

STRESZCZENIE

Niniejsza praca ma za zadanie przedstawienie i możliwe jak najszersze wyjaśnienie aspektów prawnych związanych z wpisami konstytutywnymi w księgach wieczystych. Celem tej dysertacji jest całościowe i wszechstronne omówienie powyższej kwestii, uwypuklenie problemów prawnych i sprzecznych stanowisk doktryny w tym obszarze, zaś w końcowym fragmencie pracy wskazanie możliwych rozwiązań i ewentualnych kierunków reform obecnego, niedoskonałego stanu rzeczy. Zagadnienie wpisów konstytutywnych zaprezentowane zostało w szerokim ujęciu obowiązujących przepisów prawa, orzecnictwa sądowego oraz poglądów doktryny. Uwzględniono również kontekst historyczny, przedstawiając ewolucję prawa rzeczowego na przestrzeni lat minionych oraz komparatystyczny, poprzez nawiązanie do porządków prawnych wybranych państw europejskich posiadających zbliżone systemy prawne. U założeń niniejszej rozprawy leży zgodna opinia, że istnienie obok siebie wpisów konstytutywnych i deklaracyjnych w księgach wieczystych jest źródłem licznych komplikacji. Jednocześnie należy stwierdzić, że ustawodawca przesądzając, w określonych sytuacjach, o wpisie prawotwórczym nie kierował się jakimś z góry ustalonym schematem. W konsekwencji obowiązujący system wpisów jest skomplikowany i nieprzejrzysty. Prezentowane zagadnienia, oprócz kwestii wstępnych obejmujących: zdefiniowanie wpisu jako szczególnego rodzaju orzeczenia sądowego, ewolucję wpisów konstytutywnych na przestrzeni lat, omówienie podziału na wpisy deklaracyjne i konstytutywne w prawie polskim oraz pobieżne przedstawienie systemów wpisów w wybranych krajach europejskich, zostały podzielone na cztery odrębne grupy tematyczne. Początkowo wpisy konstytutywne zostały omówione pod kątem materialnoprawnym, z uwzględnieniem pozytywnej i negatywnej strony wpisu prawotwórczego. Chodziło tu o wyjaśnienie na ile wpis konstytutywny przez sam fakt swojego dokonania zmienia istniejący porządek prawny. Mimo odrzucenia formalnej prawomocności wpisu konstytutywnego w prawie polskim (jego pozytywnej strony), starałem się w niniejszej pracy udowodnić, istnienie w określonych przypadkach zdarzeń prawnych, które sprawiają, że wpis przez sam fakt dokonania adnotacji w księdze wieczystej powoduje powstanie nowego stanu prawnego. Instytucje prawne takie jak: rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, domniemanie zgodności ksiąg wieczystych, zasada konsensu formalnego jako jedna z przesłanek dowodowych przy orzekaniu w postępowaniu wieczystoksięgowym, czy słabo w polskiej doktrynie opisana zasada wpisu uprzedniego, niejednokrotnie prowadzą bowiem do sytuacji, w których prawo wpisane do księgi wieczystej powstaje lub zmienia

swoją treść niezależnie od istniejącej podstawy prawnej. Dalej zaprezentowana została zasada wpisu konstytutywnego jako element czynności prawnej (tzw. negatywna strona zasady wpisu albo materialna prawomocność wpisu). Omówiono tu kwestię doniosłości skutku prawnego, jakie pociąga za sobą dokonanie wpisu w księdze wieczystej. Niezwykle ważne jest przybliżenie charakteru prawnego umowy o ustanowienie lub przeniesienie prawa, którym obrót jest uzależniony od wpisu konstytutywnego oraz próba określenia tegoż wpisu przez pryzmat warunku prawnego. Interesujące wydaje się, omówione w ramach kolejnego obszaru badawczego, zagadnienie obrotu prawem rzeczowym w okresie po zawarciu umowy, a przed jego ujawnieniem w księdze wieczystej. Chodzi oto czy nabywca lub zbywca może dokonywać dalszego rozporządzenia przedmiotem umowy w okresie przejściowym. Powyższe zagadnienie doktryna stara się rozstrzygnąć poprzez zaprezentowane instytucje tzw. ekspektatywy prawa, zbywania prawa przyszłego lub roszczenia. W ostatnim rozdziale ujęte zostały problemy proceduralne związane z wnioskami wieczystoksięgowymi o charakterze konstytutywnym. Po pierwsze należało zająć się kwestią kolejności rozpatrywania wniosków wieczystoksięgowych, według kolejności ich wpływu do sądu. Po drugie pojawia się tu zagadnienie, będące częściowo konsekwencją unormowania z art. 29 u.k.w.h., związane z określeniem momentu powstania prawa w księdze wieczystej, którym może być albo chwila dokonania wpisu, ewentualnie jego uprawomocnienie lub złożenie wniosku wieczystoksięgowego. Z powyższego wynika kolejna kontrowersja, będąca przedmiotem niniejszej pracy, mianowicie sprawa ustalania stanu prawnego, który ma być przyjęty na chwilę orzekania. Podobnie nierozwiązany pozostaje problem wzajemnej kolizji konkurencyjnych wniosków wieczystoksięgowych, z których jedne wymagają prawotwórczego wpisu, a inne nie. Na zakończenie, oprócz podsumowania i prezentacji wniosków końcowych, zostały przedstawione postulaty *de lege ferenda* odnoszące się do reformy prawa rzeczowego w zakresie stanowiącym przedmiot niniejszej rozprawy. Dotyczą one głównie rozszerzenia zakresu wpisów konstytutywnych o prawo własności. Z drugiej strony należało przyjrzeć się propozycjom ograniczenia zasady wpisu konstytutywnego, jako nadmiernie komplikującego obrót prawny.

