

POZEW I POWÓDZTWO O UZGODNIENIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTej Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Jarosław Stasiak

BIBLIOTEKA SĄDOWA

POZEW I POWÓDZTWO O UZGODNIENIE TREŚCI KSIĘGI WIECZYSTEJ Z RZECZYWISTYM STANEM PRAWNYM

Jarosław Stasiak

BIBLIOTEKA SĄDOWA



Wolters Kluwer

WARSZAWA 2024

Stan prawny na 1 czerwca 2024 r.

Recenzent

Dr hab. Tadeusz Zembrzuski, prof. Uniwersytetu Warszawskiego

Wydawczyni

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktorka prowadząca

Joanna Cybulska

Opracowanie redakcyjne

Joanna Maź

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

prawolubni[♥]

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

Szanujemy prawo i własność

Więcej na www.legalnakultura.pl

Polska Izba Książki

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

ISBN 978-83-8358-792-9

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 728 313 462

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa www.profinfo.pl

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	9
Wstęp	13
Rozdział 1	
Rejestracja stanu prawnego nieruchomości w ujęciu historycznym i międzynarodowym	19
1.1. Historia powszechna rejestrów nieruchomości.....	20
1.2. Historia polskiej rejestracji praw do nieruchomości	25
1.3. Aktualne założenia systemu rejestracji praw do nieruchomości w Polsce.....	29
Rozdział 2	
Regulacja powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w dekrecie – Prawo rzeczowe. Rys historyczny instytucji	35
2.1. Pochodzenie instytucji.....	35
2.2. Regulacja w dekrecie – Prawo rzeczowe.....	36
Rozdział 3	
Usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej na podstawie art. 10 u.k.w.h. – charakter powództwa.....	41
3.1. Ogólna charakterystyka powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.	41
3.2. Charakter prawny powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.	53

Rozdział 4**Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej a inne**

postępowania	71
4.1. Działanie sądu na podstawie art. 626 ¹³ § 2 k.p.c.	72
4.2. Zmiany w księdze wieczystej na podstawie art. 27 u.k.w.h.	74
4.3. Postępowanie wieczystoksięgowe	76
4.4. Zniesienie współwłasności	81
4.5. Dział spadku i podział majątku wspólnego	84
4.6. Postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku	85
4.7. Zasiedzenie	86
4.8. Powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. a inne sprawy rozpoznawane w procesie	92
4.8.1. Powództwo o stwierdzenie nieważności czynności prawnej z art. 189 k.p.c.	94
4.8.2. Uzgodnienie treści księgi wieczystej a inne postępowania procesowe	99
4.9. Artykuł 10 ust. 1 u.k.w.h. a postępowania administracyjne	101

Rozdział 5**Sformułowanie żądania pozwu w powództwie**

z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.	107
5.1. Żądanie pozwu a charakter powództwa	107
5.2. Uwagi praktyczne	117

Rozdział 6**Strony postępowania z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i jego przebieg...**

6.1. Legitymacja czynna	124
6.2. Legitymacja bierna	135
6.3. Udział prokuratora, Rzecznika Praw Obywatelskich i organizacji społecznych	138
6.4. Postępowanie w przedmiocie powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h.	141

Rozdział 7

Orzeczenie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i jego realizacja	163
7.1. Orzeczenie w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	163
7.2. Skutki wyroku uzgadniającego treść księgi wieczystej	171

Rozdział 8

Analiza prawnoporównawcza	177
8.1. Prawo niemieckie	177
8.2. Prawo czeskie	182
8.3. Prawo austriackie	186
8.4. Prawo francuskie	189
8.5. Prawo szwajcarskie	190
8.6. Prawo holenderskie	192
 Podsumowanie i postulaty <i>de lege ferenda</i>	 193
 Wzór 1. Pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej	 205
 Wzór 2. Odpowiedź na pozew	 211
 Wykaz literatury	 217

WYKAZ SKRÓTÓW

Akty prawne

ABGB	– Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (austriacki kodeks cywilny)
BGB	– Bürgerliches Gesetzbuch (niemiecki kodeks cywilny)
d.k.p.c.	– rozporządzenie Prezydenta RP z 29.11.1930 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1932 r. Nr 112, poz. 934 ze zm.) – akt nieobowiązujący
d.p.r.	– dekret z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.)
EKPCz	– Konwencja o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności (Dz.U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284 ze zm.)
GBG	– Bundesgesetz über die Grundbücher Allgemeines Grundbuchsgesetz (austriacka ustawa o księgach wieczystych)
GBO	– Grundbuchordnung (niemiecka ustawa o księgach wieczystych)
k.c.	– ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2023 r. poz. 1610 ze zm.)
Konstytucja RP	– Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
k.p.a.	– ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 572)
k.p.c.	– ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2023 r. poz. 1550 ze zm.)
k.p.k.	– ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 37 ze zm.)

