

**Część I. System rejestracji
praw i obowiązków związanych
z nieruchomościami w Polsce**

Rozdział I. Cechy szczególne rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami w prawie polskim

Jarosław Stasiak

§ 1. Wprowadzenie

Jednym z zadań szeroko pojętej administracji publicznej jest rejestrowanie niektórych zdarzeń mających znaczenie faktyczne oraz prawne. Szczególne znaczenie z uwagi na wartość majątku, którego dotyczą, mają czynności prawne związane z nieruchomościami. Tworzone są w tym celu publiczne zbiory danych prowadzone w celu zapewnienia możliwości bieżącego ustalania stanu prawnego poszczególnych nieruchomości. Ten z nich, poświęcony stanowi prawnemu nieruchomości to tylko jeden z ponad 200 różnych rejestrów funkcjonujących w prawie polskim¹. Podobną liczbę publicznych rejestrów, ewidencji i zbiorów rejestracji poszczególnych zdarzeń, przedmiotów czy osób można zaobserwować również w innych państwach europejskich. Opisanie zjawisko ma charakter szerszy i w zasadzie pojawia się w każdym miejscu na świecie, gdzie władza administracyjna nabiera charakteru utrwalonego. Można zatem podjąć próbę opisu cech różnych państwowych systemów rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami. Wskazać należy ogólne elementy wspólne poszczególnych rozwiązań oraz występujące pomiędzy nimi różnice, analizując aktualny stan prawny funkcjonujący w niektórych państwach. Następnie należy przystąpić do charakteryzacji systemu ukształtowanego w Polsce oraz wskazać jego cechy szczególne wyróżniające go od założeń przyjętych w obcych jurysdykcjach. Warto również dokonać oceny, na ile

¹ J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste*, s. 19.

rozwiązania przyjęte w innych systemach prawnych mogą być przydatne przy wykładni polskich przepisów.

§ 2. Historyczne ukształtowanie się rejestrów praw i obowiązków dotyczących nieruchomości

Warto zauważyć, że tworzenie rejestrów nieruchomości oraz praw z nimi związanych ma historię niemal tak długą jak sama instytucja państwa. Na przykład już Kodeks Hammurabiego przewidywał konieczność zapisywania transakcji obrotu ziemią na glinianych tabliczkach, które były następnie przechowywane dla celów dowodowych². Za najstarszą znaną dokumentację dotyczącą nieruchomości uznawane są tablice z Telloch, sprzed ponad 6000 lat³. Wzmianki o prowadzeniu rejestrów nieruchomości przed wieloma tysiącami lat pochodzą również od innych cywilizacji: w Chaldei, Egipcie oraz w Chinach⁴. Również kolejne antyczne organizmy państwowe rozwinęły opisywany zakres działalności. Zauważyć należy, iż cywilizacji rzymskiej zawdzięczamy potoczną nazwę rejestru nieruchomości – Kataster. Wywodzi się ona od wprowadzonego przez *Cezara*, a następnie *Oktawiana Augusta* spisu gruntów o nazwie *Capitum Registrum*⁵. Ówczesne instytucje od dzisiejszych rejestrów prowadzonych dla nieruchomości różniło ich przeznaczenie, służyły przede wszystkim sprawniejszemu zarządzaniu państwem przez ówczesnych władców. Wykorzystywano je przede wszystkim do obliczania wysokości podatków, które najprościej było ściągać od najzamożniejszych obywateli, właścicieli nieruchomości. Innym zastosowaniem przyjętym w starożytnym Rzymie było także ustalanie zakresu służby wojskowej w zależności od wielkości posiadanej własności ziemskiej konkretnego obywatela. Nie bez znaczenia było również wykorzystanie dokumentacji w sporach rozpoznawanych przez sądy i władców, znacznie przyspieszające rozpoznawanie spraw.

W średniowieczu w niemieckich państwach miastach pojawiła się funkcja gwarancyjna rejestrów nieruchomości, zgodnie z którą wymogiem prawnym skuteczności prawnej czynności zbycia prawa własności nieruchomości stało się wcześniejsze figurowanie w nich zbywcy nieruchomości. Początkowo

² J. Stasiak, *Pozew i powództwo*, s. 20.

³ A. Hopfer, W. Wilkowski, *Kataster nieruchomości*, s. 6.

