

KSIEGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

Komentarz
Tom I
Księgi wieczyste

Tomasz Czech

KOMENTARZE

KSIEGI WIECZYSTE I HIPOTEKA

Komentarz

Tom I

Księgi wieczyste

Tomasz Czech

KOMENTARZE

Stan prawny na 4 maja 2022 r.

Wydawca
Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący
Joanna Ołówek

Opracowanie redakcyjne
Anna Popławska

Projekt okładek serii
Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

Szanujmy prawo i własność
Więcej na www.legalnakultura.pl
Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2022

ISBN 978-83-8286-639-1

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.
Dział Praw Autorskich
01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
tel. 728 313 462
e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

Spis treści

Wykaz skrótów	7
Wprowadzenie	13
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, poz. 1978; Dz.U. z 2022 r. poz. 872)	15
DZIAŁ I. Księgi wieczyste	17
Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej	17
Art. 1. [Funkcja ksiąg wieczystych]	17
Art. 2. [Jawność formalna i materialna ksiąg wieczystych]	44
Art. 3. [Domniemania]	57
Art. 4. [Kolizja domniemań]	96
Art. 5. [Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych]	101
Art. 6. [Nieodpłatność i zła wiara]	152
Art. 7. [Wyłączenia rękojmi]	182
Art. 8. [Wzmianka i ostrzeżenie]	196
Art. 9. [Inne rozporządzenia]	213
Art. 10. [Roszczenie o uzgodnienie]	223
Art. 11. [Pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych]	313
Art. 12. [Kryteria wyznaczenia pierwszeństwa]	322
Art. 13. [Zastrzeżenie pierwszeństwa]	326
Art. 14. [Wpis prawa z zastrzeżeniem pierwszeństwa]	344
Art. 15. [Pierwszeństwo według przepisów szczególnych]	349
Art. 16. [Prawa osobiste i roszczenia]	350
Art. 17. [Rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń]	454
Art. 18. [Wykreślenie prawa kolidującego]	474
Art. 19. [Wykreślenie roszczenia]	491
Art. 20. [Pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń]	512
Art. 21. [Połączenie nieruchomości]	520
Art. 22. [Wpływ połączenia na ograniczone prawa rzeczowe]	546

Rozdział 2	
Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie	564
Art. 23.	[Prowadzenie ksiąg wieczystych] 564
Art. 23a.	[Współpraca z Szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych] 567
Art. 24.	[Księgi wieczyste dla nieruchomości] 568
Art. 24 ¹ .	[Księgi wieczyste dla praw spółdzielczych] 597
Art. 25.	[Struktura księgi wieczystej] 609
Art. 25 ¹ .	[Księgi wieczyste w systemie teleinformatycznym] 616
Art. 26.	[Podstawa oznaczenia nieruchomości] 621
Art. 27.	[Sprostowanie oznaczenia nieruchomości] 633
Art. 28.	[Akta księgi wieczystej] 644
Art. 29.	[Moc wsteczna wpisu] 646
Art. 30.	(uchylony) 653
Art. 31.	[Podstawa wpisu do księgi wieczystej] 654
Art. 32.	[Reguła konsensu formalnego] 756
Art. 33.	[Złożenie oświadczenia woli] 792
Art. 34.	[Zasada wpisu uprzedniego] 799
Art. 35.	[Ujawnienie prawa właściciela] 835
Art. 36.	[Obowiązek powiadomienia o zmianie właściciela] 839
Art. 36 ¹ .	[Dostęp do akt wieczystoksięgowych] 846
Art. 36 ² .	(uchylony) 864
Art. 36 ³ .	[Centralna baza danych ksiąg wieczystych] 864
Art. 36 ⁴ .	[Dostęp do elektronicznych ksiąg wieczystych] 866
Art. 36 ⁵ .	[Opłaty od wniosków] 877
Art. 37–57.	(uchylone) 879
Art. 58.	[Rozporządzenie wykonawcze] 879
Art. 58 ¹ –58 ² .	(uchylone) 880
Rozdział 3. Zakładanie ksiąg wieczystych	880
Art. 59–64.	(uchylone) 880
Bibliografia	881

Wykaz skrótów

1. Akty prawne

d.k.w.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320) – nieobowiązujący
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
k.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2021 r. poz. 2345 ze zm.)
k.k.s.	– ustawa z 10.09.1999 r. – Kodeks karny skarbowy (Dz.U. z 2021 r. poz. 408 ze zm.)
k.k.w.	– ustawa 6.06.1997 r. – Kodeks karny wykonawczy (Dz.U. z 2022 r. poz. 859 ze zm.)
k.z.	– rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 598 ze zm.) – nieobowiązujące
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 735 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1805 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
k.s.h.	– ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
nowelizacja z 26.06.2009 r.	– ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075)
nowelizacja z 15.01.2015 r.	– ustawa z 15.01.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 218).
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2021 r. poz. 1540 ze zm.)

p.b.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2021 r. poz. 2439 ze zm.)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1990)
p.kons.	– ustawa z 25.06.2015 r. – Prawo konsularne (Dz.U. z 2021 r. poz. 823 ze zm.)
p.not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
p.p.m.	– ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
p.r.	– ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2021 r. poz. 1588 ze zm.)
p.rzecz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.) – nieobowiązujący
p.spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648)
p.u.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)
p.u.s.p.	– ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 2072 ze zm.)
p.w.	– ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.)
p.w.k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)
r.e.g.b.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. poz. 1390 ze zm.)
r.e.g.b. z 2001 r.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. Nr 38, poz. 454) – nieobowiązujące
RODO	– rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1)
rozp. CIKW	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Książ Wieczystych (Dz.U. z 2016 r. poz. 292 ze zm.)
rozp. inf.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia książ wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)

rozp. Rzym I	– rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177, s. 6, ze zm.)
rozp. wyk.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)
r.u.s.p.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.06.2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2046)
u.d.i.p.	– ustawa z 6.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902 ze zm.)
u.f.i.	– ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 605 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899)
u.KRS	– ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 112 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2257 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 461)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)
u.l.z.b.h.	– ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 581)
u.migr.	– ustawa z 14.02.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informacyjnym (Dz.U. Nr 42, poz. 363 ze zm.)
u.o.	– ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2022 r. poz. 454)
u.o.k.h.	– ustawa z 23.10.2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2022 r. poz. 158)
u.o.p.l.	– ustawa z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2022 r. poz. 172)
u.o.p.n.	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445)
u.o.p.n. z 2021 r.	– ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1177)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2022 r. poz. 479)

u.p.p.u.w.	– ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 2040 ze zm.)
u.s.k.o.k.	– ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 924 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208)
u.s.u.s.	– ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1009 ze zm.)
u.s.w.g.	– ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2021 r. poz. 1912 ze zm.)
u.t.	– ustawa z 16.09.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370)
u.u.m.p.	– ustawa z 17.02.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 11, poz. 67 ze zm.)
u.u.s.r.	– ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2022 r. poz. 933 ze zm.)
u.u.w.g.r.	– ustawa z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.) – nieobowiązująca
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.w.p.	– ustawa z 11.10.2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 2157)
u.z.r.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)
u.z.w.g.	– ustawa z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 140)
u.z.z.m.p.	– ustawa z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1933)
z.o.z.d.s.s.	– zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.06.2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz. MS poz. 138 ze zm.)

2. Organy promulgacyjne

Dz.U.	– Dziennik Ustaw
Dz.Urz. MS	– Dziennik Urzędowy Ministerstwa Sprawiedliwości
Dz.Urz. UE	– Dziennik Urzędowy Unii Europejskiej

3. Oficjalne wydawnictwa z orzecnictwem

OSA	– Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNAPIUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych

OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna i Karna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 r. do 1994 r.)
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna. Zbiór dodatkowy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A

4. Czasopisma

DR	– Doradca Restrukturyzacyjny
GSP	– Gdańskie Studia Prawnicze
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP	– Monitor Prawniczy
MPB	– Monitor Prawa Bankowego
MPH	– Monitor Prawa Handlowego
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
Pal.	– Palestra
PB	– Prawo Bankowe
PL	– Przegląd Legislacyjny
PiP	– Państwo i Prawo
PiŚ	– Prawo i Środowisko
PiZS	– Praca i Zabezpieczenie Społeczne
PPC	– Polski Proces Cywilny
PPPM	– Problemy Prawa Prywatnego Międzynarodowego
PPE	– Przegląd Prawa Egzekucyjnego
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPUW	– Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego
PS	– Przegląd Sądowy
PUG	– Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
Rej.	– Rejent
RPEiS	– Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
RPr	– Radca Prawny
SI	– Studia Iuridica
TPP	– Transformacje Prawa Prywatnego
WSS	– Wrocławskie Studia Sądowe

5. Nazwy organów

CEIDG	– Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
CIKW	– Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych
KOWR	– Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
MS	– Ministerstwo Sprawiedliwości
PKWN	– Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SR	– sąd rejonowy
SW	– sąd wojewódzki
TK	– Trybunał Konstytucyjny
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZUS	– Zakład Ubezpieczeń Społecznych

6. Inne

ang.	– angielski
art.	– artykuł
i in.	– i inni
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
n.	– następny
Nr	– numer
pkt	– punkt
por.	– porównaj
poz.	– pozycja
ust.	– ustęp
zm.	– zmiana
zob.	– zobacz

Uwaga: przepisy powołane w opracowaniu bez bliższego oznaczenia są przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wprowadzenie

Księgi wieczyste to fundament bezpiecznego obrotu nieruchomościami. Hipoteka zaś jest najpowszechniej stosowanym w Polsce zabezpieczeniem rzeczowym na nieruchomości oraz niektórych prawach jej dotyczących.

Księgi wieczyste i hipoteka tworzą filary polskiego prawa rzeczowego. Są one wynikiem długotrwałej ewolucji, a ich kształt normatywny podlega stałym zmianom. Obecnie uregulowano je przede wszystkim w przepisach ustawy z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Ze względu na znaczenie dla obrotu nieruchomościami przepisy te wymagają pogłębionej analizy, w ramach której należy uwzględnić bogate orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz sądów niższych instancji, dorobek doktryny prawa cywilnego oraz funkcje poszczególnych instytucji prawnych, aby w rezultacie ustalić prawidłową wykładnię omawianych przepisów. Przeprowadzenie takiej analizy jest podstawowym celem niniejszego komentarza. Zmierząc do ułatwienia Czytelnikom lektury i zrozumienia analizowanych zagadnień, w książce zamieszczono liczne, przystępne przykłady, które obrazują stosowanie komentowanych przepisów w praktyce.

Komentarz obejmuje stan prawny na dzień 4.05.2022 r.

USTAWA

z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece

(tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm.: Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, poz. 1978; Dz.U. z 2022 r. poz. 872)

DZIAŁ I

Księgi wieczyste

Rozdział 1

Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

Art. 1. [Funkcja ksiąg wieczystych]

1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.
3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spis treści

I. Wprowadzenie do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece	18
II. Źródła prawa	19
III. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny	19
IV. Funkcje ksiąg wieczystych	24
V. Stan prawny nieruchomości	26
VI. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych	29
VII. Wpis w księdze wieczystej	30
VIII. Pojęcie nieruchomości	34
IX. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	40

I. Wprowadzenie do przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece pochodzi z 1982 r., w związku z czym jej struktura odzwierciedla założenia ideologiczne przyjęte w Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej. W myśl tych założeń tradycyjne instytucje prywatnoprawne związane z obrotem nieruchomościami były przeżytkiem systemu kapitalistycznego i powinny być rugowane na margines regulacji prawnych. Nie zasługiwały na uwzględnienie w Kodeksie cywilnym – wiodącym akcie prawnym w dziedzinie prawa prywatnego (por. np. S. Breyer, *Księgi...*, s. 27 i n.; A. Stelmachowski, *W kwestii...*, s. 229 i n.; A. Szpunar, *Nowa...*, s. 3; J. Wasilkowski, *Zagadnienie...*, s. 587).

Mimo że powołane instytucje przeżywają renesans od początku lat 90. XX w., dotychczas polski ustawodawca nie zdecydował się na systemową reformę i przeniesienie tych instytucji do Kodeksu cywilnego (por. E. Gniewek, *Miejsce...*, s. 131 i n.; K. Zaradkiewicz, *Księga...*, s. 201 i n.).

2. Opierając się na wspomnianych założeniach z czasów PRL, w przepisach komentowanej ustawy zbiorczo uregulowano trzy grupy zagadnień związanych z obrotem nieruchomościami.
3. Po pierwsze, unormowano zagadnienia ustrojowe i częściowo proceduralne dotyczące zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych, jak również zasad dokonywania wpisów w tych księgach (dział I rozdział 2). Postępowanie wieczystoksięgowe ogólnie opisują natomiast przepisy art. 626¹ i n. k.p.c.

Przykłady: Omawiane przepisy u.k.w.h. regulują m.in. następujące zagadnienia: 1) właściwość rzeczowa sądu (art. 23 zd. 1), 2) struktura księgi wieczystej (art. 25), 3) sprostowanie oznaczenia nieruchomości (art. 27), 4) podstawa wpisu do księgi wieczystej (art. 31–32), 5) zasada wpisu uprzedniego (art. 34).

Wprowadzono również szczególne powództwo dotyczące uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1).

4. Po drugie, przepisy komentowanej ustawy regulują kwestie materialnoprawne związane ze skutkami wpisów w księgach wieczystych (dział I rozdział 1, a także m.in. art. 29, 33). Do najistotniejszych kwestii należą:
 - 1) zasada jawności materialnej (art. 2 zd. 2),
 - 2) domniemania związane z wpisami (art. 3),
 - 3) rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9),
 - 4) pierwszeństwo uprawnień (art. 11–15, 20),
 - 5) rozszerzona skuteczność praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej (art. 16–17),
 - 6) moc wsteczna wpisu (art. 29).

5. Po trzecie, w przepisach omawianej ustawy (dział II) uregulowano hipotekę – podstawowe zabezpieczenie na nieruchomości i niektórych prawach związanych z nieruchomością (zob. komentarz do art. 65, tezy 16 i n.).
6. Przepisy u.k.w.h. ogólnie cechuje dość wysoki poziom merytoryczny oraz legislacyjny. Przepisy te nie są jednak zupełnie wolne od uchybień, luk oraz kontrowersji.
7. Konstrukcje prawne przewidziane w przepisach komentowanej ustawy w dużym stopniu stanowią kontynuację rozwiązań normatywnych, jakie przyjęto w poprzednio obowiązujących przepisach d.k.w. oraz p.rzecz. W związku z tym – w znacznej mierze – aktualność zachowują wypowiedzi orzecznictwa i nauki prawa na tle wspomnianych przepisów d.k.w. oraz p.rzecz.
8. Odnośnie do rozwoju historycznego ksiąg wieczystych oraz ich regulacji prawnej por. np. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 46 i n.; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 32–36; T. Stawecki, *Rejestry nieruchomości...*, s. 168 i n. Co do dawnego piśmiennictwa por. P. Siciński, *Charakterystyka...*, s. 73 i n.

II. Źródła prawa

9. W odniesieniu do prowadzenia ksiąg wieczystych i skutków materialnoprawnych wpisów dokonywanych w tych księgach podstawowym źródłem prawa są przepisy u.k.w.h.
10. Zagadnienia proceduralne związane z postępowaniem wieczystoksięgowym normują przede wszystkim przepisy art. 626¹ i n. k.p.c.
11. Na potrzeby dokonywania wpisów w księgach wieczystych istotne znaczenie mają przepisy wykonawcze, w szczególności przepisy rozp. inf. (odnośnie do elektronicznych ksiąg wieczystych) oraz rozp. wyk. (odnośnie do – marginalnie już występujących – ksiąg wieczystych w postaci materialnej).
12. Organizację pracy sądów wieczystoksięgowych regulują także przepisy r.u.s.p.
13. Odnośnie do materialnoprawnych zagadnień związanych z księgami wieczystymi ważną rolę odgrywa Kodeks cywilny, a zwłaszcza przepisy wyznaczające konstytutywny charakter wpisu w księdze wieczystej (np. art. 245¹, art. 248 § 1, art. 250 § 2 k.c.).
14. Omawiane zagadnienia są ponadto regulowane przez liczne przepisy szczególne rozsiane po całym systemie prawa polskiego.

Przykłady: Do takich przepisów szczególnych należą m.in.: 1) art. 95 p.b., 2) art. 29 ust. 2 u.s.k.o.k., 3) art. 31 u.o., 4) art. 27 u.g.n., 5) art. 9 u.w.l., 6) art. 23 u.o.p.n. (art. 38 u.o.p.n. z 2021 r.).
15. Odnośnie do źródeł normatywnych hipoteki zob. komentarz do art. 65, tezy 10 i n.

III. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny

16. Księgi wieczyste są rejestrem publicznym (tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 9–10; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 3; J. Kuropatwiński, *Księgi...*,

t. I, s. 21–22; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 39; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 31; T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 19 i n.).

17. Księgi wieczyste stanowią rejestr o charakterze przedmiotowym. Ujawnia się w nich informacje dotyczące praw, których przedmiotem jest nieruchomości (por. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 10; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 691; por. także J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 19–20, 103–104 – autor ten odróżnia rejestry przedmiotowe od rejestru praw podmiotowych).
18. W Polsce księgi wieczyste funkcjonują w systemie realnym. Zgodnie z art. 24 ust. 1 dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, niezależnie od zmian po stronie właściciela (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 20–22; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 699–702; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 898; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 40; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 46–48; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 126; B. Zdziennicki, *Regulacja...*, s. 16).

„Znajduje to potwierdzenie w art. 24 ust. 1 u.k.w.h. przewidującym zasadę prowadzenia ksiąg wieczystych opartą na systemie realnym, w którym dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta, bez względu na zmiany dotyczące właściciela” (postanowienie SN z 11.04.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013/12, poz. 145).

Od powyższej zasady występują pewne wyjątki w odniesieniu do nieruchomości budynkowych. Oddzielnych ksiąg wieczystych nie prowadzi się m.in. dla budynków stanowiących odrębne przedmioty własności, gdy są one związane z prawem użytkowania wieczystego. Księgę wieczystą prowadzi się wówczas wspólnie dla gruntu, który został obciążony użytkowaniem wieczystym, oraz budynków posadowionych na tym gruncie (art. 24 ust. 1¹).

Wyjątek dotyczy też ksiąg wieczystych zakładanych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (art. 1 ust. 3; zob. tezy 108 i n.).

19. W nauce prawa postuluje się, aby księgi wieczyste były powszechne, czyli obejmowały wszystkie nieruchomości położone w Polsce (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 13; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 693–696; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 101–103). Obowiązujące instrumenty prawne [zob. np. art. 35 ust. 1 u.k.w.h., art. 92 § 4 p.not., przepisy ustawy z 7.09.2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2012 r. poz. 1460)] przyczyniają się do stopniowej realizacji tego postulatu. Przedstawiony postulat nie został dotychczas spełniony i w najbliższej przyszłości stan ten zapewne nie zostanie osiągnięty.

Nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych, obecnie stanowią jednak margines obrotu.

20. W prawie polskim nie obowiązuje ogólna norma, która nakazywałaby założenie z urzędu ksiąg wieczystych dla wszystkich istniejących nieruchomości. Zakłada się je zasadniczo na wniosek osoby uprawnionej (zob. art. 626⁸ § 1 i 10 k.p.c.).

21. Księgi wieczyste tradycyjnie były prowadzone w formie materialnej, na formularzach papierowych (por. np. W. Ślągiewicz, *Jak czytać...*, s. 20 i n.). Obecnie występuje ona jedynie marginalnie. W tej formie istnieją zasadniczo tylko tzw. księgi dawne, tj. założone przed 1.01.1947 r., dla których po tej dacie nie urządzono dalszego tomu (zob. tezę 29).
22. Współcześnie prawie wszystkie księgi wieczyste w Polsce mają postać elektroniczną (tzw. elektroniczne księgi wieczyste). W myśl art. 25¹ ust. 1 są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym. Nie mają one formy papierowej, a opierają się na zapisach elektronicznych. Prowadzi się je z wykorzystaniem centralnej bazy danych ksiąg wieczystych, którą zarządza Ministerstwo Sprawiedliwości (por. np. E. Stefańska, *Elektroniczna...*, s. 41 i n.).
- Każdą nową księgę wieczystą zakłada się obecnie jedynie w postaci elektronicznej (art. 25¹ ust. 1).
23. Księgi wieczyste, które były prowadzone w postaci materialnej, podlegały przeniesieniu do systemu teleinformatycznego (tzw. migracja). Zasady tego przeniesienia regulowały przepisy szczególne (zob. art. 3 i n. u.migr.). Pozostałością przeprowadzonych działań są komentarze do migracji widniejące obecnie w niektórych księgach wieczystych (szerzej por. J. Kornas, *Komentarz...*, s. 42 i n.). Szczegółowo proces migracji opisują m.in. A. Gryszczyńska, *Nowa...*, s. 172 i n., oraz E. Stefańska, *Elektroniczna...*, s. 13 i n.

Proces migracji materialnych ksiąg wieczystych do postaci elektronicznej zakończono w 2014 r. Obecnie mogą występować – zupełnie sporadycznie – pojedyncze przypadki ksiąg wieczystych, których nie objęto migracją (z zastrzeżeniem tezy 29 odnośnie do ksiąg dawnych)

Przykład: W wydziale wieczystoksięgowym sądu rejonowego podczas remontu odkryto materialną księgę wieczystą, którą pominięto w procesie migracji. Należy o tym powiadomić prezesa sądu rejonowego, który z urzędu powinien wydać zarządzenie o przeniesieniu treści tej księgi wieczystej do systemu teleinformatycznego (zob. art. 19 u.migr.). Na podstawie wydanego zarządzenia referendarz (sędzia), który orzeka w wydziale wieczystoksięgowym, ma obowiązek z urzędu dokonać migracji księgi do postaci elektronicznej.

Z orzecnictwa zob. wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 809/17, LEX nr 2630608.

24. Księgi wieczyste są jawne (art. 2 zd. 1). Każdy może uzyskać dostęp do treści takiej księgi – zasada jawności formalnej (zob. komentarz do art. 2, tezy 5 i n.).
25. W odniesieniu do ksiąg wieczystych obowiązuje zasada jawności materialnej (art. 2 zd. 2). Nie można zasłaniać się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (zob. komentarz do art. 2, tezy 29 i n.).
26. Od księgi wieczystej należy odróżnić akta wieczystoksięgowe. Stanowią one zbiór pomocniczych dokumentów, do którego składa się dokumenty stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej albo inne dokumenty dotyczące tej księgi (art. 28).

Akta wieczystoksięgowe prowadzi się w formie materialnej. W przyszłości należy ocze-kiwać – przynajmniej częściowej – digitalizacji tego zbioru, zwłaszcza gdyby wprowadzono formę elektroniczną aktu notarialnego i jego wypisów.

W przypadku gdy w treści wpisu w księdze wieczystej zamieszczono odesłanie do oznaczonej części dokumentu złożonego do akt wieczystoksięgowych, część tę uznaje się za objętą treścią wpisu (§ 10 ust. 3 rozp. wyk.).

27. W sytuacjach nadzwyczajnych księgę wieczystą może zastąpić jej uwierzytelniona kopia, którą sporządzono na zasadach określonych w art. 58¹–58². Dotyczy to materialnych ksiąg wieczystych: dawnych albo wyjątkowo dotychczas niezmigrowanych (zob. art. 9 ust. 1 nowelizacji z 15.01.2015 r.).
28. Księgi wieczyste mogą zostać zamknięte w przypadkach określonych w przepisach prawa (zob. § 129 ust. 1 rozp. inf., § 17 ust. 1 rozp. wyk.). Nie dokonuje się wtedy w nich dalszych wpisów ani adnotacji. Księgi takie nie mogą być jednak zniszczone, mają bowiem – jak sama nazwa wskazuje – charakter „wieczysty” (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 65–67; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 33–35; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 75–77; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 79–81).

Po zamknięciu danej księgi wieczystej przestają zasadniczo obowiązywać skutki prawne związane z wpisami w tej księdze (np. domniemania wynikające z art. 3). Księgi zamknięte nadal podlegają zasadzie jawności formalnej (art. 2 zd. 1 u.k.w.h.) i zachowują moc prawną dokumentów urzędowych zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. (zob. art. 10 u.u.m.p.).

Materialna księga wieczysta – po zmigrowaniu do postaci elektronicznej – staje się częścią akt wieczystoksięgowych (zob. art. 15 ust. 1 u.migr.). Traci wtedy status księgi wieczystej i powinna być traktowana jako dokument urzędowy (zob. wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 809/17, LEX nr 2630608; wyrok SN z 10.12.2019 r., IV CSK 420/18, LEX nr 2772593).

29. Księgi dawne oznaczają księgi wieczyste (hipoteczne, gruntowe) założone przed 1.01.1947 r. (zob. § 2 pkt 3 rozp. inf.). W księgach tych zasadniczo nie dokonuje się już wpisów ani adnotacji. Gdy został złożony wniosek o wpis w księdze dawnej, dla nieruchomości zakłada się nową księgę wieczystą w systemie teleinformatycznym.

Księgi dawne – co do zasady – nie podlegają migracji do postaci elektronicznej (art. 9 ust. 1 u.migr.). Wyjątek dotyczy ksiąg, dla których po 31.12.1946 r. urządzono dalszy tom (zob. art. 9 ust. 3 u.migr.).

Spora część ksiąg dawnych utraciła moc prawną na podstawie przepisów szczególnych [zob. np. przepisy ustawy z 17.02.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 11, poz. 67 ze zm.); przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141 ze zm.)].

Z literatury por. np. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 36–39; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 51–54; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 39–40; A. Przysiężniak, *Przenoszenie...*, s. 174 i n.; P. Siciński, *Księgi...*, s. 487 i n.; A.J. Szereda, *Dopuszczalność...*, s. 613 i n.

Z orzecznictwa zob. np. postanowienie SO w Poznaniu z 29.06.2021 r., XV Ca 113/21, LEX nr 3304374.

30. Możliwa jest sytuacja, w której księga wieczysta zaginęła lub została zniszczona (zwłaszcza odnośnie do księgi wieczystej materialnej). Chodzi o przypadki, gdy zaginęły lub zostały zniszczone części księgi wieczystej przeznaczone na wpisy, chyba że z zachowanych dokumentów wynika, że w takiej części nie dokonano żadnych wpisów (tak trafnie – w nawiązaniu do dawniejszych przepisów – J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 148–149; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 81). W takich przypadkach konieczne jest założenie dla danej nieruchomości nowej, odrębnej księgi wieczystej (zob. § 108–109 rozp. inf.).
31. W odniesieniu do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się we właściwych sądach rejonowych – do czasu założenia ksiąg – zbiory dokumentów (art. 123 ust. 1).

Zbiory te stanowią surogat księgi wieczystej (por. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 12–13; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 29–31; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 54–55; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 32). Są one przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych, jak również odnoszących się do ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy przepis szczególny na to zezwala (np. art. 95 ust. 3 p.b.). Obecnie zbiory takie występują marginalnie, a ich liczba stopniowo się zmniejsza.

Do ustroju zbioru dokumentów oraz do postępowania o złożenie dokumentów do zbioru stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2 działu I komentowanej ustawy dotyczące ksiąg wieczystych. W myśl art. 123 ust. 3 złożenie dokumentów do zbioru – na podstawie postanowienia sądu rejonowego – ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem skutków przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9).

Od 1.01.1983 r. nie zakłada się już nowych zbiorów dokumentów, lecz nadal prowadzi się zbiory powstałe wcześniej. Złożenie kolejnych dokumentów jest dopuszczalne jedynie w odniesieniu do zbiorów powstałych przed 1.01.1983 r. Jeżeli do zbioru ma być złożony dokument dotyczący prawa własności albo brak jest zbioru, zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu do zbioru traktuje się jak zgłoszenie wniosku o założenie księgi wieczystej (art. 124 ust. 2).

Zob. także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz.U. poz. 1397).

32. Księgi wieczyste należy odróżnić od katastru nieruchomości, czyli ewidencji gruntów i budynków (zob. art. 53a p.g.k.). Oba rejestry należą do kategorii rejestrów publicznych o charakterze przedmiotowym, ale są prowadzone przez odmienne organy, wypełniają rozbieżne funkcje oraz podlegają odrębnym regulacjom prawnym (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 10–12).

Kataster nieruchomości jest prowadzony przez starostę na podstawie art. 20 i n. p.g.k. Prowadzi się go na potrzeby m.in. planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych (zob. także komentarz do art. 26, tezy 7 i n.).

33. Informacje, które zamieszczono w katastrze nieruchomości, stanowią – co do zasady – podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (art. 26 ust. 1). Wprowadzono mechanizmy prawne, które zmierzają do zapewnienia zgodności danych w obu rejestrach (zob. art. 27).
34. Wpisy w katastrze nieruchomości zasadniczo nie mają znaczenia cywilnoprawnego w odniesieniu do stanu prawnego nieruchomości (tak np. J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 46). Wpisy te nie podlegają zasadzie jawności materialnej ani domniemaniom prawnym co do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (zob. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 10; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 691–692; J. Kuropatwiński, *W kwestii...*, s. 93 i n.).
35. Księgi wieczyste stanowią całkowicie odrębny rejestr w stosunku do ewidencji podatkowej nieruchomości. Ewidencję tę prowadzi się na potrzeby wymiaru i poboru podatku od nieruchomości oraz podatku rolnego i podatku leśnego – zob. art. 7a ust. 1 ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm.). Rejestry te nie są ze sobą powiązane.
36. Rejestry nieruchomości przybierają różną postać w poszczególnych państwach (por. zwłaszcza P. Blajer, *Rejestry...*, s. 19 i n.). Na obecny kształt regulacji ksiąg wieczystych w Polsce miały wpływ przede wszystkim rozwiązania niemieckie oraz austriackie, lecz – co należy podkreślić – księgi te cechują się znaczną odmiennością w porównaniu do swoich zagranicznych odpowiedników. W związku z tym na potrzeby wykładni operatywnej przepisów o księgach wieczystych – w mojej ocenie – znikome znaczenie ma metoda prawnoporównawcza.

IV. Funkcje ksiąg wieczystych

37. W myśl art. 1 ust. 1 księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. W oparciu o ten przepis i inne relewantne normy w nauce prawa cywilnego rekonstruuje się funkcje, jakie pełnią księgi wieczyste w polskim systemie prawnym.