KPP	– Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej (Dz.Urz. UE C 303 z 2007 r., s. 1)
p.g.k.	– ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.)
Protokół 1 do EKPCz	– Protokół Nr 1 i Nr 4 do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności sporządzony w Paryżu dnia 20.03.1952 r. oraz sporządzony w Strasburgu dnia 16.09.1963 r. (Dz.U. z 1995 r. Nr 36, poz. 175 ze zm.)
u.k.s.c.	– ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1144 ze zm.)
u.k.w.h.	– ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984 ze zm.)
ustawa o PG	– ustawa z 15.12.2016 r. o Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2023 r. poz. 1109 ze zm.)
ZGB	– Schweizerisches Zivilgesetzbuch (szwajcarski kodeks cywilny)

Czasopisma i wydawnictwa promulgacyjne

M. Prawn.	– Monitor Prawniczy
NP	– Nowe Prawo
NPN	– Nowy Przegląd Notarialny
OSA	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSN	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNAPiUS	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNC-ZD	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna – zbiór dodatkowy
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OTK-A	– Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego. Seria A
Pal.	– Palestra
PiP	– Państwo i Prawo
PPC	– Polski Proces Cywilny
PPP	– Przegląd Prawa Publicznego
Prok. i Pr.	– Prokuratura i Prawo
PS	– Przegląd Sądowy
Rej.	– Rejent
SI	– Studia Iuridica

Inne

ETPCz	– Europejski Trybunał Praw Człowieka
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SR	– sąd rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny

WSTĘP

W pewnym okresie mojej pracy zawodowej dominujące znaczenie zaczęła mieć tematyka związana z prawem dotyczącym nieruchomości. Jednym z rodzajów prowadzonych w jej ramach postępowań były sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zwróciły one moją uwagę, gdyż powództwa w wielu przypadkach były oddalane przez sądy nie z powodu ich merytorycznej niezasadności, lecz z uwagi na błędy procesowe w zakresie przygotowania pozwu. Dotyczyło to niestety również sytuacji, gdy pismo procesowe wносił profesjonalny pełnomocnik. Często pojawiało się niewłaściwe sformułowanie roszczenia czy też wytoczenie pozwu o uzgodnienie treści księgi wieczystej, gdy prawidłowa była inna droga ochrony prawnej. Zagadnienie dużych trudności praktycznych w codziennej działalności zawodowego pełnomocnika zajmującego się tematyką uzgadniania treści ksiąg wieczystych znalazło już swój znaczący wyraz w piśmiennictwie. Sygnalizowała je m.in. Ewa Stawicka¹.

Opisane wyżej sytuacje budzą wątpliwości dotyczące tego, czy aby ten sposób zapewnienia prawidłowości wpisów w księgach wieczystych rzeczywiście spełnia swoją funkcję. Podkreślić dodatkowo trzeba duże znaczenie dóbr prawnych chronionych przez opisywane powództwo. Rozliczne prawa ujawniane w księdze wieczystej, w tym przede wszystkim prawo własności nieruchomości, stanowią podstawowy składnik majątku większości podmiotów występujących w obrocie prawnym. Wy-

¹ E. Stawicka, *Czy prawomocne oddalenie powództwa wytoczonego na podstawie art. 10 u.k.w.h. stwarza stan rzeczy osądzonej dla późniejszego powództwa o ustalenie stanu własności na podstawie art. 189 k.p.c.?*, Pal. 2012/1–2, s. 182.

