

USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Komentarz

redakcja naukowa
Magdalena Habdas, Mariusz Fras

Mariusz Fras, Magdalena Habdas, Aneta Kaźmierczyk
Elżbieta Klat-Górska, Agata Koziół, Bartosz Kucia
Jarosław Kuropatwiński, Bartłomiej Przyniczka
Szymon Romanow, Karol Szadkowski

KOMENTARZE

USTAWA O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

Komentarz

redakcja naukowa

Magdalena Habdas, Mariusz Fras

Mariusz Fras, Magdalena Habdas, Aneta Kaźmierczyk
Elżbieta Klat-Górska, Agata Koziół, Bartosz Kucia
Jarosław Kuropatwiński, Bartłomiej Przyniczka
Szymon Romanow, Karol Szadkowski

KOMENTARZE

Stan prawny na 15 maja 2021 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Ewa Bagińska

Asystenci merytoryczni

mgr Katarzyna Kamińska

Oskar Zgonina

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii

Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski

Komentarze do poszczególnych artykułów ustawy napisali:

Magdalena Habdas, Mariusz Fras – art. 113–128

Aneta Kaźmierczyk – art. 94–101

Elżbieta Klat-Górska – art. 12–22

Agata Kozioł – art. 65–73

Bartosz Kucia – art. 74–78

Jarosław Kuropatwiński – art. 1–11, 31–34

Bartłomiej Przyniczka – art. 101¹–111²

Szymon Romanow – art. 79–93

Karol Szadkowski – art. 23–29, 35–35⁵, 58–58²

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2021

ISBN 978-83-8223-838-9

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	23
Przedmowa	33
Ustawa o księgach wieczystych i hipotece	35
Dział I	
Księgi wieczyste	37
Rozdział 1	
Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej	39
Art. 1. [Zakres stosowania ksiąg wieczystych]	39
I. Pojęcie, rodzaje i przedmiot ksiąg wieczystych	39
II. Nieruchomość jako przedmiot księgi wieczystej	42
III. Nieruchomość gruntowa w rozumieniu wieczystoksięgowym	43
IV. Nieruchomości budynkowe	45
V. Lokale i piętra jako nieruchomości	47
VI. Stan prawny nieruchomości ujawniany w księdze wieczystej	47
VII. Instrumenty prawne zapewniające prawdziwość treści księgi wieczystej	49
VIII. Księgi wieczyste dawne	51
IX. Zbiory dokumentów	54
X. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczystej	56
XI. Znaczenie tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości	59
XII. Wpis użytkowania i służebności mieszkania do księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	62
XIII. Wpis do księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego	65
XIV. Zakładanie ksiąg wieczystych	68
XV. Zamknięcie księgi wieczystej	75

Art. 2.	[Jawność ksiąg wieczystych]	77
	I. Uwagi ogólne	77
	II. Jawność formalna i materialna	78
	III. Przedmiot jawności	79
	IV. Przejawy i ograniczenia jawności formalnej	83
	V. Jawność materialna	84
Art. 3.	[Domniemanie wieczystoksięgowe]	87
	I. Uwagi ogólne	87
	II. Domniemanie	89
	III. Prawa objęte domniemaniem	89
	IV. Wniosek domniemanie	93
	V. Spór o domniemanie zupełności ksiąg wieczystych	95
	VI. Zakres czasowy domniemanie	96
	VII. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.)	97
	VIII. Wzruszenie domniemanie	98
	IX. Kolizja z innymi domniemaniami	103
Art. 4.	[Kolizja domniemań]	103
Art. 5.	[Rękojmia wiary publicznej]	105
	I. Uwagi ogólne	105
	II. Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	106
	III. Nabycie przez czynność prawną	117
	IV. Skutki działania rękojmi	124
	V. Ochrona zaufania nabywcy nieruchomości do treści księgi wieczystej w regulacjach szczególnych	129
Art. 6.	[Negatywne przesłanki rękojmi]	130
	I. Uwagi wstępne	131
	II. Nieodpłatność czynności prawnej	131
	III. Umowa częściowo odpłatna	133
	IV. Zła wiara jako negatywna przesłanka rękojmi	134
	V. Brak staranności nabywcy	137
	VI. Akty staranności nabywcy	142
	VII. Zła wiara w przypadku konfiguracji wieloosobowych po stronie nabywcy	144
	VIII. Moment istotny dla oceny złej wiary	147
Art. 7.	[Prawa chronione przed działaniem rękojmi]	149
	I. Uwagi wstępne	149
	II. Prawa obciążające nieruchomość z mocy ustawy	150
	III. Prawo dożywocia	154
	IV. Służebności ustanowione na podstawie decyzji administracyjnej	155

	V. Służebność drogi koniecznej	156
	VI. Służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy	157
	VII. Służebność przesyłu	158
Art. 8.	[Wyłączenia rękojmi – wzmianka i ostrzeżenie]	158
	I. Uwagi ogólne	158
	II. Pojęcie wzmianki	160
	III. Jurydyczne konsekwencje zamieszczenia wzmianki	165
	IV. Ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego nieruchomości	169
	V. Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu	171
Art. 9.	[Rozszerzenie rękojmi]	175
	I. Uwagi wstępne	175
	II. Rozporządzenia prawem rzeczowym niepowodujące jego nabycia	178
	III. Obciążenie nieruchomości prawem obligacyjnym	179
	IV. Rozporządzenie wpisanym prawem obligacyjnym	182
	V. Spełnienie świadczenia	183
Art. 10.	[Roszczenie o usunięcie niezgodności]	185
	I. Uwagi ogólne	185
	II. Charakter prawny roszczenia o uzgodnienie i sposób jego zaspokojenia	187
	III. Pozasądowe uzgodnienie księgi wieczystej	191
	IV. Proces o uzgodnienie	191
	V. Klasyfikacja powództwa o uzgodnienie według trójpodziału powództw	194
	VI. Czynna legitymacja procesowa	197
	VII. Bierna legitymacja procesowa	206
	VIII. Treść żądania pozwu	209
	IX. Przesłanki roszczenia	215
	X. Obrona pozwanego	218
	XI. Zakres związania sądu innymi orzeczeniami	220
	XII. Problem związania decyzją administracyjną	222
	XIII. Zasady wyrokowania	226
	XIV. Skutki wyroku	228
	XV. Ostrzeżenie	229
Art. 11.	[Pierwszeństwo praw księgowych]	233
	I. Uwagi wstępne	233
	II. Kolizja praw podmiotowych	234
	III. Metody rozstrzygania kolizji praw podmiotowych	236
	IV. Zasada preferencji praw jawnych z księgi wieczystej	238
	V. Zasada preferencji tzw. praw przymusowych	240
	VI. Relacja między art. 11 a art. 12 u.k.w.h.	241

VII. Relacja między art. 11 u.k.w.h. a art. 249 k.c.	241
VIII. Kolizja ograniczonych praw rzeczowych z prawami względnyymi	243
IX. Kolizja praw jawnych z księgi wieczystej z ograniczonymi prawami rzeczowymi obciążającymi ruchomości i prawa względne	244
X. Sposób ujawnienia pierwszeństwa w księdze wieczystej	245
XI. Instrumenty prawne służące do ochrony pierwszeństwa	246
Art. 12. [Chwila rozstrzygająca o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych]	246
I. Cel i ogólne reguły rozstrzygnięcia kolizji ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej	246
II. Oznaczenie chwili, od której liczy się skutki wpisu dokonanego w księdze wieczystej	250
III. Pierwszeństwo w wypadku zbiegu praw osobistych i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej z wpisanymi w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi	251
IV. Zasada pierwszeństwa wobec hipoteki	251
V. Pierwszeństwo hipotek w razie przekształcenia w prawo własności prawa użytkowania wieczystego	252
VI. Wyłączenie stosowania art. 12 u.k.w.h.	252
Art. 13. [Zmiany w porządku pierwszeństwa wskutek zastrzeżenia pierwszeństwa]	253
I. Uprawnienie do wprowadzenia zmian do porządku pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych	253
II. Zastrzeżenie pierwszeństwa jako samoistna czynność prawna	254
III. Wyłączenie stosowania art. 13 u.k.w.h. (przykład)	255
Art. 14. [Zastrzeżenie pierwszeństwa prawa przed jego wpisaniem do księgi wieczystej]	256
Art. 15. [Odmienne określenie pierwszeństwa w przepisach szczególnych]	257
Art. 16. [Ujawnianie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń]	258
I. Dopuszczalność wpisu do księgi wieczystej praw osobistych i roszczeń jako wyjątek od zasady ujawniania w księdze wieczystej praw rzeczowych	258
II. Kwestie sporne odnoszące się do wykładni gramatycznej i systemowej	260
III. Kwestia dopuszczalności ujawniania w księdze wieczystej warunkowego prawa dzierżawy (bądź najmu)	261
IV. Materialnoprawny charakter wpisu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h.	262

V.	Wymagania dotyczące dokumentu stanowiącego podstawę wpisu prawa osobistego lub roszczenia	264
VI.	Przykłady praw osobistych i roszczeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej	265
VII.	Kognicja sądu wieczystoksięgowego a spór dotyczący istnienia roszczenia	270
VIII.	Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia dłużnika (zbywcy) o powrotne przeniesienie własności (bądź użytkowania wieczystego)	271
IX.	Znaczenie materialnoprawnych przesłanek wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej	271
X.	Wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej	272
XI.	Możliwość ujawnienia sporu prawnego dotyczącego prawidłowości wpisu w księdze wieczystej przez wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 u.k.w.h.	273
XII.	Treść wpisów	274
XIII.	Przysądzenie własności a prawa i roszczenia osobiste ciążące na nieruchomości	275
XIV.	Wykreślenie w wypadku złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego	276
XV.	Koszty sądowe	277
Art. 17.	[Skuteczność prawa osobistego lub roszczenia]	278
I.	Ochronna funkcja ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej	278
II.	Rozszerzona skuteczność wpisu w księdze wieczystej	280
III.	Prawa nieobjęte ochroną rozszerzonej skuteczności	281
IV.	Dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis w odniesieniu do wierzyciela hipotecznego	281
V.	Zasada pierwszeństwa praw i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej przed hipoteką jako ograniczonym prawem rzeczowym	282
VI.	Wzmocnienie umownego prawa pierwokupu przez wpis do księgi wieczystej	283
VII.	Wzmocnienie ochrony najemcy lokalu mieszkalnego	283
Art. 18.	[Wykreślenie wpisów w wypadku kolizji roszczenia z prawami nabytymi później]	284
I.	Funkcja ochronna wykreślenia z urzędu wpisu w księdze wieczystej	285
II.	Zakres ochrony praw nabytych	286
III.	Ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego przeniesienie a wykreślenie uprzednio istniejącego w księdze wieczystej obciążenia hipotecznego	288

Art. 19.	[Wykreślenie wpisu roszczenia z księgi wieczystej]	290
	I. Zróznicowanie przesłanek wykreślenia roszczenia wpisanego do księgi wieczystej	291
	II. Konieczność dokonania wykładni umowy	292
	III. Wymagania dotyczące określania terminów	293
	IV. Przykład regulacji wyłączającej stosowanie art. 19 u.k.w.h.	295
Art. 20.	[Pierwszeństwo praw osobistych oraz roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej]	295
	I. Odesłanie do przepisów o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych	295
	II. Wpis o zakazie zbywania nieruchomości a pierwszeństwo roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej	296
	III. Pierwszeństwo umownych praw pierwokupu nieruchomości ...	297
	IV. Najem ujawniony w księdze wieczystej a prawa niewpisane w księdze wieczystej	297
Art. 21.	[Połączenie kilku nieruchomości w jedną nieruchomość]	298
	I. Nieruchomość według norm wieczystoksięgowych	298
	II. Wniosek o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej bądź o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej jako czynność niebędąca rozporządzeniem nieruchomościami	299
	III. Materialnoprawne skutki połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej	299
	IV. Prowadzenie ksiąg wieczystych w wypadku połączenia dwu lub więcej nieruchomości lokalowych albo w wypadku podziału nieruchomości lokalowej	300
	V. Odłączenie części składowej nieruchomości lokalowej	302
	VI. Podział prawny nieruchomości gruntowej przez jej właścicieli będących członkami wspólnoty mieszkaniowej	303
	VII. Wieczystoksięgowy podział nieruchomości gruntowej a ewidencyjne oznaczenie wchodzących w jej skład działek gruntu	304
	VIII. Odłączenie na podstawie przepisów regulujących przekształcenie <i>ex lege</i> prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności	305
	IX. Zakres kognicji sądu	305
	X. Wieczystoksięgowy prawny podział nieruchomości	306
	XI. Podmioty uprawnione do skutecznego żądania wieczystoksięgowego łączenia bądź wieczystoksięgowego podziału nieruchomości	306
	XII. Koszty sądowe	307

Art. 22.	[Skutki połączenia nieruchomości dla obciążeń]	308
I.	Nowa nieruchomość jako przedmiot obciążenia	308
II.	Rozszerzenie przedmiotu obciążenia	308
Rozdział 2		
Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie		310
Art. 23.	[Prowadzenie ksiąg wieczystych przez sądy rejonowe]	310
I.	Właściwość sądów rejonowych	310
II.	Prowadzenie ksiąg wieczystych	311
III.	Prowadzenie ksiąg wieczystych przez referendarzy sądowych	313
IV.	Prowadzenie ksiąg wieczystych przez asesorów sądowych	315
Art. 23a.	[Obowiązek współpracy z Szefem Krajowego Centrum Informacji Kryminalnych]	315
Art. 24.	[Księgi wieczyste dla nieruchomości]	317
I.	Realny system prowadzenia ksiąg wieczystych	317
II.	Ujawnienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną	320
Art. 24 ¹ .	[Księgi wieczyste dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu]	322
I.	Zasady prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu	322
II.	Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości	328
Art. 25.	[Struktura księgi wieczystej]	331
I.	Cztery działy księgi wieczystej	331
A.	Dział I księgi wieczystej	332
B.	Dział II księgi wieczystej	340
C.	Dział III księgi wieczystej	348
D.	Dział IV księgi wieczystej	352
Art. 25 ¹ .	[Zakładanie i prowadzenie ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym]	360
Art. 26.	[Oznaczenie nieruchomości]	364
Art. 27.	[Sprostowanie oznaczenia nieruchomości]	369
Art. 28.	[Akta ksiąg wieczystych]	375
Art. 29.	[Moc wsteczna wpisu]	377
Art. 30.	(uchylony).	380
Art. 31.	[Podstawa wpisu]	381
I.	Uwagi wprowadzające	381
II.	Jurydyczna konstrukcja podstawy wpisu do księgi wieczystej	383
III.	Moment istnienia podstawy wpisu	386
IV.	Moment przedłożenia podstawy wpisu	387
V.	Sposób ujawnienia podstawy wpisu	388
VI.	Dokument jako podstawa wpisu	391
VII.	Dokumenty pierwotne i wtórne jako podstawa wpisu	393

VIII.	Forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym	399
IX.	Umowa ustalająca	407
X.	Oświadczenie wiedzy jako podstawa wpisu	408
XI.	Jednostronne czynności prawne	409
XII.	Podstawa wpisu ujawniającego stosunki małżeńskie majątkowe podmiotów prawa księgowego	412
XIII.	Zmiany podmiotowe w spółce cywilnej	415
XIV.	Dokument urzędowy – zagadnienia ogólne	420
XV.	Orzeczenie sądu jako podstawa wpisu	424
XVI.	Wyrok ustalający jako podstawa wpisu	428
XVII.	Dokumenty wykazujące prawo do spadku	431
XVIII.	Wyrok rozwodowy	434
XIX.	Decyzja administracyjna	435
XX.	Zaświadczenie administracji publicznej	441
XXI.	Inne dokumenty organu administracji publicznej	443
Art. 32.	[Uproszczone podstawy wpisu]	444
	I. Uwagi ogólne	445
	II. Zasada oświadczenia jednej strony – zagadnienia podstawowe	446
	III. Zastosowanie zasady oświadczenia jednej strony	449
	IV. Podmiot i treść oświadczenia wyrażanego stosowanie do zasady oświadczenia jednej strony	451
	V. Zgoda na wpis – zagadnienia konstrukcyjne	452
	VI. Zakres zastosowania zgody na wpis	454
	VII. Aspekt podmiotowy zgody na wpis	459
	VIII. Treść zgody	460
	IX. Zakaz zastrzeżenia warunku lub terminu	461
	X. Forma i postać dokumentu zgody na wpis	463
	XI. Związanie zgodą na wpis	464
	XII. Problem skuteczności zgody wobec osób trzecich	465
Art. 33.	[Fikcja doręczenia]	466
	I. Złożenie oświadczenia jako okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia sprawy wieczystoksięgowej	466
	II. Znaczenie prawne przepisu art. 33 u.k.w.h.	467
	III. Egzegeza przepisu	470
	IV. Zakres zastosowania przepisu	472
	V. Dowód doręczenia oświadczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym w sytuacjach nieobjętych art. 33 u.k.w.h.	474
Art. 34.	[Zasada wpisu uprzedniego]	477
	I. Uwagi ogólne	477
	II. Zasada wpisu uprzedniego	479

III. Wyjątki od zasady wpisu uprzedniego	485
IV. Nabycie pierwotne	492
Art. 35. [Odpowiedzialność właściciela za nieujawnienie prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej]	495
Art. 36. [Obowiązek zawiadomienia sądu wieczystoksięgowego o zmianie właściciela nieruchomości]	500
Art. 36 ¹ . [Przechowywanie i udostępnienia akt księgi wieczystej]	503
Art. 36 ² . (uchylony).	509
Art. 36 ³ . [Centralna baza danych ksiąg wieczystych]	509
Art. 36 ⁴ . [Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych]	512
Art. 36 ⁵ . [Opłaty pobierane przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych]	517
Art. 37–57. (uchylone).	521
Art. 58. [Akty wykonawcze]	522
Art. 58 ¹ –58 ² . (uchylone).	528
Rozdział 3	
(uchylony)	529
Art. 59–64. (uchylone).	529
Dział II	
Hipoteka	531
Rozdział 1	
Hipoteka w ogólności	533
Oddział 1	
Przepisy ogólne	533
Art. 65. [Pojęcie i przedmiot hipoteki]	533
I. Pojęcie hipoteki	533
II. Akcesoryjność hipoteki	537
III. Zasada szczególności hipoteki	538
IV. Hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe	539
V. Przedmiot hipoteki	540
VI. Powstanie hipoteki	548
VII. Wygaśnięcie hipoteki	551
VIII. Zaspokojenie się wierzyciela z przedmiotu hipoteki – wzmianka	554
Art. 66. (uchylony).	554
Art. 67. [Wpis hipoteki do księgi wieczystej]	554
Art. 68. [Zabezpieczona wierzytelność, suma hipoteki, nadmierność zabezpieczenia]	558
I. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką	558

	II. Suma hipoteki	560
	III. Nadmierne zabezpieczenie	561
Art. 68 ¹ .	[Zabezpieczenie wierzytelności oraz podział hipoteki]	564
	I. Zabezpieczenie kilku wierzytelności jedną hipoteką	564
	II. Podział hipoteki	565
Art. 68 ² .	[Administrator hipoteki]	565
	I. Charakterystyka instytucji	566
	II. Powołanie administratora hipoteki	567
	III. Prawa i obowiązki administratora hipoteki	569
	IV. Umowa o ustanowienie hipoteki	570
	V. Podział hipoteki	570
	VI. Administrator hipoteki zabezpieczającej wierzytelności obligatariuszy	571
Art. 68 ³ .	[Podmiana zabezpieczonej wierzytelności]	572
Art. 68 ⁴ .	[Zmiany odnoszące się do zabezpieczonej wierzytelności]	575
Art. 69.	[Zakres zabezpieczenia hipoteką]	576
Art. 70–71.	(uchylone).	580
Art. 72.	[Wyłączenie dopuszczalności rozporządzania przedmiotem hipoteki]	580
Art. 73.	[Zarzuty wierzyciela hipotecznego]	582
Art. 74.	[Wyjątek od zasady ograniczonej odpowiedzialności za długi spadkowe]	586
	I. Uwagi ogólne	586
	II. Zakres zastosowania art. 74 u.k.w.h.	588
	III. Znaczenie zaspokojenia wierzytelności hipotecznej dla reguł ograniczonej odpowiedzialności za długi spadkowe	593
Art. 75.	[Tryby zaspokojenia wierzytelności hipotecznej]	594
	I. Uwagi ogólne	594
	II. Sądowy tryb zaspokojenia wierzytelności hipotecznej	599
	III. Wierzytelność zabezpieczona hipoteką w postępowaniu upadłościowym i restrukturyzacyjnym	608
Art. 76.	[Hipoteka łączna]	610
	I. Uwagi ogólne	611
	II. Hipoteka łączna ustawowa	616
	A. Charakter prawny	616
	B. Pojęcie podziału nieruchomości	618
	C. Podział nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu lub wyodrębnienie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym	620
	D. Zniesienie współwłasności nieruchomości w razie obciążenia udziału we współwłasności hipoteką	623
	III. Hipoteka łączna umowna	625

Art. 77.	[Przedawnienie wierzytelności zabezpieczonej hipoteką]	628
I.	Uwagi ogólne	628
II.	Wyłączenie skutku przedawnienia i jego zasięg	629
III.	Przedawnienie roszczeń o świadczenia uboczne	632
IV.	Pozostałe zagadnienia	635
Art. 78.	[Wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej]	636
Oddział 2		
Przeniesienie wierzytelności hipotecznej		641
Art. 79.	[Przelew wierzytelności hipotecznej]	641
I.	Uwagi ogólne	641
II.	Charakter prawny art. 79 ust. 1 u.k.w.h.	642
III.	Przejście hipoteki jako ustawowy skutek przelewu	643
IV.	Zakaz rozdzielenia wierzytelności i hipoteki	645
V.	Umowa prowadząca do przelewu wierzytelności hipotecznej	647
VI.	Wpis do księgi wieczystej	655
VII.	Przelew wierzytelności hipotecznej a wpis hipoteki w księdze wieczystej	662
VIII.	Wierzytelność hipoteczna jako wkład do spółki cywilnej	665
IX.	Wierzytelność hipoteczna jako wkład do spółki prawa handlowego	665
X.	Obrót pulami wierzytelności	666
XI.	Zbycie przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi wierzytelność hipoteczna	667
XII.	Zbycie spadku, w skład którego wchodzi wierzytelność hipoteczna	667
XIII.	Łączenie i podział spółek prawa handlowego a wierzytelność hipoteczna	668
XIV.	Przelew wierzytelności hipotecznej a uprawnienia z tytułu hipoteki	668
XV.	Nabycie wierzytelności hipotecznej od nieuprawnionego	669
XVI.	Skutki przelewu wierzytelności hipotecznej	670
XVII.	Ochrona właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym	670
XVIII.	Ochrona właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym	676
XIX.	Ochrona dłużnika osobistego niebędącego właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką	678
XX.	Przelew wierzytelności hipotecznej w razie ustanowienia administratora hipoteki	678
XXI.	Wykreślenie osoby prawnej z rejestru a przelew wierzytelności hipotecznej	680

XXII. Postępowanie upadłościowe cedenta a przelew wierzitelności hipotecznej	681
XXIII. Odstąpienie od umowy zobowiązującej do przelewu wierzitelności hipotecznej	682
XXIV. Przelew wierzitelności hipotecznej podlegającej prawu obcemu	684
XXV. Wierzitelność hipoteczna a wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela	686
Art. 79 ¹ . [Przelew jednej z kilku wierzitelności zabezpieczonych hipoteką]	688
I. Uwagi ogólne	688
II. Przelew jednej z kilku wierzitelności hipotecznych w sytuacji, gdy co najmniej jedna wierzitelność ma nieustaloną wysokość	690
III. Przelew jednej z kilku wierzitelności hipotecznych w sytuacji, gdy co najmniej jedna wierzitelność wyrażona jest w walucie obcej	691
IV. Obowiązek zawiadomienia właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym	692
V. Wpis przelewu jednej z kilku wierzitelności zabezpieczonych hipoteką	694
VI. Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela w odniesieniu do jednej z kilku wierzitelności zabezpieczonych hipoteką	695
Art. 79 ² . [Wyłączenie przejścia hipoteki]	696
I. Uwagi ogólne	696
II. Obowiązek zawiadomienia właściciela nieruchomości	698
III. Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela	698
Art. 80–82. (uchylone)	698
Art. 83. [Przelew roszczeń o świadczenia uboczne]	699
Art. 83 ¹ . [Przeniesienie wierzitelności wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos lub na okaziciela]	700
I. Uwagi ogólne	701
II. Dokumenty zbywalne przez indos	702
III. Dokumenty na okaziciela	702
IV. Przeniesienie jednej z kilku wierzitelności zabezpieczonych hipoteką	703
V. Nabycie od nieuprawnionego wierzitelności hipotecznej wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos	704
VI. Nabycie od nieuprawnionego wierzitelności hipotecznej wynikającej z dokumentu na okaziciela	706
VII. Nabycie wierzitelności hipotecznej przez zobowiązanego do zapłaty	707

VIII. Obrót zdematerializowanymi papierami wartościowymi	707
IX. Wpis do księgi wieczystej	708
Oddział 3	
Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki	709
Art. 84. [Obciążenie hipoteką przynależności]	709
I. Uwagi ogólne	709
II. Pojęcie przynależności	710
III. Obciążenie hipoteką przynależności	714
IV. Chwila relewantna dla oceny objęcia hipoteką przynależności	716
V. Pierwszeństwo praw zastawniczych na przynależnościach	719
Art. 85. [Hipoteka obciążająca części składowe]	721
I. Uwagi ogólne	721
II. Pojęcie części składowej	721
III. Objęcie części składowych hipoteką przed ich odłączeniem	722
IV. Objęcie części składowych hipoteką po ich odłączeniu	722
V. Odłączenie i usunięcie lub zbycie odłączonych części składowych	722
VI. Przypadanie odłączonych części składowych dzierżawcy	729
VII. Przypadanie odłączonych części składowych użytkownikowi lub mającemu służebność	731
VIII. Połączenie, przetworzenie lub pomieszczenie odłączonej części składowej z inną rzeczą	732
Art. 86. [Wpływ zbycia przynależności na hipotekę]	732
Art. 87. [Sprzeciw wierzyciela hipotecznego wobec usunięcia części składowych i przynależności]	733
I. Uwagi ogólne	733
II. Zakres zastosowania	734
III. Charakter prawny sprzeciwu	736
IV. Skutki sprzeciwu	738
Art. 88. [Objęcie hipoteką roszczeń o czynsz najmu lub dzierżawy]	739
I. Uwagi ogólne	739
II. Roszczenie o czynsz jako przedmiot hipoteki	740
III. Pobieranie czynszu przed zajęciem nieruchomości	743
IV. Pobieranie czynszu po zajęciu nieruchomości	743
V. Rozporządzanie roszczeniem o czynsz przez właściciela nieruchomości	746
VI. Kolizja zabezpieczeń	748
VII. Zastosowanie do hipoteki każdego rodzaju	748
Art. 89. [Ubezpieczenie nieruchomości lub części składowej]	748
I. Uwagi ogólne	749
II. Wypłata odszkodowania przez ubezpieczyciela	750

	III. Konieczność uzyskania zgody wierzyciela hipotecznego na wypłatę odszkodowania	752
Art. 90.	[Zwolnienie sprzedanej części nieruchomości spod hipoteki]	753
	I. Uwagi ogólne	754
	II. Charakter prawny uprawnienia sprzedawcy lub kupującego	754
	III. Oświadczenie wierzyciela hipotecznego	756
	IV. Wypłacanie kwot według pierwszeństwa	757
Art. 91.	[Zagrożenie bezpieczeństwa hipoteki]	758
	I. Uwagi ogólne	758
	II. Legitymacja czynna w odniesieniu do roszczeń z tytułu ochrony hipoteki	758
	III. Bezpieczeństwo hipoteki	760
	IV. Relacja art. 91–93 u.k.w.h. do art. 458 k.c.	762
	V. Roszczenie prewencyjne (art. 91 u.k.w.h.)	763
Art. 92.	[Naruszenie bezpieczeństwa hipoteki z przyczyn, za które właściciel ponosi odpowiedzialność]	766
	I. Naruszenie bezpieczeństwa hipoteki	766
	II. Charakter prawny uprawnień z art. 92 u.k.w.h.	767
	III. Roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego	770
	IV. Roszczenie o ustanowienie dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego	771
	V. Niezwłoczne zaspokojenie się z nieruchomości	773
	VI. Przedawnienie	774
Art. 93.	[Naruszenie bezpieczeństwa hipoteki z przyczyn, za które właściciel nie ponosi odpowiedzialności]	774
Oddział 4		
	Wygaśnięcie hipoteki	777
Art. 94.	[Wygaśnięcie wierzytelności]	777
	I. Uwagi ogólne	777
	II. Przesłanki warunkujące wygaśnięcie hipoteki	780
	A. Wygaśnięcie wierzytelności hipotecznej	781
	B. Zagadnienia problemowe	785
	a. Wpływ przedawnienia na moc prawną hipoteki	785
	b. Utrata bytu prawnego podmiotu będącego wierzycielem hipotecznym	788
	c. Utrata bytu prawnego podmiotu będącego dłużnikiem hipotecznym	790
	d. Przekształcenia i zmiany podmiotowe	792
	C. Brak możliwości powstania kolejnych wierzytelności hipotecznych	792

III. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej	794
Art. 94 ¹ . [Wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności]	797
I. Uwagi ogólne	797
II. Inne przyczyny wygaśnięcia hipoteki	798
A. Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej (art. 95 u.k.w.h.)	799
B. Zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela (art. 246 k.c.)	799
C. Sądowe lub umowne zniesienie hipoteki (art. 99 ¹ u.k.w.h., art. 246 <i>per analogiam</i> k.c.)	799
D. Nadejście terminu końcowego lub ziszczenie się warunku rozwiązującego	800
E. Wywłaszczenie obciążonej nieruchomości (art. 112 ust. 2 u.g.n.; regulacje dotyczące wywłaszczania na cele publiczne)	800
F. Utrata przedmiotu hipoteki	801
G. Konsolidacja/konfuzja (art. 247 k.c.)	804
H. Zakończenie bankowego postępowania ugodowego obejmującego wierzytelność zabezpieczoną hipoteką	805
I. Sprzedaż obciążonej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym	806
J. Sprzedaż obciążonej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym	807
K. Odpadnięcie podstawy prawnej	808
L. Bezskuteczność względna czynności prawnej, na podstawie której ustanowiono hipotekę	809
Art. 95. [Wykreślenie hipoteki bez podstawy prawnej]	809
I. Uwagi ogólne	809
II. Przesłanka warunkująca istnienie hipoteki pomimo jej wykreślenia z księgi wieczystej	810
III. Okres ochrony wierzyciela hipotecznego	812
IV. Skutek wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej	813
Art. 96. (uchylony)	815
Art. 97. [Roszczenie zwrotne dłużnika]	815
I. Uwagi ogólne	815
II. Przesłanki realizacji normy art. 97 u.k.w.h.	816
A. Pojęcie dłużnika osobistego z art. 97 u.k.w.h.	817
B. Roszczenie zwrotne przysługujące dłużnikowi osobistemu	819
III. Przejście <i>ex lege</i> hipoteki na dłużnika osobistego	821
Art. 98. [Roszczenie właściciela względem właściciela nieruchomości współobciążonej]	823
I. Uwagi ogólne	823

