



Przegląd Sądowy

MIESIĘCZNIK

JAROSŁAW KUROPATWIŃSKI

Księgi wieczyste *de lege ferenda*.
Zarys koncepcji reformy polskiego prawa
wieczystoksięgowego

AGATA KRAKÓWKA

Znaczenie systemów sztucznej inteligencji
oraz czynników pozaprawnych w procesie
podejmowania decyzji w wymiarze sprawiedliwości

KRZYSZTOF DROZDOWICZ

Zabezpieczenie roszczeń w sprawach o ochronę
dóbr osobistych w praktyce sądowej

www.czasopisma.wolterskluwer.pl



Wolters Kluwer

Zasady składania materiałów do publikacji

- Redakcja prosi Autorów, aby materiały przeznaczone do publikacji były przysyłane pocztą elektroniczną na adres: pl.PrzeglądSadowy@wolterskluwer.com.
 - Artykuły powinny liczyć do 1 arkusza wydawniczego (1 ark. = 40 tys. znaków łącznie ze spacjami i przypisami), a glosy ok. 0,5 arkusza wydawniczego (20 tys. znaków łącznie ze spacjami i przypisami).
 - Do nadesłanego artykułu należy dołączyć: a) tłumaczenie tytułu artykułu na język angielski, b) słowa kluczowe w języku polskim i angielskim, c) abstrakt w języku polskim i angielskim – o objętości ok. 1000 znaków ze spacjami każde (ok. 1/2 strony znormalizowanego komputeropisu) oraz d) **bibliografię załącznikową**, e) numer **ORCID**.
 - Redakcja zastrzega sobie możliwość dokonywania skrótów, poprawek stylistycznych, językowych i interpunkcyjnych oraz wprowadzania śródtytułów.
 - Autorzy proszeni są o podawanie – przy wysyłanym materiale – a) adresu poczty elektronicznej i b) telefonów kontaktowych, a także c) adresu zamieszkania oraz d) tytułu naukowego, zajmowanego stanowiska lub pełnionej funkcji. W wypadku przyjęcia materiałów do publikacji Autorzy będą proszeni o zgłoszenie danych osobowych potrzebnych do deklaracji podatkowej.
 - Artykuły zamieszczane w „Przeglądzie Sądowym” są poddawane recenzji.
 - Materiał przeznaczony do publikacji w „Przeglądzie Sądowym” nie może być nigdzie wcześniej publikowany ani rozpatrywany pod kątem publikacji w innym czasopiśmie.
 - Autor, przekazując tekst Redakcji, przenosi na Wydawcę wyłączne prawo do jego publikacji (prawa autorskie i wydawnicze).
 - Redakcja informuje, że *ghostwriting* oraz *guest authorship* są przejawem nierzetelności naukowej – wszelkie wykryte przypadki będą dokumentowane, a odpowiednie podmioty (instytucje zatrudniające autorów, towarzystwa naukowe, stowarzyszenia edytorów naukowych itp.) powiadamiane. *Ghostwriting* wystąpi wtedy, gdy ktoś wniósł istotny wkład w powstanie publikacji bez ujawnienia swojego udziału jako jeden z autorów lub bez wymienienia jego roli w podziękowaniach zamieszczonych w publikacji. *Guest authorship* polega na tym, że udział autora jest znikomy lub w ogóle nie miał miejsca, a mimo to jest autorem lub współautorem publikacji.
 - Autorzy są proszeni o stosowanie się do wskazówek dla Autorów artykułów do czasopism Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., zamieszczonych pod adresem <https://www.wolterskluwer.com/pl-pl/solutions/informacje/dla-autorow>.
 - Redakcja uprzejmie informuje, że za publikację w „Przeglądzie Sądowym” nie są wypłacane honoraria autorskie.
 - Dodatkowe informacje o „Przeglądzie Sądowym” można odnaleźć na stronie czasopisma: <http://www.czasopisma.wolterskluwer.pl/przegląd-sadowy>.
-

9

wrzesień

2025



Przegląd Sądowy

CZASOPISMO POŚWIĘCONE PRAWNYM
ZAGADNIENIOM WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

www.czasopisma.wolterskluwer.pl



Wolters Kluwer

Redaktor Naczelny
TADEUSZ ERECIŃSKI

Kolegium Redakcyjne

Masahisa Deguchi
Leszek Garlicki
Małgorzata Gersdorf
Peter Gottwald
Jacek Gudowski
Viktória Harsági
Krzysztof Pietrzykowski (redaktor merytoryczny)
Marta Romańska
Stanisław Zabłocki
Andrzej Zoll

