycznych o: podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności między małżonkami wydawanych w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości, zniesienie współwłasności nieruchomości i dział spadku dotyczący nieruchomości. Poza tym zostały przedstawione specyficzne cechy właściwe tylko w odniesieniu do tych poszczególnych rodzajów postanowień merytorycznych.

W rozdziale 5 pracy zwrócono uwagę na odrębności obowiązujące przy wydawaniu orzeczeń w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości z zakresu

⁴ M. Zirk – Sadowski, *Wprowadzenie do filozofii prawa*, Warszawa 2011, s. 187 – 190; T. Chauvin, T. Stawecki, P. Winczorek, *Wstęp do prawoznawstwa*, Warszawa 2009, s. 12 – 13, 96.

prawa rzeczowego wydawanych w postępowaniu nieprocesowym, z wyłączeniem zniesienia współwłasności nieruchomości. W rozdziale 6 rozprawy zwrócono uwagę na odrębności obowiązujące przy wydawaniu orzeczeń w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości z zakresu prawa spadkowego, z wyłączeniem działu spadku dotyczącego nieruchomości.

W rozdziale 7 pracy zwrócono uwagę na odrębności obowiązujące przy wydawaniu orzeczeń w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości z zakresu postępowania rejestrowego. W rozdziale 8 rozprawy omówiono odrębności istniejące przy wydawaniu orzeczeń w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości przy ustanawianiu odrębnej własności lokali. Zachodzi tu szczególny związek, jaki ujawnia się pomiędzy postanowieniami działowymi i wpisami do księgi wieczystej.

W zakończeniu dokonano oceny aktualnego stanu prawnego oraz zaproponowano zmiany w obecnej regulacji kodeksu postępowania cywilnego, bądź w praktyce stosowania przepisów tego aktu prawnego poprzez sformułowanie określonych postulatów *de lege ferenda*. Metodologię, szczegółowe wyniki badań empirycznych, w formie tabeli, wykresów i diagramów oraz wnioski sformułowane na podstawie akt sądowych, zawierające uogólnienia, co do wszystkich spraw zamieszczono w formie załącznika do niniejszej pracy doktorskiej.

5. Wnioski

Przeprowadzony w niniejszej pracy doktorskiej wywód pozwala na uwypuklenie natury prawnej orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości. Jest ona w głównej mierze pochodną zróżnicowanego, niejednolitego charakteru tego trybu, w którym każde postanowienie rozstrzygające sprawę co do jej istoty bądź wpis mają cechy dostosowujące je do przedmiotu udzielanej ochrony prawnej. Wskazuje to niewątpliwie na elastyczność i heterogeniczność analizowanych orzeczeń. Nie zmienia to faktu, że pomiędzy konkretnymi postępowaniami może zachodzić w poszczególnych stanach faktycznych konkurencyjność.

Niezależnie od powyższego, analizowane orzeczenia łączą się w grupy, które nie zawsze objęte są jednym działem kodeksu postępowania cywilnego jak np. wpisy do ksiąg wieczystych i postanowienia zarządzające dokonanie wpisu w Krajowym Rejestrze Sądowym, wydawane w klasycznych sprawach nieprocesowych dotyczących nieruchomości, orzeczenia merytoryczne wydawane w nieklasycznych sprawach nieprocesowych związanych z nieruchomościami, postanowienia działowe, orzeczenia o stwierdzenie nabycia spadku i

przedmiotu zapisu windykacyjnego oraz postanowienia o stwierdzeniu nabycia własności lub innego prawa na nieruchomości przez zasiedzenie.

O celowości wyróżnienia natury prawnej orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości decydują konkretne wskazane poniżej przyczyny procesowe i materialnoprawne o zróżnicowanym i niejednorodnym charakterze. Uwzględniając te wstępne uwagi, wynikające z rozważań niniejszej rozprawy wnioski można ująć w następujących punktach.

1. Postępowanie nieprocesowe jest bardziej elastyczne, niż proces cywilny, zwłaszcza wówczas, gdy ustawodawca pozostawia sądowi określony luz decyzyjny, wiążący się ze stosowaniem klauzul generalnych lub terminów niedookreślonych umożliwiających wydanie orzeczenia najbardziej adekwatnego do stanu faktycznego sprawy. Pozwala to przyjmować, że właśnie w tych normach w ramach dokonywanej oceny można dostrzec odrębną naturę prawną sądownictwa nieprocesowego dotyczącego nieruchomości. Osobiście uważam, iż klamrą łączącą: zniesienie współwłasności nieruchomości, podział majątku wspólnego małżonków, dział spadku, stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, ustanowienie drogi koniecznej, ustanowienie służebności przesyłu, ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością nieruchomości, ustanowienie zarządu związanego z użytkowaniem nieruchomości, stwierdzenie nabycia spadku, stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego z zakresu nieruchomości (postępowania nieklasyczne), dokonanie wpisu w postępowaniu wieczystoksięgowym, dokonanie wpisu w postępowaniu rejestrowym związanym z aportami, siedzibą przedsiębiorcy lub w zakresie hipotecznych papierów wartościowych (postępowania klasyczne), **jest przeniesienie lub ustanowienie własności, ograniczonego prawa rzeczowego bądź innego prawa**, co odróżnia wskazane postępowania od innych procedur, w których sąd sprawuje wyłącznie funkcję polegającą na wykonywaniu czynności pomocniczych wymiaru sprawiedliwości w sprawach z zakresu prawa spadkowego: art. 634 k.p.c., art. 637 k.p.c., art. 640 k.p.c., art. 649 k.p.c., art. 1139 – 1142 k.p.c., art. 661 – 662 k.p.c., art. 664 – 665 k.p.c.