Z piśmiennictwa por. np. M. Deneka, *Księgi...*, s. 23–26; E. Gniewek, *Księgi...*, s. 9; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 690–691; I. Heropolitańska

[w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 6; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 26–27; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 40–42; J. Skąpski, *Funkcja...*, s. 117 i n.; A. Wudarski, *Funkcje...*, s. 9 i n. Ogólnie na temat funkcji rejestrów publicznych por. T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 33 i n.

38. Podstawową rolę odgrywa funkcja ewidencyjna. W zakresie, który wyznaczono w przepisach prawa, w księgach wieczystych ewidencjonuje się (*verba legis*: „ustala”) informacje dotyczące stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1; zob. tezy 46 i n.).
39. Z funkcją ewidencyjną skorelowana jest funkcja informacyjna. Księgi wieczyste służą ujawnieniu uczestnikom obrotu informacji dotyczących stanu prawnego nieruchomości (zasada jawności formalnej; art. 2 zd. 1).
40. Księgi wieczyste pełnią ważną funkcję dowodową. Służą wykazaniu stanu prawnego nieruchomości. Funkcję tę wspierają domniemania związane z wpisami w księgach wieczystych, które wynikają z art. 3.
41. Istotną rolę odgrywa funkcja ochronna. Celem ksiąg wieczystych jest zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Dlatego wprowadzono zasadę, zgodnie z którą nie można zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (zasada jawności materialnej; art. 2 zd. 2). Umożliwiono również osobom, które działają w zaufaniu do treści księgi wieczystej, nabycie – z pewnymi ograniczeniami – prawa rzeczowego od podmiotu nieuprawnionego (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych; art. 5–9).

Wierzycielom zapewnia się ochronę w postaci możliwości uzyskania w księdze wieczystej wpisu – skutecznej *erga omnes* – hipoteki na nieruchomości w celu zabezpieczenia wierzytelności kredytowych lub wierzytelności z innych tytułów prawnych. Hipotekę taką można uzyskać również w sposób przymusowy (art. 109 ust. 1, art. 110).
42. Z funkcją ochronną pozostaje w związku funkcja ostrzegawcza. Księgi wieczyste mają dostarczyć uczestnikom obrotu informacji, które zasygnalizują czynniki ryzyka natury prawnej odnośnie do danej nieruchomości. W szczególności dotyczy to informacji o obciążeniach i ograniczeniach obejmujących nieruchomość. Funkcję ostrzegawczą pełnią również wzmianki zamieszczone w księgach wieczystych (zob. komentarz do art. 8, tezy 14 i n.).
43. W odniesieniu do wpisów o charakterze konstytutywnym można uznać, że księgi wieczyste pełnią – w sposób instrumentalny – funkcję prawotwórczą. Wpisy takie umożliwiają powstanie, zmianę lub wygaśnięcie określonych uprawnień. Funkcja ta nie ma znaczenia pierwszoplanowego ze względu na ogólną zasadę deklaratoryjności wpisu w prawie polskim (zob. tezy 79–85).
44. Ograniczoną rolę odgrywa funkcja kontrolna, którą wypełniają sądy prowadzące księgi wieczyste. Sądy te – w granicach swojej kognicji (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) – kontrolują zgodność z ustawą czynności prawnych, które leżą u podłoża wnioskowanego wpisu i mają wpływ na stan prawny nieruchomości. Funkcja kontrolna przejawia znaczenie przede wszystkim w przypadku wpisów konstytutywnych.

45. W piśmiennictwie wyróżnia się także inne funkcje rejestrów publicznych, np. funkcję fiskalną (por. T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 33 i n.). Wydaje się jednak, że funkcje te nie odnoszą się do ksiąg wieczystych albo w tym kontekście nie mają istotnego znaczenia.

V. Stan prawny nieruchomości

46. Wymienione wyżej funkcje, a zwłaszcza funkcję ewidencyjną oraz informacyjną (tezy 37 i n.), realizuje się przez ustalenie stanu prawnego nieruchomości i ujawnienie go w księdze wieczystej.

Z piśmiennictwa por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 52–55; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 105–106; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 47–49; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 76–79.

47. Stan prawny nieruchomości obejmuje wszystkie prawa rzeczowe, których przedmiotem jest określona nieruchomość:

- 1) własność,
- 2) użytkowanie wieczyste,
- 3) ograniczone prawa rzeczowe: użytkowanie, służebność (gruntowa, osobista, prześytu), hipoteka oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

48. Prawa te mogą tworzyć stan prawny nieruchomości również wtedy, gdy jeszcze – w sposób deklaratoryjny – nie ujawniono ich w księdze wieczystej. Nie dotyczy to przypadków, gdy wpis ma charakter konstytutywny. Przed dokonaniem wpisu konstytutywnego prawo nie istnieje (zob. tezę 81).

Przykład 1: Pewna osoba nabyła przez zasiedzenie służebność gruntową odnośnie do określonej nieruchomości (art. 292 k.c.). Służebności tej – w sposób deklaratoryjny – nie ujawniono w księdze wieczystej. Współtworzy ona jednak stan prawny obciążonej nieruchomości.

Przykład 2: Ustanowiono hipotekę umowną na nieruchomości. Hipoteka ta powstanie po wpisie w księdze wieczystej (art. 67), z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wpis (art. 29). Dopóki takiego wpisu nie dokonano, dopóty hipoteka nie stanowi składnika stanu prawnego obciążonej nieruchomości.

49. Omawiane pojęcie odnosi się do wszystkich istotnych cech prawa rzeczowego dotyczącego danej nieruchomości (przedmiotowych i podmiotowych), jeśli cechy te – zgodnie z właściwymi przepisami proceduralnymi i wykonawczymi – podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Przykład: Odnośnie do hipoteki stan prawny nieruchomości obejmuje ustalenie m.in. sumy i waluty tej hipoteki, osoby wierzyciela hipotecznego, oznaczenia zabezpieczonej wierzytelności, przedmiotu hipoteki.

50. Na potrzeby ustalenia stanu prawnego nieruchomości istotne znaczenie ma aspekt podmiotowy, czyli kwestia, komu przysługuje określone prawo rzeczowe.

Przykład: Okoliczność, że oznaczona osoba fizyczna jest właścicielem nieruchomości, stanowi element jej stanu prawnego.

51. Omawiane pojęcie dotyczy także określenia (ustalenia tożsamości) przedmiotu prawa rzeczowego, czyli zindywidualizowanego składnika majątkowego objętego takim prawem (np. numer ewidencyjny działki gruntu).

Przykład: Księgę wieczystą prowadzi się dla lokalu mieszkalnego o powierzchni 56 m² położonego na parterze określonego budynku. Lokal ten jest przedmiotem prawa własności i informacja o tożsamości tego przedmiotu tworzy stan prawny nieruchomości.

Stan prawny nie obejmuje natomiast właściwości danej nieruchomości (obszaru, położenia, sposobu wykorzystania, wzniesienia na gruncie budynków lub innych urządzeń itp.). Właściwości te, gdy ujawnione są w księdze wieczystej, zasadniczo opierają się – zgodnie z art. 26 ust. 1 – na informacjach uzyskanych z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków).

Przykłady: Do stanu prawnego nieruchomości lokalowej nie zaliczają się kwestie związane m.in. z powierzchnią lokalu, położeniem jego ścian zewnętrznych, podziałem na izby, przeznaczeniem (mieszkalne czy użytkowe). Stan prawny obejmuje jednak informację o tym, że z lokalem związane są oznaczone pomieszczenia przynależne (komórka, piwnica itp.).

52. W drodze wyjątku stan prawny nieruchomości tworzą prawa osobiste i roszczenia, które wpisano do księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lub bezpodstawnie je wykreślono. Dotyczy to jedynie uprawnień ujawnianych na podstawie szczególnego przepisu ustawy (art. 16 ust. 1).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano umowne prawo pierwokupu (art. 16 ust. 2 pkt 1). Prawo to współtworzy stan prawny nieruchomości.

Omawiane pojęcie nie obejmuje natomiast praw osobistych i roszczeń odnoszących się do nieruchomości, gdy w ogóle nie ujawniono ich w księdze wieczystej.

Przykład: Zawarto umowę sprzedaży nieruchomości, która wywołała skutki wyłącznie zobowiązujące. Kupującemu przysługuje roszczenie wobec sprzedawcy (właściciela) o przeniesienie własności nieruchomości. Roszczenia tego nie ujawniono w księdze wieczystej. Nie tworzy ono stanu prawnego nieruchomości.

„[...] analiza art. 10 ust. 1 u.k.w.h., zwłaszcza zawarty w nim zwrot dotyczący możliwości żądania usunięcia niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej przez osobę której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, prowadzi do wniosku, że chodzi o prawo obrazujące stan prawny nieruchomości w szerokim tego słowa znaczeniu, a więc także roszczenia przewidziane w art. 16 u.k.w.h.” (uzasadnienie uchwały SN (7) z 15.03.2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10, poz. 160).

53. Stan prawny nieruchomości to także ograniczenia, które – zgodnie z przepisami, orzeczeniami sądów, organów administracji publicznej lub innych organów państwowych – dotyczą danej nieruchomości.

Przykład: zakaz zbywania lub obciążania nieruchomości na podstawie postanowienia prokuratora (art. 292 k.p.k.).

54. Stan prawny nie odnosi się do posiadania nieruchomości przez określoną osobę (posiadania samoistnego i zależnego). Posiadanie jest stanem faktycznym (zob. art. 336 k.c.). Nie wpisuje się informacji o nim do księgi wieczystej (zob. postanowienie SN z 16.12.1971 r., III CRN 382/71, LEX nr 7037).
55. Stan prawny nieruchomości ujawnia się w księdze wieczystej w drodze wpisów (zob. tezy 71 i n.). Treść wpisów – zgodnie z przepisami rozporządzeń wykonawczych oraz przepisami szczególnymi (np. art. 31 ust. 2 u.o.) – zawiera informacje o cechach (przedmiotowych i podmiotowych) praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń oraz ograniczeń odnośnie do tej nieruchomości.

W tym znaczeniu stanu prawnego nieruchomości nie obrazują ostrzeżenia ani adnotacje o charakterze technicznym (np. wzmianki), jakie zamieszczono w księdze wieczystej.

Przykład: W księdze wieczystej zamieszczono wzmiankę o wniosku dotyczącym wpisu hipoteki. Wzmianka ta nie tworzy stanu prawnego nieruchomości ani nie przekazuje informacji o tym stanie.

56. Stan prawny nieruchomości, który jest ujawniony w księdze wieczystej, może różnić się od stanu rzeczywistego. Korekty niezgodności dokonuje się w trybie art. 31 ust. 2 lub w drodze powództwa o uzgodnienie na podstawie art. 10 ust. 1 (zob. komentarz do art. 31, tezy 53 i n.).
57. W księdze wieczystej zasadniczo ujawnia się jedynie aktualny stan prawny nieruchomości (podobnie J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 47). Wynika to z funkcjonalnej wykładni art. 1 ust. 1 (zob. tezy 37 i n.). Funkcją księgi wieczystej nie jest obrazowanie historycznego lub przyszłego przebiegu i kształtu stosunków materialnoprawnych dotyczących nieruchomości, lecz ustalenie stanu obecnego (zob. np. art. 34 zd. 2).
58. W związku z tym w księdze wieczystej nie dokonuje się wpisów dotyczących praw ani ograniczeń, które wygasły. Gdy takie wpisy są nadal ujawnione w księdze wieczystej, powinny zostać wykreślone (zasadniczo na wniosek – zob. art. 626⁸ § 1 k.p.c.).

Przykład: Hipoteka wygasła i – na wniosek właściciela – została wykreślona z księgi wieczystej. Niedopuszczalne jest następnie wpisanie uprawnienia właściciela do rozporządzania opróżnionym miejscem po usuniętej hipotece, ponieważ uprawnienie to wygasło z chwilą wykreślenia jej z księgi wieczystej (zob. art. 101⁴ ust. 1).

Z podobnych względów w księdze wieczystej nie ujawnia się – w charakterze uprawnionych – osób fizycznych, które zmarły, oraz jednostek organizacyjnych, które utraciły podmiotowość prawną.

Przykład: Niedopuszczalne jest wpisanie w dziale II księgi wieczystej – jako właściciela lub współwłaściciela – osoby, która już nie żyje.

59. Do księgi wieczystej – co do zasady – nie wpisuje się praw przyszłych, w szczególności z czynności prawnych dokonanych pod warunkiem zawieszającym lub z zastrzeżeniem terminu początkowego, gdy taki warunek się jeszcze nie spełnił albo termin nie nadszedł (odmiennie B. Swaczyna, *Warunkowe...*, s. 242 i n.).

Przykład: Właściciel nieruchomości ustanowił służebność gruntową pod określonym warunkiem zawieszającym. Do czasu ziszczenia się zastrzeżonego warunku nie można ujawnić służebności w księdze wieczystej, ponieważ prawo to jeszcze nie istnieje.

Wpisanie takich praw jest możliwe tylko wtedy, gdy przepis szczególny wyraźnie do tego upoważnia (zob. art. 16 ust. 2 pkt 2 *in fine*).

Przykład: Właściciel zawarł umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że kupujący uzyska określoną zgodę organu administracji publicznej. W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości można wpisać przyszłe roszczenie kupującego o przeniesienie jej własności na podstawie zawartej umowy sprzedaży.

60. Nie ma natomiast przeszkód, aby w księdze wieczystej ujawnić prawa ustanowione pod warunkiem rozwiązującym albo z zastrzeżeniem terminu końcowego, jeżeli prawa te jeszcze istnieją.

Przykład: Ustanowiono użytkowanie pod warunkiem rozwiązującym. Możliwe jest wpisanie tego prawa w księdze wieczystej, o ile z dokumentów przedłożonych sądowi wieczystoksięgowemu nie wynika, że zastrzeżony warunek już się ziścił (art. 626⁹ w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c.).

VI. Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych

61. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości (art. 1 ust. 2). Nieruchomości te powinny zostać odpowiednio wyodrębnione (zob. tezy 89 i n.).
62. Obecnie, jak się wydaje, w prawie polskim nie obowiązują przepisy, które wykluczają założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gruntowej.

Do 1.01.2016 r. obowiązywał taki wyjątek odnośnie do nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową (zob. art. 11 u.z.w.g.).

63. W prawie polskim występują pewne ograniczenia co do zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości budynkowych oraz lokalowych (np. w przypadku gdy własność budynku jest związana z prawem użytkowania wieczystego; zob. tezę 102).
64. Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą (art. 24 ust. 1). Stosuje się tzw. zasadę indywidualizacji, określaną także jako zasada szczegółowości („jedna nieruchomość – jedna księga wieczysta”).
65. W drodze wyjątku możliwe jest założenie księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1 ust. 3 w zw. z art. 24¹ ust. 1). Założenie tej księgi ma charakter fakultatywny (zob. tezy 108 i n.).

Księgi wieczystej nie można założyć dla innego prawa (arg. *a contrario* z art. 1 ust. 2–3). W tym kontekście art. 1 należy uznać za przepis bezwzględnie obowiązujący.

66. W prawie polskim obowiązują szczególne przepisy dotyczące założenia księgi wieczystej (szerzej zob. komentarz do art. 24, tezy 14 i n.).

67. Prowadzenie ksiąg wieczystych powierzono sądom. Księgi wieczyste prowadzą sądy rejonowe (art. 23 zd. 1).

W rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 25.09.2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. z 2021 r. poz. 1375) określono sądy rejonowe właściwe do prowadzenia ksiąg wieczystych oraz zasięg terytorialny ich właściwości.

68. Czynności sądu w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi (art. 23 zd. 2).
69. W sprawach technicznych sądy wspomaga Ministerstwo Sprawiedliwości, które zarządza centralną bazą danych ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (art. 36³ ust. 1).
70. Informacji z powyższej bazy danych udziela Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych działająca w ramach Ministerstwa Sprawiedliwości. Jednostka ta ma ekspozytury przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (art. 36⁴ ust. 1). Informacji udziela się na zasadach określonych w art. 36⁴.

VII. Wpis w księdze wieczystej

71. Wpis jest czynnością konwencjonalną dokonywaną w postępowaniu wieczystoksięgowym, której materialnym przejawem (substratem) jest złożenie określonej wypowiedzi językowej przez upoważnioną osobę działającą w charakterze sądu (sędziego, asesora, referendarza sądowego).

W przypadku księgi wieczystej prowadzonej w systemie teleinformatycznym wypowiedź językowa jest składana przy użyciu elektronicznych nośników informacji. Czynność konwencjonalną uznaje się za dokonaną z chwilą zapisania wypowiedzi w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 626⁸ § 8 k.p.c.).

Jeżeli księgę wieczystą prowadzi się w postaci materialnej, wspomniana wypowiedź musi zostać zamieszczona pisemnie w księdze wieczystej.

72. W postępowaniu wieczystoksięgowym wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem (art. 626⁸ § 6 zd. 1 k.p.c.).

Pewne wątpliwości budzi, czy orzeczenie to przybiera postać szczególnego rodzaju postanowienia, czy jest to odrębna forma rozstrzygnięcia w postępowaniu cywilnym (obok wyroków, nakazów zapłaty, postanowień itd.). W mojej ocenie bardziej przekonująca jest koncepcja, która uznaje wpis za szczególnego rodzaju postanowienie, ponieważ nie prowadzi ona do mnożenia bytów ponad potrzebę.

73. Wpisem jest również zmiana i wykreślenie uprzednio dokonanego wpisu (zob. art. 626⁸ § 7 k.p.c.).
74. Dokonanie wpisu w księdze wieczystej jest dopuszczalne tylko w przypadkach przewidzianych w przepisach prawa (art. 7 Konstytucji RP). Jeżeli przepisy nie dopuszczają danego wpisu, wniosek o jego dokonanie powinien zostać oddalony (art. 626⁹ k.p.c.).

Przykład: Wpłynął wniosek o wpis w księdze wieczystej prawa z umowy użyczenia (art. 710 k.c.). Przepisy nie przewidują ujawnienia takiego prawa w księdze wieczystej (zob. art. 16). Wniosek należy zatem oddalić.

75. Wpisu dokonuje się – co do zasady – na wniosek złożony przez osobę legitymowaną (art. 626⁸ § 1 w zw. z art. 626² § 5 k.p.c.). W drodze wyjątku wpis można dokonać z urzędu, gdy przewiduje to szczególny przepis prawa.

Przykład: Sąd wieczystoksięgowy z urzędu dokonuje wpisu ostrzeżenia, jeżeli dostrzeże niezgodność stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 626¹³ § 1 k.p.c.).

76. Księga wieczysta jest rejestrem publicznym opartym na zasadzie intabulacji (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 55; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 705). Oznacza to, że sąd dokonuje wpisu przez wyabstrahowanie istotnej treści z przedłożonych mu dokumentów, które stanowią podstawę wpisu, i ujawnienie tej treści w księdze wieczystej.

Przykład: W formie aktu notarialnego ustanowiono hipotekę umowną. Do sądu wpłynął wniosek o wpis tej hipoteki w księdze wieczystej. Do wniosku załączono wypis aktu notarialnego. Na podstawie tego dokumentu sąd ustala istotne elementy hipoteki (suma, oznaczenie wierzyciela, oznaczenie zabezpieczonych wierzytelności itp.) i ujawnia je w treści wpisu zamieszczonego w księdze wieczystej.

Przedmiot wpisu pośrednio określają przede wszystkim przepisy wykonawcze (rozp. inf., rozp. wyk.), które normują szczegółowo strukturę księgi wieczystej i elementy informacji podlegające ujawnieniu w tej księdze. Niekiedy wymaganą treść wpisu wyznaczają także przepisy szczególne (zob. np. art. 31 ust. 2 u.o.).

77. Postępowanie w sprawie wpisu do księgi wieczystej regulują art. 626¹ i n. k.p.c.
78. Zgodnie z art. 29 wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu, a w przypadku wszczęcia postępowania z urzędu – od chwili wszczęcia tego postępowania.
79. Wpis w księdze wieczystej może mieć charakter deklaratoryjny albo konstytutywny.

„Istnieje [...] różnica między wpisem deklaratoryjnym do księgi wieczystej a wpisem mającym charakter konstytutywny. Do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratoryjny, nie jest potrzebny wpis do księgi wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do powstania prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej” (wyrok SN z 4.03.2011 r., I CSK 340/10, LEX nr 785271).

80. W prawie polskim wpis do księgi wieczystej – co do zasady – ma charakter deklaratoryjny (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 58; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 742; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 43). Odzwierciedla on uprzednio powstały stan stosunków materialnoprawnych. Sam wpis nie prowadzi do nabycia (zmiany, wygaśnięcia) prawa podmiotowego.

Przykład: Zawarto umowę sprzedaży określonej nieruchomości. W chwili zawarcia tej umowy własność nieruchomości przeszła z majątku sprzedawcy do majątku kupującego (art. 155 § 1 k.c.). Wpis – w sposób deklaratoryjny – ujawnia ten skutek w księdze wieczystej.

81. W drodze wyjątku wpis w księdze wieczystej może mieć charakter konstytutywny, gdy przewiduje to przepis szczególny. Dokonanie wpisu jest zdarzeniem, które współtworzy, zmienia lub niweczy określone prawo podmiotowe, czyli kreuje nowy stan stosunków materialnoprawnych.

Przykłady: 1) ustanowienie użytkowania wieczystego (art. 27 zd. 2 u.g.n.), 2) przeniesienie użytkowania wieczystego (art. 27 zd. 2 u.g.n.), 3) powstanie hipoteki (art. 67 u.k.w.h.), z wyjątkiem hipoteki ustawowej, 4) zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 248 § 1 k.c.), 5) przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 245¹ k.c.), 6) zmiana pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych ujawnionych w księdze wieczystej (art. 250 § 2 k.c.), 7) zastrzeżenie pierwszeństwa dla ograniczonego prawa rzeczowego (art. 13 ust. 3 u.k.w.h.), 8) podział hipoteki przez wierzyciela (art. 68¹ ust. 3 u.k.w.h.), 9) przelew wierzytelności zabezpieczonej hipoteką (art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.), 10) powstanie prawa pierwokupu na rzecz gminy (art. 109 ust. 1 pkt 3–4 w zw. z art. 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n.), 11) zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego w księdze wieczystej (art. 246 § 2 k.c.).

Przepisy, które wprowadzają wymaganie wpisu konstytutywnego, przybierają różną postać językową.

Przykłady: 1) „potrzebny jest także wpis” (art. 250 § 2 zd. 2 k.c.), 2) „niezbędny jest wpis” (art. 13 ust. 3, art. 67, art. 79 ust. 1 zd. 2 u.k.w.h.), 3) „wymaga wpisu” (art. 27 zd. 2 u.g.n.).

82. W polskiej nauce prawa cywilnego wspólnie na ogół przyjmuje się, że w przypadku gdy przepisy przewidują – obok złożenia oświadczenia woli – konieczność dokonania wpisu konstytutywnego w księdze wieczystej do wywołania skutków prawnych, to wpis ten, wraz z oświadczeniem woli, stanowi element czynności prawnej (por. np. Z. Radwański, K. Mularski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2, s. 58).

Przykład: W odniesieniu do hipoteki umownej na nieruchomości elementami umowy są: oświadczenia woli właściciela nieruchomości i wierzyciela (administratora) w sprawie ustanowienia hipoteki (art. 245 § 1 w zw. z art. 155 § 1 k.c.) oraz jej wpis w księdze wieczystej (art. 67 u.k.w.h.).

Odmienne – moim zdaniem nieprzekonujące – stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z 11.04.2019 r., III CZP 100/18, OSNC 2019/12, poz. 119: „Konstytutywny wpis prawa użytkowania wieczystego do księgi wieczystej nie stanowi elementu czynności prawnej, którą jest umowa ustanowienia albo przeniesienia tego prawa rzeczowego” (podobny pogląd wyraził Ł. Węgrzynowski, *Konstytutywny...*, s. 22 i n.; por. także B. Jelonek-Jarco, *O ograniczonej...*, s. 131 i n.; J. Zawadzka, *Wpis...*, s. 1058 i n.).

83. W prawie polskim nie obowiązuje zasada, że w przypadku gdy wpis danego prawa w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, to jego wykreślenie również jest konstytutywne (odmiennie, błędnie uchwała SN z 13.01.2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011/9, poz. 96; wyrok SN z 22.02.2018 r., I CSK 391/17, LEX nr 2486152; wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18, LEX nr 2779508).

Przykład 1: W księdze wieczystej ujawniono hipotekę przymusową. Wpis ten ma charakter konstytutywny (art. 67). Doszło do pełnej spłaty wierzytelności zabezpieczonych hipoteką i nie mogą powstać inne wierzytelności objęte zabezpieczeniem. Hipoteka *ex lege* wygasła (art. 94). Jej wykreślenie z księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

Przykład 2: Na podstawie umowy ustanowiono użytkowanie wieczyste i ujawniono je w księdze wieczystej. Wpis ma charakter konstytutywny (art. 27 zd. 2 u.g.n.). Upłynął termin, na jaki ustanowiono użytkowanie wieczyste. W konsekwencji prawo to wygasło. Jego wykreślenie z księgi wieczystej następuje w sposób deklaratoryjny (zob. wyrok SN z 12.04.2019 r., I CSK 172/18, LEX nr 2647537).

Wykreślenie prawa z księgi wieczystej ma charakter konstytutywny jedynie wtedy, gdy przewiduje to przepis szczególny (tak np. wyrok SN z 10.09.2020 r., I CSK 680/18, LEX nr 3080414).

Przykład: W księdze wieczystej ujawniono użytkowanie. Użytkownik złożył oświadczenie o zrzeczeniu się tego prawa. Użytkowanie jednak wygaśnie dopiero po wykreśleniu z księgi wieczystej (art. 246 § 2 k.c.). W tym przypadku wykreślenie ma charakter konstytutywny.

84. Należy zaznaczyć, że w polskim prawie cywilnym samo wpisanie określonego prawa do księgi wieczystej – w sposób abstrakcyjny – nie kreuje tego prawa (z zastrzeżeniem art. 109 ust. 1 pkt 3–4 w zw. z art. 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n.). Do jego powstania konieczne jest spełnienie innych przesłanek określonych w ustawie (np. zawarcie umowy, uzyskanie zgody osoby po trzeciej).

Przykład 1: W księdze wieczystej wpisano hipotekę umowną. Jednakże w rzeczywistości nie zawarto żadnej umowy w sprawie ustanowienia tej hipoteki. Hipoteka nie istnieje, mimo że została ujawniona w księdze wieczystej. Wpis w księdze wieczystej nie zmienia tego stanu rzeczy.

Przykład 2: W drodze umowy ustanowiono służebność gruntową i wpisano ją w księdze wieczystej. Umowa jest nieważna ze względu na wadliwą reprezentację stron. Służebność nie istnieje, chociaż pozostaje ujawniona w księdze wieczystej.

Powyższe uwagi dotyczą odpowiednio zmiany i wykreślenia prawa podmiotowego z księgi wieczystej.

Przykład: Z księgi wieczystej bez podstawy prawnej wykreślono istniejącą hipotekę umowną. W wyniku wykreślenia hipoteka *per se* nie wygasa. Istnieje nadal, a wygaśnie – zgodnie z art. 95 – dopiero po upływie 10 lat od wykreślenia.

85. Jeżeli przepisy nie normują jasno, że do wystąpienia określonego skutku prawnego wymagany jest wpis w księdze wieczystej, należy – co do zasady – przyjmować, że wpis ma znaczenie deklaratoryjne.

Przykład: W drodze umowy nieruchomości obciążono użytkowaniem (art. 252 k.c.). Przepisy nie przewidują wymagania, zgodnie z którym użytkowanie powstaje po dokonaniu wpisu w księdze wieczystej. Powinno się zatem uznać, że wpis użytkowania do księgi wieczystej ma charakter deklaratoryjny.

86. Wpis do księgi wieczystej może również powodować szczególnego rodzaju skutki materialnoprawne. W nauce prawa cywilnego zazwyczaj skutków tych nie wiąże się z pojęciem wpisu konstytutywnego.

Gdy w księdze wieczystej ujawniono – zgodnie z art. 16 ust. 1 – prawo osobiste lub roszczenie, w wyniku wpisu uzyskuje ono rozszerzoną skuteczność (z pewnymi wyjątkami określonymi w art. 17). Uprawnienia takie mogą być wpisane jedynie w przypadkach określonych w przepisach prawa (zob. komentarz do art. 16, tezy 30 i n.).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości (art. 16 ust. 2 pkt 2). W rezultacie wpisu roszczenie to uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17). W szczególności roszczenie jest skuteczne wobec osoby, która – po wpisie roszczenia – nabyła własność nieruchomości na podstawie czynności prawnej.

Innym przykładem może być ujawnienie w księdze wieczystej, że z góry zapłacono czynsz najmu (dzierżawy) lub dokonano rozporządzenia roszczeniami dotyczącymi tego czynszu (art. 88 ust. 2).

Przykład: Gdy w księdze wieczystej ujawniono, że najemca (dzierżawca) zapłacił czynsz z góry, to – w razie zajęcia nieruchomości – zapłata ta jest w pełni skuteczna względem wierzyciela, któremu przysługuje hipoteka na zajętej nieruchomości.

87. Od wpisu należy odróżniać wzmianki i innego rodzaju adnotacje o charakterze technicznym określone w § 2 pkt 4 rozp. inf. (zob. komentarz do art. 8, tezy 14 i n.).

Przykład: Dokonano wpisu w księdze wieczystej w wyniku pozytywnego rozpatrzenia wniosku. Uczestnik postępowania złożył apelację od wpisu. Rozpoznawszy apelację, sąd II instancji oddalił wniosek. W wykonaniu tego orzeczenia sąd wieczystoksięgowy wykreślił wpis z księgi wieczystej. Wykreślenie jest czynnością techniczną i nie stanowi odrębnego wpisu. Czynność taka nie podlega zaskarżeniu (zob. np. postanowienie SN z 24.04.2013 r., IV CZ 34/13, LEX nr 1353275).

88. Z piśmiennictwa na temat wpisu w księdze wieczystej por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 55 i n.; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 741 i n.; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 900 i n.; I. Kleniewska, *Zakres...*, s. 1 i n.; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 66 i n.; J. Kuropatwiński, *Znaczenie...*, s. 52 i n.; J. Wasilkowski, *Znaczenie...*, s. 16 i n.

