

UJAWNIEŃ PRAW OSOBISTYCH I ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Paweł Hadyna



Wolters Kluwer

UJAWNIE NIE PRAW OSOBI STYCH I ROSZCZEŃ W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

Paweł Hadyna

SERIA **MONOGRAFIE**

Stan prawny na 10 czerwca 2024 r.

Recenzent

Dr hab. Adam Bieranowski, profesor Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego

Wydawca

Małgorzata Stańczak

Redaktor prowadzący

Dorota Lebedzińska

Opracowanie redakcyjne

Agnieszka Witczak

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.

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2024

ISBN 978-83-8358-627-4

ISSN 1897-4392

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	15
Wprowadzenie.....	19
Rozdział I	
Ogólna charakterystyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej	25
1. Uwagi wstępne	25
1.1. Pojęcie praw osobistych i roszczeń	26
1.2. Prawa osobiste jako wiązka uprawnień.....	40
1.3. Cel wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej.....	42
2. Stan prawny nieruchomości.....	47
2.1. Problematyka terminologii ustawowej.....	47
2.2. Charakter wpisów w księdze wieczystej	51
2.3. Stan prawny nieruchomości a prawa osobiste i roszczenia	54
Rozdział II	
Katalog praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej	67
1. Przesłanki wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	67
1.1. Uwagi wstępne	67
1.2. Przegląd stanowisk dotyczących przesłanek ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej.....	68

1.3. Pojęcie wpisu w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych	74
1.4. Wnioskowanie przez analogię	82
2. Problematyka dopuszczalności wpisu w księdze wieczystej na tle wybranych praw osobistych i roszczeń....	90
2.1. Uwagi ogólne.....	90
2.2. Roszczenia związane z przeniesieniem i ustanowieniem praw rzeczowych	91
2.2.1. Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości oraz roszczenie o przeniesienie użytkowania wieczystego	92
2.2.2. Roszczenie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego	95
2.2.3. Roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego	102
2.2.4. Roszczenie o przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego	108
2.3. Prawo pierwokupu i prawo odkupu	114
2.4. Określenie zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości oraz wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności prawa.....	117
2.4.1. Określenie zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości	117
2.4.2. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości	120
2.4.3. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności prawa użytkowania wieczystego.....	121
2.4.4. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	124
2.4.5. Wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności innych praw.....	125
2.5. Uprawnienia do korzystania z nieruchomości	128
2.5.1. Uwagi ogólne.....	128

2.5.2. Przegląd stanowisk w sprawie ujawnienia poszczególnych praw osobistych dających możliwość korzystania z nieruchomości.....	130
2.5.3. Wspólne cechy praw osobistych umożliwiających korzystanie z nieruchomości ...	133
2.5.4. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej praw osobistych związanych z korzystaniem z nieruchomości, których wpis nie został <i>expressis verbis</i> przewidziany w ustawie.....	139
3. Kwalifikacja prawna wybranych uprawnień z perspektywy wpisu do księgi wieczystej.....	144
3.1. Postanowienia umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości.....	144
3.2. Pierwszeństwo nabycia własności nieruchomości.....	145
3.3. Prawo wykupu nieruchomości rolnej.....	147
3.4. Ostrzeżenia.....	147
3.5. Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na podstawie decyzji starosty, o której stanowi art. 124 ust. 1 u.g.n.	150
3.6. Ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością, użytkowaniem wieczystym lub spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu i inne wybrane wpisy w księdze wieczystej.....	154

Rozdział III

Zagadnienia wspólne związane z katalogiem praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej.....	157
1. Wpis przyszłych praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	157
1.1. Zasady ujawniania przyszłych praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej	157
1.2. Odróżnienie przyszłych praw osobistych i roszczeń od istniejących	169

1.3. Kształtowanie się praw osobistych i roszczeń w czasie ...	170
1.3.1. Uwagi ogólne	170
1.3.2. Etap poprzedzający zawarcie umowy	172
1.3.3. Umowa przedwstępna	174
1.3.4. Oferta	185
1.3.5. Zawarcie umowy	190
1.3.6. Testament	193
2. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia wynikającego ze stosunku prawnego, którego stroną nie jest właściciel	195
2.1. Uwagi ogólne	195
2.2. Stanowiska prezentowane w piśmiennictwie	197
2.3. Skutki wpisu do księgi wieczystej prawa osobistego lub roszczenia wynikającego ze stosunku prawnego, którego stroną nie jest właściciel nieruchomości	200
2.4. Ujawnienie praw osobistych i roszczeń skierowanych wobec podmiotu niebędącego właścicielem nieruchomości	208

Rozdział IV

Skutki wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej ...	211
1. Uwagi wstępne	211
2. Rozszerzona skuteczność prawa osobistego lub roszczenia na tle art. 17 u.k.w.h.	214
2.1. Historia regulacji	214
2.2. Znaczenie określenia „skuteczność” w art. 17 u.k.w.h....	219
2.2.1. Skuteczność jako możliwość ochrony prawa względnie przed naruszeniami	221
2.2.2. Skuteczność prawa względem nabywcy rzeczy... ..	223
2.2.3. Skuteczność względem innego prawa jako możliwość jego wykonywania (trwania)	224
2.2.4. Skuteczność w postępowaniu egzekucyjnym lub upadłościowym	234
2.2.5. Skuteczność prawa, którego przeniesienie lub ustanowienie nastąpiło wskutek realizacji ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia....	236

3. Juretyczna konstrukcja skuteczności nadawanej ujawnionym w księdze wieczystej prawom osobistym i roszczeniom stosownie do art. 17 u.k.w.h.....	242
3.1. Skuteczność przyznawana prawom osobistym i roszczeniom przez art. 17 u.k.w.h. w razie zbycia nieruchomości.....	242
3.2. Roszczenia zmierzające do zmiany stanu prawnorzecowego nieruchomości a późniejsze obciążenia nieruchomości.....	254
3.3. Mieszane konstrukcje w zakresie skuteczności ujawnionych w księdze wieczystej praw względnych w świetle art. 17 u.k.w.h.....	256
3.4. Konstrukcja zobowiązań realnych w świetle art. 17 u.k.w.h.	258
4. Przesłanki uzyskania przez prawo względne rozszerzonej skuteczności na podstawie art. 17 u.k.w.h.	262
4.1. Nabycie prawa w drodze czynności prawnej.....	262
4.2. Status prawa nabytego w drodze czynności prawnej...	267
4.3. Chwila wpisu prawa względnego do księgi wieczystej a chwila nabycia prawa w drodze czynności prawnej ...	268
4.4. Ograniczenie zakresu zastosowania art. 17 u.k.w.h. w przypadku służebności przymusowych.....	272
5. Relacja art. 59 k.c. do art. 17 u.k.w.h.....	273

Rozdział V

Skutki wpisu prawa, do którego odnosi się ujawnione w księdze wieczystej roszczenie	277
1. Uwagi wstępne	277
2. Historia regulacji	278
3. Wpis podlegającego ochronie roszczenia do księgi wieczystej	279
4. Ujawnienie w księdze wieczystej prawa kolidującego.....	284
4.1. Znaczenie źródła prawa kolidującego dla możliwości jego wykreślenia	285
4.2. Sprzeczność z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, lub inny sposób naruszenia prawa – przegląd stanowisk.....	297

5. Wybrane zagadnienia na tle przesłanki sprzeczności z wpisem prawa, którego roszczenie dotyczyło, lub innego sposobu naruszenia prawa	305
5.1. Znaczenie przepisów o pierwszeństwie dla ziszczenia się przesłanki sprzeczności lub naruszenia prawa w inny sposób na tle art. 18 u.k.w.h.	305
5.2. Prawa osobiste i roszczenia jako prawa kolidujące podlegające wykreśleniu w świetle art. 18 u.k.w.h.	308
5.3. Hipoteka jako prawo kolidujące naruszające roszczenie o przeniesienie prawa	313
5.4. Znaczenie woli stron dla wyłączenia skutków przewidzianych w art. 18 u.k.w.h.	321
5.5. Częściowa kolizja praw	324
6. Ujawnienie w księdze wieczystej prawa, do którego odnosiło się wpisane roszczenie	326
7. Skutki wykreślenia prawa kolidującego z księgi wieczystej	329

Rozdział VI

Pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń ujawnionych

w księdze wieczystej	333
1. Pojęcie pierwszeństwa praw	333
2. Historia regulacji	334
3. Odpowiednie stosowanie przepisów o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych	341
4. Pierwszeństwo prawa, którego ustanowienie było przedmiotem roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej	347
4.1. Uwagi ogólne	347
4.2. Wpływ art. 20 ust. 2 u.k.w.h. na pierwszeństwo ograniczonych praw rzeczowych	349
4.3. Powiązanie ujawnionego w księdze wieczystej roszczenia z nabytym prawem	352
5. Relacja przepisów o pierwszeństwie praw względnych do art. 17 oraz art. 18 u.k.w.h.	357

5.1. Wpływ regulacji zawartej w art. 20 ust. 2 u.k.w.h. na ustalenie pierwszeństwa między ograniczonymi prawami rzeczowymi.....	357
5.2. Pierwszeństwo między prawami względnymi a ograniczonymi prawami rzeczowymi.....	360
6. Połączenie nieruchomości obciążonych prawami osobistymi i roszczeniami.....	370

Rozdział VII

Konsekwencje prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej – zagadnienia szczegółowe

1. Rozszerzona skuteczność na tle wybranych praw osobistych i roszczeń.....	375
1.1. Uwagi wstępne	375
1.2. Prawo najmu i prawo dzierżawy	376
1.2.1. Zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu lub dzierżawy.....	376
1.2.2. Uprawnienie nabywcy do wypowiedzenia najmu lub dzierżawy.....	383
1.3. Prawo z umowy timeshare	386
1.4. Prawo pierwokupu	389
1.5. Prawo odkupu	396
1.6. Prawo dożywocia.....	398
1.7. Określenie zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości oraz wyłączenie uprawnienia do żądania zniesienia wspólności prawa.....	401
2. Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku praw osobistych i roszczeń.....	406
2.1. Uwagi ogólne.....	406
2.2. Uwagi historycznoprawne.....	407
2.3. Negatywny skutek rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie nieujawnienia prawa względnego w księdze wieczystej.....	409
2.4. Niewymienione w art. 5–8 u.k.w.h. rozporządzenia prawami jawnymi z księgi wieczystej.....	414