2. Charakterystyczna jest także heterogeniczność postępowania nieprocesowego dotyczącego nieruchomości i wydawanych w nim postanowień rozstrzygających sprawę co do jej istoty. Przejawia się ona w dużej różnorodności występujących w tym obszarze: funkcji i czynności sądu. Ich źródłem są regulacje materialnoprawne, które w razie konieczności podlegają realizacji w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości, w

szczegółności poprzez postanowienia merytoryczne. Specyficzne jest także to, że ochrona prawna ma tu charakter unilateralny, w przeciwieństwie do bilateralności ochrony prawnej udzielanej w procesie cywilnym, polegającej na oparciu jej na dwustronności. Wskazana unilateralność, wyraża się bowiem nie tylko w samym sposobie ukształtowania jego zakresu podmiotowego, ale także w ukierunkowaniu i sposobie oddziaływania efektów postępowania nieprocesowego, a przy tym ma również decydujący wpływ na inne charakterystyczne jego cechy. Zagadnienie braku drugiej strony postępowania, a zatem jednostronności postępowania ma miejsce w sprawach o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie lub stwierdzenie nabycia spadku, jak również należących do postępowania wieczystoksięgowego lub postępowania rejestrowego, w których może brać udział jedynie wnioskodawca.

W dużej liczbie spraw przekazanych do analizowanego trybu nie występuje spór prawny. Pozwala to w pierwszym rzędzie na wyróżnienie klasycznych postępowań nieprocesowych dotyczących nieruchomości. Należy do nich zaliczyć postępowanie wieczystoksięgowe i postępowanie rejestrowe, w których sąd nie rozpoznaje sporów o prawo. W tych procedurach orzeczenie przyjmuje szczególną formę. W odniesieniu do pierwszego z nich: wpisu albo odmowy wpisu do księgi wieczystej, a odnośnie drugiego: postanowienia zarządzającego dokonanie wpisu albo odmawiającego dokonania wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. Wynika to także z funkcji rejestrowych, jakie realizuje postępowanie wieczystoksięgowe i postępowanie rejestrowe. Postanowienie sądu o wpisie należy odróżniać od samego wpisu, jako czynności wykonawczej dokonywanej na podstawie postanowienia sądu rejestrowego. Jest to cecha charakterystyczna tej czynności decyzyjnej w postępowaniu rejestrowym. Wpis w systemie jest czynnością następczą, którą musi poprzedzać wydanie przez sąd postanowienia w przedmiocie wpisu. Jest to także cecha charakterystyczna postanowień zarządzających dokonanie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego w istocie ma charakter samoistny. Jednakże należy przyjmować, że prowadzi to do komplikacji i do możliwości powstawania pomyłek w obrocie gospodarczym. Z tego powodu, moim zdaniem, powinno dojść do przyjęcia takiej konstrukcji, jaka obowiązuje przy księgach wieczystych, oczywiście z odpowiednim dostosowaniem, systemu teleinformatycznego Krajowego Rejestru Sądowego. W ten sposób problem rozróżnienia postanowienia zarządzającego dokonanie wpisu i wpisu stanie się bezprzedmiotowy. Wpisy w księgach wieczystych, jako rozstrzygnięcia samodzielne, zrywają z klasycznym podziałem orzeczeń określonym w kodeksie postępowania cywilnego na: postanowienie rozstrzygające co do istoty sprawy oraz pozostałe postanowienia. Wpis w księdze wieczystej ma dwoistą naturę, jest aktem jurysdykcyjnym, a równocześnie czynnością

techniczną. W związku z tym można postulować *de lege ferenda* zastosowanie tej konstrukcji także do postanowień zarządzających dokonanie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego. W ten sposób doszłoby do uproszczenia kwestii ustalania skutków prawnych związanych z dokonaniem wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

W omawianych postępowaniach klasycznych ochrona prawna udzielana jest abstrakcyjnie, gdyż żądania uczestnika nie są kierowane przeciwko innym uczestnikom. Postępowania te więc nie mają ukierunkowania podmiotowego. W związku z tym nie dotyczą udzielenia ochrony prawnej konkretnej osobie. Ponadto w tych procedurach nie ma możliwości wydania postanowień wstępnych. W pozostałych postępowaniach nieprocesowych dotyczących nieruchomości możliwe jest rozstrzygnięcie sporów prawnych i z uwagi na późniejsze ich przekazywanie do tego trybu, w ramach ewolucji historycznej, można te postępowania nazwać nieklasycznymi. W ich ramach mogą być także rozpoznawane roszczenia prawne załatwiane w procesie, co odnosi się zwłaszcza do spraw działowych. Jednakże cechą wyróżniającą te rodzaje postępowania rozpoznawczego jest rozpatrywanie sporów prawnych ze stosunków dwustronnie niezindywidualizowanych.

