

Piotr Sławicki

WYBRANE ZAGADNIENIA PRAWA RODZINNEGO W POSTĘPOWANIU WIECZYSTOKSIĘGOWYM

Wprowadzenie

Prawo rodzinne reguluje stosunki prawne wynikające z więzi rodzinnej, w szczególności pokrewieństwo, małżeństwo i powinowactwo¹. Relacje te mają bezpośrednie przełożenie na sferę majątkową między poszczególnymi członkami rodziny. Normy prawa rodzinnego mają istotne znaczenie dla kształtowania stosunków właścicielskich dotyczących własności nieruchomości oraz ograniczonych praw rzeczowych.

Obrót nieruchomościami związany jest istotnie z ustrojem ksiąg wieczystych, bowiem ich treść może determinować określone uprawnienia. Jak wynika z art. 1 ust. 1 i 3 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece² księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Ma to szczególne znaczenie w kontekście realizacji potrzeb mieszkaniowych obywateli, co podkreśla Konstytucja RP³, jak i ustawodawstwo zwykłe⁴.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że postępowanie wieczystoksięgowe regulowane w rozdz. 6 dziale III tytule II księgi drugiej ustawy z 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego⁵ niejednokrotnie służy realizacji

¹ T. Smoczyński [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. XI, red. T. Smoczyński, Warszawa 2014, s. 36.

² T.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm., dalej: u.k.w.h.

³ Zob. art. 75 ustawy z 2 kwietnia 1997 r. – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 1997 r., nr 78, poz. 483 ze zm.). Szerzej o prawie człowieka do mieszkania w systemie praw człowieka zob. P. Sławicki, *Prawo człowieka do mieszkania i jego miejsce w systemie praw człowieka*, Sopot 2015, s. 71 i n.

⁴ Zob. preambułę do ustawy z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r., poz. 1529).

⁵ T.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 1822 ze zm., dalej: k.p.c.

materiałnoprawnych przepisów prawa rodzinnego w zakresie stosunków majątkowych rodziny, w szczególności małżonków.

Celem niniejszego artykułu jest analiza wybranych problemów praktycznych postępowania wieczystoksięgowego związanych z obrotem nieruchomościami i próba przedstawienia propozycji ich rozwiązania z uwzględnieniem przepisów materialnych i procesowych dotyczących stosunków rodzinnoprawnych. Dla jego realizacji konieczne jest przedstawienie zagadnień, które stanowią przedmiot postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na skutek wniosku o wpis w księdze wieczystej. W pierwszej kolejności ocenie zostanie poddany ustawowy ustrój majątkowy w kontekście działu II księgi wieczystej. Następnie opisana zostanie kwestia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego, którego przedmiotem jest nieruchomość (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) objęta wspólnością ustawową małżeńską. W końcu przedstawione zostanie zagadnienie zezwolenia sądu opiekuńczego udzielonego rodzicom na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w praktyce wieczystoksięgowej.

Ustawowy ustrój majątkowy a księgi wieczyste

W polskich stosunkach społecznych ustawowy ustrój majątkowy stanowi zasadę stosunków majątkowych między małżonkami. Z art. 31 § 1 ustawy z 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy⁶ wynika, że z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków.

Z powyższej regulacji wynika, że zawarcie małżeństwa skutkuje *ex lege* powstaniem wspólności majątkowej⁷. Można zatem przyjąć, że model ustawowy stanowi podstawowy rodzaj ustroju majątkowego, co potwierdza praktyka, bowiem jest on najczęstszym sposobem regulacji stosunków majątkowych między małżonkami występującym w Polsce. Należy zauważyć, że prawo polskie przewiduje jeszcze dwa rodzaje małżeńskich ustrojów majątkowych: umowny⁸ i przymusowy⁹.

⁶ T.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 682, dalej: k.r.o.

⁷ Trafnie wskazuje się, że ustrój ustawowy powstaje z mocy prawa zarówno z chwilą zawarcia małżeństwa, jak i w czasie jego trwania. Zob. M. Nazar [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. XI, red. T. Smoczyński, Warszawa 2014, s. 257. O ustanowieniu wspólności ustawowej w drodze umowy majątkowej małżeńskiej zob. szerzej: W. Górecki, *Ustanowienie wspólności ustawowej w drodze umowy majątkowej małżeńskiej*, „Rejent” 2017, nr 11, s. 45–79.