ABSTRACT

The objective of this study is to present and explain as wide as possible the legal aspects related to constitutive entries in land and mortgage registers. The dissertation is aimed at comprehensive and thorough elaboration of the above issue, highlighting legal problems and contradictory positions on the doctrine in this area, while in the final section of the study, at indicating possible solutions and potential directions of reforms of the present imperfect state of affairs. The issue of constitutive entries is presented in broad terms of the legal provisions in force, judicial decisions and views of the doctrine. The historical context is taken into account, through the presentation of the evolution of property law over the past years, as well as the comparative context, through the reference to the legal order of selected European states, having similar systems of law. One of the underlying assumptions for the present dissertation is the concurring opinion that the existence of constitutive and declaratives entries next to each other in land and mortgage registers is the source of numerous complications. At the same time, it should be stated that the legislator, when determining a law-making entry in specific situations, was not guided by a predetermined pattern. In consequence, the binding system of entries is complicated and not transparent. The presented issues, apart from the preliminary ones that include: defining an entry as a special kind of a judicial decision, evolution of constitutive entries over the years, discussion on the division into declarative and constitutive entries in Polish law as well as a superficial presentation of the entry systems in selected European countries, are divided into four separate thematic groups. Initially, constitutive entries are discussed paying special attention to substantive law, with due regard to the positive and negative side of a law-making entry. It concerns the explanation to what extent a constitutive entry, by the fact itself that it is made, changes the existing legal order. In spite of rejection of formal legal validity of a constitutive entry in Polish law (its positive side), I try to prove in this study that there are acts of law in certain cases, in which an entry, by the fact itself that an annotation is made in a land and mortgage register, results in a new legal status. Since the legal institutions such as: the principle of reliability of land and mortgage registers, presumption of conformity of land and mortgage registers, the principle of formal consensus as evidence while deciding in land and mortgage proceedings or the prior entry principle that is poorly described in the Polish doctrine, many times lead to the situation in which a right entered in a land and mortgage register originates or changes its content irrespective of the existing legal basis. Further, the principle of a constitutive entry is presented as an element of a legal transaction (so-called

negative side of the principle of and entry or its substantive force of law). The issue of relevance of legal consequence involved by making an entry in a land and mortgage register is discussed here. It is extremely important to introduce the legal nature of a contract to grant or transfer a right, transactions in which depend on a constitutive entry as well as to attempt to define the entry from the angle of a legal condition. What seems to be interesting is the issue of transactions in property rights in the period after conclusion of the contract and before its disclosure in a land and mortgage register discussed within the next research area. The point is whether the transferor or transferee may further dispose of the object of the contract in the transition period. The doctrine tries to determine the above issue through the presented institutions, so-called expectancy rights. In the last chapter, the procedural problems related to land and mortgage register applications of constitutive nature are presented. First, the question of the order of examining land and mortgage register applications by the court on a first-come, first-served basis should have been dealt with. Secondly, the issue being a partial consequence of the regulation of Article 29 of the Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages appears here, related to defining the moment when the right originates in a land and mortgage register, which can be either the moment of making an entry or its becoming final or submission of a land and mortgage register application. Another controversy being the subject of this study results from the above, namely the question of determining the legal status that is to be adopted for the moment of deciding. Likewise unsolved is the problem of the mutual collision of competitive land and mortgage register applications, of which some require a law-making entry while others do not. In the final section, apart from a recapitulation and the presentation of the final conclusions, *de lege ferenda* postulates are presented referring to the reform of property law. They mainly concern the extension of the scope of constitutive entries by the right of ownership. On the other hand, the proposals of limitation of the principle of a constitutive entry should have been examined, as excessively complicating legal transactions.