3. **W stosunku do wszystkich analizowanych orzeczeń** wydawanych w postępowaniu nieprocesowym w sprawach dotyczących nieruchomości odnoszą się cechy: zasadniczości i subsydiarności orzeczenia, ochrony udzielanej bliżej nieoznaczonej liczbie adresatów i skuteczności *erga omnes*, ochrony prawnej o charakterze ciągłym, skutku konstytutywnego niezupełnego w relacji do skutku stanu faktycznego oraz orzeczenia jako części aktu prawnego złożonego. Postanowienia merytoryczne wydane w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości można podzielić na zasadnicze i subsydiarne. Przez subsydiarność należy rozumieć związek dwóch (czy więcej) spraw, polegający na tym, że oba te orzeczenia dążą do ochrony tego samego stanu prawnego, przy czym jedno ma charakter podstawowy (zasadniczy), a drugie pomocniczy. Ta relacja występuje w szczególności w sprawach działowych, w których zasadniczy cel, czyli likwidacja wspólności i ustanowienie własności wymaga uprzedniego rozstrzygnięcia roszczeń ubocznych i innych kwestii związanych z głównym przedmiotem rozpoznania (np. orzeczenie rozstrzygające kwestie nakładów lub posiadania nieruchomości). Odnosi się to także do każdego nieklasycznego postępowania nieprocesowego, jak również postępowania rejestrowego dotyczącego nieruchomości, które kończy się wydaniem postanowienia merytorycznego skutkującego powstaniem, zmianą lub ustaniem prawa rzeczowego lub obligacyjnego o rozszerzonej skuteczności podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej (np. ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością

lub użytkowaniem). Nawet, gdyby wpis do księgi wieczystej miał charakter deklaracyjny, to jest niezbędny dla zapewnienia wszystkich skutków wynikających z postanowienia rozstrzygającego sprawę co do jej istoty, a w szczególności do skutecznego wykazania praw wnioskodawcy względem osób trzecich w obrocie gospodarczym. Skutek stanu faktycznego, niezupełnego występuje po wydanym postanowieniu co do istoty sprawy w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości, a przed dokonaniem wpisu do księgi wieczystej. Zasadniczym orzeczeniem jest kwestia stwierdzenia nabycia spadku (sukcesja uniwersalna), a subsydiarnym postanowienie o stwierdzeniu nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego w przypadku dziedziczenia testamentowego. Analizowana, specyficzna cecha może wystąpić także w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej lub służebności przesyłu, gdy jeden z uczestników zgłasza zarzut zasiedzenia tego ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Subsydiarność podkreśla związek poszczególnych rozstrzygnięć wydawanych w postępowaniu nieprocesowym, by cel wnioskodawcy mógł zostać osiągnięty. Zasadniczość i subsydiarność nie tylko wiążą się z orzeczeniem kompleksowym, ale mogą także wykraczać poza jedno postępowanie nieprocesowe. Dotyczy to np. wpisu do księgi wieczystej ustanowionego zarządu związanego ze współwłasnością lub z użytkowaniem nieruchomości, czy też wpisu do księgi wieczystej aportu do spółki w związku z wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

4. Postępowanie nieprocesowe opiera się na zasadzie uczestnictwa, która jest przeciwstawna zasadzie dwustronności obowiązującej w procesie cywilnym. Przyjęcie zasady uczestnictwa spowodowało rozszerzenie skuteczności zapadających w postępowaniu nieprocesowym orzeczeń w porównaniu z wydawanymi w trybie procesowym. Stąd też w kodeksie postępowania cywilnego, jako uzupełnienie należało przyjąć konstrukcje, które będą gwarantować ochronę praw osób zainteresowanych, nieuczestniczących w postępowaniu. W szczególności stworzono unormowanie z art. 524 § 2 k.p.c., przewidujące możliwość wznowienia postępowania na żądanie zainteresowanego, którego prawo zostało naruszone. Powinno ono być interpretowane w ścisłym związku z zasadą uczestnictwa, jako jego funkcjonalne dopełnienie. W postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości realizowana jest także ochrona udzielana bliżej nieoznaczonej liczbie adresatów i skuteczność *erga omnes*. Obejmuje ona w szczególności przeniesienie lub ograniczenie praw na nieruchomości, a zwłaszcza własności, co następuje zarówno przy współwłasności, jak i przy ograniczonych prawach rzeczowych czy w sprawach związanych z wpisem do właściwego rejestru (ksiąg wieczystych, Krajowego Rejestru Sądowego) bądź innych praw korzystających

z rozszerzonej skuteczności względem osób trzecich (ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością lub z użytkowaniem). Skuteczność orzeczenia *erga omnes* występuje w pierwszym rzędzie w związku z przepisami prawa materialnego i realizacją ochrony prawnej udzielanej w postępowaniu nieprocesowym w przypadku praw bezwzględnych na nieruchomości. Może ona wypływać również z wyraźnego przepisu prawa procesowego. Taką zwiększoną skuteczność ma na podstawie art. 679 k.p.c. stwierdzenie nabycia spadku bądź stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego w postaci nieruchomości. W związku z tym przyjmuje się, że skuteczności *erga omnes* nie można łączyć jedynie z orzeczeniami konstytutywnymi, gdyż nie jest ona zależna od konstytutywnego czy deklaratywnego charakteru orzeczenia. Ta cecha odnosi się do wszystkich orzeczeń wydawanych w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości.

5. Niezależnie od powyższego, w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości ochrona prawna udzielana jest w sposób ciągły, a nie jednorazowy i ma zmierzać do ustabilizowania stosunków prawnych konkretyzowanych w ramach tego trybu. W związku z tym analizowane postępowania nieprocesowe powinny być ujmowane jako **subpostępowania**, stanowiące etap większej całości, którą wspólnie tworzą. Realizowany w tym trybie postępowania rozpoznawczego cel nie ogranicza się niejednokrotnie do jednorazowego udzielenia ochrony prawnej, ale wymaga dokonania częstokroć wielu merytorycznych czynności orzeczniczych. Przykładem są sprawy dotyczące zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem, w których postępowanie nie kończy się ostatecznie przez ustanowienie sądowego zarządu nieruchomością wspólną, ale obejmuje również inne dalsze czynności, jak np. wyznaczenie, zmianę lub odwołanie zarządcy, w związku z kontrolą sprawowania zarządu, a także pozbawienie współwłaściciela lub użytkownika używania rzeczy wspólnej.

