

# USTAWA O KSIĘGACH WIECZYŚTYCH I HIPOTECE

Komentarz

redakcja naukowa Magdalena Habdas, Mariusz Fras

---

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

---

KOMENTARZE

WYDANIE **2**

---



# USTAWA O KSIĘGACH WIECZYŚTYCH 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

WYDANIE **2**

---

Stan prawny na 1 stycznia 2026 r.

Recenzent

Prof. dr hab. Ewa Bagińska

Asystent merytoryczny

Dr Katarzyna Kamińska

Wydawca

Magdalena Stojek-Siwińska

Redaktor prowadzący

Adam Choiński

Opracowanie redakcyjne

Violet Design Wioletta Kowalska

Projekt okładek serii

Wojtek Janikowski, Przemek Dębowski

Komentarze do poszczególnych artykułów ustawy napisali:

Mariusz Fras, Magdalena Habdas – art. 114–124

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. 101<sup>1</sup>–111<sup>2</sup>

Szymon Romanow – art. 79–93

Karol Szadkowski – art. 23–29, 35–36<sup>5</sup>, 58

© Copyright by Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2026

ISBN 978-83-8438-092-5

2. wydanie

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o.

Dział Zarządzania Prawami Autorskimi i Treściami

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. +48 692 477 076

e-mail: PL-ksiazki@wolterskluwer.com

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

## Spis treści

Wykaz skrótów	19
Przedmowa	27

### Ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece

Dział I. Księgi wieczyste	31
Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej	31
Art. 1. [Zakres stosowania ksiąg wieczystych]	31
I. Pojęcie, rodzaje i przedmiot ksiąg wieczystych	31
II. Nieruchomość jako przedmiot księgi wieczystej	34
III. Nieruchomość gruntowa w rozumieniu wieczystoksięgowym	35
IV. Nieruchomości budynkowe	37
V. Lokale i piętra jako nieruchomości	38
VI. Stan prawny nieruchomości ujawniany w księdze wieczystej	39
VII. Instrumenty prawne zapewniające prawdziwość treści księgi wieczystej	40
VIII. Księgi wieczyste dawne	42
IX. Zbiory dokumentów	45
X. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczystej	46
XI. Znaczenie tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości	50
XII. Wpis użytkownika i służebności mieszkania do księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	52
XIII. Wpis do księgi wieczystej spółdzielczego własnościowego prawa do garażu lub miejsca postojowego	54
XIV. Zakładanie ksiąg wieczystych	57
XV. Zamknięcie księgi wieczystej	63
Art. 2. [Jawność formalna]	65
I. Uwagi ogólne	65
II. Jawność formalna i materialna	66
III. Przedmiot jawności	67
IV. Przejawy i ograniczenia jawności formalnej	70
V. Jawność materialna	71
Art. 3. [Jawność materialna – domniemania prawne]	74
I. Uwagi ogólne	74
II. Domniemanie	75
III. Prawa objęte domniemaniem	75
IV. Wniosek domniemania	79

V.	Spór o domniemanie zupełności ksiąg wieczystych	80
VI.	Zakres czasowy domniemania	82
VII.	Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego (art. 3 ust. 2 u.k.w.h.)	82
VIII.	Wzruszenie domniemania	83
IX.	Kolizja z innymi domniemaniami	87
Art. 4.	[Ograniczenie usuwalności domniemania]	88
Art. 5.	[Rękojmia wiary publicznej]	89
I.	Uwagi ogólne	89
II.	Niezgodność księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym	91
III.	Nabycie przez czynność prawną	100
IV.	Skutki działania rękojmi	107
V.	Ochrona zaufania nabywcy nieruchomości do treści księgi wieczystej w regulacjach szczególnych	111
Art. 6.	[Wyłączenia rękojmi. Zła wiara]	112
I.	Uwagi wstępne	112
II.	Nieodpłatność czynności prawnej	113
III.	Umowa częściowo odpłatna	114
IV.	Zła wiara jako negatywna przesłanka rękojmi	116
V.	Brak staranności nabywcy	118
VI.	Akty staranności nabywcy	123
Vla.	Stopień niedbalstwa nabywcy w ujęciu judykatury	125
VII.	Zła wiara w przypadku konfiguracji wieloosobowych po stronie nabywcy	127
VIII.	Moment istotny dla oceny złej wiary	130
Art. 7.	[Wyłączenia rękojmi – ograniczone prawa rzeczowe]	131
I.	Uwagi wstępne	131
II.	Prawa obciążające nieruchomość z mocy ustawy	132
III.	Prawo dożywocia	136
IV.	Służebności ustanowione na podstawie decyzji administracyjnej	136
V.	Służebność drogi koniecznej	137
VI.	Służebność ustanowiona w związku z przekroczeniem granicy	138
VII.	Służebność przesyłu	138
Art. 8.	[Wyłączenia rękojmi – wzmianka]	139
I.	Uwagi ogólne	139
II.	Pojęcie wzmianki	140
III.	Jurydyczne konsekwencje zamieszczenia wzmianki	145
IV.	Ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego nieruchomości	147
V.	Ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu	149
Art. 9.	[Pozostałe przypadki]	153
I.	Uwagi wstępne	153
II.	Rozporządzenia prawem rzeczowym niepowodujące jego nabycia	155
III.	Obciążenie nieruchomości prawem obligacyjnym	157
IV.	Rozporządzenie wpisanym prawem obligacyjnym	159
V.	Spełnienie świadczenia	160
Art. 10.	[Roszczenie o usunięcie niezgodności]	161
I.	Uwagi ogólne	161
II.	Charakter prawny roszczenia o uzgodnienie i sposób jego zaspokojenia	163
III.	Pozasądowe uzgodnienie księgi wieczystej	166