VIII. Pojęcie nieruchomości

89. Księgi wieczyste prowadzi się dla odrębnych nieruchomości (art. 1 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1), a także spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (art. 1 ust. 3). Por. np. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 73 i n.
90. Definicję nieruchomości zawiera art. 46 § 1 k.c. Przepis ten określa nieruchomość jako część powierzchni ziemskiej stanowiącą odrębny przedmiot własności (grunt),

jak również budynek trwale z gruntem związany lub część takiego budynku, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności.

91. Według powołanej definicji – pomijając sytuacje wyjątkowe – w prawie polskim można wyróżnić trzy rodzaje nieruchomości:

- 1) nieruchomości gruntowe,
- 2) nieruchomości budynkowe,
- 3) nieruchomości lokalowe.

Podział ten uwzględniono w § 9 ust. 1 pkt 3 rozp. inf., wprowadzając osobne typy księgi wieczystej dla powyższych nieruchomości.

92. W myśl art. 46 § 1 k.c. nieruchomość gruntowa powinna łącznie spełniać dwie przesłanki: stanowić ciągłą część powierzchni ziemi (wyodrębnioną od innych gruntów) oraz być przedmiotem własności określonej osoby (osób).

Nieruchomość ta może składać się z jednej lub więcej ewidencyjnych działek gruntu (zob. § 19 pkt 1 rozp. inf.). Zgodnie z § 7 ust. 1 r.e.g.b. działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych. Granica oznacza linię łamaną albo odcinek, wspólną dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych albo wspólną dla działki ewidencyjnej i granicy państwa – w przypadku działek ewidencyjnych przylegających do granicy państwa (§ 2 pkt 2 r.e.g.b.).

93. W odniesieniu do nieruchomości gruntowej pewne wątpliwości może budzić wykładnia art. 46 § 1 k.c. w świetle przepisów komentowanej ustawy, które m.in. dopuszczają założenie odrębnych ksiąg wieczystych dla sąsiadujących działek ewidencyjnych gruntu, jak również – zgodnie z art. 21 u.k.w.h. – połączenie w jednej księdze wieczystej działek, które ze sobą nie graniczą (gdy stanowią całość gospodarczą).

94. W związku z powyższym niekiedy próbuje się wprowadzać rozróżnienie między nieruchomością w znaczeniu kodeksowym (określonym w art. 46 § 1 k.c.) oraz nieruchomością w znaczeniu wieczystoksięgowym (zob. wyrok SN z 23.09.1970 r., II CR 361/70, OSNCP 1971/6, poz. 97; uchwała SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4, poz. 59; por. też J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 83–85; J. Sysiak, *Nieruchomości...*, s. 91–93).

95. Sądzę, że – ze względów celowościowych oraz systemowych – prawidłowa jest wykładnia, która zmierza do przyjęcia jednolitej definicji nieruchomości w systemie polskiego prawa cywilnego, czyli zharmonizowania wykładni art. 46 § 1 k.c. z regulacjami ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy te należy interpretować łącznie, wyprowadzając z nich jednolitą definicję nieruchomości (tak np. M. Bednarek, *Mienie...*, s. 89–93; H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 24; M. Deneka, *Księgi...*, s. 29–32; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3 (2020), s. 97; P. Hadyna, *Wpływ...*, s. 23 i n.; E. Klat-Górska [w:] *Ustawa...*, s. 298–299; P. Mysiak, *O pojęciu...*, s. 142; S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 30; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 25–27;

B. Swaczyna, *Prawne...*, s. 92 i n.; częściowo odmiennie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 80–84; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 43–45).

96. Pogląd o jednolitości definicji nieruchomości obecnie zdecydowanie dominuje w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

„Pojęcie nieruchomości określone zostało w art. 46 § 1 k.c., według którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Do kryteriów wyodrębniających nieruchomość należy również kryterium wieczystoksięgowe, przyjmujące, że za nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym uważa się część powierzchni ziemskiej objętej jedną księgą wieczystą” (postanowienie SN z 11.04.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013/12, poz. 145).

„[...] dwie graniczące z sobą działki gruntu należące do tego samego właściciela, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości gruntowe w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Jeżeli natomiast dla takich działek jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią one – w rozumieniu powołanego przepisu – jedną nieruchomość gruntową” (postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201).

„[...] nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą; natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość [...]. Definicja nieruchomości zawarta w art. 46 § 1 k.c. jest tak pojemna, że obejmuje zarówno nieruchomości niemające urządzonych ksiąg wieczystych, jak i nieruchomości mające księgi wieczyste. Nie ma zatem podstaw do przeciwstawiania materialnoprawnego (prawnorzecowego) i formalnego (wieczystoksięgowego) pojęcia nieruchomości i przyjmowania dualizmu nieruchomości gruntowej rozpadającej się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządem ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jednakże, gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła «jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość», odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą [...]. [...] nie ma natomiast podstaw do przyjmowania, że samo geodezyjne wyodrębnienie działki i nadanie oddzielnego numeru zmienia jej status jako części składowej nieruchomości. Geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią części składowe nieruchomości i nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu. Nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych; jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą, to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość” (uchwała SN z 21.03.2013 r., III CZP 8/13, OSNC 2013/9, poz. 108).

Zob. także m.in. uchwała SN z 7.04.2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2, poz. 24; uchwała SN z 17.04.2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010/1, poz. 4; postanowienie SN

z 23.01.2013 r., I CSK 258/12, OSNC 2013/7–8, poz. 95; wyrok SN z 21.07.2016 r., II CSK 644/15, OSNC-ZD 2018/B, poz. 23; wyrok SN z 29.12.2020 r., I CSK 27/19, OSNC 2022/1, poz. 3.

Z orzecznictwa sądów powszechnych zob. np. wyrok SA w Łodzi z 29.05.2013 r., I ACa 38/13, LEX nr 1349964; postanowienie SO w Kielcach z 24.02.2015 r., II Ca 103/15, LEX nr 1833447; wyrok SA w Warszawie z 28.03.2018 r., VI ACa 1724/16, LEX nr 2589536; wyrok SO w Szczecinie z 11.04.2018 r., II Ca 1234/17, LEX nr 2572330.

Z orzecznictwa sądów administracyjnych zob. np. wyrok NSA z 24.11.2005 r., I OSK 181/05, LEX nr 196738; wyrok NSA z 13.11.2009 r., I OSK 165/09, LEX nr 588768; wyrok WSA w Łodzi z 28.06.2017 r., I SA/Łd 335/17, LEX nr 2325101; wyrok WSA w Warszawie z 8.11.2019 r., I SA/Wa 2200/19, LEX nr 2783309; wyrok WSA w Łodzi z 27.11.2019 r., II SA/Łd 529/19, LEX nr 2751695; wyrok WSA w Warszawie z 9.01.2020 r., I SA/Wa 1323/19, LEX nr 2781880; wyrok WSA w Olsztynie z 24.03.2020 r., II SA/Ol 104/20, LEX nr 2957057.

97. W konsekwencji należy uznać, że w polskim prawie cywilnym założenie księgi wieczystej dla gruntu prowadzi do prawnego wyodrębnienia fragmentu powierzchni ziemskiej. Grunt – w postaci jednej lub więcej działek ewidencyjnych – objęty określoną księgą wieczystą (według wpisu w dziale I-O) tworzy odrębną nieruchomość. Księga wieczysta stanowi zatem prawne kryterium wyodrębnienia nieruchomości.

Przykład: Księga wieczysta obejmuje trzy działki ewidencyjne gruntu stanowiące własność pewnej osoby. Wszystkie te działki tworzą jedną nieruchomość gruntową. Nie ma znaczenia, czy sąsiednie działki również należą do tego samego właściciela.

Jeżeli gruntu nie objęto księgą wieczystą, nieruchomość tworzy ciągłą część powierzchni ziemi (jedna lub więcej działek ewidencyjnych sąsiadujących ze sobą), która stanowi własność określonej osoby (osób).

Przykład 1: X jest właścicielem dwóch działek gruntu, które są obok siebie położone. Nie urządzono dla nich księgi wieczystej. Działki te są otoczone gruntami należącymi do innych osób. Obie działki gruntu należące do X tworzą jedną nieruchomość.

Przykład 2: W majątku Y znajdują się dwie działki gruntu, których nie objęto księgą wieczystą. Są one przedzielone gruntami należącymi do innych osób. Każda z tych działek stanowi odrębną nieruchomość.

98. Gdy w trybie art. 21 połączono – dotychczas odrębne – nieruchomości i objęto je jedną księgą wieczystą, zaczynają one tworzyć jedną nieruchomość. Dotyczy to także działek gruntu, które nie graniczą ze sobą, a stanowią całość gospodarczą – po połączeniu w księdze wieczystej działki takie również stanowią jedną nieruchomość. Obowiązki art. 21 u.k.w.h. prowadzi do uzupełnienia definicji nieruchomości, która wynika z art. 46 § 1 k.c., lecz nie wprowadza wyjątku od systemu realnego ksiąg wieczystych (tak np. M. Deneka, *Księgi...*, s. 32; B. Swaczyna, *Prawne...*, s. 103 i n.; odmiennie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 82–83; niejednoznacznie J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 898).

Przykład: Księgą wieczystą objęto cztery działki gruntu, które ze sobą nie sąsiadują. Stanowią jednak całość gospodarczą. Wszystkie cztery działki – w wyniku ujęcia ich w jednej księdze wieczystej – tworzą obecnie jedną nieruchomość gruntową.

„Na skutek połączenia w jednej księdze wieczystej odrębnych, graniczących z sobą nieruchomości, tracą one swoją samoistność, wobec czego powstaje nowa nieruchomość gruntowa w rozumieniu art. 46 § 1 k.c.” (postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201).

99. W związku z powyższym należy uznać, że w prawie polskim właścicielowi nieruchomości gruntowej przysługuje pewna swoboda co do kształtowania jej zakresu (zob. art. 140 k.c.). Może go poszerzać (przez przyłączanie kolejnych działek do istniejących ksiąg wieczystych) lub ograniczać (przez wydzielanie działek do odrębnych ksiąg wieczystych). W tym celu może – z pewnymi obostrzeniami – dokonywać również podziału geodezyjnego poszczególnych działek ewidencyjnych gruntu (zob. art. 93 u.g.n.).

Przykład: Właścicielowi przysługuje nieruchomość gruntowa składająca się z trzech sąsiadujących ze sobą działek. Nieruchomość nie ma urządzonej księgi wieczystej. Właściciel może swobodnie zdecydować, czy złożyć wniosek o założenie księgi wieczystej i ujawnienie go w dziale II w odniesieniu do wszystkich trzech działek, czy osobno co do poszczególnych działek. W pierwszym przypadku nieruchomość pozostanie w dotychczasowym kształcie (tj. nadal będzie obejmowała trzy działki opisane w dziale I-O księgi wieczystej). W drugim przypadku – po założeniu ksiąg wieczystych – nastąpi podział prawny na odrębne nieruchomości obejmujące poszczególne działki opisane w tych księgach.

Swoboda decyzji właściciela obejmuje też – z pewnymi ograniczeniami – wyodrębnianie samodzielnych lokali w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej (zob. też § 104).

Przykład: Na nieruchomości znajduje się budynek z samodzielnym lokalem użytkowym. W granicach autonomii woli właściciela leży decyzja, czy wyodrębnić ten lokal pod względem prawnym (zob. art. 7 u.w.l.). Gdy lokal zostanie wydzielony oraz objęty osobną księgą wieczystą, stanie się odrębną nieruchomością.

100. W księdze wieczystej powinny być ujęte tylko działki gruntu, które są przedmiotem własności jednej osoby lub współwłasności tych samych osób.

Przykład: Nie można domagać się założenia księgi wieczystej obejmującej dwie działki gruntu, z których jedna należy do A, natomiast druga jest własnością B. Wniosek taki powinien zostać oddalony.

Status własnościowy wszystkich działek gruntu, które mają zostać objęte księgą wieczystą, powinien być jednolity.

Przykład: Niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla dwóch działek gruntu, gdy jedna działka wchodzi w skład wspólności majątkowej małżeńskiej A oraz B, a druga działka jest przedmiotem współwłasności A i B w częściach ułamkowych.

Wyjątkowo może wystąpić sytuacja, w której księga wieczysta – w sposób wtórny – zaczyna obejmować dwie lub więcej nieruchomości. Dotyczy to przypadku, gdy część dotychczasowej nieruchomości nabyła inna osoba.

Przykład: Księga wieczysta jest prowadzona dla nieruchomości, którą tworzą działki gruntu nr 1 oraz 2. W księdze wieczystej – w charakterze właściciela – wpisano X. Działkę gruntu nr 1 zasiedla Y. W rezultacie obecnie istnieją dwie nieruchomości: 1) nieruchomość składająca się z działki gruntu nr 2, która należy do X, oraz 2) nieruchomość, którą tworzy działka gruntu nr 1, będąca własnością Y. Występuje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Prawidłowe rozwiązanie powinno polegać na odłączeniu działki gruntu nr 1 do osobnej księgi wieczystej i ujawnieniu w niej Y jako właściciela, ewentualnie przyłączeniu tej działki – zgodnie z art. 21 – do innej nieruchomości należącej do Y.

101. Budynki, które pozostają trwale z gruntem związane, oraz części takich budynków (lokale, wyjątkowo piętra) są osobnymi nieruchomościami, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 *in fine* k.c.).
102. Zazwyczaj prawo własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość jest związane z innym prawem dotyczącym gruntu (prawem nadrzędnym), np. z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.) lub użytkowaniem przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną (art. 272 § 3 k.c.). Dla takiego budynku – co do zasady – nie zakłada się osobnej księgi wieczystej (zob. art. 24 ust. 1¹ odnośnie do użytkowania wieczystego).
103. Możliwe są jednak sytuacje, w których budynek stanowi odrębną nieruchomość i może być przedmiotem samodzielnej księgi wieczystej.

Przykłady: 1) budynki podlegające przepisom dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), 2) budynki określone w art. 19 ust. 1 ustawy z 24.01.1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz.U. Nr 3, poz. 15 ze zm.); zob. uchwałę SN z 12.05.1969 r., III CZP 27/69, OSNCP 1970/2, poz. 21.

104. Lokal stanowi odrębną nieruchomość, gdy ma charakter samodzielny. Dotyczy to lokalu, który tworzy – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku – izba lub zespół izb (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Zgodnie z art. 7 ust. 1 u.w.l. lokal taki staje się odrębną nieruchomością z chwilą dokonania konstytutywnego wpisu w założonej dlań księdze wieczystej (por. np. J. Pisuliński, M. Berek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, s. 482 i n.).
105. W drodze wyjątku odrębna nieruchomość lokalowa może powstać bez wpisu konstytutywnego, gdy – w toku likwidacji, postępowania upadłościowego lub egzekucyjnego z nieruchomości spółdzielni – nabywcą budynku lub udziału w budynku nie będzie spółdzielnia mieszkaniowa. W takim wypadku spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu *ex lege* przekształca się w prawo odrębnej własności lokalu (art. 17¹⁸ ust. 1 u.s.m.).
106. Obok własności lokalu występuje udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości macierzystej oraz własności części wspólnych budynku. Udział ten jest prawem związanym z własnością lokalu i – z pewnymi wyjątkami – dzieli jego losy (art. 3 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 50 k.c.).

„Zniszczenie budynku nie powoduje wygaśnięcia udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu jako prawa związanego z odrębną własnością lokalu, który znajdował się w tym budynku” (uchwała SN z 13.03.2020 r., III CZP 65/19, OSNC 2020/12, poz. 101).

107. „Dopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej budynek bądź piętro budynku, nabytej pod rządem nieobowiązującego obecnie kodeksu cywilnego Napoleona” (uchwała SN z 29.12.1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996/4, poz. 50).

„[...] ustanowienie odrębnej własności lokalu jest dopuszczalne w budynkach stanowiących części składowe nieruchomości gruntowych oraz w budynkach stanowiących własność użytkownika wieczystego. Za dopuszczalne uznać również należy ustanowienie takiej własności w budynkach wzniesionych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa i w budynkach, których własność zatrzymał rolnik na podstawie ustawy z dnia 27 października 1977 r. W budynkach wzniesionych przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną własność lokalu będzie związana z użytkowaniem, w wypadku budynków zatrzymanych przez rolnika – dopuścić należy związaną ze służebnością gruntową. Obowiązujące przepisy wskazują zatem, że dla zgodnego z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali, a więc ważnego ustanowienia w nieruchomości budynkowej odrębnej własności lokalu, niezbędne jest przysługiwanie właścicielowi nieruchomości budynkowej prawa rzeczowego do gruntu, przy czym chodzi tu o prawo istniejące a nie oczekiwane. Brak zatem po stronie właściciela budynku ustanawiającego odrębną własność lokalu w tym budynku prawa do gruntu wyklucza ustanowienie odrębnej własności lokalu” (postanowienie SN z 7.10.2016 r., I CSK 727/15, LEX nr 2182268).

IX. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

108. Księgi wieczyste zasadniczo prowadzi się dla nieruchomości (art. 1 ust. 2 w zw. z art. 24 ust. 1). W drodze wyjątku mogą być one także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1 ust. 3). W takim wypadku księga wieczysta jedynie pośrednio odnosi się do nieruchomości (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 47 i n.; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 56–59; J. Piśuliński [w:] *Ustawa...*, s. 62 i n.).
109. Wyjątek, który wynika z art. 1 ust. 3, ma podłoże historyczne. W okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej potrzeby mieszkaniowe ludności w dużej mierze zaspokajano w drodze spółdzielczości. Ze względu na obowiązujące wówczas dogmaty ideologiczne nie przyznawano jednak mieszkańcom prawa własności do lokali, a otrzymywali oni surogat własności – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W konsekwencji w czasach PRL i następnie w pierwszych latach III Rzeczypospolitej powstały miliony takich praw, które swobodnie przenoszono w obrocie wtórnym. Aby zwiększyć bezpieczeństwo tego obrotu i umożliwić kredytowanie hipoteczne praw spółdzielczych, od 1991 r. ustawodawca wprowadził możliwość zakładania dla nich ksiąg wieczystych (zob. wyrok SN z 19.03.2008 r., V CSK 482/07, OSNC-ZD 2009/B, poz. 36).

110. W obrocie – pod względem ekonomicznym – prawo spółdzielcze jest często traktowane na równi z prawem własności lokalu. Z perspektywy cywilnoprawnej są to jednak dwie odrębne konstrukcje jurystyczne.
111. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym przez spółdzielnię mieszkaniową – w drodze umowy – w odniesieniu do samodzielnego lokalu lub domu jednorodzinnego w budynku stanowiącym własność spółdzielni (art. 244 § 1 k.c. w zw. z art. 17¹ i n. u.s.m.; por. np. K. Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 364 i n.; K. Pietrzykowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 21, s. 530 i n.).
112. Od 31.07.2007 r. nie można ustanawiać nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (z pewnymi wyjątkami). W obrocie funkcjonują jednak prawa spółdzielcze, które ustanowiono wcześniej. Mogą być dla nich nadal zakładane księgi wieczyste.
113. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może przysługiwać członkowi spółdzielni mieszkaniowej albo osobie, która nie jest członkiem spółdzielni.
114. Prawo spółdzielcze może przysługiwać kilku osobom: łącznie lub w częściach ułamkowych.
- Przykład:** Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu może wchodzić w skład majątku wspólnego małżonków. Przysługuje wtedy łącznie obojgu małżonkom.
115. Przedmiotem prawa spółdzielczego może być samodzielny lokal mieszkalny, samodzielny lokal użytkowy albo dom jednorodzinny: w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej (zob. art. 2 ust. 3 u.s.m.).
- Przykład:** Garaż wolnostojący, czyli szczególnego rodzaju lokal użytkowy, może być przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. art. 17¹⁹ u.s.m.).
116. W piśmiennictwie i orzecznictwie spory budzi, czy spółdzielcze prawo (w postaci ograniczonego prawa rzeczowego) można również ustanowić w odniesieniu do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (zob. art. 17¹⁹ u.s.m.) i czy dla takiego uprawnienia można założyć księgę wieczystą (zob. komentarz do art. 24¹, tezy 34 i n.).
117. Zgodnie z art. 10 ustawy z 2.07.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804) istniejące w dniu 14.01.2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, oraz prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu, o których mowa w rozdziale 2¹ u.s.m.
118. W myśl art. 65 ust. 2 pkt 2 w zw. z art. 65 ust. 3 spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo udział w tym prawie mogą być przedmiotem hipoteki (zob. komentarz do art. 65, tezy 549 i n.).
119. W orzecznictwie sądowym neguje się dopuszczalność obciążenia użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (tak np. wyrok SO w Poznaniu

z 18.02.2014 r., XV Ca 1640/13, LEX nr 1892902; postanowienie SO w Gliwicach z 18.09.2018 r., III Ca 925/18, LEX nr 2595468; wyrok SO w Sieradzu z 24.07.2019 r., I Ca 275/19, LEX nr 2723874).

„[...] spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie można obciążyć użytkowaniem” (postanowienie SN z 24.01.2013 r., V CSK 549/11, OSNC 2013/7–8, poz. 97).

Kwestia ta jest rozbieżnie oceniana w piśmiennictwie (zob. np. J. Biernat, *Glosa do postanowienia SN z 24.01.2013 r., V CSK 549/11*, s. 925 i n.; A. Kozioł, J. Zralek, *Glosa do postanowienia SN z 24.01.2013 r., V CSK 549/11*, s. 626 i n.; P. Księżak, *Glosa do postanowienia SN z 24.01.2013 r., V CSK 549/11*, s. 53 i n.; Z. Kuniewicz, *Glosa do postanowienia SN z 24.01.2013 r., V CSK 549/11*, s. 622 i n.; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 62–65; A. Sylwestrzak, *Użytkowanie...*, s. 420–423).

120. Jeżeli spółdzielnia nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się budynek z określonym lokalem, czyli gdy nie jest właścicielem budynku, to – w myśl zasady *nemo plus iuris...* – nie może skutecznie ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu (tak też m.in. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 134; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 60; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 66). Nie może obciążyć takim prawem nieruchomości należącej do innej osoby (z zastrzeżeniem przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 5–9). Dotyczy to odpowiednio ustanowienia prawa spółdzielczego w odniesieniu do domu jednorodzinnego.

„Zgodnie [...] z przepisem art. 238 § 1 w zw. z art. 213 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze [...] spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego może przysługiwać członkom spółdzielni w budynkach stanowiących jej własność. Czynność prawna polegająca na przydzieleniu zatem takiego prawa w budynku niestanowiącym własności spółdzielni byłaby sprzeczna z ustawą i jako taka nieważna z mocy art. 58 § 1 k.c.” (wyrok SN z 3.04.2001 r., I CKN 366/00, LEX nr 1168428). Zob. także uchwała SN z 13.03.2002 r., III CZP 11/02, OSNC 2002/12, poz. 147.

121. W tym kontekście istotne znaczenie ma uchwała SN (7) z 24.05.2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013/10, poz. 113: „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”.

W uchwale tej przyjęto kontrowersyjną konstrukcję, zgodnie z którą gdy spółdzielnia nie jest właścicielem budynku z określonym lokalem, to w wyniku ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powstaje ekspektatywa tego prawa. Po nabyciu przez spółdzielnię własności budynku (wraz z własnością lub prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiono budynek) ekspektatywa ulega automatycznie przekształceniu w docelowe prawo spółdzielcze. Przekształcenie takie jest również dopuszczalne po 31.07.2007 r.

W myśl tej konstrukcji umowa, w której ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie jest obarczona sankcją nieważności (art. 58 § 1 k.c.), lecz

jej pełne skutki prawne pozostają zawieszone do czasu nabycia przez spółdzielnię własności budynku (*conditio iuris*). Do tego czasu nabywcy przysługuje jedynie ekspektatywa prawa spółdzielczego. W powołanej uchwale Sąd Najwyższy nie wyjaśnił jednak szczegółowo charakteru prawnego wspomnianej ekspektatywy, umiejscowienia jej w systemie polskiego prawa cywilnego, podstawy normatywnej zawieszenia skutków umowy oraz kwestii rozporządzenia ekspektatywą (w tym możliwości obciążenia hipoteką).

Przedstawiona konstrukcja nie ma mocnych podstaw w obecnie obowiązujących przepisach prawa polskiego. Można przypuszczać, że Sąd Najwyższy przychylił się do niej, mając na względzie wagę społeczną problemu i potrzebę ochrony interesów mieszkańców w obliczu zaszłości historycznych oraz istniejącego niedostatku legislacyjnego. Przyczyną problemu często bywają uchybienia powstałe jeszcze w czasach PRL, gdy nie zadbano o nabycie przez spółdzielnię odpowiedniego tytułu prawnego do nieruchomości (własności lub użytkowania wieczystego). Zdarzało się, że spółdzielnie budowały bloki mieszkalne wyłącznie na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego i decyzji administracyjnych wydawanych w postępowaniu budowlanym.

Z piśmiennictwa zob. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 49; J. Kuropatwiński, *Obrót...*, s. 64 i n.; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 59–62; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 67–68; M. Pytlewska-Smółka, *Znaczenie...*, s. 43 i n.

122. Odmienne należy ocenić sytuację, w której spółdzielnia jest właścicielem budynku, ale – z różnych przyczyn – występują trudności z wykazaniem własności (zaginięcie dokumentów, uchybienia w procedurze przekazania spółdzielni gruntu w czasach PRL, brak księgi wieczystej dla gruntu itd.). W takiej sytuacji spółdzielnia mieszkaniowa mogła skutecznie ustanowić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w tym budynku (w postaci docelowej) w okresie do 31.07.2007 r., z tym że – do czasu wykazania tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości – nie można dla tego prawa spółdzielczego założyć księgi wieczystej.
123. Do ksiąg wieczystych, które zakłada się dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, stosuje się odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości (art. 24¹ ust. 1).
124. W postępowaniu dotyczącym założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu sąd – w ramach swojej kognicji (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) – bada okoliczność, czy spółdzielnia jest właścicielem budynku, w którym znajduje się dany lokal (tak uchwala SN (7) z 24.05.2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013/10, poz. 113). Szerzej zob. komentarz do art. 24¹, tezy 25 i n.
125. Nie jest możliwe założenie księgi wieczystej dla ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (arg. *a contrario* z art. 1 ust. 2–3). Pogląd ten jest podzielany powszechnie (tak uchwala SN (7) z 24.05.2013 r., III CZP 104/12, OSNC 2013/10, poz. 113; postanowienie SO w Łodzi z 7.02.2018 r., III Ca 2022/17, LEX nr 2528780; tak też m.in. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 92; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 137).

Art. 2. [Jawność formalna i materialna ksiąg wieczystych]

Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę.

Spis treści

I. Wprowadzenie	44
II. Jawność formalna księgi wieczystej	44
III. Jawność materialna księgi wieczystej	47
IV. Konsekwencje jawności materialnej księgi wieczystej	52
V. Jawność ksiąg wieczystych a ochrona danych osobowych ..	55

I. Wprowadzenie

1. Art. 2 normuje zasadę jawności ksiąg wieczystych.
2. Zasada jawności pozwala na wypełnienie przez księgi wieczyste przypisanej im funkcji informacyjnej oraz ochronnej (zob. komentarz do art. 1, tezy 37 i n.).
3. Wiernymi odpowiednikami art. 2 u.k.w.h. były art. 13 zd. 1 d.k.w. oraz art. 17 p.rzecz. W związku z tym zachowują aktualność dawniejsze wypowiedzi doktryny i orzecznictwa na tle powołanych przepisów.
4. Komentowany przepis ma charakter bezwzględnie obowiązujący (tak też S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 959).

II. Jawność formalna księgi wieczystej

5. Zgodnie z art. 2 zd. 1 księgi wieczyste są jawne. Ten aspekt zasady jawności nazywany jest jawnością formalną (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 69–70; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 82; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 960; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 154 i n.; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 78 i n.; A. Maziarz, *Zasada...*, s. 77 i n.; A. Rogacka-Łukasik, *Jawność...*, s. 13 i n.; P. Siciński, *Nowe...* (cz. I), s. 4–5; A. Wudarski, *Jawność...*, s. 445 i n.).
6. Z art. 2 zd. 1 wynika, że każdy może mieć dostęp do treści dowolnej księgi wieczystej.
7. Przepis ten nakłada na sądy rejonowe i Ministerstwo Sprawiedliwości (*scil.* na sędziów, referendarzy sądowych i pracowników tych instytucji) ogólny nakaz podjęcia działań, które umożliwią uczestnikom obrotu uzyskanie dostępu do treści wszystkich ksiąg wieczystych.
8. Komentowany przepis nie wprowadza żadnych ograniczeń podmiotowych. Uzyskać dostęp do treści księgi wieczystej może każdy podmiot, niezależnie od przynależności państwowej (krajowiec czy cudzoziemiec) ani statusu prawnego.

9. Możliwe jest uzyskanie dostępu do treści dowolnej księgi wieczystej, choćby danemu podmiotowi nie przysługiwało żadne uprawnienie dotyczące nieruchomości objętej tą księgą.
10. Jawność formalną księgi wieczystej realizuje się na dwa zasadnicze sposoby. Umożliwia się uczestnikom obrotu:
 - 1) przeglądanie księgi wieczystej oraz
 - 2) uzyskanie odpisu księgi wieczystej (ewentualnie wyciągu).
11. Nie jest konieczne legitymowanie się interesem prawnym, aby przeglądać księgę wieczystą: materialną i elektroniczną. Można to uczynić z dowolnej przyczyny (np. z ciekawości).
12. W odniesieniu do materialnej księgi wieczystej, w szczególności tzw. księgi dawnej (zob. komentarz do art. 1, teza 29), każdy (*scil.* osoba fizyczna) może przeglądać dokument, który konstituuje taką księgę, w wyznaczonym pomieszczeniu budynku sądu rejonowego w dniach i godzinach pracy tego sądu. Chodzi o sąd rejonowy, który prowadzi przeglądającą księgę wieczystą (art. 36¹ ust. 1–2).

W celu zachowania bezpieczeństwa tego dokumentu wprowadzono ograniczenie, zgodnie z którym przeglądanie księgi wieczystej odbywa się w obecności pracownika sądu (art. 36¹ ust. 3 u.k.w.h. w zw. z § 16 rozp. wyk.).