⁴ M. Mika, *Historia katastru polskiego*, s. 76.

⁵ A. Gryszczyńska, *Rejestry publiczne*, s. 3.

fakt ujawnienia zbywcy w rejestrze znacząco ułatwiał dokonanie czynności, ale przysługujące prawa można było wykazać w inny, choć bardziej kłopotliwy, sposób, np. za pomocą zeznań świadków. Później zaś możliwości prawne obchodzenia oficjalnej rejestracji były coraz bardziej ograniczane. Wspomniane założenie jako wzmacniające pewność obrotu nieruchomościami i służące ochronie nabywcy było stopniowo recypowane do innych jurysdykcji, podczas gdy w samych Niemczech nastąpiło zwolnienie rozwoju systemu rejestracji praw i obowiązków do nieruchomości na skutek recepcji prawa rzymskiego⁶.

Kolejny etap rozwoju systemu rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami nastąpił również w państwach niemieckojęzycznych, za ojczyznę nowoczesnej księgi wieczystej uznawana jest bowiem XIX-wieczna Saksonia⁷. Tam właśnie kształtuje się kolejna z cech ogólnych systemu – jawność, która zapewnia powszechny dostęp do danych w nim zawartych. Powszechność ta może mieć formę pełną, zakładającą dostęp dla każdego zainteresowanego albo ograniczoną nakazującą wcześniej wykazanie interesu prawnego przez podmiot zainteresowany poznaniem danych. W każdym jednak wypadku winna ona zapewnić potencjalnemu nabywcy możliwość obrony przed nieuczciwym zbywcą nieruchomości. Dostęp do danych zakłada jednak z drugiej strony również obowiązek ogólnej znajomości treści ksiąg przez ogół członków społeczeństwa. Dodatkowo w XIX w. wraz z upowszechnieniem się prawa hipoteki zauważalna stała się również znacznie zwiększona intensywność obrotu nieruchomościami, dotychczas tylko okazjonalnego pomiędzy najzamożniejszymi osobami i instytucjami. Zagadnienia zaś rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami stały się przedmiotem zainteresowania o wiele większej liczby podmiotów.

Poza opisanymi cechami ogólnymi organizacja systemu rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami w różnych nawet niezbyt geograficznie odległych od siebie państwach wykazuje jednak także daleko idące różnice. Tradycje historyczne są bowiem bardzo odmienne. Pierwsza z nich dotyczy podmiotów prowadzących rejestr. W niektórych krajach jest on umiejscowiony w ramach wykonywania władzy sądowniczej, w innych zaś władzy wykonawczej. Wybór organizacyjny podmiotu realizującego wspomniane zadanie decyduje o procedurze, w jakiej realizowane jest postępowanie o zmianę danych w rejestrze, co może następować w drodze administracyjnej albo sądowej. Do państw, w których prowadzenie rejestrów stanowi domenę sądów

⁶ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości*, s. 71.

⁷ P. Blajer, *Z historii ksiąg gruntowych*, s. 75.

powszechnych zaliczane są Niemcy, Austria oraz Szwajcaria. Model administracyjnoprawny jest zaś typowy dla krajów związanych bardziej z francuską tradycją prawniczą jak Francja, Belgia, Holandia czy też Włochy. Zauważalna jest również organizacja systemu w powyższy sposób w niektórych państwach Europy Środkowej i Wschodniej.

Konsekwencją wyboru podmiotu prowadzącego rejestr jest rozdzielenie organizacyjne ewidencjonowania danych o prawach i obowiązkach związanych z nieruchomością od danych fizycznych samej nieruchomości. Stąd występowanie w różnych państwach systemów monistycznych, gdzie w jednym zbiorze dokumentów gromadzone są dane techniczne i geodezyjne dotyczące nieruchomości oraz informacje o jej stanie prawnym, a także dualistycznych, w których role te są rozdzielone pomiędzy różne instytucje.

Odmierna organizacja systemu ma miejsce również od strony jednostki rejestrowej. Występują systemy oparte na stronie podmiotowej, w których funkcjonuje układ personalny. Wiadomości o prawach i obowiązkach grupowane są wokół określonego podmiotu, osoby fizycznej, prawnej, względnie innej jednostki wyposażonej w podmiotowość prawną. Wspomniany typ rejestru nieruchomości funkcjonuje m.in. w Belgii oraz Francji⁸. Jego przeciwieństwo stanowi typowy dla państw niemieckojęzycznych system realny zorganizowany wokół określonej części danej jednostki katastralnej. W wersji najbardziej zaawansowanej ma on na celu prowadzenie odrębnych ksiąg dla każdej nieruchomości.