pada przyjąć, że utrata mienia na skutek wadliwej konstrukcji systemu rejestracji praw do nieruchomości mogłaby być teoretycznie rozważana jako naruszenie przez Polskę art. 1 Protokołu nr 1 do EKPCz czy też art. 17 KPP. System rejestracji stanów prawnych nieruchomości sprzyjający naruszeniom prawa własności rodziłby również wątpliwości co do zgodności regulujących go przepisów z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Jednym z zadań państwa jest przecież zapewnienie ochrony uznanych przez prawodawcę uprawnień poszczególnych podmiotów do nieruchomości². Wspomniany przepis Konstytucji nie ma zaś charakteru wyłącznie wolnościowego, ale ma też aspekt zachowawczy – gwarancji państwowej niepozbawiania i nieuszczipiania już istniejących uprawnień³. Bezpieczeństwo prawne, a co za tym idzie również bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, znajduje swoje oparcie także w konstytucyjnej zasadzie demokratycznego państwa prawnego z art. 2 Konstytucji RP, co wymusza na ustawodawcy oraz organach stosujących prawo takie działanie, które zapewni bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami oraz spokojne nimi władanie w jak największym zakresie⁴.

Od początku funkcjonowania ksiąg wieczystych istniał problem występowania w nich niezgodności z rzeczywistością. Niezgodność taka może mieć różny charakter. Najczęściej można spotkać błędy proste, niepowodujące niezgodności ze stanem prawnym. Typowe ich przykłady to: literówki w nazwach i nazwiskach, błędy matematyczne w sumowaniu udziałów, nieprawidłowe oznaczenie dokumentu, na podstawie którego dokonywany jest wpis, a także nieprawidłowe wpisanie powierzchni nieruchomości. O wiele większą doniosłość mają błędy merytoryczne w zakresie opisu stanu prawnego nieruchomości. Niezgodności tego drugiego rodzaju występują we wszystkich systemach prawnych i mają różne przyczyny, wynikające zarówno ze zwykłych pomyłek, celowego, w tym także przestępczego, działania podmiotu nieuprawnionego według przepisów prawa materialnego, jak i zwykłych zaniedbań osób

² Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 219.

³ S. Jarosz-Żukowska, *Konstytucyjna zasada ochrony własności*, Kraków 2003, s. 85.

⁴ E. Kowalik, *Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym*, Warszawa 2020, s. 32.

uprawnionych, których prawa rejestrowane w księgach wieczystych nie zostały ujawnione.

Wadliwości w treści ksiąg wieczystych występowały zawsze i zdarzają się nadal. Należy przyjąć, iż pomimo rozwoju technologicznego nie zostaną one całkowicie wyeliminowane w przyszłości. Każda bowiem działalność ludzka jest obciążona ryzykiem pomyłki nieumyślnej czy też umyślnej, tj. w złej wierze. Na jednej z konferencji naukowych, w których uczestniczyłem, omawiano na przykład, mało na szczęście prawdopodobny, scenariusz włamania hakerskiego do elektronicznego systemu ksiąg wieczystych i szybkiego dokonania czynności przed notariuszem wprowadzonym w błąd przez mylne dane z systemu.

Niezależnie jednak od przyczyny niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zawsze stanowi niebezpieczeństwo dla podmiotu dysponującego określonym prawem zgodnie z przepisami prawa materialnego. Zagrożenie to wynika przede wszystkim z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w prawie polskim uregulowanej w art. 5–9 u.k.w.h. W razie odpłatnego zbycia nieruchomości przez osobę nieuprawnioną, ale ujawnioną w księdze wieczystej, nabywca uzyska prawną ochronę swojej czynności, a uprawnionemu pozostanie albo roszczenie z art. 59 k.c. o stwierdzenie nieważności czynności prawnej i nieraz niemożliwe w praktyce wykazanie złej wiary uczestników obrotu, albo wystąpienie z roszczeniem odszkodowawczym wobec nieuprawnionego zbywcy.

Zadaniem ustawodawcy powinno być zatem stworzenie efektywnych środków ochrony prawnej podmiotu, który wadliwością treści księgi wieczystej może zostać pokrzywdzony. Przy dość oczywistym w prawie prywatnym założeniu troski uprawnionych o własny majątek wypada przyjąć, że prawidłowo skonstruowana ochrona prawna w połączeniu z istniejącym systemem środków prawnych, w które są wyposażone uprawnione podmioty, może zapewnić w znacznej mierze prawidłowe funkcjonowanie systemu rejestracji obrotu nieruchomościami.