	IV. Proces o uzgodnienie	166
	V. Klasyfikacja powództwa o uzgodnienie według trójpodziału powództw	169
	VI. Czynna legitymacja procesowa	171
	VII. Bierna legitymacja procesowa	180
	VIII. Treść żądania pozwu	184
	IX. Przesłanki roszczenia	190
	X. Obrona pozwanego	192
	XI. Zakres związania sądu innymi orzeczeniami	194
	XII. Problem związania decyzją administracyjną	196
	XIII. Zasady wyrokowania	199
	XIV. Skutki wyroku	201
	XV. Ostrzeżenie	202
Art. 11.	[Zasada pierwszeństwa]	206
	I. Uwagi wstępne	206
	II. Kolidzja praw podmiotowych	206
	III. Metody rozstrzygania kolidzji praw podmiotowych	208
	IV. Zasada preferencji praw jawnych z księgi wieczystej	210
	V. Zasada preferencji tzw. praw przymusowych	212
	VI. Relacja między art. 11 a art. 12 u.k.w.h.	213
	VII. Relacja między art. 11 u.k.w.h. a art. 249 k.c.	213
	VIII. Kolidzja ograniczonych praw rzeczowych z prawami względnymi	214
	IX. Kolidzja praw jawnych z księgi wieczystej z ograniczonymi prawami rzeczowymi obciążającymi ruchomości i prawa względne	215
	X. Sposób ujawnienia pierwszeństwa w księdze wieczystej	215
	XI. Instrumenty prawne służące do ochrony pierwszeństwa	216
Art. 12.	[Moment dokonania wpisu]	217
	I. Cel i ogólne reguły rozstrzygnięcia kolidzji ograniczonych praw rzeczowych wpisanych do księgi wieczystej	217
	II. Oznaczenie chwili, od której liczy się skutki wpisu dokonanego w księdze wieczystej	219
	III. Pierwszeństwo w wypadku zbiegu praw osobistych i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej z wpisanymi w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi	220
	IV. Zasada pierwszeństwa wobec hipoteki	221
	V. Pierwszeństwo hipotek w razie przekształcenia w prawo własności prawa użytkownika wieczystego	221
	VI. Wyłączenie stosowania art. 12 u.k.w.h.	222
Art. 13.	[Zastrzeżenie właściciela]	222
	I. Uprawnienie do wprowadzenia zmian do porządku pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych	222
	II. Zastrzeżenie pierwszeństwa jako samoistna czynność prawna	223
	III. Wyłączenie stosowania art. 13 u.k.w.h. (przykład)	224
Art. 14.	[Zastrzeżenie pierwszeństwa prawa niewpisanego]	225
Art. 15.	[Odrębności przepisów szczególnych]	225
Art. 16.	[Prawa obligacyjne]	226
	I. Dopuszczalność wpisu do księgi wieczystej praw osobistych i roszczeń jako wyjątek od zasady ujawniania w księdze wieczystej praw rzeczowych	226
	II. Kwestie sporne odnoszące się do wykładni gramatycznej i systemowej	228

III.	Kwestia dopuszczalności ujawniania w księdze wieczystej warunkowego prawa dzierżawy (bądź najmu)	230
IV.	Materialnoprawny charakter wpisu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h.	230
V.	Wymagania dotyczące dokumentu stanowiącego podstawę wpisu prawa osobistego lub roszczenia	232
VI.	Przykłady praw osobistych i roszczeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej	232
VII.	Kognicja sądu wieczystoksięgowego a spór dotyczący istnienia roszczenia	237
VIII.	Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia dłużnika (zbywcy) o powrotne przeniesienie własności (bądź użytkowania wieczystego)	238
IX.	Znaczenie materialnoprawnych przesłanek wniosku o wpis w dziale III księgi wieczystej	239
X.	Wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej	240
XI.	Możliwość ujawnienia sporu prawnego dotyczącego prawidłowości wpisu w księdze wieczystej przez wpis ostrzeżenia z art. 10 ust. 2 u.k.w.h.	241
XII.	Treść wpisów	241
XIII.	Przysądzenie własności a prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomości	242
XIV.	Wykreślenie w wypadku złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się ograniczonego prawa rzeczowego	243
XV.	Koszty sądowe	244
Art. 17.	[Skuteczność praw obligacyjnych]	244
I.	Ochronna funkcja ujawnienia prawa osobistego lub roszczenia w księdze wieczystej	245
II.	Rozszerzona skuteczność wpisu w księdze wieczystej	246
III.	Prawa nieobjęte ochroną rozszerzonej skuteczności	248
IV.	Dochodzenia roszczenia zabezpieczonego przez wpis w odniesieniu do wierzyciela hipotecznego	248
V.	Zasada pierwszeństwa praw i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej przed hipoteką jako ograniczonym prawem rzeczowym	249
VI.	Wzmocnienie umownego prawa pierwokupu przez wpis do księgi wieczystej	250
VII.	Wzmocnienie ochrony najemcy lokalu mieszkalnego	250
Art. 18.	[Kolizja prawa obligacyjnego z prawem rzeczowym]	251
I.	Funkcja ochronna wykreślenia z urzędu wpisu w księdze wieczystej	251
II.	Zakres ochrony praw nabytych	253
III.	Ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego przeniesienie a wykreślenie uprzednio istniejącego w księdze wieczystej obciążenia hipotecznego	255
Art. 19.	[Wykreślenie na wniosek]	256
I.	Zróznicowanie przesłanek wykreślenia roszczenia wpisanego do księgi wieczystej	256
II.	Konieczność dokonania wykładni umowy	257
III.	Wymagania dotyczące określania terminów	258
IV.	Przykład regulacji wyłączającej stosowanie art. 19 u.k.w.h.	259
Art. 20.	[Zasada pierwszeństwa – prawa obligacyjne]	260
I.	Odesłanie do przepisów o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych	260