⁸ Artykuł 47–515 k.r.o.

⁹ Artykuł 52–54 k.r.o.

Podkreślenia wymaga, że samo nazewnictwo ustrojów majątkowych podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej może budzić wątpliwości. Jak wskazano wyżej, w art. 31 § 1 zd. 1 k.r.o. wskazano, że ustawy ustrojów majątkowych¹⁰ będący jednym z rodzajów małżeńskich ustrojów majątkowych¹¹ polega na tym, iż z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) przejawiająca się w istnieniu majątku wspólnego¹², jak i majątku osobistego każdego z małżonków¹³. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że termin „wspólność ustawowa” jest synonimem zwrotów „ustawowy ustrój majątkowy” i „wspólność majątkowa powstająca z mocy ustawy”¹⁴. Rozważania terminologiczne mają istotne znaczenie z perspektywy postępowania wieczystoksięgowego, ponieważ treść działu II księgi wieczystej obejmuje oznaczenie rodzaju wspólności. Treść księgi wieczystej generuje zaś istotne skutki prawne z uwagi chociażby na domniemanie zgodności prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym¹⁵ oraz rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych¹⁶.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h. księga wieczysta zawiera cztery działy, z których drugi obejmuje wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego. Aktualnie – na mocy art. 251 ust. 1 u.k.w.h. – księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym, zaś sposób ich prowadzenia określa Minister Sprawiedliwości w drodze rozporządzenia (art. 251 ust. 2 u.k.w.h.). W rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym¹⁷ została uregulowana struktura działu II księgi wieczystej. Zgodnie z § 33 pkt 1 r.z.p.k.w.¹⁸ rubryka 2.2 „właściciel” obejmuje w podrubryce 2.2.1 „udział” następujące pola:

- 2.2.1.1 „numer udziału w prawie” – kolejny numer udziału w prawie własności (współwłasności) nieruchomości,
- 2.2.1.2 „wielkość udziału” – wielkość udziału Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku międzygminnego, innej osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną lub osoby fizycznej w prawie własności (współwłasności) nieruchomości,
- 2.2.1.3 „rodzaj wspólności” – jeżeli prawo przysługuje kilku podmiotom wspólnie – rodzaj wspólności, w której udziały nie są oznaczone.

¹⁰ Tak zatytułowany jest rozdz. I działu III tytułu I k.r.o.

¹¹ Tak zatytułowany jest dział III tytułu I k.r.o.

¹² Zob. art. 31 § 2 k.r.o.

¹³ Zob. art. 33 k.r.o.

¹⁴ M. Nazar [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. XI, red. T. Smoczyński, Warszawa 2014, s. 257–258.

¹⁵ Artykuł 3 u.k.w.h. Zob. szerzej: J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–582 u.k.w.h. oraz art. 6261–62613 k.p.c.*, t. I, Bydgoszcz 2013, s. 166–175.

¹⁶ Artykuł 5 u.k.w.h. Zob. szerzej: *ibidem*, s. 192 i n.

¹⁷ Dz.U. z 2016 r., poz. 312 ze zm., dalej: r.z.p.k.w.

¹⁸ W odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zob. § 38 i 39 r.z.p.k.w.

Z perspektywy rodzaju ustroju majątkowego szczególnie istotna jest zatem treść pola 2.2.1.3, w którym oznaczony jest rodzaj wspólności. W przypadku, gdy udział przysługuje jednemu podmiotowi, pole 2.2.1.3 nie zostaje uzupełnione i w treści księgi wieczystej pozostanie puste¹⁹. Jak bowiem wynika z powołanego przepisu, wypełnienie pola 2.2.1.3 następuje wówczas, gdy udział przysługuje kilku podmiotom wspólnie na zasadzie wspólności, w której udziały nie są oznaczone. Niewątpliwie użycie terminu „wspólności” należy łączyć z majątkiem mającym charakter wspólności łącznej, czego przykładem jest majątek wspólny małżonków, jak i majątek wspólny wspólników spółki cywilnej²⁰ niekiedy nazywany wspólnością do niepodzielnej ręki²¹. Należy zauważyć, że wspólność łączna opiera się zawsze na określonym stosunku osobistym i spełnia względem niego rolę służebną²². Znajduje to potwierdzenie w treści art. 196 § 2 *in principio* ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny²³, który odsyła do regulacji dotyczących stosunków, z których ona wynika. W kontekście majątku wspólnego małżonków zastosowanie znajdują art. 31 i n. k.r.o. Na marginesie należy wskazać, że w art. 196 § 1 k.c. ustawodawca posługuje się terminem współwłasności łącznej.