Sekretarz Redakcji

Klaudia Szawłowska
pl.PrzeglądSadowy@wolterskluwer.com
Redaktor języka angielskiego
Roman Wojtasz
Redaktor statystyczny
Anna Kieszek-Sobczyńska

Za publikację naukową na łamach „Przeglądu Sądowego” Autor otrzymuje 70 pkt
(zgodnie z załącznikiem do komunikatu Ministra Nauki z 5.01.2024 r. w sprawie wykazu czasopism naukowych i recenzowanych materiałów z konferencji międzynarodowych, wydanego na podstawie art. 267 ust. 3 ustawy z 20.07.2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce, Dz.U. z 2024 r. poz. 1571 ze zm.).

Wskaźnik Index Copernicus Value (ICV) 2023: 60.26 punktów.

Wersją podstawową (referencyjną) czasopisma jest wersja papierowa.



Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33
www.wolterskluwer.pl

Dyrektor Działu Publikacji Periodycznych:

Klaudia Szawłowska, klaudia.szawłowska@wolterskluwer.com

Sekretariat: czasopisma@wolterskluwer.pl

<http://www.czasopisma.wolterskluwer.pl/przegląd-sadowy>

Sprzedaż i prenumerata:

Księgarnia internetowa Wolters Kluwer Polska www.Profinfo.pl – tel. +48 732 122 863
lub infolinia 801 044 545, e-mail: PL-prenumerata@wolterskluwer.com
Ruch – tel. 22 693 70 00 lub 801 800 803, Kolporter – tel. 801 40 40 44,
GLM – tel. +48 504 914 773, Garmond – tel. 22 837 30 08

Skład i łamanie: Master, Łódź
Nakład: 650 egz.



ARTYKUŁY

Jarosław Kuropatwiński

Księgi wieczyste *de lege ferenda*. Zarys koncepcji reformy polskiego prawa
wieczystoksięgowego 7

Agata Krakówka

Znaczenie systemów sztucznej inteligencji oraz czynników pozaprawnych w procesie
podejmowania decyzji w wymiarze sprawiedliwości. Wybrane zagadnienia wstępne 19

Krzysztof Drozdowicz

Zabezpieczenie roszczeń w sprawach o ochronę dóbr osobistych w praktyce sądowej 36

Karol Szadkowski

Opłaty wspólne (eksploatacyjne) obciążające najemców lokali w centrach handlowych
i dopuszczalność ich różnicowania w świetle orzecznictwa sądów 52

Mateusz Tomczyk

Znamię „znacznej” ilości środków odurzających lub substancji psychotropowych na tle
konstytucyjnego wymogu określoności znamion typu czynu zabronionego 67

Jacek Michał Wojciechowski

Wykroczenie prowadzenia agitacji w czasie obowiązywania ciszy wyborczej
(art. 498 Kodeksu wyborczego) 81

Joanna Kruczałak-Jankowska, Monika Maśnicka

Wpływ otwarcia zagranicznego postępowania upadłościowego na postępowania
cywilne toczące się w Polsce w świetle rozporządzenia Parlamentu Europejskiego
i Rady (UE) 2015/848 98

ORZECZNICTWO SĄDU NAJWYŻSZEGO W SPRAWACH KARNYCH

Jarosław Kasiński

Konstrukcja z art. 12 § 2 k.k. i konsekwencje jej zastosowania.
Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 7.03.2024 r., V KK 39/24 115

ORZECZNICTWO SĄDÓW ADMINISTRACYJNYCH

Cezary Błaszczuk

Struktura samorządu zawodowego architektów a udostępnianie informacji publicznej. Głosa do wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z 19.07.2023 r., II SAB/Łd 31/23, II SAB/Łd 32/23	124
---	-----

KONKURS „PRZEGLĄDU SĄDOWEGO”

Ogłoszenie o XVII edycji Konkursu „Przeglądu Sądowego”	133
Regulamin Konkursu „Przeglądu Sądowego” na książkę prawniczą najbardziej przydatną w praktyce wymiaru sprawiedliwości	134