2.4.1. Ustanowienie prawa względnego	416
2.4.2. Przeniesienie prawa względnego	422

Rozdział VIII

Ocena obowiązującej regulacji i postulaty <i>de lege ferenda</i>	429
1. Zasady ujawniania praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej	429
1.1. Terminologia używana w ustawie o księgach wieczystych i hipotece	429
1.2. Współkształtowanie stanu prawnego przez prawa osobiste i roszczenia	432
1.3. Przesłanki wpisu prawa osobistego lub roszczenia do księgi wieczystej	433
1.4. Ujawnienie przyszłych praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej	439
1.5. Ujawnienie praw osobistych oraz roszczeń wobec podmiotu niebędącego właścicielem nieruchomości ...	445
2. Skutki wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej	445
2.1. Znaczenie określenia „skuteczność” w świetle art. 17 u.k.w.h.	445
2.2. Odpowiedzialność osób zobowiązanych z tytułu prawa osobistego lub roszczenia w razie zbycia prawa...	446
2.3. Realizacja roszczeń materialnoprawnych wobec późniejszych obciążeń	448
2.4. Uzyskanie rozszerzonej skuteczności przez prawo osobiste lub roszczenie wobec praw nabytych w drodze czynności prawnej	449
2.5. Zakres praw chronionych na podstawie art. 18 u.k.w.h.	450
2.6. Relacja art. 18 u.k.w.h. do art. 17 u.k.w.h.	451
2.7. Sprzeczność lub innego rodzaju naruszenie wskutek wpisu prawa kolidującego w świetle art. 18 u.k.w.h.	452
2.8. Skutki wykreślenia prawa kolidującego z księgi wieczystej	453
2.9. Pierwszeństwo praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej	454

2.10. Rozszerzona skuteczność na tle wybranych praw osobistych oraz roszczeń	456
2.11. Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku praw osobistych i roszczeń	457
Bibliografia	459
Orzecznictwo	467

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
k.c.szwajc.	– szwajcarski Kodeks cywilny (Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
k.p.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 37 ze zm.)
k.r.o.	– ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
k.z.	– rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 598 ze zm.) – uchylone
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1799 ze zm.)
pr. rzecz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57 poz. 319 ze zm.) – uchylony
pr. up.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2024 r. poz. 794)
r.z.p.k.w.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.)

u.g.n.r.SP	– ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 589)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 423)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984)
u.l.z.	– ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 110)
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 2023 r. poz. 725)
u.o.p.n.2011	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) – uchylona
u.o.p.n.2021	– ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2023 r. poz. 2505 ze zm.)
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 2024 r. poz. 386)
u.r.o.d.	– ustawa z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558)
u.t.	– ustawa z 16.09.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.z.r.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)

Czasopisma i publikatory

Biul. SN	–	Biuletyn Sądu Najwyższego
Dz.U.	–	Dziennik Ustaw
KPP	–	Kwartalnik Prawa Prywatnego
Legalis	–	System Informacji Prawnej Wydawnictwa C.H. Beck
LEX	–	System Informacji Prawnej Wydawnictwa Wolters Kluwer
MoP	–	Monitor Prawniczy
MPH	–	Monitor Prawa Handlowego
NP	–	Nowe Prawo
NPN	–	Nowy Przegląd Notarialny
OSNC	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna (od 1995 r.)
OSNCP	–	Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna oraz Izba 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
PiP	–	Państwo i Prawo
PN	–	Przegląd Notarialny
PPH	–	Przegląd Prawa Handlowego
PS	–	Przegląd Sądowy
Swisslex	–	Szwajcarski System Informacji Prawnej

Inne

NSA	–	Naczelny Sąd Administracyjny
SA	–	Sąd Apelacyjny
SN	–	Sąd Najwyższy
WSA	–	Wojewódzki Sąd Administracyjny

WPROWADZENIE

W niniejszej monografii przedstawiono problematykę ujawnienia praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej. Opracowanie to stanowi zmodyfikowaną wersję rozprawy doktorskiej przygotowanej i obronionej na Uniwersytecie Jagiellońskim. Badania naukowe objęły dwa główne obszary zagadnień. Pierwszym z nich jest kwestia wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, która zaprezentowana została w rozdziałach I–III. Ze względu na charakter niniejszej pracy główny nacisk położono na materialnoprawne aspekty wpisu do księgi wieczystej, a kwestie proceduralne związane z podstawą wpisu do księgi wieczystej poddano analizie wtedy, gdy miały one istotne znaczenie z perspektywy badanej tematyki. Drugim węzłowym zagadnieniem stanowiącym przedmiot rozważań w niniejszej pracy są skutki wpisu praw względnych do księgi wieczystej, które przedstawiono w rozdziałach IV–VII. Analizie poddano przede wszystkim przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy Kodeksu cywilnego. Z zakresu badań wyłączono natomiast szczególne regulacje odnoszące się do skutków wpisu praw względnych w przypadku postępowań egzekucyjnego, restrukturyzacyjnego czy upadłościowego ze względu na specyfikę tych postępowań. Poza zakresem analizy pozostały również kwestie związane ze zmianą treści praw osobistych i roszczeń wpisanych do księgi wieczystej oraz wykreśleniem tych praw. Nie zbadano również szczegółowo tych praw względnych, które powinny być przedmiotem oceny razem z innymi instytucjami, w szczególności chodzi tu o roszczenie o ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym oraz roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne. Specyfika skutków wpisu tych roszczeń oraz ich realizacji przemawia za tym, aby były one oceniane w pracach poświęconych hipotece lub

stricte kwestii rozporządzenia opróżnionym miejscem hipotecznym. W rozdziale VIII zawarto ocenę aktualnie obowiązującej regulacji oraz sformułowano postulaty *de lege ferenda*.

Uzasadnieniem podjętych badań był brak całościowego opracowania problematyki ujawnienia praw osobistych oraz roszczeń w księdze wieczystej. Dziedzina ta wymagała więc wszechstronnego omówienia i pogłębionej analizy. Księgi wieczyste coraz częściej stają się środkiem, który jest wykorzystywany dla zabezpieczenia sytuacji prawnej uczestników obrotu. Uzasadnione jest również poszukiwanie nowych rozwiązań prawnych, z uwzględnieniem modeli dotychczas wypracowanych w doktrynie i orzecznictwie.

Zasadniczym celem badawczym było ustalenie, jakie skutki wywołuje ujawnienie praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej, a także – jaka jest relacja przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece do innych regulacji przyznających niektórym prawom osobistym i roszczeniom pewne aspekty rozszerzonej skuteczności niezależnie od wpisu. Badania te musiały zostać poprzedzone analizą zasad wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, w tym kryteriów pozwalających ocenić, jakie prawa podlegają ujawnieniu.

Ze względu na tematykę monografii jako podstawową metodę badawczą wykorzystano metodę dogmatyczną. Przedmiotem badań były w szczególności akty normatywne, a także orzecznictwo i piśmiennictwo. Praca nie ma charakteru prawnoporównawczego, co wynika ze stopnia zróżnicowania poszczególnych praw osobistych oraz roszczeń i zastosowanych w ich przypadku konstrukcji prawnych. Dla oceny polskiej regulacji przydatne okazały się rozważania na tle szwajcarskiego Kodeksu cywilnego, który zawiera zbliżone rozwiązania legislacyjne w odniesieniu do określenia kryteriów wpisu oraz skutków ujawnienia praw względnych w księdze wieczystej. Analiza w tym zakresie ograniczona została do sformułowania uwag komparatystycznych, jednak bez kompleksowego przedstawienia tego porządku prawnego. Metoda dogmatyczna poszerzona została o metodę historyczną w tych przypadkach, w których analiza nieobowiązujących już aktów prawnych pomagała w wyjaśnieniu problemów pojawiających się na tle aktualnych regulacji.

W rozdziale I, podrozdziale 1. monografii analizie poddano kwestię rozumienia wyrażenia „prawa osobiste i roszczenia” oraz określono, jaki jest cel i charakter wpisu praw względnych do księgi wieczystej. W tym fragmencie pracy oceniono, czy między prawami osobistymi a roszczeniami występuje dychotomiczny podział (konkretnie prawo względne jest albo prawem osobistym, albo roszczeniem). W rozdziale I, podrozdziale 2.3. przeprowadzono rozważania dotyczące tego, czy prawa osobiste i roszczenia współkształtują stan prawny nieruchomości wraz z prawami rzeczowymi. Ze względu na specyfikę przepisów o rękopisach wiary publicznej ksiąg wieczystych zagadnienie to częściowo przedstawione zostało również w rozdziale VII, podrozdziale 2.3. na tle art. 5 u.k.w.h.

Rozdział II poświęcony został określeniu katalogu praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej oraz kryteriów wpisu praw względnych do księgi wieczystej. Przed rozpoczęciem analizy art. 16 u.k.w.h. przyjęto założenie, że wpis prawa osobistego lub roszczenia do księgi wieczystej jest dopuszczalny wtedy, gdy ustawa wyraźnie to przewiduje. Hipoteza ta poddana została weryfikacji w rozdziale II, podrozdziale 1 niniejszego opracowania przez zbadanie kryteriów wpisu wynikających z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. oraz formułowanych w piśmiennictwie i orzecznictwie koncepcji w tym zakresie. Dalsze badania skupiały się na ocenie dopuszczalności wpisu wybranych praw względnych i uprawnień, których kwalifikacja prawna do kategorii praw osobistych i roszczeń w świetle art. 16 ust. 1 u.k.w.h. budzi wątpliwości. Celem rozdziału II nie było kompleksowe i całościowe opisanie wszelkich wpisów dokonywanych w dziale III księgi wieczystej, ale zwrócenie uwagi na mogące wystąpić trudności w kwalifikacji niektórych uprawnień oraz zróżnicowany charakter praw czy informacji stanowiących przedmiot wpisu. Rozważania te mają jednak istotne znaczenie, ponieważ w odniesieniu do wpisów nieobjmujących praw osobistych i roszczeń nie znajadą zastosowania art. 17 u.k.w.h. i następne.