	II.	Wpis o zakazie zbywania nieruchomości a pierwszeństwo roszczenia ujawnionego w księdze wieczystej	260
	III.	Pierwszeństwo umownych praw pierwokupu nieruchomości	261
	IV.	Najem ujawniony w księdze wieczystej a prawa niewpisane w księdze wieczystej	261
Art. 21.		[Wspólna księga wieczysta]	262
	I.	Nieruchomość według norm wieczystoksięgowych	262
	II.	Wniosek o połączenie kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej bądź o odłączenie części nieruchomości z księgi wieczystej jako czynność niebędąca rozporządzeniem nieruchomościami	263
	III.	Materialnoprawne skutki połączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej	263
	IV.	Prowadzenie ksiąg wieczystych w wypadku połączenia dwu lub więcej nieruchomości lokalowych albo w wypadku podziału nieruchomości lokalowej	264
	V.	Odłączenie części składowej nieruchomości lokalowej	266
	VI.	Podział prawny nieruchomości gruntowej przez jej właścicieli będących członkami wspólnoty mieszkaniowej	267
	VII.	Wieczystoksięgowy podział nieruchomości gruntowej a ewidencyjne oznaczenie wchodzących w jej skład działek gruntu	268
	VIII.	Odłączenie na podstawie przepisów regulujących przekształcenie <i>ex lege</i> prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności	268
	IX.	Zakres kognicji sądu	269
	X.	Wieczystoksięgowy prawny podział nieruchomości	269
	XI.	Podmioty uprawnione do skutecznego żądania wieczystoksięgowego łączenia bądź wieczystoksięgowego podziału nieruchomości	269
	XII.	Koszty sądowe	270
Art. 22.		[Ograniczone prawa rzeczowe a wspólna księga wieczysta]	271
	I.	Nowa nieruchomość jako przedmiot obciążenia	271
	II.	Rozszerzenie przedmiotu obciążenia	272
	III.	Przykłady wyłączenia stosowania art. 22 u.k.w.h.	273
Rozdział 2. Ustrój ksiąg wieczystych i postępowanie			273
Art. 23.		[Właściwość sądów]	273
	I.	Właściwość sądów rejonowych	273
	II.	Prowadzenie ksiąg wieczystych	274
	III.	Prowadzenie ksiąg wieczystych przez referendarzy sądowych	276
	IV.	Prowadzenie ksiąg wieczystych przez asesorów sądowych	278
Art. 23a.		[Współpraca z innymi organami]	278
Art. 24.		[Indywidualizacja księgi wieczystej]	279
	I.	Realny system prowadzenia ksiąg wieczystych	280
	II.	Ujawnienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną	282
Art. 24 <sup>1</sup> .		[Księgi wieczyste dla praw spółdzielczych]	284
	I.	Zasady prowadzenia ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu	284
	II.	Przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności nieruchomości	289

Art. 25.	[Struktura księgi wieczystej]	292
	I. Cztery działy księgi wieczystej	293
	A. Dział I księgi wieczystej	294
	B. Dział II księgi wieczystej	301
	C. Dział III księgi wieczystej	308
	D. Dział IV księgi wieczystej	311
Art. 25 <sup>1</sup> .	[Elektroniczne księgi wieczyste]	319
Art. 26.	[Oznaczenie nieruchomości]	322
Art. 27.	[Sprostowanie danych]	328
Art. 28.	[Akta ksiąg wieczystych]	333
Art. 29.	[Skutek <i>ex tunc</i> ]	335
Art. 30.	(uchylony)	338
Art. 31.	[Dokument jako podstawa wpisu]	338
	I. Uwagi wprowadzające	338
	II. Jurydyczna konstrukcja podstawy wpisu do księgi wieczystej	340
	III. Moment istnienia podstawy wpisu	342
	IV. Moment przedłożenia podstawy wpisu	343
	V. Sposób ujawnienia podstawy wpisu	344
	VI. Dokument jako podstawa wpisu	346
	VII. Dokumenty pierwotne i wtórne jako podstawa wpisu	348
	VIII. Forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym	354
	IX. Umowa ustalająca	360
	X. Oświadczenie wiedzy jako podstawa wpisu	362
	XI. Jednostronne czynności prawne	363
	XII. Podstawa wpisu ujawniającego stosunki małżeńskie majątkowe podmiotów prawa księgowego	365
	XIII. Zmiany podmiotowe w spółce cywilnej	367
	XIV. Dokument urzędowy – zagadnienia ogólne	371
	XV. Orzeczenie sądu jako podstawa wpisu	375
	XVI. Wyrok ustalający jako podstawa wpisu	379
	XVII. Dokumenty wykazujące prawo do spadku	381
	XVIII. Wyrok rozwodowy	383
	XIX. Decyzja administracyjna	384
	XX. Zaświadczenie administracji publicznej	390
	XXI. Inne dokumenty organu administracji publicznej	392
Art. 32.	[Dokument – wpis ograniczonego prawa rzeczowego]	393
	I. Uwagi ogólne	393
	II. Zasada oświadczenia jednej strony – zagadnienia podstawowe	394
	III. Zastosowanie zasady oświadczenia jednej strony	396
	IV. Podmiot i treść oświadczenia wyrażanego stosownie do zasady oświadczenia jednej strony	398
	V. Zgoda na wpis – zagadnienia konstrukcyjne	399
	VI. Zakres zastosowania zgody na wpis	400
	VII. Aspekt podmiotowy zgody na wpis	404
	VIII. Treść zgody	405
	IX. Zakaz zastrzeżenia warunku lub terminu	406
	X. Forma i postać dokumentu zgody na wpis	408
	XI. Związanie zgodą na wpis	409
	XII. Problem skuteczności zgody wobec osób trzecich	409
Art. 33.	[Moment złożenia oświadczenia woli]	410
	I. Złożenie oświadczenia jako okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia sprawy wieczystoksięgowej	410