ARTICLES

Jarosław Kuropatwiński

Land and mortgage registers *de lege ferenda*. Outline of the concept of the reform of the Polish land and mortgage registry law 7

Agata Krakówka

The significance of AI systems and non-legal factors in the decision-making process in the justice system. Selected preliminary issues 19

Krzysztof Drozdowicz

Securing claims in cases regarding the protection of personal rights in court practice 36

Karol Szadkowski

Common (service) charges imposed on lessees of premises in shopping centres and the admissibility of differentiating them in the light of court rulings 52

Mateusz Tomczyk

The characteristic of a 'substantial' quantity of narcotics or psychotropics in the light of the constitutional requirement to specify the characteristics of an offence 67

Jacek Michał Wojciechowski

The offence of electioneering during the period of electoral silence (Article 498 of the Electoral Code) 81

Joanna Kruczałak-Jankowska, Monika Maśnicka

The impact of opening foreign bankruptcy proceedings on civil proceedings being conducted in Poland in the light of Regulation (EU) 2015/848 of the European Parliament and of the Council 98

JUDGMENTS OF THE SUPREME COURT IN CRIMINAL CASES

Jarosław Kasiński

The regulation of Article 12 § 2 of the Penal Code and the consequences of its application. Commentary on the ruling of the Supreme Court of 7 March 2024, V KK 39/24 115

CASE LAW OF THE ADMINISTRATIVE COURTS

Cezary Błaszczuk

Structure of the professional association of architects and the provision of access to public information. Commentary on the ruling of the Voivodship Administrative Court in Łódź of 19 July 2023, II SA/Łd 31/23, II SAB/Łd 32/23	124
---	-----

‘COURT REVIEW’ COMPETITION

Announcement of the 17th edition of the ‘Court Review’ Competition	133
Rules of the ‘Court Review’ Competition for the most useful legal book in the practice of the administration of justice	134

Jarosław Kuropatwiński

doktor nauk prawnych, radca prawny

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9047-7544>

Księgi wieczyste *de lege ferenda*.

Zarys koncepcji reformy polskiego prawa wieczystoksięgowego

Słowa kluczowe: księgi wieczyste, modernizacja prawa cywilnego

1. Wprowadzenie

Wznowienie prac przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego stanowi wyraźny impuls do refleksji nad obecnym stanem polskiego prawa cywilnego. Choć materia wieczystoksięgowa nie leży obecnie w sferze zainteresowania Komisji, to jednak już teraz warto spojrzeć na polską księgę wieczystą z punktu widzenia stojących przed nią wyzwań i zastanowić się nad celowością reform także w tym zakresie.

Polska księga wieczysta na tle prawnoporównawczym prezentuje się bardzo korzystnie¹. Zalicza się ona do elitarnego grona systemów rejestracji praw do nieruchomości opartych na modelu księgi gruntowej. Do obecnego stanu polskiego systemu wieczystoksięgowego prowadziła długa i meandryczna droga, której obecny efekt musi być uznany za więcej niż zadowalający. Z tego względu nie jest konieczna fundamentalna reforma polskiego prawa wieczystoksięgowego.

Niemniej jednak w niektórych aspektach polski ustawodawca „nie nadąża” za dynamicznym rozwojem teleinformatycznej księgi wieczystej, obecnym zaawansowaniem rozwoju systemu katastralnego oraz potrzebami obrotu. Dostrzec należy także z dzisiejszego punktu widzenia zupełnie nieuzasadnioną ewolucję judykatury, obniżającą, a niekiedy nawet podważającą, zaufanie do ksiąg wieczystych. Takim tendencjom ustawodawca powinien zdecydowanie przeciwdziałać. Eliminacji wymagają ponadto pewne niedopatrzenia powstałe przy tworzeniu elektronicznej księgi wieczystej (ujawnianie udziału w nieruchomości spadkowej, pominięcie przy migracji ksiąg dawnych zwykłych).

Celem tego artykułu jest zwrócenie uwagi na widoczne mankamenty polskiego prawa wieczystoksięgowego i zaproponowanie niezbędnych zmian legislacyjnych.

¹ Zob. J. Kuropatwiński, *Polski system wieczystoksięgowy na tle prawnoporównawczym*, „Przegląd Sądowy” 2025/7–8, s. 61–86.