Odnosnie do materialnej księgi wieczystej należy stosować art. 36¹ u.k.w.h. w brzmieniu ustalonym przed 1.07.2016 r. (zob. art. 9 ust. 1 nowelizacji z 15.01.2015 r.).
13. W przypadku elektronicznej księgi wieczystej nie jest możliwa bezpośrednia, fizyczna percepcja treści zamieszczonych w systemie teleinformatycznym. Przeglądanie takiej księgi odbywa się przez odczytanie jej treści wywołanej na ekranie monitora w sądzie rejonowym z ekspozyturą Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (§ 15 ust. 3–4 rozp. CIKW).
14. Możliwe jest również zapoznanie się z treścią elektronicznej księgi wieczystej w Internecie (www.ekw.ms.gov.pl). Może to uczynić każdy, kto zna numer księgi wieczystej (art. 36⁴ ust. 6). Obsługą organizacyjną tej opcji zajmuje się Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych (art. 36⁴ ust. 5).
15. Wydruki księgi wieczystej z Internetu nie posiadają mocy dokumentów wydawanych przez sąd, czyli mocy dokumentów urzędowych (art. 36⁴ ust. 7).
16. Przeglądając księgi wieczyste (materialne i elektroniczne), można robić notatki oraz zdjęcia.
17. Na podstawie art. 2 zd. 1 każdy może uzyskać dostęp do całej treści księgi wieczystej (materialnej i elektronicznej): wpisów, projektów wpisów, wzmianek, adnotacji itd.
18. Odpis księgi wieczystej – stosownie do § 4 ust. 1 pkt 1–2 rozp. CIKW – może obrazować obecny stan jej treści (odpis zwykły, aktualny) lub obejmować ten stan w rysie historycznym, uwzględniając wpisy aktualne oraz wykreślone (odpis zupełny).

19. Obowiązujące przepisy wprowadzają ograniczenia odnośnie do uzyskania od sądu rejonowego odpisu aktualnego materialnej księgi wieczystej. Aby uzyskać taki odpis na podstawie zgłoszonego żądania, należy się legitymować interesem prawnym (sformułowanie: „osoba zainteresowana” w *art. 36² ust. 1* u.k.w.h. – przepis ten nadal obowiązuje w odniesieniu do materialnych ksiąg wieczystych zgodnie z *art. 9 ust. 1* nowelizacji z 15.01.2015 r.).

Ponadto odpisy takie wydaje się jedynie na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego.

20. Odpisy materialnych ksiąg wieczystych obejmujące wpisy wykreślone (czyli odpisy zupełne) wydaje się tylko na żądanie sądu, prokuratora, notariusza, organu administracji rządowej oraz jednostki samorządu terytorialnego, a w wypadkach uzasadnionych – również na żądanie osoby, której wykreślony wpis dotyczył (*art. 36² ust. 2* u.k.w.h. – w omawianym przypadku przepis ten wciąż obowiązuje zgodnie z *art. 9 ust. 1* nowelizacji z 15.01.2015 r.).

21. Żadne ograniczenia podmiotowe nie występują odnośnie do otrzymywania odpisów (aktualnych i zupełnych), które odzwierciedlają treść elektronicznych ksiąg wieczystych. Nie trzeba legitymować się interesem prawnym, aby – na żądanie – uzyskać taki odpis (*art. 36⁴ ust. 2*).

22. Odpisy elektronicznych ksiąg wieczystych – zwykłe oraz zupełne – wydaje Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych, z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste (*art. 36⁴ ust. 1–2* u.k.w.h. w zw. z § 4 *ust. 1 pkt 1–2* rozp. CIKW). Odpisy te mają moc dokumentu urzędowego, czyli stanowią dowód tego, co w nich urzędowo zaświadczone (zob. *art. 36⁴ ust. 3* u.k.w.h. w zw. z *art. 244 § 1* k.c.).

Należy zaznaczyć, że gdy przeniesiono treść materialnej księgi wieczystej do systemu teleinformatycznego, odpis zupełny przedstawia wpisy wykreślone oraz wzmianki ujawnione od chwili migracji (§ 4 *ust. 3* rozp. CIKW).

23. Na zasadach wskazanych wyżej (tezy 21–22) wydaje się wyciągi z elektronicznych ksiąg wieczystych, czyli odpisy ograniczone do poszczególnych – wskazanych przez wnioskodawcę – działów księgi, a także zaświadczenia o zamknięciu księgi wieczystej (*art. 36⁴ ust. 2* u.k.w.h. w zw. z § 4 *ust. 1 pkt 3 i 4* rozp. CIKW).

24. Art. 2 zd. 1 nie dotyczy akt księgi wieczystej (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 70; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 79). Obowiązujące przepisy – przede wszystkim ze względu na ochronę prywatności – wprowadzają ograniczenia jawności co do dokumentów złożonych do tych akt (z zastrzeżeniem *tez 25–26*).

Przeglądać akta księgi wieczystej oraz uzyskiwać odpisy dokumentów znajdujących się w tych aktach mogą jedynie osoby, które mają interes prawny (*art. 36¹ ust. 2 i 4* odnośnie do elektronicznych ksiąg wieczystych; *art. 36² ust. 3* co do materialnych ksiąg wieczystych). Ponadto uprawnienie takie przyznano notariuszom oraz instytucjom państwowym.

25. W przypadku gdy we wpisie odesłano do określonej części dokumentu złożonego do akt księgi wieczystej (§ 10 ust. 3 rozp. wyk.), każdy – na żądanie – może uzyskać dostęp do tej części dokumentu. Wskazaną część dokumentu uznaje się za objętą treścią wpisu, więc podlega ona zasadzie jawności formalnej (art. 2 zd. 1). Ponadto wniosek taki logicznie i funkcjonalnie wynika z art. 2 zd. 2 (tak też m.in. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 84; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 961; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 79–80).

Udostępnienie treści odpowiedniej części takiego dokumentu może w szczególności nastąpić w drodze sporządzenia odpisu przez pracownika sądu i okazania tego odpisu osobie, która zgłasza żądanie (tak trafnie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 155).

Powyższy wniosek pozostaje aktualny w odniesieniu do wpisów, które zamieszczono w księgach wieczystych zarówno materialnych, jak i elektronicznych (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 962; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 80).

26. Jeżeli złożono wniosek o wpis w księdze wieczystej, ale wniosku tego jeszcze nie rozpatrzono, każdy – bez potrzeby wykazywania interesu prawnego – może żądać od pracownika sądu prowadzącego daną księgę wieczystą, aby ten udostępnił mu treść złożonego wniosku (tak też E. Gniewek, *Księgi...*, s. 72; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 962; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 156–157; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 82; odmiennie P. Siciński, *Nowe...* (cz. I), s. 7). Konstatacja ta wypływa z art. 2 zd. 2. Uprawnienie, o którym mowa wyżej, nie obejmuje udostępnienia załączników do wniosku (zob. komentarz do art. 36¹, teza 44).
27. W świetle przepisów wykonawczych należy uznać, że art. 2 zd. 1 stosuje się także do ksiąg zamkniętych (tak też J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 155; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 79). Księgi takie, gdy prowadzono je w formie materialnej, są udostępniane do wglądu w obecności pracownika sądu. Z ksiąg zamkniętych wydaje się zaświadczenia co do treści wpisów w nich zawartych (art. 36⁴ ust. 2 u.k.w.h. w zw. z § 4 ust. 1 pkt 4 rozp. CIKW; § 17 ust. 4 rozp. wyk.).
28. Zasada jawności formalnej, która wynika z art. 2 zd. 1, obejmuje również zbiory dokumentów prowadzone dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu (zob. art. 123 ust. 1).
- Stosownie do § 59 w zw. z § 16 rozp. wyk. możliwe jest przeglądanie – w obecności pracownika sądu – całego zbioru dokumentów (podobnie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 155; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 79). Do uzyskania odpisów dokumentów stosuje się odpowiednio zasady dotyczące materialnych ksiąg wieczystych (art. 123 ust. 2; zob. tezy 18–20).

III. Jawność materialna księgi wieczystej

29. W myśl art. 2 zd. 2 nie można zasłaniać się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Przepis ten normuje zasadę jawności w sensie materialnym (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 70 i n.;

S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 964; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 161–162; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 84 i n.).

30. W nauce prawa wyróżnia się pozytywny i negatywny aspekt (kierunek) jawności materialnej (por. np. T. Stawecki, *Jawność...*, s. 219–220; T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 124–126, oraz powołane tam piśmiennictwo).

Negatywny aspekt jawności materialnej sprowadza się do nadania znaczenia materialnoprawnego wpisom dokonany w księdze wieczystej (tzw. zasada wpisu).

Pozytywny aspekt tej jawności oznacza materialnoprawne skutki, jakie przepisy prawa wiążą z dokonaniem wpisu w księdze wieczystej, np. domniemanie zgodności wpisu prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1), możliwość nabycia ujawnionego prawa od osoby nieuprawnionej na podstawie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9).

W art. 2 zd. 2 wyrażono jeden z elementów działania jawności materialnej w kierunku pozytywnym.

31. Sens komentowanego przepisu można sprowadzić do reguły, zgodnie z którą nieistotny – pod względem prawnym – jest rzeczywisty stan świadomości uczestników obrotu odnośnie do treści księgi wieczystej.

Jeżeli w hipotezie jakiegoś przepisu wprowadzono przesłankę dotyczącą wiedzy określonego podmiotu, to – zgodnie z art. 2 zd. 2 – należy przyjąć, że podmiot ten dysponował wiadomościami o treści księgi wieczystej, choćby było to oczywiście sprzeczne ze stanem rzeczywistym. Podmiot taki nie może bronić się zarzutem, że nie posiadał informacji ujawnionych w księdze.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano informację o obciążeniu nieruchomości służebnością grunтовую. Nabywca tej nieruchomości nie może bronić się, że nie jest związany służebnością, ponieważ o niej nie wiedział. Na podstawie art. 2 zd. 2 stan wiedzy nabywcy nie jest relevantny prawnie.

32. Komentowany przepis wyraża nakaz skierowany do organów stosujących prawo (sądów, organów administracji itd.), aby pomijać zarzuty dotyczące nieznanomości treści księgi wieczystej.

Przykład: W procesie cywilnym sąd rozpatruje kwestię nabycia pewnego prawa na podstawie rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5). Nie może uwzględnić zarzutu, że strona procesu nie wiedziała o treści księgi. Zarzut taki nie wywołuje żadnych skutków procesowych ani materialnoprawnych, w szczególności odnośnie do ustalenia braku złej wiary (art. 6 ust. 1–2).

Z orzecznictwa zob. np. wyrok SO w Szczecinie z 13.05.2021 r., VIII GC 631/20, LEX nr 3184454.

33. Z art. 2 zd. 2 wynika, że każdy uczestnik obrotu ponosi ryzyko nieznanomości treści księgi wieczystej. Jeżeli dokonuje on czynności prawnej dotyczącej określonej nieruchomości i nie sprawdza księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości lub polega jedynie na oświadczeniach kontrahenta, działa na własne ryzyko.

Przykład: Nieruchomość jest obciążona użytkowaniem, które ujawniono w księdze wieczystej. Kupujący zawsze nabywa nieruchomość wraz z tym obciążeniem. Nie może bronić się tym, że nie wiedział o istnieniu użytkowania. Ponosi negatywne konsekwencje własnej niefrasobliwości, gdy nie sprawdził wcześniej treści księgi wieczystej albo zaufał kontrahentowi, który oświadczył mu, że nieruchomość jest wolna od obciążeń.

„[...] strona czynności prawnej mającej za przedmiot nieruchomość uregulowaną w księdze wieczystej nie może poprzestać na oświadczeniu kontrahenta umowy o stanie prawnym nieruchomości, w szczególności na jego oświadczeniu o nieistnieniu obciążeń nieruchomości na rzecz osób trzecich, a powinna zapoznać się z treścią wpisów w księdze wieczystej, a jeżeli tego zaniechała, poprzestając na oświadczeniu kontrahenta, nie może powoływać się na wprowadzenie jej w błąd co do stanu prawnego nieruchomości i nieświadomość istnienia obciążającej nieruchomości hipoteki, jeżeli była ona wpisana do księgi wieczystej przed dokonaniem przez strony kwestionowanej czynności prawnej” (wyrok SN z 13.12.2012 r., IV CSK 204/12, LEX nr 1288714).

Komentowany przepis – ściśle rzecz ujmując – nie nakłada natomiast prawnego obowiązku znajomości treści księgi wieczystej (por. T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 144–145; odmiennie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965).

34. Konstrukcję, którą normuje art. 2 zd. 2, w doktrynie często kwalifikuje się jako domniemanie niewzruszalne (tak np. S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 966; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 161; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 84). Moim zdaniem jest to kwalifikacja niedostatecznie uzasadniona, ponieważ brzmienie komentowanego przepisu nie wskazuje, aby ustawodawca zastosował konstrukcję domniemania (brakuje zwrotu: „domniemywa się” lub bliskoznacznego; podobnie T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 145; por. też E. Gniewek, *Księgi...*, s. 71).
35. Omawiany przepis dotyczy wszelkich podmiotów: krajowych i zagranicznych (arg. *lege non distinguente*). Na równi obejmuje on osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne, które nie mają osobowości prawnej, gdy ustawa przyznaje im zdolność prawną (art. 33¹ § 1 k.c.; podobnie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 71–72; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 85).

Przykład: Czynność dotyczy nieruchomości dwuletniego dziecka. Chociaż jest to oczywiście sprzeczne ze stanem faktycznym, dziecku temu przypisuje się wiedzę o treści księgi wieczystej.

36. Na potrzeby stosowania komentowanego przepisu nie jest istotna dobra albo zła wia-
ra uczestnika obrotu lub jego reprezentanta, jego wina ani stopień staranności. Nie
ma również znaczenia okoliczność, czy dany podmiot miał możliwość zapoznania się
z treścią księgi wieczystej (tak trafnie B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 88–89; S. Ko-
stecki [w:] *Kodeks...*, s. 965).
37. Art. 2 zd. 2 obejmuje treść wpisów zamieszczonych w księdze wieczystej (por. E. Gnie-
wek, *Księgi...*, s. 71–72). Dotyczy wszelkiego rodzaju wpisów dokonanych w tej księdze
(konstytutywnych i deklaratoryjnych), we wszystkich jej działach, niezależnie od tego,
co jest przedmiotem wpisu (prawa rzeczowe, prawa osobiste i roszczenia, ostrzeżenia,

ograniczenia itd.). Nie ma znaczenia, czy wpis jest prawomocny, czy nie (arg. *lege non distinguente*; podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 81).

Przykład: W księdze wieczystej ujawniono zakaz dotyczący zbywania i obciążania nieruchomości (zob. np. art. 755 § 1 pkt 2 k.p.c.). Wpis dotyczący tego zakazu nie stał się jeszcze prawomocny. Nikt nie może zasłonić się nieznaną wpisane zakazu.

„Wpisem w rozumieniu art. 2 u.k.w.h. nie jest objęta jego podstawa, mimo że przytaczana jest w księdze wieczystej, zasada jawności bowiem dotyczy wyłącznie praw” (uzasadnienie uchwały SN z 27.06.2013 r., III CZP 27/13, OSNC 2014/1, poz. 4).

38. Komentowany przepis odnosi się również do wykreśleń i zmian wpisów w księdze wieczystej (zob. art. 626⁸ § 7 k.p.c.; tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 72; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 11).

Przykład: Z księgi wieczystej wykreślono hipotekę. Nie można zasłaniać się nieznaną tą informacją.

39. We wpisie może zostać zamieszczone odesłanie do określonej części dokumentu złożonego do akt księgi wieczystej, gdy dokument ten stanowi podstawę wpisu (§ 10 ust. 3 rozp. wyk.; przepis ten w drodze analogii znajduje zastosowanie do elektronicznej księgi wieczystej). W takim przypadku reguła jawności materialnej, która wypływa z art. 2 zd. 2, obejmuje także wskazaną część dokumentu – uznaje się ją za objętą treścią wpisu (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 79–80).

Przykład: We wpisie służebności w księdze wieczystej zamieszczono odesłanie do określonej części wypisu aktu notarialnego, który znajduje się w aktach tej księgi. W dokumencie tym opisano szczegółowo treść ustanowionej służebności. Zasada jawności materialnej obejmuje także znajomość treści służebności objętej takim odesłaniem.

40. W art. 2 zd. 2 rozszerzono jawność materialną na treść złożonych wniosków, gdy wnioski takie ujawniono w drodze wzmianki w księdze wieczystej.

Przykład: Złożono wniosek o dokonanie wpisu zmiany właściciela nieruchomości i wzmiankę o tym wniosku ujawniono w księdze wieczystej. Nikt nie może skutecznie podnieść zarzutu, że nie wiedział o tym wniosku.

Regulację tę wprowadzono ze względu na moc wsteczną wpisu, która następuje od chwili złożenia wniosku we właściwym sądzie (art. 29). Ponadto jest ona skorelowana z art. 8, który wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych z uwagi na ujawnienie wzmianki o wniosku w danej księdze.

41. Wykładnia celowościowa art. 2 zd. 2 dowodzi, że przepis ten dotyczy jedynie wniosków o wpis (zmianę, wykreślenie) w księdze wieczystej.

Przykład: Jawność materialna nie dotyczy wniosków, które odnoszą się m.in. do wydania odpisów czy zwolnienia od opłaty sądowej (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965).

42. Cel art. 2 zd. 2 jednoznacznie wskazuje, że w przepisie tym chodzi o wnioski, które nie zostały dotychczas rozpatrzone (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 81). Wnioski pozytywnie rozpatrzone znajdują odzwierciedlenie w treści wpisów w księdze wieczystej.

Przykład: Jeżeli wniosek o wpis służebności prawomocnie oddalono lub odrzucono, nie podlega on zasadzie jawności materialnej, mimo że wzmianki o nim nie usunięto z księgi wieczystej.

43. Na potrzeby stosowania art. 2 zd. 2 nie ma znaczenia, czy wniosek jest uzasadniony, czy nie (arg. *lege non distinguente*).
44. Komentowany przepis nie obejmuje załączników do wniosku (arg. *a contrario*).

Przykład: Złożono wniosek o zmianę wpisu właściciela w dziale II księgi wieczystej. Do wniosku załączono wypis aktu notarialnego. Wzmiankę o wniosku ujawniono w księdze wieczystej. Uczestnicy obrotu nie mogą zasłaniać się nieznaną faktu, że taki wniosek został złożony. Na podstawie art. 2 zd. 2 nie można im jednak przypisać wiedzy o treści aktu notarialnego.

45. Wykładnia językowa art. 2 zd. 2 u.k.w.h. wskazuje, że przepis ten nie znajduje zastosowania do wzmianek o złożeniu środka zaskarżenia na wpis lub innego rodzaju postanowienie sądu albo orzeczenie referendarza sądowego, wzmianek o apelacji lub skardze kasacyjnej (dla porównania zob. art. 8 u.k.w.h.), jak również do pozostałych adnotacji o charakterze technicznym, chyba że polegają one na usunięciu treści wpisu z księgi wieczystej (zob. § 2 pkt 4 rozp. inf.). Adnotacje te – poza usunięciem treści wpisu – nie są objęte jawnością materialną (arg. *a contrario*; podobnie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 72; odmiennie B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 83, 86; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965).

Przykład: W księdze wieczystej referendarz sądowy wpisał hipotekę przymusową. Zamieszczono wzmiankę o złożeniu przez właściciela nieruchomości skargi na orzeczenie referendarza dotyczące tego wpisu. Ani wzmianka, ani skarga nie podlegają zasadzie jawności materialnej.

46. Reguły wypływającej z art. 2 zd. 2 nie stosuje się do dokumentów złożonych do akt księgi wieczystej (arg. *a contrario*; z zastrzeżeniem tezy 39; podobnie B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 83; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965).

Przykład: W akcie notarialnym ustanowiono prawo użytkowania wieczystego. Następnie ujawniono je w księdze wieczystej na podstawie wypisu przesłanego aktu notarialnego. Wypis ten złożono do akt wieczystoksięgowych. Nie można zasłaniać się niewiedzą o wpisie użytkowania wieczystego w księdze wieczystej, lecz nie dotyczy to znajomości wypisu wspomnianego aktu notarialnego znajdującego się w aktach.

„[...] obowiązek zachowania należytej staranności w rozumieniu art. 527 k.c. nie sięga tak daleko by osoba zamierzająca nabyć nieruchomość była zobligowana do badania także akt księgi wieczystej, jeżeli z jej odpisu zupełnego wynika, że wcześniej złożone wnioski (bez wskazania czego dotyczyły i przez kogo zostały złożone) podlegały oddaleniu. [...] zasada jawności ksiąg wieczystych, o której mowa w art. 2 u.k.w.h., odnosi się do samej księgi wieczystej, a nie do związanych z nią akt” (wyrok SA w Katowicach z 9.06.2016 r., V ACa 846/15, LEX nr 2080863).

47. Z wykładni funkcjonalnej komentowanego przepisu wynika również to, że nie można zaślaniać się nieznanomością faktu, iż dla danej nieruchomości prowadzi się księgę wieczystą.
48. W przypadku gdy daną nieruchomość opisano w dwóch lub więcej księgach wieczystych, wykładnia językowa i celowościowa art. 2 zd. 2 prowadzi do wniosku, że treść wszystkich tych ksiąg objęta jest jawnością materialną.

Przykład: Przed nabyciem nieruchomości nabywca uzyskał informację w sądzie i wydziale geodezji urzędu gminy, że dla określonej nieruchomości prowadzi się księgę wieczystą nr 111. Sprawdził tę księgę i na podstawie informacji w niej zawartych nabył nieruchomość. Następnie okazało się, że nieruchomość ta jest objęta również księgą wieczystą nr 222, która zawiera inne informacje na temat właściciela w dziale II i na temat obciążeń w dziale III niż księga wieczysta nr 111. Zgodnie z art. 2 zd. 2 nabywcy należy przypisać wiedzę o treści obu tych ksiąg wieczystych, mimo że w dobrej wierze opierał się on na mylnych informacjach podanych przez instytucje państwowe.

49. Przepisu art. 2 zd. 2 nie należy stosować do wpisów dokonanych w księgach zamkniętych, ponieważ utraciły one moc prawną (tak też S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 965). Z przepisów szczególnych zob. zwłaszcza art. 10 u.u.m.p.
50. Skutki prawne, jakie wynikają z art. 2 zd. 2, powstają z chwilą zamieszczenia w księdze wieczystej wpisu lub wzmianki o wniosku.

Przykład: Nieruchomość nie jest objęta księgą wieczystą. Złożono wniosek o założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości i ujawnienie właściciela w dziale II. Do wniosku takiego nie znajduje zastosowania zasada jawności materialnej, ponieważ nie podlega on ujawnieniu w formie wzmianki w księdze wieczystej.

51. Komentowany przepis odpowiednio stosuje się do dokumentów, które – na podstawie postanowienia sądu – złożono do zbioru dokumentów (art. 123 ust. 3). Jawność materialna nie obejmuje natomiast wniosków o złożenie dokumentu do takiego zbioru, ponieważ w tym wypadku nie występuje odpowiednik wzmianki w księdze wieczystej (tak też S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 966).

IV. Konsekwencje jawności materialnej księgi wieczystej

52. Art. 2 zd. 2 znajduje zastosowanie we wszystkich sytuacjach, w których hipoteza przepisu odwołuje się do stanu wiedzy określonego podmiotu na temat faktów podanych w księdze wieczystej. Stosowanie tego przepisu nie zależy od typu postępowania (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 967; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 85–87; w odmiennym kierunku B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 90–92).
53. W szczególności komentowany przepis stosuje się wtedy, gdy kontrahent usiłuje uchylić się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, powołując się na błąd odnośnie do stanu prawnego nieruchomości, który wynika z księgi wieczystej (por. np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 74; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 966; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 85).

Przykład: A (najemca) zawarł z B (wynajmującym) umowę najmu określonej nieruchomości. Nie sprawdził księgi wieczystej i sądził, że B jest właścicielem tej nieruchomości. W rzeczywistości własność nieruchomości przysługiwała C, który był ujawniony w dziale II księgi wieczystej. Zgodnie z art. 2 zd. 2 A nie może zasłonić się nieznajomością wpisu C – jako właściciela – w księdze wieczystej. W konsekwencji nie może powołać się na swój błąd co do osoby właściciela wynajętej nieruchomości, aby uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego w ramach umowy najmu.

„Nie jest [...] błędem, w rozumieniu art. 84 § 1 zd. 1 i § 2 k.c., nieznajomość stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej, pozostająca w związku przyczynowym z niezapoznaniem się nabywcy z aktualną treścią księgi wieczystej. W szczególności nie jest takim błędem nieznajomość faktu obciążenia nieruchomości hipoteką, pozostającą w związku przyczynowym z niezapoznaniem się przez nabywcę z aktualną treścią wpisów w księdze wieczystej a poprzestanie na oświadczeniu zbywcy o braku obciążeń na rzecz osób trzecich” (wyrok SN z 13.12.2012 r., IV CSK 204/12, LEX nr 1288714). Zob. także M. Królikowski, *Glosa do wyroku SN z 13.12.2012 r., IV CSK 204/12*, s. 648 i n.

54. Omawiany przepis można stosować do przypadków, w których następuje nabycie przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego obejmującego nieruchomości. Nabywcy przypisuje się wówczas wiedzę o obciążeniach i innych elementach stanu prawnego nieruchomości wynikających z treści księgi wieczystej (art. 55⁴ k.c.).
55. Jeżeli roszczenie ujawniono w księdze wieczystej (zob. art. 16 ust. 1 u.k.w.h.), to – na potrzeby stosowania art. 59 k.c. – w myśl komentowanego przepisu uznaje się, że każdy o tym roszczeniu wiedział.
56. W niektórych przypadkach obowiązywanie art. 2 zd. 2 u.k.w.h. prowadzi do przyjęcia złej wiary odnośnie do zasiedzenia nieruchomości, dla której urządzono księgę wieczystą (art. 172 k.c.; por. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 163; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 85–76; odmiennie B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 91).
57. Dyspozycja art. 2 zd. 2 u.k.w.h. może mieć znaczenie dla ustalenia winy danej osoby, gdy wyrządziła ona szkodę właścicielowi nieruchomości lub innemu podmiotowi, którego prawo ujawniono w księdze wieczystej (art. 415 k.c.).
58. Gdy przelew wierzytelności hipotecznej wpisano do księgi wieczystej (art. 79 ust. 1), to – zgodnie z komentowanym przepisem – przyjmuje się, że wszyscy wiedzą o tym przelewie. W myśl art. 512 k.c. dotyczy to również zasadniczo dłużnika z tytułu przelanej wierzytelności, co ma znaczenie m.in. odnośnie do prawidłowości spełnienia świadczenia do rąk cedenta (zob. komentarz do art. 79, tezy 145 i n.).
59. Jeżeli obciążenie nieruchomości ujawniono w księdze wieczystej, przyjmuje się, że nabywca nieruchomości o nim wiedział (podobnie J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 85). Obciążenia takiego nie można zatem uznać za wadę ukrytą na potrzeby stosowania przepisów o rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej (art. 556 i n. k.c.). Brak informacji o takim obciążeniu ze strony sprzedawcy nie może zostać zakwalifikowany jako podstępne zatajenie wady.

60. Warto zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, iż komentowanego przepisu nie stosuje się w odniesieniu do ustalenia terminu dotyczącego skargi na wznowienie postępowania.

„Termin do wniesienia skargi o wznowienie postępowania w sprawie o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa tytułu własności nieruchomości opuszczonej na podstawie dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz.U. Nr 13, poz. 87) nie rozpoczyna biegu w dniu dokonania wpisu prawa własności Skarbu Państwa na podstawie wskazanego orzeczenia sądu lub wzmianki o wniosku o jego dokonanie w księdze wieczystej” (uchwała SN z 27.06.2013 r., III CZP 27/13, OSNC 2014/1, poz. 4).

61. „Stanowczo odrzucić trzeba tezę, jakoby fakt dokonywania określonej czynności przy udziale notariusza generalnie zwalniał stronę aktu od jakichkolwiek aktów własnej staranności. Nie jest bowiem tak, by powierzenie czynności notariuszowi było automatycznie równoznaczne z dochowaniem należytej staranności przez stronę. W ramach danych okoliczności sprawy, konkretyzujących przesłanki oceny owej staranności, decydujące znaczenie ma to, o jakim akcie jest tu mowa; otóż aktem tym miało być zapoznanie się przez nabywców nieruchomości z księgą wieczystą nieruchomości, w czym – co wynika z ustaleń – nie doznawali żadnych przeszkód, lecz go po prostu zaniechali. Sprawdzenie treści księgi wieczystej nabywanej nieruchomości jest czynnością prostą, a zarazem oczywistą, elementarną. Można jej oczekiwać od kupującego nieruchomość, niezależnie od obowiązków ciążących na notariuszu” (wyrok SN z 17.09.2003 r., II CK 10/02, LEX nr 82277).

62. Obowiązywanie art. 2 zd. 2 nie zwalnia z ciężaru wykazania przed sądem lub organem administracyjnym legitymacji materialnej, jeżeli legitymacja taka jest wywodzona z treści księgi wieczystej (podobnie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 163; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 85). Konieczne w tym celu jest przedstawienie odpisu księgi wieczystej.

„[...] wynikająca z art. 2 u.k.w.h., formalna jawność ksiąg wieczystych oznacza [...] uprawnienie każdego do przeglądania akt i otrzymywania z nich odpisów, a dostępność wpisów za pomocą elektronicznej księgi wieczystej to tylko ułatwienie stworzone przez ustawodawcę celem pełniejszej realizacji zasady jawności formalnej. Nie oznacza natomiast, że przez tę dostępność stan prawny danej (każdej) nieruchomości staje się faktem powszechnie znanym w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c.” (wyrok SN z 24.04.2013 r., IV CSK 596/12, OSNC-ZD 2014/B, poz. 25).

„Okoliczność, że stan wpisów w księdze wieczystej jest jawny, a nadto dostępny za pomocą narzędzia o charakterze powszechnym, jakim jest Internet, nie czyni z tych wpisów faktów powszechnie znanych lub też znanych sądowi urzędowo” (wyrok SN z 24.04.2013 r., IV CSK 596/12, OSNC-ZD 2014/B, poz. 25).