II.	Znaczenie prawne przepisu art. 33 u.k.w.h.	412
III.	Egzegeza przepisu	414
IV.	Zakres zastosowania przepisu	416
V.	Dowód doręczenia oświadczenia w postępowaniu wieczystoksięgowym w sytuacjach nieobjętych art. 33 u.k.w.h.	417
Art. 34.	[Przesłanki wpisu]	419
I.	Uwagi ogólne	419
II.	Zasada wpisu uprzedniego	421
III.	Wyjątki od zasady wpisu uprzedniego	426
IV.	Nabycie pierwotne	432
Art. 35.	[Odpowiedzialność odszkodowawcza właściciela]	435
Art. 36.	[Obowiązki organów państwowych]	439
Art. 36 <sup>1</sup> .	[Przechowywanie i przeglądanie akt ksiąg wieczystych]	442
Art. 36 <sup>2</sup> .	(uchylony)	447
Art. 36 <sup>3</sup> .	[Centralna baza danych]	448
Art. 36 <sup>4</sup> .	[Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych]	450
Art. 36 <sup>5</sup> .	[Opłaty]	456
Art. 37–57.	(uchylone)	460
Art. 58.	[Delegacja dla Ministra Sprawiedliwości – kwestie proceduralne]	460
Art. 58 <sup>1</sup> –58 <sup>2</sup> .	(uchylone)	466
Rozdział 3.	(uchylony)	466
Art. 59–64.	(uchylone)	466
Dział II.	Hipoteka	467
Rozdział 1.	Hipoteka w ogólności	467
Oddział 1.	Przepisy ogólne	467
Art. 65.	[Istota hipoteki. Prawa obciążane hipoteką]	467
I.	Pojęcie hipoteki	467
II.	Akcesoryjność hipoteki	471
III.	Zasada szczególności hipoteki	472
IV.	Hipoteka jako ograniczone prawo rzeczowe	473
V.	Przedmiot hipoteki	474
VI.	Powstanie hipoteki	481
VII.	Wygaśnięcie hipoteki	484
VIII.	Zaspokojenie się wierzyciela z przedmiotu hipoteki – wzmianka	486
Art. 66.	(uchylony)	486
Art. 67.	[Konstytutywność wpisu w księdze wieczystej]	486
Art. 68.	[Zabezpieczenie wierzytelności pieniężnych]	490
I.	Wierzytelność zabezpieczona hipoteką	490
II.	Suma hipoteki	492
III.	Nadmierne zabezpieczenie	493
Art. 68 <sup>1</sup> .	[Zabezpieczenie wielu wierzytelności. Podział hipoteki]	496
I.	Zabezpieczenie kilku wierzytelności jedną hipoteką	496
II.	Podział hipoteki	496
Art. 68 <sup>2</sup> .	[Administrator hipoteki]	497
I.	Charakterystyka instytucji	497
II.	Powołanie administratora hipoteki	498
III.	Prawa i obowiązki administratora hipoteki	499
IV.	Umowa o ustanowienie hipoteki	500