2. Korekta ujęcia złej wiary nabywcy nieruchomości

Wśród wad polskiego systemu wieczystoksięgowego na plan pierwszy wysuwa się obecnie nadmierne ograniczenie przez judykaturę działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, będącej najważniejszym elementem konstrukcyjnym księgi gruntowej (wieczyste)². Istotne ograniczenie rękojmi podważa zaufanie do ksiąg wieczystych i skłania do szukania innych instrumentów ochrony nabywcy, co z kolei stawia pod znakiem zapytania celowość utrzymywania kosztownego systemu wieczystoksięgowego.

Należy podkreślić, że prawo polskie w sposób właściwie wyważony ukształtowało przesłanki rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Optymalna wydaje się w szczególności formuła przepisu art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece³, odwołująca się do przesłanki rażącego niedbalstwa nabywcy („łatwości dowiedzenia się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”), które wyłącza możliwość nabycia przez niego prawa księgowego w dobrej wierze⁴.

Źródłem zasadniczych problemów jest dokonywana w judykaturze *contra legem* wykładnia pojęcia złej wiary nabywcy nieruchomości, w wyniku której w praktyce o złej wierze nabywcy decydować może zwykłe lub nawet lekkie niedbalstwo. Jedynie sporadycznie zdarzają się orzeczenia prawidłowo ograniczające złą wiarę nabywcy do przypadków rażącego niedbalstwa⁵. W konsekwencji na gruncie prawa polskiego zakres wymaganych od nabywcy aktów staranności nie jest możliwy jednoznacznie do określenia, czego konsekwencją jest istotna niepewność nabywców, którzy wobec tego czują się zmuszeni do dokonywania (szczególnie przy dużych transakcjach) skomplikowanych analiz akt wieczystoksięgowych (*due diligence*), przypominających amerykański *title search*⁶. Spotykane są także w polskim obrocie nieruchomościami przypadki ubezpieczania tytułu⁷ (szczególnie przy dużych transakcjach z udziałem kapitału amerykańskiego).

Praktyki te stanowią wyraz braku zaufania do naszego systemu wieczystoksięgowego. Z pewnością dokonywana w orzecznictwie wadliwa wykładnia przepisu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. nie jest jedyną przyczyną badania i ubezpieczania tytułu przy dużych transakcjach na polskim rynku obrotu nieruchomościami. Częściowo można ją uzasadnić także przyzwyczajeniami inwestorów amerykańskich. Niewątpliwie jednak brak jasnych wskazówek co do wymaganych od nabywcy aktów staranności nie ułatwia przekonania amerykańskiego

² Zob. J. Kuropatwiński, *Polski system wieczystoksięgowy...*, s. 61–86.

³ Ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 341), dalej – u.k.w.h.

⁴ Zob. J. Kuropatwiński, *Zła wiara jako negatywna przesłanka rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w ujęciu de lege ferenda*, „Przegląd Sądowy” 2023/10, s. 34–35 i 32.

⁵ Zob. szerzej analizę judykatury w tym zakresie J. Kuropatwiński, *Zła wiara...*, s. 24–32. Szerokie ujęcie złej wiary nabywcy nieruchomości utrzymał ostatnio Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19.09.2024 r., I CSK 4500/23, LEX nr 3775171. W postanowieniu tym Sąd odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania, odwołując się do wcześniejszego orzecznictwa, co wskazuje na to, że Sąd Najwyższy postrzega judykaturę w tym zakresie jako ustabilizowaną. Zmiana tej linii orzecznictwa nie wydaje się wobec tego prawdopodobna.

⁶ Por. J. Kuropatwiński, *Polski system wieczystoksięgowy...*, s. 61 i n.

⁷ Przykładami działających na polskim rynku ubezpieczycieli tytułu są Stewart Title Europe Limited oraz First Title Insurance.

inwestora do odstąpienia od tej praktyki. Nie jest zaś możliwa do zaakceptowania sytuacja, w której ze środków publicznych utrzymywany jest kosztowny system wieczystoksięgowy, a w wyniku wadliwej wykładni prawa nabywcy nieruchomości skłaniany są do korzystania z usług sektora prywatnego, charakterystycznych dla ustawodawstw, w których brak jest ksiąg wieczystych.