§ 3. Stan prawny w wybranych państwach UE

Charakterystykę wybranych państw należałoby rozpocząć od Niemiec jako państwa, w którym powstała nowoczesna księga wieczysta. Germański system ksiąg gruntowych stanowi nie tylko przedmiot pozytywnej oceny samych Niemców – spotyka się on z uznaniem także w polskiej literaturze⁹. Księgi wieczyste podobnie jak w Polsce prowadzone są przez sądy rejonowe, zaś zupełnie od nich oddzielone organizacyjnie są urzędy katastralne, gromadzące dane techniczne o nieruchomości, jej powierzchni, możliwości urbanistycznego wykorzystania, czy też klasach bonitacyjnych ziemi ornej. Prowadzenie ksiąg wieczystych reguluje ustawa z 24.3.1897 r. o księgach gruntowych (Grundbu-

⁸ S. Rudnicki, *Systemy ksiąg wieczystych*, s. 32.

⁹ P. Blajer, *Z historii ksiąg gruntowych*, s. 108–109.

chordnung)¹⁰, zaś kwestie materialnoprawne zawarte są w niemieckim BGB¹¹. Regulację zaś urzędów katastralnych i mierniczych pozostawiono już prawu poszczególnych landów, co często jest wskazywane jako pewna wada systemu. Współpraca pomiędzy urzędami katastralnymi a księgami wieczystymi oceniana jest natomiast jako wzorowa¹². Cechą charakterystyczną niemieckiego systemu jest dość restrykcyjnie przestrzegana zasada dominacji wpisu konstytutywnego (*Eintragungsprinzip*), oznaczająca, iż własność nieruchomości, jak i inne prawa rzeczowe, przenosi wpis do księgi wieczystej, nie zaś sama umowa.

Podobną do niemieckiej organizację rejestrów nieruchomości spotkamy w Austrii. Tam również występuje system dualistyczny ewidencjonowania danych o charakterze realnym. Na podstawie przepisów powszechnej ustawy z 2.2.1955 r. o księgach gruntowych (*Allgemeines Grundbuchsgesetz*)¹³ dane dotyczące stanu prawnego konkretnej nieruchomości ewidencjonują sądy rejonowe (*Bezirksgerichte*), zaś dane techniczne – urzędy katastralne na podstawie ustawy z 3.7.1968 r. o pomiarach nieruchomości (*Vermessungsgesetz*). Cechą charakterystyczną jurysdykcji austriackiej w zakresie obrotu nieruchomościami jest znacznie bardziej niż w Niemczech osłabiona zasada wpisu konstytutywnego (*Intabulation*) wyrażona w § 431 austriackiego ABGB¹⁴.

Skrajnie odmiennie kształtuje się system rejestracji praw do nieruchomości we Francji. Jego główną cechą jest administracyjny charakter rejestracji czynności prawnych dotyczących nieruchomości, gdzie nie istnieją księgi wieczyste, ale kataster prowadzony przez urzędników skarbowych (*conservateur des hypothèques*) należących do administracji skarbowej¹⁵. Prawo francuskie charakteryzuje również brak wpisów o charakterze prawotwórczym – wszystkie wpisy w księgach są deklaratoryjne¹⁶. Ustawodawca nie zakłada tam również powszechności rejestracji stanu prawnego nieruchomości. Prowadzenie rejestrów skupia się wokół określonych podmiotów. Poszukiwania należy zatem rozpocząć od wskazania konkretnego właściciela nieruchomości¹⁷. Celem ujawnienia prawa w rejestrze jest natomiast uzyskanie skuteczności praw

¹⁰ T.j. BGBl. I S. 1114 ze zm.

¹¹ Niemiecki Kodeks cywilny z 18.8.1896 r. (*Bürgerliches Gesetzbuch*) (BGBl. I 2024 Nr 323); J. Stasiak, *Pozew i powództwo*, s. 177.

¹² P. Blajer, *Z historii ksiąg gruntowych*, s. 87.

