

Charakter i funkcja oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej dla wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Character and the function of marking the real estate in the land register for the entry of perpetual-accounting warning about the running restructuring proceedings

dr Daniel Jakimiec

Doktor nauk prawnych, referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie

STRESZCZENIE

Artykuł naukowy w swojej istocie został poświęcony zagadnieniu, które nie pozostaje bez znaczenia dla prawidłowego prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego. Mianowicie charakterowi i funkcji oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej dla wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego. W artykule tym przedstawiono księgę wieczystą jako rejestr publiczny, w którym odpowiednio do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [1, dalej „ustawa z dnia 6 lipca 1982 r.”] są ujawniane dane faktyczne służące do oznaczenia nieruchomości oraz jej stan prawny. Według art. 25 ust. 1 i 2 tej ustawy dział pierwszy księgi wieczystej posiada strukturę złożoną. Obejmuje on dział I-O, przeznaczony do ujawnienia oznaczenia nieruchomości, i dział I-Sp, w którym są dokonywane wpisy wieczystoksięgowe praw związanych z jej własnością.

W rozważaniach artykułu naukowego wskazano, że uwzględnienie danych ujawnionych w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej w planie restrukturyzacyjnym odpowiednio do art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne [2, dalej „Prawo restrukturyzacyjne”] nie pozostaje bez znaczenia dla czynności postępowania restrukturyzacyjnego, w tym sanacyjnych, i tym samym dla realizowanej w nim ochrony interesu prawnego jego uczestników. Poddano analizie m.in. problematykę legitymacji procesowej uczestników postępowania restrukturyzacyjnego do wnoszenia środków zaskarżenia, gdy kwestionują treść wpisu ujawnionego w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej.

Ważnym zagadnieniem, na które również zwrócono uwagę w artykule naukowym, jest znaczenie wpisów praw ujawnionych w dziale pierwszym I-Sp księgi wieczystej dla czynności podejmowanych w toku postępowania restrukturyzacyjnego. Podkreślone zostało, że ich technicznoprocesowy charakter nie wyłącza przy ustalaniu planu restrukturyzacyjnego w toku postępowania restrukturyzacyjnego konieczności poddania analizie treści powiązanych z nimi wpisów w innych działach księgi wieczystej, tej samej lub innej.

Słowa kluczowe: postępowanie restrukturyzacyjne, księgi wieczyste, oznaczenie nieruchomości, plan restrukturyzacyjny, wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia.

SUMMARY

The scientific paper in its being was devoted to the issue which doesn't stay meaningless for correct leading restructuring proceedings. That is for character and the function of marking the real estate in the land register for the entry of perpetual-accounting warning about conducting proceedings restructuring. In this article a land register was described as the public register in which appropriately to the Art. 1 sec. 1 Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages divulged actual data serving marking the real estate and her legal status. According to the Art. of 25 sec. 1 and the sec. of 2 Act on Land and Mortgage Registers and Mortgages the first section of the land register has an intricate structure. It includes the department I-O intended for revealing the marking to the real estate and the department I-Sp which made perpetual-accounting entries of the laws associated with her property are in.

They indicated in discussions of the scientific paper, that taking into account data divulged in the first department I-O of land register in the restructuring plan appropriately to the Art. of 10 sec. 1 pr. rest. doesn't stay meaningless for the activity of restructuring proceedings in it sanative and in the process for the protection carried out in it of the legal interest of his participants. Among others issues of the procedural card of participants in restructuring proceedings were analysed for carrying means of challenging when are questioning the plot of the revealed entry in the first department I-O of land register.

In the scientific paper a significance of entries of displayed entitlements in the first department is an important issue to which they also paid attention I-Sp of land register for activities undertaken in the course of restructuring proceedings. It was underlined, that their technical-procedural character wasn't excluding the need, at establishing the restructuring plan in the course of restructuring proceedings, to analyse contents of entries connected with them in other cannon of the land register the same or other.

Keywords: restructuring proceedings, land register, marking the real estate, restructuring plan, perpetual-accounting entry of the warning.

1. WSTĘP

Księga wieczysta jest rejestrem publicznym, w którym odpowiednio do art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. są ujawniane dane faktyczne służące do oznaczenia nieruchomości oraz jej stan prawny. Struktura tego rejestru zasadniczo została określona przez ustawodawcę w treści art. 25 ust. 1 i 2 tej ustawy. Według powołanego przepisu w dziale pierwszym księgi wieczystej ujawnia się oznaczenie przedmiotu praw, których dotyczą wpisy w pozostałych jej trzech działach. W systematyce księgi wieczystej dział drugi stosownie do powyższego przepisu został przeznaczony na wpisy dotyczące własności i użytkowania wieczystego oraz uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dział trzeci w myśl art. 25 ust. 1 i 2 wspomnianej ustawy jest przeznaczony do dokonywania wpisów ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, a także do wpisów ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz wpisów innych praw i roszczeń, także z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek. W ostatnim dziale księgi wieczystej (tj. czwartym) zamieszcza się wpisy dotyczące hipotek. W tym miejscu można stwierdzić za Edwardem Gniewkiem, że struktura ksiąg wieczystych przyjęta w art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ma charakter dostosowany do ich realnego systemu. Mianowicie rozpoczyna się od oznaczenia w dziale pierwszym księgi wieczystej nieruchomości jako przedmiotu praw ujawnionych w dziale drugim poprzez wpisy w dziale trzecim i czwartym obciążających tę nieruchomość praw i ograniczeń w rozporządzaniu prawem do niej [3, s. 594-595].