Z tych względów wskazana wydaje się nowelizacja przepisu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. Uwzględniając bogate i bardzo kazuistyczne orzecznictwo, trudno bowiem liczyć na to, aby w przewidywalnym czasie nastąpił w judykaturze powrót do wykładni przepisu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. odpowiadającej pierwotnym założeniom ustawodawcy. Biorąc pod uwagę dorobek dawnych kodyfikatorów, przepis ten *de lege ferenda* mógłby otrzymać następujące brzmienie: „W złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, komu brak takiej wiedzy może być poczytany za rażące niedbalstwo”. Proponowana nowelizacja przepisu art. 6 ust. 2 u.k.w.h. powinna stać się impulsem do zmiany stanowiska judykatury, nawet jeśli w istocie merytorycznie proponowany przepis nie różni się od obecnie obowiązującego⁸.

3. Ujawnianie nabywców udziału w nieruchomości objętej wspólnością

Zasadniczym problemem polskiego prawa wieczystoksięgowego jest sposób ujawniania w księdze wieczystej przed działem spadku spadkobierców właściciela nieruchomości. Aktualnie wpisy takie są dla uczestników obrotu mylące. Stwarzają one pozór uprawnienia (współwłasności nieruchomości), mimo że dział spadku jeszcze nie nastąpił. Jednocześnie nabycie takiego ujawnionego w księdze „udziału” nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych w zakresie, w jakim pozostaje w kolizji z prawami innych spadkobierców (art. 1036 zd. drugie Kodeksu cywilnego⁹)¹⁰. Niepożądana jest także sytuacja, w której bezskuteczność względna czynności prawnej może trwać bezterminowo¹¹, a dodatkowo może się multiplikować (po śmierci pierwszego nabywcy „udziału” i wpisu dalej dzielonego „udziału” na rzecz spadkobierców pierwszego nabywcy)¹². Problem ten jest zresztą szerszy: w wyniku odesłania z art. 46 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego¹³ dotyczy on także wpisów udziału w nieruchomości na podstawie wyroku rozwodowego i innych przypadków ustania małżeńskiej wspólności majątkowej¹⁴.

⁸ Zob. J. Kuropatwiński, *Zła wiara...*, s. 35.

⁹ Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.), dalej – k.c.

¹⁰ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. 1, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 208–209 (i cyt. tam literatura).

¹¹ Zob. K. Grzegorzczak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. W. Borysiak, Warszawa 2024 (wyd. elektr.), komentarz do art. 1036, pkt 11.

¹² Zob. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Warszawa 2021, s. 289–290.

¹³ Ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.).

¹⁴ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu...*, s. 294–297. Por. także A. Olejniczak, *Rozporządzenie przedmiotem z majątku wspólnego po ustaniu ustroju wspólności, czyli o niektórych skutkach odesłania*

Wskazane wydaje się wobec tego wprowadzenie w elektronicznej księdze wieczystej możliwości dokonywania wpisów informujących o tym, że między spadkobiercami ujawnianymi na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku lub aktu poświadczenia dziedziczenia istnieje wspólność spadkowa (wspólność łączna składników majątku spadkowego) oraz jednocześnie wprowadzenie normy, zgodnie z którą przepis art. 1036 zd. drugie k.c. nie dotyczyłby rozporządzenia udziałem w nieruchomości dokonany po upływie określonego czasu (np. 6 miesięcy), liczonego od wpisu tego udziału do księgi wieczystej, jeśli w tym czasie nie wpisano do tej księgi ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu o dział spadku. Z upływem tego czasu, w razie nieujawnienia wspomnianego ostrzeżenia, wpis do księgi wieczystej powodowałby taki skutek, jak częściowy dział spadku obejmujący daną nieruchomość¹⁵. Z chwilą wystąpienia tego skutku z urzędu następować powinno wykreślanie wpisu wskazującego na objęcie nieruchomości wspólnością łączną majątku spadkowego¹⁶. Wydaje się, że rozwiązanie takie w sposób bardziej wyważony godziłoby ochronę interesów spadkobierców wynikającą z art. 1036 zd. drugie k.c. z ochroną obrotu nieruchomościami i potrzebą stabilizacji stosunków własnościowych.

4. Korekta dopuszczalności wpisu na podstawie zgody osoby dotkniętej wpisem

Prawne ujęcie zakresu przypadków, w których wpis może nastąpić na podstawie zgody osoby, której prawo ma być wpisem dotknięte (zasada konsensu formalnego), wydaje się *de lege lata* zbyt wąskie. Wyraźnie wskazuje na to praktyka, która powszechnie stosuje zgodę na wpis *contra legem* w szerszym zakresie, niż wynika to z obowiązującego prawa¹⁷.