¹³ T.j. BGBl. I Nr 81/2020 ze zm.

¹⁴ Austriacki Kodeks cywilny z 1.6.1811 r. (*Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch*) (t.j. BGBl. I Nr 110/2025 ze zm.).

¹⁵ E. Kowalik, *Zakres kognicji sądu*, s. 135.

¹⁶ J. Stasiak, *Pozew i powództwo*, s. 189.

¹⁷ J. Laborde, *Correction d'une erreur cadastrale*, s. 7.

względem podmiotów trzecich, utrudnionej i wymagającej każdorazowo udowodnienia swoich praw, w braku ujawnienia prawa w rejestrze¹⁸.

Prowadzenie rejestrów nieruchomości tylko przez władzę wykonawczą ma miejsce również w Holandii. Zgodnie z ustawą z 3.5.1989 r. (Kadasterwet) specjalny urząd – Kadaster – rejestruje prawa do nieruchomości, wykonując również zadania odpowiadające polskiej ewidencji gruntów i budynków¹⁹. Cechami charakterystycznymi dla rozwiązań holenderskich jest również konstytutywny charakter wpisów oraz powszechność prowadzenia rejestracji nieruchomości²⁰.

Państwem o administracyjnym trybie prowadzenia rejestrów nieruchomości są również Włochy. Kompetencje w zakresie prowadzenia rejestrów nieruchomości przysługują na terytorium większości państwa Agencji ds. Przychodów (Agenzia delle Entrate) – organowi administracji podatkowej działającemu pod nadzorem Ministra Gospodarki i Finansów²¹. W pozostałej części kraju jest to również zadanie organów administracyjnych. Informacje w rejestrach włoskich są klasyfikowane według podmiotów – osób fizycznych lub prawnych²². Cechą zbliżającą system włoski do francuskiego jest deklaratoryjność wpisów oraz dokonywanie ich głównie w celu uzyskania skuteczności praw rzeczowych w stosunku do osób trzecich.

Przyjęcie administracyjnego sposobu prowadzenia rejestracji nieruchomości bywa również nie tylko efektem pewnej tradycji historycznoprawnej, ale również deklaracji politycznej. Aktem tego rodzaju było odejście w Czechach po odzyskaniu niepodległości w 1918 r. od systemu dualistycznego i przejście do systemu monistycznego, przy zachowaniu realnego charakteru rejestracji. Obecnie dane nieruchomości o charakterze zarówno technicznym, jak i prawnym, gromadzi urząd katastralny (Český úřad zeměměřický a katastrální) na podstawie przepisów ustawy z 8.8.2013 r. o katastrze nieruchomości (Zákon o katastru nemovitosti). Podobnie politycznie uwarunkowane było odejście od austriackiego dualizmu rejestracji na Słowacji oraz na Węgrzech²³. Odpowiednio za rejestrację praw i obowiązków związanych z nieruchomościami odpowiadają w poszczególnych państwach Urząd Geodezji, Kartografii i Katastru Republiki Słowackiej (Úrad geodézie, kartografie a katastra Slo-

¹⁸ E. Kowalik, Zakres kognicji sądu, s. 135.

¹⁹ J. Stasiak, Pozew i powództwo, s. 192.

²⁰ M. Kaczorowska, Istniejące i przyszłe rozwiązania IT, s. 44.

²¹ Tamże, s. 47.

²² Tamże.

²³ P. Blajer, Rejestry nieruchomości, s. 749.

venskiej republiki) oraz Ministerstwo Rozwoju Wsi (Vidékfejlesztési Minisztérium) wraz z węgierskim urzędem ds. nieruchomości (Földhivatalok)²⁴.

§ 4. Stan prawny w Polsce

Choć I Rzeczpospolita ukształtowała własny system rejestracji praw i obowiązków dotyczących nieruchomości, to gdy tworzono po I wojnie światowej nowe regulacje w zasadzie nie nawiązywano do doświadczeń z okresu przedrozbiorowego. Mimo licznych zalet system ten cechował się istotną wadą w postaci chronologicznego charakteru wpisów w księgach. Cennym dorobkiem polskiej myśli prawniczej była ustawa – Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości o przywilejach i hipotekach uchwalona w 1818 r. przez Sejm Królestwa Polskiego. Akt ten tworzył nowoczesny system rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami dla większych miast ówczesnego niewielkiego terytorialnie królestwa, zastępując w tym zakresie przepisy Kodeksu Napoleona. Bardzo istotna zmiana warunków gospodarczych i politycznych, która dokonała się w czasie utraty niepodległości, spowodowała, że po jej odzyskaniu wystąpiła przy tworzeniu nowego systemu konieczność uwzględnienia raczej wzorów regulacji pochodzących od państw zaborczych.