W konsekwencji w przypadku, gdy z dokumentów dołączonych do wniosku o wpis w dziale II księgi wieczystej wynika, że nieruchomości wchodzi do majątku wspólnego małżonków, sąd wieczystoksięgowy powinien uwzględnić tę okoliczność, wypełniając pola 2.2.1.1, 2.2.1.2 i 2.2.1.3. W polu 2.2.1.1 zostanie ujawniony kolejny numer udziału w prawie własności (współwłasności) nieruchomości, a zatem automatycznie wskazany przez system kolejny numer oznaczony liczbą arabską dotyczący udziału ujawnionego w księdze wieczystej. Przykładowo jeżeli małżonkowie nabywają w drodze czynności prawnej własność nieruchomości od dotychczasowego właściciela, którego udział był oznaczony numerem „1”, to wówczas w jego miejsce zostanie ujawniony udział nabywców, który zostanie oznaczony następną liczbą, w tym przypadku numerem „2”. W sytuacji, gdy przedmiotem obrotu jest udział we współwłasności, niewykluczone, że w treści księgi wieczystej będzie ujawnionych wiele udziałów. Na skutek wpisu system wprowadzi automatycznie do systemu następną liczbę, dotychczas niewykorzystaną, a zatem jeśli udział jest oznaczony przykładowo numerem „30”, który jest najwyższym numerem ujawnionym w księdze wieczystej, wówczas udział objęty przedmiotową czynnością prawną zostanie oznaczony – na skutek wykonania wniosku – numerem „31”.

¹⁹ P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych [w:] Komentarze z wokandy*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2013, s. 466.

²⁰ S. Grzybowski, *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974, s. 458.

²¹ M. Nazar [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. XI, red. T. Smoczyński, Warszawa 2014, s. 262.

²² E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 666.

²³ T.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 459 ze zm., dalej: k.c.

W polu 2.2.1.2 wskazana jest wielkość udziału, która oznacza wielkość udziału w prawie własności (współwłasności) nieruchomości określoną ułamkowo. W przypadku, gdy małżonkowie nabywają własność nieruchomości, wówczas w przedmiotowym polu zostanie ujawniony udział „1/1”. Z logicznego punktu widzenia nazewnictwo pola może budzić wątpliwości, skoro udział w wysokości „1/1” faktycznie ma charakter całości, jednak ustroj ksiąg wieczystych prowadzony w systemie teleinformatycznym wymaga oznaczenia udziału w formie ułamka zwykłego (licznik/mianownik)²⁴. W konsekwencji jeżeli ujawnionemu w dziale II księgi wieczystej podmiotowi przysługuje własność, wielkość udziału zostanie oznaczona zapisem „1/1”, w pozostałych przypadkach będzie oznaczona odpowiednim ułamkiem zwykłym, np. „1/2”, „20/399” itp.

Z perspektywy ustawowego ustroju majątkowego zasadnicze znaczenie ma treść pola 2.2.1.3, bowiem w nim zostanie ujawniony fakt objęcia udziału przedmiotową wspólnością. W konsekwencji w opisanym polu zostanie ujawniona informacja o rodzaju wspólności. Wprawdzie rozporządzenie w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym nie wskazuje, w jaki sposób należy ujawnić tę informację, jednak w praktyce dominuje przyjęcie następujących określeń: „wspólność łączna wspólników spółki cywilnej”, „wspólność umowna majątkowa małżeńska ograniczona”, „wspólność umowna majątkowa małżeńska rozszerzona” i „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska”. Wynika to z faktu, że system obsługi wydziałów ksiąg wieczystych (SOWKW) przewiduje możliwość automatycznego pobrania wybranych treści poszczególnych pól. Po wybraniu zakładki „Słownik” system umożliwia wybór jednego z powyższych określeń, które zostały wprowadzone w systemie teleinformatycznym jako wartości, które – bez potrzeby ich wprowadzania przy wykorzystaniu klawiatury – pobierane są do systemu, w którym dokonywane jest przygotowanie projektu wpisu. W konsekwencji w praktyce sądów wieczystoksięgowych w polu 2.2.1.3 wprowadzana jest wartość „wspólność ustawowa majątkowa małżeńska” na oznaczenie rodzaju wspólności dotyczącej określonego udziału w prawie własności.