Rozdział III poświęcony został omówieniu kilku ogólnych zagadnień towarzyszących wpisowi praw osobistych oraz roszczeń do księgi wieczystej. Pierwszym z nich, podjętym w podrozdziale 1 tego rozdziału, jest wpis przyszłych praw osobistych oraz roszczeń do księgi wieczystej.

Wobec różnych zapatrywań na tę problematykę wyrażonych w piśmiennictwie zbadano argumenty podnoszone na rzecz stanowiska o wąskim zakresie wpisu przyszłych praw (tylko w sytuacjach, w których ustawa wyraźnie tak przewiduje) oraz twierdzenia mające wspierać przeciwny pogląd, przyjmujący szeroki zakres wpisu praw osobistych i roszczeń o charakterze przyszłym.

Drugim węzłowym zagadnieniem na tle wpisu praw osobistych oraz roszczeń o charakterze przyszłym jest określenie chwili, od której można dane prawo traktować jako prawo względne o charakterze przyszłym, w przypadku którego dopuszczalny jest wpis w księdze wieczystej. Niezbędne okazało się sformułowanie kryteriów pozwalających na odróżnienie praw względnych o charakterze przyszłym, które można ujawnić w księdze wieczystej, od takich sytuacji prawnych, w których nie ma jeszcze możliwości dokonania wpisu w księdze wieczystej. Kryteria te zastosowano do oceny różnych zdarzeń prawnych mogących wystąpić na etapie powstawania prawa względnego („formy stadialne” poszczególnych praw osobistych i roszczeń). W ten sposób zweryfikowano zasadność wyróżnionych kryteriów i jednocześnie dokonano szczegółowego opisu wybranych zdarzeń prawnych.

Kolejnym zasadniczym tematem, który poruszony został w rozdziale III, podrozdziale 2, jest kwestia dopuszczalności wpisu prawa względnego skierowanego w stosunku do osoby, która nie jest właścicielem nieruchomości. Celem badawczym było ustalenie, czy wpis w takich sytuacjach jest możliwy, oraz określenie, jakie przesłanki warunkują dopuszczalność wpisu.

Podstawowym celem badawczym w rozdziale IV było ustalenie znaczenia terminu „skuteczność” w świetle art. 17 u.k.w.h. Następnie skupiono się na tematyce konstrukcji prawnych wykorzystanych do wyjaśnienia zjawiska polegającego na uzyskaniu przez prawo osobiste lub roszczenie rozszerzonej skuteczności. W dalszej części tego rozdziału podjęto rozważania na temat przesłanek uzyskania przez prawo względne rozszerzonej skuteczności stosownie do art. 17 u.k.w.h. i dokonano oceny problematyki relacji art. 17 u.k.w.h. do art. 59 k.c.

W rozdziale V przeprowadzono szczegółowe rozważania dotyczące art. 18 u.k.w.h. Umieszczenie tego przepisu zaraz po art. 17 u.k.w.h. zrodziło pytanie o ich wzajemne powiązanie, w szczególności z perspektywy konieczności oceny, czy źródłem prawa kolidującego musi być czynność prawna, aby prawo to mogło zostać wykreślone stosownie do art. 18 u.k.w.h. Szczególną uwagę poświęcono hipotece przymusowej i dopuszczalności jej wykreślenia na podstawie art. 18 u.k.w.h. Podjęto badania nad przesłanką sprzeczności lub naruszenia prawa w inny sposób przez prawo kolidujące na tle art. 18 u.k.w.h. Pod rozwagę poddano możliwość dokonania dychotomicznego podziału naruszeń, jakie powodować może prawo kolidujące, i znaczenie przyporządkowania wpisu danego prawa kolidującego do którejś z grup. Podjęto również problematykę zastosowania art. 18 u.k.w.h. do sytuacji, w której doszło do zadośćuczynienia roszczeniu o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Oceniono, czy prawa osobiste i roszczenia w ogóle stanowią prawa kolidujące. Dokonano także analizy znaczenia woli stron dla kwalifikacji prawa kolidującego jako takiego, które narusza prawo, którego dotyczyło wpisane do księgi wieczystej roszczenie. Poruszono również kwestię skutków wykreślenia praw osobistych i roszczeń na podstawie art. 18 u.k.w.h.

Problematyce pierwszeństwa poświęcony został rozdział VI monografii. Jednym z podstawowych problemów stało się ustalenie, czy pierwszeństwo praw względnych stanowi zupełnie oddzielną instytucję od instytucji rozszerzonej skuteczności wynikającej z art. 17 u.k.w.h., czy może pierwszeństwo warunkowane jest uzyskaniem przez prawo w pierwszej kolejności rozszerzonej skuteczności na mocy art. 17 u.k.w.h. W rozdziale tym przedstawiono także tematykę zakresu odesłania zawartego w art. 20 ust. 1 u.k.w.h., który do pierwszeństwa praw osobistych i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej nakazuje odpowiednio stosować przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych. Kwestia ta miała kluczowe znaczenie dla stwierdzenia, czy dopuszczalne jest badanie pierwszeństwa tylko między poszczególnymi prawami osobistymi i roszczeniami, czy może także między prawami względnymi a ograniczonymi prawami rzeczowymi. W rozdziale tym przeprowadzono również rozważania na temat skutków połączenia nieruchomości dla praw osobistych oraz roszczeń.

W rozdziale VII zbadano relację między art. 17 u.k.w.h. a innymi przepisami, które przyznają wybranym prawom względnym rozszerzoną skuteczność niezależnie od wpisu, i podjęto rozważania na temat możliwości zastosowania przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych wobec praw względnych.

W książce został przyjęty stan prawny na 10.06.2024 r.

Rozdział I

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA PRAW OSOBISTYCH I ROSZCZEŃ PODLEGAJĄCYCH UJAWNIENIU W KSIĘDZE WIECZYSTEJ

1. Uwagi wstępne

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zagadnienie wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej oraz skutków ich ujawnienia w księdze wieczystej. Zasadniczym celem wpisu praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej jest wzmocnienie pozycji prawnej osób uprawnionych z tytułu ujawnionych praw¹. Realizacja tego celu przejawiać się może w różnych aspektach, w tym przez ich skuteczność względem innych praw, uzyskanie pierwszeństwa, szczególny status w przypadku postępowań egzekucyjnych lub upadłościowych. Nieujawnienie w księdze wieczystej prawa osobistego lub roszczenia może prowadzić do niemożności zadośćuczynienia temu prawu w sposób pierwotnie przewidziany przez strony lub może skutkować brakiem realnego wykonania zobowiązania i pozostawieniem osobie, której dane

¹ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, t. 1, *Księgi wieczyste*, Warszawa 2022, art. 16, teza 1; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, art. 16, teza 4.

uprawnienie przysługuje, roszczeń odszkodowawczych bądź środków mających prowadzić do ubezpieczeniowania czynności prawnej².

Jeszcze na tle dekretu – Prawo rzeczowe³ podnoszono, że instytucja wpisu praw osobistych i roszczeń (wówczas określanych jako prawa i roszczenia osobiste) ma niewielkie znaczenie w obrocie gospodarczym⁴. Wraz z wprowadzeniem elektronicznych ksiąg wieczystych oraz stopniowym poszerzaniem katalogu praw podlegających wpisowi do księgi wieczystej instytucja ta zaczęła odgrywać coraz poważniejszą rolę jako środek zabezpieczenia interesów uprawnionych podmiotów.

1.1. Pojęcie praw osobistych i roszczeń

Ujawnienie w księdze wieczystej innych praw niż prawa rzeczowe ma bogatą tradycję prawną w polskim ustawodawstwie. Już w art. 11 prawa z 26.04.1818 r. o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach⁵ znalazło się uregulowanie nawiązujące do tej kwestii⁶. Zgodnie z tym przepisem: „Wszelkie tytuły (art. 1, 2 i 4), które wciągnięte do ksiąg hipotecznych stanowią prawo rzeczowe (jus reale), dopóki nie zostały wciągniętymi, są tylko prawami osobistymi (jus personale)”. W odróżnieniu od praw skutecznych *erga omnes* prawa osobiste na tle tej ustawy rozumiane były jako prawa skuteczne między

² Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 4.

³ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

⁴ Tak J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 929. Zob. także H. Ciepla, J. Majewska, *Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej*, NPN 1999/4, s. 36, które wskazywały już na tle ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że instytucja wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, mimo jej przydatności dla ochrony interesów uprawnionych podmiotów, nie była wystarczająco wykorzystywana, co skutkowało niewielką liczbą wypowiedzi judykatury.

⁵ *Dziennik Praw Królestwa Polskiego* z 1818 r., t. V, s. 295 i n. ze zm. Zob. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936, s. 67–68.

⁶ Zob. M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2012, s. 315; B. Jelonek-Jarco, *Rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 125; E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2018, art. 16, nb 12.

stronami danego stosunku prawnego⁷. Prawem osobistym było każde prawo względne, w tym także prawo rzeczowe przed wpisem do księgi wieczystej⁸. W przypadku tego aktu prawnego obowiązywała zasada konstytucyjnego wpisu dla przeniesienia własności i obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, choć w ograniczonym zakresie była ona przestrzegana⁹. Samo wyrażenie „prawo osobiste” pojawiło się już w XIX w. Jego znaczenie ustalane było wówczas z uwzględnieniem charakteru wpisu do ksiąg hipotecznych. Ustawa z 1818 r. nie regulowała w sposób wyraźny ujawnienia w księdze wieczystej praw względnych, które obecnie określane są jako prawa osobiste i roszczenia, a katalog praw wymienionych między innymi w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. nie jest zbieżny z prawami rzeczowymi przed ich ujawnieniem w księdze wieczystej w znaczeniu przyjętym w art. 11 ustawy z 1818 r.¹⁰ Genezy sformułowania „prawo osobiste” można doszukać się jednak już w ustawie z 1818 r.¹¹

W 1937 r. opracowany został przez Komisję Kodyfikacyjną projekt prawa rzeczowego¹². Artykuł 410 tego projektu stanowił, że: „Prawa i roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej tylko w przypadkach, przewidzianych w ustawie”. Następne przepisy w tym projekcie również posługiwały się sformułowaniami „prawo i roszczenie osobiste” czy „prawo lub roszczenie osobiste”. W projekcie prawa

⁷ Zob. P. Mysiak, *Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych*, „Rejent” 2006/4, s. 100; P. Mysiak, *Prawa osobiste i roszczenia ujawniane w księdze wieczystej* [w:] *Księga dla naszych kolegów. Prace prawnicze poświęcone pamięci doktora Andrzeja Ciska, doktora Zygmunta Masternaka i doktora Marka Zagrosika*, red. J. Mazurkiewicz, Wrocław 2013, s. 362; B. Jelonek-Jarco, *Rękopisma...*, s. 125.