II. Przesłanki realizacji normy z art. 98 u.k.w.h.	825
III. Przejście <i>ex lege</i> hipoteki na uprawnionego do zwrotu	826
Art. 99. [Wygaśnięcie hipoteki wskutek bierności wierzyciela]	828
I. Uwagi ogólne	828
II. Przesłanki wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 99 u.k.w.h.	828
III. Skutki prawne złożenia przez właściciela nieruchomości zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego ze zrzeczeniem się jej odbioru	831
Art. 99 ¹ . [Żądanie zniesienia hipoteki]	832
I. Uwagi ogólne	833
II. Uprawnienie właściciela nieruchomości do żądania zniesienia hipoteki	834
III. Wynagrodzenie wierzyciela hipotecznego	837
IV. Wygaśnięcie hipoteki	838
Art. 100. [Dokument – podstawa wykreślenia hipoteki]	839
I. Uwagi ogólne	839
II. Roszczenie właściciela nieruchomości	840
III. Obowiązek wierzyciela hipotecznego	841
A. Zakres pojęcia wszelkich czynności	841
B. Kwit mazalny	842
C. Konsekwencje niewykonania obowiązku przez wierzyciela hipotecznego	846
Art. 101. [Uprawnienia wierzycieli hipotecznych użytkowania wieczystego]	847
I. Uwagi ogólne	847
II. Zakres zastosowania art. 101 u.k.w.h. w przypadkach wygaśnięcia użytkowania wieczystego	848
III. Prawo zastawu	852
Oddział 5	
Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym	853
Art. 101 ¹ . [Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym]	853
I. Geneza i funkcja instytucji	853
II. Powstanie uprawnienia	860
III. Granice uprawnienia	864
IV. Ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym	872
V. Przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne	877
VI. Częściowo opróżnione miejsce hipoteczne	881
VI. Zmiana pierwszeństwa uprawnienia	883
VII. Podział uprawnienia	884
VIII. Wygaśnięcie uprawnienia	885

Art. 101 ² . [Przeniesienie hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę]	887
Art. 101 ³ . [Zakaz rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym]	888
Art. 101 ⁴ . [Wpis uprawnienia do ksiąg wieczystych]	890
Art. 101 ⁵ . [Zakres podmiotowy uprawnienia]	894
Art. 101 ⁶ . [Zakaz zajęcia uprawnienia]	895
Art. 101 ⁷ . [Uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym a hipoteka łączna]	896
Art. 101 ⁸ . [Niedopuszczalność zastrzeżenia]	898
Art. 101 ⁹ . [Roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne]	901
Art. 101 ¹⁰ . [Pierwszeństwo hipoteki]	912
Art. 101 ¹¹ . [Wyłączenie stosowania przepisów do subintabulatu]	914
 Rozdział 2	
(uchylony)	915
Art. 102–108. (uchylone).	915
 Rozdział 2¹	
Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	916
Art. 108 ¹ . [Ustanowienie subintabulatu. Spłata wierzytelności obciążonej subintabulatem]	916
Art. 108 ² . [Uprawnienia wierzyciela subintabulatu]	920
Art. 108 ³ . [Wygaśnięcie hipoteki na nieruchomości]	920
Art. 108 ⁴ . [Dalszy subintabulat]	921
Art. 108 ⁵ . [Stosowanie przepisów o zastawie na wierzytelności]	921
 Rozdział 3	
Hipoteka przymusowa	923
Art. 109. [Tytuł wykonawczy jako podstawa wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej]	923
Art. 110. [Inne podstawy wpisu w księdze wieczystej hipoteki przymusowej]	944
Art. 110 ¹ . [Zakres żądania wierzyciela]	949
Art. 111. (uchylony).	953
Art. 111 ¹ . [Hipoteka przymusowa łączna]	953
Art. 111 ² . [Żądanie zmiany treści hipoteki przymusowej]	956
Art. 112. (uchylony).	958
 Dział III	
Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	959
Art. 113. [Zmiany w ustawie – Kodeks cywilny]	961
Art. 114. [Status dawnych ksiąg wieczystych]	961
Art. 115. [Stosowanie ustawy starej]	962

Art. 116. [Stosowanie ustawy nowej – postępowanie]	962
Art. 117. [Stosowanie ustawy nowej – treść hipotek]	962
Art. 118. [Dług gruntowy]	963
Art. 119. [Listy hipoteczne]	963
Art. 120. (uchylony).	964
Art. 121. [Prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, przywilejach i hipotekach]	964
Art. 122. [Wykreślenie z urzędu]	964
Art. 123. [Zbiory dokumentów]	965
Art. 124. [Dotychczasowe zbiory dokumentów]	966
Art. 125. [Upoważnienie dla Ministra Sprawiedliwości]	967
Art. 126. [Utrata mocy obowiązującej]	968
Art. 127. [Dotychczasowe przepisy wykonawcze]	968
Art. 128. [Wejście w życie ustawy]	968
Bibliografia	969
Autorzy	995

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

- dekret z 26.10.1945 r. – dekret z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.)
- dekret z 11.10.1946 r. / d.k.w. – dekret z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.)
- dekret z 10.12.1946 r. – dekret z 10.12.1946 r. o rejestracji i umarzaniu listów hipotecznych, listów długów gruntowych i rentowych, wydanych przed dniem 1 września 1939 r. (Dz.U. z 1947 r. Nr 5, poz. 19)
- dekret z 28.10.1947 r. / d.m.p.k.w. – dekret z 28.10.1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz.U. Nr 66, poz. 410 ze zm.)
- GBÖ – Grundbuchordnung (niemiecka ordynacja o księgach gruntowych z 24.03.1897 r.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.)
- k.c.a. – austriacki kodeks cywilny – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der österreichischen Monarchie, Patent vom 1ten Junius 1811, Justizgesetzsammlung Nr. 946/1811, letzte Änderung: Bundesgesetzblatt I Nr. 59/2017 (NR: GP XXV RV 1461 AB 1528 S. 173. BR: AB 9764 S. 866)
- k.c.f. – francuski kodeks cywilny z 21.03.1804 r. (Code civil)
- k.c.n. / BGB – niemiecki kodeks cywilny – Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909 und 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung des Rechts auf Eheschließung für Personen gleichen Geschlechts vom 20.7.2017 (BGBl. I S. 2787)
- k.c.s. / k.c.szwajc. – szwajcarski kodeks cywilny – Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, SR 210

- k.e.a. – obwieszczenie Prezydium Naczelnej Rady Adwokackiej z 27.02.2018 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Zbioru Zasad Etyki Adwokackiej i Godności Zawodu (Kodeksu Etyki Adwokackiej), http://www.nra.pl/admin/wgrane_dokumenty/2018.01.30_Kodeks_Etyki_Adwokackiej_tekst_ujednolicony.pdf
- k.e.r.p. – uchwała Nr 3/2014 Nadzwyczajnego Krajowego Zjazdu Radców Prawnych z 22.11.2014 r. w sprawie Kodeksu Etyki Radcy Prawnego, <https://kirp.pl/etyka-i-wykonywanie-zawodu/etyka/kodeks-etyki-radcy-prawnego/>
- k.k.w. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny wykonawczy (Dz.U. z 2021 r. poz. 53 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p. – ustawa z 26.06.1974 r. – Kodeks pracy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1320 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 534 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2020 r. poz. 1359)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.)
- nowela k.c.
z 13.04.2007 r. – ustawa z 13.04.2007 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 82, poz. 557)
- nowela k.p.c.
z 2.07.2004 r. – ustawa z 2.07.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 172, poz. 1804)
- nowela k.p.c.
z 15.01.2015 r. – ustawa z 15.01.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 218 ze zm.)
- nowela p.w. pr. not.
z 14.02.1991 r. – ustawa z 14.02.1991 r. – Przepisy wprowadzające ustawę – Prawo o notariacie oraz o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego i ustawy o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 22, poz. 92)
- nowela u.k.w.h.
z 11.05.2001 r. – ustawa z 11.05.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635)
- nowela u.k.w.h.
z 26.06.2009 r. – ustawa z 26.06.2009 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 131, poz. 1075)

nowela u.k.w.h. z 24.05.2013 r.	– ustawa z 24.05.2013 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. poz. 941 ze zm.)
nowela u.s.m. z 14.06.2007 r.	– ustawa z 14.06.2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.)
nowela pr. bank. z 25.09.2015 r.	– ustawa z 25.09.2015 r. o zmianie ustawy – Prawo bankowe oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1854)
o.p.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2020 r. poz. 1325 ze zm.)
p.a.s.c.	– ustawa z 28.11.2014 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 709 ze zm.)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.)
p.p.m.	– ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792)
p.p.s.a.	– ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2019 r. poz. 2325 ze zm.)
prawo hipoteczne z 1818 r.	– ustawa z 21.05.1818 r. – Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach (Dziennik Praw Królestwa Polskiego Nr 21, Tom 5, s. 293–387)
pr. bank.	– ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1896 ze zm.)
pr. czek.	– ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo czekowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 462)
pr. kons.	– ustawa z 25.06.2015 r. – Prawo konsularne (Dz.U. z 2021 r. poz. 823 ze zm.)
pr. not.	– ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.)
pr. poczt.	– ustawa z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1041 ze zm.)
pr. rest.	– ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.)
pr. rzecz.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.)
pr. spółdz.	– ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.)
pr. weksl.	– ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2016 r. poz. 160)
pr. upad.	– ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.)
p.u.s.p.	– ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 2072 ze zm.)

p.w.k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)
p.w.p.r.	– dekret z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.)
p.w.u.s.t.	– ustawa z 10.05.1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr 32, poz. 191 ze zm.)
r.c.i.k.w.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (Dz.U. z 2016 r. poz. 292 ze zm.)
r.e.g.b.	– rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2019 r. poz. 393)
r.k.h.1946	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (grunto- wych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz.U. Nr 66, poz. 367 ze zm.)
r.k.w.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumen- tów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.)
r.k.w.1983	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 21.03.1983 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczy- stych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 84 ze zm.)
r.k.w.1986	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dnem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. Nr 28, poz. 141)
r.k.w.1992	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.03.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczy- stych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.)
r.k.w.s.t.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w sy- stemie teleinformatycznym (Dz.U. poz. 312 ze zm.)
rozporządzenie 593/2008	– rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zo- bowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177, s. 6, ze zm.)
rozporządzenie 2016/679	– rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrek- tywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1, ze zm.)

r.s.r.p.k.w.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 25.09.2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej (Dz.U. z 2016 r. poz. 350 ze zm.)
r.u.s.p.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.06.2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1141 ze zm.)
r.u.s.p.2015	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 23.12.2015 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. poz. 2316 ze zm.)
r.w.o.	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.2013 r. w sprawie wysokości opłat od wniosków o wydanie przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych odpisów ksiąg wieczystych, wyciągów z ksiąg wieczystych i zaświadczeń o zamknięciu ksiąg wieczystych oraz od wniosku o wyszukanie ksiąg wieczystych w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (Dz.U. poz. 1412)
r.z.k.w.1947	– rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 28.05.1947 r. wydane co do §§ 59–62 w porozumieniu z Ministrem Skarbu o postępowaniu przy zakładaniu ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 45, poz. 235 ze zm.)
u.d.i.p.	– ustawa z 6.09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 2176)
u.d.p.	– ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.)
u.f.i.	– ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 605 ze zm.)
u.g.g.	– ustawa z 29.04.1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm.)
u.g.n.	– ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)
u.g.n.r.SP	– ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2020 r. poz. 2243)
u.j.p.	– ustawa z 7.10.1999 r. o języku polskim (Dz.U. z 2021 r. poz. 672)
u.KRS	– ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2021 r. poz. 112 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 755 ze zm.)
u.k.u.r.	– ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1655 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.)

u.l.z.	– ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 415)
u.n.n.c.	– ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
u.o.	– ustawa z 15.01.2015 r. o obligacjach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1208 ze zm.)
u.o.1995	– ustawa z 29.06.1995 r. o obligacjach (Dz.U. z 2014 r. poz. 730 ze zm.)
u.o.i.f.	– ustawa z 29.07.2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz.U. z 2021 r. poz. 328 ze zm.)
u.o.p.	– ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.)
u.o.p.n.	– ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.)
u.o.z.	– ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710 ze zm.)
u.p.e.a.	– ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2020 r. poz. 1427 ze zm.)
u.p.i.k.	– ustawa z 6.07.2001 r. o przetwarzaniu informacji kryminalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2126 ze zm.)
u.p.u.w.g.	– ustawa z 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 2040)
u.p.u.w.g.2005	– ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2019 r. poz. 1314)
u.r.f.p.	– ustawa z 3.02.1993 r. o restrukturyzacji finansowej przedsiębiorstw i banków oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2018 r. poz. 1439)
u.r.i.ś.	– ustawa z 24.01.1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa (Dz.U. Nr 3, poz. 15 ze zm.)
u.r.o.d.	– ustawa z 13.12.2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1073)
u.s.g.	– ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.)
u.s.k.o.k.	– ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1643 ze zm.)
u.s.m.	– ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1465 ze zm.)

u.s.p.k.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1347)
u.s.r.	– ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2021 r. poz. 266)
ustawa migracyjna	– ustawa z 14.02.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363 ze zm.)
ustawa o VAT	– ustawa z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2021 r. poz. 685 ze zm.)
u.s.u.s.	– ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 423 ze zm.)
u.s.w.g.	– ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 908 ze zm.)
u.s.z.p.d.p.	– ustawa z 10.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. z 2020 r. poz. 1363 ze zm.)
u.s.z.u.s.p.	– ustawa z 9.03.2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji restrykcyjnych dotyczących nieruchomości warszawskich, wydanych z naruszeniem prawa (Dz.U. z 2021 r. poz. 795)
u.t.	– ustawa z 16.09.2011 r. o timeshare (Dz.U. Nr 230, poz. 1370)
u.u.m.p.	– ustawa z 17.02.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 11, poz. 67 ze zm.)
u.u.s.r.1982	– ustawa z 14.12.1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz.U. z 1989 r. Nr 24, poz. 133 ze zm.)
u.u.s.r.1990	– ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2021 r. poz. 266)
u.u.w.g.r.	– ustawa z 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.)
u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048)
u.w.p.	– ustawa z 11.10.2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz.U. z 2020 r. poz. 765 ze zm.)
u.w.r.u.s.t.	– ustawa z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 777 ze zm.)
u.z.e.ś.r.	– ustawa z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin (Dz.U. Nr 32, poz. 140)
u.z.p.	– ustawa z 19.12.1980 r. o zobowiązaniach podatkowych (Dz.U. z 1993 r. Nr 108, poz. 486 ze zm.)

u.z.r.	– ustawa z 6.12.1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów (Dz.U. z 2018 r. poz. 2017)
u.z.t.p.	– ustawa z 25.11.2004 r. o zawodzie tłumacza przysięgłego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1326)
u.z.w.g.	– ustawa z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 703)
z.o.z.d.s.	– zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 19.06.2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz. MS poz. 138 ze zm.)
z.t.p.	– rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz.U. z 2016 r. poz. 283)

Czasopisma i publikatory

AUWr	– Acta Universitatis Wratislaviensis
BGHZ	– Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen (decyzje Federalnego Trybunału Sprawiedliwości w sprawach cywilnych)
Biul. SAKa	– Biuletyn Sądu Apelacyjnego w Katowicach
Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
CBOSA	– Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych
FK	– Finanse Komunalne
Jur.	– Jurysta
KPP	– Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP	– Monitor Prawniczy
MoPod	– Monitor Podatkowy
MPB	– Monitor Prawa Bankowego
MPH	– Monitor Prawa Handlowego
NJW	– Neue Juristische Wochenschrift
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
ONSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego
OSNAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSAB	– Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej
OSAK	– Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Katowicach
OSNAPIUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Zbiór Urzędowy. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądów Polskich. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna – Zbiór Doatkowy

OSNCK	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Karna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Pracy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich (1921–1939), Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych (1957–1989), Orzecznictwo Sądów Polskich (od 1990 r.)
OSPika	– Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych
OTK	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego, Seria A
Pal.	– Palestra
PB	– Prawo Bankowe
PiP	– Państwo i Prawo
PL	– Przegląd Legislacyjny
PN	– Przegląd Notarialny
PPC	– Polski Proces Cywilny
PPEgz	– Przegląd Prawa Egzekucyjnego
PPH	– Przegląd Prawa Handlowego
PPUW	– Przegląd Prawniczy Uniwersytetu Warszawskiego
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
PrSp	– Prawo Spółek
PS	– Przegląd Sądowy
PwD	– Prawo w Działaniu
Rej.	– Rejent
R.Pr.	– Radca Prawny
SC	– Studia Cywilistyczne
SI	– Studia Iuridica
SP	– Studia Prawnicze
ST	– Samorząd Terytorialny
TPP	– Transformacje Prawa Prywatnego
WSS	– Wrocławskie Studia Sądowe
Zb. Urz.	– Zbiór Urzędowy Orzeczeń Sądu Najwyższego (od 1917 r. do 1939 r.)
ZP	– Zeszyty Prawnicze

Inne

CBDKW	– centralna baza danych ksiąg wieczystych
CIKW	– Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych
dziennik „Kw”	– dziennik ksiąg wieczystych
EKW	– Elektroniczne Księgi Wieczyste
KOWR	– Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa

KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
NBP	– Narodowy Bank Polski
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PKWN	– Polski Komitet Wyzwolenia Narodowego
RP	– Rzeczpospolita Polska
RPO	– Rzecznik Praw Obywatelskich
SA	– sąd apelacyjny
SKOK	– spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SR	– sąd rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
UODO	– Urząd Ochrony Danych Osobowych
WSA	– wojewódzki sąd administracyjny
ZSIN	– zintegrowany system informacji o nieruchomościach
ZUS	– Zakład Ubezpieczeń Społecznych

PRZEDMOWA

Niniejszy komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest wynikiem pracy znamienitych przedstawicieli polskiej nauki i praktyki prawa, wyróżniających się dużym doświadczeniem oraz bogatym dorobkiem zawodowym i naukowym. Podjęcie prac nad komentarzem stanowiło wspólną inicjatywę środowiska sędziowskiego oraz naukowego. Z tego powodu Redaktorzy i Autorzy niniejszego komentarza postawili sobie za cel napisanie komentarza do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, który pozwala na rzetelne przedstawienie komentowanej regulacji prawnej w sposób przydatny zarówno dla przedstawicieli nauki, jak i praktyki prawa.

Przystępując do opracowania niniejszego komentarza, Autorzy przyjęli założenie, że ma on być pomocą w rozwiązywaniu zagadnień spornych, które wyłaniają się na tle stosowania do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z tego powodu, poza niezbędnymi wyjaśnieniami teoretycznymi, Twórcy komentarza wykorzystali bogaty dorobek judykatury i doktryny. Autorzy wyselekcjonowali najnowsze orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, bardzo istotne z punktu widzenia praktyki stosowania prawa, a także koncentrowali się na przedstawieniu sposobów interpretacji i stosowania prawa w sytuacjach budzących wątpliwości i spory co do poprawnej wykładni obowiązujących przepisów. Nie pominięto także prawa unijnego oraz orzecznictwa unijnego w zakresie, w jakim współkształtuje ono i wpływa na polski porządek prawny, a także sposób stosowania prawa. W celu zaprezentowania prawidłowej wykładni aktualnie obowiązujących norm Autorzy przedstawili ewolucję regulacji ustawowej i towarzyszące jej zmiany poglądów doktryny i orzecznictwa. Zastosowane podejście umożliwiło przedstawienie Czytelnikom wyważonego i wszechstronnego komentarza, stanowiącego wyjątkowe połączenie wiedzy teoretycznej z uwzględnieniem potrzeb praktyki i praktycznych problemów stosowania prawa.

Prezentowane pierwsze wydanie niniejszego komentarza uwzględnia stan prawny na dzień 1.02.2021 r. oraz projektowane i ogłoszone zmiany ustawodawstwa. Jest to zatem opracowanie uwzględniające najnowszy stan prawny. W publikacji precyzyjnie opracowano kluczowe zmiany legislacyjne, umożliwiając Czytelnikowi odnalezienie właściwej interpretacji obowiązujących przepisów.

Zastosowana w niniejszym komentarzu szata graficzna, z jednolitym i przejrzystym, lecz nie nazbyt rozdrobnionym, podziałem zagadnień ułatwi Czytelnikom odnalezienie interesujących ich rozważań. Ponadto, w celu ułatwienia korzystania z dzieła, wprowadzono system przypisów dolnych, które umożliwiają Czytelnikowi odnalezienie niejako drugiego nurtu rozważań ściśle powiązanego z główną treścią komentarza.

Wydawnictwo oraz Autorzy wyrażają przekonanie, że niniejszy komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece będzie stanowił cenną pomoc zarówno dla praktyków prawa: sędziów, adwokatów, radców prawnych, notariuszy, komorników, prokuratorów, jak i przedstawicieli doktryny, pracowników naukowych oraz aplikantów zawodów prawniczych i studentów.

Każdy z Autorów samodzielnie decydował o zakresie i sposobie komentowania przepisów i odpowiada samodzielnie za wyrażane poglądy. Niemniej jednak Redaktorzy, współdziałając z Autorami, byli zgodni co do podstawowego założenia przyświecającego opracowaniu niniejszego komentarza. Ma on przedstawiać komentowane zagadnienia, uwzględniając wymogi dociekliwości naukowej, jak również potrzeby praktyków prawa, szukających odpowiedzi na pytania wynikające z niejednokrotnie bardzo skomplikowanych stanów faktycznych. Ponieważ jednak życie jest zawsze bardziej skomplikowane aniżeli rzeczywistość ustawowa, a z biegiem czasu pojawiają się nowe zjawiska i problemy, Redaktorzy zachęcają do e-mailowego kontaktu z nimi (magdalena.habdas@us.edu.pl; mariusz.fars@us.edu.pl) w celu przekazywania uwag oraz zagadnień wymagających omówienia lub poszerzonej analizy. W ten sposób niniejszy komentarz będzie mógł stale, również w kolejnych wydaniach, zapewniać odpowiedzi na pytania osób, które z niego korzystają.

1 maja 2021 r.

Magdalena Habdas
Mariusz Fras

USTAWA

z dnia 6 lipca 1982 r.

o księgach wieczystych i hipotece

(Dz.U. z 2019 r. poz. 2204; zm: Dz.U. z 2021 r. *poz. 1177*)

DZIAŁ I

Księgi wieczyste

ROZDZIAŁ 1

Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

Art. 1. [Zakres stosowania ksiąg wieczystych]

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

I. Pojęcie, rodzaje i przedmiot ksiąg wieczystych

1. Księgi wieczyste są **publicznym rejestrem** praw odnoszących się do nieruchomości¹. Obowiązek jego prowadzenia jest zadaniem władzy publicznej. Ustawodawca powierzył wykonanie tego obowiązku władzy sądowniczej. Prowadzenie ksiąg wieczystych należy do właściwości sądów rejonowych (art. 23 u.k.w.h.).
2. Publiczny charakter tego rejestru ogranicza się jednak do jego sfery organizacyjnej. Pod względem treści księgi wieczyste służą wyłącznie do rejestracji praw podmiotowych należących do sfery prawa cywilnego. Nie podlegają więc ujawnieniu w księdze wieczystej np. ograniczenia prawa własności wynikające z regulacji publicznoprawnych.

¹ Tak również W. Czachórski [w:] Protokół wspólnego posiedzenia Komisji Prac Ustawodawczych i Komisji Spraw Wewnętrznych i Wymiaru Sprawiedliwości z 17.02.1982 r., s. 2 – zob. *Materiały z prac ustawodawczych nad ustawą z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece* [w:] J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 358 oraz H. Ciepla, E. Bałań-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej*, Warszawa 2011, s. 17. Podobnie Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 219 i 221 oraz B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości*, Warszawa 1988, s. 15.

3. Księgi wieczyste prowadzone są w Polsce w systemie realnym (niem. *Grundsatz des Realfoliums*), który polega na tym, że dla każdej nieruchomości prowadzona jest odrębna księga wieczysta. W Polsce zastosowano jeden z wariantów systemu realnego, który określić można mianem **systemu realnego przypadkowego**. W naszym systemie prawnym księgi wieczyste nie są łączone w księgach zbiorczych, a w konsekwencji powiązanie numerów ksiąg wieczystych jest przypadkowe, niezwiązane z faktem sąsiedztwa nieruchomości².
4. Pojęcie księgi wieczystej obejmuje nie tylko dokument rejestrowy kreowany na podstawie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, lecz także księgi wieczyste istniejące w dniu 1.01.1983 r., urządzone na podstawie wcześniej obowiązujących przepisów (art. 114 u.k.w.h.), w tym również księgi dawne (zob. pkt VIII komentowanego przepisu). Nie mają natomiast waloru księgi wieczystej w znaczeniu jurydycznym księgi wieczyste zamknięte (zob. pkt XV komentowanego przepisu).
5. W pojęciu współczesnej księgi wieczystej nie mieszczą się **akta księgi wieczystej** (art. 28 u.k.w.h.) ani **tzw. zbiory dokumentów**, choć na mocy przepisu art. 123 ust. 3 u.k.w.h. złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem skutków przewidzianych w przepisach o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Od księgi wieczystej odróżnić należy także odpis z księgi wieczystej, będący jedynie dowodem na treść wpisów w księdze według stanu na chwilę jego sporządzenia.
6. Księga wieczysta **powstaje** przez jej założenie. W stanie prawnym obowiązującym do 22.09.2001 r. założenie księgi wieczystej wymagało wydania postanowienia w tym przedmiocie, a następnie dokonywany był wpis do księgi wieczystej odzwierciedlający treść zarządzoną w postanowieniu. *De lege lata* założenie księgi wieczystej następuje przez dokonanie w niej pierwszego wpisu (jeszcze nieprawomocnego), co na przyszłość usuwa problemy, które mogły się rodzić w wyniku założenia księgi wieczystej bez wydania stosownego postanowienia, a także w razie rozbieżności pomiędzy treścią postanowienia a dokonany następnie wpisem³.
7. Księga wieczysta **traci swój byt** w wyniku jej zamknięcia (księgi wieczyste zamknięte) lub na mocy przepisu ustawy. Księga wieczysta uważana powinna być natomiast za istniejącą pomimo jej zaginięcia lub zniszczenia – do czasu jednak dokonania pierwszego wpisu w księdze utworzonej na miejsce księgi zaginionej lub zniszczonej. Zaginięcie lub

² Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c.*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 24–25.

³ Zob. A. Oleszko, *Wadliwe założenie (urządzenie) księgi wieczystej a tzw. pozaksięgowy obrót nieruchomościami*, Rej. 2000/4, s. 153–157. Problemy te mogą wszakże być nadal aktualne w odniesieniu do ksiąg wieczystych założonych przed 22.09.2001 r.

zniszczenie księgi wieczystej nie uchyla więc skutków materialnych istnienia księgi wieczystej⁴ (np. w zakresie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych)⁵.

8. *De lege lata* księga wieczysta występuje głównie w **postaci** elektronicznej (teleinformatycznej). Sporadycznie istnieć mogą księgi wieczyste papierowe, choć zasadniczo proces ich migracji do wersji elektronicznej już się zakończył. Ponadto w postaci papierowej istnieją księgi wieczyste dawne (zob. pkt VIII komentowanego przepisu).
9. Księgą wieczystą w rozumieniu prawnym nie jest złożony po migracji do akt księgi wieczystej dokument **dotychczasowej papierowej księgi wieczystej**. W takim wypadku księga wieczysta nie traci swojego bytu prawnego, ale przestoczeniu ulega jej substrat. Księga wieczysta, choć nie zmienia swojej postaci, przestaje być księgą wieczystą w znaczeniu materialnym i formalnym, stając się dokumentem urzędowym i obligatoryjnym składnikiem akt wieczystoksięgowych (art. 15 ust. 1 ustawy migracyjnej)⁶.
10. **Przedmiotem ksiąg wieczystych** jest prawo własności nieruchomości i inne prawa rzeczowe do nieruchomości⁷. Ta druga kategoria ma wszelako charakter wyjątkowy. Przedmiotem ksiąg wieczystych mogą być więc obok prawa własności tylko te prawa rzeczowe do nieruchomości, które ustawodawca do tego celu wyznaczył (*numerus clausus* praw, które mogą być przedmiotem księgi wieczystej). Aktualnie jest nim spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 1 ust. 3 u.k.w.h.). Nie jest więc dopuszczalne urządzenie księgi wieczystej np. dla ekspektatywy odrębnej własności lokalu lub ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. szerzej pkt XI komentowanego przepisu).
11. Ze względu na przedmiot ksiąg wieczystych wyróżnić można **księgi wieczyste zwykłe** (prowadzone dla prawa własności) oraz **księgi wieczyste szczególne** (prowadzone dla innych niż własność praw podmiotowych w zakresie dozwolonym przez ustawę)⁸.
12. Ze względu na zróżnicowanie nieruchomości funkcjonujących w obrocie prawnym⁹ dokonuje się w ramach **ksiąg wieczystych zwykłych** wyróżnienia czterech dalszych podkategorii. Są to: 1) księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych, 2) księgi wieczyste nieruchomości budynkowych, 3) księgi wieczyste lokalowe oraz wyjątkowo 4) księgi wieczyste dla piętér budynków¹⁰.

⁴ O księgach wieczystych zaginionych lub zniszczonych zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 148–151.

⁵ Odmienne jednak SN w orzeczeniu z 2.03.1962 r., IV CR 891/61, OSNC 1963/9, poz. 192, przy czym w jego stanie faktycznym brak było przekonujących dowodów na treść księgi wieczystej.

⁶ Zob. wyrok SN z 6.03.2019 r., I CSK 809/17, LEX nr 2630608.

⁷ Por. P. Siciński, *Ujawnienie ogłoszenia upadłości w księdze wieczystej*, „Nieruchomości” 2005/5, s. 9.

⁸ Podział na księgi wieczyste zwykłe i szczególne wprowadza także J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, Rej. 1999/1, s. 81. Por. także A. Kosobudzka, *Zbiór orzeczeń z zakresu ksiąg wieczystych i postępowania wieczystoksięgowego wraz z komentarzami*. Casebook, Kraków 2008, s. 119–121.

⁹ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 80–87.

¹⁰ Zob. uchwała SN z 29.12.1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996/4, poz. 50.

13. **Księgą wieczystą szczególną** jest *de lege lata* wyłącznie księga wieczysta prowadzona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (zob. szerzej pkt X komentowanego przepisu).