Podstawą wpisu w dziale II księgi wieczystej prawa objętego wspólnością majątkową małżonków mogą być umowy majątkowe. Ich celem jest określenie samego układu stosunków majątkowych między małżonkami, stanowiąc – m.in. także na przyszłość – o zakresie składników objętych majątkiem wspólnym małżonków albo też o całkowitej rozdzielnosci ich majątków. Zalicza się je do grupy tzw. umów organizacyjnych²⁵. Zasadniczo dopuszczalne jest również rozporządzenie przez małżonka w czasie trwania wspólności majątkowej na rzecz drugiego małżonka przedmiotem należącym do wspólnego majątku bez konieczności zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej²⁶. Dokonywane jest to np.

²⁴ Zob. § 90 r.z.p.k.w.

²⁵ Zob. uzasadnienie uchwały SN z 23 marca 1995 r., III CZP 32/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 98.

²⁶ Uchwała SN z 16 stycznia 1964 r., III CO 64/63, OSNC 1964, nr 11, poz. 220.

poprzez zawarcie umowy darowizny. Podobnie dopuszczalne jest na podstawie umowy darowizny zbycie nieruchomości stanowiącej przedmiot majątku osobistego jednego z małżonków i nabycie jej do majątku wspólnego dotychczasowego właściciela i jego małżonka.

Krąg uczestników w postępowaniu wieczystoksięgowym w zakresie wpisów dotyczących nieruchomości objętych wspólnością majątkową małżeńską

Nie może budzić wątpliwości, że wspólność majątkowa ma wpływ na krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego w zakresie wpisów dotyczących nieruchomości stanowiących przedmiot majątku wspólnego małżonków. Zgodnie z art. 626¹ § 2 k.p.c. uczestnikami postępowania oprócz wnioskodawcy są tylko te osoby, których prawa zostały wykreślone lub obciążone bądź na rzecz których wpis ma nastąpić. Z kolei wniosek o wpis może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. W sprawach dotyczących obciążeń powstałych z mocy ustawy wniosek może złożyć uprawniony organ (art. 626² § 5 k.p.c.).

Powyższe przepisy determinują krąg uczestników postępowania wieczystoksięgowego. Niewątpliwie wskazanie we wniosku o wpis osoby, która nie należy do wymienionych w art. 626¹ § 2 k.p.c., nie oznacza, że uzyskała ona prawo do zaskarżenia tego orzeczenia, nawet gdy doręczono jej zawiadomienie o wpisie, bowiem podstawowym warunkiem dopuszczalności tego środka zaskarżenia jest legitymowanie się uprawnieniem do uczestniczenia w postępowaniu²⁷.

Istotne różnice dotyczące kwalifikacji danego podmiotu jako uczestnika w postępowaniu wieczystoksięgowym związane są z faktem współwłasności nieruchomości. Wprawdzie art. 196 § 1 k.c. zalicza do współwłasności zarówno współwłasność w częściach ułamkowych, jak i współwłasność (wspólność) łączną, jednak na etapie postępowania wieczystoksięgowego można zauważyć istotne różnice o charakterze procesowym. Trafnie wskazuje się, że w przypadku wniosku obejmującego wpis prawa dotyczącego niektórych współwłaścicieli status uczestników postępowania mają jedynie osoby, na rzecz których wpis ma nastąpić. Wpis w tym zakresie nie ma bowiem takiego skutku, że w jego wyniku mogą być naruszone prawa innych współwłaścicieli²⁸. Zasadniczo oznacza to, że uczestnikami omawianego postępowania są jedynie ci współwłaściciele, których wniosek o wpis dotyczy²⁹. Tytułem przykładu można wskazać wniosek o wpis hipoteki umownej

²⁷ Postanowienie SN z 31 stycznia 2017 r., I CSK 612/16, Lex 2254804.

²⁸ Postanowienie SN z 9 listopada 2016 r., II CZ 108/16, Lex nr 2167626.