2. WPIS OSTRZEŻENIA O PROWADZENIU POSTĘPOWANIA RESTRUKTURYZACYJNEGO W STRUKTURZE KSIĘGI WIECZYTEJ

We wspomnianym wyżej dziale trzecim księgi wieczystej ujawnia się wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie art. 626¹³ § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego [4, dalej „Kodeks postępowania cywilnego” albo „k.p.c.”] oraz informację o zatwierdzeniu układu, o której mowa w art. 168 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego. Wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego ze względu na

treść art. 67 ust. 1 drugiego z wymienionych aktów prawnych stanowi ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, a jednocześnie służy do ochrony interesu prawnego jego uczestników [na ten temat: 5, s. 613; 6, s. 51-53, 7, s. 27-35, 149]. Regulacja powołanego tu przepisu poprzez ograniczenie lub wyłączenie dłużnika w rozporządzaniu nieruchomością objętą masą restrukturyzacyjną zabezpiecza interes prawny uczestników postępowania restrukturyzacyjnego. Ujawnienie w księdze wieczystej informacji o zatwierdzeniu układu w postępowaniu restrukturyzacyjnym stanowi natomiast wpis innych praw, tj. przysługujących wierzycielom względem dłużnika. Prawa te na podstawie postanowienia, którego dotyczy art. 169 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego, powinny zostać wskazane w treści wpisu wieczystoksięgowego.

Z wyżej zaprezentowanej struktury ksiąg wieczystych wynika, że wszelkich wpisów w nich dokonuje się według kolejności ustalonej w art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. Przy czym partykularną strukturę poszczególnych działów księgi wieczystej określają przepisy aktów prawnych o charakterze wykonawczym. Wśród nich przede wszystkim należy wskazać na normy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym [8, dalej „rozporządzenie z dnia 15 lutego 2016 r.”].

Struktura księgi wieczystej, przyjęta przez ustawodawcę w art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., służy do usystematyzowania treści tej księgi i zapewnienia, że spełni wyznaczone jej funkcje. Normatywne uporządkowanie wpisów w księdze wieczystej implikuje ich przejrzystość, a co za tym idzie sprzyja urzeczywistnieniu wspomnianych funkcji, wśród których można wyróżnić: ewidencyjno-informacyjną, ochronną, kontrolną, ostrzegawczą, prawotwórczą i fiskalną [na ten temat szerzej: 9, s. 31-43]. W jurysprudencji struktura ksiąg wieczystych jest zasadniczo oceniana pozytywnie jako sprzyjająca realizacji funkcji tych ksiąg [3, s. 594-595].

W tym miejscu trzeba wskazać, że według trafnego stanowiska przedstawicieli jurysprudencji i judykatury, w tym Sądu Najwyższego, zamieszczenie wpisu w niewłaściwym dziale księgi wieczystej nie ma znaczenia dla jego skuteczności prawnej [10, s. 435-437; 11]. Pogląd ten należy uzupełnić o stwierdzenie, że jest to konsekwencją przyjęcia przez

ustawodawcę w polskim porządku prawnym zasady deklaracyjnego charakteru wpisów wieczystoksięgowych; wpisy o charakterze konstytutywnym stanowią wyjątek. Podkreślić wypada, że wspomniana zasada deklaracyjnego charakteru wpisów nie sprzyja ujawnieniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej, a tym samym również nie sprzyja zapewnieniu bezpieczeństwa obrotu prawnego. Z tych względów też nie pozostaje to bez znaczenia dla rzeczywistnienia ochrony interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego. Zaznaczyć bowiem należy, że wpisy w poszczególnych wymienionych wyżej działach księgi wieczystej pozostają we wzajemnej relacji i stanowią podstawę oceny dopuszczalności kolejnych z nich. Wynika to z tego, że sąd, decydując o dopuszczalności wpisu wieczystoksięgowego, bierze pod uwagę – stosownie do art. 626⁸ § 2 k.p.c. – także treść księgi wieczystej.

Jeśli przeniesie się powyższe uwagi na grunt rozważań dotyczących ujawnienia wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c., można stwierdzić, że zamieszczenie tego orzeczenia w niewłaściwym dziale księgi wieczystej nie ma wpływu na jego skuteczność prawną. Mianowicie z chwilą złożenia wniosku o ujawnienie faktu prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego rozpoczyna się ochrona interesu prawnego uczestników tego postępowania w postępowaniu wieczystoksięgowym. Stanowi to konsekwencję tego, że z chwilą złożenia wniosku wieczystoksięgowego w księdze wieczystej zostaje ujawniona wzmianka o nim, która stosownie do art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. wyłącza działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. W ten sposób zostaje podana do wiadomości publicznej informacja, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stał się niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Przy czym art. 8 przywołanej ustawy nie wskazuje działu księgi wieczystej, w którym wzmianka o wniosku powinna zostać ujawniona. Wzmianka zamieszczona w każdym dziale księgi wieczystej ujawniającym stan prawny, tj. poza pierwszym – zawierającym oznaczenie nieruchomości, uchyla zatem działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych.

3. OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI W DZIALE PIERWSZYM KSIĘGI WIECZYTEJ A PLAN RESTRUKTURYZACYJNY

Znaczenie celu i funkcji oznaczenia nieruchomości w dziale pierwszym księgi wieczystej dla ochrony interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego wymaga wskazania, że struktura tego działu jest złożona. Mianowicie obejmuje on dział I-O, przeznaczony do ujawnienia oznaczenia nieruchomości, i dział I-Sp, w którym są dokonywane wpisy wieczystoksięgowe praw związanych z jej własnością. W tym miejscu należy zaznaczyć, że dział I-O „Oznaczenie nieruchomości” zawiera przede wszystkim informacje dotyczące położenia nieruchomości, powierzchni i oznaczenia działek wchodzących w jej skład oraz informacje o budynkach, lokalach i innych urządzeniach. Dział ten nie tworzy stanu prawnego, a podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości. Dane te mają znaczenie dla postępowania restrukturyzacyjnego i m.in. powinny zostać uwzględnione w planie restruk-

turyzacyjnym sporządzonym odpowiednio do art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego [12, s. 55-56].

Dział pierwszy I-O księgi wieczystej, jak to już wyżej nadmieniono, zgodnie z intencją ustawodawcy jest przeznaczony do ujawnienia w księdze wieczystej danych, które w ewidencji gruntów i budynków, czyli katastrze nieruchomości, indywidualizują nieruchomość w znaczeniu przedmiotowym i faktycznym. W odejściu przez ustawodawcę od księgi wieczystej prowadzonej w formie papierowej i zastąpieniu jej księgą wieczystą prowadzoną w formie elektronicznej można upatrywać *ratio legis* większej integracji danych zawartych w nich z katastrzem nieruchomości. Integracja ta wiąże się nierozłącznie z funkcją ksiąg wieczystych jako rejestrów publicznych ujawniających w sposób powszechnie dostępny stan faktyczny i prawny nieruchomości.

Pomimo że wpisy w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego nieruchomości, to niewątpliwie zapewniają realizację praw poszczególnych podmiotów i tym samym bezpieczeństwo obrotu prawnego. Mianowicie dane zawarte w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej, jak zaznaczono, stosownie do art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego powinny zostać uwzględnione w planie restrukturyzacyjnym dotyczącym sytuacji finansowej i majątkowej dłużnika. Podkreśla to znaczenie wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego, który zabezpiecza stan aktywów dłużnika. Potrzeba tej integracji jest w pełni uzasadniona z uwagi na upowszechniony dostęp do ksiąg wieczystych i fakt, że nierzadko są one pierwszym źródłem, z którego zainteresowane podmioty czerpią dane o stanie nieruchomości. Przy czym bezpieczeństwo obrotu prawnego wymaga, aby dane te pozostawały w zgodzie z danymi ujawnionymi w katastrze nieruchomości. W przeciwnym przypadku, jak trafnie zauważa w jurysprudencji Dariusz Felcenloben, żaden z rejestrów publicznych, jakimi są księgi wieczyste i kataster nieruchomości, nie spełnia swojej funkcji [na ten temat szerzej: 13, s. 95-101].

Zaprezentowana uwaga podkreśla znaczenie roli nadzorca sądowego i zarządcy ustanowionych w postępowaniu restrukturyzacyjnym, którzy przy sporządzaniu planu restrukturyzacyjnego powinni ustalić rzeczywisty stan aktywów dłużnika. Ustalenie tego stanu wiąże się z posiadaniem aktualnych danych, w tym co do nieruchomości. Podkreśla to znaczenie właściwego, prawidłowego oznaczenia nieruchomości. Przy czym zaznaczyć należy, że ze względu na treść art. 39 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego w związku z art. 626² § 5 k.p.c. dłużnik po wszczęciu postępowania restrukturyzacyjnego, tj. przyspieszonego postępowania układowego i postępowania układowego, może złożyć wniosek wieczystoksięgowy o sprostowanie oznaczenia nieruchomości celem ujawnienia jego rzeczywistego stanu. Wynika to z tego, że jest to czynność mieszcząca się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością, stąd nie jest on wyłączony od jej dokonania. Na podstawie art. 626² § 5 k.p.c. powyższy wniosek może złożyć także wierzyciel będący uczestnikiem postępowania restrukturyzacyjnego. W przypadku gdy dłużnik lub wierzyciel nie podejmują czynności w tym zakresie, wówczas ze swoich uprawnień powinien skorzystać w postępowaniu restrukturyzacyjnym zarządca. Prawidłowe oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej nie pozostaje bez znaczenia dla usta-

lenia planu restrukturyzacyjnego i jego realizacji. Dane te bowiem implikują dalsze czynności prawne i faktyczne, oddziałują na sytuację ekonomiczną dłużnika, w tym na jego dalsze funkcjonowanie w obrocie gospodarczym. Decydują zatem one o sposobie udzielenia ochrony interesom prawnym uczestników postępowania restrukturyzacyjnego.