Równocześnie zwrócić uwagę należy na koncepcję skutku stanu faktycznego (łącząca się z deklaratoryjnym wpisem do księgi wieczystej) i konstytutywnego niepełnego (związanego z konstytutywnym wpisem do księgi wieczystej), które występują w sprawach dotyczących nieruchomości. Związek orzeczeń wydawanych w analizowanym postępowaniu nieprocesowym jest niewątpliwie silny i wiąże się z wpisem dokonywanym w postępowaniu wieczystoksięgowym, realizowanym w tym samym trybie. Odnosząc się do skutku konstytutywnego niepełnego i skutku stanu faktycznego wspólnego dla postępowania wieczystoksięgowego i poprzedzającego go, innego postępowania nieprocesowego dotyczącego nieruchomości, należy **postulować**, aby w miarę dokonującego się postępu

technologicznego, nastąpiło poszerzenie **katalogu konstytutywnych wpisów** do ksiąg wieczystych. Docelowo należy dążyć do tego, aby każdy wpis w księdze wieczystej był konstytutywny, co zapewni większą pewność i bezpieczeństwo obrotu. Konieczność taka wynika zarówno z analizy ogólnych przepisów, w tym dotyczących postępowania nieprocesowego zawartych w kodeksie postępowania cywilnego, jak i tych szczególnych mających zastosowanie jedynie w konkretnych sprawach rozpoznawanych w tym trybie. Nie wydłuży to także postępowania wieczystoksięgowego, gdyż i tak dokonywany jest wpis, by ujawnić prawo w księdze wieczystej ze względu na korzystne skutki prawne wiążące się z jego uzyskaniem.

Orzeczenia wydawane w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości tworzą w znaczeniu przyjmowanym w literaturze procesowej ponadto część aktu prawnego złożonego, stanowiąc zarazem określoną, jednolitą całość, przejawiającą się szczególnie przy stwierdzaniu nieważności postępowania. Analizowane rozstrzygnięcia są powiązane ze sobą w określonej konwencji przyczynowo – skutkowej, zawierając przy tym zarówno elementy statyczne jak i dynamiczne. Trzeba je zatem oceniać indywidualnie, nie zapominając przy tym o całości jaką tworzą orzeczenia dotyczące nieruchomości wydawane w postępowaniu nieprocesowym. W zakresie zaś badanego przedmiotu należy wybrać, czy interesuje nas jedno konkretne orzeczenie, grupa orzeczeń czy ich całość.

6. W dalszej kolejności wyróżnić można cechy charakterystyczne dla określonych grup orzeczeń dotyczących nieruchomości w postępowaniu nieprocesowym. W tym przypadku wspólne cechy realizują się przez konstrukcje: **orzeczeń zastępujących oświadczenie woli** (tj. wydawanych w sprawach działowych i o: stwierdzenie nabycia własności lub innego prawa na nieruchomości przez zasiedzenie, ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem nieruchomości, ustanowienie służebności drogi koniecznej lub przesyłu, stwierdzenie nabycia spadku w przypadku dziedziczenia ustawowego, a jedynie wyjątkowo przy zarządzeniu wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego oraz wpisu do księgi wieczystej, z reguły gdy te oba ostatnie orzeczenia są realizowane wbrew woli danego podmiotu i następuje to z urzędu), **orzeczeń kompleksowych** (tj. wydawanych w sprawach działowych i o: ustanowienie służebności drogi koniecznej lub przesyłu, gdy w toku sprawy zostanie podniesiony zarzut zasiedzenia oraz stwierdzenie nabycia spadku, jeżeli zawiera postanowienie o stwierdzeniu nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego), **orzeczeń wykraczających poza przedmiot wniosku** (tj. wydawanych w sprawach działowych i o: stwierdzenie nabycia własności lub innego prawa przez zasiedzenie oraz stwierdzenie nabycia spadku i przedmiotu

zapisu windykacyjnego), **orzekania wobec wielokierunkowości żądań** (tj. wydawanych w sprawach działowych i o: stwierdzenie nabycia własności lub innego prawa do nieruchomości przez zasiedzenie, ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem nieruchomości, o ustanowienie służebności drogi koniecznej lub przesyłu, o stwierdzenie nabycia spadku i przedmiotu zapisu windykacyjnego), **łączenia spraw działowych, orzeczenia konstytutywnego, jako czynności o podwójnym skutku materialno – procesowym** (tj. wydawanych w sprawach działowych – w zakresie zasadniczego przedmiotu rozstrzygnięcia i o: ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem, ustanowienie służebności drogi koniecznej i przesyłu oraz niektóre wpisy w księdze wieczystej, niektóre wpisy do Krajowego Rejestru Sądowego), **wykonalności postanowień merytorycznych** (tj. wydawanych w sprawach działowych i podziału *quoad usum*, rozpoznawanego w postępowaniu o ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością).