Ustawodawca polski po 1918 r., mimo licznych prac legislacyjnych, zdecydował się na zachowanie w mocy rozwiązań prawnych dotyczących rejestrów nieruchomości wprowadzonych jeszcze przez prawodawców zewnętrznych aż do końca II Rzeczpospolitej. Później zaś, tworząc własny system rejestracji, zdecydował się na przyjęcie w 1946 r. w głównej mierze rozwiązań niemieckich i austriackich z bardzo jednak istotnymi modyfikacjami. Nową regulację wprowadzono poprzez przyjęcie przez Radę Ministrów 11.10.1946 r. trzech dekretów: PrRzeczD²⁵, Prawa o księgach wieczystych²⁶ oraz Przepisów wprowadzających Prawo Rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych²⁷, opartych na projekcie prawa rzeczowego przygotowanego jeszcze w II Rzeczpospolitej²⁸. Przyjęcie dualistycznego, realnego systemu rejestracji danych o nieruchomościach zostało dopełnione dekretem z 24.9.1947 r. o katastrze gruntowym

²⁴ Rejestry nieruchomości w państwach UE, https://e-justice.europa.eu/109/PL/land_registers_in_eu_countries (dostęp: 5.1.2026 r.).

²⁵ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

²⁶ Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 320 ze zm.

²⁷ Dz.U. z 1946 r. Nr 57, poz. 321 ze zm.

²⁸ M. Deneka, Księgi wieczyste, s. 22.

i budynkowym²⁹ oraz dekretem z 30.3.1945 r. o pomiarach kraju i organizacji miernictwa³⁰. Wspomnieć należy jednak również o uchwalonej jeszcze przed II wojną światową ustawie z 26.3.1935 r. o klasyfikacji gruntów dla podatku gruntowego³¹. Wbrew nazwie aktu prawnego stworzony w wyniku wykonania przepisów ustawy kataster był wykorzystywany nie tylko do celów podatkowych, ale również do innych zagadnień gospodarczych i geodezyjnych³². Docełowo powołany został odrębny urząd zajmujący się głównie rejestracją danych technicznych nieruchomości, ubocznie tylko zainteresowany ich stanem prawnym, co świadczyło o zamiarze ustawodawcy międzywojennego, ukształtowania polskiego systemu rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomościami jako dualistycznego. W okresie PRL-u postulaty przejścia na system monistyczny były kwestionowane w literaturze przedmiotu zarówno z uwagi na uwarunkowania organizacyjne, jak i prawne³³.

Zarys organizacji rejestrów nieruchomości stworzony we wspomnianych aktach prawnych, mimo zmian ustawodawczych, jak i zmiany ustroju społeczno-gospodarczego, poza nielicznymi istotnymi modyfikacjami, z których ustawodawca się ostatecznie wycofywał, jak chwilowe zerwanie z zasadą powszechności ksiąg wieczystych, na skutek nowelizacji art. 14 PrRzecD przez art. XVII ustawy z 23.4.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny³⁴ oraz czasowe powierzenie prowadzenia ksiąg wieczystych państwowemu biurom notarialnym, utrzymał się bez bardzo istotnych przekształceń do dziś. Szeroka i interesująca dyskusja środowisk prawniczych o sposobie prowadzenia ksiąg wieczystych z lat 90. i dwutysięcznych, w której w najbardziej rewolucyjnym wariantcie postulowano, aby każdy właściciel nieruchomości posiadał w domu księgę wieczystą z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu, nie doprowadziła do żadnych zmian organizacyjnych³⁵. Sporym sukcesem okazało się natomiast przeniesienie prowadzenia ksiąg wieczystych do systemu informatycznego zapoczątkowane ustawą z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym³⁶, prowadzone z silnym wsparciem środowiska notarialnego³⁷. Mimo

²⁹ Dz.U. z 1947 r. Nr 61, poz. 344.