63. Powyższe uwagi (teza 62) nie wykluczają możliwości – zgodnie z odrębnymi przepisami (zob. zwłaszcza art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 220 § 1 pkt 2 lit. b k.p.a.) – przeprowadzenia z urzędu przez sąd albo organ administracji publicznej dowodu z treści

księgi wieczystej (zob. np. wyrok SA w Warszawie z 6.11.2019 r., VI ACa 190/18, LEX nr 2772917).

64. Stosowanie art. 2 zd. 2 u.k.w.h. w postępowaniu karnym nie może prowadzić do podważenia domniemania niewinności (zob. art. 42 ust. 3 Konstytucji RP).

V. Jawność ksiąg wieczystych a ochrona danych osobowych

65. Zgodnie z art. 4 pkt 1 RODO dane osobowe oznaczają informacje o zidentyfikowanej lub możliwej do zidentyfikowania osobie fizycznej („osobie, której dane dotyczą”). Możliwa do zidentyfikowania osoba fizyczna to osoba, którą można bezpośrednio lub pośrednio zidentyfikować, w szczególności na podstawie identyfikatora takiego jak imię i nazwisko, numer identyfikacyjny, dane o lokalizacji, identyfikator internetowy lub jeden bądź kilka szczególnych czynników określających fizyczną, fizjologiczną, genetyczną, psychiczną, ekonomiczną, kulturową lub społeczną tożsamość osoby fizycznej.
66. W księdze wieczystej często zamieszcza się informacje, które odnoszą się do osób fizycznych, a więc stanowią dane osobowe w rozumieniu art. 4 pkt 1 RODO. Dotyczy to informacji o właścicielach nieruchomości, użytkownikach wieczystych oraz innych osobach, którym przysługują uprawnienia wpisane w księdze wieczystej.

Przykłady: Do danych osobowych, które ujawnia się w księdze wieczystej, należą m.in.: 1) imię i nazwisko, 2) imiona rodziców, 3) numer PESEL.

Numery ksiąg wieczystych – przy pewnych założeniach – również należy zaliczyć do danych osobowych, gdy w księgach tych wpisano prawa osób fizycznych.

67. Ponadto w aktach wieczystości na ogół znajdują się dokumenty zawierające dane osobowe (np. wypisy aktów notarialnych, odpisy orzeczeń). Są to dane osób fizycznych, których prawa ujawniono w księdze wieczystej, oraz innych osób (np. pełnomocników, członków zarządu).
68. Sądy rejonowe oraz Ministerstwo Sprawiedliwości (Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych) przetwarzają dane osobowe zamieszczone w księgach wieczystych i aktach wieczystości m.in. przez ich zbieranie, przechowywanie oraz ujawnianie. Są administratorami takich danych.

W myśl art. 4 pkt 2 RODO przetwarzanie oznacza operację lub zestaw operacji wykonywanych na danych osobowych lub zestawach danych osobowych w sposób zautomatyzowany lub niezautomatyzowany, taką jak zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, adaptowanie lub modyfikowanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie.

69. Przetwarzanie przez sądy rejonowe i Ministerstwo Sprawiedliwości (Centralną Informację Ksiąg Wieczystych) danych osobowych, które znajdują się w księgach wieczystych

stych oraz aktach wieczystości, ma podstawę w przepisach prawa powszechnie obowiązującego (zob. np. art. 25 ust. 4 oraz art. 68² ust. 5¹ u.k.w.h.), a zatem spełnia przesłankę legalności (art. 6 ust. 1 lit. c i e RODO). Chodzi o przetwarzanie takich informacji w zakresie dopuszczonym przez przepisy prawa, w szczególności przepisy u.k.w.h. oraz rozporządzeń wykonawczych (rozp. inf., rozp. wyk.).

Przykład 1: Sądy rejonowe oraz Ministerstwo Sprawiedliwości (Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych) mogą przetwarzać numery PESEL osób fizycznych będących właścicielami nieruchomości, w tym zbierać i ujawniać takie numery w księgach wieczystych (zob. np. § 33 pkt 5 lit. h rozp. inf.).

Przykład 2: Pozbawione podstawy prawnej byłoby zamieszczenie w księdze wieczystej informacji o ubezwłasnowolnieniu osoby fizycznej będącej właścicielem nieruchomości i dalsze przetwarzanie takiej danej osobowej.

70. We współczesnych czasach dużą wagę przywiązuje się do ochrony prywatności osób fizycznych i systematycznie poszerza się zakres regulacji prawnych dotyczących tej dziedziny (zob. w szczególności przepisy RODO). Pod tym względem zastrzeżenia może budzić obecna, szeroka struktura informacji zamieszczanych w księgach wieczystych i bardzo łatwy dostęp do tych informacji (zwłaszcza przez Internet).

Przykłady: Na podstawie treści księgi wieczystej w wielu przypadkach z łatwością można ustalić m.in. informacje o ustroju majątkowym małżeńskim właścicieli nieruchomości, zaciągniętych przez nich kredytach zabezpieczonych hipotekami umownymi, zaleganiu z zapłatą należności publiczno-prawnych zabezpieczonych hipotekami przymusowymi, egzekwowaniu długów z nieruchomości przez komornika.

W nauce prawa oraz publicystyce od wielu lat zgłasza się postulaty ograniczenia zakresu danych osobowych ujawnianych w księdze wieczystej bądź utrudnienia dostępu do tych informacji, w tym dostępu do numerów ksiąg wieczystych zamieszczonych w Geoportalu Infrastruktury Informacji Przestrzennej prowadzonym przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii (por. np. B. Banaszak, P. Mysiak, *Konstytucyjne...*, s. 1241–1242; L. Bosek, *Opinia...*, s. 152–153; J. Gołaczyński [w:] *Elektronizacja...*, s. 53–54; J. Gołaczyński [w:] *Informatyzacja...*, s. 34–35, 395 i n.; J. Gołaczyński, *Ochrona...*, s. 105 i n.; M. Kaczorowska [w:] *Informatyzacja...*, s. 73 i n.; P. Kamiński, *Publiczny...*, s. 54 i n.; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 160–161; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 82–83; O. Legat, M. Orkusz, *Zasady...*, s. 5 i n.; P. Siciński, *Nowe... (cz. I)*, s. 3; K. Szadkowski [w:] *Ustawa...*, s. 342–344; A. Wudarski, *Jawność...*, s. 451 i n.; w odmiennym kierunku M. Durzyńska, *Numer...*, s. 24 i n.). Sprawą zainteresował się również Rzecznik Praw Obywatelskich, kierując wystąpienie do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (pismo z 4.02.2020 r., IV.520.1.2020). W tej sprawie Prezes UODO wydał decyzję z 24.08.2020 r., DKN.5112.13.2020, www.uodo.gov.pl, skierowaną do Głównego Geodety Kraju, stwierdzając naruszenie przepisów RODO.

Z orzecznictwa zob. wyrok NSA z 26.09.2018 r., I OSK 11/17, LEX nr 2573629; wyrok WSA w Warszawie z 5.05.2021 r., II Sa/Wa 2222/20, LEX nr 3209095.

Art. 3. [Domniemanie]

- 1. Domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.**
- 2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.**

Spis treści

I. Wprowadzenie	57
II. Konstrukcja prawna domniemanie	58
III. Prawo jawne	58
IV. Wpis prawa do księgi wieczystej	60
V. Domniemanie zgodności wpisu prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym	63
VI. Domniemanie nieistnienia wykreślonego prawa	72
VII. Okres obowiązywania domniemanie	74
VIII. Zastosowanie i wzruszenie domniemanie	76
IX. Prawa nieujawnione w księdze wieczystej	92
X. Relacje z innymi domniemaniami	93
XI. Domniemanie a wpis ostrzeżenia lub zamieszczenie wzmianki w księdze wieczystej	94
XII. Pozostałe zagadnienia	96

I. Wprowadzenie

1. Celem art. 3 jest wzmocnienie zaufania uczestników obrotu do ksiąg wieczystych jako rejestru publicznego. W myśl powołanego przepisu uczestnicy mogą ufać temu, że prawo podmiotowe, które ujawniono w księdze wieczystej, jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym, jak również że prawo, które wykreślono z księgi wieczystej, nie istnieje. Omawiany przepis wzmacnia zatem wiarygodność informacji zamieszczonych w księdze wieczystej.

Ochrona zaufania nie ma charakteru bezwzględny – domniemanie, które wyznacza art. 3, mogą zostać wzruszone.

„[...] art. 3 u.k.w.h. reguluje domniemanie jawności materialnej ksiąg wieczystych, ze względu na funkcję, jaką te księgi pełnią, tj. zabezpieczenie pewności obrotu prawnego. W związku z tym domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. zwalnia osobę powołującą się na wpis z obowiązku przeprowadzania dowodu na okoliczność istnienia prawa ujawnionego w księdze wieczystej, chociaż nie przesądza automatycznie o skutkach czynności prawnej, która stanowiła podstawę wpisu” (uzasadnienie uchwały SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

2. Art. 3 prowadzi do zredukowania kosztów transakcyjnych w obrocie nieruchomości. Uczestnicy obrotu nie muszą ponosić kosztów sprawdzenia, czy informacje ujawnione w księdze wieczystej, które dotyczą praw wpisanych i wykreślonych z księgi, są zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

3. Komentowany przepis stanowi rozwinięcie zasady jawności materialnej księgi wieczystej (art. 2 zd. 2).
4. Domniemania, które wynikają z art. 3, nie są elementami instytucji rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9), ale w sposób istotny uzupełniają tę instytucję (por. np. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 93; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 969; A. Kunicki, *Domniemania...*, s. 127 i n.; T. Stawecki, *Rejestry publiczne...*, s. 149).
5. W wyroku z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69, Trybunał Konstytucyjny potwierdził, że art. 3 u.k.w.h. nie jest niezgodny z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP i nie jest niezgodny z art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.
6. Komentowany przepis odpowiada art. 18 p.rzecz. W związku z tym aktualność zachowują wypowiedzi orzecznictwa i piśmiennictwa na tle art. 18 p.rzecz.
7. Art. 3 ma charakter bezwzględnie obowiązujący (tak też S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 970). Nie może być zmieniony w drodze czynności prawnej.

II. Konstrukcja prawna domniemania

8. Domniemanie jest konstrukcją prawną, która ułatwia wykazanie określonego faktu mającego znaczenie prawne za pomocą wnioskowania z istnienia innego faktu (por. np. Z. Radwański, M. Zieliński [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 404 i n.).
9. Domniemanie składa się z dwóch elementów:
 - 1) podstawy (zwanej także poprzednikiem lub przesłanką) oraz
 - 2) wniosku (zwanego również dyspozycją lub następnikiem).
10. Domniemanie działa w następujący sposób: gdy występuje określony fakt stanowiący podstawę domniemania, to należy przyjąć, że istnieje fakt będący wnioskiem domniemania.
11. Przepis prawa, który wprowadza domniemanie, wyraża nakaz skierowany do organu stosującego prawo (sądu, organu administracji itd.), aby gdy stwierdzono podstawę domniemania, uznać za udowodnione, że zachodzi wniosek domniemania.
12. Domniemania mogą być wzruszalne (*praesumptio tantum*) lub niewzruszalne (*praesumptio ac de iure*).
13. W nauce prawa wyróżnia się domniemania faktyczne (zob. art. 231 k.p.c.) oraz domniemania prawne. Domniemanie prawne występuje wtedy, gdy jego konstrukcję (wszystkie elementy) normują przepisy prawa.
14. Domniemania, które wynikają z art. 3, są domniemaniami prawnymi oraz wzruszalnymi.

III. Prawo jawne

15. Domniemania, o których mowa w art. 3, odnoszą się jedynie do praw jawnych z księgi wieczystej. Chodzi o prawa podmiotowe, które wpisano (ujawniono) w księdze wieczystej.

16. Przesłanka „prawa jawnego” występuje jedynie w art. 3 ust. 1, ale – biorąc pod uwagę wykładnię logiczną, systemową i celowościową – należy uznać, że odnosi się ona również do domniemania określonego w art. 3 ust. 2. Aby – zgodnie z art. 3 ust. 2 – prawo mogło zostać wykreślone z księgi wieczystej, musi być w niej uprzednio ujawnione.
17. Prawem jawnym – w rozumieniu komentowanych przepisów – jest każde prawo rzeczowe wpisane do księgi wieczystej. Może nim być prawo własności, prawo użytkowania wieczystego oraz dowolnego rodzaju ograniczone prawo rzeczowe, które jest zdadne do ujawnienia w księdze wieczystej: użytkowanie, służebność (gruntowa, osobista, przesyłu), spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, hipoteka (zob. art. 244 § 1 k.c.).
- Dotyczy to również uprawnienia do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym, gdy ujawniono je w księdze wieczystej (tak też E. Gniewek, *Księgi...*, s. 86; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 97; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 971). Uprawnienie takie jest elementem prawa własności lub innego prawa jawnego, np. użytkowania wieczystego (zob. komentarz do art. 101¹, tezy 8–10).
18. Na potrzeby wykładni art. 3 nie jest istotne, czy wpis lub wykreślenie powyższego prawa ma charakter konstytutywny, czy deklaratoryjny (arg. *lege non distinguente*; tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 83; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 748; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 96; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 971; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 90).

„Nie powinno budzić wątpliwości, że domniemanie wynikające z art. 3 u.k.w.h. dotyczy zarówno wpisów deklaracyjnych, jak i konstytutywnych, przepis ten bowiem nie różnicuje zakresu domniemania prawdziwości wpisu w zależności od jego charakteru” (wyrok SN z 22.02.2018 r., I CSK 391/17, LEX nr 2486152).

19. W doktrynie kontrowersje budzi kwestia, czy prawem jawnym jest również prawo osobiste i roszczenie, które – zgodnie z art. 16 ust. 1 – wpisano do księgi wieczystej.

Zgodnie z pierwszym poglądem do praw osobistych i roszczeń nie stosuje się przepisów o domniemaniach wynikających z wpisów w księdze wieczystej (tak W. Prądzyński, *Rękojmia...*, s. 213, na tle art. 18 § 1 p.rzecz.).

Według drugiego poglądu z domniemań tych korzystają prawa osobiste, ale nie roszczenia (tak S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 219, na tle art. 18 § 1 p.rzecz.).

Stosownie do trzeciego – zdecydowanie dominującego w najnowszym piśmiennictwie – poglądu art. 3 w pełni znajduje zastosowanie do praw osobistych i roszczeń, które ujawniono w księdze wieczystej (tak np. H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 27; M. Deneka, *Księgi...*, s. 157–158; D. Dusanowska, *Problematyka...*, s. 29; E. Gniewek, *Księgi...*, s. 85–86; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 748; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 14; B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 124; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 96–97; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 972; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 167–168; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 92; K. Piasecki, *Księgi...*, s. 19; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka...*, s. 7; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 36–37; A. Szpunar, *Nowa...*, s. 7).

20. Moim zdaniem przekonujący jest pogląd trzeci – prawa osobiste i roszczenia, które wpisano do księgi wieczystej, należy uznać za prawa jawne. Przemawia za tym wykładnia językowa art. 3. Zarówno prawo osobiste, jak i roszczenie jest prawem podmiotowym (lub jego elementem) ujawnianym w księdze wieczystej, więc spełnia przesłanki określone w komentowanym przepisie. Pogląd ten wspiera również wykładnia celowościowa, ponieważ pozwala to na uzyskanie pełniejszego efektu wiarygodności ksiąg wieczystych.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano prawo najmu odnośnie do danej nieruchomości (art. 16 ust. 2 pkt 1). Domniemywa się, że prawo to jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1). Jeżeli zostanie wykreślone z księgi wieczystej, domniemywa się, że prawo najmu już nie istnieje (art. 3 ust. 2).

21. Odnośnie do wpisu uprawnienia przyszłego zob. tezę 41.
22. Do kategorii praw jawnych nie należą wszelkiego rodzaju sytuacje prawne, które opisano w księdze wieczystej, ale które nie stanowią praw podmiotowych wynikających z materialnego prawa cywilnego. W szczególności dotyczy to:
- 1) zastrzeżenia pierwszeństwa (art. 13–14 u.k.w.h.),
 - 2) ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na drodze decyzji administracyjnej (art. 124 ust. 1 i 7 u.g.n.),
 - 3) zakazu zbywania lub obciążania nieruchomości (zob. np. art. 755 § 1 pkt 2 k.p.c.),
 - 4) ostrzeżenia (zob. np. art. 10 ust. 2 u.k.w.h., art. 36 ust. 3 u.k.w.h., art. 626¹³ § 1 k.p.c.) i roszczenia objętego ostrzeżeniem (odmiennie A. Menes, *Domniemania...*, s. 65),
 - 5) wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego (art. 117 ust. 1 u.g.n.),
 - 6) wszczęcia egzekucji z nieruchomości (art. 924 § 1 k.p.c., art. 110c § 3 u.p.e.a.),
 - 7) wzmianki o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza, apelacji lub skardze kasacyjnej.

Przykład: W księdze wieczystej ujawniono ostrzeżenie dotyczące roszczenia o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (zob. art. 10 ust. 2). Nie obowiązuje domniemanie, że roszczenie takie odzwierciedla stan rzeczywisty.

Niektóre z tych sytuacji mogą mieć jednak wpływ na ocenę treści prawa podmiotowego, które ujawniono w księdze wieczystej (zob. tezy 48 i n.).

IV. Wpis prawa do księgi wieczystej

23. Na potrzeby stosowania art. 3 prawo podmiotowe musi być wpisane do księgi wieczystej, aby stać się „prawem jawnym” (zob. tezy 15–22).

Wpisanie takiego prawa może nastąpić w formie orzeczenia (zob. art. 626⁸ § 6 zd. 1 k.p.c.) albo adnotacji, którą zamieszczono w księdze wieczystej w wykonaniu orzeczenia sądu w wyniku rozpoznania środka zaskarżenia (zob. § 2 pkt 4 rozp. inf.).

24. Prawa jawnego z księgi wieczystej – w rozumieniu art. 3 – nie stanowi prawo, którego wpis do księgi wieczystej jest niedopuszczalny, choćby wpisu takiego faktycznie dokonano (podobnie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 83; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 95; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 973; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 169; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 90; A. Menes, *Domniemanie...*, s. 58).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano prawo leasingu. Ponieważ wpis takiego prawa nie jest dopuszczalny, w odniesieniu do ujawnionego prawa nie stosuje się domniemań wynikających z art. 3.

25. Za prawo jawne nie można uznać prawa, które nie zostało jeszcze wpisane w księdze wieczystej, a złożono jedynie wniosek o jego ujawnienie (podobnie np. S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 972). Do czasu wpisu tego prawa nie obowiązuje domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 (zob. tezę 86 i n.).
26. Brak we wpisie części informacji, których wymagają przepisy, nie wyłącza stosowania domniemań określonych w art. 3 (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 973; por. też E. Gniewek, *Księgi...*, s. 83). Domniemanie te stosuje się w zakresie informacji, jakie zamieszczono we wpisie dotyczącym ujawnionego prawa.

Przykład: We wpisie dotyczącym prawa użytkowania wieczystego nie zamieszczono informacji o podstawie wpisu oraz terminie, na jaki użytkowanie wieczyste ustanowiono. Uchybienie to nie wyłącza stosowania art. 3 odnośnie do tego prawa. Można m.in. domniemywać, że prawo użytkowania wieczystego istnieje (art. 3 ust. 1).

27. Prawem jawnym – w rozumieniu art. 3 – jest także prawo, które wpisano w niewłaściwym dziale księgi wieczystej (podobnie B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 95; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 973; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 169; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 91).

Przykład: Roszczenie o ustanowienie hipoteki wpisano w dziale III księgi wieczystej, zamiast w dziale IV (zob. art. 25 ust. 2 pkt 3–4). Do roszczenia tego w pełni należy stosować domniemanie określone w art. 3.

28. Na potrzeby stosowania art. 3 należy uznać, że prawo jawne występuje również wtedy, gdy wpisu w księdze wieczystej dokonała osoba nieuprawniona (tak też S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 972; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 169; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 90; por. jednak B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 84). Przemawia za tym cel art. 3 – ochrona zaufania uczestników obrotu do ksiąg wieczystych (zob. tezę 1).

Przykład 1: W materialnej księdze wieczystej dokonano wpisu prawa własności na rzecz określonej osoby, fałszując podpis sędziego. Obowiązuje domniemanie, że prawo to jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Przykład 2: W elektronicznej księdze wieczystej wpis hipoteki dokonał referendarz sądowy, który stracił uprawnienia do wykonywania swojej funkcji. Mimo to powinno się domniemywać, że hipoteka jest wpisana zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

29. Prawem jawnym jest prawo, które ujawniono przez złożenie dokumentu dotyczącego tego prawa – na podstawie postanowienia sądu – do zbioru dokumentów (art. 123

ust. 3). Zbiory takie prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu (art. 123 ust. 1; zob. komentarz do art. 1, teza 31).

Prawa ujawnione w zbiorze dokumentów korzystają z domniemań określonych w art. 3 (tak też M. Deneka, *Księgi...*, s. 160; E. Gniewek, *Księgi...*, s. 80; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 103–104; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 973; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 89).

„[...] Sąd, rozpoznając wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nabywcy, który nabył nieruchomość od osoby ujawnionej w zbiorze dokumentów jako właściciel, musi uwzględnić domniemanie, iż prawo własności ujawnione w zbiorze dokumentów jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i traktować taką osobę jak właściciela, dopóki nie zostanie obalone, w stosownym trybie, domniemanie z art. 3 u.k.w.h.” (postanowienie SN z 5.11.2003 r., IV CK 199/02, LEX nr 1130182).

Nie można natomiast twierdzić, że domniemaniami są objęte całe zbiory dokumentów (tak nieściśle J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 172).

30. Prawem jawnym nie jest prawo, którego wpis zamieszczono w księdze zamkniętej. Do takiego prawa art. 3 u.k.w.h. nie znajduje zastosowania, ponieważ księga zamknięta utraciła moc prawną księgi wieczystej (zob. np. art. 10 u.u.m.p.; podobnie np. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 170–171).
31. Wątpliwe jest stosowanie art. 3 do praw ujawnionych w księgach zaginionych lub zniszczonych, choćby możliwe było ustalenie treści tych ksiąg, np. na podstawie zachowanego odpisu. Księgi te należy raczej uznawać za nieistniejące, a więc w takich sytuacjach nie znajdują zastosowania domniemania określone w komentowanym przepisie (tak postanowienie SN z 2.03.1962 r., IV CR 891/61, OSNCP 1963/9, poz. 192; M. Deneka, *Księgi...*, s. 160; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 15; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 103; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 974; A. Menes, *Domniemania...*, s. 59; odmiennie jedynie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 171; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 40–41, 89).
32. Komentowany przepis nie znajduje zastosowania do nieruchomości, które nie mają w ogóle urządzonych ksiąg wieczystych ani zbiorów dokumentów.
33. Domniemania, które wynikają z art. 3, nie obejmują informacji zamieszczonych w aktach wieczystoksięgowych (arg. *a contrario*; zob. art. 28). Prawem jawnym nie jest prawo, które opisano w dokumencie złożonym w aktach wieczystoksięgowych, gdy nie wpisano go do księgi wieczystej (podobnie J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 91–92). Dotyczy to również innych informacji, które zamieszczono w takich dokumentach, bez ujawniania w treści wpisu w księdze wieczystej.

Przykład: Domniemanie określone w art. 3 nie obejmuje informacji wynikających z wyrysu z mapy ewidencyjnej, który złożono w aktach wieczystoksięgowych, w tym oznaczenia granic nieruchomości (odmiennie J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 92). Informacji o takich granicach nie ujawnia się we wpisie w księdze wieczystej, więc nie nie podlegają one hipotezie komentowanego przepisu.

Odnosnie do stosowania art. 3 u.k.w.h. akta wieczystoksięgowe mogą być istotne jedynie w zakresie, w jakim wpis danego prawa w księdze wieczystej odsyła do oznaczonej części dokumentu złożonego do tych akt w celu bliższego określenia treści tego prawa (§ 10 ust. 3 rozp. wyk.; zob. teżę 50).

V. Domniemanie zgodności wpisu prawa jawnego z rzeczywistym stanem prawnym

34. Zgodnie z art. 3 ust. 1 domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.
35. Podstawą tego domniemania jest wpisanie określonego prawa podmiotowego do księgi wieczystej (zob. tezy 15–33).
36. Wniosek domniemania stanowi stwierdzenie, że ujawnione prawo jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.
37. Rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1, jest stan, który – w odniesieniu do określonego prawa jawnego – aktualnie wynika z norm i zdarzeń prawnych kształtujących relacje związane z ujawnionym prawem.
38. Z art. 3 ust. 1 wynika nakaz skierowany do organu stosującego prawo (sądu, organu administracji itd.). Gdy określone prawo podmiotowe jest ujawnione w księdze wieczystej, organ ten powinien uznać za udowodnione, że informacje dotyczące tego prawa, które zamieszczono w księdze wieczystej, odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu. Powinien zatem uznać treść wpisu tego prawa za wiarygodną.

Przykład: W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla określonej nieruchomości wpisano X jako właściciela. W postępowaniu sądowym sąd powinien uznać za wykazane, że prawo własności tej nieruchomości przysługuje X, a nie innej osobie, chyba że zostanie przeprowadzony dowód przeciwny.

39. Konsekwencją obowiązywania art. 3 ust. 1 jest to, że nikt nie może żądać od osoby, której prawo ujawniono w księdze wieczystej, aby swoje prawo lub jego treść wykazywała za pomocą dalszych dowodów (tak trafnie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 167; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93; W. Prądzyński, *Rękojmia...*, s. 228).

Przykład: Osoba, którą wpisano jako właściciela określonej nieruchomości w księdze wieczystej, może domagać się zaprzestania naruszeń własności tej nieruchomości przez inne podmioty (art. 222 § 2 k.c.). Podmioty te nie mogą domagać się od wspomnianej osoby dodatkowych dowodów, że przysługuje jej własność nieruchomości.

40. Z art. 3 ust. 1 należy przede wszystkim wywodzić domniemanie dotyczące istnienia prawa. Jeżeli w księdze wieczystej wpisano określone prawo podmiotowe, domniemywa się, że prawo to istnieje (tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 84; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 749; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 14; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 97; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 975–976; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 172; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano hipotekę do kwoty 50 000 euro. Dopóki nie zostanie ona wykreślona, dopóty należy przyjmować, że hipoteka istnieje.

41. Domniemaniem istnienia prawa nie jest objęte roszczenie, które we wpisie oznaczono jako przyszłe (zob. art. 16 ust. 2 pkt 2 *in fine*; podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 976; por. także J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 94–95). W takim wypadku z treści księgi wieczystej jasno wynika, że wniosek domniemania, który określono w art. 3 ust. 1, nie jest poprawny.

Przykład: W księdze wieczystej zamieszczono następujący wpis: „przyszłe roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży, która zostanie zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z 20.02.2021 r. między X a Y”. Na tej podstawie nie można domniemywać, że roszczenie takie istnieje.

Powyższe domniemanie może jednak obowiązywać, gdy w treści księgi wieczystej nie opisano – wbrew stanowi faktycznemu – danego roszczenia jako przyszłego.

Przykład: Gdy w księdze wieczystej zamieszczono wpis: „roszczenie o ustanowienie użytkowania”, to obowiązuje domniemanie, że roszczenie to istnieje, choćby w rzeczywistości zastrzeżono warunków zawieszających w umowie, z której roszczenie wynika.

Powyższe uwagi odnoszą się odpowiednio do przyszłych praw osobistych, jeżeli odrębne przepisy umożliwiają ujawnienie ich w księdze wieczystej (zob. komentarz do art. 16, tezy 50 i n.).

42. Z art. 3 ust. 1 można wywodzić domniemanie, że prawo, które ujawniono na rzecz określonej osoby w księdze wieczystej, przysługuje tej właśnie osobie (tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 84; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 749; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 14; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 97; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 976; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 172; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93).

Przykład: W dziale III księgi wieczystej wpisano użytkowanie na rzecz X. Wpis ten rodzi domniemanie, że X jest użytkownikiem.

Osoba ta – stosownie do okoliczności – może być we wpisie zdefiniowana w sposób opisowy.

Przykład: We wpisie dotyczącym służebności gruntowej uprawnionego opisano jako kaźdoczesnego właściciela nieruchomości władnącej, dla której prowadzi się księgę wieczystą nr 111. W konsekwencji, zgodnie z art. 3 ust. 1, domniemywa się, że właściciel, którego wpisano w dziale II księgi wieczystej nr 111, jest uprawnionym z tytułu ujawnionej służebności gruntowej.

43. W szczególności, gdy w księdze wieczystej wpisano jedną osobę jako uprawnioną odnośnie do określonego prawa, można domniemywać, że osoba ta jest wyłącznie uprawniona (podobnie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 84; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 94), choćby w rzeczywistości dany przedmiot był objęty wspólnością (łącną lub w częściach ułamkowych).

Przykład: W dziale II księgi wieczystej wpisano X jako jedyne go użytkownika wieczystego. W związku z tym można przyjąć, że prawo użytkowania wieczystego przysługuje wyłącznie X. Jeżeli X pozostaje w związku małżeńskim, domniemywa się, że prawo użytkowania wieczystego należy w całości do jego majątku osobistego.

44. Jeżeli we wpisie nieprawidłowo opisano osobę uprawnioną, to domniemanie nadal obowiązuje, z tym że wskazuje ono niewłaściwą osobę.

Przykład: W księdze wieczystej jako właściciela wpisano „Tomasza Kowalskiego” zamiast „Tadeusza Kowalskiego”, pomijając w dodatku jego numer PESEL. Zgodnie z art. 3 ust. 1 domniemywa się, że właścicielem nieruchomości jest Tomasz Kowalski, choćby osoba taka w rzeczywistości nie istniała. Na Tadeuszu Kowalskim spoczywa ciężar wykazania, że – wbrew temu domniemaniu – to on jest prawdziwym właścicielem.

45. Z art. 3 ust. 1 nie można wyprowadzić żadnych domniemań co do statusu podmiotu, któremu przysługuje prawo jawne (tak też S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 976; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 172; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 95). Nie obowiązuje domniemanie, że podmiot taki żyje (istnieje) ani że jest samodzielnie – bez żadnych ograniczeń – uprawniony do rozporządzania prawem jawnym.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano X jako właściciela nieruchomości. Z art. 3 ust. 1 nie wynika domniemanie, że X może samodzielnie zbyć lub obciążyć tę nieruchomość, gdyż jego kompetencje (w tym zdolność do czynności prawnych) mogą być ograniczone albo wyłączone wskutek małoletności, ubezwłasnowolnienia, braku świadomości lub swobody, upadłości itp.