II. Nieruchomość jako przedmiot księgi wieczystej

14. Przepis art. 1 ust. 1 u.k.w.h. wskazuje, że przedmiotem ksiąg wieczystych jest nieruchomość. Jest to jednak skrót myślowy, identyfikujący prawo własności z jego przedmiotem (nieruchomością). Skrót ten, uzasadniony tradycją prawniczą, jest dopuszczalny i stosowany będzie także w dalszych rozważaniach. Od strony dogmatycznej bardziej prawidłowe było jednak stwierdzenie, że przedmiotem księgi wieczystej jest **prawo własności nieruchomości**. Stan prawny nieruchomości odnosi się zatem do prawa własności nieruchomości (zob. pkt VI komentowanego przepisu).
15. Zgodnie z przepisem art. 46 § 1 k.c., **nieruchomościami** są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
16. **Nieruchomość gruntowa** (grunt), stosownie do przepisu art. 46 § 1 k.c., to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności. Wyjaśnienie pojęcia nieruchomości gruntowej w oparciu o definicję wyrażoną w przepisie art. 46 § 1 k.c. rodzi istotne rozbieżności poglądów. W związku z tym, że definicja ta posługuje się nieostrym kryterium wyodrębnienia części powierzchni ziemskiej, pojawiła się rozbieżność stanowisk dotyczących tego, czy księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym części powierzchni ziemskiej. Istota sporu sprowadza się do oceny, czy dwie sąsiadujące ze sobą działki (lub dwa kompleksy działek) objęte dwoma różnymi księgami wieczystymi stanowią jedną bądź dwie nieruchomości, jeśli należą do jednego podmiotu.

Według pierwszej koncepcji nieruchomością gruntową jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązywania do ksiąg wieczystych (**koncepcja wyodrębnienia fizycznego**)¹¹. Natomiast druga postrzega księgę wieczystą jako czynnik wyodrębniający części powierzchni ziemskiej w rozumieniu prawnym jako odrębną nieruchomość (**koncepcja wyodrębnienia tabularnego**)¹². W orzecznictwie i literaturze zdaje się przeważać obecnie druga z prezentowanych koncepcji.

¹¹ Zob. B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z 6 lipca 1972 roku*, Pal. 1980/11, s. 33 oraz E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, Rej. 1996/1, s. 13. Na koncepcji fizycznego wyodrębnienia nieruchomości oprął SN swoje rozstrzygnięcie także w uchwale z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4, poz. 59.

¹² Zob. postanowienie SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201 oraz wyrok SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, LEX nr 83961. Tak również S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rej. 1994/1,

17. Konsekwencją przyjęcia koncepcji tabularnego wyodrębnienia nieruchomości jest to, że dwie sąsiadujące ze sobą działki (lub grupy działek) objęte dwiema różnymi księgami wieczystymi i należące do tego samego podmiotu, stanowią dwie różne nieruchomości w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Identycznie należy rozstrzygnąć sytuację, w której tylko jedna z tych działek (grup działek) miałaby urządzonej księgę wieczystą. Natomiast gdyby w tym przykładzie żadna z działek nie miała urządzonej księgi wieczystej, to z tej racji księga wieczysta nie mogłaby być elementem wyodrębniającym część powierzchni ziemskiej.

III. Nieruchomość gruntowa w rozumieniu wieczystoksięgowym

18. Opowiedzenie się za koncepcją tabularnego wyodrębnienia nieruchomości gruntowej nie oznacza tożsamości pojęcia nieruchomości gruntowej w rozumieniu Kodeksu cywilnego z wieczystoksięgowym pojęciem nieruchomości¹³. Spór dotąd prezentowany (tezy 16–17 komentowanego przepisu) odnosił się wyłącznie do tego, czy księga wieczysta może być czynnikiem wyodrębniającym część powierzchni ziemskiej jako nieruchomość. Pozytywne przesądzenie tej kwestii (koncepcja wyodrębnienia tabularnego) nie pozwala jednak na utożsamianie wieczystoksięgowego pojęcia nieruchomości z pojęciem nieruchomości obowiązującym w Kodeksie cywilnym. Ze względu na możliwość połączenia w jednej księdze wieczystej działek niegraniczących ze sobą, lecz jedynie stanowiących całość gospodarczą (art. 21 u.k.w.h.), wieczystoksięgowe pojęcie nieruchomości jest szersze¹⁴.

Oznacza to w konsekwencji, że jeśli w dziale I-O księgi wieczystej wpisane są wyłącznie działki graniczące ze sobą, to wówczas nieruchomość w rozumieniu kodeksowym jest tożsama z nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym. Jeśli natomiast w dziale I-O księgi wieczystej ujawnionych jest kilka działek, spośród których przynajmniej jedna nie graniczy z pozostałymi, to w takim wypadku mamy do czynienia z jedną nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym, lecz dwoma nieruchomościami gruntowymi w rozumieniu przepisu art. 46 § 1 k.c. Zasadne jest więc posługiwanie się dwoma pojęciami nieruchomości gruntowych (pojęciem kodeksowym i wieczystoksięgowym).

19. W doktrynie zarysowały się także dwie przeciwstawne koncepcje dotyczące rozumienia pojęcia nieruchomości dla celów związanych z prowadzeniem ksiąg wieczystych.

s. 27 i n.; S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, PS 1999/9, s. 69–70 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 30.

¹³ Tak nietrafnie m.in. SN w postanowieniu z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 24 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 29.

¹⁴ Przynajmniej to jednoznacznie S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości...*, s. 71. Za rozróżnieniem pojęcia nieruchomości gruntowej w znaczeniu materialnoprawnym i wieczystoksięgowym opowiedział się także B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości...*, s. 36.

Według dominującego ujęcia, nieruchomością w rozumieniu wieczystoksięgowym jest część powierzchni ziemskiej objęta jedną księgą wieczystą (**koncepcja formalna**)¹⁵. W tym ujęciu punktem wyjścia dla ustalenia tego, czym jest nieruchomość, jest wpis w dziale I-O księgi wieczystej. Jeśli wpis obejmuje kilka działek geodezyjnych, to wówczas one łącznie traktowane są jako jedna nieruchomość. Jeśli działki te objęte są dwiema różnymi księgami wieczystymi, to wówczas mamy do czynienia z dwiema różnymi nieruchomościami.

Druga koncepcja rozpoczyna tę analizę od materialnego pojęcia nieruchomości określonego w przepisie art. 46 § 1 k.c. zgodnie z ujęciem nieruchomości odpowiadającym koncepcji wyodrębnienia fizycznego. W ujęciu tym każda nieruchomość (postrzegana jako działka lub kompleks działek otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów), powinna być objęta jedną księgą wieczystą (**koncepcja materialna**)¹⁶. Za koncepcją materialną przemawiać mogłaby językowa wykładnia przepisu art. 24 ust. 1 u.k.w.h. Skoro bowiem dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, to najpierw należy ustalić pojęcie nieruchomości, a następnie uznać, że dla tak rozumianego przedmiotu prowadzi się księgę wieczystą.

20. Konsekwencje praktyczne opowiedzenia się za jedną z tych koncepcji są znaczące. W literaturze podniesiono, że za koncepcją materialną przemawiać ma argument racjonalizacji czasu pracy sądów wieczystoksięgowych. Wskazuje się na wadę koncepcji formalnej, podając następujący przykład: właściciel wyodrębnił z jednej księgi wieczystej 107 działek, żądał urzędzenia dla każdej z nich odrębnej księgi wieczystej, a jednocześnie wpłynęło kilkadziesiąt wniosków nabywców tych działek o wpis ich prawa własności. W przedstawionej sytuacji sąd „niepotrzebnie” wpisywałby najpierw dotychczasowego właściciela do nowo utworzonych ksiąg wieczystych, a następnie dopiero dokonywałby wpisu ich nabywców, co zbędnie obciążałoby pracą sąd wieczystoksięgowy¹⁷.
21. Nie bagatelizując niedogodności koncepcji formalnej, zwrócić należy jednak uwagę na poważne mankamenty materialnej koncepcji nieruchomości dla uczestników obrotu. Skoro wywodzi się z niej zakaz wyodrębniania przez właściciela jednej z działek objętych księgą wieczystą i założenia dla niej innej księgi wieczystej, to jej konsekwencją byłby zakaz racjonalnego zarządzania nieruchomościami dla celów związanych z ustanawianiem zabezpieczeń hipotecznych. Skoro hipoteka obciążać może tylko całą nieruchomość objętą

¹⁵ Zob. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, s. 12; S. Rudnicki, *Pojęcie...*, s. 27 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 50.

¹⁶ Koncepcja ta nie została jasno przedstawiona, ale odczytać ją można z wypowiedzi J. Kaspryszyna (*Przedmiot...*, s. 83–84).

¹⁷ Zob. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 83–84. Autor ten wspiera swoją argumentację wypowiedzią S. Rudnickiego (*Pojęcie...*, s. 27), co jednak jest nieco zaskakujące, gdyż z wypowiedzi S. Rudnickiego wynika wyraźnie koncepcja formalna, nie zaś proponowana przez J. Kaspryszyna koncepcja przeciwna (materialna), a nadto S. Rudnicki (*Komentarz do ustawy o księgach...*, 1996, s. 12) opowiada się za swobodą właściciela w zakresie odłączania określonej działki i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej.

daną księgą wieczystą, to przed ustanowieniem hipoteki właściciel może być zainteresowany wyodrębnieniem określonych działek i wpisaniem ich do nowej księgi wieczystej. Jeśli bowiem dla zabezpieczenia hipotecznego wystarcza jedna z działek, to korzystny może się okazać dla właściciela podział nieruchomości. Dzięki niemu właściciel dysponować będzie na przyszłość nieruchomością nieobciążoną¹⁸.

22. Nieruchomość w rozumieniu wieczystoksięgowym składać może się z jednej lub większej ilości **działek ewidencyjnych** (geodezyjnych). Nieruchomość wieczystoksięgowa obejmuje jednak zawsze działki geodezyjne w całości. Działki geodezyjne stanowią bowiem podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej. Niedopuszczalne jest takie oznaczenie nieruchomości, które odwoływałoby się do części działki¹⁹.
23. Do uprawnień właściciela należy decydowanie o zakresie terytorialnym nieruchomości. Może on odłączyć należącą do niego działkę objętą jedną księgą wieczystą i przenieść ją do innej księgi wieczystej (jeśli tylko stanowią one całość gospodarczą lub graniczą z sobą – art. 21 u.k.w.h.) albo założyć dla niej nową księgę wieczystą. Przy spełnieniu przesłanek z art. 21 u.k.w.h. właściciel może połączyć dwie nieruchomości przez przeniesienie wszystkich działek z księgi wieczystej A do księgi wieczystej B, powodując zamknięcie księgi wieczystej A. Właściciel może także dokonać podziału geodezyjnego istniejących działek (jeśli jest to dopuszczalne w świetle art. 92 u.g.n. i n.) i powstałą w wyniku takiego podziału działkę przenieść do innej księgi wieczystej.

IV. Nieruchomości budynkowe

24. Na mocy przepisu szczególnego budynku trwale z gruntem związane mogą wyjątkowo stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.).
25. Podstawową figurą jurystyczną wykorzystującą odrębną własność budynku jest **użytkowanie wieczyste** (art. 235 § 1 k.c.). Jej elementem konstrukcyjnym jest to, że użytkownik wieczysty jest jednocześnie właścicielem budynku (prawo własności budynku jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym – art. 235 § 2 k.c.). Prawo polskie nie przewiduje odrębnych ksiąg wieczystych dla użytkowania wieczystego, które wraz z własnością budynku odnotowywane jest w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej (art. 25 ust. 1 pkt 2 u.k.w.h., § 7 ust. 2 i § 39 r.k.w., § 37 r.k.w.s.t.).
26. Na terenie **b. Królestwa Kongresowego** występować mogą nadal nieruchomości budynkowe, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, nabyte pod rządem kodeksu cywilnego francuskiego obowiązującego na tym obszarze przed 1.01.1947 r. (tzw. prawo

¹⁸ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 84.

¹⁹ Identyczny system przyjmuje prawo niemieckie. Zob. J. Demharter, *Grundbuchordnung*, München 2005, s. 47.

powierzchni). Prawo własności tych budynków utrzymane zostało w mocy przez przepisy art. XXVI p.w.p.r. i art. XXXVII p.w.k.c. Dla takich budynków dopuszczalne jest założenie odrębnej księgi wieczyste²⁰.

27. W oparciu o przepis art. 5 dekretu z 26.10.1945 r. budynki znajdujące się na gruntach, które na mocy tego dekretu przeszły na własność gminy **m.st. Warszawy**, pozostały własnością ich dotychczasowych właścicieli²¹. Budynki te stanowią więc odrębny od gruntu przedmiot własności. Dla budynków tych dopuszczalne jest zakładanie odrębnej księgi wieczyste (§ 61 r.k.w., § 134 r.k.w.s.t.)²².
28. Odstępstwo od zasady *superficies solo cedit* przewidywały także przepisy: 1) art. 4 ust. 1 ustawy z 24.01.1968 r. o rentach i innych świadczeniach dla rolników przekazujących nieruchomości rolne na własność Państwa²³, 2) art. 11 ustawy z 29.05.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne²⁴ oraz 3) art. 51 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin²⁵. Stosownie do tych regulacji, jeśli **rolnik przenoszący na rzecz Skarbu Państwa własność swojego gospodarstwa** pozostawiał sobie budynki, wówczas stawały się one odrębnym od gruntu przedmiotem własności²⁶. Ta postać odrębnej własności budynków powstać mogła do 31.12.1982 r.
29. Odrębna własność budynków powstać może na podstawie przepisu art. 272 § 2 k.c. (budynki stanowiące własność **rolniczej spółdzielni produkcyjnej** na gruncie oddanym jej przez Skarb Państwa w użytkowanie) oraz art. 279 § 1 k.c. (budynki wzniesione przez

²⁰ Za takim rozwiązaniem opowiedział się SN w uchwale z 29.12.1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996/4, poz. 50. Nietrafna jest zatem krytyka przepisu § 7 ust. 1 r.k.w. formułowana przez E. Gniewka [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 78.

²¹ Zasada ta dotyczy jednak tylko budynków istniejących w dniu 21.11.1945 r. i zarazem niepodpadających pod pojęcie budynku zniszczonego w rozumieniu przepisu art. 1 ust. 3 dekretu z 26.10.1945 r. Zob. także S. Breyer, *Regulacja własności budynków na obszarze m.st. Warszawy*, PN 1948/7–8, s. 124. Odrębna własność budynków miała mieć charakter tymczasowy. Istnieć bowiem miała do czasu bezskutecznego upływu terminu do złożenia wniosku w oparciu o przepis art. 7 dekretu z 26.10.1945 r. lub prawomocne oddalenie tego wniosku. Ze względu na to, że rozpoznawanie tych wniosków ciągnie się po dzisiejsze czasy, ma ona nadal doniosłe znaczenie. Zob. A. Hetko, *Dekret warszawski – postępujące wywłaszczenie nieruchomości*, Warszawa 2008, s. 70.

²² Dawniej kwestii tej poświęcone było rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 3.05.1948 r. wydane w porozumieniu z Ministrem Odbudowy w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla budynków na obszarze m.st. Warszawy stanowiących odrębne nieruchomości (Dz.U. Nr 27, poz. 187 ze zm.). Uchylenie tego aktu na mocy § 88 r.k.w.1983 uznaje się w literaturze za przedczesne. Zob. P. Siciński, *Ujawnianie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy, opartych na przepisach dekretu z dnia 26 października 1946 r.*, Rej. 2002/10, s. 123.

²³ Dz.U. Nr 3, poz. 15 ze zm.

²⁴ Dz.U. Nr 21, poz. 118.

²⁵ Dz.U. Nr 32, poz. 140.

²⁶ Zob. także J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 76. Sytuacja ta komplikowała się wówczas, gdy rolnik był jedynie współwłaścicielem nieruchomości, na której posadowiony był budynek. Zob. uchwała SN z 12.09.1969 r., III CZP 66/69, OSNC 1970/2, poz. 27.

rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy). W doktrynie sporne jest, jak należy przypadki te traktować z punktu widzenia prowadzenia ksiąg wieczystych²⁷.

V. Lokale i piętra jako nieruchomości

30. Powszechnie obowiązujące przepisy prawa zezwalają na uznanie za nieruchomość wyłącznie takich części budynków, które stanowią **samodzielny lokal** (mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu). Lokalem, według ustawowej definicji, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi wraz z pomieszczeniami pomocniczymi (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Odrębna własność lokalu, a także lokal jako odrębna nieruchomość (przedmiot prawa) powstają z chwilą wpisu do księgi wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l.).
31. Na terenie b. Królestwa Kongresowego w oparciu o przepis art. 664 k.c.f. (obowiązujący do 1.01.1947 r.) dopuszczalne było kreowanie **prawa własności piętter**. Prawa takie powstałe przed 1.01.1947 r. zostały utrzymane w mocy przez przepisy przechodnie (art. XXVI p.w.p.r. i art. XXXVII p.w.k.c.) i funkcjonować mogą także w aktualnym stanie prawnym. Dopuszczalne jest założenie dla nich księgi wieczystej²⁸.

VI. Stan prawny nieruchomości ujawniany w księdze wieczystej

32. Pojęcie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej odnosi się do prawa będącego przedmiotem księgi wieczystej (prawa własności nieruchomości lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu) i wyraża jego zakres. Stan prawny ujmuje zakres prawa będącego przedmiotem księgi wieczystej zarówno od strony podmiotowej (komu to prawo przysługuje), jak i przedmiotowej.
33. Na **stronę przedmiotową** stanu prawnego składa się zarówno przedmiot tego prawa (nieruchomość) oraz prawa związane z prawem będącym przedmiotem księgi wieczystej (wpisywane do działu I-Sp) – wyrażające łącznie „stronę aktywną” stanu prawnego, jak i obciążenia prawa będącego przedmiotem księgi wieczystej („strona pasywna” stanu prawnego).
34. Zasadniczą funkcją księgi wieczystej jest ukazywanie **aktualnego stanu prawnego**. Konstrukcja papierowej księgi wieczystej umożliwiała także zapoznanie się z wpisami wykreślonymi, które pozwalają odtworzyć historyczny stan prawny nieruchomości.

²⁷ Zob. S. Rudnicki [w:] S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 1998, s. 115; E. Gniewek [w:] *System...*, t. 4, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 78 oraz J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 76.

²⁸ Tak również SN w uchwale z 29.12.1995 r., III CZP 181/95, OSNC 1996/4, poz. 50.

Rozróżnienie to zastosowane zostało także w elektronicznej księdze wieczystej. Funkcja „Podgląd zupełnej treści kw” umożliwia odczytanie także historycznego stanu prawnego nieruchomości.

35. Stan prawny ujawniony w księdze wieczystej należy odczytywać nie tylko z wpisów, lecz także z ich **braku**. Brak wpisu hipoteki oznacza, że nieruchomość nie została obciążona hipoteką (art. 67 u.k.w.h.). Brak ujawnienia w księdze innego ograniczonego prawa rzeczowego nie oznacza, że ono nie istnieje (nawet nie zostało wprowadzone takie domniemanie), jednakże uczestnicy obrotu w warunkach rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych chronieni są na wypadek, gdyby prawo takie rzeczywiście istniało (zob. kom. do art. 5, teza 28).
36. Bez wątpienia stan prawny nieruchomości kształtują także ujawnione w księdze wieczystej **prawa względne**²⁹, zwane na gruncie komentowanej ustawy „prawami osobistymi i roszczeniami”³⁰ (art. 16 u.k.w.h.). Kwestią dyskusyjną jest natomiast to, czy nieujawnienie w księdze wieczystej prawa względnego, które mogłoby zostać wpisane, decyduje o stanie prawnym nieruchomości (informuje o nieistnieniu tego obciążenia). Dominuje pogląd, zgodnie z którym nie obowiązuje domniemanie nieistnienia praw niewpisanych (zob. kom. do art. 3, pkt V). Bardziej złożony jest problem zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w przypadku nabycia nieruchomości w dobrej wierze w odniesieniu do nieujawnionego obciążenia nieruchomości prawem względnym (tzw. negatywny aspekt rękojmi, zob. kom. do art. 5, teza 30). Dyskusyjne jest także zagadnienie legitymacji czynnej osoby uprawnionej z prawa względnego do domagania się uzgodnienia stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpis tego prawa (zob. kom. do art. 10, teza 29).
37. Stan prawny nieruchomości kształtują pośrednio także niektóre dane ujawniane w **dziale I-O** księgi wieczystej, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim są niezbędne do minimalnego określenia przedmiotu praw ujawnionych w księdze wieczystej (numery działek, nazwa obrębu, identyfikator działki). Natomiast pozostałe dane, takie jak: ich obszar, położenie, sposób korzystania mają charakter czysto informacyjny i nie kształtują stanu prawnego nieruchomości (zob. szerzej kontrowersje dotyczące tego zagadnienia w kom. do art. 5, teza 24).

²⁹ Zob. np. P. Mysiak, *Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych*, *Rej.* 2006/4, s. 96–97 oraz wyrok SN z 29.04.2015 r., IV CSK 522/14, OSNC-ZD 2016/3, poz. 57.

³⁰ Ten archaiczny termin jest źródłem niepotrzebnych nieporozumień. Współczesnym odpowiednikiem archaicznego terminu „prawo osobiste” jest „prawo względne”. Roszczenie jest natomiast jedną z normatywnych postaci prawa podmiotowego, która niekiedy jest postrzegana nawet jako prototyp prawa względnego. Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie prawa osobistego i roszczenia na tle ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, *Rej.* 2018/6, s. 55–56 i 65–66.

38. Do ustalenia stanu prawnego nieruchomości służy ujawniana w treści księgi wieczystej informacja o **podstawie wpisu** (podstawie nabycia)³¹.
39. Chociaż zadaniem księgi wieczystej jest odzwierciedlanie rzeczywistego stanu prawnego, nie zawsze cel ten udaje się osiągnąć. Szczególnie w naszym systemie prawnym, który przewiduje wiele deklaratoryjnych wpisów³², rozbieżności pomiędzy treścią księgi wieczystej mogą licznie występować i ustawodawca okoliczność tę bierze pod uwagę. Do usuwania niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym służy z tego względu specjalne rozszczenie, którego podstawą jest przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Nie oznacza to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej pozostaje bez znaczenia prawnego. Dla urzeczywistnienia funkcji ochronnej księgi wieczystej przewidziana została specjalna regulacja chroniąca osoby działające w zaufaniu do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych – art. 5–9 u.k.w.h.).

VII. Instrumenty prawne zapewniające prawdziwość treści księgi wieczystej

40. Stworzenie systemu wieczystoksięgowego nie spełniałoby swojego zadania, gdyby stan prawny ujawniony w księgach wieczystych w istotnej mierze nie odzwierciedlał rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. Z tego względu wprowadzone zostały instrumenty zapewniające prawdziwość danych ujawnianych przez księgi wieczyste.
41. Na ogół przyjmuje się, że najlepszym sposobem zapewnienia tego, aby treść księgi wieczystej odpowiadała rzeczywistemu stanowi prawnemu, jest bezwzględne przyjęcie zasady wpisów konstytutywnych. Wówczas bowiem zdarzenia materialnoprawne są następstwem rejestracji wieczystoksięgowej, a wobec tego treść wpisów jest zgodna ze stanem prawnym. Polski system prawny w odniesieniu do najważniejszych wpisów odstąpił jednak od tej zasady³³. Ma ona wobec tego niewielkie znaczenie jako metoda zapewniająca prawdziwość wpisów wieczystoksięgowych.
42. W prawie polskim *de lege lata* pierwszorzędne znaczenie ma natomiast nałożony na notariuszy obowiązek składania wniosków o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości (art. 92 § 4 pr. not.)³⁴. Rozwiązanie to nie zapobiega jednak niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w każdym przypadku. Z tego względu

³¹ Zob. A. Oleszko, *Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości w zakresie podstawy dokonanego wpisu prawa własności w księdze wieczystej*, Rej. 2007/1, s. 22 oraz J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 319. Odmiennie SN w postanowieniu z 6.06.2003 r., IV CKN 221/01, LEX nr 551882 oraz B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych*, Warszawa 2011, s. 168–169.

³² W prawie polskim zasadą są wpisy deklaratoryjne. Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 67–74.

³³ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 71 i n.

³⁴ Rozwiązanie podobne przewidziane było już w art. 375 § 1 Projektu Prawa Rzeczowego uchwalonego w pierwszym czytaniu przez Podkomisję Prawa Rzeczowego Komisji Kodyfikacyjnej, Komisja Kodyfikacyjna.

na właściciela nieruchomości nałożony został ogólny obowiązek niezwłocznego złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej (art. 35 ust. 1 u.k.w.h.). Ponadto stworzone zostały podstawy normatywne do przekazywania informacji o zmianach własności nieruchomości sądom wieczystoksięgowym przez instytucje władzy publicznej i notariuszy (art. 36 ust. 1 u.k.w.h.). W oparciu o takie zawiadomienie sąd wieczystoksięgowy wpisuje do księgi wieczystej ostrzeżenie o niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zawiadamiając właściciela o wpisie ostrzeżenia wraz z pouczeniem o obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności w terminie miesiąca od daty doręczenia zawiadomienia. Obowiązek złożenia wniosku o wpis prawa własności sankcjonowany jest w tym wypadku grzywną w wysokości od 500 do 10 000 zł (art. 36 ust. 3–4 u.k.w.h.).

43. Zapewnieniu prawdziwości ksiąg wieczystych służą także: 1) norma wyłączająca dopuszczalność cofnięcia wniosku o wpis prawa własności (art. 626⁵ k.p.c.), 2) ciążyący na sądzie obowiązek sprostowania usterek wpisu (art. 626¹³ § 2 k.p.c.) oraz 3) powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.).

Specyficzne znaczenie dla zapewniania prawdziwości ksiąg wieczystych ma natomiast rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9 u.k.w.h.). Poprzez ochronę nabywcy nieruchomości działającego w zaufaniu do wpisów ujawnionych w księdze wieczystej powinna ona pośrednio mobilizować osoby, których prawa nie zostały wpisane do księgi wieczystej, do usunięcia tej niezgodności.

44. W swoisty sposób urzeczywistnieniu zasady prawdziwości wpisów służy także wzmianka o wniosku i środkach zaskarżania oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (art. 8 u.k.w.h.). Informują one o nieprawidłowości dokonanych w księdze wieczystej wpisów i w tym sensie zapobiegają mylnemu przekonaniu o rzeczywistym stanie prawnym, który wywołać mogłaby księga wieczysta.
45. Zauważyć natomiast można, że ustawodawca nierówno traktuje poszczególne wpisy wieczystoksięgowe. Większość instrumentów zapewniających prawdziwość wpisów odnosi się do ujawniania prawa własności. Natomiast wpisy w dziale III mają charakter fakultatywny i wobec tego jedynym instrumentem wymuszającym ich ujawnienie jest rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych w jej negatywnym aspekcie (zob. kom. do art. 5, tezy 28 i 53).

Sytuacja ta zmienia się, gdy określone prawo zostanie już ujawnione w dziale III księgi wieczystej. Wówczas w razie jego przeniesienia, zmiany lub zrzeczenia się, notariusz zobowiązany jest zamieścić w akcie notarialnym wniosek o intabulację (ujawnienie w księdze

Podkomisja Prawa Rzeczowego, z. 1, Warszawa 1937. Co ciekawe, spotkało się ono z krytycznym przyjęciem. Zob. T. Rotter, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937/21, s. 8.

wieczystej) skutków tego zdarzenia oraz przesłać z urzędu sądowi właściwemu do prowadzenia ksiąg wieczystych wypis aktu notarialnego zawierający ten wniosek. Dodatkowo w zakresie przeniesienia i zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej na straży wiarygodności księgi wieczystej stoi konstytutywny charakter wpisu dotyczącego tych zdarzeń.

W odniesieniu do wpisu użytkowania wieczystego i hipoteki narzędziem wystarczającym do zapewnienia zgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest wpis konstytutywny zarówno dotyczący ustanowienia, jak i przeniesienia tych praw, choć i w tych wypadkach mechanizm wpisu prawotwórczego uzupełniany jest przez nałożony na notariusza obowiązek zamieszczenia w akcie notarialnym wniosku o dokonanie wpisu (art. 92 § 4 pr. not.).

VIII. Księgi wieczyste dawne

46. Księgami wieczystymi w rozumieniu prawnym są także tzw. księgi dawne. Pojęcie to odnosi się do ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) założonych zgodnie z ustawodawstwem państw zaborczych i istniejących w dniu 1.01.1947 r. Przez dziesięciolecia po unifikacji prawa rzeczowego księgi dawne odgrywały znaczącą rolę w praktyce i mają do dziś niemałe znaczenie³⁵.

Wysiłki ustawodawcy na przestrzeni czasu zmierzały w dwóch sprzecznych kierunkach. Z jednej strony dążono do stopniowej likwidacji dawnych ksiąg wieczystych, z drugiej zaś – doceniając ich zalety dla praktyki – ustawodawca zmierzał do ich wykorzystania, rozszerzając zakres dopuszczalnych wpisów w tych księgach. Efektem tych wzajemnie sprzecznych tendencji legislacyjnych jest dość skomplikowany stan prawny dotyczący ksiąg dawnych. Wymaga on krótkiej prezentacji.

47. W chwili unifikacji prawa wieczystoksięgowego funkcjonowały w Polsce trzy zasadnicze systemy wieczystoksięgowe³⁶. Aby nie niszczyć dotychczasowych urządzeń wieczystoksięgowych, przepis art. LIV § 1 p.w.p.r. stanowił, że księgi hipoteczne (gruntowe, wieczyste), istniejące 1.01.1947 r., stały się księgami wieczystymi w rozumieniu dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych. Przepis ten został utrzymany w mocy przez art. III pkt 4 p.w.k.c., zgodnie zaś z przepisem art. 114 u.k.w.h., księgi wieczyste istniejące w dniu wejścia w życie ustawy o księgach wieczystych i hipotece stały się księgami wieczystymi w rozumieniu tej ustawy. Choć przepis art. 25¹ ust. 1 u.k.w.h. od 1.01.2013 r. stanowi, że księgi wieczyste prowadzone są w systemie teleinformatycznym, to jednak

³⁵ Zob. P. Siciński, *Księgi wieczyste dawne w systemie prawa polskiego – stan istniejący i perspektywy, na tle wybranych zagadnień* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego oraz notarialnego. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Maksymilianowi Pazdanowi*, red. A. Dańko-Roesler, A. Oleszko, R. Pastuszko, Warszawa 2014, s. 361–363.

³⁶ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 54–55.

art. 2 noweli u.k.w.h. z 24.05.2013 r. zezwala na stosowanie przepisów dotychczasowych do ksiąg wieczystych, których treść nie została przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Zakresem tej normy objęte są obecnie głównie księgi dawne³⁷.