²⁹ Wpisem w księdze wieczystej jest także wykreślenie. Zob. art. 626⁸ § 7 k.p.c.

obciążającej określony udział³⁰. W takiej sytuacji uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego będą właściciele obciążonego udziału (ujawnieni w dziale II księgi wieczystej) oraz wierzyciel hipoteczny, z wyłączeniem takiego statusu wobec pozostałych współwłaścicieli. Zupełnie odmiennie należy kwalifikować charakter wspólności łącznej, w tym dotyczącej małżonków. Jeżeli w treści księgi wieczystej ujawniony jest udział we współwłasności objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską, należy przyjąć, że oboje małżonkowie będą mieli status uczestnika postępowania. Nie wyklucza to dopuszczalności złożenia wniosku przez jednego z nich, przy czym dla nadania sprawie dalszego biegu konieczne jest prawidłowe oznaczenie wszystkich uczestników postępowania, a zatem także małżonka wnioskodawcy jako uczestnika.

Powyższe uwagi uzasadniają twierdzenie, że nawet w sytuacji, gdy podstawa wpisu dotyczy wyłącznie jednego z małżonków, status uczestnika postępowania wieczystoksięgowego przysługuje obojgu z nich. Przykładowo zawarcie umowy kredytu przez jednego małżonka i złożenie przez niego wniosku o wpis hipoteki umownej w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej własność/współwłasność małżonków, u których obowiązuje wspólność ustawowa, doprowadzi do wszczęcia postępowania o wpis, w którym uczestnikami postępowania, oprócz wnioskodawcy, będzie jego małżonek i wierzyciel hipoteczny³¹. Odmiennie należy zakwalifikować sytuację, gdy małżonkom przysługują udziały w prawie (np. po 1/2), które wchodzi do ich majątków osobistych. Wówczas nie ma potrzeby kwalifikowania drugiego z małżonków jako uczestnika postępowania, jeżeli hipoteka obciążać będzie jedynie udział.

W praktyce nieprawidłowe oznaczenie uczestników postępowania występuje szczególnie często w przypadku wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej wzmianki o wszczęciu egzekucji z nieruchomości³² lub przyłączeniu egzekucji do postępowania wszczętego wcześniej³³. Ustawodawca w celu ostrzeżenia ewentualnych uczestników obrotu prawnego o toczącej się egzekucji z nieruchomości³⁴ nałożył na komornika sądowego obowiązek złożenia wniosku o wpis takiej informacji w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu). Niewątpliwie zatem to na komorniku sądowym składającym wniosek za pośrednictwem systemu teleinformatycznego³⁵ ciąży obowiązek prawidłowego oznaczenia uczestników

³⁰ Dopuszczalność obciążenia hipoteką udziału nieruchomości wynika z art. 65 ust. 3 u.k.w.h.

³¹ Poza zakresem rozważań pozostawiona została dopuszczalność zaciągnięcia kredytu i obciążenia nieruchomości hipoteką umowną tylko przez jednego z małżonków, co skutkowałoby zasadniczo oddaleniem wniosku o wpis.

³² Artykuł 924 § 1 k.p.c.

³³ Artykuł 927 k.p.c.

³⁴ Co jest szczególnie istotne w kontekście możliwości zbycia nieruchomości po wszczęciu postępowania egzekucyjnego. Zob. art. 930 § 1 k.p.c.

³⁵ Artykuł 626⁴ § 1 k.p.c.

postępowania, do których zaliczyć należy właściciela nieruchomości, przeciwko któremu wszczęto egzekucję, i wierzyciela, na wniosek którego została ona wszczęta. Jeżeli z treści księgi wieczystej wynika, że nieruchomość, której egzekucja dotyczy, stanowi przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej, to do kręgu uczestników postępowania należy zaliczyć także małżonka dłużnika³⁶ pomimo tego, że podstawa wpisu w postaci odpisu wezwania dłużnika do zapłaty³⁷ będzie zasadniczo wystawiona przeciwko jednemu z małżonków. Konsekwentnie należy zatem przyjąć, że małżonkowi dłużnika w takiej sytuacji będzie przysługiwał środek zaskarżenia w postaci apelacji lub skargi na orzeczenie referendarza sądowego.