„Domniemanie wynikające z [art. 3 ust. 1] odnosi się do stanu prawnego nieruchomości lub prawa, dla którego prowadzona jest księga, a nie statusu uprawnionego” (postanowienie SN z 17.02.2005 r., IV CZ 214/04, LEX nr 1119556; postanowienie SN z 17.02.2005 r., IV CZ 213/04, LEX nr 603795).

46. Komentowany przepis w szczególności nie wyłącza obowiązku uzyskania zgody osoby trzeciej lub organu państwowego (sądu, nadzorca sądowego, organu administracji itp.) na czynność dotyczącą prawa jawnego, gdy obowiązek ten wynika z odrębnych regulacji (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 976). Nabywca prawa nie może powołać się na domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1, aby uchylić taki obowiązek.

Przykład: Właściciela nieruchomości rolnej wiąże zakaz jej zbycia w okresie 5 lat (art. 2b ust. 2 u.k.u.r.), chyba że uzyskał odpowiednią zgodę Dyrektora Generalnego Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (art. 2b ust. 3 u.k.u.r.). Zakaz ten nie wynika z treści księgi wieczystej. Nabywca tej nieruchomości nie może wyprowadzić z art. 3 ust. 1 domniemania, że obecny właściciel może ją zbyć bez wspomnianej zgody.

Powyższe uwagi dotyczą odpowiednio innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów.

Przykład: Jeżeli odnośnie do określonej nieruchomości obowiązuje ustawowe prawo pierwokupu, nabywca nieruchomości nie może domniemywać, że prawo to nie istnieje, skoro nie zostało ujawnione w księdze wieczystej (z zastrzeżeniem art. 109 ust. 1 pkt 3–4 w zw. z art. 109 ust. 3 pkt 5 u.g.n.).

47. Pewne odrębności występują w postępowaniu o wpis w księdze wieczystej z uwagi na ograniczoną kognicję sądu w tym postępowaniu (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Jeżeli następuje rozporządzenie nieruchomości lub innym prawem przez osobę ujawnioną jako uprawnioną w księdze wieczystej, sąd może wówczas opierać się na domniemaniu wynikającym z art. 3 ust. 1, aby dokonać wpisu bez badania dodatkowych okoliczności dotyczących kompetencji tej osoby do dokonania rozporządzenia, o ile nic innego nie wynika z treści księgi wieczystej lub dokumentów załączonych do wniosku (zob. art. 34 zd. 1).

Przykład: Jeżeli z wpisu w dziale II księgi wieczystej wynika, że X (osoba fizyczna) jest wyłącznym właścicielem nieruchomości, sąd wieczystoksięgowy nie bada, czy rozporządzenie nieruchomości przez X wymaga zgody jego małżonka lub sądu opiekuńczego.

48. Domniemanie, o którym mowa w art. 3 ust. 1, dotyczy również treści prawa ujawnionego w księdze wieczystej (por. m.in. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 85; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 749; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 14; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 97; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 977; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 172–173; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93). Domniemanie to obejmuje rodzaj prawa (prawo własności, hipoteka, prawo najmu itd.), jego typ (np. czy służebność jest gruntowa, osobista czy przesyłu) oraz zakres (tj. poszczególne uprawnienia i ich granice).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano hipotekę do kwoty 100 000 zł. Można domniemywać, że kwota ta stanowi rzeczywistą sumę hipoteki (zob. art. 68 ust. 2 zd. 1).

49. Należy podkreślić, że omawiane domniemanie obowiązuje jedynie odnośnie do informacji ujawnionych w księdze wieczystej. Komentowany przepis nie dotyczy informacji, których nie zamieszczono w tej księdze, choćby wynikały z dokumentów znajdujących się w aktach wieczystoksięgowych (z zastrzeżeniem tezy 50).

Przykład: Nieruchomość składa się z trzech działek gruntu (nr 1, 2 i 3). W umowie, w której ustanowiono użytkowanie, ograniczono zakres jego wykonywania do działki nr 1 w ramach obciążonej nieruchomości. Użytkowanie wpisano do księgi wieczystej, ale we wpisie pominięto informacje na temat ograniczenia zakresu wykonywania. W związku z tym na podstawie wpisu domniemywa się, że użytkowanie może być wykonywane w odniesieniu do całej nieruchomości (działki nr 1, 2 i 3).

50. Zgodnie z § 10 ust. 3 rozp. wyk. w celu bliższego określenia treści prawa lub roszczenia we wpisie mogą być powołane dokładnie oznaczone części dokumentów, które znajdują się w aktach wieczystoksięgowych. Dokumenty te mogą być złożone do akt prowadzonych dla księgi wieczystej, w której dokonano takiego wpisu, albo do akt dotyczących innej księgi wieczystej w tym samym sądzie rejonowym.

Należy zaznaczyć, że w § 10 ust. 3 rozp. wyk. chodzi jedynie o dokumenty będące podstawą wpisu danego prawa podmiotowego (np. odpisy decyzji administracyjnych, wypisy aktów notarialnych). Powołane we wpisie części dokumentów uważa się za objęte treścią wpisu.

W związku z powyższym przepisem domniemanie, które wynika z art. 3 ust. 1, obejmuje również treść oznaczonej części dokumentu w aktach wieczystoksięgowych,

do której odesłano we wpisie danego prawa (tak też J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 92).

Przykład: W dziale III księgi wieczystej wpisano: „służebność gruntowa o treści określonej w § 3 umowy z 12 kwietnia 1994 r. (k. 345–347)”. W takim wypadku domniemywa się, że służebność gruntowa ma treść opisaną we wskazanej klauzuli umowy.

Sądzę, że § 10 ust. 3 rozp. wyk. można w drodze analogii stosować do wpisów w elektronicznej księdze wieczystej (zob. komentarz do art. 25¹, tezy 7 i n.).

51. W przypadku hipoteki omawianym domniemaniem objęta jest suma i waluta hipoteki oraz okoliczność, że hipoteka zabezpiecza określone wierzytelności (art. 65 ust. 1, art. 68¹ ust. 2).

Domniemanie, które wypływa z art. 3 ust. 1, nie dotyczy istnienia zabezpieczonej wierzytelności ani treści tej wierzytelności, choćby treść tę ujawniono w księdze wieczystej. Zabezpieczona wierzytelność nie jest „prawem jawnym”, o którym mowa w komentowanym przepisie.

Przykład: W księdze wieczystej ujawniono hipotekę do kwoty 600 000 zł. Wpisano, że hipoteka ta zabezpiecza wierzytelność o spłatę kredytu do kwoty 400 000 zł z tytułu umowy kredytowej nr 12/2014 z 10.01.2021 r. Na podstawie tego wpisu domniemywa się, że istnieje hipoteka do kwoty 600 000 zł, a powyższa wierzytelność jest objęta zabezpieczeniem. Nie obowiązuje jednak domniemanie, że zabezpieczona wierzytelność istnieje i wynosi 400 000 zł.

Zob. także uchylony art. 71 u.k.w.h. – przepis ten ma nadal zastosowanie w odniesieniu do hipoteki zwykłej ustanowionej przed 20.02.2011 r. (art. 10 ust. 2 zd. 1 nowelizacji z 26.06.2009 r.).

52. Gdy w księdze wieczystej ujawniono roszczenie dotyczące określonego prawa, to domniemanie obejmuje jedynie treść tego roszczenia, a nie treść wspomnianego prawa.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano roszczenie o ustanowienie użytkowania (art. 16 ust. 2 pkt 2). Domniemanie dotyczy tylko samego roszczenia, a nie użytkowania.

Jednakże w przypadku gdy wpisane roszczenie odnosi się do prawa ujawnionego w księdze wieczystej, to domniemanie obowiązuje zarówno wobec tego roszczenia, jak i ujawnionego prawa.

53. Jeżeli w dziale III księgi wieczystej ujawniono ograniczenia dotyczące treści lub wykonywania określonego prawa, to – według art. 3 ust. 1 – stosuje się domniemanie, że prawo to podlega takim ograniczeniom i jest to zgodne z rzeczywistym stanem prawnym (podobnie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 173).

Przykład: W księdze wieczystej na podstawie decyzji administracyjnej wpisano ograniczenie dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości. Domniemywa się, że treść prawa własności jest ograniczona zgodnie z tym wpisem.

54. Domniemanie, które wynika z art. 3 ust. 1, dotyczy również kwestii pierwszeństwa praw (ograniczonych praw rzeczowych, praw osobistych i roszczeń) w zakresie,

w jakim pierwszeństwo to można ustalić na podstawie informacji ujawnionych we wpisach w księdze wieczystej (podobnie m.in. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 85; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 749; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 14; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 97; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 977; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 173; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93).

Przykład: Hipotekę A wpisano na podstawie wniosku złożonego 18.03 w sądzie wieczystoksięgowym. Z kolei hipotekę B ujawniono po rozpatrzeniu wniosku, który wpłynął 20.03 do sądu wieczystoksięgowego. Informacje dotyczące chwili złożenia wniosku wpisano do księgi wieczystej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 1 oraz art. 29 domniemywa się, że hipotece A przysługuje pierwszeństwo przed hipoteką B.

Domniemanie to obowiązuje także w przypadku:

- 1) umownej zmiany pierwszeństwa ujawnionej w księdze wieczystej (art. 250 k.c.);
- 2) zastrzeżenia pierwszeństwa, gdy prawo, dla którego takiego zastrzeżenia dokonano, zostało wpisane do księgi wieczystej (art. 13 u.k.w.h.);
- 3) wpisu prawa w wykonaniu uprzednio ujawnionego roszczenia (art. 20 ust. 2 u.k.w.h.);
- 4) wpisu hipoteki ustanowionej na opróżnionym miejscu hipotecznym albo przeniesionej na to miejsce (art. 101¹⁰ u.k.w.h.).

55. W pewnym zakresie domniemanie, którego źródłem jest art. 3 ust. 1, dotyczy przedmiotu prawa ujawnionego w księdze wieczystej. Domniemanie to prowadzi do wniosku, że określone prawo obejmuje przedmiot opisany w księdze wieczystej.

Przykład: Nieruchomość należy do dwóch współwłaścicieli w częściach ułamkowych: X oraz Y. Współwłaściciel X ustanowił hipotekę na swoim udziale (art. 65 ust. 3). Hipotekę tę wpisano do księgi wieczystej, ale we wpisie nie zaznaczono, że jej przedmiotem jest udział X (w polu 4.4.1.6.). W związku z tym na podstawie treści wpisu domniemywa się, że przedmiotem hipoteki jest cała nieruchomość.

56. Omawiane domniemanie odnosi się tylko do przedmiotów opisanych w księdze wieczystej, w której dokonano wpisu danego prawa.

Przykład: W księdze wieczystej, którą prowadzi się dla określonej nieruchomości, wpisano X jako właściciela. W dziale I-O tej księgi nie uwzględniono działki gruntu nr 1, mimo że działka ta wchodzi w skład tej nieruchomości. Nie można zatem domniemywać, że X jest właścicielem działki gruntu nr 1.

57. Domniemania, o którym mowa w art. 3 ust. 1 u.k.w.h., nie stosuje się do przynależności nieruchomości (zob. art. 51–52 k.c.; podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 978).

58. Gdy wpisu określonego prawa dokonano w niewłaściwej księdze wieczystej, domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 dotyczy przedmiotu opisanego w księdze, w której zamieszczono ten wpis (por. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 169; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 91).

Przykład: Przez pomyłkę sąd wpisał hipotekę do księgi wieczystej nr 111, a nie nr 222. Obowiązuje domniemanie, że hipoteka istnieje i obciąża nieruchomość opisaną w księdze wieczystej nr 111.

Odnosnie do wpisów w dwóch lub więcej księgach wieczystych zob. też 137.

59. Domniemanie, które wynika z art. 3 ust. 1, zasadniczo nie obejmuje istnienia przedmiotu prawa jawnego.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano X jako właściciela określonego lokalu. Nie obowiązuje domniemanie, że lokal ten istnieje albo że zachowuje swoją odrębność.

60. Domniemanie istnienia przedmiotu – w drodze wyjątku – stosuje się w przypadku, gdy przedmiotem tym jest inne prawo ujawnione w księdze wieczystej.

Przykład: Gdy w księdze wieczystej wpisano hipotekę na użytkowaniu wieczystym, to domniemywa się, że istnieje zarówno hipoteka, jak i użytkowanie wieczyste ujawnione w tej księdze.

61. Poważne kontrowersje dotyczą kwestii, czy domniemaniem, o którym mowa w art. 3 ust. 1, objęte są informacje zamieszczone w dziale I-O księgi wieczystej.

W praktyce dość często wygłasza się ogólne stwierdzenie, iż omawiane domniemanie w ogóle nie obejmuje informacji określonych w dziale I-O księgi wieczystej. Stwierdzenie takie nierzadko można spotkać w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

„[...] wynikające z art. 3 [...] domniemanie nie dotyczy danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisów zawartych w dziale I-O księgi wieczystej” (postanowienie SN z 19.08.2009 r., III CZP 51/09, LEX nr 520036). Podobny pogląd wyrażono w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego (zob. np. wyrok SN z 7.07.2004 r., I CK 108/04, LEX nr 585666; postanowienie SN z 17.11.2006 r., V CSK 284/06, LEX nr 607575; postanowienie SN z 24.04.2019 r., IV CZ 9/19, LEX nr 2653411; zob. również postanowienie SN z 16.02.2012 r., IV CSK 272/11, LEX nr 1215294), a także w orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego (zob. np. wyrok NSA z 30.09.2020 r., II OSK 1432/20, LEX nr 3090883).

Z piśmiennictwa zob. H. Ciepła [w:] H. Ciepła, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 26; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 15; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 36.

62. Sądzę, że rozpatrując to zagadnienie, należy odróżnić kwestię tożsamości przedmiotu prawa jawnego oraz właściwości tego przedmiotu.

63. Domniemanie, które wynika z art. 3 ust. 1, dotyczy kwestii, czy prawo jawne obejmuje ten – a nie inny – zindywidualizowany przedmiot. Wniosek domniemania wskazuje na tożsamość (określenie) danego przedmiotu. Zgodnie z komentowanym przepisem można domniemywać, że prawo, które ujawniono w księdze wieczystej, obejmuje przedmiot opisany w tej księdze.

Przykład: W dziale I-O księgi wieczystej wpisano, że nieruchomość obejmuje działkę gruntu nr 1. W dziale II ujawniono X jako właściciela. W związku z tym domniemywa się, że X jest właścicielem działki gruntu nr 1.

W odniesieniu do działek ewidencyjnych, które opisano w dziale I-O księgi wieczystej, domniemanie znajduje zastosowanie do numerów tych działek oraz nazwy obrębu.

64. Omawiane domniemanie – co do zasady – nie dotyczy właściwości przedmiotu prawa jawnego, w tym położenia, przeznaczenia, sposobu korzystania.

Przykład 1: Jeżeli w księdze wieczystej wpisano prawo własności odnośnie do lokalu mieszkalnego, to nie można domniemywać, że lokal ten rzeczywiście ma charakter mieszkalny.

Przykład 2: Gdy w polu 1.4.1.6 księgi wieczystej wpisano określony sposób korzystania z działki ewidencyjnej, nie można domniemywać, że sposób ten jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Przykład 3: W księdze wieczystej zapisano, że nieruchomość leży przy ul. Polnej. Nie obowiązuje domniemanie, że lokalizacja ta jest zgodna z rzeczywistością.

W szczególności domniemanie tego nie można stosować w odniesieniu do powierzchni nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej.

Przykład: W księdze wieczystej, którą prowadzi się dla odrębnego lokalu, wpisano, że powierzchnia tego lokalu wynosi 120 m². Nie obowiązuje domniemanie, że powierzchnia ta jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

„Wpis powierzchni gruntu w części «oznaczenie nieruchomości» działu I księgi wieczystej nie jest objęty domniemaniem prawdziwości z art. 3” (wyrok SN z 24.11.1997 r., II CKU 110/97, LEX nr 32492).

65. Sądzę, że omawiane domniemanie nie obejmuje również przebiegu granic działek ewidencyjnych gruntu (odmiennie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 87; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 174; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93). Przebieg tych granic stanowi o właściwościach danej nieruchomości, a nie jej tożsamości (zob. postanowienie SO w Łodzi z 24.02.2022 r., III Ca 224/12, LEX nr 3333128).
66. Domniemanie, które wynika z art. 3 ust. 1, nie dotyczy budynków opisanych w działale I-O księgi wieczystej. Na podstawie wpisu w księdze wieczystej nie można domniemywać, że budynki takie istnieją i mają określoną powierzchnię lub przeznaczenie.
67. Uogólniając powyższe spostrzeżenia (tezy 61–66), należy uznać, że domniemanie, które wypływa z art. 3 ust. 1, odnosi się do informacji określonych w działale I-O księgi wieczystej w zakresie tożsamości przedmiotu prawa jawnego, ale nie obejmuje – co do zasady – właściwości tego przedmiotu (podobnie M. Deneka, *Księgi...*, s. 86–88; E. Gniewek, *Księgi...*, s. 87–88; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 705, 749; K. Gołębiowski, *Materialnoprawne...*, s. 122–127; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 98–99; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 975; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 173; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 92–93; w tym kierunku uchwała SN z 29.02.1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996/5, poz. 73, oraz postanowienie SN z 10.01.2002 r., II CKN 677/99, LEX nr 53134).

„Stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej jest wyłącznie treść wpisów obejmujących prawa. Tymczasem oznaczenie nieruchomości odzwierciedla jedynie treść dokumentów w tym względzie, przede wszystkim z zakresu ewidencji gruntów, nie tworzy natomiast stanu prawnego nieruchomości. Wyjątek dotyczy wpisu nieruchomości nie będącej w całości albo w części własnością osoby ujętej w działale II księgi wieczystej. Wadliwość dotyczy wówczas prawa własności, a nie obszaru czy przeznaczenia gruntu” (postanowienie SN z 10.01.2002 r., II CKN 677/99, LEX nr 53134).

Podobny pogląd jest często wyrażany w orzecznictwie sądów powszechnych (zob. np. wyrok SO w Kielcach z 22.10.2019 r., II Ca 762/19, LEX nr 2763869).

68. Domniemanie, które wynika z art. 3 ust. 1, dotyczy niektórych praw związanych z prawem jawnym określonych w dziale I-Sp (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 975). W szczególności obejmuje udział we współwłasności lub współużytkowaniu wieczystym nieruchomości macierzystej, który jest związany z własnością odrębnego lokalu.

Przykład: W dziale II księgi wieczystej wpisano X jako właściciela określonego lokalu. Można domniemywać, że przysługuje mu – oprócz własności lokalu – także udział we współwłasności nieruchomości macierzystej, który opisano w dziale I-Sp tej księgi wieczystej.

69. Jeżeli jednak prawem związanym jest służebność gruntowa, to pierwszoplanowe znaczenie należy przyznać wpisowi w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej. Jeżeli w dziale tym nie zamieszczono wpisu dotyczącego służebności, to – odnośnie do tej służebności – nie można konstruować domniemania jedynie na podstawie informacji w dziale I-Sp w księdze wieczystej, którą prowadzi się dla nieruchomości władnącej (tak np. J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 168; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 93; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 143).

„[...] służebności gruntowe, bez względu na źródło ich powstania (umowa, zasiedzenie, orzeczenie sądowe, ugoda sądowa, czy też decyzja administracyjna), mają swoisty charakter, gdyż obciążając jedną nieruchomość (nieruchomość służebną), ściśle łączą się z drugą nieruchomością, tj. z nieruchomością władnącą, której użyteczność zostaje zwiększona. Zasadnicza ich konstrukcja normatywna, to ograniczenie możliwości pozytywnego zachowania właściciela nieruchomości obciążonej, które generalnie jest dozwolone przez przepisy o własności (użytkowania wieczystego). Stąd ze względu na tę konstrukcję prawną służebności gruntowej w wypadku jej powstania podstawowe znaczenie ma [...] wpis w dziale III («Prawa, roszczenia i ograniczenia») księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości służebnej (obciążonej) [...]. Dokonanie wpisu w dziale I-Sp bez odpowiedniego ujawnienia w dziale III nieruchomości służebnej nie wywołuje skutków prawnych. Do ich powstania konieczne jest wpisanie obciążenia w dziale III nieruchomości, do której odnosi się wpis w dziale I-Sp nieruchomości władnącej» (postanowienie SN z 8.03.2018 r., II CSK 683/17, LEX nr 2508575).

Z orzecznictwa zob. wyrok SO w Nowym Sączu z 15.09.2021 r., III Ca 481/21, LEX nr 3246382.

70. Podobna reguła obowiązuje w odniesieniu do hipoteki łącznej. Jeżeli we wpisie tej hipoteki oznaczono nieruchomość współobciążoną (pola 4.4.1.12–4.4.1.13), to nie można domniemywać, że hipoteka obejmuje tę nieruchomość, gdy hipoteki nie ujawniono w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości współobciążonej.

Przykład: W drodze umowy ustanowiono hipotekę łączną na dwóch nieruchomościach opisanych w księgach wieczystych nr 111 oraz 222. Hipotekę tę wpisano w dziale IV księgi wieczystej nr 111. W polach 4.4.1.12–4.4.1.13 tej księgi ujawniono, że współobciąża ona również nieruchomość, dla

której prowadzi się księgę wieczystą nr 222. Jednakże wpisu hipoteki nie dokonano w dziale IV księgi wieczystej nr 222. W konsekwencji, zgodnie z art. 3 ust. 1, obowiązuje domniemanie, że hipoteka istnieje i obciąża nieruchomość objętą księgą wieczystą nr 111. Nie można natomiast domniemywać, że hipoteka ta obejmuje nieruchomość, którą opisano w księdze wieczystej nr 222.

71. Domniemanie, które wypływa z art. 3 ust. 1, w pewnym zakresie obejmuje podstawę prawa ujawnionego w księdze wieczystej (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 978; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 94). Można domniemywać, że prawo to ma taką podstawę, jaką opisano w księdze wieczystej.

Przykład: Jeżeli w księdze wieczystej omyłkowo wpisano, że podstawą wpisu służebności gruntowej jest decyzja administracyjna, a nie umowa, to obowiązuje domniemanie, że służebność ustanowiono na podstawie tej decyzji administracyjnej.

72. Z zastrzeżeniem tezy 50 domniemanie określone w art. 3 ust. 1 nie obejmuje informacji o prawie jawnym zamieszczonych w aktach wieczystoksięgowych (arg. *a contrario*).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano służebność przejazdu, podczas gdy w umowie, w której ją ustanowiono, strony postanowiły, że służebność obejmuje również uprawnienie do przechodu przez nieruchomość. Umowę tę złożono do akt księgi wieczystej. Na podstawie wpisu domniemywa się, że służebność zawiera jedynie uprawnienie do przejazdu.

VI. Domniemanie nieistnienia wykreślonego prawa

73. W myśl art. 3 ust. 2 domniemywa się, że prawo, które wykreślono z księgi wieczystej, nie istnieje.

Przykład: Z księgi wieczystej wykreślono hipotekę. W rezultacie powstało domniemanie, że hipoteka ta nie istnieje.

74. Podstawą tego domniemania jest wykreślenie prawa, które uprzednio ujawniono w księdze wieczystej.

Wykreślenie jest orzeczeniem (zob. art. 626⁸ § 6 i 7 k.p.c.), chyba że przybrało postać adnotacji, którą zamieszczono w wykonaniu orzeczenia sądu wydanego w wyniku rozpoznania środka zaskarżenia (zob. § 2 pkt 4 rozp. inf.).

75. Na tej podstawie należy przyjąć wniosek, że wykreślone prawo aktualnie nie należy do praw istniejących.

W połączeniu z art. 3 ust. 1 można zazwyczaj wyprowadzić dodatkowo wniosek, że prawo to wcześniej istniało i obecnie wygasło (zob. tezę 92; por. jednak E. Gniewek, *Księgi...*, s. 89; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 175–176; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 97–98).

76. Z art. 3 ust. 2 wynika nakaz skierowany do organu stosującego prawo (sądu, organu administracji itd.). Gdy określone prawo wykreślono z księgi wieczystej, organ ten powinien uznać za udowodnione, że prawo to nie istnieje.

„Domniemanie prawne wynikające z wykreślenia prawa objętego wpisem (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.) dotyczy wszystkich wcześniejszych wykreśleń” (postanowienie SN z 9.07.2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000).

77. Omawiane domniemanie odnosi się jedynie do praw jawnych, o których mowa w art. 3 ust. 1 (tezy 15–22). Nie obejmuje wykreśleń dotyczących innych przypadków.

Przykłady: Na podstawie art. 3 ust. 2 nie obowiązują żadne domniemanie odnośnie do wykreślenia ostrzeżenia, wzmianki, wszczęcia egzekucji itd. (podobnie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 88; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 978).

78. Wykreślenia prawa z księgi wieczystej dokonuje się w sposób przewidziany w przepisach wykonawczych. W przypadku elektronicznych ksiąg wieczystych operacja ta polega na usunięciu elementów wpisu z systemu teleinformatycznego (zob. § 99 ust. 2 rozp. inf.).

79. Nie ma znaczenia charakter wykreślenia prawa z księgi wieczystej: konstytutywny lub deklaratoryjny (arg. *lege non distinguente*). Nie jest również istotna przyczyna ani podstawa wykreślenia (tak M. Deneka, *Księgi...*, s. 162; E. Gniewek, *Księgi...*, s. 89; B. Jeloniek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 99; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 979). Zob. postanowienie SN z 25.04.2012 r., II CSK 461/11, OSNC 2013/1, poz. 8.

80. Na potrzeby stosowania art. 3 ust. 2 wykreślenie może dotyczyć prawa własności, prawa użytkowania wieczystego, ograniczonego prawa rzeczowego, prawa osobistego lub roszczenia (zob. tezy 17–20).

Przykład: Na podstawie art. 19 ust. 1 sąd wykreślił roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Po wykreśleniu domniemywa się, że roszczenie to nie istnieje.

Z orzecnictwa zob. np. wyrok SO w Olsztynie z 6.12.2017 r., IX Ca 605/17, LEX nr 2429718 (odnośnie do wykreślenia prawa dzierżawy).

81. Komentowany przepis stosuje się również do wykreślenia prawa bez złożenia odpowiedniego wniosku, bez podstawy prawnej lub wykreślenia dokonanego przez osobę nieuprawnioną (tak np. E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 749; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 979).

Przykład: Sąd wykreślił użytkowanie z księgi wieczystej, mimo że nie przedstawiono dokumentu, który mógłby stanowić podstawę takiego wykreślenia. Domniemywa się jednak, że – po wykreśleniu – użytkowanie przestało istnieć.

82. Zgodnie z art. 95, gdy wykreślono hipotekę z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej, hipoteka ta wygasa po dziesięciu latach. Jednakże już od chwili wykreślenia obowiązuje domniemanie, że hipoteka ta nie istnieje (z uwzględnieniem art. 29).

83. Art. 3 ust. 2 nie ma zastosowania do wykreślenia projektu wpisu dotyczącego określonego prawa podmiotowego, który zamieszczono w księdze wieczystej, gdy projekt taki nigdy nie uzyskał rangi wpisu.

84. Komentowany przepis nie dotyczy wpisu, który polega na zmianie uprawnionego odnośnie do danego prawa jawnego (por. jednak J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 98).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano zmianę użytkownika wieczystego z X na Y. W takiej sytuacji na podstawie art. 3 ust. 1 domniemywa się, że prawo użytkowania wieczystego przysługuje Y. Nie obowiązuje natomiast żadne domniemanie na podstawie art. 3 ust. 2.

85. Art. 3 ust. 2 w drodze analogii należy stosować do przypadków, w których dochodzi do częściowego wykreślenia prawa z księgi wieczystej (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 979). Chodzi o przypadki, w których zmienia się wpis przez ograniczenie zakresu lub przedmiotu danego prawa.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano hipotekę do kwoty 300 000 zł. Następnie zmniejszono sumę tej hipoteki do kwoty 200 000 zł. Domniemywa się, że hipoteka w części przewyższającej kwotę 200 000 zł przestała istnieć.

VII. Okres obowiązywania domniemania

86. Domniemanie, o którym mowa w art. 3 ust. 1, zaczyna obowiązywać po wpisie prawa podmiotowego do księgi wieczystej.
87. Po dokonaniu wpisu domniemanie to obowiązuje z mocą wsteczną od momentu złożenia wniosku o wpis lub – gdy postępowanie wszczęto z urzędu – od momentu wszczęcia tego postępowania (art. 29; por. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 81; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 979–980; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 174–175; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 96).

Przykład: Wniosek o wpis służebności gruntowej złożono 29.04.2020 r. o godz. 15.10. Wpisu służebności dokonano 18.05.2020 r. Na podstawie art. 3 ust. 1 domniemywa się, że służebność istnieje od 29.04.2020 r. od godz. 15.10, chyba że z treści wpisu wynika, iż służebność ta powstała wcześniej.

„Nadanie wpisowi mocy wstecznej oznacza między innymi, że wpisanemu prawu jawnemu z księgi wieczystej przysługuje domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) nie tylko od chwili ujawnienia (wpisania), ale już od dnia złożenia wniosku o wpis, a w razie wszczęcia postępowania z urzędu – od dnia wszczęcia postępowania” (postanowienie SN z 5.07.2001 r., II CKN 1220/00, OSP 2002/9, poz. 123).

88. Wykładnia językowa komentowanego przepisu wskazuje, że omawiane domniemanie powstaje już w wyniku wpisu nieprawomocnego (tak też m.in. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 82; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 14; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 96; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 979–980; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 168; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 90; P. Mysiak, *Postępowanie...*, s. 298; odmiennie S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 70; E. Sornat-Unisk, *Rękojmia...*, s. 64, a także wyrok SN z 29.04.2010 r., IV CSK 459/09, LEX nr 678024). Za tym poglądem przemawia również wykładnia systemowa oraz celowościowa, ponieważ informacji o prawomocności wpisu nie ujawnia się w księdze wieczystej.
89. Na potrzeby stosowania art. 3 ust. 1 nie ma znaczenia zaskarżenie wpisu prawa jawnego w drodze apelacji ani skargi na orzeczenie referendarza sądowego, dopóki wpis

widnieje w księdze wieczystej (tak też J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 168–169). Zgodnie z art. 518¹ § 3 k.p.c. wpis dokonany przez referendarza nie traci mocy, gdy wniesiono nań skargę.