Wszystkie powyższe cechy charakterystyczne orzeczeń mają zastosowanie w sprawach działowych. Nie odnoszą się one natomiast do deklaratoryjnego wpisu do księgi wieczystej, dokonywanego na wniosek oraz deklaratoryjnego postanowienia o zarządzeniu wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, wydanego na wniosek. W nieklasycznych postępowaniach nieprocesowych dotyczących nieruchomości różnice odnoszą się do możliwości kierowania do sądu spraw niekonfliktowych przy składaniu zgodnego wniosku w sprawach działowych czy o stwierdzenie nabycia spadku lub przedmiotu zapisu windykacyjnego. W tych sprawach, w razie braku zgody między uczestnikami mogą jednak powstawać spory prawne, które nie wpływają na możliwość wszczęcia postępowania nieprocesowego. Przedmiotem postępowania jest nieruchomość, która determinuje sposób działania sądu i uczestników postępowania oraz sposób orzekania sądu.

7. W nieklasycznym postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości przedmiot postępowania oznaczony we wniosku wskazuje główny kierunek orzekania sądu, który jednak – na podstawie przepisów szczególnych – może wykraczać poza granice wniosku. Niektóre bowiem czynności w zakresie orzekania organ sądowy musi dokonywać z urzędu w celu ostatecznego uregulowania danej sprawy zgodnie z prawem, np. przy dziale spadku czy stwierdzeniu nabycia spadku. Jeżeli zatem postępowanie nieprocesowe – na podstawie szczególnych przepisów – mogło zostać wszczęte z urzędu, ale zostało uruchomione na wniosek osoby zainteresowanej, to sąd nie jest związany treścią wniosku i może wyjść poza jego granice. Wniosek w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości nie ma takiego znaczenia jak pozew w procesie, skoro obowiązuje normatywny przedmiot

postępowania, co wynika właśnie z tego, że ustawodawca wpływa na to, co jest przedmiotem postępowania i orzekania. Stąd też wyróżnić należy cechę orzeczeń wykraczających poza przedmiot wniosku.

Wielokierunkowość żądań w nauce prawa, oznacza z kolei możliwość wyznaczenia granic przedmiotowych postępowania nieprocesowego nie tylko przez żądanie wnioskodawcy, ale także żądania innych uczestników. Kodeks postępowania cywilnego zdecydowanie częściej niż w procesie przyznaje wszystkim tym osobom uprawnienia do zgłaszania żądań, które wyznaczają przedmiot orzekania przez sąd. Jest to także rezultat szerszej kognicji sądu w postępowaniu nieprocesowym. Ani sąd wieczystoksięgowy, ani sąd rejestrowy nie będą natomiast rozpoznawać żądań wielokierunkowych, gdyż w tych postępowaniach sędzia cywilny nie rozstrzyga sporów prawnych. Fakt orzekania z urzędu w przypadku tzw. roszczeń wielokierunkowych nakłada na sąd obowiązek całościowego orzeczenia o sprawie, niezależnie od wniosków uczestników. Możliwość wszczęcia postępowania nieprocesowego dotyczącego nieruchomości z inicjatywy sądu jest przewidziana, jedynie w wyjątkowych przypadkach. Kryterium odróżnienia żądań wnioskodawcy i uczestników zgłaszanych w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości od innych spraw rozpoznawanych w tym trybie jest ich majątkowy charakter.

8. Dla większości spraw dotyczących nieruchomości (np. działowych, o stwierdzenie zasiedzenia, ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością lub użytkowaniem, ustanowienie służebności drogi koniecznej lub przesyłu) charakterystyczna jest konstrukcja orzeczenia zastępującego oświadczenie woli. Stanowi ona określone wytłumaczenie przeniesienia tych spraw do postępowania nieprocesowego. W razie braku możliwości umownego rozwiązania wynikających w nich problemów prawnych, to merytoryczne postanowienie zastępujące oświadczenie woli pozostałych uczestników wydane w postępowaniu nieprocesowym umożliwia załatwienie wynikłej kwestii prawnej. Nie zawsze jednak postanowienie ma charakter konstytutywny, gdyż niekiedy regulacja materialnoprawna usprawiedliwia jego deklaratorywną naturę. Dotyczy to postanowienia merytorycznego w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności lub innego prawa na nieruchomości przez zasiedzenie czy stwierdzenia nabycia spadku.

W sprawach działowych czy o: ustanowienie służebności drogi koniecznej lub przesyłu, gdy w toku sprawy zostanie podniesiony zarzut zasiedzenia oraz stwierdzenie nabycia spadku, jeżeli zawiera postanowienie o stwierdzeniu nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego charakterystyczna jest z kolei konstrukcja orzeczenia kompleksowego. Ta decyzja sądowa

może zawierać wiele rozstrzygnięć ujętych w punktach, które są ze sobą powiązane i wzajemnie uwarunkowane, co wynika z ich niepodzielności i integralności. Wiąże się to także z faktem, że kwestia główna będąca przedmiotem postępowania, jak np. zniesienie współwłasności wymaga niejednokrotnie orzeczenia w zakresie roszczeń ubocznych lub kwestii związanych z zasadniczym przedmiotem sprawy.

Koncepcja orzeczenia kompleksowego wiąże się z teorią zasadniczości jednego postanowienia merytorycznego (np. o dział spadku) względem drugiego, subsydiarnego (np. o stwierdzenie nabycia spadku), przy czym te dwa rozstrzygnięcia zostają połączone w jednym orzeczeniu w ramach tego samego postępowania nieprocesowego dotyczącego nieruchomości. Jest to dla niego cecha specyficzna. Przejawia się ona, zwłaszcza w tym, że sąd ma obowiązek orzekać z urzędu w przedmiocie niektórych rozstrzygnięć o charakterze subsydiarnym. Należy sformułować postulat *de lege ferenda*, polegający na możliwości połączenia sprawy działowej z postępowaniem o ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością poprzez dodanie wyraźnego przepisu dopuszczającego taką kumulację w przypadku gruntów i nieruchomości budynkowych. Jest to bowiem dopuszczalne w postępowaniach działowych, w których następuje ustanowienie odrębnej własności lokali. Jednakże w wielu sprawach może istnieć potrzeba tymczasowego uregulowania stosunków między uczestnikami postępowania działowego. Postępowaniem głównym dla tej sprawy o ustanowienie zarządu związanego ze współwłasnością byłoby postępowanie działowe dotyczące nieruchomości.