Wskazać należy, że dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zostały określone przez ustawodawcę w treści § 78-80 rozporządzenia z dnia 15 lutego 2016 r. Dokumenty te – poza dłużnikiem będącym właścicielem nieruchomości – może pozyskać także nadzorca sądowy na podstawie art. 39 ust. 1 w związku z art. 277 ust. 1 i 2 Prawa restrukturyzacyjnego oraz zarządca odpowiednio do art. 53 ust. 1 tej ustawy realizujący w toku postępowania restrukturyzacyjnego swoje obowiązki związane z ochroną interesu prawnego jego uczestników.

W tym miejscu warto nieco uwagi poświęcić dokumentom stanowiącym podstawę wpisu oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Jeżeli zmiana oznaczenia nieruchomości gruntowych lub budynkowych dotyczy wyłącznie zmiany położenia nieruchomości, numeracji działek ewidencyjnych, obrębu ewidencyjnego lub sposobu korzystania z nieruchomości, do ujawnienia wpisu w księdze wieczystej wystarczający jest wypis z rejestrów gruntów. Jeżeli natomiast odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu. W sytuacji gdy odrębna własność budynku powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający usytuowanie budynku na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane dotyczące budynku, tj. liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej, materiału, z którego został wybudowany, oraz dane dotyczące przeznaczenia budynku, o ile nie wynikają one z powyższych dokumentów [10, s. 442].

Ogólnie rzecz biorąc, każdy z wymienionych dokumentów, niezależnie od różnic wynikających z ich specyfiki, jako podstawa wpisu wieczystoksięgowego ma za cel indywidualizację oznaczenia nieruchomości. Jeśli zatem spojrzeć na tę kwestię przez pryzmat postępowania restrukturyzacyjnego – indywidualizację składnika majątku dłużnika, związanego z oceną jego sytuacji ekonomicznej, w tym z uznaniem go za niewypłacalnego lub zagrożonego niewypłacalnością odpowiednio do art. 6 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego. Ponadto, co istotne, składnika majątku niepozostającego bez znaczenia dla perspektywy dalszego funkcjonowania dłużnika w obrocie gospodarczym.

W tym miejscu stwierdzić można, że wpisy wieczystoksięgowe ujawnione w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej, będące egzemplifikacją danych zawartych w wyżej wymienionych dokumentach, pochodzące z katastru nieruchomości, dostarczają informacji o wartości nieruchomości należącej do dłużnika [12, s. 56-57; 14, s. 26].

Znaczenie wpisów ujawnionych w dziale I-O księgi wieczystej na tle zaprezentowanych uwag podkreśla także regulacja art. 196 Prawa restrukturyzacyjnego, przewidująca

generalny zakaz przeprowadzania w postępowaniu restrukturyzacyjnym dowodu z opinii biegłego, a więc także z zakresu geodezji. Ustawodawca ustanowił wyjątek, tj. dopuścił dowód z opinii biegłego jedynie w treści art. 93 ust. 1 wspomnianej ustawy w przypadku uzasadnienia sprzeciwu od sporządzonego spisu wierzytelności.

4. PODMIOTY POSTĘPOWANIA RESTRUKTURYZACYJNEGO A AKTUALIZACJA OZNACZENIA NIEMUCHOMOŚCI W TREŚCI KSIĘGI WIECZYTEJ

W jurysprudencji Piotr Siciński wskazuje na wysoce dotychczas niezadowalający stan rozbieżności pomiędzy danymi z katastru nieruchomości a księgami wieczystymi [15, s. 28]. Sytuację tę ma zmienić wprowadzenie elektronicznego systemu ksiąg wieczystych powiązanego z katastrem nieruchomości. Warto tu wspomnieć o regulacji art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. w związku z art. 626⁸ § 4 k.p.c. Zgodnie z ostatnim z przepisów, rozpoznając wniosek o zmianę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, sąd dokonuje z urzędu sprawdzenia danych wskazanych we wniosku i ujawnionego w księdze wieczystej oznaczenia nieruchomości z danymi katastru nieruchomości, chyba że istnieją przeszkody faktyczne uniemożliwiające dokonanie takiego sprawdzenia.

Powyższe oznacza, że dłużnik, wierzyciel, jak również nadzorca sądowy i zarządca mogą występować do sądu wieczystoksięgowego o aktualizację, także z urzędu, danych faktycznych służących do oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Podmioty tu wymienione są legitymowane na podstawie wyżej powołanych przepisów do udziału w postępowaniu wieczystoksięgowym o sprostowanie oznaczenia nieruchomości i korzystają z praw uczestnika. Wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego umożliwia sądowi wieczystoksięgowemu ocenę ich legitymacji procesowej, stąd powinien zawierać niezbędne do tego informacje. Przede wszystkim poza nadzorcą sądowym i zarządcą powinien wskazywać dłużnika będącego uprawnionym do nieruchomości, a także sąd restrukturyzacyjny i wierzycieli.