⁸ Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie prawa osobistego i roszczenia na tle ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, „Rejent” 2018/6, s. 61.

⁹ Por. B. Jelonek-Jarco, *Rękopisma...*, s. 20–26 i 125–126.

¹⁰ Por. J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 61.

¹¹ Zob. P. Mysiak, *Stan...*, s. 100; P. Mysiak, *Prawa...*, s. 362; J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 54; P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013, s. 576.

¹² *Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej*, Warszawa 1937; wyciąg z tekstu projektu opublikowany został również jako aneks w czasopiśmie: *Projekt prawa rzeczowego uchwalony w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej* (wyciąg z druku Komisji Kodyfikacyjnej: Podkomisja Prawa Rzeczowego, zeszyt 1. Warszawa – 1937), PN 1937/15–16, s. 27–39.

rzecowego przygotowanym w 1939 r. przez Komisję Kodyfikacyjną¹³ art. 393 stanowił: „W przypadkach, w ustawie przewidzianych, prawa lub roszczenia osobiste mogą być ujawnione w księdze wieczystej [...]”. W drugiej wersji projektu nie odstąpiono więc od terminologii przyjętej w projekcie prawa rzeczowego z 1937 r.¹⁴ Na projektach tych oparte zostały późniejsze dwa dekrety z 1946 r.

W dekrete – Prawo rzeczowe nie obowiązywała już zasada konstytutywnego wpisu dla przeniesienia własności jak w ustawie z 1818 r.¹⁵ W art. 290 pr. rzecz., który stanowi odpowiednik obecnego art. 16 ust. 1 u.k.w.h., użyto określenia „prawa i roszczenia osobiste”. Sformułowanie to znalazło się także w art. 295 pr. rzecz., a w art. 291 pr. rzecz. przewidziano „prawo lub roszczenie osobiste”. W dekrete – Prawo o księgach wieczystych¹⁶ w odniesieniu do zagadnienia podstawy wpisu użyto wyrażenia wpis „praw lub roszczeń osobistych” (art. 24 zdanie drugie). W przeciwieństwie do tych aktów prawnych w ustawie o księgach wieczystych i hipotece¹⁷ posłużono się wyrażeniem „prawa osobiste i roszczenia”. Przymiotnik „osobiste” umieszczony po słowie roszczenia został usunięty, pojawił się natomiast po słowie „prawa”¹⁸.

Zmiana terminologii w ustawie o księgach wieczystych i hipotece nie znalazła odzwierciedlenia w innych aktach prawnych. Zgodnie z art. 1000 § 1 zdanie pierwsze k.p.c.: „Z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości”. W piśmiennictwie podniesiono, że dla spójności systemu siatka poję-

¹³ Projekt prawa rzeczowego przyjęty w lipcu 1939 r. w drugim czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego opublikowano w sekcji materiały w „Kwartalniku Prawa Prywatnego” 1993/4, s. 520–567. Materiał ten został poprzedzony krótkim wprowadzeniem opracowanym przez S. Grzybowskiego na stronach 515–519, wyjaśniającym okoliczności powstania tej wersji projektu prawa rzeczowego z 1939 r.

¹⁴ Por. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 125–126.

¹⁵ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 126.

¹⁶ Dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.).

¹⁷ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984).

¹⁸ Por. M. Lemkowski, *Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej*, „Rejent” 2010/7–8, s. 43.

ciowa z procedury cywilnej przeniesiona została do ustaw regulujących postępowanie egzekucyjne w administracji oraz prawo upadłościowe¹⁹. Dlatego też między innymi art. 345 ust. 1 pr. up. stanowi, że wygasające według przepisów ustawy prawa oraz skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych ciężące na nieruchomości podlegają zaspokojeniu z sumy uzyskanej z likwidacji obciążonego przedmiotu, a zgodnie z art. 112c § 1 zdanie pierwsze u.p.e.a.: „Z chwilą gdy postanowienie o przyznaniu własności staje się ostateczne, wygasają wszelkie prawa i skutki ujawnienia praw i roszczeń osobistych, ciężące na nieruchomości”. Mimo występujących aktualnie rozbieżności w nazewnictwie przyjąć należy, że znaczenie wyrażen użytych w poszczególnych ustawach jest tożsame (nie jest więc istotne, w którym miejscu znajduje się przymiotnik „osobiste”)²⁰.

W ustawie o księgach wieczystych i hipotece brak definicji prawa osobistego i roszczenia. Ustawodawca posługuje się przy tym często zbiorczo sformułowaniami „prawa osobiste i roszczenia”, „prawa osobiste oraz roszczenia”, „prawo osobiste lub roszczenie”, na przykład w art. 16, art. 17 i art. 20 ust. 1 u.k.w.h. Część przepisów odnosi się jednak wyłącznie do roszczeń – tak jest w przypadku art. 18 i art. 20 ust. 2 u.k.w.h. (ustawa o księgach wieczystych i hipotece wiąże niektóre skutki z wpisem do księgi wieczystej prawa powstałego lub przeniesionego w wyniku realizacji ujawnionego wcześniej w księdze wieczystej roszczenia), a w zakresie podstawy wpisu w art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. dokonano rozróżnienia w przypadku praw osobistych i roszczeń²¹. Niezbędne jest więc ustalenie znaczenia określeń „prawo osobiste” oraz „roszczenie”, skoro sama ustawa przewiduje odmienne skutki prawne w odniesieniu do wymienionych uprawnień. Niezależnie od tej problematyki należy poczynić zastrzeżenie, że w niniejszej pracy dla opisu praw osobistych i roszczeń używane będzie zamiennie sformułowanie „prawa względne”.

¹⁹ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 9.

²⁰ Por. S. Gurgul, *Dochodzenie praw osobistych i roszczeń w postępowaniu egzekucyjnym (sądowym i administracyjnym) oraz upadłościowym*, cz. I, MPH 2012/1, s. 37; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 9; T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 19; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 14.

²¹ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 8.

Ta uwaga terminologiczna nie wpływa jednak na dalsze rozstrzygnięcia dotyczące znaczenia nazwy „prawa osobiste i roszczenia”.

Artykuł 16 u.k.w.h. wykazuje podobieństwo do art. 959 ust. 1 k.c.szwajc.²² Szwajcarska regulacja zawiera określenie *persönliche Rechte* oznaczające prawa osobiste rozumiane jako prawa względne. Brak tu więc zbiorczego określenia, takiego jak „prawa osobiste i roszczenia”. W odróżnieniu od art. 16 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przepis przewidujący możliwość ujawnienia praw względnych w księdze wieczystej stanowi w szwajcarskim Kodeksie cywilnym jedną jednostkę redakcyjną – art. 959 ust. 1 k.c.szwajc. Zgodnie z tą regulacją prawa osobiste mogą zostać ujawnione w księdze wieczystej, gdy ich wpis jest przewidziany w ustawie. Przesłanką ujawnienia prawa względnego jest więc, podobnie jak w art. 16 ust. 1 u.k.w.h., istnienie wyraźnej ustawowej regulacji zezwalającej na wpis konkretnego prawa (nie znalazło się tu jednak *explicite*, jak w art. 16 ust. 1 u.k.w.h., odniesienie do praw rzeczowych). W końcowej części art. 959 ust. 1 k.c.szwajc. jako prawa podlegające wpisowi wymieniono prawo pierwokupu, prawo odkupu, opcję kupna, prawo najmu i prawo dzierżawy, jednak nie jest to wyliczenie wyczerpujące i tak jak w polskim systemie katalog praw względnych podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej może być poszerzany w drodze innych przepisów ustawowych²³.

W konsekwencji „prawa osobiste i roszczenia” uznać należy za autonomiczne sformułowanie użyte w ustawie o księgach wieczystych i hipotece ze względu na pośredni sposób objaśnienia znaczenia tego zbiorczego wyrażenia poprzez zawarte w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. wyliczenie oraz uzależnienie dopuszczalności wpisu takich praw od ustawowego upoważnienia²⁴. Uprawnienia wymienione w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. bezpośrednio zostały określone jako „prawa osobiste i roszczenia”. Trzeba mieć przy tym na względzie okoliczność, że katalog uprawnień w art. 16

²² Przepis ten brzmi: „Persönliche Rechte können im Grundbuche vorgemerkt werden, wenn deren Vormerkung durch das Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist, wie bei Vor- und Rückkauf, Kaufsrecht, Pacht und Miete”.

²³ Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 61.

²⁴ Por. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 6.

ust. 2 u.k.w.h. nie jest enumeratywny²⁵, co powoduje, że znaczenie sformułowania „prawa osobiste i roszczenia” kształtowane będzie w istocie także przez inne niż wskazane w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. uprawnienia, które na mocy przepisów szczególnych podlegają wpisowi do księgi wieczystej. Może również dojść w przyszłości do poszerzenia tego katalogu praw. W przypadku praw osobistych i roszczeń, które przeciwstawić należy prawom rzeczowym, można stwierdzić, że są to prawa względne powstałe i istniejące między zindywidualizowanymi podmiotami i wywołujące skutek między tymi podmiotami²⁶. Definicja ta pozwoli na odróżnienie wpisów innych praw lub informacji niż wpisy praw osobistych lub roszczeń. Odnosnie do ostatniego elementu poczynić trzeba zastrzeżenie, że niektóre z praw podlegających wpisowi do księgi wieczystej uzyskują rozszerzoną skuteczność na mocy szczególnych przepisów, na przykład na podstawie art. 678 k.c. dotyczącego prawa najmu, w zakresie określonym w tym przepisie. Nie zmienia to jednak ich generalnego charakteru praw względnych.