48. Księgom wieczystym założonym przed dniem 1.01.1947 r. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg³⁸ nadało **nazwę** „księgi dawne”. Wcześniej jednak księgi dawne określane były mianem „ksiąg dotychczasowych”. Aktualnie ten ostatni termin zarezerwowany został dla ksiąg wieczystych założonych po 1.01.1947 r. (art. 2 pkt 1 ustawy migracyjnej).
49. Księgi dawne podzielić można ogólnie na dwa rodzaje: **księgi dawne zwykłe** oraz księgi dawne, dla których po 1.01.1947 r. założony został tzw. dalszy tom w postaci księgi urzędzonej według wzoru przyjętego dla nowo zakładanych ksiąg wieczystych (**księgi dawne kwalifikowane**). W przypadku tej drugiej kategorii pojęciem księgi wieczystej objęte są łącznie zarówno księga wieczysta utworzona według przepisów zaborczych, jak i urządzony stosownie do przepisów polskich jej dalszy tom.
50. Procesowi migracji poddane zostały wyłącznie księgi dawne kwalifikowane. Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy migracyjnej, urządzony dalszy tom księgi dawnej stał się tzw. dotychczasową księgą wieczystą (tj. księgą wieczystą założoną po 1.01.1947 r.), do której sąd z urzędu przenosi wpisy z księgi dawnej, stosując przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed dniem 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg, z wyjątkiem § 4 pkt 5 tego rozporządzenia dotyczącego wpisu w dziale I-O.
51. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po 31.12.1946 r. początkowo nie przewidywało dokonywania dalszych wpisów w księgach dawnych zwykłych. Dla każdego wykazu hipotecznego (wykazu księgi gruntowej, wieczystej) urządzony miał być przy pierwszym wpisie po 31.12.1946 r. **dalszy tom** w postaci księgi wieczystej odpowiadającej nowym regulacjom. Prowadzony według nowego systemu dalszy tom księgi dawnej użytkiwał numer repertorium ksiąg wieczystych tak jak każda inna „nowa” księga wieczysta.
52. Zasada, zgodnie z którą wszelkie nowe wpisy miały być dokonywane w dalszych tomach, okazała się zbyt rygorystyczna i uległa rozluźnieniu, przez wprowadzenie dość szerokiego katalogu wyjątków od niej. Przewidziana została możliwość dokonywania w **księgach dawnych zwykłych** wpisów dotyczących: 1) wykreślenia obciążeń, 2) wydzielenia z księgi

³⁷ Por. P. Siciński, *Księgi...*, s. 372–373.

³⁸ Dz.U. Nr 28, poz. 141.

jednej z nieruchomości nią objętych lub części nieruchomości mającej stanowić odrębną nieruchomość, 3) przejęcia nieruchomości z jakiegokolwiek tytułu na rzecz państwa, 4) ostrzeżenia i hipoteki przymusowej, jak również 5) wpisów zabezpieczenia pożyczek udzielanych przez państwo na finansowanie budownictwa mieszkaniowego na podstawie ustawy z 13.07.1957 r. o zabezpieczeniu pożyczek na finansowanie budownictwa mieszkaniowego³⁹.

Ponadto w okresie do 31.12.1970 r. dopuszczalne było dokonywanie w księgach dawnych zwykłych wpisów przejścia własności z tytułu dziedziczenia (z wyjątkiem ksiąg wieczystych na Ziemach Odzyskanych i na terenie b. Wolnego Miasta Gdańska oraz w księgach zbiorowych, obejmujących kilka nieruchomości różnych właścicieli, na obszarze, na którym obowiązywało prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r.)⁴⁰.

53. Poza wskazanymi wyjątkami w 1961 r. wprowadzona została ogólna norma nakazująca przy okazji dokonywania nowego wpisu **obligatoryjne urządzenie nowej księgi wieczystej** (zamiast dalszego tomu księgi dawnej) i przepisanie do niej wszystkich aktualnych wpisów⁴¹. Księga dawna podlegała wówczas zamknięciu. Jednocześnie wprowadzono jednak możliwość zakładania dalszych tomów dla ksiąg dawnych w okresie do 31.12.1970 r.⁴², gdy w dawnej księdze wieczystej w działach odpowiadających działowi trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej znajdowała się znaczna ilość aktualnych jeszcze wpisów⁴³.
54. Niektóre księgi dawne **utraciły moc** i podlegały zamknięciu na podstawie przepisów art. 1 i art. 5 u.u.m.p.

Ogólną podstawę do likwidacji dawnych ksiąg wieczystych stworzyło jednak dopiero rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1.01.1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg. Z dniem **1.01.1989 r.** utraciły moc prawną i podlegały zamknięciu z urzędu wszystkie księgi dawne niezawierające w działach odpowiadających działowi drugiemu, trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej wpisów dokonanych po 31.12.1946 r.

³⁹ Dz.U. z 1957 r. Nr 39, poz. 175 ze zm.

⁴⁰ Zob. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 17.11.1965 r. w sprawie zmiany rozporządzenia o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r. (Dz.U. Nr 50, poz. 311).

⁴¹ § 4 r.k.h.1946 w brzmieniu nadanym przez rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 9.05.1961 r. w sprawie zmiany przepisów o zakładaniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 26, poz. 126).

⁴² Według danych z 1974 r. funkcjonowało wówczas ponad 2 mln dawnych ksiąg wieczystych. Zob. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 895, przyp. 8.

⁴³ § 5 r.k.h.1946. Przedłużenie okresu przejściowego do 31.12.1970 r. nastąpiło na podstawie przywołanego rozporządzenia z 17.11.1965 r. w sprawie zmiany rozporządzenia o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31 grudnia 1946 r.

Ponadto rozporządzenie to przewidywało stopniowe zamykanie ksiąg dawnych przy okazji dokonywania pierwszego wpisu po **1.09.1986 r.** Od tej daty wpisy dokonywane mogły być wyłącznie do nowo urządzonej księgi wieczystej, z wyjątkiem wpisów dotyczących wykreślenia obciążeń, odłączenia z księgi jednej z nieruchomości nią objętych lub części nieruchomości, która ma stanowić odrębną nieruchomość, wpisów dotyczących ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością oraz hipoteki przymusowej. Do nowej księgi powinny być przeniesione wpisy z księgi dawnej w sposób określony w § 4 r.k.w.1986, po czym księga dawna podlegała zamknięciu. W przypadku księgi dawnej kwalifikowanej wpisy przenoszone miały być do dalszego tomu, a zamknięciu podlegała tylko „pozaborcza” część księgi dawnej.

55. Księgi dawne, które utraciły moc prawną, zachowały **znaczenie dokumentów** (stosownie do § 6 r.k.w.1986 oraz art. 10 u.u.m.p.).

Księgi te podlegały zasadniczo przekazaniu do właściwych archiwów państwowych, chociaż warunkiem przejścia ksiąg dawnych przez archiwum państwowe był ich dobry stan fizyczny.

Zgodnie z § 7 ust. 1 r.k.w.1986, zakładanie nowych ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi wieczyste utraciły moc prawną, następuje według przepisów dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których księgi zaginęły.

IX. Zbiory dokumentów

56. Od księgi wieczystej odróżnić należy tzw. zbiór dokumentów. Instytucja ta wprowadzona została z dniem 1.01.1947 r. jako tymczasowy surogat księgi wieczystej (art. LVII–LXII p.w.p.r.⁴⁴). Zbiory dokumentów mogły być zakładane dla nieruchomości, które nie mają urządzonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu. Ich założenie następowało na okres przejściowy do chwili założenia księgi wieczystej. Zbiory dokumentów zakładane były tak jak księgi wieczyste – według systemu realnego.
57. Celem powołania instytucji zbiorów dokumentów było zapewnienie w uproszczony sposób urzędowego informatora, umożliwiającego sprawdzenie stanu prawnego nieruchomości. Rozwiązanie takie miało służyć zarówno stabilizacji stosunków prawnych, jak i celom fiskalnym⁴⁵.

⁴⁴ Zob. także rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu zbioru dokumentów oraz o postępowaniu w przedmiocie składania dokumentów (Dz.U. Nr 66, poz. 368 ze zm.).

⁴⁵ Zob. E. Mielcarek, *Próba charakterystyki zbiorów złożonych dokumentów*, PN 1948/9, s. 253 oraz R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi wieczyste*, Warszawa 1960, s. 171–172.

58. Zbiory dokumentów przeznaczone były do składania wniosków i dokumentów dotyczących nieruchomości. Złożenie dokumentów do zbioru na podstawie postanowienia sądu miało wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, wyjąwszy skutki przewidziane w przepisach dotyczących rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych⁴⁶. Reguły te utrzymał przepis art. 123 u.k.w.h., a zbiory dokumentów istniejące w dniu 1.01.1983 r. stały się zbiorami dokumentów w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 124 u.k.w.h.).
59. Dopuszczalne jest **dalsze prowadzenie** zbiorów dokumentów założonych przed 1.01.1983 r. Nie jest natomiast dozwolone dalsze zakładanie zbiorów dokumentów. Obecnie do zbioru dokumentów mogą być składane już tylko dokumenty dotyczące innych praw niż prawo własności. Wniosek o złożenie dokumentu dotyczącego prawa własności do zbioru dokumentów traktuje się bowiem jak zgłoszenie wniosku o założenie księgi wieczystej (art. 124 ust. 2 u.k.w.h.).
60. Zakładanie zbiorów dokumentów odbywało się w sposób uproszczony, z pominięciem **postępowania dowodowego**, właściwego dla założenia księgi wieczystej. Dla ujawnienia prawa własności konieczne było złożenie aktu przeniesienia tego prawa, bez wykazywania tego, że zbywca był uprawniony do rozporządzania nieruchomością. Natomiast składanie do zbioru kolejnego tytułu własności odbywało się już według reguł wpisu do księgi wieczystej⁴⁷.
61. Szczegółowe zasady prowadzenia zbiorów dokumentów regulują obecnie przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 21.11.2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach⁴⁸.
62. Szczególny status prawny uzyskały zbiory dokumentów na obszarze tzw. **Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska**. Obowiązujący nadal przepis art. 4 ust. 1 dekretu z 28.10.1947 r. stanowi, iż w odniesieniu do nieruchomości przekazanych przez Państwo na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska na zasadzie dekretów z 6.09.1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska⁴⁹ i z 6.12.1946 r. o przekazaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska⁵⁰ zarządzane przez sąd złożenie dokumentów do zbioru dokumentów ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, nie wyłączając rękopisów wiary publicznej. Na tym obszarze złożenie dokumentów do zbioru dokumentów jest dopuszczalne również, gdy chodzi o powstanie odrębnej własności lokalu oraz hipotek (art. 4 ust. 2 dekretu z 28.10.1947 r.).

⁴⁶ Szerzej na temat zbiorów dokumentów zob. R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi...*, s. 159–175 oraz E. Mielcarek, *Próba...*, s. 246–254.

⁴⁷ Na temat zbiorów dokumentów zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 29–31.

⁴⁸ Dz.U. poz. 1397.

⁴⁹ Dz.U. Nr 49, poz. 279 ze zm.

⁵⁰ Dz.U. Nr 71, poz. 389 ze zm.

X. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczyste

63. Na mocy ustawy z 25.10.1991 r.⁵¹ wprowadzona została prawna możliwość zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Rozwiązanie to służy zwiększeniu pewności obrotu tym prawem, a przede wszystkim umożliwia obciążenie go hipoteką (art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.)⁵², co z kolei ułatwia zaciąganie kredytów mieszkaniowych. Konieczność zakładania odrębnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wiąże się konstrukcyjnie z konstytutywnym charakterem wpisu hipoteki do księgi wieczystej (art. 67 u.k.w.h.).
64. Od 31.07.2007 r. **wyłączona została możliwość ustanawiania** spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu⁵³. Niemniej spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu kreowane w poprzednim stanie prawnym istnieją nadal i stanowić będą zapewne jeszcze przez wiele lat istotny element polskiego systemu prawnego. Z tego względu możliwość zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nadal ma istotne znaczenie dla obrotu.
65. Zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest **fakultatywne**. Prawo nie nakłada na osobę, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego, obowiązku założenia księgi wieczystej dla tego prawa⁵⁴.
- Językowa wykładnia art. 1 ust. 3 u.k.w.h. wskazuje na to, że zasada fakultatywności odnosi się nie tyle do zakładania ksiąg wieczystych, ile do ich prowadzenia. Konsekwencją takiej wykładni byłyby możliwości domagania się przez osobę uprawnioną ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zamknięcia już założonej księgi, o ile ujawnione w niej prawo do lokalu nie jest obciążone prawem osoby trzeciej. Wydaje się jednak, że interpretacja taka pozostawałaby w sprzeczności z celem komentowanego przepisu.
66. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu uregulowane jest obecnie w **rozdziale 2¹ u.s.m.** Do prawa tego zastosowanie znajdują m.in. przepisy art. 1–8 oraz art. 45 i art. 48¹ ust. 2 u.s.m.

⁵¹ Ustawa z 25.10.1991 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496), obowiązująca od 15.03.1992 r.

⁵² Zob. m.in. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 90; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 32 oraz wyrok SN z 19.03.2008 r., V CSK 482/07, OSNC-ZD 2009/2, poz. 36.

⁵³ Ustanawianie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wyłączone było także wcześniej w okresie od 24.04.2001 r. do 15.01.2003 r. Ponadto w okresie od 30.12.2009 r. do 31.12.2012 r. dopuszczalne miało być ustanawianie tego prawa w wyjątkowych sytuacjach na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779).

⁵⁴ Tak SN w postanowieniu z 4.11.1998 r., II CKN 873/97, OSNC 1999/5, poz. 94.

67. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest **ograniczonym prawem rzeczowym** (art. 17² ust. 1 zdanie drugie u.s.m., art. 244 § 1 k.c.). Jest to prawo zbywalne, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Przedmiotem zbycia może być także ułamkowa część spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
68. Wobec tego, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym, pojawia się pytanie, czy oprócz założenia księgi wieczystej dla tego prawa dopuszczalne jest także jego **ujawnienie w dziale III księgi wieczystej** prowadzonej dla nieruchomości spółdzielni, obciążonej spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Praktyka w tym zakresie była zróżnicowana na przestrzeni czasu, a w świetle aktualnie obowiązujących rozporządzeń wykonawczych, zakazu wynikającego z § 42 r.k.w. i problemu dotyczącego wzajemnej relacji rozporządzeń wykonawczych, możliwość taką uznać należy za kontrowersyjną⁵⁵.

Niemniej *de lege ferenda* wskazane jest, aby ujawnienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dziale III księgi było dopuszczalne, a po założeniu księgi wieczystej dla tego prawa – także obligatoryjne i dokonywane z urzędu. Zastąpić powinno ono prowadzony przez spółdzielnię niejawny rejestr lokali (art. 17⁶ u.s.m.). Zob. dalej kom. do art. 1, teza 73.

69. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu powstawało w wyniku zawarcia **umowy** pomiędzy spółdzielnią a nabywcą tego prawa. Pod rządem ustaw spółdzielczych z 1961 r.⁵⁶ i 1982 r.⁵⁷ umowę tę nazywano „przydziałem lokalu” (art. 213 § 3 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu). Ze względu na przewidziany wymóg formy pisemnej *ad solemnitate* jedynie dla oświadczenia spółdzielni, dokumenty stwierdzające umowę o przydział lokalu sporządzane były zazwyczaj jednostronnie przez spółdzielnię. Wymóg zachowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności dla obu oświadczeń składających się na umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wprowadził dopiero przepis art. 17¹ ust. 3 u.s.m.

Dawne normy prawa spółdzielczego przewidujące formę pisemną, której zachowanie decydowało o ważności przydziału, nie stanowiły *leges speciales* w stosunku do przepisu art. 31 ust. 1 u.k.w.h., przewidującego wyłącznie formę pisemną *ad intabulationem*. W konsekwencji do ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu konieczne jest

⁵⁵ Zob. P. Mysiak, *Stan prawny...*, s. 98–99; P. Siciński [w:] *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2013, s. 573–575; J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 70–71 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58² KWU. Art. 626¹–626¹³ KPC. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 48–49.

⁵⁶ Ustawa z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.).

⁵⁷ Ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2020 r. poz. 275 ze zm.).

zachowanie formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, przy czym wymaganie to ogranicza się do samego oświadczenia spółdzielni (art. 32 ust. 1 u.k.w.h.). Zob. także komentarze do art. 31, teza 54 oraz art. 33, teza 10.

70. Ewolucji podlegała **nazwa prawa**, które obecnie określane jest mianem „spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu”. Ustawa z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach posługiwała się terminem „spółdzielcze prawo do lokalu”, przy czym znała ona dwie odmiany tego prawa w zależności o tego, czy prawo to przysługiwało w spółdzielni mieszkaniowej, czy też w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej. To ostatnie prawo zaczęto w praktyce nazywać „prawem typu własnościowego”.

Do takiej terminologii nawiązało Prawo spółdzielcze z 16.09.1982 r., rozróżniając **lokatorskie i własnościowe** prawo do lokalu, a także spółdzielcze prawo do **lokalu użytkowego**, do którego zastosowanie znajdowały odpowiednio przepisy dotyczące prawa własnościowego.

Poza tym Prawo spółdzielcze od 15.03.1992 r.⁵⁸ przewidywało także prawo do **domu jednorodzinnego** w spółdzielni mieszkaniowej jako ograniczone prawo rzeczowe.

Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych po nowelizacji z 19.12.2002 r.⁵⁹ posługiwała się natomiast terminami: „spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego” i „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

71. Własnościowe spółdzielcze prawa do lokalu i do domu jednorodzinnego istniejące w dniu 14.01.2003 r. przekształcone zostały z dniem 18.08.2004 r. w **spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu** w rozumieniu przepisów rozdziału 2¹ u.s.m.⁶⁰

Natomiast zgodnie z przepisem art. 11 noweli k.p.c. z 2.07.2004 r., ilekroć w przepisach mowa jest o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, w tym garażu oraz prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Prowadzone w dniu 18.08.2004 r. księgi wieczyste dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej stały się na mocy przepisu art. 12

⁵⁸ Tj. od daty wejścia w życie ustawy z 25.10.1991 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz ustaw – o księgach wieczystych i hipotece, Prawo spółdzielcze, Kodeks postępowania cywilnego, Prawo lokalowe (Dz.U. Nr 115, poz. 496).

⁵⁹ Ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.).

⁶⁰ Art. 10 noweli k.p.c. z 2.07.2004 r.

noweli k.p.c. z 2.07.2004 r. księgami wieczystymi prowadzonymi dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

72. Poza przepisem art. 1 ust. 3 u.k.w.h. materię ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu regulują przepisy art. 24¹, art. 25 ust. 2 oraz art. 26 ust. 2 u.k.w.h., a ponadto przepisy § 7 ust. 1 i 4, § 8, § 11 ust. 5, § 21, § 30, § 34, § 37 ust. 4, § 40, § 42, § 45 ust. 2, § 48, § 52 r.k.w. oraz przepisy § 9, § 10, § 17–21, § 25–26, § 28, § 31, § 38, § 39, § 57, § 80, § 93, § 107, § 112, § 126–128 i § 133 r.k.w.s.t.
73. Zgodnie z przepisem art. 17⁶ u.s.m., spółdzielnie mieszkaniowe są obowiązane prowadzić „**rejestr lokali**, dla których zostały założone księgi wieczyste”. Przepis ten powiązać należy z przepisem art. 26 ust. 3 u.k.w.h., stosownie do którego sąd prowadzący księgę wieczystą zobowiązany jest zawiadomić spółdzielnię o założeniu księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz o wpisie hipoteki do tej księgi.

Sformułowanie użyte w przepisie art. 17⁶ u.s.m. jest jednak dalekie od precyzji. Jego wykładnia językowa mogłaby sugerować, że chodzi w tym wypadku o rejestr ksiąg wieczystych ustanowionych dla odrębnej własności lokali. Ze względu na umieszczenie przytoczonego przepisu w rozdziale 2¹ u.s.m., nie powinno jednak ulegać wątpliwości, że odnosi się on do ksiąg wieczystych prowadzonych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Przemawia za tym także to, że norma wyrażona obecnie w przepisie art. 17⁶ u.s.m., wcześniej zamieszczona była w przepisie art. 223¹ pr. spółdz., a także przytoczony przepis art. 26 ust. 3 u.k.w.h.

Prowadzony przez spółdzielnię „rejestr lokali” nie ma jawnego charakteru i z tego względu jest rozwiązaniem nieefektywnym. *De lege ferenda* wskazane jest zastąpienie tego rejestru dokonywanym obligatoryjnym wpisem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu do działu III księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielni. Wpis ten dokonywany powinien być z urzędu jako skutek prawny założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Także zmiany wpisu w dziale II księgi prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinny być z urzędu odnotowywane w dziale III księgi wieczystej nieruchomości spółdzielczej. Dzięki takiemu rozwiązaniu dział III tej księgi pełniłby funkcję publicznego rejestru ksiąg wieczystych założonych dla lokali spółdzielczych, a zarazem uniknęłoby się rozbieżności między treścią księgi prowadzonej dla nieruchomości spółdzielczej a księgą prowadzoną dla prawa do lokalu.

XI. Znaczenie tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości

74. W praktyce przez wiele lat zakładane były księgi wieczyste dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu w budynkach posadowionych na gruntach, do których spółdzielnie nie były w stanie wykazać prawnorzeczonego tytułu prawnego (własności lub użytkownia wieczystego).

Praktyka taka oceniana była różnie⁶¹, jednakże przeważały względy pragmatyczne związane z popieraniem rozwoju budownictwa mieszkaniowego kosztem praworządności. Przełomu w tej kwestii dokonał Sąd Najwyższy (7) w uchwale z 24.05.2013 r.⁶², w której stwierdził, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi jedynie ekspektatywę tego prawa oraz że nie jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej w celu ujawnienia powstającej w takim wypadku ekspektatywy.

75. Stanowisko wyrażone w uchwale SN (7) z 24.05.2013 r. zasługuje na aprobatę. Zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* ograniczone prawa rzeczowe ustanowić może tylko osoba, której przysługuje obciążane prawo. Reguła ta odnosi się także do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Prawo to może powstać jedynie wówczas, gdy spółdzielnia przysługuje prawo własności nieruchomości, która ma być obciążona tym prawem (lub prawo własności budynku, jeśli spółdzielnia dysponuje użytkowaniem wieczystym gruntu). Restrykcyjne stanowisko Sądu Najwyższego służy ochronie konstytucyjnego prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP) oraz przyczynić się powinno do uporządkowania przez spółdzielnie mieszkaniowe stosunków własnościowych⁶³.
76. Księgi wieczyste założone dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w sytuacji gdy spółdzielnia nie jest właścicielem nieruchomości, która prawem tym została obciążona, odzwierciedlają stan prawny **niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym**. Sąd wieczystoksięgowy z urzędu, na podstawie art. 626¹³ § 1 k.p.c., powinien wpisać w każdej takiej księdze ostrzeżenie do działu III, wskazujące na tę niezgodność. Właścicielowi nieruchomości służy także w trybie przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. powództwo o zamknięcie ksiąg założonych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu z naruszeniem prawa własności nieruchomości⁶⁴. Ekspektatorowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zasadniczo nie przysługuje bowiem ochrona prawna w stosunku do właściciela nieruchomości.
77. Niemniej posłużenie się przez Sąd Najwyższy konstrukcją ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu służyć miało zapewnieniu dla niej dość daleko idącej **ochrony prawnej** w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej i osób trzecich, a przede

⁶¹ Zob. uchwały SN: z 30.05.1994 r., III CZP 73/94, OSNC 1994/12, poz. 236; z 28.09.1994 r., III CZP 121/94, Rej. 1996/3, s. 123; z 13.03.2002 r., III CZP 11/02, OSNC 2002/12, poz. 147 oraz wyroki SN: z 21.07.2004 r., V CK 676/03, LEX nr 337244; z 10.11.2006 r., I CSK 226/06, LEX nr 240611, a ponadto postanowienie SN z 16.01.2009 r., III CZP 133/08, OSNC 2010/1, poz. 17. Zob. także T.A. Filipiak [w:] T.A. Filipiak, *Hipoteka na lokalach spółdzielczych. Przepisy. Komentarz*, Lublin 1992, s. 13–14; W. Sługiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94*, Rej. 1996/3, s. 125 i n.; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 135–136 oraz P. Siciński [w:] *Komentarz do wpisów...*, s. 441–442.

⁶² III CZP 104/12, OSNC 2013/10, poz. 113.

⁶³ Podobnie M. Pytlewska-Smółka, *Znaczenie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. dla obrotu własnościowymi spółdzielczymi prawami do lokali*, NPN 2013/3, s. 45.

⁶⁴ Zob. J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w świetle uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12*, Rej. 2014/3, s. 82–83.

wszystkim umożliwić nabycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w następstwie uzyskania przez spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości⁶⁵.

Modelowym sposobem zakończenia bytu prawnego przez ekspektatywę jest jej przekształcenie się w prawo podmiotowe, którego powstanie przygotowywała⁶⁶. Następuje ono z chwilą powstania tego prawa. Sąd Najwyższy odwołał się w tym wypadku także do niewyraźnej *explicite* w prawie polskim zasady, zgodnie z którą rozporządzenie dokonane przez nieuprawnionego staje się skuteczne z chwilą nabycia prawa przez rozporządzającego⁶⁷.

78. Ekspektatorowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługuje **ochrona posesoryjna** skuteczna *erga omnes* (w tym wyjątkowym wypadku nawet w stosunku do właściciela nieruchomości). Ponadto przysługują mu roszczenia negatoryjne wynikające z **petytoryjnej ochrony własności** (przez odesłanie z przepisu art. 251 k.c. znajdując zastosowanie do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)⁶⁸ oraz **ochrona kompensacyjna** w stosunku do spółdzielni lub każdej innej osoby naruszającej jego sferę prawną (art. 415 i n. k.c.), z wyjątkiem prawem przewidzianych ingerencji właściciela nieruchomości⁶⁹.
79. Ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, powstająca w sytuacji ustanowienia własnościowego prawa spółdzielczego w odniesieniu do lokalu znajdującego się w budynku nienależącym do spółdzielni, jest **zbywalnym prawem podmiotowym tymczasowym**. Umowa przenosząca ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 17² ust. 4 u.s.m. *per analogiam*), lecz nie wpisu do księgi wieczystej. Nie jest natomiast dopuszczalne obciążenie ekspektatywy własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu hipoteką lub zastawem. W następstwie umowy ustanawiającej hipotekę w analizowanej sytuacji powstać może jedynie ekspektatywa hipoteki⁷⁰.
80. Skoro więc w analizowanym przypadku nie powstało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to założenie dla niego księgi wieczystej spowodowało powstanie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w tej księdze z rzeczywistym stanem prawnym⁷¹. Pojawia się

⁶⁵ Zastosowaniu w tym wypadku konstrukcji ekspektatywy sprzeciwia się J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 67.

⁶⁶ Por. K. Gandor, *Prawa podmiotowe tymczasowe (ekspektatywy)*, Ossolineum 1968, s. 62 oraz A. Blomeyer, *Studien zur Bedingungslehre*, Berlin 1939, s. 9 (i cyt. tam literatura).

⁶⁷ Zob. J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą...*, s. 66–67, a ponadto S. Rudnicki, *Zastrzeżenie własności rzeczy sprzedanej*, MoP 1996/12, s. 441 oraz J. Kuropatwiński, *Umowne rozporządzenie wierzytelnością przyszłą*, Toruń–Bydgoszcz 2007, s. 156.

⁶⁸ Zob. K. Pietrzykowski [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 415.

⁶⁹ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą...*, s. 83–84.

⁷⁰ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą...*, s. 72–74.

⁷¹ Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 169–170.

wobec tego pytanie, czy nabywca nieskutecznie kreowanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu chroniony może być **rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych** (art. 5–8 u.k.w.h.). W razie pozytywnego przesądzenia tej kwestii odpowiedzi wymaga także pytanie o skutki działania rękojmi.

Zastosowanie rękojmi wyłączyć należy wówczas, gdy księga wieczysta założona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawiera w swej treści prawidłowe oznaczenie nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, a zarazem nieruchomość ta ma założoną księgę wieczystą i w jej dziale II ujawniony jest inny podmiot niż spółdzielnia, która zawarła umowę o ustanowienie wspomnianego prawa spółdzielczego. W takim wypadku między tymi dwiema księgami istnieje sprzeczność, eliminująca możliwość zastosowania rękojmi. Jeśli bowiem dwa wpisy wieczystoksięgowe pozostają ze sobą we wzajemnej sprzeczności, to żaden z tych wpisów nie jest chroniony rękojmią⁷².

W pozostałych przypadkach nabywca chroniony może być rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Pomimo wielu wątpliwości, wyrazić należy przekonanie, że wtórnym skutkiem działania rękojmi jest powstanie stosunku spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pomiędzy nabywcą chronionym rękojmią a właścicielem nieruchomości niemającym statusu spółdzielni mieszkaniowej⁷³.

81. Przedstawione zasady znaleźć powinny zastosowanie także do ustanowionych w okresie od 30.12.2009 r. do 31.12.2012 r. spółdzielczych własnościowych praw do lokalu na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 ustawy z 18.12.2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw⁷⁴. Przepis ten jako przesłankę przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe przewidywał brak tytułu prawnego spółdzielni do gruntu zabudowanego budynkiem, w którym znajduje się lokal objęty roszczeniem o przekształcenie. Tak ujętą przesłankę powstania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uznać należy za sprzeczną z art. 21 i art. 64 Konstytucji RP.

XII. Wpis użytkowania i służebności mieszkania do księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

82. Kontrowersje budzi dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Ukształtowały się w tej materii dwa przeciwstawne stanowiska.

Tradycyjny pogląd przyjmował, że wskazana przez ustawodawcę zbywalność własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu jest *pars pro toto* wyrazem rozporządzalności tym

⁷² Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 200.

⁷³ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą...*, s. 72–74.

⁷⁴ Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

prawem, co wynika zarówno *a fortiori* z pojęcia zbywalności, jak i z innych uregulowań prawa spółdzielczego⁷⁵.

Według poglądu negującego dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu czynność taka jest sprzeczna z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych i konstrukcją użytkowania jako prawa obejmującego nie tylko używanie, lecz także pobieranie pożytków. W ujęciu tym ukształtowanie użytkowania jako prawa zbywalnego przemawiać miałyby wyłącznie za dopuszczalnością jego zbycia i „domyślnie wykluczać” jego obciążenia. Według referowanego poglądu możliwość ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu nie wynika również z przepisu art. 265 § 1 k.c., albowiem użytkowanie praw znajduje zastosowanie wyłącznie do „samoistnych praw własnych”, a spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako prawo na rzeczy cudzej do nich nie należy⁷⁶. Wskazuje się także, że obciążenie użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miałyby być sprzeczne z zasadami prawa spółdzielczego⁷⁷.

83. Sformułowanie stanowiska negującego dopuszczalność ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu wywołało szerszą dyskusję w tej materii i poddane zostało w doktrynie trafnej krytyce⁷⁸.

Obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zgodne z zasadami prawa spółdzielczego, skoro przepis art. 17¹⁶ u.s.m. dopuszcza oddawanie lokalu w najem lub użyczenie. Użytkowanie mieści się w katalogu praw rzeczowych (art. 244 k.c.), a ustawa wprost przewiduje, że jego przedmiotem mogą być także prawa (art. 265 § 1 k.c.). Z ogólnej reguły zbywalności praw majątkowych wynika zasada, że prawa podmiotowe należące do tej kategorii mogą być przedmiotem każdego rozporządzenia. Wyjątek od tej zasady musiałby mieć źródło wprost w ustawie⁷⁹. Argumenty te wskazują na to, że nie ma

⁷⁵ Tak K. Stefaniuk, *Treść i charakter prawny spółdzielczego prawa do lokalu typu własnościowego*, Warszawa 1978, s. 112; J. Ignatowicz [w:] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze. Komentarz*, Warszawa 1985, s. 445 i 456 oraz J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2012, s. 254.