V.	Podział hipoteki	501
VI.	Administrator hipoteki zabezpieczającej wierzytelności obligatariuszy	501
Art. 68 <sup>3</sup> .	[Zmiana zabezpieczonej wierzytelności]	502
Art. 68 <sup>4</sup> .	[Zmiany zwiększające zakres zaspokojenia]	505
Art. 69.	[Zabezpieczenie świadczeń dodatkowych]	506
Art. 70–71.	(uchylone)	509
Art. 72.	[Niedopuszczalność zastrzeżeń]	509
Art. 73.	[Zarzuty przysługujące właścicielowi]	511
Art. 74.	[Nieograniczona odpowiedzialność spadkobiercy]	516
I.	Uwagi ogólne	516
II.	Zakres zastosowania art. 74 u.k.w.h.	518
III.	Znaczenie zaspokojenia wierzytelności hipotecznej dla reguł ograniczonej odpowiedzialności za długi spadkowe	522
Art. 75.	[Sądowe postępowanie egzekucyjne]	523
I.	Uwagi ogólne	523
II.	Sądowy tryb zaspokojenia wierzytelności hipotecznej	528
III.	Wierzytelność zabezpieczona hipoteką w postępowaniu upadłościowym i restrukturyzacyjnym	537
Art. 76.	[Hipoteka łączna. Hipoteka na części ułamkowej w przypadku zniesienia współwłasności]	539
I.	Uwagi ogólne	540
II.	Hipoteka łączna ustawowa	544
A.	Charakter prawny	544
B.	Pojęcie podziału nieruchomości	546
C.	Podział nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu lub wyodrębnienie nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny	547
D.	Zniesienie współwłasności nieruchomości w razie obciążenia udziału we współwłasności hipoteką	550
III.	Hipoteka łączna umowna	552
Art. 77.	[Przedawnienie wierzytelności hipotecznej]	554
I.	Uwagi ogólne	554
II.	Wyłączenie skutku przedawnienia i jego zasięg	555
III.	Przedawnienie roszczeń o świadczenia uboczne	557
IV.	Pozostałe zagadnienia	560
Art. 78.	[Wypowiedzenie wierzytelności hipotecznej]	561
Oddział 2.	Przeniesienie wierzytelności hipotecznej	566
Art. 79.	[Akcesoryjność hipoteki]	566
I.	Uwagi ogólne	566
II.	Charakter prawny art. 79 ust. 1 u.k.w.h.	566
III.	Przejście hipoteki jako ustawowy skutek przelewu	568
IV.	Zakaz rozdzielenia wierzytelności i hipoteki	570
V.	Umowa prowadząca do przelewu wierzytelności hipotecznej	571
VI.	Wpis do księgi wieczystej	578
VII.	Przelew wierzytelności hipotecznej a wpis hipoteki w księdze wieczystej	584
VIII.	Wierzytelność hipoteczna jako wkład do spółki cywilnej	585
IX.	Wierzytelność hipoteczna jako wkład do spółki prawa handlowego	586
X.	Obrót pulami wierzytelności	587

XI.	Zbycie przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi wierzytelność hipoteczna	587
XII.	Zbycie spadku, w skład którego wchodzi wierzytelność hipoteczna	588
XIII.	Łączenie i podział spółek prawa handlowego a wierzytelność hipoteczna	588
XIV.	Przelew wierzytelności hipotecznej a uprawnienia z tytułu hipoteki	589
XV.	Nabycie wierzytelności hipotecznej od nieuprawnionego	589
XVI.	Skutki przelewu wierzytelności hipotecznej	590
XVII.	Ochrona właściciela nieruchomości będącego dłużnikiem osobistym	590
XVIII.	Ochrona właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym	595
XIX.	Ochrona dłużnika osobistego niebędącego właścicielem nieruchomości obciążonej hipoteką	596
XX.	Przelew wierzytelności hipotecznej w razie ustanowienia administratora hipoteki	597
XXI.	Wykreślenie osoby prawnej z rejestru a przelew wierzytelności hipotecznej	599
XXII.	Postępowanie upadłościowe cedenta a przelew wierzytelności hipotecznej	599
XXIII.	Odstąpienie od umowy zobowiązującej do przelewu wierzytelności hipotecznej	600
XXIV.	Przelew wierzytelności hipotecznej podlegającej prawu obcemu	601
XXV.	Wierzytelność hipoteczna a wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela	603
Art. 79 <sup>1</sup> .	[Przelew jednej z zabezpieczonych wierzytelności]	605
I.	Uwagi ogólne	605
II.	Przelew jednej z kilku wierzytelności hipotecznych w sytuacji, gdy co najmniej jedna wierzytelność ma nieustaloną wysokość	607
III.	Przelew jednej z kilku wierzytelności hipotecznych w sytuacji, gdy co najmniej jedna wierzytelność wyrażona jest w walucie obcej	607
IV.	Obowiązek zawiadomienia właściciela nieruchomości niebędącego dłużnikiem osobistym	608
V.	Wpis przelewu jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	610
VI.	Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela w odniesieniu do jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	611
Art. 79 <sup>2</sup> .	[Wyłączenie akcesoryjności]	612
I.	Uwagi ogólne	612
II.	Obowiązek zawiadomienia właściciela nieruchomości	613
III.	Wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela	614
Art. 80–82.	(uchylone)	614
Art. 83.	[Wyłączenie stosowania przepisów o przelewie]	614
Art. 83 <sup>1</sup> .	[Przelew wierzytelności wynikającej z określonych dokumentów]	616
I.	Uwagi ogólne	616
II.	Dokumenty zbywalne przez indos	617
III.	Dokumenty na okaziciela	617
IV.	Przeniesienie jednej z kilku wierzytelności zabezpieczonych hipoteką	618
V.	Nabycie od nieuprawnionego wierzytelności hipotecznej wynikającej z dokumentu zbywalnego przez indos	619