Należy jednak podkreślić, że prowadzenie rejestrów nieruchomości, chociaż niewątpliwie dotyczy obsługi skutków prawnych czynności

głównie z zakresu prawa prywatnego, służy zarówno ochronie interesów osób prywatnych (zapewnienie im ochrony przed naruszaniem ich praw), jak i celom publicznoprawnym (dysponowanie przez państwo bazami danych do wymiaru podatków czy też uniknięcie sporów własnościowych, które musiałyby rozstrzygać państwowe sądy). Niewątpliwie zatem powinny również istnieć prawne możliwości działania przez państwo z urzędu w wypadku wadliwej treści księgi wieczystej. Słuszne zatem będzie wyjaśnienie wątpliwości, kto powinien kontrolować rejestry nieruchomości: sądy czy też organy administracji publicznej? Konsekwencją odpowiedzi na zadane pytanie będzie optymalny wybór procedury, w której rozpoznawane powinny być sprawy o usunięcie wadliwości w treści księgi wieczystej: cywilnej albo administracyjnej.

Warto bowiem podkreślić, że obecnie podstawowy sposób ochrony prawidłowości wpisów do księgi wieczystej, jak również wyeliminowania znaczących pomyłek w ich treści, dotyczących stanu prawnego nieruchomości, stanowi roszczenie z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Choć mające z natury swojej charakter prywatnoprawny, z czego wynika sposób realizacji prawa w drodze procedury cywilnej, chroniącej przede wszystkim prywatne interesy, realizuje ono, jak już wspomniano, także cel publiczny. Zmierza ono do wypełnienia podstawowej funkcji ksiąg wieczystych, deklarowanej przez ustawodawcę w art. 1 u.k.w.h. – zapewnienia aktualności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej⁵. Słuszne wydaje się zgłoszenie wątpliwości, czy aby droga postępowania cywilnego, trybu procesowego, jest w tym wypadku wyborem prawidłowym. Niewątpliwie można zaobserwować szybsze od ksiąg wieczystych ujawnianie zamian w ewidencji gruntów i budynków realizowane w drodze postępowania administracyjnego.

Zależnie od dokonanego wyboru orzeczenie w przedmiocie usunięcia wadliwości księgi wieczystej miałoby formę orzeczenia sądowego czy też aktu prawa administracyjnego (decyzji, postanowienia czy też zaświadczenia). Pytanie o formę kontroli państwowej nad księgami wieczystymi powstało przy porównaniu rozwiązań polskich, niemieckich i austriackich oraz czeskich, francuskich i holenderskich. Inne od pol-

⁵ T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 164.

skiego – tradycyjnie wiążącego ochronę prawidłowości stanu prawnego w księdze wieczystej wyłącznie z postępowaniem cywilnym – rozwiązania obowiązują w Czechach, we Francji, w Holandii, Serbii, na Słowacji czy też Węgrzech⁶. W takim wypadku organ prowadzący księgę wieczystę prowadzi również ewidencję gruntów i budynków. Przyjęte w większości wspomnianych państw rozwiązania wynikały z odejścia od ukształtowanego w okresie istnienia Prus i Austro-Węgier modelu dualistycznego – odrębnego prowadzenia ksiąg wieczystych od ewidencji gruntów i budynków – i przyjęcia po zakończeniu II wojny światowej systemu monistycznego (łączonego prowadzenia obu instytucji)⁷. Niewątpliwie warto zatem także poznać wady i zalety rozwiązania przyjętego w niezbyt kulturowo odległych od Polski jurysdykcjach i odpowiedzieć na pytanie, czy aby ochrona prawidłowości treści księgi wieczystej realizowana na gruncie postępowania administracyjnego nie byłaby skuteczniejsza.

Przejrzystości aktualnej regulacji niewątpliwie nie poprawia dość skrótowa, w porównaniu na przykład z prawem austriackim, regulacja powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz konieczność zaznajomienia się z całym systemem rejestracji stanów nieruchomości, aby prawidłowo skorzystać ze wspomnianej drogi ochrony prawnej przez podmioty, których prawa zostały naruszone poprzez wadliwy opis stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej. By móc ocenić tę instytucję, należy przede wszystkim omówić wspomniany system, następnie umiejscowić ją w pewnej europejskiej i polskiej tradycji prawnej, później zaś opisać ciągle wzbudzający wątpliwości w doktrynie i orzecznictwie charakter wspomnianego powództwa, jego odrębność od instytucji o zbliżonym charakterze, omówić strony postępowania, a także sposób sformułowania roszczenia w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, aby następnie opisać cechy wydawanego we wspomnianym procesie orzeczenia. Konieczne jest ponadto porównanie funkcjonującego w prawie polskim rozwiązania z innymi jurysdykcjami. Na końcu zaś możliwe będzie dokonanie kompleksowej oceny aktualnego stanu prawnego

⁶ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości studium prawnoporównawcze*, Warszawa 2018, s. 749.