Z tego względu zasadna wydaje się zmiana przepisu art. 32 ust. 2 u.k.w.h. w taki sposób, aby na podstawie zgody zainteresowanego dopuszczalne było wykreślenie wszystkich ograniczonych praw rzeczowych, a także wykreślenie praw względnych oraz zmiana ich treści.

Godne rozważenia jest ponadto rozszerzenie zastosowania zasady konsensu formalnego na wpisy wszystkich lub niektórych ograniczonych praw rzeczowych objętych działem III księgi wieczystej. Wskazane wydaje się także wyrażenie ogólnej zasady, że w przypadkach, w których dopuszczalny jest wpis w oparciu o zgodę na wpis, podstawą korekty tego wpisu może być również dokument wyrażający zgodę¹⁸.

z art. 46 k.r.o. [w:] *Non omne quod licet honestum est. Studia z prawa cywilnego i handlowego w 50-lecie pracy naukowej Profesora Wojciecha Jana Katnera*, red. B. Kucharski, A. Kappes, B. Kucharski, U. Promińska, Łódź–Warszawa 2022, s. 638–641.

¹⁵ Koncepcja ta po części inspirowana jest wyrażonym *de lege lata* stanowiskiem E. Niezbeckiej ([w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 4, *Spadki*, red. A. Kidyba, LEX 2015, komentarz do art. 1036, teza 12).

¹⁶ Zob. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu...*, s. 290–291.

¹⁷ Zob. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu...*, s. 573–574 i 727–728. Rozszerzając zakres zasady konsensu formalnego, należy zwrócić uwagę także na zagrożenia z nią związane. Zob. J. Kuropatwiński, *Zgoda na wpis do księgi wieczystej w ujęciu de lege ferenda*, „Rejent” 2021/7, s. 33–36.

¹⁸ Zob. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu...*, s. 574.

Komplikacje praktyczne związane z dokumentami wykazującymi przynależność nieruchomości do majątku osobistego małżonka przemawiają za tym, aby także w odniesieniu do tej kwestii wpis był dopuszczalny na podstawie zgody drugiego małżonka lub jego spadkobierców¹⁹.

W odniesieniu do przypadku ujawniania przejścia hipoteki na dłużnika osobistego (art. 97 u.k.w.h.) warto rozważyć wprowadzenie możliwości zastąpienia umowy określającej zakres roszczenia zwrotnego (jako podstawy takiego wpisu) zgodą na wpis pochodzącą od właściciela nieruchomości²⁰.

5. Zakładanie ksiąg wieczystych

Likwidacja w 2001 r. odrębnego postępowania o założenie księgi wieczystej była decyzją pochopną, opartą na fałszywych przesłankach legislacyjnych. Spowodowała ona liczne problemy interpretacyjne i rozbieżności w judykaturze²¹ i znacząco utrudniła realizację zasady powszechności ksiąg wieczystych²². Z tego względu konieczne jest przywrócenie odrębnej regulacji odnoszącej się do zakładania ksiąg wieczystych. Przyczyny natury konstytucyjnej przemawiają za tym, aby większość norm w tym zakresie uzyskała rangę ustawową.

Pożyteczne wydaje się oparcie zasadniczych norm przyszłej ustawowej regulacji zakładania ksiąg wieczystych na normach wyrażonych uprzednio w rozdziale 3 (§ 48–63) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18.03.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece²³, w szczególności dotyczących: odrębnej kognicji sądu w tym postępowaniu, przesłanek zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego oraz tzw. wpisu z ostrzeżeniem.

Odrębną regulacji w postępowaniu o założenie księgi wieczystej wymaga także krąg uczestników tego postępowania. Powinien on zostać ukształtowany w taki sposób, aby osoby zgłaszające swoje prawa w następstwie zarządzonego przez sąd obwieszczenia publicznego mogły w nim bronić swoich praw. Dalszą konsekwencją tego rozwiązania mogłoby być wprowadzenie normy traktującej zgłoszenie praw takiej osoby jako wniosku o wpis, który powinien zostać rozpoznany łącznie z uprzednio złożonym wnioskiem dotyczącym tej samej nieruchomości. Norma taka rozwiązywałaby problem orzekania poza granicami wniosku i kwestię kognicji sądu wieczystoksięgowego w zakresie twierdzeń i dowodów przedkładanych przez osoby zgłaszające swoje prawa do nieruchomości.