Ustalenie przez ustawodawcę w treści wyżej powołanego art. 626⁸ § 4 k.p.c. obowiązku sądu ma na celu ujednoczenie praktyki judykacyjnej w zakresie dążenia do aktualizacji oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej w relacji do danych wynikających z katastru nieruchomości. W taki sposób jest w doktrynie prawa postrzegane uzasadnienie wprowadzenia do Kodeksu postępowania cywilnego regulacji art. 626⁸ § 4 [16, s. 1067]. Przy czym w kontekście dotychczasowych uwag można stwierdzić, że realizacja tego obowiązku oddziałuje poprzez dane uwzględniane stosownie do art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego w planie restrukturyzacyjnym dotyczącym sytuacji finansowej i majątkowej dłużnika na ochronę prawną udzielaną w toku postępowania restrukturyzacyjnego.

Uwagi wyżej zaprezentowane wymagają uzupełnienia o wskazanie, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego założenie księgi wieczystej przez ujawnienie wpisów co najmniej w jej dziale pierwszym i drugim stanowi przesłankę wyodrębnienia nieruchomości gruntowej [17]. Ujawnienie

wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej przyczynia się zatem do wyodrębnienia nieruchomości, a w konsekwencji także do uwzględnienia jej w planie restrukturyzacyjnym sporządzonym odpowiednio do art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego.

Zaznaczyć trzeba, że powyższe uprawnienia do sprostowania oznaczenia nieruchomości, tj. do aktualizacji danych w dziale pierwszym księgi wieczystej, mogą być przez uczestników postępowania restrukturyzacyjnego, tj. dłużnika, wierzycieli bądź nadzorcę sądowego lub zarządcę, realizowane jedynie w postępowaniu wieczystoksięgowym. Podmioty te nie mogą natomiast żądać sprostowania oznaczenia nieruchomości, występując na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Użycie przez ustawodawcę w treści wymienionego przepisu pojęcia „stanu prawnego” powoduje, że – jak słusznie zauważa P. Siciński – wykluczone jest żądanie zmiany oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej w procesie cywilnym czy w innym postępowaniu sądowym aniżeli wieczystoksięgowe. Niezależnie od powyższego stanem, do którego organy prowadzące księgę wieczystą i kataster nieruchomości powinny dążyć, jak zaznacza wymieniony przedstawiciel doktryny, jest wzajemna zgodność danych w nich ujawnionych [15, s. 232-233]. W sytuacji rozbieżności, gdy dane te nie są zgodne, wówczas w gestii właściciela lub wieczystego użytkownika oraz organów prowadzących kataster nieruchomości znajdują się decyzje co do ich ujednoczenia. Uprawnienia tych podmiotów wynikają przede wszystkim z art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. Katalog tych podmiotów w przypadku prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego poszerza się o nadzorcę sądowego i zarządcę odpowiednio na podstawie art. 277 ust. 2 i art. 311 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego.

Ustawodawca w treści przepisów art. 25 ust. 1 pkt 1 oraz art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. odróżnia oznaczenie i sprostowanie oznaczenia nieruchomości, przy czym obydwu tych wpisów dokonuje się podobnie. Podmioty postępowania restrukturyzacyjnego, tj. dłużnik, wierzyciele, a także nadzorca sądowy i zarządca, na podstawie art. 626² § 5 k.p.c. posiadają legitymację procesową do udziału w każdym z postępowań wieczystoksięgowych w ich przedmiocie. Warto wskazać, że pierwsze z pojęć dotyczy czynności sądu wieczystoksięgowego podejmowanych z chwilą założenia księgi wieczystej. Należy je zatem łączyć z urządzeniem księgi wieczystej dla nieruchomości. Sprostowanie oznaczenia nieruchomości następuje natomiast wtedy, gdy księga wieczysta została już urządzona, i dotyczy ujawnionego w niej stanu rzeczy w dziale pierwszym I-O [18, s. 626-631].

W odróżnieniu od pierwszego wpisu oznaczenia nieruchomości przy założeniu księgi wieczystej sprostowanie polega na doprowadzeniu przez sąd wieczystoksięgowy, działający na wniosek lub z urzędu, do zgodności oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej z aktualnymi danymi z katastru nieruchomości. Sąd ten, co wymaga podkreślenia, nie ma przy tym możliwości modyfikowania danych z katastru nieruchomości, a wyłącznie danych ujawnionych w księdze wieczystej. Przy czym jak trafnie zauważa Michał Kućka, elektroniczna księga wieczysta nie daje możliwości ujawniania w

treści działu pierwszego I-O stanów przejściowych w oznaczeniu nieruchomości [10, s. 445].