Konstrukcja orzeczenia kompleksowego wiąże się również z różnym zakresem decyzji sądowej i wyróżnianiem postanowień wstępnych, w tym jedynie charakterystycznych dla spraw działowych, orzeczeń częściowych, postanowień końcowych i orzeczeń uzupełniających. Nie zmienia to jednak faktu, że sąd powinien zawsze rozstrzygać w sentencji orzeczenia merytorycznego, a nie w jego uzasadnieniu, bez względu na zakres rozstrzygnięcia. Orzeczenia wstępne z art. 318 § 1 k.p.c. mogą być wydawane w sprawach działowych i o: ustanowienie służebności drogi koniecznej lub przesyłu i stwierdzenie nabycia spadku. W pozostałych sprawach nie ma możliwości wydania orzeczeń wstępnych. Nie jest także możliwe wydawanie wpisów częściowych w księdze wieczystej, ani postanowień zarządzających dokonanie wpisu w części do Krajowego Rejestru Sądowego. W pozostałych przypadkach wydanie postanowienia częściowego jest dopuszczalne, jeżeli jest to uzasadnione okolicznościami faktycznymi danej sprawy. W przypadku każdego orzeczenia istnieje także możliwość, w razie takiej konieczności, wydania postanowienia uzupełniającego. Istotne jest także łączenie spraw działowych na podstawie art. 689 k.p.c., które jednak jest zależne od wniosku, a sąd nie może tu działać z urzędu. W ten sposób w jednym orzeczeniu kwestie rodzinne, rzeczowe i spadkowe

są połączone i jest to cecha charakterystyczna orzeczeń dotyczących nieruchomości w postępowaniu nieprocesowym.

9. Charakterystyczne dla trybu nieprocesowego dotyczącego nieruchomości są również orzeczenia konstytutywne, które poza tym, że są zdarzeniami cywilnoprosesowymi, tak jak wszystkie czynności procesowe, to są także zdarzeniami cywilnoprawnymi, albowiem wywołują skutek prawotwórczy w postaci całkowitej lub częściowej zmiany istniejącej rzeczywistości, tj. powstanie, zmianę lub uchylenie stosunku cywilnoprawnego. Wskazane decyzje sądowe są więc czynnościami o podwójnym skutku materialno – procesowym w zakresie praw majątkowych na nieruchomościach. Większość spraw dotyczących nieruchomości rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym ma tylko atrybut skuteczności, wobec czego nie podlegają one, co do zasady, wykonaniu w drodze egzekucji. Nawet jeśli ono się aktualizuje, to wskazane wykonanie nie różni się od realizacji innych tytułów wykonawczych, np. prawomocnego wyroku, czy aktu notarialnego z nadanymi klauzulami wykonalności w przedmiocie wydania nieruchomości, czy zasądzonego świadczenie. Ponadto, w sprawach działowych może zaistnieć potrzeba wykonania orzeczenia w drodze egzekucji z tym, że obowiązują tu przepisy szczególne w zakresie egzekucji w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze sprzedaży publicznej. Zarówno w przypadku orzeczenia o wyjściu z tego stosunku materialnoprawnego w drodze sprzedaży publicznej, jak i wydania postanowienia o podziale fizycznym lub przyznaniu rzeczy jednemu ze współwłaścicieli zachodzą różnice w prowadzeniu egzekucji w takich sprawach względem typowych przepisów o postępowaniu egzekucyjnym zawartych w części trzeciej kodeksu postępowania cywilnego. Odrębności egzekucji w sprawie wykonania postanowienia merytorycznego odnośnie zniesienia współwłasności są niezbędne do zapewnienia skutecznego wykonania tych orzeczeń.

10. Cechą wspólną spraw działowych jest to, że muszą się one toczyć co najmniej pomiędzy dwiema osobami. Wzajemna zależność i wzajemne uwarunkowanie poszczególnych dyspozycji postanowienia działowego stanowi jego istotę (niepodzielność). Istnieją dwa cele postępowania działowego: cel zasadniczy, dotyczący dokonania podziału majątku i cel uboczny, odnoszący się do rozstrzygnięcia żądań akcesoryjnych, pozostających w związku z przeprowadzaniem działem. Nie może być zatem mowy o jednym postępowaniu działowym. Każde z nich ma swoją naturę prawną. Postępowanie o podział majątku wspólnego ma na celu wydanie postanowienia, które likwiduje dotychczasowy stosunek prawny związany z

zawarciem związku małżeńskiego – majątek wspólny małżonków. Do szczególnych sytuacji oddalenia wniosku w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej może dojść w razie ustalenia, że w chwili jej ustania małżonkowie nie posiadali żadnego majątku wspólnego (aktywów majątku). Celem działu spadku i postępowania o dział spadku jest zniesienie między współspadkobiercami, wynikającej z dziedziczenia, wspólności majątku spadkowego. Do szczególnych sytuacji oddalenia wniosku w sprawie o dział spadku może dojść w razie ustalenia, że spadek nie został otwarty (gdy osoba uznana za spadkodawcę żyje) bądź gdy spadkodawca nie pozostawił żadnego majątku (aktywów spadku). Od chwili wprowadzenia do polskiego systemu prawa spadkowego instytucji zapisu windykacyjnego, może być wydane także postanowienie częściowe znajdujące swoje umocowanie w szczególnym przepisie ustawy (art. 677 § 3 k.p.c.).

Sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości wyróżnia się w stosunku do innych postępowań działowych tym, że, co do zasady, dotyczy jednego konkretnego składnika majątkowego w postaci nieruchomości, a nie mas majątkowych, jak to ma miejsce w przypadku postanowienia o podział majątku wspólnego czy działu spadku. Zniesienie współwłasności jest postępowaniem modelowym i to jego przepisy znajdują odpowiednie zastosowanie do działu spadku, a poprzez te ostatnie także do podziału majątku wspólnego małżonków. Możliwość orzekania w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia, ustanowienia służebności drogi koniecznej na nieruchomości, kwestii rozstrzyganych w procesie cywilnym (np. roszczenia z tytułu posiadania, nakłady) czy w postępowaniu administracyjnym (np. podział geodezyjny), a także ukierunkowanie bezpośrednie na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości w sposób całościowy przemawia, za uznaniem postanowienia o zniesienie współwłasności za wzorcowe rozstrzygnięcie merytoryczne wobec większości spraw rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym dotyczącym nieruchomości.

11. Poniżej wskazane cechy odnoszą się do pojedynczych orzeczeń dotyczących nieruchomości. W szczególności granice kognicji sądu w postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia wyznacza żądanie osoby uprawnionej dotyczące skutków prawnych posiadania przez konkretną osobę oznaczonej nieruchomości w sposób nieprzerwany w danym czasie. W sytuacji stwierdzenia nabycia własności lub innego prawa na nieruchomości przez zasiedzenie do zmian stanu prawnego dochodzi w masach majątkowych podmiotów, które w tym zakresie mogą samodzielnie kształtować swoją pozycję prawną (*inter vivos*). Należy jednak podkreślić, że samo uwzględnienie zarzutu zasiedzenia nie jest równoznaczne pod względem prawnym ze stwierdzeniem zasiedzenia w odrębnym postępowaniu. Jeśli następuje ono wyłącznie w

uzasadnieniu, nie zaś w sentencji rozstrzygnięcia, to nie ma skutków wykraczających poza sprawę, w której zarzut taki został zgłoszony. Rozstrzygnięcie o zarzucie zasiedzenia nie ma zatem mocy wiążącej wydanego odrębnie postanowienia, a tym samym może być kwestionowane w innych postępowaniach. Inaczej jest z formalnie wydanym postanowieniem w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia. Ze względu na moc powszechnie wiążącą takiego orzeczenia, zgodnie z art. 365 k.p.c., wyklucza ono możliwość powoływania się w innych postępowaniach na zarzut zasiedzenia tej samej nieruchomości w tym samym zakresie, a także kwestionowania stwierdzonego zasiedzenia.

12. Projektowany sposób ustanowienia drogi koniecznej w postanowieniu merytorycznym powinien być zaznaczony na mapie według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. W postanowieniu o ustanowieniu służebności drogi koniecznej sąd może orzec nakazy lub zakazy niezbędne do urządzenia tej drogi. Rozstrzygnięcie to należy do istoty ustanowienia służebności drogi koniecznej. Prowadzi to w konsekwencji do przyjęcia poglądu, że orzeczenie o takiej treści sąd powinien wydać bez względu na to, czy takie żądanie zostało zgłoszone przez wnioskodawcę. Przemawia za tym zasada ekonomii procesowej oraz postulat minimalizacji tzw. społecznych kosztów postępowania. Postanowienie o ustanowieniu służebności przesyłu nie podlega łączeniu ze sprawami działowymi, co wyróżnia go od orzeczenia o ustanowieniu służebności drogi koniecznej.

13. Cechą charakterystyczną wpisów w księdze wieczystej jest fakt, że **elementy sentencji** tego orzeczenia zostały określone w **rozporządzeniu** dotyczącym prowadzenia ksiąg, **a nie zaś w ustawie**. W związku z tym należy **postulować** dokonanie **nowelizacji** kodeksu postępowania cywilnego. Wpis jest dokonywany w teleinformatycznej księdze wieczystej w formie elektronicznej. Wpis do księgi wieczystej jest pozbawiony *rubrum*. Jest to cecha charakterystyczna tego orzeczenia. Zasadą prawa polskiego jest deklaratywność wpisów, co oznacza, że sam wpis nie powoduje zmiany stanu prawnego nieruchomości. Wpis w księdze wieczystej zmiany właściciela jest jednak obowiązkowy i służy zapewnieniu zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wpisy konstytutywne są wyjątkiem i wymagane są wtedy, gdy przepis szczególny tak stanowi. O konstytutywnym charakterze konkretnego wpisu decyduje ustawa. Obowiązujące wyjątki od zasady deklaratywności wpisu, są przypadkowe. **Zagadnienie konstytutywności** wpisu w polskim prawie **wymaga** zatem **weryfikacji i uporządkowania**.