⁷⁶ Tak E. Gniewek, *Pytania i odpowiedzi*, Rej. 1996/11, s. 111 i n. oraz K. Pietrzykowski [w:] *System...*, t. 4, red. E. Gniewek, 2012, s. 403. Pogląd ten wyraża także A. Sylwestrzak, *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, Warszawa 2013, s. 423–424. Autorka ta opowiada się jednak *de lege ferenda* za dopuszczalnością ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

⁷⁷ Zob. E. Żak, *Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokalu*, MoP 2000/3, s. 157–158.

⁷⁸ Zob. Z. Kuniewicz, *Użytkowanie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego (głos w dyskusji)*, Rej. 1997/2, s. 100 i n. Do poglądu tego przyłącza się także E. Żak, *Księgi wieczyste...*, s. 158.

⁷⁹ Tak m.in. SN w wyroku z 23.11.1999 r., II KKN 565/98, OSNC 2000/5, poz. 98, który posługuje się „domniemaniem rozporządzalności prawem podmiotowym”. Zob. również S. Sołtysiński, *Czynności rozporządzające. Przyczynek do analizy podstawowych pojęć cywilistycznych* [w:] *Rozprawy z prawa cywilnego. Księga pamiątkowa ku czci Witolda Czachórskiego*, red. J. Błęszyński, J. Rajski, Warszawa 1985, s. 310 oraz J. Kuropatwiński, *Umowne rozporządzenie...*, s. 130. Z. Kuniewicz (*Użytkowanie...*, s. 102) wskazuje w tym zakresie na argument *a maiori ad minus*.

przeszkód przemawiających przeciwko obciążeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem użytkowania⁸⁰.

84. Odmienne stanowisko w sporze tym zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24.01.2013 r.⁸¹ Sąd Najwyższy argumentację swoją oparł jednak głównie na przepisie art. 17¹⁶ ust. 1 u.s.m., zgodnie z którym wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie całego lub części lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, wymaga zgody spółdzielni, jeżeli jest to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. W ocenie Sądu Najwyższego ustanowienie użytkowania na własnościowym prawie spółdzielczym obciążałoby nieruchomości spółdzielczą z naruszeniem art. 17¹⁶ u.s.m.

Z taką argumentacją także trudno się zgodzić. Z przepisu art. 17¹⁶ u.s.m. wynika zasada, stosownie do której oddanie w najem lub użyczenie lokalu objętego spółdzielczym własnościowym prawem nie wymaga zgody spółdzielni, a zgoda jest niezbędna jedynie wyjątkowo, gdy wiązałoby się to ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Nie powinno zatem ulegać wątpliwości, że zastosowanie tej normy do użytkowania w drodze rozumowania *a fortiori* przesądzać powinno co do zasady o dopuszczalności ustanowienia prawa użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Jedynie, gdyby użytkownik miał zmienić sposób korzystania z lokalu (lub przeznaczenia lokalu bądź jego części), konieczna stałaby się zgoda spółdzielni na ustanowienie użytkowania. Uprawnienie takie wynikać musiałoby jednak najpierw z umowy ustanawiającej użytkowanie. Użytkownik nie jest bowiem uprawniony do samowolnej zmiany przeznaczenia przedmiotu użytkowania (art. 267 k.c.). W konkluzji stwierdzić należy, że zastosowanie normy wyrażonej w przepisie art. 17¹⁶ u.s.m. nie prowadzi do niedopuszczalności ustanowienia użytkowania na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, a co najwyżej do ograniczenia dopuszczalności jego ustanowienia przez konieczność uzyskania zgody spółdzielni na zmianę sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, jeśli stosownie do umowy ustanawiającej użytkowanie użytkownik miałby być do tego uprawniony⁸².

⁸⁰ Tak również Z. Kuniewicz, *Użytkowanie...*, s. 100–105; E. Żak, *Księgi wieczyste...*, s. 158 oraz P. Księżak, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, OSP 2014/1, poz. 4, s. 54–55.

⁸¹ V CSK 549/11, OSP 2014/1, poz. 4. Orzeczenie to spotkało się jednak ze zdecydowaną krytyką w doktrynie. Zob. krytyczne głosy do tego orzeczenia: P. Księżak, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, s. 53 i n.; Z. Kuniewicz, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, OSP 2014/5 poz. 48; J. Biernat, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, MoP 2014/17, s. 925–929; A. Kozioł, J. Zralek, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, V CSK 549/11, OSP 2014/5, poz. 48, s. 626–632; P. Księżak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2020, art. 252, nt 23 oraz art. 265, nt 3; K. Królikowska [w:] *Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz*, red. K. Osajda, Legalis 2019, art. 17³, nt 56–60.

⁸² Zob. szerzej J. Biernat, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, s. 925 i n.; A. Kozioł, J. Zralek, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, s. 626 i n. oraz P. Księżak, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r.*, s. 55–57.

85. Podobne kontrowersje wywołuje dopuszczalność obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu **służebnością mieszkania** (art. 301 k.c.). Choć istnieje wyraźnie potrzeba społeczna w tym zakresie⁸³, dopuszczalność ustanowienia służebności osobistej na spółdzielczym własnościowym prawie jest powszechnie negowana, za czym przemawiać ma to, że zgodnie z przepisem art. 296 k.c., służebnością osobistą obciążona może być tylko nieruchomość⁸⁴.
86. Ujęcie takie nie wydaje się jednak przekonujące. Biorąc pod uwagę wynikającą z judykatury wskazówkę, aby osobom, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zapewnić pozycję prawną zbliżoną do tej, w jakiej znajdują się właściciele nieruchomości⁸⁵, uznać należy, że w oparciu o zastosowany w drodze analogii przepis art. 296 k.c. dopuszczalne powinno być także obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa służebnością osobistą. Tezie tej nie sprzeciwia się zasada *numerus clausus* praw rzeczowych. Zasada zamkniętego katalogu praw rzeczowych odnosi się do typów praw podmiotowych, nie zaś ich przedmiotów⁸⁶. W wyniku obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu służebnością osobistą nie powstaje nowy typ prawa rzeczowego. Służebność mieszkania nie uzyskuje także innej treści niż ta, która wynika z ustawy⁸⁷. Modyfikacja odnosi się wyłącznie do przedmiotu tego prawa i ma charakter nieistotny z punktu widzenia konstrukcji tego prawa.

XIII. Wpis do księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego

87. Przepis art. 17¹⁹ u.s.m. odsyła w zakresie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garaży wolno stojących do stosowania niektórych przepisów rozdziału 2¹ u.s.m., regulujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu⁸⁸. Garaż jest lokalem użytkowym,

⁸³ Podkreśla to także E. Żak, *Księgi wieczyste...*, s. 158 oraz P. Księżak, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r...*, s. 56–57. Z badań aktów notarialnych prowadzonych przez A. Bieranowskiego (*Służebność mieszkania*, Warszawa 2011, s. 285) wynika, że w praktyce występują postanowienia, w których zbywca spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zapewnia sobie bliżej nieokreślone prawo do mieszkania w zbywanym lokalu.

⁸⁴ Tak Z. Kuniewicz, *Użytkowanie...*, s. 100; E. Żak, *Księgi wieczyste...*, s. 158; E. Gniewek, *Pytania...*, s. 111 oraz A. Bieranowski, *Służebność...*, s. 284–285; K. Pietrzykowski [w:] *System...*, t. 4, red. E. Gniewek, 2012, s. 403 oraz P. Księżak, *Glosa do postanowienia SN z dnia 24 stycznia 2013 r...*, s. 56–57.

⁸⁵ Zob. wyrok SN z 4.07.1969 r., I CR 161/69, OSNC 1970/5, poz. 81.

⁸⁶ Zob. E. Drozd, *Numerus clausus praw rzeczowych* [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego (studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtyśński, Poznań 1990, s. 259 i przyp. 2, s. 263.

⁸⁷ Por. E. Drozd, *Numerus clausus...*, s. 259 i przyp. 2 oraz s. 265.

⁸⁸ Taki stan prawny ma już jednak znacznie dłuższą historię. Na podstawie przepisu art. 239 pr. spółdz. (w brzmieniu obowiązującym od 26.09.1994 r.), ówczesnie obowiązujący przepis art. 238 pr. spółdz. (regulujący własnościowe prawo do lokalu użytkowego) znajdował odpowiednie zastosowanie do garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

a wobec tego odesłania w tym zakresie wydają się zbędne. Natomiast w odniesieniu do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych zastosowana metoda odesłania wywołała istotne rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie.

88. Z jednej strony prezentowany jest pogląd, zgodnie z którym prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest rodzajem spółdzielczego prawa do lokalu, o którym mówi przepis art. 244 § 1 k.c., a tym samym stanowi ograniczone prawo rzeczowe⁸⁹.

Zwolennicy zapatrywania przeciwnego twierdzą z kolei, że wobec zamkniętego katalogu ograniczonych praw rzeczowych (art. 244 § 1 k.c.), prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie może być zaliczone do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Wskazują oni na to, że miejsce postojowe nie może być uznane za lokal, co miałoby również przekreślać możliwość kreowania prawa rzeczowego w odniesieniu do takiego przedmiotu. W ujęciu tym prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym miałoby być uprawnieniem o charakterze obligacyjnym, do którego – z mocy przepisu art. 17¹⁹ u.s.m., stosuje się odpowiednio wskazane tam przepisy regulujące własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu⁹⁰. Opowiedzenie się za tym zapatrywaniem prowadzi niekiedy do wniosku o niedopuszczalności założenia księgi wieczystej dla prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym. Do kwestii tej przyjdzie jeszcze powrócić (zob. teza 91 komentowanego przepisu).

89. Prawidłowe wydaje się pierwsze z prezentowanych stanowisk. Z bezspornego twierdzenia, że miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie może być uznane za lokal, nie można wyprowadzić wniosku, według którego prawo do korzystania z miejsca postojowego, jako niewyodrębniona część nieruchomości, nie mogłoby być treścią prawa rzeczowego. Wydaje się, że można tu zastosować konstrukcję podobną jak w przypadku własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na tle którego przyjmuje się, że ograniczone prawo rzeczowe obciąża całą nieruchomość, a jego wykonywanie ograniczone jest do lokalu (niebędącego odrębnym przedmiotem prawa)⁹¹. Podobnie w odniesieniu do prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowych lokalach garażowych przyjąć należy, że prawo to obciąża również całą nieruchomość, a jego wykonywanie ograniczone zostaje do części nieruchomości (ściśle – części lokalu garażowego)⁹². Okoliczność, że miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie spełnia kryteriów lokalu, nie powinna

⁸⁹ Tak SN w postanowieniu z 27.10.2004 r., IV CK 271/04, OSP 2005/5, poz. 62.

⁹⁰ Zob. m.in. S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04*, OSP 2005/5, poz. 62; A. Bieranowski, *Prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym*, MoP 2005/17, s. 868–870 oraz wyrok SN z 16.12.2004 r., V CK 299/04, LEX nr 590003.

⁹¹ Por. J. Ignatowicz [w:] M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, s. 445 i 446 oraz A. Jedliński, *Prawo do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 94.

⁹² W prawie cywilnym znana jest konstrukcja ograniczenia wykonywania ograniczonych praw rzeczowych do oznaczonych części nieruchomości (art. 253 § 2 k.c.). W pewnym zakresie – gdy nie powstaje obawa naruszenia zasady szczegółowości praw rzeczowych – rozważać można także konstrukcję, w której przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego jest ściśle wyznaczona część nieruchomości.

stanowiąc przeszkody do jego oznaczenia jako przedmiotu prawa rzeczowego (gdyby ustawodawca chciał zastosować taką konstrukcję jurydyczną). Godzi się przecież zauważyć, że nawet w przypadku prawa własności do wyodrębnienia przestrzennego nieruchomości jako przedmiotu tego prawa nie jest nieodzowne „wydzielenie trwałymi ścianami” (art. 2 ust. 2 u.w.l.). Geodezyjne granice nieruchomości gruntowych wyznaczają znaki graniczne. W przypadku nieruchomości gruntowych niezabudowanych granice mają charakter symboliczny.

90. Równie nietrafny wydaje się argument odwołujący się do *numerus clausus* praw rzeczowych. W przypadku zaliczenia prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym do kategorii spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie mamy do czynienia z kreowaniem nowego prawa rzeczowego, lecz z podtypem prawa ustawowo zaliczonego do ograniczonych praw rzeczowych. Odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów nie może zmieniać charakteru prawnego tego prawa. Wydaje się oczywiste, że odesłanie jedynie do odpowiedniego stosowania niektórych przepisów regulujących własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu podyktowane jest szczególnym przedmiotem prawa do miejsca postojowego. Z tego też względu odmiennie uregulowany został sposób przekształcania prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (art. 17¹⁵ u.s.m.).
91. Zwrócić należy uwagę, że prezentowane stanowisko wydaje się bardziej koherentne z innymi regulacjami. Obowiązujący w latach 2003–2007 przepis art. 1 ust. 1 pkt 1¹ u.s.m. stanowił, że przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, z czego SN trafnie wywnioskował, że ustawodawca w tym przepisie postrzega miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych jako przedmiot własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Przepis § 34 ust. 1 pkt 2 r.k.w. przewiduje z kolei, że w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w łamie 5 „Sposób korzystania” dopuszczalny jest wpis o treści: „miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym”.
92. W oparciu o pogląd negujący prawnorzeczowy charakter prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym formułowany jest niekiedy wniosek, stosownie do którego niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla tego prawa⁹³. W doktrynie zwraca się jednak także uwagę na to, że – niezależnie od opowiedzenia się za jednym z prezentowanych stanowisk – nie może ulegać wątpliwości to, że dla prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym może być założona księga wieczysta i że może

⁹³ Zob. m.in. R. Dziczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2007, s. 238 oraz A. Bieranowski, *Prawo do miejsca postojowego...*, s. 868.

ono być obciążone hipoteką⁹⁴. Wskazuje się, że wśród artykułów objętych odesłaniem z przepisu art. 17¹⁹ u.s.m. znajduje się przepis art. 17¹² u.s.m., a odesłanie do tego przepisu może mieć sens tylko wówczas, gdy spółdzielcze prawo do miejsca postojowego może stanowić przedmiot hipoteki. Odesłaniem objęty jest także przepis art. 17⁶ u.s.m. przewidujący obowiązek prowadzenia rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste. Należy zatem zauważyć, że pogląd negujący prawnorzeczowy charakter prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym przyczyniałby się do zmniejszenia spójności polskiego systemu prawnego. Jego konsekwencją byłyby bowiem możliwość zakładania księgi wieczystej dla prawa obligacyjnego oraz dopuszczalność obciążenia takiego prawa hipoteką.

93. Po 31.07.2007 r. ustanawianie spółdzielczych praw do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie jest już dopuszczalne (art. 7 ust. 1 noweli u.s.m. z 14.06.2007 r.), jednakże prawa istniejące w tym dniu nie wygasły i odgrywają pewną rolę w obrocie. Dla miejsc postojowych zostało założonych wiele ksiąg wieczystych, najczęściej celem dokonania wpisu hipoteki.

XIV. Zakładanie ksiąg wieczystych

94. Aktualnie dopuszczalne jest zakładanie jedynie ksiąg wieczystych w **systemie teleinformatycznym** (art. 25¹ ust. 1 u.k.w.h.).
95. *De lege lata* wyróżnić należy dwa reżimy zakładania ksiąg wieczystych: ogólny (art. 626¹–626¹³ k.p.c., § 10 ust. 2, § 19–25 r.k.w. oraz § 105–113 r.k.w.s.t.) oraz szczególne (zob. dalej tezy 113–114 komentowanego przepisu).
96. Przepis art. 1 ust. 2 u.k.w.h. w jego dawnym brzmieniu⁹⁵ wskazywał na trzy alternatywne **przesłanki założenia księgi wieczystej**: brak księgi wieczystej, zaginięcie księgi wieczystej oraz zniszczenie księgi wieczystej. Wystarczało, by spełniona była jedna z tych przesłanek, aby powstała prawna możliwość założenia księgi wieczystej. Pomimo zmiany treści tego przepisu wyrazić należy przekonanie, że stan prawny w tym zakresie nie uległ zmianie.
97. Przez **brak księgi wieczystej** należy rozumieć prawne nieistnienie księgi wieczystej w znaczeniu formalnym, które wynikać może z tego, że księga wieczysta nigdy nie powstała albo też powstała, lecz utraciła moc prawną.

Nie jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej, jeśli księga wieczysta istnieje w znaczeniu formalnym, ale nie wywołuje skutków prawnych (nie istnieje w znaczeniu materialnym).

⁹⁴ Tak B. Swaczyna [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2010, s. 100–101; J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 74; T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 97 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 426.

⁹⁵ Obowiązującym w latach 2001–2016.

Ten ostatni przypadek występuje wówczas, gdy księga wieczysta nie wskazuje przedmiotu praw przez nią ujawnianych (tj. nie zawiera wpisu w dziale I-O)⁹⁶. W takim wypadku wystarcza uzupełnienie treści księgi wieczystej.

98. Dawniej ustawodawca **odróżniał założenie od urzędzenia** księgi wieczystej (np. § 67 r.k.w.1992)⁹⁷. Urzędzenie księgi wieczystej odnosiło się do sytuacji, w której dla nieruchomości objętej już księgą wieczystą tworzona jest nowa księga wieczysta (np. dla księgi wieczystej objętej księgą dawną tworzona jest księga wieczysta według przepisów obowiązujących od 1.01.1947 r., albo gdy nowa księga wieczysta powstaje dla odłączonej części nieruchomości – § 16 ust. 2 r.k.w.1992).

To użyteczne rozróżnienie nie znajduje odzwierciedlenia w obecnie obowiązującym prawie. Niemniej zauważyć należy, że przepisów o zakładaniu ksiąg wieczystych (§ 19–25 r.k.w. oraz § 105–113 r.k.w.s.t.) nie stosuje się dla urządzania nowej księgi wieczystej dla nieruchomości, która już ma założoną księgę wieczystą.

99. Księgi wieczyste zakładane są co do zasady **na wniosek**. Założenie księgi wieczystej z urzędu nastąpić może tylko wówczas, gdy przepis szczególny tak stanowi (art. 626⁸ § 1 k.p.c.)⁹⁸. Wnioskiem o założenie księgi wieczystej jest wniosek o dokonanie pierwszego wpisu (art. 626⁸ § 10 k.p.c.).
100. Nowela u.k.w.h. z 11.05.2001 r.⁹⁹ wprowadziła zasadniczą zmianę koncepcji zakładania ksiąg wieczystych. Likwidacji uległo odrębne **postępowanie** o założenie księgi wieczystej (art. 59–64 u.k.w.h.¹⁰⁰). Stało się ono częścią postępowania wieczystoksięgowego (art. 626¹–626¹³ k.p.c.)¹⁰¹, a założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626⁸ § 10 k.p.c.).
101. W stanie prawnym obowiązującym przed likwidacją odrębnego postępowania o założenie księgi wieczystej (tj. przed wejściem w życie noweli u.k.w.h. z 11.05.2001 r.) nie ulegało wątpliwości to, że podstawa założenia księgi wieczystej (w znaczeniu materialnym) wykazywana może być także pozadokumentowymi środkami dowodowymi.

⁹⁶ Podobnie A. Oleszko, *Wadliwe założenie...*, s. 162 oraz P. Siciński [w:] *Komentarz do wpisów...*, s. 232.

⁹⁷ Zob. P. Siciński [w:] *Komentarz do wpisów...*, s. 213.

⁹⁸ Zob. szerzej. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 147.

⁹⁹ Ustawa z 11.05.2001 o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635), obowiązująca od 23.09.2001 r.

¹⁰⁰ Przepisy te ujęte były w ówczesnie obowiązującym rozdziale 3 (Zakładanie ksiąg wieczystych) w dziale I u.k.w.h.

¹⁰¹ Zob. uzasadnienie rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie, III kadencja, druk sejm. nr 1680.

Jednakże również w stanie prawnym ukształtowanym w wyniku noweli u.k.w.h. z 11.05.2001 r. Sąd Najwyższy wielokrotnie wyrażał zapatrywanie, że w postępowaniu w przedmiocie pierwszego wpisu do księgi wieczystej nie obowiązują ograniczenia dowodowe przewidziane w przepisie art. 626⁸ § 2 k.p.c.¹⁰² Sąd Najwyższy opierał swoje stanowisko na przepisie § 20 ust. 2 r.k.w. (§ 106 ust. 2 r.k.w.s.t.), który poddawany był rozszerzającej wykładni. W efekcie tego zabiegu interpretacyjnego, SN przyjmował, że wnioskodawca powinien powołać wszelkie dowody, zdolne wykazać jego prawo własności, w każdym wypadku, w którym nie istnieje dokument stwierdzający nabycie przez niego własności nieruchomości, nie zaś tylko wówczas, gdy dokument taki – jak stanowi ten przepis – zaginął lub uległ zniszczeniu, a wnioskodawca nie ma urzędowo poświadczanego odpisu tego dokumentu¹⁰³. Konsekwencją tego poglądu jest dopuszczalność przeprowadzenia w postępowaniu o założenie księgi wieczystej osobowych środków dowodowych¹⁰⁴.

102. W doktrynie zwracano jednak już od dłuższego czasu uwagę na to, że przepis § 20 ust. 2 r.k.w. pozbawiony jest należytego upoważnienia ustawowego, a także pozostaje w sprzeczności z normą rangi ustawowej wyrażoną w art. 626⁸ § 2 k.p.c.¹⁰⁵ Konsekwencją tego spostrzeżenia były jednak dwa odmienne zapatrywania.

Stosownie do jednego z nich w postępowaniu o dokonanie pierwszego wpisu nie jest dopuszczalne przeprowadzenie innych dowodów niż dowody z dokumentów¹⁰⁶.

Pojawiły się jednak także próby interpretacyjne mające na celu wyeliminowanie tej sprzeczności, przy jednoczesnym założeniu, że dotychczasowe stanowisko judykatury opiera się na ważnych potrzebach funkcjonalnych, przemawiających za dopuszczalnością wykazywania podstawy pierwszego wpisu pozadokumentowymi środkami dowodowymi¹⁰⁷.

103. W ostatnich latach w judykaturze zauważalna jest tendencja, kwestionująca dopuszczalność zastosowania pozadokumentowych środków dowodowych w postępowaniu o pierwszy wpis do księgi wieczystej. Sąd Najwyższy przychylił się do podnoszonych w doktrynie zastrzeżeń i uznał, że przepisy § 20 ust. 2 i § 24 ust. 1 r.k.w. zostały wydane z przekroczeniem

¹⁰² Zob. postanowienia SN: z 9.09.2009 r., V CSK 8/09, LEX nr 627237; z 28.01.2010 r., I CSK 222/09, OSP 2011/6, poz. 62; z 20.06.2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD 2013/2, poz. 41; z 11.04.2013 r., II CSK 447/12, LEX nr 1324266 i z 15.01.2014 r., I CSK 204/13, LEX nr 1522065. Podobnie w uchwale z 27.06.2013 r., III CZP 29/13, OSNC 2014/1, poz. 5, SN stwierdził, że sąd wieczystoksięgowy musi rozpoznać wniosek o wpis bez ograniczenia wynikającego z art. 626⁸ § 2 k.p.c., gdy nie jest możliwe – poza postępowaniem wieczystoksięgowym – rozpoznanie sprawy w innym postępowaniu pozwalającym na ustalenie własności nieruchomości.

¹⁰³ Tak np. SN w postanowieniach: z 28.01.2010 r., I CSK 222/09, OSP 2011/6, poz. 62 oraz z 20.06.2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD 2013/2, poz. 41.

¹⁰⁴ Tak również E. Jefimko, *Środki dowodowe w postępowaniu wieczystoksięgowym w razie zaginięcia lub zniszczenia dokumentów stwierdzających nabycie prawa własności nieruchomości*, PS 2004/5, s. 117–118.

¹⁰⁵ Zob. P. Mysiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rej. 2006/7–8, s. 168.

¹⁰⁶ Tak P. Mysiak, *Podstawa wpisu...*, s. 169.

¹⁰⁷ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 140 (i cyt. tam literatura).

granic istniejących upoważnień do wydania aktów wykonawczych, co doprowadziło SN do konkluzji, zgodnie z którą – w oparciu o przepis art. 92 ust. 1 i art. 178 ust. 1 Konstytucji RP – sąd powinien odmówić zastosowania przepisów § 20 ust. 2 i § 24 ust. 1 r.k.w. jako sprzecznych z przepisem art. 626⁸ § 2 k.p.c. i wydanych bez upoważnienia ustawowego¹⁰⁸.

104. Przedstawiona rozbieżność orzecznictwa skłania do sformułowania ogólnej tezy, zgodnie z którą obecnie obowiązująca regulacja dotycząca zakładania ksiąg wieczystych jest wadliwa i wymaga kompleksowej regulacji rangi ustawowej, wskazującej na odmienności tego postępowania w stosunku do ogólnego postępowania o wpis do księgi wieczystej. Zaistniałych problemów nie rozwiąże samo poprawienie upoważnienia ustawowego, które pozwoliłoby na stosowanie przepisów § 20 ust. 2 r.k.w. i § 106 ust. 2 r.k.w.s.t.¹⁰⁹ Likwidacja odrębnego postępowania o założenie księgi wieczystej była decyzją pochoptną, opartą na fałszywych przesłankach legislacyjnych.
105. *De lege lata* nie jest także jasne, w jakim celu sąd zarządzać ma **obwieszczenie publiczne** w przypadku, gdy prawo własności tego, kto ma być wpisany do zakładanej księgi wieczystej, nie zostało dostatecznie wykazane, skoro ograniczony został zarazem krąg uczestników postępowania (art. 626¹ § 2 k.p.c.)¹¹⁰. Pomimo treści obligatoryjnie zamieszczanego w tym obwieszczeniu wezwania wszystkich, którzy roszczą sobie prawo własności, ograniczone prawa rzeczowe albo prawa ograniczające możliwość rozporządzania nieruchomością (§ 110 ust. 1 pkt 3 r.k.w.s.t.), osoba, która jest właścicielem, lecz nie złożyła wniosku o wpis, nie może na podstawie tego obwieszczenia zgłosić się do udziału w sprawie w charakterze uczestnika. Wydaje się, że jedynym środkiem służącym ochronie jej praw na tym etapie jest złożenie własnego wniosku o założenie księgi wieczystej i domaganie się połączenia obu spraw do wspólnego rozpoznania (art. 219 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).
106. Wnioskodawca w postępowaniu o założeniu księgi wieczystej powinien przedstawić wszystkie dokumenty stwierdzające nabycie własności nieruchomości, dowodząc nieprzerwanego łańcucha transakcji prowadzących do nabycia własności. Nie jest wystarczającym dowodem wykazującym prawo własności dokument stwierdzający nabycie własności nieruchomości przez wnioskodawcę od poprzednika prawnego. Sprostanie wymaganiu

¹⁰⁸ Zob. postanowienia SN: z 30.01.2015 r., III CSK 145/14, OSNC 2016/2, poz. 22 oraz z 9.02.2017 r., IV CSK 152/16, LEX nr 2255429. Odmienne M. Rzewuski, *Postępowanie wieczystoksięgowe. Glosa do postanowienia SN z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 145/14*, PS 2017/1, s. 125 oraz SN w postanowieniu z 11.03.2016 r., I CSK 120/15, LEX nr 2032309. Teza, zgodnie z którą w postępowaniu o założenie księgi wieczystej ma także zastosowanie art. 626⁸ § 2 k.p.c., określający granice kognicji sądu wieczystoksięgowego, wypowiedziana została także już wcześniej w postanowieniu SN (7) z 16.11.2011 r., II CSK 538/10, LEX nr 1129097, jednakże w tym orzeczeniu nie rozstrzygała ona problemu zastosowania innych niż dokumenty środków dowodowych. Podobnie rzecz się ma z postanowieniem SN z 12.05.2016 r., I CSK 238/15, LEX nr 2056853.

¹⁰⁹ W zakresie wykładni upoważnienia ustawowego zob. argumentację przedstawioną w postanowieniu SN z 9.02.2017 r., IV CSK 152/16, LEX nr 2255429.

¹¹⁰ Tak SN w postanowieniu z 16.06.2004 r., I CZ 48/04, OSNC 2005/6, poz. 108 oraz S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 386. Odmienne E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego – zagadnienia wybrane*, PS 2002/10, s. 63.

wykazania nieprzerwanego łańcucha transakcji byłoby niezwykle trudne, gdyby nie domniemanie związane z posiadaniem oraz inne domniemania faktyczne¹¹¹.

107. Zbiór dokumentów stanowić może jeden z dowodów własności. Zawierać on powinien dokument, z którego wynika nabycie własności przez osobę ujawnioną w nim jako właściciel. Oceniając wartość dowodową zbiorów dokumentów, należy mieć jednak na uwadze uproszczony sposób ustalania prawa własności, które nie wychodziło poza ten dokument i nie obejmowało badaniem ani uprawnienia poprzedników prawnych, ani też stanu posiadania. Z tego względu w postępowaniu o założenie księgi wieczystej nie można powołać się na domniemanie wiarygodności danych wynikających ze zbioru dokumentów w oparciu o przepis art. 3 ust. 1 w zw. z art. 123 ust. 3 u.k.w.h. Dopuszczenie takiego domniemania przekreślałoby bowiem znaczenie przepisów regulujących postępowanie dowodowe przy zakładaniu ksiąg wieczystych. Zatarciu uległaby wówczas także dystynkcja między księgą wieczystą a zbiorem dokumentów¹¹².
108. Wyjaśnienia w tym kontekście wymaga przepis § 105 ust. 3 r.k.w.s.t. stanowiący, iż obowiązek dołączenia dokumentów stwierdzających nabycie własności nie dotyczy osób, których prawa ujawnione zostały w zbiorze dokumentów.

Po pierwsze, przepis ten uchyla jedynie obowiązek przedstawienia dowodu nabycia własności od bezpośredniego poprzednika oraz innych dowodów złożonych już do zbioru dokumentów. W pozostałym zakresie znajdują w pełni zastosowanie przepisy § 105 ust. 1 i 2 r.k.w.s.t.

Po drugie, istnienie zbioru dokumentów nie zwalnia wnioskodawcy z obowiązku przedstawienia dalszych dokumentów stwierdzających nabycie własności, jeśli dowód własności wynikający z dokumentów złożonych do zbioru dokumentów zostanie podważony w trakcie postępowania przez zgłoszone dowody przeciwnie.

109. Nie stanowią wystarczającego dowodu własności wydane na podstawie ustaw komasacyjnych¹¹³ **decyzje o zatwierdzeniu projektu scalenia lub wymiany gruntów**. Nabycie nieruchomości na podstawie takiej decyzji ma bowiem charakter translatywny i wobec tego wymagane jest wykazanie istnienia prawa do gruntu przedscaleniowego¹¹⁴. W judykaturze przyjmuje się jednak, że decyzja taka uprawdopodobnia prawo własności uczestnika

¹¹¹ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 142–144.