Sprostowanie oznaczenia, jak słusznie twierdzi P. Siciński, powinno zawsze polegać na ujawnieniu pełnych aktualnych danych ewidencyjnych niezależnie od żądania strony. Zaznaczyć należy, że sąd nie jest związany w tym przypadku żądaniem, wpis może bowiem nastąpić także z urzędu stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. [15, s. 261-263]. Powinny to być zatem pełne aktualne dane wynikające z dokumentów pochodzących z katastru nieruchomości, przedstawionych przez podmioty postępowania restrukturyzacyjnego, tj. dłużnika, wierzyciela bądź nadzorcę sądowego lub zarządcę. Podkreślić trzeba, że nie pozostaje to bez znaczenia dla sporządzanego na podstawie art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego planu restrukturyzacyjnego i co za tym dalej idzie ochrony interesu prawnego uczestników postępowania restrukturyzacyjnego.

Warto również w kontekście powyższych uwag w tym miejscu odwołać się do stanowiska Sądu Najwyższego i podkreślić, że przepis art. 27 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. nie może być uzasadnieniem dokonywania wpisu w księdze wieczystej danych zgodnie z treścią wniosku, które pozostają niezgodne z dokumentami do niego załączonymi, a w szczególności z danymi wynikającymi z katastru nieruchomości [19]. Sąd wieczystoksięgowy bowiem stosownie do art. 626⁸ § 4 k.p.c. i art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ujawnia ostateczny aktualny stan faktyczny nieruchomości, który powinien odpowiadać stanowi istniejącemu w katastrze nieruchomości. Taki też stan powinien zostać uwzględniony w sporządzanym zgodnie z art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego planie restrukturyzacyjnym dotyczącym sytuacji finansowej dłużnika.

Wyżej zostało już wskazane, że uwzględnienie danych ujawnionych w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej w planie restrukturyzacyjnym odpowiednio do art. 10 ust. 1 przywołanej ustawy nie pozostaje bez znaczenia dla czynności postępowania restrukturyzacyjnego, w tym sanacyjnych, i tym samym dla realizowanej w nim ochrony interesu prawnego jego uczestników. Stąd też uczestnicy postępowania restrukturyzacyjnego są legitymowani procesowo do wnoszenia środków zaskarżenia, gdy kwestionują treść wpisu ujawnionego w dziale pierwszym I-O księgi wieczystej. W przypadku gdy wpis wieczystoksięgowy został dokonany przez sąd, wówczas może zostać zaskarżony apelacją, gdy zaś dokonał go referendarz sądowy, wówczas jego treść może być kwestionowana w drodze skargi. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego kasacja nie przysługuje w sprawie o sprostowanie oznaczenia nieruchomości [20].

5. UJAWNIE NIE W DZIALE PIERWSZYM KSIĘGI WIECZYSTEJ WPISÓW PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ NIERUCHOMOŚCI

Dział pierwszy księgi wieczystej, jak już wspomniano, posiada strukturę złożoną. Mianowicie obejmuje już przedstawiony dział pierwszy I-O księgi wieczystej, w którym wpisy ujawniają oznaczenie nieruchomości. Ponadto zawiera dział pierwszy I-Sp, któremu tu poświęcono uwagę. Ostatni z wymienionych działów stosownie do regulacji § 14 rozporządzenia z dnia 15 lutego 2016 r. ustawodawca przeznaczył do

ujawnienia praw związanych z własnością nieruchomości. Przepis ten stanowi doprecyzowanie art. 25 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r., a jego rozwinięcie, określające przeznaczenie poszczególnych rubryk i pól działu pierwszego I-Sp z uwzględnieniem specyfiki elektronicznej księgi wieczystej, następuje przede wszystkim w regulacjach § 25-29 przywołanego rozporządzenia. Również na podstawie analizy wymienionych tu przepisów tego aktu prawnego można ustalić, które wpisy w szczególności są dokonywane w dziale pierwszym I-Sp księgi wieczystej. Wśród nich przede wszystkim można wyróżnić wpisy dotyczące uprawnienia przysługującego właścicielowi nieruchomości władnącej z tytułu służebności gruntowej, prawa użytkownika wieczystego oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.

Wpisy te nie pozostają bez znaczenia dla oceny sytuacji ekonomicznej dłużnika w postępowaniu restrukturyzacyjnym w aspekcie regulacji art. 6 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego, tj. jego wypłacalności. W kontekście analizowanej problematyki można stwierdzić, że są to prawa ustanowione na rzecz dłużnika będącego uczestnikiem postępowania restrukturyzacyjnego. W przypadku wpisów dokonywanych z urzędu wola dłużnika jest wyłączona, stąd nie znajduje w takim przypadku zastosowania art. 67 ust. 1 wspomnianej ustawy.

Wpisy w dziale pierwszym I-Sp księgi wieczystej, jak przyjął ustawodawca, stosownie do § 25-29 rozporządzenia z dnia 15 lutego 2016 r. stanowią implikację decyzji procesowej o dokonaniu wpisu w innych działach księgi wieczystej, z którymi ten dział pozostaje w związku. Pragmatycznie ujmując, są one odzwierciedleniem bądź to wpisów ujawnionych odpowiednio w dziale drugim tej samej księgi wieczystej, jak to się dzieje w przypadku użytkownika wieczystego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bądź to wpisów ujawnionych w dziale trzecim innej księgi wieczystej, jak to się dzieje w przypadku służebności gruntowej.