O ile tam, gdzie użyto zbiorczego określenia „prawo osobiste i roszczenie”, łatwo stwierdzić można, że dyspozycja takiej regulacji odnosić się będzie zasadniczo do wszystkich praw względnych, które podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej, o tyle ze względu na rozróżnienie w niektórych przepisach praw osobistych oraz roszczeń (art. 18, art. 20 ust. 2, art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h.) istotnym problemem jest kwalifikacja poszczególnych uprawnień jako praw osobistych bądź roszczeń. Nazewnictwo stosowane dla określenia praw osobistych lub roszczeń charakteryzuje się przypadkowością, a często nawet niespójnością z przyjętym w doktrynie rozumieniem poszczególnych pojęć, czego przykładem jest zwłaszcza użycie nazwy „roszczenie” do przypadków, które nie dają się zakwalifikować jako roszczenia materialnoprawne.

²⁵ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 38; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 8; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2021, art. 16, nb 2.

²⁶ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 7.

Na tle art. 16 ust. 2 pkt 4 u.k.w.h., który stanowi o roszczeniu współwłaścicieli wyłączającym uprawnienie do zniesienia współwłasności, wskazano, że jest to raczej pewnego rodzaju pozycja prawna wynikająca z umowy zawartej między współwłaścicielami. Mimo użycia tu określenia „roszczenie”, może budzić wątpliwości taka kwalifikacja tego uprawnienia²⁷. Chociaż uprawnienie to związane jest z „sytuacją prawnorzeczową”, to wynika ze stosunku obligacyjnego między niektórymi bądź wszystkimi współwłaścicielami²⁸. Przez wyłączenie możliwości zniesienia współwłasności kreowane jest uprawnienie współwłaściciela do pozostania w stosunku współwłasności i nie stanowi ono roszczenia²⁹. Podobne zastrzeżenia zgłosić można względem terminologii użytej w art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h., gdzie wymieniono roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, podczas gdy ujawnieniu podlegają w rzeczywistości ustalenia określające zarząd i sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, co także zakwalifikować należy jako pewnego rodzaju pozycję prawną strony stosunku wspólności prawa, na którą składa się wiązka uprawnień i obowiązków, co przypomina konstrukcję prawną strony stosunku obligacyjnego³⁰. W odniesieniu do art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. w brzmieniu sprzed 8.07.2022 r.³¹ podniesiono, że na mocy tego przepisu ujawniane mogą być informacje o tym, że wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką są wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Informacje takie nie stanowią uprawnień względem innego podmiotu³². W aktualnie obowiązującym art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. pozostawiono możliwość dokonania wpisu wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonego hipoteką, natomiast usunięto fragment dotyczący ujawnienia informacji o wpisie do rejestru. W przypadku wpisu prawa najmu i prawa

²⁷ Por. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 359; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 78; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 7.

²⁸ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, tezy 356–357; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 13.

²⁹ Por. J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 68.

³⁰ Zob. E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 71; J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 68.

³¹ Zmiana nastąpiła na podstawie art. 2 ustawy z 7.04.2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 872).

³² Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 7.

dzierżawy (art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.) podniesiono w doktrynie, że w istocie ujawnieniu nie podlega wierzytelność najemcy bądź dzierżawcy rozumiana jako ogół uprawnień wynikających ze stosunku najmu lub dzierżawy, ponieważ na przykład uprawnienie do wypowiedzenia stosunku prawnego realizowane może być jedynie względem drugiej strony stosunku prawnego i mimo wpisu do księgi wieczystej nie stanie się skuteczne wobec osób trzecich. Ujawnieniu w księdze wieczystej w przypadku najmu podlega roszczenie o oddanie rzeczy do używania, a w odniesieniu do dzierżawy roszczenie o oddanie rzeczy do używania i uprawnienie do pobierania pożytków³³. Stanowisko to wyrażone zostało na tle problematyki podstawy wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej, jednak nie pozostaje bez znaczenia dla omawianej kwestii. Co najmniej w przypadku prawa najmu, mimo że w ustawie nie posłużono się określeniem „roszczenie”, można argumentować, że ujawnieniu w księdze wieczystej podlega roszczenie.

Przez roszczenie należy rozumieć uprawnienie dające możliwość domagania się od indywidualnie oznaczonych osób określonego zachowania polegającego na czynieniu, zaniechaniu lub znoszeniu³⁴. Tak skonkretyzowane uprawnienie pod względem podmiotu i treści (podmiotowo i przedmiotowo skonkretyzowane) jest zatem skorelowane z obowiązkiem innego podmiotu określonego zachowania się (nakaz lub zakaz dotyczący określonego postępowania)³⁵. Roszczenie może wynikać ze stosunku obligacyjnego bądź może wiązać się z określonym prawem podmiotowym bezpośrednim, takim jak własność (na przykład roszczenie windykacyjne przysługujące właścicielowi stosownie do art. 222 § 1 k.c.)³⁶.

W piśmiennictwie przyjęto zapatrywanie, że pojęcie roszczenia w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. zgodne jest z rozumieniem tego określenia w doktrynie,

³³ Zob. B. Swaczyna [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, art. 32, teza 21.

³⁴ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 811–812; P. Mysiak, *Stan...*, s. 101 i przywołaną tam literaturę.

³⁵ Por. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 12.

³⁶ Por. M. Deneka, *Księgi...*, s. 316–317.

natomiast prawa osobiste to inne prawa podmiotowe niż roszczenia, które można ujawnić w księdze wieczystej³⁷. Ujęcie takie nie jest trafne, ponieważ szereg uprawnień, dla których użyto nazwy „roszczenie”, w istocie roszczeniem nie jest.

W piśmiennictwie zaproponowano regułę interpretacyjną, zgodnie z którą z roszczeniem podlegającym ujawnieniu w księdze wieczystej na tle art. 16 ust. 1 u.k.w.h. mamy do czynienia w przypadkach, w których użyto tej nazwy dla opisu uprawnienia podlegającego wpisowi do księgi wieczystej. Decydująca powinna zatem być nazwa danego uprawnienia³⁸. Znaczenie określenia „roszczenie” z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. zostaje więc oderwane od jego znaczenia uznanego w doktrynie. Zapatrywanie to powodowałoby odrzucenie możliwości zakwalifikowania prawa najmu jako roszczenia i jedynie w drodze stosowania innych zabiegów interpretacyjnych, na przykład wnioskowania *per analogiam*, o ile byłoby dopuszczalne, możliwe byłoby zastosowanie normy wynikającej z przepisu odnoszącego się wyraźnie do roszczeń także do prawa osobistego, jakim jest prawo najmu. Przepisy dotyczące roszczeń znajdowałyby natomiast zastosowanie w przypadku podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej „roszczeń” o wyłączenie możliwości żądania zniesienia współwłasności czy „roszczeń” związanych z zarządem lub sposobem korzystania z nieruchomości.

W piśmiennictwie zaproponowano także zupełnie odmienne rozwiązanie problematyki terminologii, którą wykorzystuje ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym ujęciem nazwa „prawo osobiste” jest nadrzędna w stosunku do nazwy „roszczenie”. Oznacza to, że każde roszczenie jest także prawem osobistym³⁹. Koncepcja ta sformułowana

³⁷ Por. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 128 i przytoczoną tam literaturę.

³⁸ Zob. Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 8.

³⁹ Tak J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 65–67 oraz 70–72. Autor ten w przywołanym opracowaniu na stronie 56, w przypisie 12 nietrafnie przypisuje jednak pogląd sformułowany na tle problematyki podstawy wpisu w księdze wieczystej o traktowaniu określeń „prawo osobiste” i „roszczenie” jako pojęć tożsamy, z którymi nie należy łączyć odmiennych dyspozycji, następującym Autorem: J. Ignatowicz, *Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych*, „Rejent” 1994/2, s. 26; G. Bieniek, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej a kognicja sądu wieczystoksięgowego*, NPN 2007/2, s. 14–15, gdyż w wymienionych opracowaniach zna-

została na tle art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h., który stanowi, że: „Do wpisu prawa osobistego lub roszczenia wystarcza dokument obejmujący oświadczenie woli właściciela o ustanowieniu tego prawa albo obejmujący zgodę na wpis roszczenia”, i powstałego problemu, czy w przypadku praw osobistych dopuszczalny jest wpis na podstawie abstrakcyjnej zgody właściciela nieruchomości. Wobec przyjętej relacji nadrzędności (podrzędności) wyciągnięto wniosek, że w świetle art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. wpis prawa osobistego może nastąpić na podstawie zgody właściciela nieruchomości na wpis⁴⁰. Dla uzasadnienia tego stanowiska przywołano argumenty prawnoporównawcze, historyczne, funkcjonalne i systemowe, w tym zwrócono uwagę na brak uzasadnienia dla odmiennej dyspozycji normy wynikającej z art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. dla praw osobistych i roszczeń⁴¹.

W przypadku posłużenia się w ustawie zbiorczym wyrażeniem „prawa osobiste i roszczenia” nie budzi sporów to, że hipotezą normy danego przepisu objęte będą zasadniczo wszystkie prawa względne podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej⁴². Nietrafny jest pogląd, zgodnie z którym roszczenia stanowią kategorię podrzędną wobec kategorii praw osobistych. Za tą interpretacją nie przemawia przede wszystkim sposób opisu zbiorczej kategorii – dla kwalifikacji do grupy praw osobistych bądź roszczeń nieistotne jest to, że w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. użyto zbiorczego wyrażenia „prawa osobiste i roszczenia”, skoro w ustawie

lazło się w zasadzie powtórzenie treści art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. z drobnymi redakcyjnymi zmianami, bez żadnego uzasadnienia w zakresie możliwości wpisu prawa osobistego na mocy abstrakcyjnej zgody właściciela nieruchomości na wpis. Nie wydaje się również zasadne twierdzenie zawarte w: J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 56, przypis 12, że w pracy: S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 239–240, synonimicznie traktowano prawa osobiste i roszczenia. W tej ostatniej pracy stwierdzono, że: „przez «prawa i roszczenia osobiste» należy tutaj rozumieć takie prawa i wynikające z nich roszczenia, które nie mieszczą się w sferze praw rzeczowych, ani nawet praw bezwzględnych”. Przytoczony fragment nie wspiera tezy, że prawa osobiste i roszczenia to pojęcia tożsame. Nie jest do końca jasne, z jakich praw podlegających wpisowi miałyby wynikać ujawniane w księdze wieczystej roszczenia.

⁴⁰ Por. J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 71.

⁴¹ Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie...*, s. 57–70.