⁷ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 749.

i wskazanie ewentualnych sposobów jego poprawy, aby w większym niż aktualnie zakresie był realizowany cel podstawowy środka ochrony przed wpisami w księgach wieczystych niezgodnymi z rzeczywistym stanem prawnym.

Zaskakujący jest fakt, że instytucja o tak doniosłym znaczeniu – mimo szerokiego zainteresowania różnymi jej aspektami przedstawicieli doktryny prawa prywatnego, w szczególności postępowania cywilnego, jak również bardzo licznego dotyczącego jej orzecznictwa sądowego – nie doczekała się jeszcze rozbudowanej monografii na jej temat. Wyjątkowo interesującą publikację Daniela Jakimca⁸, poruszającą wiele problemów dotyczących opisywanego roszczenia, trudno potraktować jako wyczerpujące wyjaśnienie całości zagadnień związanych z uzgodnieniem treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skupia się ona bowiem najbardziej na pewnych procesowych aspektach postępowania.

⁸ D. Jakimiec, *Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, Warszawa 2017.

Rozdział 1

REJESTRACJA STANU PRAWNEGO NIERUCHOMOŚCI W UJĘCIU HISTORYCZNYM I MIĘDZYNARODOWYM

Aby ocenić znaczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy prześledzić rozwój historyczny samej instytucji ksiąg wieczystych oraz jej odpowiedników w Polsce i na świecie. Bez istnienia instytucji ksiąg wieczystych samo powództwo byłoby bowiem bezprzedmiotowe. Należy również dostrzec moment, w którym pojawia się powiązanie skutku prawnego czynności prawnych z ich umiejscowieniem we właściwym rejestrze. To właśnie ten moment pozwolił na przejście ksiąg wieczystych z funkcji czysto ewidencyjnej do funkcji prawotwórczej. Rozdzielenie obu funkcji widoczne jest organizacyjnie w postaci istnienia odrębnej od ksiąg wieczystych instytucji ewidencji gruntów i budynków. Obok zatem prehistorycznie już ukształtowanej funkcji ewidencyjnej, informacyjnej i ostrzegawczej ksiąg wieczystych pojawiła się również funkcja ochronna, prawotwórcza i kontrolna ksiąg wieczystych¹.

¹ M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 24.

1.1. Historia powszechna rejestrów nieruchomości

Interesujący jest pojawiający się już u zarania dziejów obrotu nieruchomościami fakt poszukiwania możliwości połączenia interesu publicznego państw i organizmów protopaństwowych z interesem prywatnoprawnym podmiotów, których prawa były rejestrowane. Problem istnienia niezgodności treści rejestrów z rzeczywistym stanem prawnym ma bowiem charakter ponadczasowy oraz ponadnarodowy, aktualny w niemal każdym systemie prawnym, niezależnie od przyjętego sposobu rejestracji praw i obowiązków związanych z nieruchomością. Mimo różnych dziejów państwowych rejestrów nieruchomości realizowały one zarówno zasadę ingerencji władzy w nabywanie własności i innych praw rzeczowych do nieruchomości, jak i zapewniały większą niż w wypadku praw obligacyjnych jawność stosunków prawnorzeczowych dotyczących mienia nieruchomego².

Warto zauważyć, że pierwsze formy urzędowej weryfikacji praw do nieruchomości występowały już w cywilizacjach antycznych. Na przykład Kodeks Hammurabiego przewidywał konieczność zapisywania transakcji obrotu ziemią na glinianych tabliczkach, które były następnie przechowywane w celach dowodowych. Publiczne złamanie tabliczki z umową sprzedaży równoznaczne było z unieważnieniem całej transakcji (§ 37 Kodeksu)³. Najstarsza znana dokumentacja katastralna, Tablice z Telloch, liczy ponad 6000 lat⁴. Na owych glinianych tablicach zostały pismem klinowym wyryte informacje dotyczące opisu gruntów: w tym ich powierzchnie, wymiary, a także dane identyfikujące ich posiadacza oraz zakłęcia mające chronić zarówno granice posiadania, jak i ich właściciela⁵. Zwyczaj ten przejęła cywilizacja grecka (według przekazu

² B. Zdziennicki, *Księgi wieczyste (teraźniejszość i perspektywy)*, Prok. i Pr. 1996/7–8, s. 7.