³⁰ Dz.U. z 1945 r. Nr 11, poz. 58 ze zm.

³¹ Dz.U. z 1935 r. Nr 27, poz. 203.

³² M. Mika, Historia katastru polskiego, s. 77.

³³ I. Kleniewska, Zakres stosowania wpisu konstytucyjnego, s. 4.

³⁴ Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 94 ze zm.

³⁵ J. Pisuliński (red.), Księgi wieczyste i hipoteka, 2014, s. 36.

³⁶ Dz.U. z 2003 r. Nr 42, poz. 363 ze zm.

pewnych niedoskonałości pozwoliło ono zaliczyć Polskę do grupy państw europejskich, w których procesy wdrażania nowatorskich rozwiązań technologicznych w celu unowocześnienia systemów rejestracji nieruchomości są stosunkowo najbardziej zaawansowane³⁸. W znacznym stopniu wzmocniona została funkcja informacyjna ksiąg wieczystych poprzez zniesienie ograniczeń w dostępie do opisów zupełnych, „odmiejscowienie” prawa wglądu do księgi i umożliwienie wglądu do księgi *on-line*³⁹.

Dualistyczny charakter systemu obowiązuje do dziś. Aktualnie dane dotyczące stanu prawnego rejestrowane są w pierwszej kolejności w księgach wieczystych prowadzonych przez sądy powszechne zgodnie z art. 23 zd. 1 KWU⁴⁰, zaś informacje o charakterze techniczno-geodezyjnym przede wszystkim w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostów właściwych według miejsca położenia nieruchomości na podstawie przepisów PrGeodKart⁴¹. Drugi z rejestrów również przetwarza dane dotyczące stanu prawnego, ale mają one znaczenie drugoplanowe służące rejestrowaniu ustaleń dokonanych w innym trybie i przez inne organy⁴². Dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków nie tworzą domniemania zgodności danych z rzeczywistością w podobny sposób jak ma ono miejsce na podstawie art. 3 ust. 1 KWU⁴³. Jednakże informacje techniczno-geodezyjne z ewidencji gruntów i budynków stanowią podstawę oznaczenia nieruchomości w księgach i są wykorzystywane do prowadzenia działu pierwszej księgi wieczystej.

Cechą charakterystyczną polskiej regulacji, stanowiącą element spuścizny ustawodawstwa państwa socjalistycznego, jest umiejscowienie przepisów prawa materialnego dotyczącego ksiąg wieczystych i hipoteki w odrębnym akcie prawnym poza KC⁴⁴. Uchwalając KWU, tj. w 1982 r., socjalistyczny ustawodawca założył bowiem, iż księgi wieczyste są przeżytkiem systemu kapitalistycznego i powinny być rugowane na margines regulacji prawnych⁴⁵. Podczas całego okresu PRL pojawiały się również głosy o dążeniu do odchodzenia od prowadzenia ksiąg wieczystych, poddane jednak słusznej krytyce.

³⁷ R. Szytk, Przeniesienie wpisów, s. 189.

³⁸ J. Gołaczyński, M. Kaczorowska, Ewolucja systemu ksiąg wieczystych, s. 35–36.

³⁹ A. Gryszczyńska, Nowa księga wieczysta, s. 372–373.

⁴⁰ Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 341).

⁴¹ Ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.).

⁴² D. Felcenloben, Ewidencja gruntów i budynków, s. 233.

⁴³ Post. SN z 19.9.2019 r., II CZ 30/19, niepubl.

⁴⁴ Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.).

⁴⁵ T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, 2022, s. 20.

W zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych aktualnie w Polsce obowiązuje system realny, którego jednostką organizacyjną jest określona nieruchomości. Jego istnienie ustawodawca zadeklarował wprost w art. 24 ust. 1 KWU. Przepis ten stanowi nawiązanie do definicji nieruchomości funkcjonującej w art. 46 § 1 KC⁴⁶, jednocześnie jednak dopuszcza istnienie regulacji o charakterze wyjątku. Zalicza się do nich wpisy dotyczące użytkowania wieczystego i własności budynku wzniesionego na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w księdze prowadzonej dla nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego⁴⁷. Podobny charakter ma również regulacja dotycząca ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu⁴⁸.