14. Cechą charakterystyczną spraw o stwierdzenie nabycia spadku jest niedopuszczalność wydawania orzeczenia dwukierunkowego, czyli częściowo uwzględniającego żądanie, częściowo natomiast je oddalającego. Sąd musi – jeśli nie oddała żądania – uwzględnić je w całości. W postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku sąd jest związany wnioskiem jedynie w zakresie osoby spadkodawcy. Brak jest podstaw prawnych do wszczęcia tego postępowania z urzędu z wyjątkiem okoliczności uzasadniających uchylenie lub zmianę orzeczenia określonych w: art. 669¹ k.p.c., art. 678 k.p.c., art. 690 § 2 k.p.c. Powyższe regulacje są uzasadnione koniecznością zapewnienia aktualności postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku. Orzeczenie to ma na celu uregulowanie sytuacji prawnej po zmarłym. *De lege ferenda* dopuścić należy również wydanie postanowienia częściowego dotyczącego stwierdzenia nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego, a orzeczeniem końcowym będzie wówczas orzeczenie o stwierdzeniu nabycia spadku. W przypadku jednak, gdy szybciej można wydać postanowienie częściowe w przedmiocie postanowienia o stwierdzenie nabycia spadku należy zaakceptować taką możliwość. W takiej sytuacji to postanowienie o stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego byłoby orzeczeniem końcowym. Moim zdaniem, ochrona praw zapisobiercy windykacyjnego wymaga także dopuszczenia do wydania odrębnego postanowienia o stwierdzenie nabycia przedmiotu zapisu windykacyjnego. Nie jest wystarczające samo zamieszczenie w sentencji postanowienia spadkowego orzeczenia oddalającego wniosek zapisobiercy, gdyż rozstrzygnięcie o nabyciu przedmiotu zapisu windykacyjnego sąd powinien wydać z urzędu. Z tej przyczyny, w dążeniu do wyeliminowania wszelkich wątpliwości, **należy w każdej sprawie o stwierdzenie nabycia spadku, w której przedłożono testament notarialny, zamieszczać w sentencji postanowienia także negatywne orzeczenie dotyczące zapisu windykacyjnego, jeżeli nie ma podstaw do zamieszczenia orzeczenia pozytywnego.**

15. Wobec poruszonych zagadnień związanych z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu w postępowaniu zarówno rejestrowym, jak i wieczystoksięgowym można stwierdzić, że w różnych sytuacjach są one tożsame. Toczą się jednak dwa postępowania o dokonanie wpisu, co może być sprzeczne z ekonomią postępowania i zagrażające jednolitości orzekania. Choć sprawy w tym przedmiocie oparte są na tej samej podstawie faktycznej, to muszą jednak być rozpatrywane przez różne sądy: rejestrowe i wieczystoksięgowe. W związku z istnieniem tych podobieństw można *de lege ferenda* zaproponować przekazanie spraw związanych z wniesieniem aportu do sądów rejestrowych, które mogłyby rozpoznać też inne kwestie

dotyczące spółki, uregulowane w statucie lub umowie spółki. Może to usprawnić także obrót hipotecznymi papierami wartościowymi oraz zapewnić efektywniejszą kontrolę nad wpisami adresów, jako siedziby przedsiębiorców. Wpis miałby moc wiążącą *ex lege* w postępowaniu wieczystoksięgowym, w którym z mocy prawa automatycznie dochodziłoby do zmiany właściciela w określonej księdze wieczystej. **Celowe** także byłoby **zintegrowanie dwóch systemów teleinformatycznych: Krajowego Rejestru Sądowego i ksiąg wieczystych**, aby było możliwe łączne rozpoznanie tych dwóch kwestii przez referendarza sądowego. W ten sposób doszłoby nie tylko do przyspieszenia postępowania czy osiągnięcia ekonomiki postępowania, lecz także do zniesienia zbędnego formalizmu i uproszczenia postępowania.

16. Cechą charakterystyczną ustanowienia odrębnej własności lokali w postępowaniu nieprocesowym jest związek pomiędzy postanowieniem rozstrzygającym sprawę działową co do jej istoty z wpisem do księgi wieczystej. Na skutek tego, merytoryczne orzeczenie działowe wywołuje skutek deklaracyjny, gdyż wpis do księgi wieczystej ma charakter konstytutywny. Sąd przy ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest uprawniony do samodzielnego ustalenia, czy dany lokal nosi cechę samodzielności, ale musi brać pod uwagę wszystkie te dane, które podlegałyby badaniu w postępowaniu administracyjnym o wydanie zaświadczenia. Poza tym, wpis dokonywany jest do księgi wieczystej, prowadzonej dla lokalu i nieruchomości wspólnej. Przy ustanawianiu odrębnej własności lokali częściej może zaistnieć problem istnienia dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej samej nieruchomości. Stanowi to sytuację niepożądaną, ale możliwą do rozwiązania. W celu uniknięcia problemów związanych z istnieniem dwóch lub więcej ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej samej nieruchomości można **postulować dokonanie zmiany treści art. 626⁸ § 2 k.p.c.** w sposób następujący: *„Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów, treść księgi wieczystej, w której ma zostać dokonany wpis oraz sprawdza, czy dla tej nieruchomości nie została urządzona inna księga wieczysta. W przypadku ustalenia w badaniu istnienia dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej samej nieruchomości stwierdzających sprzeczny ze sobą stan prawny sąd oddala wniosek o wpis. Jeżeli jednak dwie księgi wieczyste prowadzone dla tej samej nieruchomości stwierdzają tożsamy stan prawny, sąd dokonuje wpisu w księdze wieczystej najwcześniej urządzonej dla tej nieruchomości, a drugą lub każdą późniejszą księgę wieczystą zamyka z urzędu. Przepis ten stosuje się odpowiednio w razie prowadzenia większej liczby ksiąg wieczystych niż dwie dla tej samej nieruchomości.”* **Wprowadzenie powyższej regulacji** zapewniłoby także stabilność i pewność obrotu nieruchomościami.