VI.	Nabycie od nieuprawnionego wierzytelności hipotecznej wynikającej z dokumentu na okaziciela	620
VII.	Nabycie wierzytelności hipotecznej przez zobowiązanego do zapłaty	621
VIII.	Obrót zdematerializowanymi papierami wartościowymi	621
IX.	Wpis do księgi wieczystej	622
Oddział 3. Zakres obciążenia hipoteką i ochrona hipoteki		623
Art. 84.	[Zakres hipoteki]	623
I.	Uwagi ogólne	623
II.	Pojęcie przynależności	624
III.	Obciążenie hipoteką przynależności	627
IV.	Chwila relewantna dla oceny objęcia hipoteką przynależności	629
V.	Pierwszeństwo praw zastawniczych na przynależnościach	631
Art. 85.	[Części składowe nieruchomości]	633
I.	Uwagi ogólne	633
II.	Pojęcie części składowej	633
III.	Objęcie części składowych hipoteką przed ich odłączeniem	633
IV.	Objęcie części składowych hipoteką po ich odłączeniu	634
V.	Odłączenie i usunięcie lub zbycie odłączonych części składowych	634
VI.	Przypadanie odłączonych części składowych dzierżawcy	639
VII.	Przypadanie odłączonych części składowych użytkownikowi lub mającemu służebność	641
VIII.	Połączenie, przetworzenie lub pomieszczenie odłączonej części składowej z inną rzeczą	642
Art. 86.	[Przynależności nieruchomości]	642
Art. 87.	[Dysponowanie częściami składowymi i przynależnościami]	643
I.	Uwagi ogólne	643
II.	Zakres zastosowania	644
III.	Charakter prawny sprzeciwu	646
IV.	Skutki sprzeciwu	647
Art. 88.	[Roszczenie o czynsz najmu lub dzierżawy]	648
I.	Uwagi ogólne	648
II.	Roszczenie o czynsz jako przedmiot hipoteki	649
III.	Pobieranie czynszu przed zajęciem nieruchomości	652
IV.	Pobieranie czynszu po zajęciu nieruchomości	652
V.	Rozporządzanie roszczeniem o czynsz przez właściciela nieruchomości	654
VI.	Kolizja zabezpieczeń	655
VII.	Zastosowanie do hipoteki każdego rodzaju	656
Art. 89.	[Wypłata odszkodowania z tytułu ubezpieczenia]	656
I.	Uwagi ogólne	656
II.	Wypłata odszkodowania przez ubezpieczyciela	657
III.	Konieczność uzyskania zgody wierzyciela hipotecznego na wypłatę odszkodowania	659
Art. 90.	[Podział fizyczny nieruchomości]	660
I.	Uwagi ogólne	660
II.	Charakter prawny uprawnienia sprzedawcy lub kupującego	661
III.	Oświadczenie wierzyciela hipotecznego	662
IV.	Wypłacanie kwot według pierwszeństwa	663

Art. 91.	[Dyspozycje faktyczne właściciela]	664
I.	Uwagi ogólne	664
II.	Legitymacja czynna w odniesieniu do roszczeń z tytułu ochrony hipoteki	664
III.	Bezpieczeństwo hipoteki	666
IV.	Relacja art. 91–93 u.k.w.h. do art. 458 k.c.	668
V.	Roszczenie prewencyjne (art. 91 u.k.w.h.)	668
Art. 92.	[Zmniejszenie wartości nieruchomości]	671
I.	Naruszenie bezpieczeństwa hipoteki	671
II.	Charakter prawny uprawnień z art. 92 u.k.w.h.	672
III.	Roszczenie o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego	675
IV.	Roszczenie o ustanowienie dostatecznego zabezpieczenia dodatkowego	675
V.	Niezwłoczne zaspokojenie się z nieruchomości	676
VI.	Przedawnienie	677
Art. 93.	[Roszczenie o naprawienie szkody]	678
Oddział 4.	Wygaśnięcie hipoteki	680
Art. 94.	[Wygaśnięcie wierzytelności]	680
I.	Uwagi ogólne	680
II.	Przesłanki warunkujące wygaśnięcie hipoteki	683
A.	Wygaśnięcie wierzytelności hipotecznej	683
B.	Zagadnienia problemowe	687
a.	Wpływ przedawnienia na moc prawną hipoteki	687
b.	Utrata bytu prawnego podmiotu będącego wierzycielem hipotecznym	690
c.	Utrata bytu prawnego podmiotu będącego dłużnikiem hipotecznym	691
d.	Przekształcenia i zmiany podmiotowe	692
C.	Brak możliwości powstania kolejnych wierzytelności hipotecznych	693
III.	Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej	694
Art. 94 <sup>1</sup> .	[Wygaśnięcie hipoteki zabezpieczającej kilka wierzytelności]	697
I.	Uwagi ogólne	697
II.	Inne przyczyny wygaśnięcia hipoteki	698
A.	Wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej (art. 95 u.k.w.h.)	699
B.	Zrzeczenie się hipoteki przez wierzyciela (art. 246 k.c.)	699
C.	Sądowe lub umowne zniesienie hipoteki (art. 99 <sup>1</sup> u.k.w.h., art. 246 <i>per analogiam</i> k.c.)	699
D.	Nadejście terminu końcowego lub ziszczenie się warunku rozwiązującego	700
E.	Wywłaszczenie obciążonej nieruchomości (art. 112 ust. 2 u.g.n.; regulacje dotyczące wywłaszczania na cele publiczne)	700
F.	Utrata przedmiotu hipoteki	701
G.	Konsolidacja/konfuzja (art. 247 k.c.)	704
H.	Zakończenie bankowego postępowania ugodowego obejmującego wierzytelność zabezpieczoną hipoteką	705
I.	Sprzedaż obciążonej nieruchomości w postępowaniu egzekucyjnym	705