Polska regulacja prowadzenia ksiąg wieczystych określana bywa w piśmiennictwie jako system realny przypadkowy⁴⁹, albowiem numery zakładanych ksiąg wieczystych są dobierane doraźnie bez związku z sąsiedztwem geograficznym nieruchomości. Jego przeciwieństwem jest system realny uporządkowany, w którym zakładana jest jedna księga znacznych rozmiarów (księga zbiorcza), w której poszczególne karty pełnią funkcję ksiąg wieczystych w rozumieniu prawa materialnego⁵⁰. W Polsce księgi wieczyste nie są bowiem zorganizowane wokół jednostek geodezyjnych, ale siedzib sądów je prowadzących, dlatego numery ksiąg prowadzonych dla nieruchomości sąsiednich mogą się znacząco różnić.

W przewidywalnym czasie nie dojdzie również raczej do powszechności rejestracji, czyli wprowadzenia ksiąg wieczystych dla wszystkich nieruchomości, co stanowi również istotną odmienną w stosunku do Niemiec czy Austrii. Należy jednak zauważyć, że nieruchomości, dla których nie ma założonych ksiąg wieczystych stanowią obecnie już tylko margines obrotu⁵¹. Osiągnięciu pełnej powszechności prowadzenia ksiąg wieczystych nie sprzyja natomiast rozwiązanie przewidujące zakładanie księgi wieczystej wyłącznie na wniosek uprawnionego podmiotu. Jego przyczyną są również praktycznie mało dolegliwe sankcje za brak rejestracji zmiany właściciela w księdze wieczystej przewidziane w art. 35 i 36 ust. 4 KWU.

Warto zauważyć, iż w prawie polskim w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych dominują wpisy o charakterze deklaratoryjnym, co nie sprzyja za-

⁴⁶ B. Janiszewska, O łączeniu, s. 38.

⁴⁷ E. Kowalik, Zakres kognicji sądu, s. 142.

⁴⁸ T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, 2022, s. 20.

⁴⁹ J. Kuropatwiński, Księgi wieczyste, s. 24.

⁵⁰ Tamże.

⁵¹ T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, 2022, s. 20.

również aktualności danych zawartych w księgach wieczystych i ewidencji gruntów oraz budynków, jak i spełnieniu wspomnianego postulatu pełnej powszechności prowadzenia ksiąg. Konsekwencją zasady deklaratoryjności wpisów jest przenoszenie praw związanych z nieruchomością na mocy samej czynności prawnej. Ujawnienie w księdze wieczystej treści czynności służy raczej korzystaniu z domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 KWU. Domniemanie to pozwala na proste wykazanie swoich praw i obowiązków związanych z konkretną nieruchomością w dowolnym toczącym się postępowaniu, choć strona przeciwna zawsze ma możliwość skutecznego zakwestionowania treści przedstawionego dokumentu. Wyjątek od zasady deklaratoryjności wpisów wyraźnie uregulowany w przepisach ustawowych stanowią czynności prawne z zakresu prawa rzeczowego, które dla swej skuteczności wymagają ich rejestracji w księdze wieczystej. Będą to: ustanowienie prawa użytkownika wieczystego zgodnie z art. 27 zd. 2 GospNierU⁵², ustanowienie odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 7 ust. 2 WłLokU⁵³ oraz ustanowienie hipoteki zgodnie z art. 67 KWU.

Czynności związane z prowadzeniem ksiąg wieczystych pozostają w Polsce domeną postępowania cywilnego. Sprawy z zakresu postępowania wieczystoksięgowego należą do właściwości sądów rejonowych i podlegają rozpoznaniu według przepisów o postępowaniu nieprocesowym zgodnie z art. 507 i 626¹ § 1 KPC⁵⁴. Cechą charakterystyczną tego postępowania jest w zasadzie jego w pełni wnioskowy charakter, albowiem dokonywanie przez sąd czynności z urzędu ma charakter zupełnie wyjątkowy⁵⁵. Rozwiązanie to uznaje się za niezbędne z uwagi na konieczność efektywnego rozpatrzenia bardzo dużej liczby wniosków, albowiem w postępowaniu wieczystoksięgowym rozpoznaje się w Polsce najwięcej spraw spośród wszystkich postępowań sądowych⁵⁶. Choć wnioski rozpatrywane są przez sądy, to ich rozstrzygnięcie określane jest jako zapewnianie ochrony prawnej nie zaś wykonywanie ochrony prawnej, co pozwala na zajmowanie się nimi przez referendarzy⁵⁷. Powyższe wiąże się jednak

⁵² Ustawa z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

⁵³ Ustawa z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

⁵⁴ Ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.); M. Antas, R. Łukasiewicz, J. Widło, w: J.M. Łukasiewicz (red.), Instytucje prawa rzeczowego, s. 376.