³ D. Felcenloben, *Przyczynek do historii powstania rejestrów gruntowych*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 2012/64/1, s. 95.

⁴ A. Hopfer, W. Wilkowski, *Kataster nieruchomości a Polsce – jest czy go nie ma?*, Materiały XII Konferencji Naukowo-Technicznej nt.: „Diagnoza i kierunki rozwoju katastru nieruchomości widziane z perspektywy użytkowników”, Kalisz 2006, s. 6.

⁵ D. Felcenloben, *Przyczynek do historii...*, s. 95.

Platona informacje o działkach gruntowych, jakie były przydzielane osadnikom, spisywano na tabliczkach z cyprysowego drewna, które przechowywano w świątyni „na późniejszy użytek”⁶), a później starożytny Rzym. Pojęcie zaś katastru nieruchomości, jako określenia dla państwowej ewidencji stanu prawnego nieruchomości, wywodzi się od prowadzonego przez cesarzy rzymskich, Cezara, a następnie Oktawiana Augusta, rejestru gruntów o nazwie *Capitum Registrum*⁷.

Przyczyn rejestracji własności nieruchomości przez pierwsze organizmy państwowe było wiele. Uznawano konieczność utrwalenia obrotu ziemią za niezbędną. Wzmacniała ona pewność nabytych praw i pozwalała na ograniczenie długotrwałych sporów o własność nieruchomości, których rozstrzyganie absorbowало czas antycznych władców. Rejestracja ułatwiała przy tym państwu realizację polityki fiskalnej względem zamożnych obywateli, jak również organizację służby wojskowej, ochrona zaś praw osób trzecich była pozytywnym, choć nie do końca zamierzonym, efektem tych działań. Istnienie rejestru umożliwiało też rozróżnienie prawa własności nieruchomości od fizycznego jej posiadania, które to rozróżnienie stanowiło istotny rozwój prawa rzeczowego w obszarze oddziaływania prawa rzymskiego czy nawet cywilizacji europejskiej. W starożytnym Rzymie rozwój rejestracji obrotu nieruchomościami wiązał się ściśle z wypieraniem zasady *traditionibus et usucapionibus dominia rerum, non nudis pactis transferetur* (przenoszenia własności nieruchomości przez przeniesienie posiadania i zasiedzenie, nie zaś „gołe” umowy) przez przyjmowanie jako podstawy zmiany właściciela nieruchomości zgodnych oświadczeń woli zbywcy i nabywcy⁸. Tym niemniej odnosząc się do państw antycznych, w tym starożytnego Rzymu, trudno jeszcze mówić o systemie ewidencjonowania praw do nieruchomości w dzisiejszym tego słowa znaczeniu⁹.

⁶ D. Felcenloben, *Przyczynek do historii...*, s. 97.

⁷ A. Gryszczyńska, *Rejestry publiczne. Jawność i interoperacyjność*, Warszawa 2016, s. 3.

⁸ I. Kleniewska, *Zakres stosowania wpisu konstytucyjnego w europejskich systemach rejestracji nieruchomości*, Warszawa 2003, s. 1.

⁹ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 19.

Rejestry nieruchomości, które przypominały już w pewnym stopniu dzisiejsze księgi wieczyste, pojawiły się dopiero w średniowieczu¹⁰. W miastach-państwach niemieckich ukształtowała się w owym czasie praktyka rozszerzająca znaczenie urzędowej rejestracji nabycia nieruchomości z funkcji wyłącznie dowodowej do przesłanki skuteczności materialnoprawnego nabycia nieruchomości¹¹. Zbycie nieruchomości wymagało przedłożenia wypisu z dokumentów urzędowych, co wykazywało uprawnienie zbywcy, a jednocześnie wpis czynności do ksiąg miejskich był konieczny do nabycia własności nieruchomości. Wymóg ten w XV w. wprowadzono do praw miejskich Kolonii, Lubeki, Hamburga i Magdeburga¹². Analogiczne rozwiązanie dla Bawarii przyjmował wydany w 1346 r. Landrecht cesarza Ludwika¹³. Wspomniane założenie, jako wzmacniające pewność obrotu nieruchomościami, zostało powoli recypowane do innych systemów prawnych, podczas gdy w samych Niemczech nastąpiło zwolnienie rozwoju ksiąg wieczystych na skutek recepcji prawa rzymskiego¹⁴.