¹¹² Zob. jednak postanowienie SN z 5.11.2003 r., IV CK 199/02, LEX nr 1130182.

¹¹³ Ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 908 ze zm.) i wcześniej obowiązujące: ustawa z 24.01.1968 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. Nr 3, poz. 13 ze zm.) oraz dekret z 16.08.1949 r. o wymianie gruntów (Dz.U. z 1962 r. Nr 46, poz. 226 ze zm.).

¹¹⁴ Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia kreuje tytuł własności tylko w takim zakresie, w jakim nieruchomości po scaleniu stanowi ekwiwalent gruntów przedscaleniowych. Tak SN w wyroku z 11.12.1978 r., III CRN 240/78, OSNCP 1979/12, poz. 239. Zob. także wyrok SN z 22.02.1971 r., II CR 94/71, OSP 1972/6, poz. 104.

postępowania scaleniowego do nieruchomości otrzymanej wskutek dokonanej wymiany w stopniu uzasadniającym wydanie przez sąd wieczystoksięgowy zarządzenia o obwieszczeniu publicznym¹¹⁵.

110. Szczególna regulacja przewidziana została dla zakładania ksiąg wieczystych w odniesieniu do nieruchomości, dla których prowadzony był zbiór dokumentów określony przepisami art. 2 i art. 4 dekretu z 28.10.1947 r. W tym wypadku wyłączona została możliwość zarządzenia przez sąd obwieszczenia publicznego, a założenie księgi wieczystej następuje przez wpisanie oznaczenia w dziale I-O na podstawie danych z ewidencji gruntów i budynków oraz przez wpisanie wszystkich praw ujawnionych w zbiorze dokumentów (§ 111 r.k.w.s.t.).
111. W obowiązującym stanie prawnym, ze względu na brak normy zezwalającej na dokonanie **tzw. wpisu o ostrzeżeniu** (§ 58 ust. 1 r.k.w.1992), utracił na aktualności wyrażany dawniej pogląd, zgodnie z którym nie jest dopuszczalne oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej, gdy prawo własności nie zostało dostatecznie wykazane¹¹⁶. Jeśli prawo własności nieruchomości nie zostanie dostatecznie wykazane, to nie jest aktualnie możliwe założenie księgi wieczystej.

W szczególności sąd powinien oddalić wniosek o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości, jeśli wnioskodawca domaga się ujawnienia udziałów tylko niektórych współwłaścicieli albo też gdyby postępowanie dowodowe nie wykazało prawa wszystkich współwłaścicieli. Taka księga wieczysta nie ujawniałaby bowiem stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.)¹¹⁷.

112. Kwestią sporną jest natomiast **przenoszenie wpisów dotyczących niektórych współwłaścicieli z księgi dawnej**. W judykaturze powstał bowiem problem, czy dopuszczalne jest wpisanie niektórych współwłaścicieli, których prawo wykazane zostało właściwymi dowodami, z jednoczesnym przeniesieniem do zakładanej księgi wpisów z księgi dawnej. Wydaje się, że rozróżnić należy dwa przypadki: pierwszy, gdy księga dawna nie utraciła mocy, a urządzana jest nowa księga wieczysta, oraz drugi, gdy księga wieczysta zakładana jest dla nieruchomości, w odniesieniu do której księga dawna utraciła moc prawną.

Do pierwszego przypadku znajduje zastosowanie § 2 ust. 1 r.k.w.1986. Stosownie do tego przepisu, dla nieruchomości objętej księgą dawną urządza się przy pierwszym wpisie nową księgę wieczystą i przenosi się wpisy z księgi dawnej.

¹¹⁵ Zob. postanowienia SN: z 19.03.2009 r., IV CSK 304/08, LEX nr 532158 oraz z 7.11.2008 r., IV CSK 277/08, LEX nr 590273.

¹¹⁶ Zob. postanowienie SN z 13.12.1994 r., III CRN 62/94, Legalis nr 61514 oraz S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach...*, 1996, s. 210. Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 145.

¹¹⁷ Zob. postanowienia SN: z 26.09.2013 r., II CSK 26/13, OSNC 2014/6, poz. 63; z 3.10.2014 r., V CSK 573/13, LEX nr 1551682; z 11.01.2018 r., III CSK 373/16, LEX nr 2510659; z 14.12.2018 r., I CSK 681/17, LEX nr 2618540 oraz J. Pisuliński [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 75.

Drugi przypadek dotyczy sytuacji, w której dawna księga wieczysta utraciła moc prawną i zakładana jest nowa księga wieczysta. W odniesieniu do takiej sytuacji zarysowały się dwa rozbieżne zapatrywania dotyczące dopuszczalności przepisania z księgi dawnej wpisów ujawniających niektórych współwłaścicieli.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 15.01.2014 r.¹¹⁸ dopuścił taką możliwość, odwołując się do § 2 ust. 2 i § 4 r.k.w.1986. Przeciwny pogląd wyraził SN w postanowieniu z 11.01.2018 r.¹¹⁹ W orzeczeniu tym SN wskazał, że w sytuacji, w której treść księgi wieczystej w chwili założenia nie przedstawiałaby w sposób pełny stanu prawnego nieruchomości, sprzeciwiałaby się w sposób oczywisty zasadzie, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalania stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Sąd Najwyższy odwołał się ponadto m.in. do przepisu § 105 ust. 1 r.k.w.s.t., stosownie do którego we wniosku o wpis inicjujący założenie księgi wieczystej konieczne jest wymienienie wszystkich osób uprawnionych, na których rzecz własność ma być wpisana.

Wyrazić należy przekonanie, że przepis § 2 r.k.w.1986 znaleźć może zastosowanie wprost jedynie do przypadku urządzania księgi wieczystej, gdy księga dawna nie utraciła jeszcze mocy prawnej. Po utracie mocy prawnej przez dawną księgę wieczystą rozważać można jedynie zastosowanie tego przepisu w drodze analogii. Wątpliwe jest jednak, czy obie sytuacje są dostatecznie podobne. Utrata mocy prawnej przez księgę wieczystą unicestwia wszystkie skutki materialnoprawne, które wiążą się z istnieniem księgi wieczystej (np. art. 3 i art. 5 u.k.w.h.). Przepisanie dawnych wpisów do zakładanej księgi wieczystej prowadziłoby do reaktywacji ich skutków materialnoprawnych¹²⁰. Dostrzec należy natomiast walor praktyczny założenia księgi wieczystej w rozważanej sytuacji¹²¹. Fakt istnienia księgi wieczystej umożliwiłby bowiem wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.) i uzyskanie wyroku, który stałby się podstawą ujawnienia prawidłowego stanu prawnego nieruchomości.

De lege ferenda wskazane byłoby wprowadzenie możliwości zakładania księgi wieczystej, do której wpisy niektórych współwłaścicieli byłyby przepisywane także z księgi dawnej, która utraciła moc prawną. Wpis taki opatrzony powinien być jednak z urzędu ostrzeżeniem wyłączającym rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, które mogłoby być wykreślane z urzędu np. po upływie 1 roku.

113. Przepisem szczególnym nakazującym **zakładanie ksiąg wieczystych z urzędu** jest art. 3 u.u.m.p. Nakazuje on założenie ksiąg wieczystych z urzędu dla nieruchomości,

¹¹⁸ I CSK 204/13, LEX nr 1522065.

¹¹⁹ III CSK 373/16, LEX nr 2510659.

¹²⁰ Odmienne A. Szereda, *Dopuszczalność przenoszenia wpisów z dawnej księgi wieczystej*, MoP 2016/11, s. 615, przyp. 13. Autor ten uważa, że wpisy w księdze wieczystej dawnej, która utraciła moc zachowują walor orzeczeń z konsekwencjami w zakresie związania sądu (art. 365 § 1 k.p.c.).

¹²¹ Podobnie A. Szereda, *Dopuszczalność przenoszenia wpisów...*, s. 616.

których księgi wieczyste z mocy przepisu art. 1 u.u.m.p. utraciły moc prawną oraz dla nieruchomości, które były objęte postępowaniem scaleniowym lub wymianą gruntów, a nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych lub których księgi wieczyste zaginęły albo uległy zniszczeniu. Termin do zgłaszania praw do nieruchomości określony w obwieszczeniu publicznym wynosi trzy miesiące.

114. Szczególne regulacje w zakresie zakładania ksiąg wieczystych przewidują także przepisy art. 2 ust. 2 i 3 nadal obowiązującego dekretu z 28.10.1947 r.

XV. Zamknięcie księgi wieczystej

115. Księgi wieczyste zamknięte to księgi wieczyste, które utraciły byt prawny. Prawo wieczystoksięgowe dla utraty bytu prawnego księgi wieczystej używa terminu „zamknięcie księgi wieczystej”. Pojęcie to dotyczy zarówno ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym, jak i ksiąg wieczystych papierowych, w tym dawnych.
116. Od zamknięcia księgi wieczystej odróżnić należy następującą w wyniku migracji utratę przez papierowy substrat księgi wieczystej przymiotu księgi wieczystej w rozumieniu prawnym (zob. teza 9 komentowanego przepisu).
117. Stosownie do przepisu art. 10 u.u.m.p. oraz § 6 r.k.w.1986, księgi dawne, które utraciły moc prawną, zachowały znaczenie **dokumentów**. Zgodnie z przepisem art. 244 § 1 k.p.c., przyjąć należy, że stanowią one dokumenty urzędowe.

Mimo braku obowiązującego w tej materii ogólnego przepisu wyrazić wypada zapatrywanie, że walor dokumentu urzędowego mają wszystkie zamknięte księgi wieczyste.

118. Stosownie do § 17 ust. 1 r.k.w. oraz § 129 ust. 1 r.k.w.s.t., zamknięcie księgi wieczystej jest następstwem jednego z następujących zdarzeń: 1) całkowitego przeniesienia nieruchomości do innej księgi wieczystej (np. w trybie przepisu art. 21 u.k.w.h.), 2) gdy jej prowadzenie stało się bezprzedmiotowe (np. w razie uchylecia pierwszego wpisu do księgi wieczystej przez sąd II instancji), 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu (np. zarządzenia przez sąd zamknięcia jednej z dwóch ksiąg wieczystych prowadzonych dla tej samej nieruchomości w wyroku kończącym proces z przepisu art. 10 u.k.w.h.¹²²), 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią (art. 1 ust. 1 oraz art. 5 u.u.m.p., § 2 i § 5 ust. 1 r.k.w.1986, art. 12 ust. 3 ustawy migracyjnej).
119. *De lege lata* prawo milczy w kwestii utraty mocy **księgi zaginionej lub zniszczonej**. Kwestia ta może mieć znaczenie w odniesieniu do ksiąg papierowych (w tym dawnych). Wydaje się zasadne zastosowanie w odniesieniu do tego przypadku normy wynikającej

¹²² Zob. wyrok SN z 20.08.1996 r., II CKU 18/96, LEX nr 1402767.

z nieobowiązującego już przepisu § 52 zdanie pierwsze r.z.k.w.1947. Księga zaginiona (zniszczona) traci wobec tego moc prawną z chwilą dokonania pierwszego wpisu w księdze utworzonej na miejsce księgi zaginionej (zniszczonej)¹²³. W razie jej późniejszego odnalezienia nie ma ona już waloru księgi wieczystej w rozumieniu prawnym. Księgę wieczystą odnaniezoną potraktować można natomiast jako dokument urzędowy, który stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej w postępowaniu wieczystoksięgowym (zob. teza 117 komentowanego przepisu).

120. W orzecznictwie i doktrynie pod rządem rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 18.03.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece wyrażany był pogląd, zgodnie z którym zamknięcie księgi wieczystej jest **czynnością techniczną** (nie zaś postanowieniem) i wobec tego nie przysługuje przeciw niemu zażalenie ani inny środek odwoławczy¹²⁴. Pogląd ten uzasadniany jest tym, że merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy następuje na etapie wcześniejszym (np. wpisem działek przenoszonych do innej księgi wieczystej i ich wykreśleniem z dotychczasowej księgi wieczystej). Obecnie pogląd ten został implementowany do przepisu § 17 ust. 1 r.k.w. oraz przepisu art. 12 ust. 3 zdanie drugie ustawy migracyjnej. Rozwiązanie takie budzi jednak poważne zastrzeżenia¹²⁵.

Wyjątkowo natomiast zamknięcie księgi wieczystej wymaga wydania przez sąd **postanowienia**, gdy następuje na podstawie przepisu art. 1 ust. 1 u.u.m.p. (art. 2 ust. 1 u.u.m.p.).

121. Niedopuszczalne jest wydanie zarządzenia o zniszczeniu zamkniętych ksiąg wieczystych papierowych lub usunięciu z systemu teleinformatycznego zamkniętych ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie. To samo dotyczy akt zamkniętych ksiąg wieczystych. Zamknięte księgi wieczyste papierowe wraz z aktami przechowuje się w **archiwum** w oddzielnej części pomieszczenia przeznaczonych do przechowywania ksiąg wieczystych (§ 17 ust. 3 r.k.w., § 129 ust. 2–3 r.k.w.s.t.).
122. Dla ksiąg zamkniętych prowadzi się odrębne **repertorium „Ar”**, w którym otrzymują one nową numerację odpowiadającą numerom bieżącym, pod którymi wpisane zostają one do repertorium „Ar”. Nowy numer umieszcza się na księgach wieczystych papierowych pod numerem dawnym, przy czym poprzednie oznaczenie księgi powinno pozostać widoczne. W repertorium „Ar” ujawniany jest także dotychczasowy numer księgi wieczystej (§ 266 z.o.z.d.s.).

¹²³ Por. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach...*, 1996, s. 209. Odmiennie SN w orzeczeniu z 2.03.1962 r., IV CR 891/61, OSNC 1963/9, poz. 192.

¹²⁴ Tak SN w uchwale z 23.11.2000 r., III CZP 32/00, OSNC 2001/5, poz. 65. Zob. także aprobujące glosy do tego orzeczenia: W. Sługiewicz (Rej. 2001/9, s. 109 i n.) oraz E. Jefimko (PS 2001/11–12, s. 253 i n.).

¹²⁵ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 35.

Pod rządem już nieobowiązującego § 240 zarządzenia z 12.12.2003 r.¹²⁶ datę złożenia księgi do archiwum ujawniało się w repertorium „Kw” w rubryce 8, a numer repertorium „Ar”, nadany po zamknięciu księgi wpisać można było w rubryce 9 repertorium „Kw” przeznaczonej na uwagi. Natomiast § 42 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 26.11.1946 r. o urządzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych¹²⁷ przewidywał wpisywanie numeru repertorium „Ar” do tego samego łamu repertorium „Kw”, w którym wpisywana była data przekazania księgi do archiwum.

123. Księgi wieczyste zamknięte mogą być udostępniane do **wglądu** tylko w obecności pracownika wyznaczonego przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału tego sądu.
124. Na podstawie ksiąg zamkniętych wydaje się **zaświadczenia** co do treści wpisów w nich zawartych (§ 17 ust. 4 r.k.w.).

Art. 2. [Jawność ksiąg wieczystych]

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

I. Uwagi ogólne

1. Normy ujęte w art. 2 u.k.w.h. proklamują zasadę jawności ksiąg wieczystych. Bez jawności księgi wieczyste nie mogłyby wypełniać swoich podstawowych funkcji¹²⁸. Składający się z dwóch zdań przepis art. 2 u.k.w.h. łączy w sobie w sposób dość sztuczny dwa odrębne aspekty jawności: formalny (zdanie pierwsze) i materialny (zdanie drugie). Każde z tych zdań wyraża w istocie odrębną normę, służącą odmiennym celom.
2. Jawność ksiąg wieczystych nie jest prawnie ograniczana żadnymi dodatkowymi przesłankami (np. interesu prawnego lub faktycznego). Odnosi się ona do wszystkich podmiotów. W tym sensie można mówić o **zasadzie bezwzględnej jawności** ksiąg wieczystych. Ograniczenia jawności formalnej mogą mieć jednak charakter techniczny (zob. pkt IV komentowanego przepisu), choć przepis art. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. może być także traktowany jako dyrektywa adresowana do państwa, by ograniczenia te zostały zminimalizowane stosowanie do aktualnych możliwości technicznych.

¹²⁶ Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z 12.12.2003 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz.Urz. MS Nr 5, poz. 22 ze zm.).

¹²⁷ Dz.U. Nr 66, poz. 366 ze zm.

¹²⁸ Na temat funkcji ksiąg wieczystych zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 26–27.

II. Jawność formalna i materialna

3. Doktryna polska, czerpiąc z tradycji prawa niemieckiego i austriackiego, powszechnie posługuje się pojęciami jawności formalnej i materialnej¹²⁹. Gromadzenie informacji w księgach wieczystych może mieć tylko wówczas istotne znaczenie w systemie prawnym, jeśli księgi wieczyste uzyskają przymiot jawności. Stwierdzenie to niesie ze sobą dwuznaczność, wyrażającą się w dwóch przejawach jawności: formalnym i materialnym.
4. **Jawność formalna** sprowadza się do zapewnienia prawnej możliwości zapoznania się z treścią księgi wieczystej, sporządzania z niej notatek i uzyskiwania odpisów. Chodzi tu więc o normy postępowania cywilnego¹³⁰. Inaczej przejawy formalnej jawności określane są jako zasada dostępności¹³¹ lub prawo wglądu do księgi wieczystej¹³².
5. **Jawność materialna** jest konsekwencją jawności formalnej i opisuje skutki w zakresie stosunków pomiędzy podmiotami prawa cywilnego, jakie wiążą się z określoną treścią wpisów w księdze wieczystej i z tego względu można by ją również nazwać „materialnoprawną”¹³³.
6. Jawność materialna rozpatrywana jest z kolei w aspekcie negatywnym i pozytywnym. Tak zwany **negatywny aspekt jawności materialnej** utożsamiany z zasadą wpisu (zasadą, zgodnie z którą zmiana stanu prawnego nieruchomości nie jest możliwa bez wpisu do księgi wieczystej¹³⁴). Natomiast tzw. **pozytywny aspekt jawności materialnej** łączy się z rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, domniemaniami z przepisu art. 3 u.k.w.h. oraz zakazem zasłaniania się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.)¹³⁵.
7. Przepis art. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h., proklamując jawność ksiąg wieczystych, wyraża zasadę jawności formalnej. Uzupełniają go inne normy zamieszczone w art. 36⁴ u.k.w.h. Wynikająca z art. 2 zdanie pierwsze u.k.w.h. zasada jawności formalnej powinna być traktowana jako wskazówka interpretacyjna, przemawiająca w razie wątpliwości na rzecz dostępu do ksiąg wieczystych. Natomiast art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. jest jednym z elementów złożonej konstrukcji jawności materialnej w jej aspekcie pozytywnym¹³⁶.

¹²⁹ Rozumienie tych pojęć nie jest jednak w doktrynie jednolite. Zob. przegląd stanowisk M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 57–58.

¹³⁰ Zob. T. Stawecki, *Jawność jako wartość prawna*, „Studia Iuridica” 2004/43, s. 219–220.

¹³¹ Zob. T. Stawecki, *Jawność...*, s. 219.

¹³² Zob. R. Stürner [w:] F. Baur, R. Stürner, *Sachenrecht*, München 1999, s. 160.

¹³³ Por. T. Stawecki, *Jawność...*, s. 220.

¹³⁴ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 67–68.

¹³⁵ Zob. T. Stawecki, *Jawność...*, s. 220–221; J. Korzonek, *Księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1938/3–4, s. 58 oraz Z. Fenichel, *Hipoteka i księgi wieczyste w projekcie prawa rzeczowego*, PN 1937/22, s. 18–19. Odmienne jednak E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 78. Autor ten ogranicza pojęcie jawności materialnej do zakazu zasłaniania się nieznanomością wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.).

¹³⁶ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 154 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 39.

III. Przedmiot jawności

8. Zasada nieskrępowanego wglądu odnosi się do tych rejestrów, które mają status prawny księgi wieczystej w rozumieniu obowiązującego prawa. Na temat pojęcia księgi wieczystej zob. kom. do art. 1, pkt I. Zasada jawności formalnej dotyczy także ksiąg wieczystych zamkniętych¹³⁷ (§ 17 ust. 4 r.k.w.) oraz zbiorów dokumentów (§ 16 r.k.w. w zw. z § 59 r.k.w.). W przypadku zbiorów dokumentów jawnością objęty jest cały zbiór dokumentów, a nie tylko zawarte w nich postanowienia zarządzające złożenie dokumentów do zbioru.
9. Zasada nieograniczonej jawności nie rozciąga się natomiast na **akta księgi wieczystej**. Zagadnieniu jawności formalnej akt księgi wieczystej poświęcone są przepisy art. 36¹ ust. 2 oraz ust. 4–5 u.k.w.h. Problematyka jawności materialnej nie dotyczy natomiast co do zasady w ogóle akt księgi wieczystej (zob. jednak wyjątki w tezach 10, 11 i 13 komentowanego przepisu).
10. Wyjątkowo wszakże problematyka jawności (zarówno formalnej, jak i materialnej) odnosić się może do **części dokumentów** przechowywanych w aktach księgi wieczystej. Zgodnie z przepisem § 10 ust. 3 r.k.w., w celu bliższego określenia treści prawa lub roszczenia mogą być powołane we wpisie tego prawa lub roszczenia dokładnie oznaczone części dokumentów będące podstawą wpisu. Powołane części dokumentów uważa się wówczas za objęte treścią wpisu. W konsekwencji korzystają one z jawności materialnej i powinna być zapewniona możliwość wglądu do tych dokumentów (a ściślej ich części). Prawo polskie nie zawiera jednak przepisu, który w sposób niebudzący wątpliwości umożliwiałby każdemu bez wykazywania interesu prawnego wgląd do dokumentów objętych treścią wpisu (art. 36¹ ust. 4 u.k.w.h.)¹³⁸. Brak także szczegółowych sposobów chroniących pozostałą część akt przed ich ujawnieniem osobie, która nie wykazała swojego interesu prawnego¹³⁹.

W doktrynie zwraca się uwagę na to, że rozporządzenie z 15.02.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym nie zawiera normy stanowiącej odpowiednik § 10 ust. 3 r.k.w. Na tej podstawie sformułowany został wniosek, stosownie do którego norma ta nie znajduje zastosowania do ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym¹⁴⁰. Prezentowany jest także pogląd przeciwny, postulujący ze względów funkcjonalnych zastosowanie przepisu § 10 ust. 3 r.k.w. w drodze analogii także do elektronicznych ksiąg wieczystych¹⁴¹.

¹³⁷ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 155 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 38.

¹³⁸ Np. § 12 ust. 1 zdanie drugie niem. ordynacji wieczystoksięgowej obejmuje *explicite* jawnością formalną także dokumenty, do których odsyła treść wpisu.

¹³⁹ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 155.

¹⁴⁰ Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 84.

¹⁴¹ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 436–437.

Niezależnie od opowiedzenia się za jednym z tych poglądów, problem jawności części dokumentów objętych wpisem odsyłającym wystąpić może w odniesieniu do ksiąg wieczystych dawnych oraz nielicznych ksiąg wieczystych papierowych (omyłkowo nieprzemigrowanych). Przede wszystkim problem ten dotyczyć może nadal elektronicznych ksiąg wieczystych, do których wpisy odsyłające do dokumentów złożonych w aktach zostały przepisane w procesie migracji. Możliwość rezygnacji z wpisów odsyłających do treści dokumentów przy obecnej konstrukcji elektronicznej księgi wieczystej wydaje się także postulatem nierealistycznym. W praktyce wpisy odsyłają często do załączników graficznych (np. dla określenia przebiegu służebności przejazdu i przechodu), a obecny program obsługujący księgi wieczyste prowadzone w systemie teleinformatycznym nie umożliwia dokonania wpisu w postaci pliku graficznego. Obserwacja praktyki wskazuje na to, że wpisy odsyłające do dokumentu złożonego do akt księgi wieczystej wpisywane są obecnie także w elektronicznych księgach wieczystych¹⁴².

Z przedstawionych względów wskazane byłoby wprowadzenie norm technicznych zapewniających jawność informacji zawartych w dokumentach, do których odsyła treść księgi wieczystej w celu bliższego określenia prawa, a zarazem chroniących pozostałą część akt przed ich ujawnieniem osobie do tego nieuprawnionej.

De lege lata w drodze wnioskowania z przepisu art. 2 u.k.w.h. można wyprowadzić istnienie normy uprawniającej każdego, niezależnie od istnienia interesu prawnego, do zapoznania się z częścią dokumentu złożonego do akt księgi wieczystej, jeśli do niej odsyła treść wpisu celem bliższego określenia treści prawa jawnego z księgi wieczystej. Wówczas jednak pracownik sądu wyznaczony przez prezesa sądu rejonowego lub przewodniczącego wydziału tego sądu sporządzić powinien *ad hoc* wyciąg z tego dokumentu zawierający wyłącznie treść tej jego części, do której odsyła wpis wieczystoksięgowy¹⁴³.

11. Podobny problem dotyczy także jawności wpisu dotyczącego oznaczenia nieruchomości. Przepisy § 78 ust. 1 r.k.w.s.t. i § 28 ust. 1 r.k.w. wskazują **wyrys z mapy ewidencyjnej** jako podstawę ujawnienia w księdze wieczystej danych dotyczących oznaczenia nieruchomości. Z przyczyn technicznych aktualnie nie jest jednak możliwe przeniesienie tych danych z mapy ewidencyjnej wprost do treści księgi wieczystej. Księga wieczysta nie zawiera bowiem treści graficznych, a jedynie werbalne (opisowe). Przepisy § 78 ust. 1 r.k.w.s.t. i § 28 ust. 1 r.k.w. nie mogą być więc rozumiane dosłownie. Wyrys z mapy ewidencyjnej składany jest jedynie do akt księgi wieczystej, a w samej księdze wieczystej odnotowywane jest jego złożenie w rubryce 1.7, ze wskazaniem numeru karty akt, pod którymi się znajduje.

¹⁴² Zob. np. dokonany w 2019 r. wpis nr 8 w dziale III księgi wieczystej o numerze BY1B/00080489/2, który dla bliższego określenia przebiegu służebności odsyła do załącznika do aktu, na którym zakres przedmiotowej służebności zaznaczono kolorem zielonym.

¹⁴³ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 155 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 38 i 41.

Wrys z mapy ewidencyjnej jest jednak niezbędny do przestrzennej identyfikacji nieruchomości. W niektórych wypadkach bez posłużenia się tym dokumentem nie jest możliwe m.in. zastosowanie rękopisu wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9 u.k.w.h.)¹⁴⁴. Z tego względu do wrysu z mapy ewidencyjnej zasadne jest zastosowanie przepisu § 10 ust. 3 r.k.w. *per analogiam*. Niezbędne wydaje się jednak także wprowadzenie norm technicznych zapewniających nieograniczoną jawność formalną wrysów z mapy ewidencyjnej. Wraz z rozwojem ZSIN program obsługujący księgę wieczystą w systemie teleinformatycznym powinien zostać zmodyfikowany w taki sposób, aby możliwe było wyświetlenie w nim także mapy ewidencyjnej działek objętych działem I-O księgi wieczystej.

- 12. Przedmiotem jawności materialnej** są *verba legis* wpisy do księgi wieczystej oraz wnioski, o których uczyniono w niej wzmiankę. W doktrynie zwraca się uwagę, że na tle przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. pojęcie wpisu powinno być rozumiane szerzej i obejmować także adnotacje zmieniające treść księgi wieczystej dokonane w wykonaniu orzeczenia sądu w wyniku rozpoznania środka zaskarżenia¹⁴⁵ (§ 2 pkt 4 r.k.w.s.t.). Wydaje się, że można sformułować ogólniejszą myśl, zgodnie z którą choć ustawa mówi wprost o wpisach w księdze wieczystej, to w istocie w przepisie tym chodzi o to, że nie można zasłaniać się nieznaną jakością stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Niemniej domniemanie niewzruszalne z art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. nie może iść dalej niż wzruszalne domniemanie z art. 3 u.k.w.h. (zob. kom. do art. 3, pkt V). Dopuszczalne jest więc dowodzenie istnienia praw niewpisanych do księgi wieczystej.

W judykaturze dostrzec można jednak także wypowiedź będącą wyrazem przeciwnej tendencji. Sąd Najwyższy w uchwale z 27.06.2013 r.¹⁴⁶ zauważył, że wpisem w rozumieniu art. 2 u.k.w.h. nie jest objęta jego podstawa. Ujęcie takie nie wydaje się trafne. Podstawa wpisu kształtuje także stan prawny nieruchomości (zob. kom. do art. 1, teza 38). Brak jest uzasadnienia dla wyłączania jej spod działania przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.¹⁴⁷

Stan prawny ujawniony w treści księgi wieczystej kształtują wszystkie wpisy, niezależnie od tego, czy są one prawomocne¹⁴⁸.

- 13. Przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. obejmuje jawnością materialną** (w zakresie w tym przepisie określonym) również **wnioski o wpis** do księgi wieczystej, jeśli w księdze wieczystej uczyniono o nich wzmiankę. W przepisie tym chodzi wyłącznie o wnioski, które nie zostały jeszcze rozpatrzone¹⁴⁹.

¹⁴⁴ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 200–202.

¹⁴⁵ Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 86.

¹⁴⁶ III CZP 27/13, OSNC 2014/1, poz. 4.

¹⁴⁷ Ochronę praw skarżącego w sprawie o wznowienie postępowania zapewnić można natomiast właściwa wykładnia art. 407 § 1 k.p.c. Zob. dalej pkt V, teza 27 komentowanego przepisu.

¹⁴⁸ Por. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 42.

¹⁴⁹ Tak również T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 41.

Na temat wzmianki o wniosku zob. kom. do art. 8, pkt II. Określoną w przepisie art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. jawność materialną wniosków niezadowolonych powiązać należy także z przepisami art. 8 i art. 29 u.k.w.h. Wyłączenie rękopisów wiary publicznej księgi wieczystej przez zamieszczenie wzmianki następuje jedynie w zakresie treści wniosku, na podstawie którego wzmianka została wpisana (zob. kom. do art. 8, teza 27).

Wobec tego, że wnioski niezadowolone składane są do akt księgi wieczystej (por. art. 28 zdanie drugie u.k.w.h., § 5 ust. 1 i 4 r.k.w. oraz § 258 i § 260 ust. 2 z.o.z.d.s.)¹⁵⁰, pojawia się problem jawności formalnej (dostępności) tych wniosków. Według ogólnej reguły odnoszącej się do jawności akt księgi wieczystej (art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h.), wgląd do wniosków niezadowolonych uzależniony byłby od wykazania interesu prawnego. Brak natomiast w prawie polskim przepisu szczególnego, który dotyczyłby jawności formalnej wniosków niezadowolonych. Ograniczenie wglądu do niezadowolonych wniosków wieczystoksięgowych do wykazania interesu prawnego byłoby jednak nie do pogodzenia z przepisami art. 2 zdanie drugie i art. 8 u.k.w.h. Stwierdzić więc należy, że wnioski niezadowolone dostępne są do wglądu wraz z księgą wieczystą bez konieczności wykazywania interesu prawnego¹⁵¹ (nieograniczona jawność formalna wniosków niezadowolonych).