Zezwolenie sądu opiekuńczego jako podstawa wpisu

Ostatnie zagadnienie stanowiące przedmiot niniejszego opracowania dotyczy nie tyle interesów małżonków, ale ich dzieci w przypadku obrotu nieruchomościami wchodzącymi lub wychodzącymi z majątku osób małoletnich. Zgodnie z zasadami ogólnymi nie mają zdolności do czynności prawnych osoby, które nie ukończyły lat 13, oraz osoby ubezwłasnowolnione całkowicie, zaś czynność prawna dokonana przez taką osobę jest nieważna³⁸. Podobnie ograniczoną zdolność do czynności prawnych mają małoletni, którzy ukończyli lat 13, oraz osoby ubezwłasnowolnione częściowo, przy czym – z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie – do ważności czynności prawnej, przez którą osoba ograniczona w zdolności do czynności prawnych zaciąga zobowiązanie lub rozporządza swoim prawem, potrzebna jest zgoda jej przedstawiciela ustawowego³⁹.

Niewątpliwie czynności prawne, których przedmiotem są nieruchomości lub spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, nie mogą być zaliczone do kategorii umów należących do umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego⁴⁰. W konsekwencji przy obrocie wyżej wymienionymi składnikami majątkowymi dla ważności czynności prawnej konieczne będzie uzyskanie przez rodziców zezwolenia sądu opiekuńczego, gdyż co do zasady należy je zakwalifikować jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu⁴¹. Przykładami takich czynności mogą być: przekazanie działek rolnych

³⁶ Nie można wykluczyć sytuacji, że zawiadomienie o wpisie w dziale III księgi wieczystej będzie stanowiło pierwszy dokument doręczony małżonkowi dłużnika po wszczęciu egzekucji, skoro tytuł wykonawczy wystawiony przeciwko osobie pozostającej w związku małżeńskim stanowi podstawę do zajęcia nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego (art. 9231 § 1 zd. 1 k.p.c.).

³⁷ Zob. uzasadnienie uchwały SN z 7 maja 2009 r., III CZP 15/09, OSNC 2010, nr 1, poz. 44.

³⁸ Artykuł 12 i 14 § 1 k.c.

³⁹ Artykuł 15 i 17 k.c.

⁴⁰ Zob. art. 14 § 1 i 20 k.c.

⁴¹ Artykuł 101 § 3 k.r.o.

w bezpłatne użytkowanie⁴², zawarcie umowy dzierżawy⁴³ czy zawarcie umowy spółki cywilnej⁴⁴. Dokonanie czynności prawnej bez wymaganej zgody skutkuje nieważnością czynności prawnej⁴⁵.

W konsekwencji przy ocenie dopuszczalności wpisu w zakresie działu II księgi wieczystej zarówno co do wykreślenia małoletniego, jak i jego ujawnienia w treści księgi wieczystej jako właściciela/współwłaściciela niezbędne będzie dołączenie do wniosku, oprócz dokumentu potwierdzającego zawarcie czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości, np. wypisu aktu notarialnego umowy sprzedaży, odpisu prawomocnego orzeczenia sądu opiekuńczego, z którego treści będzie wynikało zezwolenie na dokonanie przedmiotowej czynności prawnej⁴⁶.

W praktyce wydziałów wieczystoksięgowym pojawił się problem kwalifikacji czynności prawnej dokonywanej pod tytułem darmym, w wyniku której małoletni uzyskiwał przysporzenie majątkowe. Wymóg uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego wydaje się bowiem w takiej sytuacji nadmierny. Zaaprobować zatem należy stanowisko wyrażone w orzecznictwie, że rodzice mogą bez zezwolenia sądu opiekuńczego przewidzianego w art. 101 § 3 k.r.o. nabywać dla małoletniego dziecka nieruchomości na podstawie umowy darowizny w stanie wolnym od zobowiązań wobec darczyńcy lub osób trzecich⁴⁷. Przemawia za tym w szczególności fakt, że u podłoża uregulowań mających na celu ochronę majątkowych interesów małoletniego leży generalne założenie, iż interesy te nie są zagrożone, gdy czynności prawne mają wyłącznie na celu przysporzenie małoletniemu bezpłatnych korzyści. W konsekwencji podstawą wpisu w dziale II księgi wieczystej na rzecz małoletniego może być umowa darowizny dokonana w prawidłowej formie.