	J. Sprzedaż obciążonej nieruchomości w postępowaniu upadłościowym	706
	K. Odpadnięcie podstawy prawnej	707
	L. Bezskuteczność względna czynności prawnej, na podstawie której ustanowiono hipotekę	708
Art. 95.	[Wykreślenie hipoteki bez podstawy prawnej]	708
	I. Uwagi ogólne	708
	II. Przesłanka warunkująca istnienie hipoteki pomimo jej wykreślenia z księgi wieczystej	709
	III. Okres ochrony wierzyciela hipotecznego	711
	IV. Skutek wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej bez ważnej podstawy prawnej	711
Art. 96.	(uchylony)	713
Art. 97.	[Roszczenie zwrotne dłużnika]	713
	I. Uwagi ogólne	713
	II. Przesłanki realizacji normy art. 97 u.k.w.h.	714
	A. Pojęcie dłużnika osobistego z art. 97 u.k.w.h.	714
	B. Roszczenie zwrotne przysługujące dłużnikowi osobistemu	716
	III. Przejście <i>ex lege</i> hipoteki na dłużnika osobistego	718
Art. 98.	[Roszczenie właściciela względem właściciela nieruchomości współobciążonej]	720
	I. Uwagi ogólne	720
	II. Przesłanki realizacji normy z art. 98 u.k.w.h.	721
	III. Przejście <i>ex lege</i> hipoteki na uprawnionego do zwrotu	722
Art. 99.	[Wygaśnięcie hipoteki wskutek bierności wierzyciela]	724
	I. Uwagi ogólne	724
	II. Przesłanki wygaśnięcia hipoteki na podstawie art. 99 u.k.w.h.	724
	III. Skutki prawne złożenia przez właściciela nieruchomości zabezpieczonej kwoty do depozytu sądowego ze zrzeczeniem się jej odbioru	726
Art. 99 <sup>1</sup> .	[Żądanie zniesienia hipoteki]	728
	I. Uwagi ogólne	728
	II. Uprawnienie właściciela nieruchomości do żądania zniesienia hipoteki	729
	III. Wynagrodzenie wierzyciela hipotecznego	731
	IV. Wygaśnięcie hipoteki	733
Art. 100.	[Dokument – podstawa wykreślenia hipoteki]	734
	I. Uwagi ogólne	734
	II. Roszczenie właściciela nieruchomości	735
	III. Obowiązek wierzyciela hipotecznego	736
	A. Zakres pojęcia wszelkich czynności	736
	B. Kwit mazalny	736
	C. Konsekwencje niewykonania obowiązku przez wierzyciela hipotecznego	740
Art. 101.	[Uprawnienia wierzycieli hipotecznych użytkownika wieczystego]	741
	I. Uwagi ogólne	741
	II. Zakres zastosowania art. 101 u.k.w.h. w przypadkach wygaśnięcia użytkownika wieczystego	742
	III. Prawo zastawu	745

Oddział 5. Rozporządzenie opróżnionym miejscem hipotecznym	746
Art. 101 <sup>1</sup> . [Uprawnienie właściciela]	746
I. Geneza i funkcja instytucji	746
II. Powstanie uprawnienia	752
III. Granice uprawnienia	755
IV. Ustanowienie hipoteki na opróżnionym miejscu hipotecznym	762
V. Przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne	766
VI. Częściowo opróżnione miejsce hipoteczne	770
VII. Zmiana pierwszeństwa uprawnienia	771
VIII. Podział uprawnienia	772
IX. Wygaśnięcie uprawnienia	773
Art. 101 <sup>2</sup> . [Miejsce opróżnione przez inną hipotekę]	775
Art. 101 <sup>3</sup> . [Zakaz rozporządzania]	776
Art. 101 <sup>4</sup> . [Wpis uprawnienia do ksiąg wieczystych]	778
Art. 101 <sup>5</sup> . [Zakres podmiotowy uprawnienia]	781
Art. 101 <sup>6</sup> . [Zakaz zajęcia uprawnienia właściciela]	782
Art. 101 <sup>7</sup> . [Uprawnienia właściciela a hipoteka łączna]	783
Art. 101 <sup>8</sup> . [Niedopuszczalność zastrzeżenia]	785
Art. 101 <sup>9</sup> . [Roszczenie wierzyciela hipotecznego]	788
Art. 101 <sup>10</sup> . [Pierwszeństwo hipoteki]	797
Art. 101 <sup>11</sup> . [Wyłączenie stosowania przepisów]	799
Rozdział 2. (uchylony)	799
Art. 102–108. (uchylone)	799
Rozdział 2 <sup>1</sup> . Hipoteka na wierzytelności hipotecznej	799
Art. 108 <sup>1</sup> . [Ustanowienie subintabulatu. Spłata obciążonej wierzytelności hipotecznej]	799
Art. 108 <sup>2</sup> . [Uprawnienia wierzyciela, któremu przysługuje subintabulat]	803
Art. 108 <sup>3</sup> . [Wygaśnięcie hipoteki]	803
Art. 108 <sup>4</sup> . [Dalszy subintabulat]	804
Art. 108 <sup>5</sup> . [Stosowanie przepisów o zastawie na wierzytelności]	804
Rozdział 3. Hipoteka przymusowa	805
Art. 109. [Hipoteka przymusowa. Tytuł wykonawczy]	805
Art. 110. [Inne podstawy hipoteki przymusowej]	822
Art. 110 <sup>1</sup> . [Zakres żądania wierzyciela]	827
Art. 111. (uchylony)	830
Art. 111 <sup>1</sup> . [Hipoteka przymusowa łączna]	830
Art. 111 <sup>2</sup> . [Żądanie zmiany treści hipoteki przymusowej]	833
Art. 112. (uchylony)	835
Dział III. Zmiany w przepisach obowiązujących, przepisy przejściowe i końcowe	836
Art. 113. [Zmiany w ustawie – Kodeks cywilny]	836
Art. 114. [Status dawnych ksiąg wieczystych]	836
Art. 115. [Stosowanie ustawy starej]	837
Art. 116. [Stosowanie ustawy nowej – postępowanie]	837
Art. 117. [Stosowanie ustawy nowej – treść hipotek]	837
Art. 118. [Dług gruntowy]	838
Art. 119. [Listy hipoteczne]	838
Art. 120. (uchylony)	839
Art. 121. [Prawo o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, przywilejach i hipotekach]	839