14. Nieograniczoną jawnością (zarówno formalną, jak i materialną) nie są natomiast objęte **załączniki do wniosków**, o których uczyniono wzmiankę. Są one udostępniane tak jak inne dokumenty złożone do akt księgi wieczystej (art. 36¹ ust. 2 u.k.w.h.)¹⁵².
15. Wyrazić należy także przekonanie, że ze względu na przepis art. 8 u.k.w.h. jawnością formalną objęte powinny być także pisma zawierające środki zaskarżenia, o których uczyniono wzmiankę w księdze wieczystej. Bez zapoznania się z treścią środka zaskarżenia niemożliwe jest bowiem ustalenie zakresu wyłączenia rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych na mocy przepisu art. 8 u.k.w.h.
16. Jawnością materialną nie jest natomiast objęty pierwotny brak wpisu (sytuacja, w której wpis nigdy nie został dokonany). Nikt nie może się więc zasłaniać tym, że skoro określone prawo nie zostało ujawnione w księdze wieczystej, to znaczy, że ono nie istnieje.
17. Zakres przedmiotowy jawności formalnej ksiąg wieczystych budzi pewne wątpliwości w kontekście autonomii informacyjnej jednostki¹⁵³. Nie wydaje się jednak, aby możliwa była rezygnacja z ujawniania w księdze wieczystej imion rodziców i numerów PESEL.

¹⁵⁰ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 447.

¹⁵¹ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 157, a ponadto T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 38.

¹⁵² Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 157 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 38 i 41.

¹⁵³ Zob. G. Kulpa, *Jawność ksiąg wieczystych tak, ale...*, „Rzeczpospolita” 15.11.2010 r., s. C9, 1; A. Wudarski, *Das formelle Publizitätsprinzip des Grundbuchs [w:] Ius est ars boni et aequi: Festschrift für Stanisława Kalus*, red. M. Habdas, A. Wudarski, Frankfurt am Main 2010, s. 642; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 160–161; A. Wudarski, *Jawność ksiąg wieczystych. Analiza prawno-porównawcza w kontekście europejskim*

Niemniej godna rozważenia jest modyfikacja systemu teleinformatycznej księgi wieczystej polegająca na stworzeniu różnych poziomów jawności w zależności od uprawnień osoby logującej się (z pełnym dostępem wyłącznie dla notariuszy, sądów, prokuratorów i osób legitymujących się interesem prawnym w pozyskaniu tych danych)¹⁵⁴.

IV. Przejawy i ograniczenia jawności formalnej

18. Zakończenie procesu masowej migracji ksiąg wieczystych spowodowało, że znaczna część ksiąg wieczystych dostępna jest online na stronie <https://ekw.ms.gov.pl>¹⁵⁵. Ułatwia to przeglądanie ksiąg wieczystych i w istotnym stopniu zwiększa stopień jawności formalnej tych ksiąg.
19. Dla osób niemających dostępu do internetu wprowadzono możliwość przeglądania ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w ekspozyturach Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych utworzonych przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste. Przeglądanie księgi wieczystej polega na wywołaniu na ekran monitora aktualnej albo pełnej treści żądanej księgi wieczystej (art. 36⁴ ust. 1 u.k.w.h., § 15 ust. 3 i 4 oraz § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 27.11.2013 r. w sprawie Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych¹⁵⁶).
20. Problem przeglądania ksiąg wieczystych w sądzie ograniczony został przez to do istniejących jeszcze ksiąg papierowych. Głównie chodzi w tym wypadku o księgi dawne oraz księgi papierowe, które omyłkowo nie zostały poddane migracji. Księgi wieczyste papierowe udostępniane są do wglądu w obecności pracownika sądu (§ 16 i § 18 ust. 1 pkt 6 r.k.w.).
21. Ważnym przejawem jawności formalnej jest możliwość uzyskania odpisu z księgi wieczystej (art. 36⁴ ust. 2 u.k.w.h.).
22. Z księgami wieczystymi prowadzonymi w formie papierowej związane są ograniczenia, determinowane dniami i godzinami urzędowania sądu. Ograniczenia te dotyczą także przeglądania ksiąg wieczystych za pośrednictwem systemu teleinformatycznego w ekspozyturach Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych.
23. Pewną barierą jawności ksiąg wieczystych, występującą wszakże w praktyce już coraz rzadziej, są obcojęzyczne formularze dawnych ksiąg wieczystych, a niekiedy także nawet

[w:] *Rozprawy z prawa prywatnego...*, s. 451–452 oraz Wystąpienie RPO do Prezesa UODO z 4.02.2020 r. w sprawie zakresu upublicznianych danych w księgach wieczystych w internecie, <https://www.rpo.gov.pl/sites/default/files/Wystapienie%20do%20Prezesa%20UODO%20ws.%20zakresu%20upublicznianych%20danych%20w%20ksi%20gach%20wieczystych%20w%20internecie%204.02.2020.pdf> (dostęp: 15.02.2021 r.).

¹⁵⁴ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 161 oraz podobnie A. Wudarski, *Jawność ksiąg...*, s. 452.

¹⁵⁵ Dostęp: 1.03.2021 r.

¹⁵⁶ Dz.U. z 2016 r. poz. 292 ze zm.

obcojęzyczne treści wpisów¹⁵⁷. Na ziemiach b. zaboru pruskiego i b. zaboru austriackiego stosowano także w okresie II Rzeczypospolitej formularze księgi wieczystej sporządzone w języku niemieckim. Wpisy w nich dokonywane były w języku polskim, lecz orientacja w takiej księdze wymaga przynajmniej podstawowej znajomości języka niemieckiego¹⁵⁸. Problem ten w jeszcze większej skali występował na tzw. Ziemiach Odzyskanych, gdzie księgi wieczyste do zakończenia II wojny światowej prowadzone były wyłącznie w języku niemieckim.

24. W początkowym okresie funkcjonowania ksiąg wieczystych elektronicznych zgłaszano poważne zastrzeżenia dotyczące ich czytelności, co miało istotne znaczenie z punktu widzenia zapewnienia jawności formalnej¹⁵⁹. Wprowadzone w wyniku tej krytyki rozwiązania w postaci opcjonalnie możliwego do wywołania uproszczonego wyglądu księgi wieczystej (tzw. „przeglądanie aktualnej treści księgi wieczystej” zamiast tzw. „przeglądanie aktualnej treści księgi wieczystej – dotychczasowa postać”) znacząco poprawia czytelność elektronicznych ksiąg wieczystych. Problem ten nie został jednak definitywnie rozwiązany. Po pierwsze, nadal nieczytelny jest wygląd zupełny księgi wieczystej (opcja „przeglądanie zupełnej księgi wieczystej”). Po drugie, niektóre szczegółowe rozwiązania uproszczonego wyglądu księgi wieczystej wymagałyby poprawy. Przykładem jest brak ujawnienia właścicieli lokali wyodrębnionych w księdze wieczystej macierzystej, pomimo tego że właściciele lokali wyodrębnionych są współwłaścicielami tej nieruchomości (art. 3 ust. 1 u.w.l.)¹⁶⁰.

V. Jawność materialna

25. Przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. wyraża jedną z norm składających się na szerszą konstrukcję jawności materialnej (zob. pkt II komentowanego przepisu). Przepis ten, choć nie został ujęty w formule klasycznego domniemania, wyraża w istocie **niewzruszalne domniemanie powszechnej znajomości wpisów** dokonanych w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono wzmiankę¹⁶¹. W powiązaniu z domniemaniami z przepisu art. 3 u.k.w.h. przyjęć należy ogólniejszą normę, zgodnie z którą wszyscy znają stan prawny nieruchomości wyrażony w księdze wieczystej i przyjmować powinni, że stan prawny wynikający z wpisów do księgi wieczystej i wykreślów jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

¹⁵⁷ Zob. F. Błahuta, *Prowadzenie ksiąg na ziemiach odzyskanych*, PN 1948/9–10, s. 265.

¹⁵⁸ Por. T. Gustowski, *Rozbrat z obcojęzycznymi wpisami*, PN 1948/5, s. 453.

¹⁵⁹ Por. też S. Rudnicki, Rec.: A. Stefańska, *Elektroniczna księga wieczysta*, PS 2009/1, s. 153–154.

¹⁶⁰ Zob. np. księgę wieczystą o nr KO2B/00009852/2.

¹⁶¹ Tak również w prawie szwajcarskim D. Zobl, *Grundbuchrecht*, Zürich 1999, s. 62 oraz J. Schmid [w:] H. Honse, N.P. Vogt, T. Geiser, *Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II. Art. 457–977 ZGB und Art. 1–61 SchIT ZGB*, Basel 2011, s. 2522. Krytycznie wobec tego poglądu w prawie polskim T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 40. Na temat domniemań prawnych niewzruszalnych zob. Z. Radwański, M. Zieliński [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 380 i n.

26. Redakcja przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h., posługująca się formą bezosobową „nie można zasłaniać się”, rodzi pytanie o krąg **adresatów tej normy**. Skoro jednak przepis ten stanowi jeden z elementów konstrukcji jawności materialnej, to przedmiotem jego regulacji mogą być tylko skutki w zakresie stosunków pomiędzy podmiotami prawa cywilnego wiążące się z określoną treścią księgi wieczystej. Jego adresatem mogą być więc tylko podmioty prawa cywilnego. Adresatem przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. nie jest sąd ani inne organy państwa¹⁶². W szczególności przepis ten nie może być podstawą do uznania treści księgi wieczystej za fakt znany sądowi z urzędu w sprawie o wpis do innej księgi wieczystej¹⁶³. Kwestię tę należy rozstrzygnąć na gruncie art. 228 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.¹⁶⁴ Zwrócić też należy natomiast uwagę na to, że na mocy art. 220 § 1 pkt 2 lit. b k.p.a. organ administracji publicznej zobowiązany jest samodzielnie ustalić treść księgi wieczystej objętej systemem teleinformatycznym¹⁶⁵.
27. Wyrażone w przepisie art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. niewzruszalne domniemanie powszechnej znajomości wpisów oraz wniosków wieczystoksięgowych ma doniosłość w zakresie całego prawa cywilnego. Powinno ono mieć decydujące znaczenie w przypadku ustalania **dobrej wiary**¹⁶⁶, **winy**¹⁶⁷, **błędu**¹⁶⁸, braku **wady ukrytej** nieruchomości¹⁶⁹ oraz powzięcia **wiedzy o przelewie** przez dłużnika hipotecznego (512 k.c.)¹⁷⁰.

W konsekwencji przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. wyklucza w niektórych wypadkach **zasiedzenie** w dobrej wierze nieruchomości, która ma urzędzoną księgę wieczystą¹⁷¹.

¹⁶² Tak w prawie szwajcarskim J. Schmid [w:] H. Honsell, N.P. Vogt, T. Geiser, *Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II...*, s. 2522 oraz w prawie polskim E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 73. Odmienne natomiast P. Mysiak, *Glosa do uchwały SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09*, Rej. 2011/6, s. 150.

¹⁶³ Zob. wyrok SN z 24.04.2013 r., IV CSK 596/12, LEX nr 1375468.

¹⁶⁴ Sąd Najwyższy w uchwale (7) z 25.02.2016 r., III CZP 86/15, OSNC 2016/7–8, poz. 81 uznał, że „sąd może oddalić wniosek o wpis do księgi wieczystej, jeżeli istnieje znana mu urzędowo przeszkoda do jego dokonania”. Judoakura zasadniczo przyjmuje, że przepisy art. 228 § 1–2 k.p.c. nie znajdują zastosowania w odniesieniu do wykazywania podstawy wpisu do księgi wieczystej. Sporadycznie spotkać można jednak w judykaturze także wypowiedzi afirmujące zastosowanie przepisów art. 228 § 1–2 k.p.c. do ustalenia podstawy wpisu. Przykładem w tym zakresie mogą być postanowienia SN: z 30.01.2014 r., IV CSK 252/13, LEX nr 1467210 oraz z 18.07.2014 r., IV CSK 619/13, LEX nr 2617417.

¹⁶⁵ Zob. wyrok WSA w Białymstoku z 23.06.2015 r., II SA/Bk 309/15, LEX nr 1752492.

¹⁶⁶ Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 122. Autorka ta (*Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 91) ogranicza jednak zastosowanie tego przepisu do ustalania dobrej wiary na gruncie art. 6 u.k.w.h. Odmienne natomiast SN w wyrokach: z 7.07.2004 r., I CK 38/04, LEX nr 585669 oraz z 21.06.2011 r., I CSK 555/10, LEX nr 950713. Sąd Najwyższy, uzasadniając swoje stanowisko, nie odniósł się w tych orzeczeniach do przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.

¹⁶⁷ Tak w prawie szwajcarskim J. Schmid [w:] H. Honsell, N.P. Vogt, T. Geiser, *Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II...*, s. 2522 oraz w prawie polskim E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 73. Odmienne B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 91.

¹⁶⁸ Tak SN w wyroku z 13.12.2012 r., IV CSK 204/12, LEX nr 1288714.

¹⁶⁹ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 43.

¹⁷⁰ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 43 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 91–92 i cyt. tam literatura. Trafnie zwraca się uwagę na to, że przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. nie powinien mieć zastosowania w odniesieniu do dłużnika osobistego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką.

¹⁷¹ Zob. S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 82.

Przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. wyłącza w takim wypadku zastosowanie domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.), co ma wszakże znaczenie tylko wówczas, gdy posiadacz samoistny nie uzyskał posiadania od osoby wpisanej do księgi wieczystej jako właściciel¹⁷².

W doktrynie istnieje też nurt uzasadniający przepisem art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. niedopuszczalność zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9 u.k.w.h.) w sytuacji, w której dla jednej nieruchomości istnieją dwie księgi wieczyste o wzajemnie sprzecznej treści¹⁷³.

Nietrafne wydaje się natomiast zapatrywanie ograniczające znaczenie przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. do ustalenia dobrej wiary jako przesłanki zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dla zastosowania rękojmi nie ma znaczenia, czy nabywca znał treść księgi wieczystej. Domniemanie znajomości stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej w tym zakresie jest zbędne¹⁷⁴.

Wątpliwości budzi natomiast to, czy przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. powinien mieć zastosowanie do ustalenia momentu powzięcia wiedzy o określonym zdarzeniu, jeśli okoliczność ta jest początkowym momentem biegu krótkiego terminu (np. art. 407 § 1 i art. 841 § 3 k.p.c.).

W judykaturze pojawiła się kontrowersja dotycząca tego, czy wpis do księgi wieczystej na podstawie orzeczenia sądowego stanowi w świetle art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. moment dowiedzenia się o tym orzeczeniu i tym samym jest początkowym momentem biegu terminu do złożenia skargi o wznowienie postępowania zakończonych tym orzeczeniem (art. 407 § 1 k.p.c.). Wydaje się, że rozstrzygnięcie tej kwestii uzależnione jest przede wszystkim od tego, czy dla rozpoczęcia biegu terminu do złożenia skargi o wznowienie postępowania wystarczające jest powzięcie wiedzy o wydaniu orzeczenia, czy też musi ona objąć jego treść. Tylko w razie szerokiego rozumienia pojęcia dowiedzenia się o orzeczeniu stanowiącym podstawę wpisu można by zastosować w tym wypadku niewzruszalne domniemanie z art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. Treścią księgi wieczystej objęta jest informacja o podstawie wpisu w sposób skrótowy. Dopiero zapoznanie się z odpisem orzeczenia znajdującym się w aktach księgi wieczystej daje pełną informację o treści orzeczenia. Z tego względu Sąd Najwyższy w uchwale z 27.06.2013 r.¹⁷⁵ uznał, że wpis do księgi wieczystej na podstawie orzeczenia sądu nie czyni zadość wymaganiu dowiedzenia się o wyroku (postanowieniu) w rozumieniu art. 407 § 1 w zw. z art. 13 § 2 i art. 524 § 2 k.p.c., a termin do wniesienia skargi o wznowienie postępowania nie rozpoczyna biegu z dniem dokonania takiego wpisu.

¹⁷² Por. B. Janiszewska, *Na marginesie orzeczenia Sądu Najwyższego*, PS 2000/10, s. 67, przyp. 10.

¹⁷³ Zob. S. Breyer, *Pytania i odpowiedzi prawne*, Pal. 1963/2, s. 62.

¹⁷⁴ Por. D. Zobl, *Grundbuchrecht*, s. 63.

¹⁷⁵ III CZP 27/13, OSNC 2014/1, poz. 4.

Jeszcze większe wątpliwości budzi sytuacja, w której bieg krótkiego terminu prekluzyjnego miałby rozpoczynać się z chwilą ujawnienia wzmianki o wniosku. Taka sytuacja występowałaby w przypadku ujawnienia wzmianki o wniosku o wpis subhastacyjny (art. 924 k.p.c.). Liczenie od tego momentu miesięcznego terminu do wniesienia powództwa ekscydencyjnego (art. 841 k.p.c.) stwarzałoby poważne ryzyko pozbawienia prawa do sądu (art. 45 ust. 1 Konstytucji RP) i w konsekwencji pozbawienia konstytucyjnie chronionego prawa własności nieruchomości (art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP). Wydaje się, że mająca na celu zagwarantowanie prawa do sądu prokonstytucyjna wykładnia przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. przemawiać powinna przeciwko zastosowaniu fikcji dowiedzenia o treści wniosku do obliczania krótkich terminów prekluzyjnych. Przytoczyć warto w tym kontekście także funkcjonalną wykładnię tego przepisu dokonaną przez Sąd Najwyższy w uchwale z 27.06.2013 r.¹⁷⁶, w której zauważono, że nie może być on rozumiany w sposób, który „pośrednio nakładałby na zainteresowanych powinność ustawicznego monitorowania treści księgi wieczystej dla uniknięcia sankcji w postaci uchybienia terminowi”.

28. W pełni autonomiczną regulację dotyczącą jawności materialnej zawiera przepis art. 925 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, oraz w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej. Przepis ten oparty został na tych samych założeniach aksjologicznych, co art. 2 zdanie drugie u.k.w.h., jednakże zawiera w pełni samodzielną normę, która nie wymaga odwołania się do art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.¹⁷⁷, ani tym bardziej nie stanowi *lex specialis* w stosunku do niego. Odmienność konstrukcyjna regulacji ujętej w art. 925 k.p.c. przejawia się w tym, że stanowi ona wyraz koncepcji ochrony nabywcy w dobrej wierze (art. 925 § 2 w zw. z art. 930 k.p.c.)¹⁷⁸, w której jawność materialna wpisu wzmianki o egzekucji pełni funkcję przesłanki negatywnej.

Art. 3. [Domniemania wieczystoksięgowe]

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

I. Uwagi ogólne

1. Prowadzenie kosztownego systemu wieczystoksięgowego (z całym aparatem sądowo-urzędniczym, zapleczem informatyczno-technicznym oraz prawnymi mechanizmami zapewniającymi jego wiarygodność) byłoby zbyteczne, gdyby wpis do księgi wieczystej pełnić miał funkcję czysto ewidencyjną. Wpis do księgi wieczystej wywołuje skutki materialnoprawne,

¹⁷⁶ III CZP 27/13.

¹⁷⁷ Odmienne B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 89–90.

¹⁷⁸ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 226.

które określa się łącznym mianem **jawności materialnej**. W jej pozytywnym aspekcie jawność materialna księgi wieczystej obejmuje zakaz zasłaniania się nieznaną wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.), rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9 u.k.w.h.) oraz domniemania ujęte w przepisie art. 3 u.k.w.h. (zob. kom. do art. 2, teza 6)¹⁷⁹.

2. Domniemania płynące z wpisów i wykreśleń w księdze wieczystej mają ułatwiać postępowanie dowodowe przez **odwrócenie ciężaru dowodu**¹⁸⁰. Dzięki nim księga wieczysta staje się szczególnej mocy środkiem dowodowym dla prawa własności i innych praw jawnych z księgi wieczystej.
3. W doktrynie i judykaturze funkcjonują różne **nazwy domniemań** ujętych w art. 3 u.k.w.h. (niekiedy odnoszące się tylko do domniemania wskazanego w ust. 1 tego artykułu). Mówi się o: „domniemaniu prawdziwości wpisu (wykreślenia)”¹⁸¹, „domniemaniu zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”¹⁸², „domniemaniu zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”¹⁸³, „domniemaniu wiarygodności ksiąg wieczystych”¹⁸⁴, „domniemaniu wiarygodności wpisu (wykreślenia)” oraz „domniemaniu jawności materialnej”¹⁸⁵.

Ostatnia z tych nazw jest zupełnie nietrafna¹⁸⁶. Nieprecyzyjne wydają się również nazwy, które odnoszą wiarygodność lub prawdziwość do całej treści księgi wieczystej. Mogą one nieprawidłowo sugerować, że domniemanie prawdziwości obejmuje treść księgi wieczystej również w aspekcie negatywnym, a więc także to, że prawa niewpisane nie istnieją, co w świetle dominującego poglądu nie byłoby zapatrywaniem trafnym (zob. pkt V komentowanego przepisu). Z tego względu prawidłowe wydają się określenia: „domniemanie wiarygodności wpisu (wykreślenia)” lub „domniemanie prawdziwości wpisu (wykreślenia)”.

4. Przepisy art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. poddane zostały kontroli konstytucyjnej przez Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 21.07.2004 r.¹⁸⁷, w którym TK stwierdził, że nie są one niezgodne z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 Konstytucji RP oraz nie są niezgodne z art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP.

¹⁷⁹ Odmienne jednak E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 78. Autor ten ogranicza pojęcie jawności materialnej do zakazu zasłaniania się nieznaną wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.).

¹⁸⁰ Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 80.

¹⁸¹ Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 92.

¹⁸² Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 77, choć jednocześnie Autor ten zastrzega, że termin ten jest uproszczeniem (s. 79).

¹⁸³ Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 79.

¹⁸⁴ Zob. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 36.

¹⁸⁵ Zob. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 36 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 92.

¹⁸⁶ Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 78.

¹⁸⁷ SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69.

II. Domniemanie

5. W art. 3 u.k.w.h. ujęte zostały dwa niezależne od siebie domniemanie. Są to **domniemanie prawne wzruszalne** (*praesumptio iuris tantum*, art. 234 k.p.c.)¹⁸⁸, choć zauważyć zarazem należy, że w judykaturze widoczna jest tendencja negująca ich wzruszalność (zob. pkt VIII komentowanego przepisu). Domniemanie te działać mogą zarówno na korzyść, jak i przeciwko osobie, której przysługuje prawo ujawnione w księdze wieczystej¹⁸⁹.
6. Na domniemanie wiarygodności wpisu i wykreślenia **powołać może się każdy**. Wbrew wyrażanym w doktrynie opiniom¹⁹⁰, przesłanką wzruszenia domniemanie nie jest interes prawny¹⁹¹. Domniemanie te służą zarówno w procesie cywilnym, jak i w innych postępowaniach (sądowych, administracyjnych i sądownoadministracyjnych) oraz poza tymi postępowaniami.

III. Prawa objęte domniemaniem

7. Pojęcie prawa jawnego z księgi wieczystej odnosi się do takiego prawa podmiotowego, które zostało ujawnione przez wpis do księgi wieczystej. Przesłankami zastosowania domniemanie wiarygodności wpisu jest prawne istnienie księgi wieczystej oraz ujawnienie w niej określonego prawa.
8. Domniemanie wiarygodności wpisu odnosi się wyłącznie do wpisu dokonanego w księdze wieczystej. Na temat pojęcia księgi wieczystej zob. kom. do art. 1, pkt I.
9. Analizowane domniemanie znajduje zastosowania także w odniesieniu do prawa ujawnionego w **zbiorze dokumentów** (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 123 ust. 3 u.k.w.h.)¹⁹². Wyrazić należy jednak zapatrywanie, że ta ogólna reguła nie może dotyczyć postępowania o założenie księgi wieczystej¹⁹³.
10. Zastosowaniu domniemanie z przepisu art. 3 nie przeszkadza **zaginięcie lub zniszczenie** księgi wieczystej, jeśli księga ta nie utraciła bytu prawnego¹⁹⁴.

¹⁸⁸ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 46.

¹⁸⁹ Tak J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu w księdze wieczystej według prawa rzeczowego*, cz. I, PiP 1947/4, s. 24; R. Stürner [w:] F. Baur, R. Stürner, *Sachenrecht*, s. 33; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 62 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 91.

¹⁹⁰ Tak J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, cz. I, s. 24; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 37; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 136 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 104.

¹⁹¹ Tak również T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 62 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 90.

¹⁹² Odmienne, lecz bez uzasadnienia I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hrycków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 10.

¹⁹³ Odmienne SN w postanowieniu z 5.11.2003 r., IV CK 199/02, LEX nr 1130182.

¹⁹⁴ Odmienne SN w orzeczeniu z 2.03.1962 r., IV CR 891/61, OSNC 1963/9, poz. 192, przy czym w stanie faktycznym tego orzeczenia brak było przekonujących dowodów na treść księgi wieczystej, a zarazem pewne

11. Przepis art. 3 ust. 1 u.k.w.h. znajduje zastosowanie do praw ujawnionych w księdze wieczystej bez względu na to, czy **wpis** danego prawa jest prawomocny¹⁹⁵. Prawo musi jednak zostać wpisane. Do zastosowania domniemania wiarygodności wpisu nie wystarczy sam wniosek o wpis złożony do akt księgi wieczystej ani też wzmianka o tym wniosku¹⁹⁶. To, że nikt nie może zastrzekać się niezajomości wniosku, o którym uczyniono wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.), nie oznacza jednak, by prawo to miało być zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.
12. Domniemaniem wiarygodności wpisu objęte są zarówno **wpisy konstytucyjne, jak i deklaracyjne**¹⁹⁷. Charakter wpisu nie ma znaczenia ani dla zastosowania tego domniemania, ani też dla sposobów jego wzruszenia (zob. dalej pkt VIII komentowanego przepisu).
13. Aby mówić o ujawnieniu prawa w księdze wieczystej, wpis musi być dokonany **prawidłowo**, tj. odpowiadać musi zasadniczo wymogom formalnym, choć pewne drobne nieprawidłowości nie powinny przekreślać znaczenia prawnego wpisu¹⁹⁸.
14. Wydaje się, że domniemanie wiarygodności wpisu powstać może także w następstwie **wpisu sfałszowanego** lub dokonanego w następstwie **gróźb** kierowanych do sędziego lub referendarza¹⁹⁹.
15. Dla wywołania skutku z przepisu art. 3 ust. 1 u.k.w.h. **wpis** musi być **prawnie dopuszczalny**. Nie wywołą więc skutku prawnego np. wpis do księgi wieczystej prawa podmiotowego o charakterze publicznym.

było, że księga wieczysta zaginęła w czasie wojny (więc ok. 20 lat przed momentem orzekania). Z powołaniem się na to orzeczenie pogląd ten powtarzają S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 222; A. Menes, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rej. 1994/5, s. 59; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 50 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 103.

¹⁹⁵ Tak S. Breyer, *Ostrzeżenie z art. 24 pr. rzecz. o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, PN 1950/5–6, s. 403; S. Rudnicki, *Dwa problemy rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PS 2002/6, s. 6; P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010, s. 298 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 82. Zob. szersze uzasadnienie tego stanowiska J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 168–169. Odmienne SN w wyroku z 29.04.2010 r., IV CSK 459/09, LEX nr 678024.

¹⁹⁶ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 48.

¹⁹⁷ Tak m.in. J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 250 oraz SN w wyroku z 22.02.2018 r., I CSK 391/17, LEX nr 2486152.

¹⁹⁸ W doktrynie niemieckiej przyjmuje się nieważność wpisu jedynie w razie zaistnienia oczywistego naruszenia przepisów postępowania o znacznym ciężarze gatunkowym. Zob. A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. 6, red. M.E. Rinne, München 2004, s. 137. Zob. także ostatnio w doktrynie polskiej B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 95. Egzemplifikacją tego stanowiska może być wyrok z 26.04.2012 r., III CSK 300/11, OSNC 2012/12, poz. 144, w którym SN stwierdził, że „pominięcie w treści wpisu hipoteki, ustanowionej w celu zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy, daty emisji obligacji, daty ich wykupu oraz powołania się na uchwałę emitenta o emisji obligacji nie powoduje bezskuteczności wpisu”.

¹⁹⁹ Zob. A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, s. 284; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 169 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 49.

16. Wpis dokonany w **niewłaściwej księdze** nie wywołuje skutków prawnych dla nieruchomości, do której rzeczywiście miał się odnosić, a zatem nie jest objęty domniemaniem wiarygodności wpisu²⁰⁰. Wpis ten korzysta natomiast z domniemania w zakresie nieruchomości objętej księgą wieczystą, w której został on zamieszczony.
17. Omawiane domniemanie znajduje natomiast zastosowanie do wpisu dokonanego w **niewłaściwym dziale księgi wieczystej**²⁰¹.
18. Jeśli dwa wpisy wieczystoksięgowe pozostają ze sobą we **wzajemnej sprzeczności** (np. w razie zaksięgowania tej samej działki w dwóch różnych księgach), przyjmuje się zasadniczo, że żaden z tych wpisów nie może korzystać z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym²⁰². Wyjątkowo jedynie w razie sprzeczności wpisu obciążenia w dziale III z wpisem w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej, uznać należy, że domniemaniem objęty jest pierwszy z tych wpisów.
19. Analizowanym domniemaniem nie jest objęte **ostrzeżenie** o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jest ono co prawda wpisem, lecz ostrzeżenie nie ujawnia żadnego prawa²⁰³. Nie jest natomiast wpisem **wzmianka** o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza sądowego, apelacji lub skardze kasacyjnej, którą ustawodawca obecnie *explicite* nazywa dla odróżnienia „adnotacją”. Powszechnie przyjmuje się ponadto, że wzmianka nie ujawnia istnienia określonego prawa²⁰⁴.
20. Analizowane domniemanie nie obejmuje praw „ujawnionych” w **odpisie z księgi wieczystej**, co nabiera znaczenia praktycznego w razie wadliwego sporządzenia odpisu²⁰⁵ (sprzeczności odpisu z treścią księgi wieczystej).
21. Domniemanie zgodności prawa ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie obejmuje co do zasady **akt księgi wieczystej**. Nie jest objęte tym domniemaniem prawo wynikające z dokumentu złożonego do akt księgi wieczystej (np. służebność wynikająca z aktu notarialnego, w którym nastąpiła sprzedaż nieruchomości), jeśli nie

²⁰⁰ Por. na tle prawa niemieckiego A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, 2004, s. 284.

²⁰¹ Zob. T. Czech, *Wpływ wadliwości wpisu na powstanie i treść hipoteki umownej*, PS 2007/4, s. 63; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 49; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 95. Por. także W. Prądzyński, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PN 1948/9–10, s. 215.

²⁰² Zob. uchwała SN z 24.10.2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004/12, poz. 192 oraz A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, 2004, s. 284.

²⁰³ Tak m.in. E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Rej. 2003/10, s. 42 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 83. Jak się wydaje, ostrzeżenie traktuje jak prawo podmiotowe S. Breyer, *Ostrzeżenie...*, s. 405 i 409–412.

²⁰⁴ Tak A. Kunicki, *Domniemania w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 119; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 129 oraz A. Menes, *Domniemania...*, s. 57. Odmienne K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 19.