⁴² Hipotetycznie wykładnia przepisu odnoszącego się do zbiorczej kategorii „praw osobistych i roszczeń” może być zaważająca, wskutek czego niektóre z uprawnień nie zostaną objęte hipotezą normy wynikającej z takiego przepisu.

o księgach wieczystych i hipotece znajduje się szereg przepisów, które odnoszą się wyłącznie do roszczeń (art. 18, art. 20 ust. 2, art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze *in fine* u.k.w.h.). Sprzeczne z wykładnią językową art. 16 ust. 1 u.k.w.h. byłoby przyjęcie, że zakresem nazwy „prawa osobiste” objęto także „roszczenia”. Wnioskowanie takie prowadziłyby do uznania, że art. 16 ust. 1 u.k.w.h. i wszystkie inne regulacje, w których występuje zbiorczy opis grupy praw względnych, są błędnie sformułowane, gdyż prawidłowa konstrukcja tych przepisów wymagałaby, aby użyto w nich wyłącznie nazwy „prawa osobiste” dla opisu wszystkich praw względnych, w tym także roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej. Nieprzekonująca jest argumentacja, że w art. 16 ust. 2 pkt 2 *in fine* u.k.w.h. w poprzednim brzmieniu oraz w art. 306 § 2 k.c. również znalazły się regulacje oparte na takiej relacji między nazwami (odpowiednio: roszczenia przyszłe i warunkowe, wierzytelności przyszłe lub warunkowe), a więc że w systemie prawnym dopuszcza się takie rozwiązania. Artykuł 16 ust. 2 pkt 2 *in fine* u.k.w.h. po zmianach zawiera wyłącznie określenie „roszczenia przyszłe”. Uzasadnieniem dla tej zmiany było właśnie usunięcie występującego błędu.

Z zestawienia art. 16–20 u.k.w.h. oraz art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. wyraźnie wynika, że głównym problemem jest ustalenie, jak należy rozumieć termin „roszczenie”. Można sformułować wniosek, że prawem osobistym jest każde prawo względne, w którego nazwie nie użyto słowa „roszczenie”. Istnieje więc dychotomiczny podział na prawa osobiste oraz roszczenia. Teza ta jest jednak dopiero początkiem rozważań prowadzących do zidentyfikowania podstawowego problemu powstałego na tle art. 18, art. 20 ust. 2 oraz art. 32 ust. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h., a więc ustalenia, które roszczenia objęte są hipotezami norm wynikających z tych przepisów. Nietrafne byłoby ujęcie omawianej problematyki w ten sposób, że na tle każdego z tych przepisów roszczeniami są wszystkie tak nazwane uprawnienia. W grupie roszczeń wyróżnić można materialnoprawne roszczenia oraz uprawnienia, które roszczeniami w znaczeniu materialnoprawnym nie są, jednak tak zostały opisane w ustawie. Dany przepis, w którym użyto określenia „roszczenie”, może odnosić się do wszystkich praw względnych tak nazwanych lub może dotyczyć jedynie niektórych roszczeń. Ustalenie takie będzie jednak skutkiem zastosowania odpowiednich metod wykładni. Jeśli brak

będzie podstaw do ograniczenia hipotezy normy wynikającej z danego przepisu, wówczas uznać trzeba, że odnosić się on będzie do wszystkich roszczeń. Jednocześnie w razie wystąpienia luki prawnej polegającej na tym, że dana regulacja powinna dotyczyć również ogółu praw osobistych bądź niektórych, wybranych praw osobistych, rozważenia wymaga, czy istnieje wystarczające uzasadnienie dla zastosowania danego przepisu w drodze analogii do tych praw osobistych.

Stwierdzić więc należy, że nie tylko zbiorcze określenie „prawa osobiste i roszczenia” jest autonomiczną nazwą, ale także termin „roszczenie” ma swoje szczególne znaczenie na tle art. 16 ust. 1 u.k.w.h., które jest szersze niż znaczenie pojęcia roszczenia materialnoprawnego. Tam, gdzie słowa „roszczenie” użyto w odniesieniu do danego uprawnienia, zastosowanie znajdą przepisy regulujące skutki prawne w przypadku roszczeń, natomiast pozostałe uprawnienia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej zakwalifikować należy do grupy praw osobistych⁴³. Treść danego uprawnienia nie będzie więc przesądzała o jego kwalifikacji. Granica między prawami osobistymi a roszczeniami wynikać będzie z użycie w ustawie nazwy danego uprawnienia⁴⁴.

Na tle analizowanych zagadnień wyrażono odmienne zapatrywania odnośnie do roszczeń materialnoprawnych i procesowych. W odróżnieniu od pojęcia roszczenia materialnoprawnego, przedstawionego wcześniej, roszczenie procesowe stanowi przedmiot postępowania cywilnego i związane jest z żądaniem pozwu bądź twierdzeniem przedstawionym w celu uzyskania ochrony prawnej⁴⁵. Twierdzenie procesowe powoda może dotyczyć ukształtowania lub ustalenia stosunku prawnego, a więc może nie być w ogóle związane z roszczeniem materialnoprawnym⁴⁶.

⁴³ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, tezy 16–18; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 8.

⁴⁴ Por. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 18.

⁴⁵ Zob. omówienie sformułowanych w tym zakresie poglądów w: P. Mysiak, *Stan...*, s. 101–102; P. Mysiak, *Prawa...*, s. 363. Ze względu na to, że osoba uprawniona może żądać ochrony prawnej jeszcze przed wniesieniem pozwu w postępowaniu zabezpieczającym, bardziej zasadne wydaje się powiązanie definicji roszczenia procesowego nie tyle z wniesieniem powództwa, ile z szerszej rozumianą ochroną prawną.

⁴⁶ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 812.

Zgodnie z pierwszym poglądem ujawnieniu w księdze wieczystej podlegają zarówno roszczenia materialnoprawne, jak i roszczenia procesowe⁴⁷. Dla uzasadnienia tego stanowiska wskazano, że dopuszczalne jest ujawnienie ostrzeżeń zabezpieczających roszczenia procesowe, na przykład ostrzeżenia wymienione w art. 10 ust. 2 u.k.w.h. W art. 25 ust. 1 pkt 3 u.k.w.h.⁴⁸ nie rozróżniono rodzaju roszczeń, jakie mogą być umieszczane w dziale III księgi wieczystej. Gdyby rozróżnienie takie wprowadzono, to osobno w przepisie tym wskazane zostałyby ostrzeżenia⁴⁹. Zgodnie z przeciwnym stanowiskiem na tle art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wpis do księgi wieczystej dotyczyć może jedynie roszczeń materialnoprawnych⁵⁰. Za trafne uznać należy stanowisko drugie. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej ostrzeżenia zabezpieczającego roszczenie procesowe przewidziana została w innym celu niż uzyskanie przez roszczenie rozszerzonej skuteczności. Skutkiem wpisu ostrzeżenia jest wyłączenie działania rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych⁵¹. W przypadku przywołanego art. 10 ust. 2 u.k.w.h. podstawą wpisu jest nieprawomocne orzeczenie sądu lub postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia, co oznacza, że bez podjęcia działań przed sądem nie dojdzie do wpisu ostrzeżenia przewidzianego w art. 10 ust. 2 u.k.w.h. Nie można więc utożsamiać roszczenia z art. 16 ust. 1 u.k.w.h. z ostrzeżeniami o roszczeniach⁵².

⁴⁷ Tak P. Mysiak, *Stan...*, s. 102–103; P. Mysiak, *Prawa...*, s. 363–364, który odnosząc się do krytyki swojego poglądu zaprezentowanej przez B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 128–129, podniósł, że przeciwne stanowisko prowadzi do pozbawienia ochrony roszczeń procesowych, a „ostrzeżenie może przecież dotyczyć dochodzenia roszczenia materialnoprawnego, które po spełnieniu wymogów formalnych nadawałoby się do ujawnienia w księdze wieczystej”.

⁴⁸ Przepis ten stanowi, że: „Księga wieczysta zawiera cztery działy, z których: [...] 3) trzeci przeznaczony jest na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipotek, na wpisy ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz na wpisy innych praw i roszczeń, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek”.

⁴⁹ Por. P. Mysiak, *Stan...*, s. 102–103; P. Mysiak, *Prawa...*, s. 363–364.

⁵⁰ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 128–129; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 13; T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 13; W. Ślęgewicz, *Glosa do postanowienia SN z 24.02.1999 r., II KKN 182/98, „Rejent” 2000/5*, s. 147.

⁵¹ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 129.

⁵² Por. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 13.

Prawa osobiste, o których stanowi art. 16 ust. 1 u.k.w.h., są odmienną kategorią od określanych w ten sposób w doktrynie i orzecznictwie praw osobistych, rozumianych jako prawa dotyczące dóbr osobistych lub prawa, których zbywalność jest ograniczona bądź wyłączona ze względu na związek tego prawa z osobą uprawnionego⁵³. Odrębność praw dotyczących ochrony dóbr osobistych, takich jak na przykład zdrowie, wolność, cześć, swoboda sumienia, nazwisko, pseudonim (art. 23 i 24 k.c.), od kwestii związanych z nieruchomościami oraz wymienienie w art. 16 ust. 2 u.k.w.h. praw niezwiązanych ściśle z osobą uprawnioną, na przykład wierzytelności banku hipotecznego, przesądza o tym, że na tle art. 16 ust. 1 u.k.w.h. decydującym kryterium oceny przynależności praw do kategorii praw osobistych nie jest ścisły, osobisty związek tych praw z uprawnionym⁵⁴. W doktrynie sformułowano z tego względu postulat rezygnacji ze sformułowania „prawa osobiste” w celu uniknięcia problemów interpretacyjnych i zastąpienia go ogólnym określeniem „prawa”⁵⁵. Należy wskazać ponadto, że wyłączeniu z kategorii praw osobistych w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. podlegają prawa dotyczące rzeczy ruchomych będących przynależnościami nieruchomości⁵⁶.