90. Domniemanie, o którym mowa w art. 3 ust. 1, nie obejmuje prawa, co do którego złożono wniosek o wpis i zamieszczono wzmiankę w księdze wieczystej, ale nie dokonano jeszcze wpisu (tak np. M. Deneka, *Księgi...*, s. 156; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 99; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 980; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 170; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 90; A. Menes, *Domniemanie...*, s. 57; odmiennie K. Piasecki, *Księgi...*, s. 19).
91. Domniemanie określone w art. 3 ust. 1 przestaje obowiązywać po wykreśleniu prawa jawnego z księgi wieczystej. Zaczyna być wtedy stosowane domniemanie wynikające z art. 3 ust. 2. Rezultat ten zachodzi z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o wykreślenie prawa z księgi wieczystej lub chwili wszczęcia postępowania, gdy wszczęto je z urzędu (art. 29; podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 980).

Wpis obejmujący wykreślenie nie musi być prawomocny, aby zaczęło działać domniemanie określone w art. 3 ust. 2 (zob. też 88).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano dwie hipoteki (nr 1 i 2). Wpłynął wniosek o wykreślenie hipoteki nr 1. Sąd przez pomyłkę wykreślił hipotekę nr 2. Po wykreśleniu – od chwili złożenia powyższego wniosku – powinno się domniemywać, że hipoteka nr 2 nie istnieje, choćby złożono środek zaskarżenia na orzeczenie sądu (zob. także art. 95).

92. Wykreślenie prawa jawnego z księgi wieczystej nie wyłącza domniemanie, że w okresie, w którym było ujawnione, jego wpis – stosownie do art. 3 ust. 1 – pozostawał zgodny z rzeczywistym stanem prawnym (podobnie J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 175; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 97).

Przykład: W księdze wieczystej ujawniono służebność gruntową. Na podstawie wniosku złożonego 20.08.2020 r. o godz. 9.30 sąd wykreślił służebność. Wykreślenia dokonał w dniu 31.08.2020 r. W związku z tym obowiązuje domniemanie, że do 20.08.2020 r. do godz. 9.30 służebność istniała, a po tej chwili – już nie istnieje.

Nie dotyczy to roszczeń przyszłych oraz sytuacji, w których prawo jawne wykreślono z księgi wieczystej wskutek pozytywnego rozpoznania środka zaskarżenia odnośnie do wpisu tego prawa.

93. Domniemania określone w art. 3 przestają obowiązywać, gdy księgę wieczystą zamknięto lub dokonano wpisu sprzecznego z treścią uprzedniego wpisu lub wykreślenia (por. S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 980; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 175; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 96).
94. Jeżeli dokonano zmiany wpisu prawa jawnego, omawiane domniemanie stosuje się do zmienionego prawa z mocą wsteczną od chwili złożenia wniosku o ujawnienie takiej zmiany lub chwili wszczęcia postępowania, gdy wszczęto je z urzędu (art. 29).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano służebność przejazdu. Na podstawie wniosku z 21.09.2020 r. z godz. 10.20 rozszerzono wpis tej służebności o uprawnienie do przechodu. W konsekwencji – po

zmianie wpisu – obowiązuje domniemanie, że do 21.09.2020 r. do godz. 10.20 istniała służebność przejazdu, a od tego momentu istnieje służebność przejazdu i przechodu.

VIII. Zastosowanie i wzruszenie domniemania

95. Stosując domniemania określone w art. 3, wykorzystuje się księgę wieczystą jako środek dowodowy. Ustala się w ten sposób przesłankę domniemania (wpis lub wykreślenie prawa jawnego), aby dojść do wniosku wynikającego z tego domniemania (zob. tezy 8 i n.).

Przykład: Na podstawie treści księgi wieczystej ustalono, że w dziale II tej księgi wpisano X jako użytkownika wieczystego (podstawa domniemania). W związku z tym, zgodnie z art. 3 ust. 1, domniemywa się, że prawo użytkowania wieczystego istnieje i przysługuje X (wniosek domniemania).

Ściślej rzecz ujmując, w praktyce – poza postępowaniem wieczystoksięgowym – środkiem dowodowym są odpisy księgi wieczystej, które potwierdzają treść wpisów i wykreśleń zamieszczonych w tej księdze. Jeżeli odpis ma charakter urzędowy, zgodnie z art. 244 § 1 w zw. z art. 250 § 1 k.p.c. stanowi dowód tego, co w nim urzędowo zaświadczone (por. np. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 104).

96. Ciężar udowodnienia faktu – co do zasady – spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Zastosowanie domniemania, o którym mowa w art. 3, często prowadzi do zmiany reguł dotyczących przeprowadzenia dowodu. Powoduje przerzucenie ciężaru dowodu odnośnie do wzruszenia domniemania na osobę, która wywodzi z tego skutki prawne.

Przykład: W postępowaniu procesowym, które wszczęto w wyniku wytoczenia powództwa windykacyjnego co do określonej nieruchomości (art. 222 § 1 k.c.), powód wyprowadza swoją legitymację czynną z wpisu – w charakterze właściciela – w dziale II księgi wieczystej. W konsekwencji domniemywa się, że prawo własności nieruchomości przysługuje powodowi (art. 3 ust. 1). Powód nie musi dodatkowo wykazywać tej okoliczności. W prowadzonym postępowaniu pozwany powinien udowodnić, że powód nie jest właścicielem nieruchomości, jeżeli kwestionuje tę okoliczność. Ciężar dowodu został przerzucony na pozwanego.

„Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w praktyce prowadzi do tego, że odwrócone zostają reguły dowodowe, albowiem jego wprowadzenie oznacza, iż nie jest w tym wypadku konieczne wykazanie prawdziwości wpisu przez osobę, która ma w tym interes prawny, ale wykazanie przez stronę przeciwną niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym” (wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69).

97. Każdy może skorzystać z domniemań, które wynikają z art. 3. Nie jest w tym celu konieczne posiadanie interesu prawnego (podobnie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 970; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 167, 180; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 89). Obowiązujące przepisy – z zastrzeżeniem art. 189 k.p.c. – nie wprowadzają takiego wymagania [odmiennie M. Deneka, *Księgi...*, s. 163; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3 (2013), s. 198 (lecz inaczej w późniejszych publikacjach – por. E. Gniewek,

Księgi..., s. 90–91; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 750); I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 16; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 104; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka...*, s. 7; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 37, a także wyrok SN z 21.03.2001 r., III CKN 325/00, LEX nr 52385; wyrok SN z 5.04.2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835; postanowienie SN z 24.04.2013 r., IV CSK 571/12, LEX nr 1365714].

Wymaganie interesu prawnego nie obowiązuje również osoby, która zamierza doprowadzić do wzruszenia omawianych domniemań (zob. też 112).

98. „Domniemanie z art. 3 u.k.w.h. ma charakter neutralny z punktu widzenia szeroko rozumianej ochrony interesu prawnego” (wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69). Może – stosownie do okoliczności – działać na korzyść osoby, której przysługuje prawo jawne, albo na jej niekorzyść (tak też np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 91; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 970; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 167; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 89).

99. Domniemania, które wyznacza art. 3, znajdują zastosowanie w każdym postępowaniu cywilnym: rozpoznawczym (procesowym i nieprocesowym), zabezpieczającym, egzekucyjnym, upadłościowym i innym (arg. *lege non distinguente*). Domniemania te należy również wykorzystywać w postępowaniu arbitrażowym.

Przykład: W księdze wieczystej wpisano na rzecz A hipotekę umowną do kwoty 300 000 zł. W procesie cywilnym o zapłatę z powództwa A przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości powinien się przyjąć domniemanie, że hipoteka ta istnieje i przysługuje A.

100. W szczególności domniemania te mogą być zastosowane w postępowaniu wieczysto-księgowym (art. 626¹ i n. k.p.c.; zob. także tezy 116–118).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano X jako właściciela nieruchomości. X złożył wniosek o wpis służebności gruntowej na tej nieruchomości, załączając wypis aktu notarialnego ze swoim oświadczeniem o ustanowieniu służebności. Rozpatrując ten wniosek, sąd przyjmuje domniemanie, że prawo własności nieruchomości przysługuje X (art. 3 ust. 1), a więc jest on uprawniony do ustanowienia służebności (zob. także art. 34 zd. 1).

101. Omawiane domniemania powinny być wykorzystywane również w postępowaniu administracyjnym, podatkowym i sądownoadministracyjnym (zob. także tezy 119–121).

Przykłady: Domniemanie wynikające z wpisu bądź wykreślenia prawa z księgi wieczystej może być zastosowane – zgodnie z art. 3 – w postępowaniu administracyjnym dotyczącym m.in. wydania pozwolenia na budowę (zob. wyrok WSA w Warszawie z 10.12.2009 r., VII SA/Wa 1672/09, LEX nr 583625; wyrok WSA w Krakowie z 13.12.2019 r., II SA/Kr 1243/19, LEX nr 2759888), wydania nakazu rozbiórki (zob. wyrok WSA w Krakowie z 8.11.2016 r., II SA/Kr 898/16, LEX nr 2162430; wyrok NSA z 14.02.2019 r., II OSK 707/17, LEX nr 2653554), stwierdzenia nabycia nieruchomości przez gminę z mocy prawa (zob. wyrok NSA z 21.04.2017 r., I OSK 503/16, LEX nr 2290750; wyrok NSA z 21.04.2017 r., I OSK 504/16, LEX nr 2290749), odszkodowania w związku z realizacją inwestycji drogowej (zob. wyrok NSA z 19.11.2015 r., I OSK 493/14, LEX nr 1989966; wyrok NSA z 24.11.2021 r., I OSK 767/21, LEX nr 3288851), zwrotu wywłaszczonej nieruchomości

(zob. wyrok WSA w Poznaniu z 22.01.2014 r., IV SA/Po 1083/13, LEX nr 1418242), zameldowania w lokalu (zob. wyrok SN z 16.05.2000 r., IV CKN 35/00, LEX nr 532106), wydania zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych (zob. wyrok WSA w Warszawie z 3.11.2020 r., VI SA/Wa 1114/20, LEX nr 3152314).

102. Domniemania te można stosować również w postępowaniu karnym i karnym skarbowym, chyba że odrębne przepisy stanowią odmiennie (zob. też 132).
103. Każde z domniemań określonych w art. 3 jest domniemaniem wzruszalnym (*praesumptio iuris tantum*). Wniosek, który z niego wynika, może zostać obalony.

Przykład: X, którego wpisano w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości, wytoczył powództwo przeciwko Y, żądając zaniechania naruszeń własności tej nieruchomości (art. 222 § 2 k.c.). Domniemywa się, że prawo własności przysługuje X, a więc ma on legitymację czynną w procesie cywilnym. Y (pozwany) może wzruszyć to domniemanie, wykazując, że właścicielem nieruchomości jest inna osoba, co w konsekwencji doprowadziłoby do oddalenia powództwa.

W procesie cywilnym zastosowanie znajduje art. 234 k.p.c., zgodnie z którym domniemania ustanowione przez prawo (tj. domniemania prawne) wiążą sąd. Mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Powołany przepis odpowiednio stosuje się do innych postępowań cywilnych (art. 13 § 2 k.p.c.).

„[...] domniemanie, o którym mowa w art. 3 u.k.w.h., zarówno w aspekcie pozytywnym (§ 1), jak i negatywnym (§ 2), ma charakter domniemania prawnego wzruszalnego – *praesumptio iuris tantum* (art. 234 k.p.c.)” (uzasadnienie uchwały SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

104. Do wzruszenia domniemania mogą być wykorzystane wszelkiego rodzaju środki dowodowe dopuszczone w danym postępowaniu zgodnie z przepisami prawa (z zastrzeżeniem też 116–117; podobnie np. S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 983; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 98).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano użytkowanie. Domniemywa się, że użytkowanie to istnieje (art. 3 ust. 1). W procesie cywilnym o wydanie nieruchomości objętej użytkowaniem domniemanie to można wzruszyć m.in. za pomocą dowodu z dokumentu lub zeznań świadków, wykazując nieważność umowy w sprawie ustanowienia użytkowania, a więc nieistnienie tego prawa.

„[...] Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że domniemanie z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. można obalić wszelkimi dostępnymi środkami dowodowymi” (wyrok SN z 6.06.2007 r., III CSK 407/06, LEX nr 347313).

105. W orzecnictwie i piśmiennictwie od wielu lat spory budzi kwestia, w którym postępowaniu można wzruszyć domniemania wynikające z art. 3. W szczególności sporna jest możliwość obalenia omawianych domniemań poza postępowaniem o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1).
106. W piśmiennictwie zdecydowanie dominuje pogląd, że w każdym postępowaniu można przeprowadzić dowód, który prowadzi do obalenia wniosku wynikającego z tych

domniemań (tak np. E. Gniewek, *Księgi...*, s. 92; E. Gniewek [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4, s. 751; G. Gorczyński, *Glosa do wyroku SN z 10.09.2020 r.*, I CSK 680/18, s. 175 i n.; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 15; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, s. 911; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 100–103; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 969, 980; J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 178–180; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 99–101; A. Menes, *Domniemanie...*, s. 66; K. Piasecki, *Księgi...*, s. 19–20, 38; J. Pisuliński [w:] *Ustawa...*, s. 260; R. Polak, K. Scheuring, *Hipoteka...*, s. 13; K. Ryszkowski, *Glosa do wyroku SN z 26.06.2020 r.*, I CSK 429/18, s. 20 i n.; W. Szczepiński, *Znaczenie...*, s. 122 i n.; K. Zaradkiewicz, *Domniemanie...*, s. 230 i n.; niejednoznacznie H. Ciepla [w:] H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa...*, s. 26, 40).

W judykaturze Sądu Najwyższego pogląd ten wyrażono w licznych orzeczeniach wydawanych w rozmaitych stanach faktycznych (tak np. wyrok SN z 10.12.1993 r., I CRN 202/93, LEX nr 79940; postanowienie SN z 6.12.2000 r., III CKN 179/99, LEX nr 51805; wyrok SN z 21.03.2001 r., III CKN 325/00, LEX nr 52385; wyrok SN z 5.04.2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835; wyrok SN z 8.02.2008 r., I CSK 371/07, LEX nr 457845; postanowienie SN z 20.03.2009 r., II CSK 581/08, LEX nr 607258; uchwała SN (7) z 18.05.2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10, poz. 131; postanowienie SN z 4.02.2011 r., III CSK 146/10, OSNC-ZD 2011/D, poz. 89; wyrok SN z 21.06.2011 r., I CSK 555/10, OSNC-ZD 2012/B, poz. 43; postanowienie SN z 24.04.2013 r., IV CSK 571/12, LEX nr 1365714; wyrok SN z 27.11.2014 r., IV CSK 135/14, LEX nr 1628951; wyrok SN z 25.11.2015 r., IV CSK 79/15, LEX nr 1968454; wyrok SN z 12.12.2017 r., IV CSK 718/16, LEX nr 2439127; wyrok SN z 10.01.2020 r., I CSK 451/18, OSNC 2020/9, poz. 76; wyrok SN z 26.06.2020 r., I CSK 429/18, LEX nr 3033275; wyrok SN z 10.07.2020 r., II CSK 568/18, LEX nr 3051785; wyrok SN z 10.09.2020 r., I CSK 680/18, LEX nr 3080414). Podobnie wyrok TK z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69.

„Możliwe jest podważanie tych domniemań [tj. domniemań wynikających z art. 3 – przyp. T.Cz.] także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi [tj. w innych postępowaniach niż proces w trybie art. 10 – przyp. T.Cz.], jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze” (uzasadnienie uchwały SN (7) z 18.05.2010 r., III CZP 134/09, OSNC 2010/10, poz. 131).

„Domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym, o którym mowa w art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 z późn. zm.), także w odniesieniu do wpisu hipoteki, może zostać wzruszone – jako przesłanka rozstrzygnięcia – w innej sprawie cywilnej niż sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 tej ustawy)” (uchwała SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

Z orzecznictwa sądów powszechnych zob. np. wyrok SO w Lublinie z 11.09.2013 r., II Ca 446/13, LEX nr 1720948; wyrok SA w Warszawie z 15.01.2014 r., VI ACa 349/13,

LEX nr 1444932; wyrok SA w Poznaniu z 28.02.2017 r., I ACa 939/16, LEX nr 2658095; wyrok SA w Szczecinie z 26.04.2017 r., I ACa 949/16, LEX nr 2334364; wyrok SA w Białymstoku z 9.11.2017 r., I ACa 448/17, LEX nr 2412768; wyrok SO w Krakowie z 5.10.2018 r., II Ca 2711/17, LEX nr 2625655; wyrok SA w Krakowie z 9.01.2020 r., I ACa 60/19, LEX nr 3017461; wyrok SA w Warszawie z 19.01.2022 r., V ACa 723/21, LEX nr 3316807.

107. W piśmiennictwie mniejszościowy pogląd głosi, że wzruszenie domniemań, które wynikają z art. 3, może nastąpić jedynie w postępowaniu procesowym w trybie art. 10 ust. 1 [tak J. Dominowska, *Zakres...*, s. 86; S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 70 (ale w innym miejscu odmiennie – por. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 37)].

W orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd ten znalazł wielokrotnie poparcie (tak np. wyrok SN z 8.12.2004 r., I CK 389/04, LEX nr 277081; wyrok SN z 29.04.2010 r., IV CSK 459/09, LEX nr 678024; wyrok SN z 9.10.2013 r., V CSK 450/12, LEX nr 1415129; postanowienie SN z 26.03.2014 r., V CSK 686/13, LEX nr 1486679; wyrok SN z 3.07.2015 r., IV CSK 236/15, LEX nr 1816598). Prezentowany jest także często przez sądy powszechne (tak np. wyrok SA w Szczecinie z 17.08.2018 r., I AGa 31/18, LEX nr 2571066; wyrok SA w Poznaniu z 30.08.2018 r., I ACa 1483/17, LEX nr 2615547; wyrok SO w Łomży z 13.09.2019 r., I Ca 244/19, LEX nr 2725377). W orzecznictwie na ogół nie formułuje się jednak rozbudowanego uzasadnienia przyjmowanego stanowiska.

Przedstawiony pogląd – jak się wydaje – opiera się na następującym rozumowaniu. Wpis w księdze wieczystej jest orzeczeniem (art. 626⁸ § 6 zd. 1 k.p.c.). Gdy stanie się prawomocny, wiąże sądy także w innych sprawach (art. 365 § 1 k.p.c.). Wzruszenie domniemania, o którym mowa w art. 3, prowadzi w istocie do podważenia tego orzeczenia. Zasadniczo jest to niedopuszczalne, chyba że ustawodawca przewidział szczególną procedurę, która by to umożliwiła. W aktualnym stanie prawnym wyłącznym trybem, w którym wprowadzono możliwość podważenia wpisu dokonanego w księdze wieczystej – po jego uprawomocnieniu się – jest proces o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1). Dlatego jedynie w tym procesie można podważyć domniemanie wynikające z art. 3.

108. Można sformułować szereg argumentów przeciwko pogładowi, zgodnie z którym podważenie domniemań, o których mowa w art. 3, dopuszczalne jest jedynie w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 ust. 1 (zob. zwłaszcza T. Czech, *Glosa do wyroku SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18*, s. 21 i n.; K. Gołębiowski, *O domniemaniach...*, cz. I, s. 78 i n., cz. II, s. 57 i n.; B. Jelonek-Jarco, *Obalenie...*, s. 54 i n. oraz powołane tam dalsze piśmiennictwo; rozbudowaną argumentację przedstawiono w uzasadnieniu uchwały SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

Po pierwsze, wykładnia językowa art. 3 i art. 10 nie daje podstaw do przyjęcia, że domniemania wynikające z pierwszego przepisu mogą zostać obalone jedynie w trybie

procesu prowadzonego stosownie do drugiego przepisu (arg. *lege non distinguente*). W prawie polskim, gdy ustawodawca przewiduje szczególny tryb przeprowadzenia dowodu lub obalenia domniemania, wyraźnie zastrzega to w treści przepisów (zob. np. art. 539 k.p.c., art. 679 § 1 k.p.c., art. 62 § 3 k.r.o.).

Po drugie, przeciwko takim ograniczeniom przemawia wykładnia celowościowa, tj. potrzeba zapewnienia szybkości i sprawności poszczególnych postępowań. Nie powinno się ich mnożyć ani opóźniać, przekazując rozstrzygnięcie niektórych relevantnych kwestii do procesu w trybie art. 10 ust. 1.

Po trzecie, u źródeł krytykowanej koncepcji leży nieprawidłowe rozumienie relacji między art. 3 u.k.w.h. a art. 365 § 1 k.p.c., zgodnie z którym prawomocne orzeczenie wiąże sądy oraz inne organy władzy państwowej. Należy zwrócić uwagę, że podstawą domniemania, o którym mowa w art. 3, jest ujawnienie bądź wykreślenie prawa z księgi wieczystej, a nie samo orzeczenie sądu stanowiące wpis. Domniemanie to wiąże się z określoną treścią księgi wieczystej, lecz – co trzeba podkreślić – nie zawsze wpis kreujący taką treść przybiera postać orzeczenia. Ujawnienie bądź wykreślenie prawa może również nastąpić w drodze adnotacji po rozpoznaniu środka zaskarżenia przez sąd II instancji (zob. § 2 pkt 4 rozp. inf.). W związku z tym należy ściśle odróżnić prawomocność wpisu w księdze wieczystej (będącego orzeczeniem) i związanie nim sądów (art. 365 § 1 k.c.) od domniemania prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.). Obalenie takiego domniemania (zgodnie z art. 234 k.p.c.) nie oznacza, że równocześnie przestaje obowiązywać prawomocny wpis widniejący w księdze wieczystej. Nie zostaje on automatycznie uchylony ani usunięty z księgi i nadal pozostaje w obrocie prawnym. Może zostać zastąpiony kolejnym wpisem, gdy – w odrębnym postępowaniu wieczystoksięgowym – niezgodność księgi wieczystej zostanie wykazana za pomocą orzeczenia sądu lub odpowiedniego dokumentu (art. 31 ust. 2).

Po czwarte, kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym jest ograniczona (art. 626⁸ § 2 k.p.c.). Na ogół nie jest wtedy możliwe ustalenie pełnego stanu prawnego nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich istotnych okoliczności faktycznych. W związku z tym wpisy w księdze wieczystej cechują się ograniczoną wiarygodnością. Dlatego ustawodawca wprowadził jedynie domniemanie, że prawo zostało wpisane do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a gdy je wykreślono, to nie istnieje. Logiczną oraz systemowo spójną konsekwencją tego rozwiązania jest dopuszczalność obalenia domniemań w każdym postępowaniu, w którym można przeprowadzić pełne postępowanie dowodowe co do stanu prawnego nieruchomości.

Po piąte, proces w trybie art. 10 ust. 1 podlega ograniczeniom podmiotowym (zob. komentarz do art. 10, tezy 101 i n.). Nie jest tak, że każdemu podmiotowi przysługuje legitymacja czynna w tego rodzaju procesie. Gdyby przyjąć, że postępowanie o uzgodnienie księgi wieczystej jest wyłącznym trybem obalenia domniemań wprowadzonych w art. 3, nie wszystkie zainteresowane osoby mogłyby skorzystać z tej możliwości. W rezultacie przedstawiony pogląd prowadziłby do nieuzasadnionego, nieproporcjonalnego ograniczenia konstytucyjnego prawa do sądu.

109. W orzecznictwie Sądu Najwyższego sformułowano również pośrednią koncepcję, zgodnie z którą – odnośnie do wzruszenia domniemań wynikających z art. 3 – kluczowe znaczenie ma dyferencjacja wpisów. Według tej koncepcji tryb procesu określonego w art. 10 ust. 1 jest wyłącznie właściwy w przypadku wpisów o charakterze konstytutywnym. Do usunięcia niezgodności takiego wpisu nie wystarczy obalenie jego podstawy materialnoprawnej, lecz konieczne jest wzruszenie także samego wpisu. Może to nastąpić jedynie w postępowaniu prowadzonym zgodnie z art. 10 ust. 1. Wymaganie takie nie obowiązuje natomiast w odniesieniu do wpisów o charakterze deklaratoryjnym.

Reprezentatywna dla przedstawionej koncepcji jest uchwała SN z 13.01.2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011/9, poz. 96: „Domniemanie zgodności prawa użytkownictwa wieczystego z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wszczętym na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece [...]”. Koncepcję tę zaakceptowano również w wielu innych orzeczeniach (zob. np. wyrok SN z 16.02.2011 r., I CSK 305/10, OSNC-ZD 2012/A, poz. 7; wyrok SN z 4.03.2011 r., I CSK 340/10, LEX nr 785271; wyrok SN z 9.11.2011 r., II CSK 104/11, LEX nr 1102262; postanowienie SN z 21.04.2016 r., III CSK 223/15, LEX nr 2041904; wyrok SN z 22.02.2018 r., I CSK 391/17, LEX nr 2486152; postanowienie SN z 8.02.2019 r., III CSK 225/18, LEX nr 2617945).

Powołane orzeczenia wydano przede wszystkim na tle sporów dotyczących użytkownictwa wieczystego, lecz koncepcję tę dość często rozszerza się na sprawy sądowe odnoszące się do ograniczonych praw rzeczowych wpisanych w księdze wieczystej, np. hipoteki (zob. m.in. wyrok SN z 8.05.2012 r., II UK 247/11, OSNP 2013/7–8, poz. 92; wyrok SN z 12.09.2019 r., V CSK 267/18, LEX nr 2736253; wyrok SN z 4.10.2019 r., I CSK 419/18, LEX nr 3032932; wyrok SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18, LEX nr 2779508).

Uzasadniając przedstawioną koncepcję, wskazuje się, że istnieje zasadnicza różnica pomiędzy wpisem deklaratoryjnym a – mającym charakter wyjątku – wpisem konstytutywnym (zob. uzasadnienie uchwały SN z 13.01.2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011/9, poz. 96). Różnica polega na tym, że do nabycia prawa, którego dotyczy wpis deklaratoryjny, nie jest potrzebny wpis w księdze wieczystej. Wpis ten, dokonany na podstawie dokumentu zawierającego podstawę materialnoprawną, potwierdza jedynie istniejące prawo. Do nabycia prawa objętego wpisem konstytutywnym konieczna jest natomiast zarówno podstawa materialnoprawna (np. umowa), jak i sam wpis w księdze wieczystej. Różnica ta nie pozostaje bez wpływu na sposób, w jaki może być obalone domniemanie określone w art. 3. Jak się przyjmuje, jeżeli do powstania prawa potrzebny jest wpis, to i do jego wygaśnięcia niezbędne jest wykreślenie wpisu.

Według omawianej koncepcji w przypadku wpisu deklaratoryjnego wystarczy obalenie jego podstawy materialnoprawnej. Do usunięcia niezgodności wpisu konstytutywnego wzruszenie takiej podstawy nie jest wystarczające. Konieczne jest wtedy obalenie także samego wpisu. Prawomocny wpis – jako orzeczenie – wiąże inne sądy (art. 365 § 1 k.p.c.) i nie może być obalony w innym postępowaniu jako przesłanka

rozstrzygnięcia. Może to nastąpić tylko w sprawie określonej w art. 10 ust. 1, skoro zgłoszone w niej roszczenie służy do obalenia domniemania ustanowionego w art. 3.

110. Powyższą koncepcję dyferencjacji wpisów (teza 109) należy poddać zdecydowanej krytyce (szerzej por. T. Czech, *Glosa do wyroku SN z 29.11.2019 r., I CSK 473/18*, s. 24 i n.; E. Gniewek, *Księgi...*, s. 93; K. Gołębiowski, *O domniemaniach...*, cz. I, s. 78 i n., cz. II, s. 57 i n.; B. Jelonek-Jarco, *Obalenie...*, s. 54 i n.; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa...*, s. 100–103; K. Wróblewski, *Glosa do wyroku SN z 4.10.2019 r., I CSK 419/18*, s. 65 i n.; w orzecznictwie zob. zwłaszcza uzasadnienie uchwały SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

Na wstępie wypada zauważyć, że w uzasadnieniu tej koncepcji sformułowano bezpodstawną regułę, jakoby w przypadku gdy wpis danego prawa w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny, to jego wykreślenie z tej księgi również jest konstytutywne. Zasada taka w prawie polskim nie obowiązuje (zob. komentarz do art. 1, teza 83).

Podstawowym zarzutem wobec przedstawionej koncepcji jest to, że – w mojej ocenie – opiera się ona na błędnym pomieszaniu wątków materialnoprawnych oraz proceduralnych. Wpisy konstytutywne oraz deklaratoryjne w księdze wieczystej wywołują wprawdzie odmienne skutki materialnoprawne (odnośnie do powstania, zmiany lub wygaśnięcia prawa podmiotowego ujawnionego w księdze wieczystej), lecz mają jednolitą naturę procesową. Nie ma podstaw do różnicowania ich konsekwencji prawnych na płaszczyźnie proceduralnej odnośnie do trybu wzruszenia domniemań wprowadzonych w art. 3. Jeżeli ujawnienie prawa w księdze wieczystej przybiera postać orzeczenia i staje się prawomocne, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. jest wiążące, niezależnie od jego charakteru: konstytutywnego czy deklaratoryjnego. W obu przypadkach powołany przepis nakazuje przyjąć, że sądy (i inne organy władzy państwowej) są związane takimi wpisami co do ich istnienia oraz określonej treści. Należy jednak podkreślić, że moc wiążąca nie obejmuje ustawowych skutków wpisów wywoływanych w zakresie materialnoprawnego stanu nieruchomości.

Wykładnia systemowa – uwzględniając art. 234 k.p.c. – wskazuje, że nie występuje bezwzględne związanie sądu co do faktu istnienia oraz zakresu prawa podmiotowego ujawnionego w księdze wieczystej bądź z niej wykreślonego. W tej mierze – w każdym postępowaniu – obowiązują jedynie wzruszalne domniemania prawne przewidziane w art. 3, niezależnie od rodzaju wpisu (deklaratoryjny czy konstytutywny). Omawiane przepisy nie ograniczają możliwości obalenia takiego domniemania, odwołując się do charakteru wpisu.

Warto dodać, że krytykowana koncepcja prowadzi do – trudnych do racjonalnego wyjaśnienia – odmiennych rozstrzygnięć w zbliżonych stanach faktycznych.