Nieco inaczej system rejestracji transakcji dotyczących nieruchomości rozwijał się w systemie *common law*, prowadząc jednak ostatecznie do podobnego skutku. Wspomnieć trzeba o powstałej z inicjatywy Wilhelma Zdobywcy *Domesday Book* (Księdze Dnia Sądu Ostatecznego), jednorazowym akcie stanowiącym urzędowy spis gruntów z 1086 r. Stałe rejestry nieruchomości ukształtowały się wiele lat później pod wpływem wzmacniającej się pod koniec średniowiecza i na początku renesansu władzy monarchy. Dla przykładu w 1535 r. Henryk VIII zmusił angielski parlament do uchwalenia aktu prawnego *The Statue of Enrolments*, nakazującego nabywcom nieruchomości, pod rygorem nieważności czynności, rejestrację aktu zbycia w Sądzie Westminsterskim lub sądzie hrabstwa, w którym położona była nieruchomość¹⁵. Praktycznie jednak wspomniany akt prawny nie był powszechnie stosowany w obrocie nieruchomościami.

¹⁰ M. Deneka, *Księgi...*, s. 17.

¹¹ M. Deneka, *Księgi...*, s. 18.

¹² P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 69.

¹³ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 69.

¹⁴ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 71.

¹⁵ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 59.

Zwraca również uwagę stosunkowo późne w stosunku do reszty Europy ukształtowanie się systemu rejestracji własności nieruchomości we Francji. Cechą charakterystyczną dla powyższej jurysdykcji była całkowita chwilowa likwidacja rejestracji własności w kodeksie cywilnym, zwanym Kodeksem Napoleona, z 1804 r., jako reliktu ustroju feudalnego znoszonego przez zmiany wywołane rewolucją francuską. Następnie zaś nastąpiło jej przywrócenie ustawą z 1855 r. jako katastru prowadzonego przez urząd skarbowy w trybie postępowania administracyjnego. Administracyjny charakter spraw związanych z rejestracją nieruchomości utrzymał się w V Republice do dnia dzisiejszego.

W obszarze państw niemieckojęzycznych kształtowały się dalsze cechy systemu ksiąg wieczystych. W Prusach wprowadzono edyktem z 1704 r. rozwijany w kolejnych latach system realny, zakładający prowadzenie księgi odrębnie dla każdej nieruchomości. Pierwsze księgi wieczyste istniejące w ramach wspomnianego systemu datuje się na 1722 r.¹⁶ Prowadzenie ksiąg powierzono sądom w ramach ich funkcji orzeczniczej¹⁷. Zasady funkcjonowania pruskiej księgi hipotecznej ukształtowało natomiast powszechne prawo o hipotekach dla wszystkich części królestwa (*Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesamte königlichen Staaten*) z 20.12.1783 r.¹⁸

W okresie sprzed zjednoczenia Niemiec pierwszym państwem, które formalnie wprowadziło na swoim obszarze księgi gruntowe w dzisiejszym tego słowa rozumieniu, była Saksonia¹⁹. W niej powstał stworzony ustawą z 6.11.1843 r. system tzw. ksiąg hipotecznych i gruntowych (*Hypotheken- und Grundbücher*), tworząc w miejsce ksiąg sądowych księgi gruntowe (*Grundbuch*). Jego założeniem było oparcie prowadzenia rejestru na zasadzie publicznej jawności ksiąg wieczystych – *Publizitätsprinzip*, i zasadzie wpisu – *Eintragungsprinzip*²⁰. Zgodnie z drugą z nich skutki prawne czynności dotyczących praw i obowiązków zwią-

¹⁶ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 75.

¹⁷ M. Deneka, *Księgi...*, s. 19.

¹⁸ P. Blajer, *Rejestry nieruchomości...*, s. 75.

¹⁹ P. Blajer, *Z historii ksiąg gruntowych (Grundbücher)*, „Studia Prawnicze. Rozprawy i Materiały” 2015/2, s. 83.

²⁰ E. Kowalik, *Zakres kognicji sądu...*, s. 132.