Zasadne wydaje się przyjęcie modelu, w którym założenie księgi wieczystej nie polega na dokonaniu pierwszego wpisu (jak obecnie na tle art. 626⁸ § 10 k.p.c.), lecz na ujawnieniu

¹⁹ Zob. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu...*, s. 574; J. Kuropatwiński, *Zgoda na wpis...*, s. 36–37.

²⁰ Zob. J. Kuropatwiński, *Podstawa wpisu...*, s. 720–721.

²¹ Zob. J. Kuropatwiński, *Założenie księgi wieczystej de lege lata i de lege ferenda. Rozważania o potrzebie reformy*, „Przegląd Sądowy” 2023/7–8, s. 50–59.

²² Zob. J. Kuropatwiński, *Założenie księgi...*, s. 39 i 44–45.

²³ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.03.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128).

wszystkich praw i ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, które zgłoszone zostaną w trakcie postępowania o założenie księgi wieczystej²⁴.

Wskazane wydaje się także wprowadzenie odesłania do odpowiedniego zastosowania w postępowaniu o założenie księgi wieczystej przepisów art. 31 ust. 2 oraz art. 33 u.k.w.h. albo taka ich modyfikacja, by nie było wątpliwości, że mają one zastosowanie także w tym postępowaniu²⁵.

Nowa ustawowa regulacja postępowania o założenie księgi wieczystej powinna inkorporować normy szczególne, których rozproszenie utrudnia stosowanie prawa²⁶. Przy tej okazji wymagałby rozważenia zakres zastosowania rozwiązania, w którym księgi wieczyste zakładane są z urzędu²⁷, lub *a limine* likwidacja takiej możliwości.

6. Migracja tzw. ksiąg dawnych zwykłych

Procesowi migracji do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym nie zostały poddane księgi dawne, dla których po 31.12.1946 r. nie został urządzony tzw. dalszy tom (tzw. księgi dawne zwykłe²⁸). Księgi te nadal prowadzone są w postaci papierowej, mimo że już oficjalnie proces migracji ksiąg papierowych do elektronicznej księgi wieczystej się zakończył.

Przyjęta przy tworzeniu zunifikowanej księgi wieczystej zasada, zgodnie z którą wszelkie nowe wpisy miały być dokonywane w dalszych tomach, okazała się zbyt rygorystyczna i ulegała stopniowemu rozluźnianiu²⁹. Ostatecznie wprowadzono dość szeroki katalog wyjątków od niej, co spowodowało, że księgi dawne zwykłe mogły zawierać wpis dokonany po 31.12.1946 r. i tym samym nie utraciły mocy prawnej na podstawie § 5 rozporządzenia z 14.07.1986 r.³⁰, a w konsekwencji odgrywają one nadal pewną rolę w praktyce, choć z perspektywy sprawozdawczości sądowej problem ten nie jest dostrzegany³¹.

²⁴ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Założenie księgi...*, s. 63–64.

²⁵ Por. J. Kuropatwiński, *Założenie księgi...*, s. 59–60.

²⁶ Na temat norm szczególnych zob. J. Kuropatwiński, *Założenie księgi...*, s. 60–62.

²⁷ Por. J. Kuropatwiński, *Założenie księgi...*, s. 60–62.

²⁸ Na temat pojęcia ksiąg dawnych zwykłych i ksiąg dawnych kwalifikowanych zob. J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2021, s. 52.

²⁹ Zob. J. Kuropatwiński [w:] *Ustawa o księgach...*, red. M. Habdas, M. Fras, s. 52–54.

³⁰ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1.01.1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141).

³¹ Dokładna liczba tzw. ksiąg dawnych zwykłych nie była znana Ministerstwu Sprawiedliwości w 2022 ani w 2025 r. Zob. pisma Ministerstwa Sprawiedliwości z 16.09.2022 r. (BK-IV.082.356.2022) oraz z 8.04.2025 r. (BK-VII.0820.139.2025). Ich treść dostępna jest pod adresem: <https://www.facebook.com/ksiegiwieczystekuropatwinski/> – odpowiednio posty z 25.09.2022 r. i 7.05.2025 r. (dostęp: 31.07.2025 r.).