Ujawnienie wpisów w dziale pierwszym I-Sp następuje na podstawie przepisów bezwzględnie obowiązujących. W zdecydowanej większości przypadków sąd wieczystoksięgowy jest pozbawiony fakultatywnej decyzji co do ujawnienia wpisu w tym dziale księgi wieczystej. Wynika to z tego, że gdy sąd podjął decyzję o wpisie w dziale drugim tej samej księgi wieczystej lub w dziale trzecim innej powiązanej księgi wieczystej, to także jest zobowiązany ujawnić to prawo w dziale pierwszym I-Sp. Wpisy w tym dziale w odróżnieniu od wpisów ujawnianych w działach drugim, trzecim i czwartym księgi wieczystej nie są w pełni samodzielnymi orzeczeniami. Stąd wpisy w wyżej wskazanych działach księgi wieczystej stanowią bezwzględną przesłankę procesową wpisów w dziale pierwszym I-Sp.

Z powyższych względów wpisy w dziale pierwszym I-Sp księgi wieczystej nie wywołują skutku w postaci działania rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych. P. Siciński trafnie zauważa, że instytucja ta w myśl art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. odnosi się zawsze do całej nieruchomości, rozważanie jej zastosowania do poszczególnych części składowych nieruchomości, które nie stanowią odrębnych przedmiotów prawa, byłoby w istocie bezprzedmiotowe [15, s. 372-373].

Stanowisko tu prezentowane w doktrynie przez wymienionego przedstawiciela należy uzupełnić o stwierdzenie, że rękojmiami wiary publicznej ksiąg wieczystych dotyczy wpisów deklaracyjnych lub konstytutywnych o materialnoprawnym znaczeniu, wpisy w dziale pierwszym I-Sp jako orzeczenia posiadają zaś charakter technicznoprosowy, są odzwierciedleniem stanu prawnego ujawnionego w tej samej księdze wieczystej lub w powiązanej z nią innej księdze wieczystej. Stąd wpis wieczystoksięgowy ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego nie podważa względem nich stosownie do art. 8 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. rękojmii wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Na tle powyższych rozważań można stwierdzić, że technicznoprosowy charakter wpisów w dziale pierwszym I-Sp i to, że są emanacją stanu prawnego ujawnionego w tej samej księdze wieczystej lub w powiązanej z nią innej księdze wieczystej, uzasadniania przyjęcie za P. Sicińskim, że nie stanowią one ujawnienia prawa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. Wymieniony przedstawiciel jurysprudencji przyjmuje stanowisko, w myśl którego są one jedynie ujawnieniem uprawnień wynikających z prawa wpisanego w innym dziale księgi wieczystej [15, s. 372-373]. Przy czym z wpisem ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego, ujawnionym w dziale trzecim księgi wieczystej, nie wiąże się ujawnienie uprawnień w dziale pierwszym I-Sp.

Kiedy analizuje się istotę wpisów ujawnionych w dziale pierwszym I-Sp księgi wieczystej, warto też wskazać, że ustawodawca w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. dość ogólnikowo przyjął stwierdzenie, że dział pierwszy księgi wieczystej obejmuje także wpisy praw związanych z własnością nieruchomości. Sąd Najwyższy, podobnie jak przedstawiciele doktryny, uznaje, że umieszczenie w treści działu pierwszego I-Sp księgi wieczystej uprawnień związanych z nieruchomością jest realizacją przyjętej w art. 50 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny [21, dalej „k.c.”] zasady, że za części składowe nieruchomości uważa się także prawa związane z jej własnością. Przykładowo na udział w nieruchomości wspólnej składają się takie elementy jak udział w gruncie lub prawie użytkownika wieczystego gruntu oraz udział w częściach składowych budynku. Z tych względów wpisy w dziale I-Sp stanowią dalszą część oznaczenia nieruchomości [22; 15, s. 373]. Konsekwencją takiego stanowiska jest to, że prawa związane z własnością nieruchomości zostają zrównane z jej materialnymi częściami składowymi stosownie do normy art. 50 k.c. [na ten temat: 23, s. 132; 24, s. 271-272].

Powyższe zrównanie powoduje, że wpisy praw ujawnionych w dziale pierwszym I-Sp księgi wieczystej, pomimo że posiadają charakter technicznoprosowy, to nie pozostają bez znaczenia dla czynności podejmowanych w toku postępowania restrukturyzacyjnego. Mianowicie w konsekwencji ich ujawnienia przy ustaleniu planu restrukturyzacyjnego powinna zostać poddana analizie treść wpisów w innych działach księgi wieczystej tej samej lub innej, w której zamieszczono wpis powiązany z wpisem w dziale pierwszym I-Sp. Wynika to z tego, że prawa te stanowią aktywa, które powinny zostać uwzględnione w przygotowaniu planu restrukturyzacyjnego stosownie do art. 9 i art. 10 ust. 1 Prawa restrukturyzacyjnego. Ponadto aktywa te nie pozostają bez

znaczenia dla czynności doradczych wykonywanych przez nadzorcę sądowego względem dłużnika, przewidzianych w treści art. 40 pkt 3, oraz dla efektywnego pełnienia funkcji przez zarządcę odpowiednio do art. 53 ust. 1 przywołanej ustawy.