²⁰⁵ Por. stan faktyczny wyroku SA w Poznaniu z 3.07.2008 r., I ACa 446/08, LEX nr 499204, w którym odpis z księgi wieczystej został sfalszowany przez pracownika sekretariatu sądowego.

zostało jednocześnie wpisane do księgi. Natomiast gdy w celu bliższego określenia treści prawa lub roszczenia powołane zostały we wpisie tego prawa lub roszczenia dokładnie oznaczone części dokumentów będące podstawą wpisu, uważa się je za objęte treścią wpisu (§ 10 ust. 3 r.k.w.)²⁰⁶. Jedynie w tym zakresie części dokumentów złożonych do akt księgi wieczystej objęte są także domniemaniem z przepisu art. 3 ust. 1 u.k.w.h. Wyrazić należy przekonanie, że omawianym domniemaniem objęty jest także złożony do akt księgi wyrys z mapy ewidencyjnej, w zakresie, w jakim określa on granice nieruchomości i tym samym wyznacza zakres prawa własności (zob. także kom. do art. 2, teza 11).

22. Kontrowersje w doktrynie budzi na tle przepisu art. 3 ust. 1 u.k.w.h. zakres pojęcia praw jawnych z ksiąg wieczystych. Nie ulega wątpliwości, że chodzi tu o prawa rzeczowe ujawniane w księdze wieczystej. Spór dotyczy natomiast tego, czy ponadto pojęciem praw jawnych z ksiąg wieczystych objęte są **prawa względne** („prawa osobiste i roszczenia”) w zakresie, w którym przepis art. 16 u.k.w.h. zezwala na ich wpis do księgi wieczystej.

Na tym tle ukształtowały się **trzy stanowiska**. Pierwsze wyłącza w całości z domniemania przewidzianego w przepisie art. 3 ust. 1 u.k.w.h. prawa względne²⁰⁷. Stanowisko przeciwnie ujmujące w zakresie praw jawnych z ksiąg wieczystych zarówno prawa osobiste, jak i roszczenia, o których mowa w przepisie art. 16 u.k.w.h.²⁰⁸ Pośrednie stanowisko przyjmuje, że domniemaniem wiarygodności wpisu objęte są prawa osobiste, natomiast wyklucza to domniemanie w odniesieniu do ujawnionych w księdze wieczystej roszczeń²⁰⁹.

Współcześnie dominuje drugie z prezentowanych ujęć²¹⁰ i ono wydaje się też prawidłowe. *Lege non distinguente* domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, znajduje zastosowanie do wszystkich praw względnych ujawnianych w księdze wieczystej²¹¹ (zarówno roszczeń, jak i tzw. praw osobistych²¹²).

23. Dane ujawniane w **dziale I-O** objęte są domniemaniem wiarygodności wpisu w takim zakresie, jaki jest niezbędny do minimalnego określenia przedmiotu praw ujawnionych w księdze wieczystej²¹³. Oznacza to, że domniemaniem tym objęte jest to, że wpisane

²⁰⁶ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 50.

²⁰⁷ Tak W. Prądyński, *Rękopisma wiary publicznej...*, s. 213.

²⁰⁸ Tak J. Wasilkowski, *Zarys...*, s. 250.

²⁰⁹ Ten ostatni pogląd reprezentuje S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 219.

²¹⁰ Zob. K. Piasecki, *Księgi wieczyste...*, s. 19; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 37; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych...*, 2013, s. 13; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 96; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 131; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 47; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 85.

²¹¹ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 167–168.

²¹² Termin „prawa osobiste i roszczenia” ma charakter nazwy opisowej i zbiorczej. Współcześnie odpowiada mu termin „prawa względne”. Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie prawa...*, s. 70–71.

²¹³ Por. K. Gołębiowski, *Materialnoprawne skutki oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej*, Rej. 2007/2, s. 122–127; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 72–74; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 98–99 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 87. Tak również SN w uchwale

w dziale I-O działki ewidencyjne (geodezyjne) są przedmiotem praw jawnych z księgi wieczystej. Danymi służącymi do zidentyfikowania tych działek są ich numery, nazwa obrębu oraz identyfikator działki. Natomiast pozostałe dane, takie jak ich obszar, położenie, sposób korzystania, wyłączone są spod działania analizowanego domniemania.

Odwwołanie w księdze wieczystej do numerów działek ewidencyjnych (lub ich identyfikatora) oznacza objęcie domniemaniem wiarygodności wpisu także przebiegu zewnętrznych **granic nieruchomości** oznaczonych na wyrzysie z mapy ewidencyjnej złożonym do akt księgi wieczystej²¹⁴. Granice te są bowiem zarazem granicami nieruchomości i tym samym wyznaczają przedmiot prawa własności. Domniemaniem tym nie są natomiast objęte wewnętrzne granice działek ewidencyjnych (położonych obok siebie i objętych jedną księgą wieczystą).

24. Domniemanie wiarygodności wpisu znajduje zastosowanie do **praw wpisanych w dziale I-Sp** tylko wówczas, gdy odpowiednia treść wpisu zamieszczona została równolegle w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości obciążonej²¹⁵.
25. Zasadniczo domniemanie wiarygodności wpisu ogranicza się do samego prawa jawnego z księgi wieczystej. Wyjątkowo jednak w odniesieniu do hipotek zwykłych powstałych przed 20.02.2011 r. na podstawie art. 3 w zw. z art. 71 u.k.w.h. domniemanie to obejmuje w zakresie odpowiedzialności z nieruchomości także istnienie **wierzytelności zabezpieczonej hipoteką** (art. 10 ust. 2 noweli u.k.w.h. z 26.06.2009 r.).

IV. Wniosek domniemania

26. Wnioskiem domniemania wiarygodności wpisu jest to, że prawo ujawnione zostało w księdze wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Nikt nie może żądać od osoby, której prawo jest wpisane w księdze wieczystej, aby swe prawo poparła dalszymi dowodami²¹⁶.
27. Wnioskiem domniemania objęte jest istnienie prawa ujawnionego w księdze wieczystej, jego podmiotowe przyporządkowanie (to, że przysługuje ono podmiotowi wskazanemu w księdze wieczystej jako uprawnionemu z tego prawa) oraz treść, typ i zakres prawa oraz jego pierwszeństwo²¹⁷.

z 29.02.1996 r., III CZP 16/96, OSNC 1996/5, poz. 73 oraz postanowieniu z 10.01.2002 r., II CKN 677/99, LEX nr 53134. Odmienne natomiast SN w uchwale z 28.02.1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990/2, poz. 26.

²¹⁴ Tak również E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 87. Odmienne T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 57.

²¹⁵ Tak S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 143 oraz A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, 2004, s. 286. J. Wasilkowski (*Znaczenie wpisu...*, s. 24) wyłącza z zakresu domniemania dział I-Sp, co wszakże prowadzi do takiego samego wniosku. Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 168–169. Por. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 57–58.

²¹⁶ Tak W. Prądkowski, *Rękopis wiary publicznej...*, s. 228 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 51.

²¹⁷ Tak J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, cz. I, s. 24; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisułliński, s. 97; T. Czech, *Księgi wieczyste...* s. 53 i 54; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 84–85 oraz

W przypadku nieujawnienia w księdze wieczystej innych współwłaścicieli, domniemywać należy, że prawo własności nieruchomości przysługuje niepodzielnie podmiotowi wpisanemu w dziale II księgi wieczystej²¹⁸. Stwierdzenie to odnosi się zarówno do współwłasności w częściach idealnych, jak i wspólności łącznej, w tym także małżeńskiej wspólności majątkowej²¹⁹.

28. Wnioskiem analizowanego domniemania objęta jest także ujawniona w księdze wieczystej informacja o **podstawie wpisu**²²⁰, jednakże tylko w takim zakresie, w jakim decyduje ona o treści, typie, zakresie prawa albo o jego pierwszeństwie.
29. W doktrynie zwraca się uwagę na to, że wniosek domniemania dotyczący istnienia prawa ujawnionego w księdze wieczystej nie odnosi się do praw określonych w treści księgi wieczystej jako **prawa przyszłe**²²¹. Pogląd ten jest zasadniczo trafny. Zwrócić należy jednak uwagę na kwestie szczegółowe.

Po pierwsze, prawa przyszłe mogą być niekiedy ekspektatywami lub tzw. prawami podmiotowymi tymczasowymi. W przypadku praw podmiotowych tymczasowych zastosować należy domniemanie istnienia takiego rodzaju prawa, odróżniając je jednak ściśle od właściwego prawa, które powstanie dopiero w przyszłości.

Po drugie, prawa przyszłe nie są *a limine* wyłączone spod działania domniemania wiarygodności wpisu. Domniemanie to znajduje zastosowanie w odniesieniu do treści, typu, zakresu i podmiotu uprawnionego z tego prawa, z tym jedynie zastrzeżeniem, że niedopuszczalny jest wniosek domniemania dotyczący istnienia prawa.

Po trzecie, każdy wpis wymaga wykładni. Nie zawsze o tym, że mamy do czynienia z prawem przyszłym decyduje dosłowna treść wpisu. W zakresie zastosowania przepisu art. 3 u.k.w.h. wykładnia ograniczona musi być jednak wyłącznie do treści księgi wieczystej.

Po czwarte, wszystkie prawa należy rozważać w aspekcie temporalnym, który zmienia się dynamicznie (prawa przeszłe, istniejące i przyszłe). Nawet jeśli z samego wpisu wynika,

K. Gołębiowski, *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu*, cz. I, PS 2014/10, s. 87.

²¹⁸ Zob. A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, 2004, s. 287; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 52 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 84.

²¹⁹ Zob. SN w orzeczeniu z 11.09.1961 r., I CR 932/60, OSNCP 1963/1, poz. 192.

²²⁰ Por. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 58. Por. także postanowienie SN z 9.07.2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000, w którym SN zauważył, że treść księgi wieczystej w rozumieniu art. 626⁸ § 2 k.p.c. jest pojęciem szerszym niż wpisy istniejące w chwili złożenia wniosku i obejmuje w szczególności wpisy wykreślone i ich podstawy. Wypowiedź ta zmierzała do wskazania, że sąd wieczystoksięgowy powinien je także uwzględnić jako podstawę rozstrzygnięcia. Niemniej SN nie wskazał *explicite*, że w odniesieniu do nich obowiązuje domniemanie wiarygodności.

²²¹ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 51.

że prawo jest przyszłe, to z innych wpisów wieczystoksięgowych może wynikać, że prawo to w międzyczasie powstało (np. roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości uzależnione od warunku zawieszającego w postaci wykreślenia hipoteki, z chwilą jej wykreślenia przekształciło się w roszczenie istniejące).

30. Domniemanie wiarygodności wpisu nie obejmuje **zdolności do czynności prawnych** podmiotu ujawnionego w księdze ani jego uprawnienia do rozporządzania tym prawem, jeśli jego brak wynika ze szczególnych zdarzeń prawnych (ubezwłasnowolnienie, upadłość).

V. Spór o domniemanie zupełności ksiąg wieczystych

31. W doktrynie polskiej sporną kwestią jest to, czy z domniemań przewidzianych w przepisie art. 3 u.k.w.h. wyprowadzić można wniosek o zupełności wpisów w księdze wieczystej. Zagadnienie to sprowadza się do praktycznego problemu, czy w odniesieniu do obciążeń podlegających ujawnieniu w dziale III uczestnicy obrotu mogą powoływać się na ich nieistnienie w razie braku ich wpisu do księgi wieczystej. W tym zakresie ukształtowały się dwa przeciwstawne stanowiska.
32. Zgodnie z pierwszym poglądem, opartym na językowej wykładni art. 3 u.k.w.h., domniemania wyrażone w tym przepisie odnoszą się wyłącznie do zgodności z rzeczywistym stanem prawnym praw ujawnionych w księdze wieczystej (strona pozytywna) oraz od strony negatywnej – do nieistnienia praw wykreślonych. W ujęciu tym nie ma natomiast miejsca na ogólne domniemanie prawdziwości całej treści księgi wieczystej. Domniemaniem nie jest więc objęte nieistnienie praw nieujawnionych, tj. takich, które nigdy nie były wpisane (**koncepcja ograniczonego domniemania prawdziwości księgi wieczystej**). Na poparcie tego poglądu, oprócz językowej wykładni art. 3 u.k.w.h., wskazuje się, że stanowisko identyczne reprezentowane jest zasadniczo przez doktrynę niemiecką na tle analogicznie sformułowanego przepisu § 891 k.c.n.²²²
33. Według poglądu przeciwnego, w prawie polskim domniemanie prawdziwości obejmuje całą treść księgi wieczystej zarówno co do tego, że prawa wpisane istnieją, jak i co do tego, że prawa niewpisane nie istnieją (**koncepcja domniemania prawdziwości ujawnionego stanu prawnego, koncepcja domniemania zupełności ksiąg wieczystych**). Uzasadnieniem dla takiego stanowiska ma być odmiennosc polskiego systemu prawnego, który nie został oparty na tzw. zasadzie wpisu. W konsekwencji – według tego zapatrywania – opowiedzenie się w prawie polskim jedynie za koncepcją ograniczonego domniemania prawdziwości księgi wieczystej przekreślałoby jego praktyczną użyteczność i z tego względu właściwe jest

²²² Tak A. Stelmachowski, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 4 lipca 1960 r., 1 CR 347/60*, OSPiKA 1962/7–8, poz. 192; A. Kunicki, *Domniemanie...*, s. 116–117; J.S. Piąkowski, *Aktualne zagadnienia rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PiP 1969/7, s. 65; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 36; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 79; A. Menes, *Domniemanie...*, s. 55; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 99 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 68.

przyjęcie na podstawie argumentu *a minore ad maius*, że prawo w ogóle niewpisane do księgi wieczystej nie istnieje²²³.

34. Zauważyć można, że w wielu wypowiedziach poświęconych temu zagadnieniu łączy się je ściśle z analogicznym problemem, który występuje na tle zakresu zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych do tego stopnia, że argumenty formułowane na tle rękojmi determinują stanowisko dotyczące koncepcji domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h.²²⁴ albo też na odwrót: przyjęty zakres domniemania stanowi podstawę do wnioskowania o zakresie rękojmi²²⁵. Obie figury prawne są jednak w pełni odrębne konstrukcyjnie²²⁶ i wyrażone w niezależnych normach prawnych. Ich synchronizacja, choć pożądana, nie jest logicznie konieczna. *De lege lata* takiej synchronizacji brak. Przepis art. 5 u.k.w.h. mówi o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym²²⁷, podczas gdy normy wyrażone w art. 3 u.k.w.h. ujęte zostały wężej – wskazują tylko na zgodność prawa jawnego z księgą wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz nieistnienie prawa wykreślonego. Dla rozumienia zakresu rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych pewne znaczenie ma także wykładnia przepisu art. 7 u.k.w.h., która nie może wszakże determinować wykładni przepisu art. 3 u.k.w.h. W konsekwencji nieprzekonujące są argumenty przemawiające za koncepcją domniemania zupełności ksiąg wieczystych. Trafna wydaje się wobec tego koncepcja ograniczonego domniemania prawdziwości księgi wieczystej.
35. Rozwiązanie takie wydaje się także prawidłowe *de lege ferenda*. Nie byłoby bowiem słuszne, aby właściciel nieruchomości obciążonej nieujawnionym w księdze wieczystej ograniczonym prawem rzeczowym (np. służebnością) mógł z treści księgi wieczystej wywodzić domniemanie nieistnienia tego obciążenia.

VI. Zakres czasowy domniemania

36. Domniemaniem wiarygodności wpisu można zastosować dopiero po dokonaniu wpisu, przyjmując zarazem, że prawo istniało już od momentu złożenia wniosku. Jeśli z treści wpisu wynika moment powstania prawa, domniemywać należy, że prawo to powstało w momencie wynikającym z treści wpisu²²⁸.
37. Omawiane domniemanie ustaje wraz z wykreśleniem wpisu, zamknięciem księgi wieczystej lub dokonaniem wpisu z nim sprzecznego.

²²³ Tak W. Prądkyński, *Rękojmia wiary publicznej...*, s. 213 oraz S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 221.

²²⁴ Tak S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 221.

²²⁵ Tak A. Stelmachowski, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 4 lipca 1960 r.*, 1 CR 347/60.

²²⁶ Zob. A. Kunicki, *Domniemania...*, s. 127–133, a także B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisułiński, s. 93 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 79–80.

²²⁷ Nabywca nieruchomości, której obciążenia nie zostały ujawnione w księdze wieczystej, nabywa ją wolną od obciążeń, jeśli jest w dobrej wierze. Zob. wyrok SN z 29.12.1967 r., III CR 59/67, OSNC 1968/7, poz. 128.

²²⁸ Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 174 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 81.

38. Wygaśnięcie domniemania wiarygodności wpisu wywiera co do zasady **skutek ex nunc**. Od tej chwili nie można powoływać się na dalsze istnienie prawa. Na domniemanie wiarygodności wpisu można jednak nadal powoływać się w zakresie niezbędnym do oceny stanów faktycznych sprzed wykreślenia wpisu lub zamknięcia księgi albo dokonania wpisu sprzecznego.

Dopuszczalność takiego wykorzystania domniemania nie powinna budzić wątpliwości w razie zamknięcia księgi wieczystej, a także w tych przypadkach, w których wykreślenie wpisu jest następstwem wygaśnięcia prawa lub jego przeniesienia. Nie sprzeciwia mu się także wykładnia językowa przepisu art. 3 ust. 2 u.k.w.h. (to, że prawo wykreślone nie istnieje, nie przesądza tego, czy prawo to istniało przed wykreśleniem).

39. Jeśli natomiast wykreślenie jest następstwem uwzględnienia skargi na orzeczenie referendarza, apelacji lub skargi kasacyjnej, wówczas wykluczyć należy jakąkolwiek możliwość dalszego powoływania się na domniemanie (**skutek ex tunc**). Podobnie postąpić należy w sytuacji, w której domniemanie ustaje w następstwie dokonania wpisu sprzecznego z wpisem, na którym domniemanie miałyby być oparte²²⁹.

VII. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.)

40. Większość uwag poświęconych domniemaniu wiarygodności wpisu ma odpowiednie zastosowanie do domniemania nieistnienia prawa wykreślonego z księgi wieczystej (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.). Przesłanką tego domniemania jest uprzedni wpis prawa do księgi wieczystej, a następnie jego wykreślenie. W pełni odnieść należy tu wyżej zamieszczone uwagi dotyczące praw jawnych z księgi wieczystej, wpisu oraz pojęcia księgi wieczystej. Wobec tego, że wykreślenie jest także wpisem (art. 626⁸ § 7 k.p.c.), zastosowanie znajdą w tym wypadku przedstawione uwagi dotyczące wpisu.
41. Wnioskiem analizowanego domniemania jest **nieistnienie** prawa wykreślonego w chwili badania treści księgi wieczystej. Zakresem domniemania z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. nie jest objęta kwestia dotycząca tego, czy prawo wykreślone wygasło, czy też w ogóle nie istniało²³⁰.

Jedynie gdy wygaśnięcie prawa wykreślonego wynika wprost z treści księgi wieczystej (np. z podstawy wykreślenia wpisu), przyjąć należy, że uprzednie istnienie prawa wykreślonego objęte jest domniemaniem wynikającym z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. (a nie z art. 3 ust. 2 u.k.w.h.).

²²⁹ Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 175; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 61 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 81–82.

²³⁰ Zob. m.in. A. Szpunar, *Nowa ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, PiP 1983/5, s. 7 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 89. Zagadnienie to budziło dawniej kontrowersje. Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 175–176 i cyt. tam literatura.

Wydaje się więc, że tym bardziej domniemaniem z art. 3 ust. 2 u.k.w.h. nie jest objęte zdarzenie prawne, które spowodowało wygaśnięcie prawa uprzednio ujawnionego w księdze wieczystej²³¹.

42. W doktrynie wyrażone zostało zapatrywanie, zgodnie z którym domniemanie wiarygodności wykreślenia nie dotyczy wpisów ujawniających zmianę uprawnionego²³² (np. wykreślenie osoby A jako właściciela i wpisanie w jego miejsce osoby B). Wydaje się, że w przypadku takich wpisów przepis art. 3 ust. 2 u.k.w.h. ma znaczenie domniemania, iż prawo wykreślane nie przysługuje już dotychczasowemu uprawnionemu (nie istnieje w jego majątku)²³³.

VIII. Wzruszenie domniemania

43. Wzruszenie domniemania polega na zakwestionowaniu wniosku domniemania przez przeprowadzenie przeciwdowodu. Dowód ten musi wskazywać na inny stan prawny nieruchomości niż ten, który wynika z domniemania. Nie wystarczy zatem przedstawienie zarzutów dotyczących wadliwości postępowania wieczystoksięgowego, w którym nastąpił wpis będący podstawą domniemania²³⁴. Niekiedy może okazać się niewystarczające także zakwestionowanie podstawy wpisu (np. ważności umowy nabycia nieruchomości), jeśli wpis jest prawidłowy ze względu na inną podstawę nabycia (np. dziedziczenie).
44. Wzruszyć domniemanie może **każdy**. Przesłanką wzruszenia domniemania nie jest występowanie interesu prawnego²³⁵.
45. Domniemania z art. 3 u.k.w.h. mogą zostać obalone za pomocą **każdego środka dowodowego**²³⁶.
46. **Ciężar dowodu** spoczywa na tym podmiocie (stronie, uczestniku postępowania), który z obalenia domniemania wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Nie można też *a limine* wykluczyć dopuszczalności uwzględnienia z urzędu zarzutu niezgodności wpisu w księdze wieczystej i tym samym wzruszenia domniemania wiarygodności wpisu (wykreślenia), jeśli tylko w ogóle wystąpią przesłanki do działania przez sąd z urzędu²³⁷.

²³¹ Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 99.

²³² Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 59–60.

²³³ Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 88.

²³⁴ Zob. M. Degenhart [w:] *Bürgerliches Gesetzbuch*, red. O. Palandt, München 2000, s. 1111.

²³⁵ Odmienne, lecz bez uzasadnienia, SN w wyrokach: z 5.04.2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835 oraz z 21.03.2001 r., III CKN 325/00, LEX nr 52385.

²³⁶ Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 100.

²³⁷ Odmienne SN w wyroku z 21.03.2001 r., III CKN 325/00, LEX nr 52385.

47. Wzruszenie domniemań wiarygodności wpisu (wykreślenia) nastąpić może w **każdym postępowaniu** prowadzonym przez organ ustawowo uprawniony do rozstrzygania sporów lub załatwiania spraw (sąd państwowy, sąd polubowny, organ administracji państwowej lub samorządowej)²³⁸. Przykładowo więc obalenie domniemań z przepisu art. 3 u.k.w.h. nastąpić może jako przesłanka rozstrzygnięcia: w procesie o wydanie nieruchomości²³⁹, w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie²⁴⁰, o stwierdzenie nabycia spadku²⁴¹, w sprawie o podział majątku wspólnego²⁴² oraz w postępowaniu administracyjnym²⁴³, podatkowym²⁴⁴ lub sądownoadministracyjnym. Nie jest natomiast dopuszczalne obalenie tych domniemań w wewnętrznych „postępowaniach” prowadzonych przez podmioty prywatne (np. spółdzielnie²⁴⁵, spółki akcyjne).
48. W judykaturze Sądu Najwyższego widoczna jest jednak współcześnie tendencja do traktowania domniemań ujętych w art. 3 u.k.w.h. jako domniemań niewzruszalnych. Zgodnie z tym ujęciem, możliwość obalenia domniemania wiarygodności wpisu (wykreślenia) dopuszczalna jest wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym²⁴⁶. Tendencja ta jest szczególnie widoczna w odniesieniu do wpisów konstytutywnych²⁴⁷. Pozostaje ona w sprzeczności z utrwalonym stanowiskiem doktryny

²³⁸ Tak m.in. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System...*, t. II, red. J. Ignatowicz, s. 911; H. Ciepla, E. Bałan-Gonciarz, *Ustawa o księgach wieczystych...*, 2011, s. 22; K. Piasecki, *Księgi wieczyste...*, s. 19; E. Gniewek, *Glosa do wyroku SN z dnia 27 lutego 2002 r.*, III CKN 38/01, OSP 2003/5, poz. 58; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 92; Z. Kwaśniewski, *Legitymacja czynna w postępowaniu o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej* [w:] *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005, s. 184; A. Oleszko, *Uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości...*, s. 10, przyp. 3; A. Menes, *Domniemania...*, s. 66; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 102; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 63–67, a także TK w wyroku z 21.07.2004 r., SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69 oraz SN m.in. w orzeczeniu z 17.06.1960 r., 3 CR 328/60, LEX nr 1634043; w uchwale z 12.11.1981 r., III CZP 47/81, OSNCP 1982/4, poz. 48; w wyrokach: z 6.12.2000 r., III CKN 179/99, LEX nr 51805; z 5.04.2006 r., IV CSK 177/05, LEX nr 301835 i z 6.06.2007 r., III CSK 407/06, LEX nr 347313; w uchwale (7) z 15.03.2006 r., III CZP 106/05, OSNC 2006/10, poz. 160 oraz w wyroku z 12.12.2017 r., IV CSK 718/16, LEX nr 2439127.

²³⁹ Zob. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System...*, t. II, red. J. Ignatowicz, s. 911; orzeczenie SN z 18.10.1958 r., III CR 234/58, OSNCK 1960/1/22 oraz uchwała SN z 10.12.1993 r., I CRN 202/93, LEX nr 79940. Odmienne jednak SN w wyroku z 8.12.2004 r., I CK 389/04, LEX nr 277081.

²⁴⁰ Zob. uchwała SN z 26.03.1993 r., III CZP 14/93, OSNC 1993/11, poz. 196 oraz postanowienie SN z 23.11.2000 r., III CKN 390/00, LEX nr 453687.

²⁴¹ Zob. postanowienie SN z 11.10.2000 r., III CKN 254/00, LEX nr 536794.

²⁴² Tak SN w postanowieniu z 30.01.2009 r., II CSK 450/08, LEX nr 599753.

²⁴³ Odmienne jednak NSA w Warszawie w wyroku z 6.04.1999 r., IV SA 2338/98, LEX nr 47173 oraz WSA w Krakowie w wyroku z 27.12.2007 r., II SA/Kr 1306/06, LEX nr 480121.

²⁴⁴ Tak WSA w Gdańsku w wyroku z 19.06.2008 r., I SA/Gd 30/08, LEX nr 437613.

²⁴⁵ Tak trafnie SA w Białymstoku w wyroku z 28.11.2008 r., I ACa 555/08, OSAB 2008/4, poz. 8, który stwierdził, że uchwała zarządu spółdzielni mieszkaniowej nie może prowadzić do wzruszenia domniemania wynikającego z art. 3 u.k.w.h. i faktycznego pomniejszenia lokalu.

²⁴⁶ Zob. wyroki SN: z 30.10.2002 r., V CKN 1342/00, OSP 2003/11, poz. 142; z 8.12.2004 r., I CK 389/04, LEX nr 277081; z 15.07.2010 r., IV CSK 90/10, OSP 2011/3, poz. 28 oraz postanowienia SN: z 14.02.2003 r., IV CK 108/02, LEX nr 457975; z 26.03.2014 r., V CSK 686/13, LEX nr 1486679.

²⁴⁷ W uchwale z 13.01.2011 r., III CZP 123/10, OSNC 2011/9, poz. 96, SN stwierdził, że należy uczynić wyjątek dla użytkownika wieczystego, w odniesieniu do którego domniemania z przepisu art. 3 ust. 1 u.k.w.h. obalone

i wydawałoby się utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego²⁴⁸. Tendencja ta spotkała się z trafną krytyką doktryny²⁴⁹.

Podzielając w całości tę krytykę, dodać należy, że pogląd ten sprowadza się do skonstruowania *contra legem* domniemania niewzruszalnego (art. 234 k.p.c.). W orzeczeniach należących do tego nurtu Sąd Najwyższy nie dopuszcza obalenia domniemania w powszechnie przyjętym znaczeniu tego terminu. Obalenie domniemania polega bowiem na podważeniu wniosku domniemania przez przeciwdowód. Natomiast to, co w nomenklaturze Sądu Najwyższego określane jest mianem „obalenia domniemania”, jest w istocie unicestwieniem podstawy domniemania (wpisu)²⁵⁰. Tym samym, według tego ujęcia, dopóki istnieje wpis (podstawa domniemania), dopóty nie jest dopuszczalne kwestionowanie wniosku domniemania. Zakwestionowanie wniosku domniemania możliwe miałoby być tylko w postępowaniu zmierzającym do unicestwienia wpisu przez stworzenie podstawy do jego wykreślenia (wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym).

Godzi się także zauważyć, że to, co w orzeczeniach należących do krytykowanego nurtu określane jest mianem „wpisu konstytutywnego”, nie wydaje się wpisem konstytutywnym w znaczeniu, jakie nadaje się temu pojęciu współcześnie w cywilistyce²⁵¹. Lakonicznie przedstawiony wywód Sądu Najwyższego nie pozwala jednak na rekonstruowanie stanowiska SN dotyczącego fenomenu określanego w tym wypadku mianem „wpisu konstytutywnego”.

Pogląd, zgodnie z którym wzruszenie domniemania wiarygodności wpisu dopuszczalne miałyby być wyłącznie w procesie o uzgodnienie, wprowadzałyby ponadto prawnie nieuzasadniony wyjątek od zasady autonomii jurysdykcyjnej sądu. Z zasady tej wynika kompetencja sądu do samodzielnego rozstrzygania wszystkich zagadnień występujących w sprawie. Ograniczenie tej kompetencji musi znajdować wyraźne oparcie w ustawie²⁵².

może być wyłącznie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W wyroku z 16.02.2011 r., I CSK 305/10, LEX nr 798231 SN rozszerzył ten wyjątek na wszystkie wpisy konstytutywne. Ujęcie takie powtarzane było następnie przez SN w wyrokach: z 4.03.2011 r., I CSK 340/10, LEX nr 785271; z 9.11.2011 r., II CSK 104/11, LEX nr 1102262; z 8.05.2012 r., II UK 247/11, OSNP 2013/7–8, poz. 92; z 9.10.2013 r., V CSK 450/12, LEX nr 1415129; z 26.06.2014 r., III CSK 192/13, LEX nr 1504568; z 22.02.2018 r., I CSK 391/17, LEX nr 2486152; z 29.11.2019 r., I CSK 473/18, LEX nr 2779508; postanowienia SN: z 21.04.2016 r., III CSK 223/15, LEX nr 2041904 i z 8.02.2019 r., III CSK 225/18, LEX nr 2617945.

²⁴⁸ Zob. przyp. 238–242.

²⁴⁹ Zob. K. Gołębiowski, *O domniemaniach...*, cz. I, s. 81–93; K. Gołębiowski, *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu*, cz. II, PS 2014/11–12, s. 57–73; B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 101–104; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 64 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 93.

²⁵⁰ Por. K. Gołębiowski, *O domniemaniach...*, cz. I, s. 88.

²⁵¹ Zob. J. Kuropatwiński, *Znaczenie wpisu w polskim systemie wieczystoksięgowym. Rozważania nad projektem reformy*, Rej. 2011/5, s. 54–68.

²⁵² Zob. np. wyrok SN z 15.01.2015 r., IV CSK 181/14, LEX nr 1628952.