⁵³ Zob. M. Deneka, *Księgi...*, s. 315–316; P. Mysiak, *Stan...*, s. 100; P. Mysiak, *Prawa...*, s. 362; B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 128; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 12; T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 11; S. Gurgul, *Dochodzenie...*, s. 33; M. Lemkowski, *Znaczenie...*, s. 43. Odmienne postanowienie SN z 24.05.2001 r., IV CZ 141/00, LEX nr 52496, w którym wskazano, że z zestawienia w art. 16 ust. 1 u.k.w.h. praw rzeczowych i praw osobistych powinno wynikać szerokie rozumienie praw osobistych. Do praw osobistych i roszczeń należałoby zakwalifikować wszelkie prawa, w tym majątkowe, ściśle związane z daną osobą. Roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości ma charakter osobisty i, mimo że uprawnienie to nie może być przeniesione na osobę trzecią w drodze przelewu, stanowi roszczenie osobiste w rozumieniu art. 16 ust. 1 u.k.w.h.

⁵⁴ Zob. M. Deneka, *Księgi...*, s. 315–316.

⁵⁵ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 128 i 542. Tak też postuluje M. Lemkowski, *Znaczenie...*, s. 44, wskazując, że wystarczające byłoby użycie wyrażenia „inne prawa lub roszczenia” i pominięcie określenia „osobiste”.

⁵⁶ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 28.

1.2. Prawa osobiste jako wiązka uprawnień

Poczynione w poprzednim podrozdziale ustalenia odnośnie do rozumienia terminów „prawo osobiste” i „roszczenie” nie oznaczają, że całkowicie pominąć należy treść tych praw. Poniżej przedstawiona zostanie próba oceny treści praw osobistych i roszczeń z perspektywy ujęć teoretycznoprawnych dotyczących praw podmiotowych. Ze względu na określone ramy niniejszego opracowania rozważania te ograniczą się wyłącznie do dokonania ustaleń przydatnych do rozstrzygnięcia problemów szczegółowych w niniejszej pracy.

W piśmiennictwie brak jednolitości stanowisk w przedmiocie rozgraniczenia praw podmiotowych i uprawnień oraz kryteriów ich klasyfikacji. Niejednokrotnie w przypadku poszczególnych praw zamiennie używane są określenia „prawo podmiotowe” i „uprawnienie”⁵⁷. Prawo podmiotowe definiowane jest zwykle jako sfera możliwości postępowania wynikająca ze stosunku cywilnoprawnego przyznana przez porządek prawny (normę prawną) w celu realizacji lub ochrony interesów podmiotu uprawnionego⁵⁸. W definicji tej nie znalazł się element woli uprawnionego⁵⁹. W odniesieniu do wymienionych cech prawa podmiotowego zgłaszane są zastrzeżenia⁶⁰. W niniejszym opracowaniu przyjęte zostanie

⁵⁷ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 807–808.

⁵⁸ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 804–805, z zastrzeżeniami odnośnie do włączania do definicji prawa podmiotowego elementu stosunku cywilnoprawnego; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017, s. 86–88; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 153–156, gdzie do definicji tej dodano dodatkowy element w postaci zabezpieczenia przez normę prawną sfery możliwości postępowania w określony sposób.

⁵⁹ Zob. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 88; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 156, gdzie podniesiono, że prawo podmiotowe przysługiwać może osobom, które nie mają zdolności do podejmowania aktów woli.

⁶⁰ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 805–806, gdzie wskazano, że nie zawsze z przyznaniem prawa podmiotowego przez normę prawną wiąże się jego zabezpieczenie polegające na możliwości jego ochrony w razie naruszenia za pomocą aparatu państwowego (na przykład w przypadku zobowiązań naturalnych) oraz że nietrafne jest stwierdzenie, iż niezbędne jest związanie prawa podmiotowego ze stosunkiem cywilnoprawnym, gdyż jego znaczenie może polegać na określeniu działań, jakie uprawniony może podejmować w stosunku do przedmiotu prawa (prawo własności nie wynika z żadnego stosunku prawnego ani nie stanowi elementu treści

zapatrywanie, że na prawo podmiotowe składa się wiązka uprawnień funkcjonalnie ze sobą powiązanych, co wyznacza sferę możliwości postępowania w przypadku danego prawa podmiotowego. Uprawnienie jest więc jedynie wycinkiem prawa podmiotowego. Uprawnieniom tym odpowiadać mogą określone obowiązki⁶¹.

Uprawnienia można poddać klasyfikacji według kryterium ustawowego opisu zachowania uprawnionego oraz skutku, jaki uprawnienie to wywołuje z perspektywy drugiej strony stosunku prawnego. Wśród uprawnień wyróżnia się wówczas uprawnienia bezpośrednie (władcze), roszczenia, uprawnienia kształtujące i zarzuty. W piśmiennictwie podniesiono przy tym, że istotne jest rozróżnienie znaczenia poszczególnych uprawnień dla istnienia prawa podmiotowego. Waga niektórych uprawnień może być na tyle znacząca, że ze względu na dominację nad innymi, które mają charakter wtórny i nie mogą występować samodzielnie, uprawnienie takie może w istocie konstytuować prawo podmiotowe⁶². Przez bezpośrednie (władcze) uprawnienia rozumieć należy możliwość korzystania z oznaczonego dobra lub podejmowania innych działań odnoszących się do tego dobra. Jako przykład takich uprawnień wskazuje się uprawnienia właścicielskie do korzystania z rzeczy, pobierania pożytków i innych dochodów z rzeczy oraz rozporządzania nią (art. 140 k.c.), przy czym mimo że przysługują one tak długo, jak długo istnieje prawo, możliwe jest czasowe przeniesienie określonych uprawnień na inny podmiot⁶³. Definicja roszczeń została już podana w poprzednim podrozdziale. Przez uprawnienie kształtujące rozumie się uprawnienie dające możliwość ukształtowania konkretnego stosunku cywilnoprawnego w drodze jednostronnej czynności prawnej. Z uprawnieniem tym nie jest skorelo-

żadnego stosunku prawnego), choć sytuacja taka wystąpi w przypadku wierzytelności. Por. także Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 88–89, gdzie podniesiono, że trudno uznać możliwość domagania się realizacji sprzężonego z prawem podmiotowym obowiązku drugiej strony za pomocą aparatu państwowego za konstytutywną cechę praw podmiotowych.

⁶¹ Tak M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 804–805; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo...*, s. 90–91; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 149.

⁶² Por. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 810.

⁶³ Por. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 811.

wany obowiązek drugiej strony, jednak w wyniku realizacji uprawnienia kształtującego druga strona musi dostosować się do nowego kształtu stosunku prawnego⁶⁴. Zarzuty sprowadzają się do czasowej (zarzut dylatoryjny) lub definitywnej (zarzut peremptoryjny) odmowy spełnienia świadczenia⁶⁵.

Ta krótka charakterystyka zagadnień związanych z prawami podmiotowymi i uprawnieniami pokazuje, że w skład praw względnych wchodzić mogą różne uprawnienia. Niejednokrotnie więc pod nazwą danego prawa względnego podlegającego wpisowi do księgi wieczystej kryć się będzie więcej niż jedno uprawnienie. Uprawnienia te mogą mieć zróżnicowany charakter.

1.3. Cel wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej

Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Stan prawny nieruchomości determinowany jest przede wszystkim prawami rzeczowymi, takimi jak własność, użytkowanie wieczyste oraz ograniczone prawa rzeczowe⁶⁶. W polskim prawie obowiązuje zasada *numerus clausus* praw rzeczowych. Oznacza ona istnienie zamkniętego katalogu tych praw. Podmioty prawa cywilnego nie są więc uprawnione do powołania praw rzeczowych nieznanych ustawie oraz są ograniczone w kształtowaniu ich treści⁶⁷. Mimo rozbieżności w doktrynie dotyczących rozumienia tej zasady, należy opowiedzieć się za stanowiskiem, zgodnie z którym prawami

⁶⁴ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 813.

⁶⁵ Zob. M. Pyziak-Szafnicka [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 816.

⁶⁶ Por. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 1, teza 47 oraz art. 16, teza 3; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 1, nb 106–108; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 3; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, s. 925–926.

⁶⁷ Zob. E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych* [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 265–266; S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 16–17; P. Machnikowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 40–42.

rzecзовymi są tylko takie prawa, które ustawa wyraźnie w ten sposób określa⁶⁸. Nietrafny jest pogląd, że do katalogu praw rzeczowych, oprócz wyraźnie nazwanych tak praw i oznaczonych jako określony typ prawa rzeczowego, należałoby zaliczyć takie prawa podmiotowe bezwzględne, których rzeczowy charakter mógłby zostać ustalony w drodze wykładni przepisów prawa cywilnego⁶⁹. Za przekonującą należy uznać krytykę tego poglądu odwołującą się do pojęcia autonomii woli rozumianej jako kompetencja podmiotu do kształtowania wiążących go stosunków prawnych w drodze czynności prawnych. Z tak rozumianej autonomii woli i jej granic wyznaczanych przez sferę prawną innych podmiotów wywodzi się, że nałożenie na podmiot obowiązku może być jedynie konsekwencją zgody bądź następować na podstawie upoważnienia ustawowego. Skoro więc w przypadku praw rzeczowych nakładających na nieoznaczony krąg adresatów obowiązek nienaruszania tych praw nie ma możliwości uzyskania zgody (od wszystkich), to prawa takie mogą być powołane tylko na podstawie ustawy⁷⁰.

Prawa rzeczowe są prawami bezwzględnymi, co oznacza, że są skuteczne *erga omnes*, a więc przysługują względem wszystkich podmiotów i każdy ma obowiązek ich respektowania oraz nienaruszania⁷¹. Prawa osobiste

⁶⁸ Por. P. Machnikowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, 2020, s. 40–41; E. Drozd, *Numerus...*, s. 263, który wskazuje, że kryterium podziału na prawa rzeczowe i inne jest normatywne, a nie pojęciowe. Zasada *numerus clausus* powinna być więc pojmowana ściśle, a art. 244 k.c. ma swój sens w takim ujęciu.

⁶⁹ Por. S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, s. 17–19, który opowiadając się za poglądem szerzej ujmującym kategorię praw rzeczowych, wskazuje jednocześnie, że istnienie tego typu praw rzeczowych „nie jest całkiem pewne”, i wymienia prezentowane w piśmiennictwie przykłady, takie jak m.in.: posiadanie, prawo współwłasności, ekspektatywa nabycia prawa własności czy dożywocie, z zastrzeżeniem, że możliwa jest krytyka w stosunku do poszczególnych propozycji. Wobec szerokiego rozumienia zasady *numerus clausus* praw rzeczowych podniesiono w pracy E. Drozd, *Numerus...*, s. 263–264, że kłopotliwe jest na jej tle wyznaczenie katalogu praw rzeczowych, kwalifikacja szeregu praw wywołuje wątpliwości oraz że ujęcie to jest niekonsekwentne, nie można bowiem twierdzić, że katalog ten jest zamknięty, a więc ma określoną liczbę praw rzeczowych, i jednocześnie nie móc ich wskazać.