W kontekście powyższego należy zaznaczyć, że plan restrukturyzacyjny należy do głównych dokumentów sporządzanych w toku prowadzonego postępowania restrukturyzacyjnego. Jego przygotowanie jest obligatoryjne. Zakres merytorycznej treści planu określa przepis art. 10 Prawa restrukturyzacyjnego. Przy czym, jak wskazuje w jurysprudencji Rafał Adamus, plan restrukturyzacyjny powinien odpowiadać przynajmniej dwom standardom, a mianowicie powinien być sporządzony na podstawie wiarygodnych informacji oraz powinien zawierać realne założenia co do możliwości jego wykonania. Ustawodawca w art. 10 wspomnianej ustawy określił obligatoryjne minimalne elementy planu restrukturyzacyjnego, dlatego powinny one odpowiadać rzeczywistości stanowi. Podkreśla to też znaczenie zasady prawdy materialnej dla efektywnego prowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego i przyjęcia w porozumieniu z wierzycielami kierunków udzielanej w nim ochrony prawnej [25, s. 52-54].

Na tle prezentowanych uwag można stwierdzić, że w praktyce judykacyjnej sądów wieczystoksięgowych zmiany dokonywane w treści wpisów w innych działach księgi wieczystej, w której ujawniono wpis powiązany z wpisem w dziale pierwszym I-Sp, powinny implikować zmianę także w tym ostatnim. Względy bezpieczeństwa prawnego przy sporządzaniu planu restrukturyzacyjnego wymagają analizy całości wpisu we wszystkich działach, zapobiega to bowiem zniekształceniu danych przyjętych w planie restrukturyzacyjnym. Sytuacja taka może wystąpić w szczególności co do wpisów ujawnianych w dawnych księgach wieczystych prowadzonych w formie papierowej w okresie poprzedzającym obowiązywanie rozporządzenia z dnia 15 lutego 2016 r.

6. PODSUMOWANIE

Konkludując, można stwierdzić, że wpisy w dziale pierwszym I-O i I-Sp księgi wieczystej mają w głównej mierze znaczenie informacyjne dla postępowania restrukturyzacyjnego. Dostarczają mianowicie danych o stanie majątku dłużnika. Przy czym nie stanowią negatywnej przesłanki dla ujawnienia wpisu wieczystoksięgowego ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego i udzielanej w jego drodze ochrony prawnej. Wynika to z tego, że wpisy w dziale

pierwszym I-O i I-Sp księgi wieczystej nie tworzą stanu prawnego. W pragmatycznym ujęciu wpisy w dziale pierwszym księgi wieczystej dotyczą oznaczenia nieruchomości, a więc przedmiotu prawa ujawnionego w innych jej działach.

Bibliografia:

1. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.
2. Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne, tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.
3. E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Komentarz*, C.H.Beck, Warszawa 2017.
4. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.
5. E. Wengerek, *Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego z zakresu postępowania cywilnego za rok 1967*, „Nowe Prawo” 1968, nr 4.
6. W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, PWN, Warszawa 2006.
7. T. Ereciński, w: *System prawa procesowego cywilnego. Postępowanie zabezpieczające*, T. Ereciński (red.), C.H.Beck, Warszawa 2016.
8. Dz.U. poz. 312.
9. J. Pisuliński, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, J. Pisuliński (red.), Wolters Kluwer, Warszawa 2014.
10. M. Kućka, w: *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, J. Pisuliński (red.), Wolters Kluwer, Warszawa 2014.
11. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1989 r., III CZP 13/89, LexisNexis nr 302189.
12. P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Wolters Kluwer, Warszawa 2012.
13. D. Felcenloben, *Kataster nieruchomości rejestrem publicznym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 2009.
14. Ł. Wierzycka, *Cztery działy księgi wieczystej i wycena*, „Nieruchomości. Prawo, podatki, praktyka” 2000, nr 3.
15. P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, J. Ignaczewski (red.), Wolters Kluwer, Warszawa 2013.
16. K. Flaga-Gieruszyńska, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, A. Zieliński (red.), C.H.Beck, Warszawa 2017.
17. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, LexOmega.
18. E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Komentarz*, C.H.Beck, Warszawa 2018.
19. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2012 r., V CSK 264/11, LexOmega.
20. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1998 r., II CKN 529/97, LexOmega.
21. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.
22. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1984 r., III CRN 29/84, OSNCP 1984, nr 10, poz. 180.
23. K. Piasecki, w: *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, K. Piasecki, A. Marciniak (red.), t. 1, C.H.Beck, Warszawa 2016.
24. E. Skowrońska-Bocian, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Pietrzykowski (red.), C.H.Beck, Warszawa 2011.
25. R. Adamus, *Prawo restrukturyzacyjne*, C.H.Beck, Warszawa 2015.

Artykuł do redakcji wpłynął: 26.03.2019 r.

Zweryfikowaną wersję po recenzji otrzymano: 27.05.2019 r.

Adres autora: danieljakimiec@onet.pl