Powyższe stanowisko należy uszczegółowić poprzez wskazanie, że dopuszczalność ujawnienia małoletniego darczyńcy jako właściciela nieruchomości powinna być badana *in casu*. Rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej⁴⁸. Sąd wieczystoksięgowy opiera się zatem w toku postępowania nie tylko na dołączonych do wniosku dokumentach, ale także bada treść księgi wieczystej. Nie jest zaś wykluczone, że przedmiotem czynności prawnej dokonanej pod tytułem darmym będzie nieruchomość (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) obciążona wobec osób trzecich. Przykładem może być sytuacja, w której w treści księgi wieczystej są ujawnione hipoteki umowne lub przymusowe. Taka

⁴² Wyrok NSA z 13 marca 2014 r., II GSK 2102/12, Lex nr 1447211.

⁴³ Wyrok SN z 3 kwietnia 2007 r., II UK 178/06, OSNP 2008, nr 9–10, 141.

⁴⁴ Wyrok NSA w Poznaniu z 8 kwietnia 1997 r., II SA/Po 1438/96, Lex nr 1688988.

⁴⁵ Wyrok SN z 5 lutego 1999 r., III CKN 1202/98, Lex nr 1213617; wyrok SA w Gdańsku z 20 maja 2015 r., V ACa 26/15, Lex nr 1842294.

⁴⁶ Ewentualnie jego prawidłowe opisanie w treści aktu notarialnego.

⁴⁷ Uchwała SN z 30 kwietnia 1977 r., III CZP 73/76, OSNC 1978, nr 2, poz. 19.

⁴⁸ Artykuł 626⁸ § 2 k.p.c.

okoliczność uniemożliwiłaby uwzględnienie wniosku o wpis w dziale II księgi wieczystej. Niewątpliwie bez znaczenia pozostaje suma hipoteki lub łączna suma wszystkich hipotek ujawnionych w dziale IV przedmiotowej księgi wieczystej. Z uwagi na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego⁴⁹ dla rozpoznania wniosku nie ma znaczenia okoliczność, czy przysporzenie małoletniego będące skutkiem umowy darowizny będzie dla niego korzystne (gdy suma hipotek będzie niższa niż wartość nieruchomości), czy też nie (gdy suma hipotek będzie przekraczać wartość nieruchomości). Zagadnienie to może być ewentualnie badane w postępowaniu o udzielenie zezwolenia na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Brak dołączenia odpisu orzeczenia sądu opiekuńczego stanowi podstawę oddalenia wniosku o wpis.

Podsumowanie

Powyższe wywody prowadzą do wniosku, że prawo rodzinne wywiera przemożny wpływ na obrót nieruchomościami (spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu), co przejawia się w konieczności stosowania przepisów rodzinnego prawa materialnego przez sądy wieczystoksięgowe.

Należy wskazać, że szczególnie istotne dla praktyki postępowania wieczystoksięgowego jest zagadnienie wspólności łącznej związane z ustawowym ustrojem majątkowym. Z jednej strony ma to wpływ na ocenę ważności czynności prawnej dotyczącej składników majątkowych objętych wspólnością ustawową majątkową małżeńską, z drugiej zaś wpływa na treść księgi wieczystej. Przepisy wykonawcze przewidują pole w strukturze księgi wieczystej, z którego treści wynika, czy udział stanowi przedmiot wspólności łącznej, w tym małżonków, czy też nie.

Ustawowy ustrój majątkowy małżonków determinuje również postępowanie wieczystoksięgowe w zakresie statusu jego uczestników. Należy bowiem przyjąć, że wnioski o wpis w księdze wieczystej, które będą dotyczyły nieruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków, aktualizują wymóg uznania za uczestnika każdego z nich. W konsekwencji we wniosku o wpis oboje małżonkowie powinni być oznaczeni jako uczestnicy, w dalszej kolejności sąd wieczystoksięgowy jest obowiązany doręczyć im zawiadomienia, a w końcu przysługuje im uprawnienie do ewentualnego zaskarżenia orzeczenia sądu wieczystoksięgowego.

⁴⁹ Szerzej o kognicji sądu wieczystoksięgowego zob. A. Oleszko, R. Pastuszko, *Prawo o notariacie. Kodeks etyki zawodowej notariusza. Księgi wieczyste. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2016, s. 65–68; R.M. Belczącki, M. Kocon, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego – kwestie proceduralne*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 10, s. 5–39; A. Góra-Błaszczkowska, *Kognicja sądu wieczystoksięgowego* [w:] *Aurea Praxis Aurea Theoria. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. I, red. J. Gudowski, K. Weitz, Warszawa 2011, s. 151–165.