⁷⁰ Zob. P. Machnikowski [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, 2020, s. 40–42 i przywołaną tam literaturę.

⁷¹ Zob. S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, s. 12; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 3.

i roszczenia nie są prawami bezwzględными. Ich realizacja następuje między podmiotami, które są stronami stosunku prawnego, w skład którego te prawa osobiste lub roszczenia wchodzi. Zasadą jest więc, że nie są one związane z nieruchomością, której dotyczą⁷², ale z osobami, które wiąże dany stosunek prawny. Ich ujawnienie w księdze wieczystej jest sytuacją szczególną. Na wyjątkowy charakter wpisu praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej wskazuje art. 16 ust. 1 u.k.w.h., który stanowi: „W wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia”. Przepis ten, przywołując zasadę, że wpisowi do księgi wieczystej podlegają prawa rzeczowe, przewiduje ujawnienie w księdze wieczystej także praw osobistych i roszczeń. Bez art. 16 ust. 1 u.k.w.h. wpis praw osobistych i roszczeń do księgi wieczystej nie byłby dopuszczalny⁷³. Rola tego przepisu przejawia się ponadto w ustaleniu zasad ujawniania praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej. Artykuł 16 ust. 1 u.k.w.h. stanowi, że prawa osobiste i roszczenia mogą być ujawnione w księdze wieczystej w przypadkach przewidzianych w ustawowych przepisach. Przepis ten przez sformułowanie „w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych” determinuje katalog praw osobistych i roszczeń podlegających wpisowi do księgi wieczystej. Ze względu na złożoność tej problematyki będzie ona stanowić przedmiot rozważań zawartych w rozdziale II.

Poza wyrażnie uregulowanymi przypadkami ujawnienie praw osobistych i roszczeń jest fakultatywne⁷⁴. Brak wpisu prawa osobistego lub roszczenia do księgi wieczystej oznacza, że jeśli szczególny przepis nie stanowi inaczej, to prawo osobiste lub roszczenie jest skuteczne wyłącznie między stronami danego stosunku prawnego, bez względu na źródło tego prawa. Nie znajdują wówczas zastosowania przepisy dotyczące rozszerzonej skuteczności (art. 17 u.k.w.h.), pierwszeństwa praw (art. 20

⁷² Należy jednak dodać, że niektóre prawa osobiste lub roszczenia, którą mogą zostać wpisane do księgi wieczystej, uzyskują skuteczność zbliżoną do praw rzeczowych bez ujawnienia ich w księdze wieczystej, np. prawo dożywocia.

⁷³ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 3; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, tezy 1 i 5.

⁷⁴ Por. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 6; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 87; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 18.

ust. 1 u.k.w.h. w zw. z art. 11–14 u.k.w.h.), szczególnego statusu praw w postępowaniu upadłościowym bądź restrukturyzacyjnym ani art. 18 i 19 u.k.w.h. Regulacje określające skutki ujawnienia praw osobistych lub roszczeń w księdze wieczystej wskazują na cele, którym ma służyć wpis praw względnych w księdze wieczystej. Wzmocnienie ochrony praw względnych dzięki ich wpisowi do księgi wieczystej przejawia się w zabezpieczeniu możliwości ich realizacji.

W przypadku wpisów konstytutywnych samo powstanie prawa osobistego lub roszczenia uzależnione jest od wpisu (z natury rzeczy jest on więc obowiązkowy). W braku wpisu do księgi wieczystej nie tylko nie zostaną wywołane skutki przewidziane ustawą (np. na podstawie art. 17 u.k.w.h.), ale także prawo względne w ogóle nie zaistnieje w sferze prawnej. Kryterium wpisu obowiązkowego lub fakultatywnego odnieść należy więc raczej do sytuacji, w których wpis prawa względnego ma charakter deklaratoryjny⁷⁵.

W stanie prawnym przed 8.07.2022 r. taki charakter wpisu (obowiązkowy) przewidywał art. 24 ust. 2 u.l.z.⁷⁶, zgodnie z którym w przypadku ustanowienia hipoteki zabezpieczającej wierzytelność banku hipotecznego wpisaną do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych należało uczynić o tym wpis w księdze wieczystej⁷⁷. Przepis ten skorelowany był z art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. (w brzmieniu sprzed 8.07.2022 r.⁷⁸), który przewidywał ujawnienie w księdze wieczystej wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką oraz informacji, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych. Po uchyleniu art. 24 ust. 2 u.l.z. i zmianie art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. nie podlegają wpisowi do księgi wieczystej informacje o wpisie do rejestru zabezpie-

⁷⁵ Zob. E. Gniewek, *Księgi...*, art. 1, nb 119.

⁷⁶ Artykuł 24 ust. 2 u.l.z. został uchylony z dniem 8.07.2022 r. na mocy art. 1 pkt 17 lit. a ustawy z 7.04.2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 872).

⁷⁷ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 383; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 87; Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisuliński, art. 16, teza 18.

⁷⁸ Do zmiany art. 16 ust. 2 pkt 5 u.k.w.h. doszło z dniem 8.07.2022 r. na podstawie art. 2 ww. ustawy z 7.04.2022 r. o zmianie ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych oraz niektórych innych ustaw.

czenia listów zastawnych. Nadal dopuszczalny jest natomiast wpis wiarygodności banku hipotecznego zabezpieczonych hipoteką, przy czym w aktualnym stanie prawnym wpis ten ma charakter fakultatywny⁷⁹.

Również złożenie wniosku o wpis roszczenia nabywcy wynikającego z umowy deweloperskiej lub roszczeń wynikających z umów, o których stanowi art. 2 ust. 1 pkt 2, 3, 5 lub ust. 2 u.o.p.n.2021, jest obligatoryjne stosownie do art. 38 ust. 2 u.o.p.n.2021⁸⁰. Wniosek ten aktualny był także na tle wcześniej obowiązującego art. 23 ust. 2 u.o.p.n.2011⁸¹, który to przepis został uchylony z dniem 1.07.2022 r. wraz z całą ustawą z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego⁸². Artykuł 76 ust. 1 u.o.p.n.2021 przewiduje jednak, że do przedsięwzięć deweloperskich, w przypadku których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło przed dniem wejścia w życie nowej ustawy (przed 1.07.2022 r.) i przed tym dniem zawarto co najmniej jedną umowę deweloperską w rozumieniu art. 3 pkt 5 u.o.p.n.2011, w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie ustawy z 2021 r. stosuje się przepisy dotychczasowe oraz niektóre przepisy ustawy z 2021 r.

Jeśli deweloper jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, to wniosek do księgi wieczystej składa notariusz za po-

⁷⁹ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 383.

⁸⁰ Zob. B. Gliniecki [w:] *Ustawa deweloperska. Komentarz*, red. serii K. Osajda, red. tomu B. Lackoroński, Legalis 2023, art. 38, tezy 10–14.

⁸¹ Zob. P. Siciński, *Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo*, cz. II, *Roszczenia ujawniane w działalności deweloperskiej, „Nieruchomości”* 2021/2, s. 16; E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 59, z zastrzeżeniem, że wpis jest obowiązkowy w takim znaczeniu, że na notariuszu spoczywa obowiązek dokonania czynności złożenia wniosku o wpis roszczenia do księgi wieczystej. Odmienne jednak w tym samym opracowaniu E. Gniewek, *Księgi...*, art. 16, nb 87, który stwierdził, że wpis roszczenia nabywcy lokalu wynikającego z umowy deweloperskiej nie ma charakteru obowiązkowego. Por. także Ł. Przyborowski [w:] *Księgi...*, red. J. Pisułiński, art. 16, teza 18, który wskazał, że sporne jest, czy ze względu na treść art. 23 ust. 2 u.o.p.n.2011 obowiązkowe było ujawnienie roszczeń z umowy deweloperskiej. Stanowisko to wyrażone zostało jednak jeszcze przed wejściem w życie art. 92 § 8–10 pr. not.

⁸² Ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445) utraciła moc z dniem 1.07.2022 r. stosownie do art. 80 w zw. z art. 81 u.o.p.n.2021.

średnictwem systemu teleinformatycznego (art. 92 § 8 pr. not.). Gdy deweloper nie jest właścicielem lub użytkownikiem wieczystym nieruchomości, notariusz składa wniosek, o ile deweloper przedłoży zgodę właściciela lub użytkownika wieczystego na wpis (art. 92 § 9 pr. not.). W razie niewpisania roszczeń w tym ostatnim przypadku z powodu braku zgody notariusz składa wniosek o ujawnienie tych roszczeń przy okazji sporządzania aktu notarialnego obejmującego przeniesienie na dewelopera własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, na której jest prowadzone lub planowane przedsięwzięcie deweloperskie lub zadanie inwestycyjne (art. 92 § 10 pr. not.).

Jako inny przykład obowiązkowego wpisu podać można wpis roszczenia najemcy o przeniesienie własności lokalu z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (art. 19l ust. 1 u.o.p.l.). Wówczas na notariuszu spoczywa obowiązek złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej roszczenia najemcy, o którym stanowi art. 19l ust. 1 u.o.p.l. za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Obbligatoryjny wpis występuje także w przypadku roszczenia dotyczącego opłaty przekształceniowej w sytuacji, w której użytkowanie wieczyste uległo przekształceniu w prawo własności. Wpisu sąd dokonuje wówczas z urzędu (art. 5 ust. 1 u.p.p.u.w.)⁸³.

2. Stan prawny nieruchomości

2.1. Problematyka terminologii ustawowej

Stosownie do art. 1 ust. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości⁸⁴. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece posługuje się także sformułowaniem „stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej”. Z przywołanymi wyrażeniami należy zestawić określenie „treść księgi wieczystej”, użyte m.in.

⁸³ Zob. T. Czech, *Księgi...*, t. 1, art. 16, teza 6.

⁸⁴ Wyjątkiem od tej zasady jest art. 1 ust. 3 u.k.w.h., zgodnie z którym księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.