⁵⁵ I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, s. 5.

⁵⁶ P. Mysiak, Postępowanie wieczystoksięgowe, s. 332.

⁵⁷ Tamże, s. 339.

także z istotnymi ograniczeniami dowodowymi. Ograniczona kognicja sądu pozwala bowiem uniknąć uwikłania postępowania o wpis w rozstrzyganie sporów o istnienie prawa wpisanego lub podlegającego wpisowi⁵⁸. Sąd bada w nim tylko jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczyste⁵⁹.

W formie klasycznego procesu cywilnego realizowana jest natomiast podstawowa instytucja umożliwiającej uprawnionym podmiotom ochronę przed wadliwymi wpisami, czyli powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczyste⁶⁰ z rzeczywistym stanem prawnym uregulowane w art. 10 ust. 1 KWU, łącząca w sobie założenie o trosce uprawnionego podmiotu działającego we własnym interesie o treść wpisów dokonanych w księgach wieczystych dotyczących jego majątku z interesem publicznym. W postępowaniu tym nie występują już ograniczenia co do rodzaju dopuszczalnych dowodów.

§ 5. Podsumowanie

Polski system rejestracji praw i obowiązków dotyczących nieruchomości, choć był w podstawowym zarysie wzorowany na prawie państw niemieckojęzycznych, wykazuje na tyle istotne różnice od pierwowzorów, że słusne jest przyjmowanie jego pełnej samodzielności. Niewielkie znaczenie wpisów konstytutywnych stanowi daleko idącą odrębność od prawa niemieckiego czy austriackiego. Ze wspomnianymi jurysdykcjami polski system ksiąg wieczystych łączy podstawowe założenia organizacyjne w postaci dualizmu rejestrów prowadzonych dla nieruchomości oraz istnienie instytucji ksiąg wieczystych funkcjonującej w ramach sądów powszechnych, a także ewidencji gruntów i budynków prowadzonej już przez władzę wykonawczą. W państwach nawiązujących do germańskiej myśli prawniczej, obie instytucje działają od siebie niezależnie i równolegle, ale w silnym wzajemnym powiązaniu⁶⁰. Wspólny jest też realny charakter jednostki będącej podstawą systemu, którą stanowi nieruchomość, nie zaś podmiot dysponujący prawami lub obciążony obowiązkami, choć w prawie niemieckim, zgodnie z § 4 ust. 1 ww. niemieckiej ustawy z 24.3.1897 r. o księgach gruntowych, dopuszczalne jest również prowadzenie

⁵⁸ K. Lubiński, w: A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego*, s. 11.

⁵⁹ E. Gawryszczak, w: A. Marciniak (red.), *Elektronizacja postępowania wieczystoksięgowego*, s. 133.

⁶⁰ A. Przewięźlikowska, *Analiza funkcjonowania*, s. 23.

księgi wieczystej dla jednego właściciela większej liczby nieruchomości położonych w jednym okręgu. Z systemami wywodzącymi się z francuskiej myśli prawniczej łączy polskie rozwiązania dominacja wpisów deklaratoryjnych, a także brak obecnie i w dającej się przewidzieć przyszłości, mimo innych deklaracji ustawodawcy, szans na pełną powszechność prowadzenia ksiąg wieczystych.

Zgodzić należy się z *T. Czechem*, że poziom zróżnicowania regulacji w zasadzie wyklucza przy dokonywaniu wykładni przepisów dotyczących ksiąg wieczystych wykorzystanie metody prawnoporównawczej⁶¹. Powstał bowiem system o cechach swoistych, właściwych tylko polskiej jurysdykcji, w którym stosowanie w drodze analogii orzecznictwa czy też dorobku piśmiennictwa z innych jurysdykcji nie będzie pomocne, w znamienitej większości przypadków.

⁶¹ *T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka, 2022, s. 24.