W praktyce postępowania wieczystoksięgowego istotne znaczenie ma też obrót nieruchomościami z udziałem małoletnich. W takiej sytuacji reprezentowani są oni zasadniczo przez przedstawicieli ustawowych. Ustawodawca jednak – biorąc pod uwagę szczególną sytuację prawną tych osób i ich interes – przewidział szczególną procedurę kontrolną sądu opiekuńczego. Polega ona na ocenie dopuszczalności dokonania określonej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu i wyrażenia przez sąd opiekuńczy zezwolenia w tym zakresie. W konsekwencji dla oceny zasadności wniosku o wpis sąd wieczystoksięgowy dokonuje badania nie tylko dokumentów dotyczących samej czynności prawnej (np. umowy zbycia), ale także faktu uzyskania przez rodziców małoletniego dziecka przedmiotowego zezwolenia.

Bibliografia

- Belczącki R.M., Kocon M., *Kognicja sądu wieczystoksięgowego – kwestie proceduralne*, „Przegląd Sądowy” 2011, nr 10.
- Gniewek E. [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. III, red. E. Gniewek, Warszawa 2013.
- Góra-Błaszczkowska A., *Kognicja sądu wieczystoksięgowego* [w:] *Aurea Praxis Aurea Theoria. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Erecińskiego*, t. I, red. J. Gudowski, K. Weitz, Warszawa 2011.
- Górecki W., *Ustanowienie wspólności ustawowej w drodze umowy majątkowej małżeńskiej*, „Rejent” 2017, nr 11.
- Grzybowski S., *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1974.
- Kuropatwiński J., *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–582 u.k.w.h. oraz art. 6261–62613 k.p.c.*, t. I, Bydgoszcz 2013.
- Nazar M. [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. XI, red. T. Smyczyński, Warszawa 2014.
- Oleszko A., Pastuszko R., *Prawo o notariacie. Kodeks etyki zawodowej notariusza. Księgi wieczyste. Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2016.
- Siciński P., *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych* [w:] *Komentarze z wokandy*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2013.
- Sławicki P., *Prawo człowieka do mieszkania i jego miejsce w systemie praw człowieka*, Sopot 2015.
- Smyczyński T. [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, t. XI, red. T. Smyczyński, Warszawa 2014.

Streszczenie

Przedmiotem niniejszego opracowania są wybrane zagadnienia szczegółowe dotyczące wpływu materialnego prawa rodzinnego na postępowanie wieczystoksięgowe. Analiza wybranych problemów praktycznych postępowania wieczystoksięgowego związanych z obrotem nieruchomościami umożliwi podjęcie próby przedstawienia propozycji ich rozwiązania. Początkowo zaprezentowane zostanie zagadnienie ustawowego ustroju majątkowego w kontekście działu II księgi wieczyste. W dalszej kolejności ocenie podlegać będzie kwestia kręgu uczestników postępowania wieczystoksięgowego

obejmującego nieruchomości stanowiącą składnik majątku wspólnego małżonków. W końcu poruszony zostanie charakter zezwolenia sądu opiekuńczego udzielonego rodzicom na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w praktyce wieczystoksięgowej.

Słowa kluczowe: postępowanie wieczystoksięgowe, wspólność majątkowa małżeńska, majątek wspólny, zezwolenie sądu opiekuńczego

SELECTED ISSUES OF FAMILY LAW DURING THE MORTGAGE AND LAND REGISTER PROCEEDING

Summary

The subject of this study are selected specific issues regarding the impact of substantive family law on the Mortgage and Land Register proceeding. The analysis of selected practical problems of the Mortgage and Land Register proceeding related to real estate trading will enable an attempt to present proposals for their resolution. Initially, the issue of the statutory property regime of spouses will be presented in the context of the Division II of the Mortgage and Land Register. Subsequently, the issue of the circle of participants in the Mortgage and Land Register proceeding covering the joint property of the spouses will be subject to assessment. Finally, the nature of the permission of the guardianship court granted to parents to carry out activities beyond the scope of ordinary management in the Mortgage and Land Register practice will be discussed.

Keywords: the Mortgage and Land Register Proceeding, joint property of spouses, joint property, permission of the guardianship court