Przykład: Właściciel nieruchomości wytoczył powództwo windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) przeciwko osobie, którą wpisano w dziale II księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego. W myśl przedstawianej koncepcji wynik sprawy zależałby od tego, czy wpis w księdze wieczystej dotyczący użytkownika wieczystego na rzecz pozwanej osoby ma charakter konstytutywny (zob. art. 27 u.g.n.), czy deklaratoryjny (np. gdy nabycie użytkownika wieczystego nastąpiło na podstawie dawniejszych przepisów dotyczących

państwowych osób prawnych). W pierwszym przypadku w procesie windykacyjnym niedopuszczalne byłoby obalenie domniemania istnienia użytkowania wieczystego. W drugim przypadku takie domniemanie mogłoby zostać wzruszone. Nie sposób uznać takiego zróżnicowania za uzasadnione i logiczne.

Co więcej, rozróżnienie na wpisy konstytucyjne oraz deklaratoryjne staje się zupełnie irrelevantne, gdy ich podstawa materialnoprawna od początku jest bezwzględnie wadliwa. W takiej sytuacji w prawie polskim wpis w księdze wieczystej nigdy nie mógłby wywołać skutków konstytucyjnych, tj. powodujących powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa podmiotowego (z zastrzeżeniem przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych). Innymi słowy, gdy zostanie wykazana bezwzględna wadliwość podstawy materialnoprawnej wpisu, nie można w ogóle mówić o jego konstytucyjności, a więc bezzasadne staje się formułowanie szczególnych ograniczeń co do wzruszania domniemań powstających zgodnie z art. 3 w związku z takim wpisem (por. wyrok SN z 10.09.2020 r., I CSK 680/18, LEX nr 3080414; uchwała SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

Przykład: Zawarto umowę o ustanowienie użytkowania wieczystego i prawo to ujawniono w dziale II księgi wieczystej. Umowa jest nieważna ze względu na nieprawidłową reprezentację stron. Użytkowanie wieczyste nie istnieje, mimo że zostało wpisane w księdze wieczystej. Ze względu na nieważność umowy wpis nie wywołał skutku konstytucyjnego. Aby wykazać okoliczność, że użytkowanie wieczyste nie powstało, wystarczy udowodnić nieważność tej umowy.

W konsekwencji nie widać odpowiednich podstaw w wykładni językowej, systemowej bądź celowościowej omawianych przepisów, aby nadawać szczególną rangę wpisom konstytucyjnym odnośnie do trybu wzruszenia domniemań wynikających z art. 3.

111. Analiza przepisów prawa polskiego – w mojej ocenie – uzasadnia pogląd, że domniemanie, o których mowa w art. 3, mogą zostać podważone w każdym postępowaniu (cywilnym, polubownym, administracyjnym, podatkowym, sądownoadministracyjnym, karnym i innym), gdy ma to znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy (jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi).

Przykład: Wierzyciel hipoteczny wytoczył powództwo o zapłatę przeciwko właścicielowi obciążonej nieruchomości (niebędącemu dłużnikiem osobistym). W procesie sądowym należy przyjąć domniemanie, że istnieje hipoteka ujawniona w księdze wieczystej i przysługuje ona wierzycielowi (art. 3 ust. 1). Pozwany właściciel może obalić to domniemanie, zgłaszając odpowiednie wnioski dowodowe. Nie musi w celu wzruszenia domniemania wytaczać odrębnego powództwa w trybie art. 10 ust. 1 (zob. komentarz do art. 75, tezy 49–50).

Obowiązujące przepisy nie wprowadzają w tej mierze ograniczeń. Wykładnia celowościowa (a zwłaszcza potrzeba zapewnienia szybkości i sprawności poszczególnych postępowań) również przemawia przeciwko takim ograniczeniom. Prowadziłyby one do naruszenia prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP) oraz zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

112. Do obalenia domniemań, które wynikają z art. 3 u.k.w.h., nie jest konieczne posiadanie interesu prawnego, chyba że przepis szczególny przewiduje tego rodzaju wymaganie,

np. art. 189 k.p.c. (podobnie J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 98; odmiennie S. Kostec-ki [w:] *Kodeks...*, s. 982). Ograniczenie takie nie wynika z wykładni językowej, systemo-wej bądź celowościowej art. 3.

Wypada jednak zaznaczyć, że w niektórych orzeczeniach Sądu Najwyższego wyrażono pogląd odmienny (zob. np. wyrok SN z 21.03.2001 r., III CKN 325/00, LEX nr 52385; postanowienie SN z 5.04.2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835; postanowienie SN z 24.04.2013 r., IV CSK 571/12, LEX nr 1365714).

„Celem wzruszenia domniemania z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. nie jest z reguły doprowadzanie do zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a obrona praw oso-by zagrożonej błędnym wpisem w księdze” (uzasadnienie uchwały SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14).

113. Uwzględniwszy powyższe uwagi (tezy 105–112), należy uznać, że wzruszenie domniemań, które wyznaczono w art. 3, może nastąpić m.in. w następujących sprawach sądowych:

- 1) sprawa o wpis w księdze wieczystej (zob. postanowienie SN z 6.04.2011 r., I CSK 367/10, LEX nr 960497);
- 2) sprawa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wie-czystej z rzeczywistym stanem prawnym na podstawie art. 10 ust. 1 (zob. np. wy-rok SN z 20.08.1996 r., II CKU 18/96, LEX nr 1402767; wyrok SN z 10.09.2009 r., V CSK 69/09, LEX nr 627239; wyrok SN z 29.04.2010 r., IV CSK 459/09, LEX nr 678024; wyrok SN z 19.01.2012 r., IV CSK 309/11, LEX nr 1125290);
- 3) sprawa o zaspokojenie z nieruchomości obciążonej hipoteką (zob. komentarz do art. 75, tezy 49–50);
- 4) sprawa o zachówek (zob. wyrok SA w Warszawie z 12.04.2013 r., I ACa 1304/12, LEX nr 1316301);
- 5) sprawa o stwierdzenie nabycia spadku, gdy ma to znaczenie dla rozstrzygnięcia merytorycznego, np. co do statusu gospodarstwa rolnego (zob. postanowienie SN z 11.10.2000 r., III CKN 254/00, LEX nr 536794);
- 6) sprawa o wydanie wyroku zastępującego złożenie określonego oświadczenia woli na podstawie art. 64 k.c. (zob. wyrok SN z 21.06.2011 r., I CSK 555/10, OSNC-ZD 2012/B, poz. 43; wyrok SA w Warszawie z 7.12.2011 r., I ACa 528/11, LEX nr 1120145);
- 7) sprawa o wydanie nieruchomości w trybie art. 222 § 1 k.c. (zob. wyrok SN z 10.12.1993 r., I CRN 202/93, LEX nr 79940; wyrok SN z 30.05.2000 r., IV CKN 28/00, LEX nr 303361; postanowienie SN z 6.12.2000 r., III CKN 179/99, LEX nr 51805; wyrok SA w Warszawie z 29.11.2011 r., VI ACa 732/11, LEX nr 1103604; wyrok SO w Kielcach z 19.03.2014 r., II Ca 56/14, LEX nr 1850838; wyrok SA w Warszawie z 11.02.2016 r., I ACa 671/15, LEX nr 2005413; wyrok SA w Krakowie z 28.03.2017 r., I ACa 1443/16, LEX nr 2394881; wyrok SO w Kra-kowie z 5.10.2018 r., II Ca 2711/17, LEX nr 2625655; wyrok SO w Poznaniu z 16.06.2020 r., XV Ca 1626/19, LEX nr 3040797);
- 8) sprawa z powództwa negatoryjnego w trybie art. 222 § 2 k.c. (zob. wyrok SO w Nowym Sączu z 12.12.2013 r., III Ca 795/13, LEX nr 1716553);

- 9) sprawa o zasiedzenie (zob. uchwała SN z 26.03.1993 r., III CZP 14/93, OSNCP 1993/11, poz. 196; postanowienie SN z 23.11.2000 r., III CKN 390/00, LEX nr 453687; postanowienie SN z 4.02.2011 r., III CSK 146/10, OSNC-ZD 2011/D, poz. 89);
- 10) sprawa o podział majątku wspólnego (zob. postanowienie SN z 30.01.2009 r., II CSK 450/08, LEX nr 599753; postanowienie SN z 20.03.2009 r., II CSK 581/08, LEX nr 607258; wyrok SA w Warszawie z 12.04.2013 r., I ACa 1304/12, LEX nr 1316301; wyrok SO w Poznaniu z 26.03.2019 r., XV Ca 1334/18, LEX nr 2694962; postanowienie SO we Wrocławiu z 28.08.2019 r., II Ca 2474/18, LEX nr 3049081; w odmiennym kierunku postanowienie SO w Kaliszu z 20.02.2014 r., II Ca 597/13, LEX nr 1850243);
- 11) sprawa dotycząca ustanowienia służebności drogi koniecznej (zob. postanowienie SN z 10.05.2002 r., IV CKN 1024/00, LEX nr 271657; postanowienie SN z 24.04.2013 r., IV CSK 571/12, LEX nr 1365714);
- 12) sprawa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. wyrok SA w Szczecinie z 30.06.2015 r., I ACa 209/15, LEX nr 1843120; wyrok SA w Szczecinie z 26.04.2017 r., I ACa 949/16, LEX nr 2334364; wyrok SA w Warszawie z 9.09.2021 r., I ACa 330/21, LEX nr 3246684);
- 13) sprawa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (zob. wyrok SN z 28.10.2016 r., I CSK 683/15, LEX nr 2202506; wyrok SA w Łodzi z 6.12.2016 r., I ACa 537/16, LEX nr 2216137);
- 14) sprawa o odszkodowanie za brak możliwości zwrotu nieruchomości (zob. wyrok SA w Warszawie z 15.01.2014 r., VI ACa 349/13, LEX nr 1444932);
- 15) sprawa o wydanie nieruchomości zamiennej (zob. wyrok SA w Poznaniu z 28.02.2017 r., I ACa 939/16, LEX nr 2658095).

114. W tym kontekście szczególne znaczenie ma powództwo w trybie art. 10 ust. 1, ponieważ pozwala uzyskać wyrok, który – po uprawomocnieniu się – prowadzi do korekty wpisów w księdze wieczystej, tak aby zaczęła odzwierciedlać rzeczywisty stan prawny (zob. komentarz do art. 31, tezy 53 i n.). Odpis takiego wyroku stanowi podstawę m.in. wpisu prawa (gdy dotychczas nie było ujawnione albo zostało omyłkowo usunięte) lub jego wykreślenia (gdy było ujawnione błędnie). W sposób trwały usunięta zostaje wtedy dotychczasowa przesłanka domniemań określonych w art. 3.

Przykład: W dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla określonej nieruchomości wpisano A jako jej właściciela. Domniemywa się więc, że prawo własności tej nieruchomości przysługuje A (art. 3 ust. 1). W procesie w trybie art. 10 ust. 1 podważono to domniemanie. Sąd wydał wyrok, w którym ustalił, że właścicielem nieruchomości jest B. Wyrok stał się prawomocny. Na podstawie odpisu tego wyroku w dziale II księgi wieczystej wpisano B w miejsce A. W konsekwencji trwale odpadła podstawa domniemania, że A jest właścicielem nieruchomości. W zamian powstała nowa podstawa – obecnie domniemywa się, że prawo własności przysługuje B.

115. Omawiana problematyka w ograniczonym zakresie może być aktualna w sprawach o rozgraniczenie nieruchomości, ponieważ sprawy te zazwyczaj dotyczą określonych właściwości nieruchomości gruntowych (zob. tezy 61 i n.).

116. Domniemania, które wynikają z art. 3, mogą zostać wzruszone w postępowaniu wieczystoksięgowym (podobnie J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 101–102; odmiennie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 94–95; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa...*, s. 16; S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 969, 980–982). W tym przypadku występują jednak pewne obostrzenia o charakterze proceduralnym. Ze względu na ograniczoną kognicję sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 2 k.p.c.) obalenie domniemania może nastąpić jedynie za pomocą dokumentu sporządzonego we właściwej formie (zob. np. postanowienie SN z 9.07.2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000). Przedstawiona wykładnia znajduje oparcie przede wszystkim w art. 31 ust. 2, który dopuszcza usunięcie – w postępowaniu wieczystoksięgowym – niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym za pomocą orzeczenia sądu lub innego odpowiedniego dokumentu.

Przykład 1: W dziale II księgi wieczystej ujawniono A w charakterze właściciela nieruchomości. Obowiązuje zatem domniemanie, że własność nieruchomości przysługuje A (art. 3 ust. 1). Do sądu wieczystoksięgowego wpłynął wniosek o wpis B jako właściciela w dziale II księgi wieczystej. Do wniosku załączono wypis aktu notarialnego, w którym A sprzedał nieruchomość na rzecz B. Dokument ten wzrusza domniemanie, że A jest właścicielem nieruchomości. Wykazuje, że obecnie własność nieruchomości przysługuje B. W związku z tym uzasadnione jest uwzględnienie wniosku i wpisanie B – w miejsce A – w dziale II księgi wieczystej.

Przykład 2: W dziale II księgi wieczystej wpisano Jana Kowalskiego jako wyłącznego właściciela nieruchomości. Domniemywa się, że tylko jemu przysługuje własność tej nieruchomości (art. 3 ust. 1). Małgorzata Kowalska, która jest żoną Jana Kowalskiego, może złożyć wniosek o zmianę wpisu w dziale II przez dopisanie jej jako współwłaścicielki na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. W tym celu do wniosku powinna załączyć odpowiedni dokument, który potwierdza, że nieruchomość należy do majątku wspólnego małżonków (zob. komentarz do art. 31, tezy 71 i n.). Za pomocą tego dokumentu w postępowaniu wieczystoksięgowym zostaje wzruszone domniemanie, że nieruchomość należy wyłącznie do Jana Kowalskiego.

Przykład 3: W księdze wieczystej wpisano hipotekę, która zabezpiecza określoną wierzytelność. Hipoteka wygasła wskutek pełnej spłaty tej wierzytelności. Właściciel nieruchomości złożył wniosek o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. Do wniosku załączył pisemne oświadczenie wierzyciela, że dokonano pełnej spłaty zabezpieczonej wierzytelności. Podpis wierzyciela został poświadczony przez notariusza (art. 31 ust. 1). Przedstawiając takie oświadczenie, wnioskodawca w postępowaniu wieczystoksięgowym skutecznie wzrusza domniemanie istnienia hipoteki wynikające z art. 3 ust. 1. Udowadnia, że w rzeczywistości prawo to nie istnieje (zob. art. 94). Oświadczenie wierzyciela stanowi wystarczający dokument do usunięcia niezgodności w treści księgi wieczystej przez wykreślenie hipoteki zgodnie z wnioskiem właściciela (art. 31 ust. 2 *in fine*). Gdyby przedstawiony dokument nie spełniał wymagań formalnych (np. został sporządzony w zwykłej formie pisemnej), nie wystarczyłby do obalenia obowiązującego domniemania w postępowaniu wieczystoksięgowym i wniosek właściciela musiałby wtedy zostać oddalony.

W związku z powyższym – w mojej ocenie – nietrafne jest ogólne stwierdzenie, jakie zamieszczono w postanowieniu SN z 14.02.2003 r., IV CK 108/02, LEX nr 457975: „Domniemanie prawne ustanowione w art. 3 ust. 2 [...] nie może być obalane

w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis” (zob. także postanowienie SN z 9.07.2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000).

Z przedstawionych względów nie podzielam również stanowiska S. Rudnickiego, że w postępowaniu wieczystoksięgowym jedynym sposobem obalenia omawianego domniemania jest przedstawienie wyroku uzyskanego w trybie art. 10 ust. 1 (por. S. Rudnicki, *Ustawa...*, s. 38). Stanowisko to pozostaje sprzeczne z art. 31 ust. 2.

117. Pewne ograniczenia co do trybu i sposobu wzruszenia domniemania mogą występować w przypadku, w którym podstawą wpisu w księdze wieczystej była ostateczna decyzja administracyjna albo prawomocne orzeczenie sądu. Na ogół konieczne jest wtedy podważenie takiej decyzji lub orzeczenia w odrębnym postępowaniu administracyjnym albo sądowym. Ograniczenia te w istocie dotyczą środka dowodowego, za pomocą którego można obalić domniemanie (zob. także tezę 123).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano X jako właściciela na podstawie odpisu prawomocnego orzeczenia sądu, w którym stwierdzono zasiedzenie nieruchomości. Nie można wzruszyć domniemania, że prawo własności nieruchomości obecnie przysługuje X, w sposób, który prowadziłby do podważenia wiążącej mocy tego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.), chyba że zostanie udowodniona zmiana właściciela po uprawnieniu się orzeczenia lub zostanie ono prawomocnie uchylone bądź zmienione w wyniku wznowienia postępowania (zob. postanowienie SN z 10.03.2016 r., III CSK 186/15, OSNC-ZD 2017/A, poz. 14).

„[...] jeśli podstawę wpisania prawa własności w księdze wieczystej stanowiła decyzja administracyjna [...], to obalenie domniemania z art. 3 może nastąpić dopiero po uzyskaniu w postępowaniu administracyjnym orzeczenia obalającego decyzję stanowiącą podstawę wpisu” (wyrok SN z 8.12.2004 r., I CK 389/04, LEX nr 277081).

118. W piśmiennictwie wyrażono pogląd, że domniemania, których źródłem jest art. 3, nie obowiązują w postępowaniu o założenie księgi wieczystej odnośnie do prawa jawnego stwierdzonego w dokumencie, który został złożony do zbioru dokumentów (tak J. Kuropatwiński, *Księgi...*, t. I, s. 167; J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa...*, s. 72, 89).

Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 5.11.2003 r., IV CK 199/02, LEX nr 1130182: „[...] Sąd rozpoznając wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nabywcy, który nabył nieruchomość od osoby, ujawnionej w zbiorze dokumentów jako właściciel, musi uwzględnić domniemanie, iż prawo własności ujawnione w zbiorze dokumentów jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym i traktować taką osobę jak właściciela, dopóki nie zostanie obalone, w stosownym trybie, domniemanie z art. 3 u.k.w.h. Zakres kognicji Sądu, określony w art. 626⁸ § 2 k.p.c., nie pozwala mu ani na pomijanie ani na obalanie powyższego domniemania i kwestionowanie prawa własności zbywcy, ujawnionego w zbiorze dokumentów”.

119. Uważam, że domniemania wynikające z art. 3 – co do zasady – można wzruszyć w postępowaniu administracyjnym i sądownoadministracyjnym (arg. *lege non distinguente*; podobnie E. Gniewek, *Księgi...*, s. 92). Za pomocą dozwolonych środków dowodowych może je obalić również organ prowadzący takie postępowanie, zmierzając do ustalenia

rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, gdy okoliczność ta ma wpływ na rozstrzygnięcie sprawy administracyjnej.

Przykład 1: W postępowaniu dotyczącym wywłaszczenia nieruchomości obowiązuje domniemanie, że jej właścicielem jest osoba ujawniona w dziale II księgi wieczystej (art. 3 ust. 1). Organ administracyjny, który prowadzi to postępowanie, może dopuścić dowód potwierdzający, że własność nieruchomości należy do innego podmiotu (dokumenty, zeznania świadków itd.). Przeprowadziwszy taki dowód, organ może wzruszyć powyższe domniemanie, co ma istotne znaczenie m.in. odnośnie do ustalenia kręgu stron postępowania i prawidłowego oznaczenia adresata decyzji administracyjnej.

Przykład 2: Złożono wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów dotyczącego określonej nieruchomości. W toku postępowania organ administracyjny (starosta) ustalił, że wnioskodawca jest wpisany jako właściciel w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Obowiązuje domniemanie, że prawo własności przysługuje wnioskodawcy (art. 3 ust. 1). Dodatkowo organ administracyjny ustalił, że nieruchomość sprzedano w postępowaniu egzekucyjnym innej osobie, co potwierdza odpis prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności. Dokument ten ma charakter urzędowy i w postępowaniu administracyjnym obala powyższe domniemanie. W konsekwencji można uznać za udowodnione, że – mimo wpisu zamieszczonego w księdze wieczystej – wnioskodawca nie jest właścicielem nieruchomości, więc zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 1 p.g.k. nie może żądać wydania mu wypisu z rejestru gruntów (zob. wyrok WSA w Rzeszowie z 11.03.2021 r., II SA/Rz 1126/20, LEX nr 3168053).

Pogląd ten został zaakceptowany w wielu orzeczeniach sądów administracyjnych wydanych w rozmaitych postępowaniach, np. w sprawach dotyczących pozwolenia budowlanego (zob. m.in. wyrok NSA z 18.10.2011 r., I OSK 1738/10, LEX nr 1131485; wyrok WSA w Warszawie z 5.07.2017 r., I SA/Wa 2015/16, LEX nr 2480394; wyrok NSA z 18.09.2019 r., I OSK 2926/17, LEX nr 2734898; wyrok NSA z 2.10.2019 r., I OSK 159/18, LEX nr 2738805; wyrok WSA w Krakowie z 13.12.2019 r., II SA/Kr 1243/19, LEX nr 2759888; wyrok NSA z 10.08.2020 r., I OSK 3078/19, LEX nr 3046120). Występuje także w orzecznictwie sądów powszechnych (zob. np. wyrok SA w Warszawie z 25.03.2020 r., I ACa 729/19, LEX nr 3026263; wyrok SO w Warszawie z 15.01.2021 r., I C 613/17, LEX nr 3169946).

120. Należy podkreślić, że w orzecznictwie sądów administracyjnych często spotyka się pogląd odmienny (formułowany w różnych kontekstach normatywnych). Obecnie można go uznać za dominujący.

Według omawianego poglądu przyjmuje się, że w postępowaniu administracyjnym domniemania, które wynikają z art. 3, nigdy nie mogą być obalone (podobnie S. Kosztecki [w:] *Kodeks...*, s. 982–983). Na ogół w uzasadnieniach orzeczeń wskazuje się, że wzruszenie takich domniemań może nastąpić jedynie w postępowaniu przed sądem powszechnym, ewentualnie – jeszcze bardziej zawężając dostępne tryby proceduralne – wyłącznie w procesie unormowanym w art. 10 ust. 1. Innymi słowy, uznaje się, że obalenie omawianych domniemań nie mieści się w kompetencjach organów ani sądów administracyjnych, a pozostaje wyłączną domeną sądu powszechnego.

„Podstawowa zasada wyrażona w art. 3 [...] wyklucza jakąkolwiek kontrolę w postępowaniu administracyjnym dotyczącą treści wpisów własności w tychże księgach” (wyrok NSA z 6.04.1999 r., IV SA 2338/98, LEX nr 47173).

„Nie można [...] podzielić poglądu [...], jakoby wzruszalność domniemania prawnego wynikającego z treści art. 3 ust. 1 u.k.w.h. należała do kompetencji organów podatkowych czy sądów administracyjnych. Obalenie bowiem prawdziwości wpisu w księdze wieczystej może nastąpić w każdym postępowaniu, ale o charakterze cywilnym. Organy administracji publicznej nie mają kompetencji do samodzielnego rozstrzygania spraw o charakterze cywilnym, zastrzeżonych do właściwości sądów powszechnych. Tylko na gruncie postępowań cywilnych można wykorzystywać wszelkie dostępne środki dowodowe w celu obalenia domniemania prawidłowości wpisu w księdze wieczystej” (wyrok NSA z 1.08.2013 r., I FSK 864/13, LEX nr 1556180).

Przedstawione stanowisko wyrażono w wielu dalszych orzeczeniach (zob. m.in. wyrok NSA z 10.05.2006 r., I OSK 755/05, LEX nr 269975; wyrok WSA w Warszawie z 6.09.2012 r., VII SA/Wa 1156/12, LEX nr 1345327; wyrok NSA z 9.04.2014 r., I GSK 1366/12, LEX nr 1484765; wyrok NSA z 20.05.2014 r., II OSK 3004/12, LEX nr 1766619; wyrok NSA z 26.09.2014 r., II FSK 533/13, LEX nr 1572548; wyrok NSA z 27.08.2015 r., I OSK 199/14, LEX nr 2091090; wyrok NSA z 1.06.2016 r., I OSK 2100/14, LEX nr 2106421; wyrok NSA z 16.06.2016 r., I OSK 2205/14, LEX nr 2082525; wyrok NSA z 25.04.2017 r., I OSK 1909/15, LEX nr 2441469; wyrok NSA z 21.03.2018 r., I OSK 73/17, LEX nr 2560719; wyrok NSA z 4.12.2018 r., I OSK 1/17, LEX nr 2643398; wyrok WSA w Warszawie z 12.04.2019 r., I SA/Wa 1859/18, LEX nr 2865168; wyrok NSA z 29.04.2019 r., I OSK 3703/18, LEX nr 2677671; wyrok NSA z 30.07.2019 r., I OSK 1043/16, LEX nr 2712501; wyrok NSA z 1.08.2019 r., I OSK 1078/16, LEX nr 2717922; wyrok NSA z 30.08.2019 r., I OSK 1079/16, LEX nr 2720919; wyrok NSA z 30.08.2019 r., I OSK 1141/16, LEX nr 2720931; wyrok WSA w Krakowie z 20.09.2019 r., II SA/Kr 653/19, LEX nr 2730893; wyrok WSA w Poznaniu z 23.10.2019 r., IV SA/Po 416/19, LEX nr 2738861; wyrok WSA w Gliwicach z 21.11.2019 r., II SA/Gl 1045/19, LEX nr 2763275; wyrok NSA z 17.12.2019 r., I OSK 3198/18, LEX nr 2799504; wyrok WSA w Warszawie z 3.11.2020 r., VI SA/Wa 1114/20, LEX nr 3152314; wyrok WSA w Gdańsku z 11.05.2021 r., I SA/Gd 108/21, LEX nr 3187155; wyrok NSA z 27.08.2021 r., I OSK 482/21, LEX nr 3279409; wyrok NSA z 6.12.2021 r., I OSK 94/21, LEX nr 3308545).

Warto dodać, że w niektórych przypadkach zdarza się, iż sądy administracyjne wskazują na potrzebę zawieszenia postępowania administracyjnego do czasu rozstrzygnięcia postępowania cywilnego, w którym omawiane domniemania mogą być wzruszone (zob. np. wyrok WSA w Warszawie z 31.01.2011 r., VII SA/Wa 2198/10, LEX nr 954433; wyrok NSA z 18.02.2021 r., II OSK 201/19, LEX nr 3164898).

W mojej ocenie nie ma dostatecznych podstaw ogólnie formułowane stanowisko, zgodnie z którym w postępowaniu administracyjnym (sądowoadministracyjnym) nigdy nie można obalić domniemań określonych w art. 3. Analiza powołanego orzecznictwa sądów administracyjnych wskazuje, że najczęściej odnosi się ono do sytuacji,

w których występował spór co do prawa własności albo innego prawa rzeczowego dotyczącego nieruchomości lub nie przedstawiono wystarczających dowodów na wykazanie sprzeczności między stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. W większości przypadków – jak sądzę – wydano rozstrzygnięcia prawidłowe, lecz z niepoprawnym uzasadnieniem. Nie chodzi o to, że domniemania wynikające z art. 3 nigdy nie mogą zostać wzruszone w żadnym postępowaniu administracyjnym, ale że w konkretnej sprawie administracyjnej nie uzyskano dowodów pozwalających na obalenie domniemania. Optyka powinna być zatem skierowana na katalog środków dowodowych, jakie należy przedstawić w celu wzruszenia domniemania w postępowaniu administracyjnym, oraz tryb proceduralny, w jakim środki te mogą zostać uzyskane. W wielu przypadkach wymaganym środkiem jest orzeczenie sądu powszechnego – wydane w odrębnym postępowaniu cywilnym – rozstrzygające spór co do prawa podmiotowego. Dopóki takiego orzeczenia nie wydano w sposób prawomocny, dopóty obowiązują domniemania dotyczące wpisów i wykreśleń z księgi wieczystej. Nie ma jednak podstaw, aby wymagać takiego orzeczenia w każdej sprawie administracyjnej, w której występuje potrzeba ustalenia rzeczywistego stanu nieruchomości przez wzruszenie domniemań, o których mowa w art. 3.

Przykład: W postępowaniu administracyjnym dotyczącym rozbiórki budynku postawionego na nieruchomości obowiązuje domniemanie, że właścicielem tej nieruchomości jest osoba ujawniona w dziale II księgi wieczystej (art. 3 ust. 1). Domniemanie to może zostać wzruszone m.in. za pomocą wypisu aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz innego podmiotu albo odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego dotyczącego połączenia spółek. W takich sytuacjach nie jest konieczne obalenie domniemania w odrębnym postępowaniu cywilnym i stwierdzenie tej okoliczności prawomocnym orzeczeniem sądu powszechnego. Organ administracyjny – mimo obowiązującego domniemania – może samodzielnie ustalić, kto jest rzeczywistym właścicielem nieruchomości.

Warto zaznaczyć, że szczególne ograniczenia występują w przypadkach, w których podstawą wpisów w księgach wieczystych są ostateczne decyzje administracyjne lub prawomocne orzeczenia sądu. W takich przypadkach zasadniczo konieczne jest podważenie takich decyzji lub orzeczeń w odrębnym postępowaniu (zob. tezę 117).

Przykład: W księdze wieczystej wpisano A jako właściciela nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o stwierdzeniu nabycia spadku. W postępowaniu administracyjnym obowiązuje domniemanie, że własność nieruchomości przysługuje A (art. 3 ust. 1). Nie można w tym postępowaniu wzruszyć takiego domniemania, próbując wykazać, że nieruchomość odziedziczyła inna osoba (zob. także art. 1025 § 2 k.c.). Domniemanie może zostać jednak obalone m.in. przez wykazanie, że własność nieruchomości przeszła z A na inny podmiot w wyniku zawarcia umowy.

121. Obalenie domniemań, które wynikają z art. 3, może nastąpić w postępowaniu podatkowym (zob. wyrok WSA w Gdańsku z 19.06.2008 r., I SA/Gd 30/08, LEX nr 437613; odmiennie S. Kostecki [w:] *Kodeks...*, s. 983), w tym w postępowaniu dotyczącym podatku od nieruchomości (zob. wyrok NSA z 10.10.2007 r., II FSK 1103/06, LEX nr 400449). Orzecznictwo sądów administracyjnych jest w tej kwestii podzielone (zob. tezy 119–120).