Art. 122.	[Wykreślenie z urzędu]	839
Art. 123.	[Zbiory dokumentów]	840
Art. 124.	[Dotychczasowe zbiory dokumentów]	841
Art. 125.	[Upoważnienie dla Ministra Sprawiedliwości]	842
Art. 126.	[Utrata mocy obowiązującej]	842
Art. 127.	[Dotychczasowe przepisy wykonawcze]	842
Art. 128.	[Wejście w życie ustawy]	842
Bibliografia		843
Autorzy		867

## 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 Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz.U. Nr 66, poz. 410 ze zm.)
- GBO – Grundbuchordnung (niemiecka ordynacja o księgach gruntowych z 24.03.1897 r.)
- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 ze zm.)
- k.c.a. – austriacki kodeks cywilny – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten 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 w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Zbioru Zasad Etyki Adwokackiej i Godności Zawodu (Kodeks Etyki Adwokackiej) – załącznik do uchwały nr 403/2023 Prezydium Naczelnej Rady Adwokackiej z 7.12.2023 r., [https://www.adwokatura.pl/admin/wgrane\\_pliki/file-1zaldo-uchwaly-prezydium-nra-nr-4032023kodeksetykiadwokackiejtekstjednolity-39478.pdf](https://www.adwokatura.pl/admin/wgrane_pliki/file-1zaldo-uchwaly-prezydium-nra-nr-4032023kodeksetykiadwokackiejtekstjednolity-39478.pdf)
- k.e.r.p. – uchwała nr 884/XI/2023 Prezydium Krajowej Rady Radców Prawnych z 7.02.2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego Kodeksu Etyki Radcy Prawnego, [https://kirp.pl/wp-content/uploads/2024/02/uchwala-nr-884\\_xi\\_2023-prezydium-krrp-z-dnia-7-lutego-2023-r.-ws.-ogloszenia-tekstu-jednolitego-kodeksu-etyki-radcy-prawnego.pdf](https://kirp.pl/wp-content/uploads/2024/02/uchwala-nr-884_xi_2023-prezydium-krrp-z-dnia-7-lutego-2023-r.-ws.-ogloszenia-tekstu-jednolitego-kodeksu-etyki-radcy-prawnego.pdf)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2025 r. poz. 383 ze zm.)
- k.k.w. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny wykonawczy (Dz.U. z 2025 r. poz. 911 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 2025 r. poz. 277 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1691)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 46 ze zm.)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2023 r. poz. 2809 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 18 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 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)
- 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 hipotecę, 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 hipotecę 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 hipotecę (Dz.U. poz. 941 ze zm.)
- nowela u.k.w.h. z 9.01.2026 r. – ustawa z dnia 9.01.2026 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotecę oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. poz. 119)
- 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.)
- o.p. – ustawa z 29.08.1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.)
- p.a.s.c. – ustawa z 28.11.2014 r. – Prawo o aktach stanu cywilnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 594 ze zm.)
- p.g.k. – ustawa z 17.05.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2023 r. poz. 503)
- p.p.s.a. – ustawa z 30.08.2002 r. – Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. z 2026 r. poz. 143)
- 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 2026 r. poz. 38)
- 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 2023 r. poz. 1329 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.)
- pr. poczt. – ustawa z 23.11.2012 r. – Prawo pocztowe (Dz.U. z 2025 r. poz. 366 ze zm.)

- pr. rest. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 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 2024 r. poz. 593 ze zm.)
- pr. weksl. – ustawa z 28.04.1936 r. – Prawo wekslowe (Dz.U. z 2022 r. poz. 282)
- pr. upad. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.)
- p.u.s.p. – ustawa z 27.07.2001 r. – Prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 334 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 2024 r. poz. 1401)
- r.e.g.b.2001 – 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.e.g.b. – rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z 27.07.2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2024 r. poz. 219 ze zm.)
- r.k.h.1946 – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, 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 dokumentów (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 wieczystych 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 dniem 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 wieczystych 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 systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1583 ze zm.)
- rozporządzenie 593/2008 – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) nr 593/2008 z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L 177, s. 6, ze sprost.)
- 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 dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1, ze sprost.)
- 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 2025 r. poz. 657)
- r.u.s.p. – rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z 18.06.2019 r. – Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2024 r. poz. 867 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 wyszukiwanie 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 2022 r. poz. 902 ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 889)
- u.f.i. – ustawa z 27.05.2004 r. o funduszach inwestycyjnych i zarządzaniu alternatywnymi funduszami inwestycyjnymi (Dz.U. z 2026 r. poz. 60)
- 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 2024 r. poz. 1145 ze zm.)
- u.g.n.r.SP – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2025 r. poz. 826)
- u.j.p. – ustawa z 7.10.1999 r. o języku polskim (Dz.U. z 2026 r. poz. 81)
- u.KRS – ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2025 r. poz. 869 ze zm.)
- u.k.s.c. – ustawa z 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1228 ze zm.)
- u.k.u.r. – ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2025 r. poz. 1653 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 341 ze zm.)
- u.l.z. – ustawa z 29.08.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 110)
- 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 2025 r. poz. 1667)
- 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 2024 r. poz. 722 ze zm.)
- u.o.k.h. – ustawa z 23.10.2024 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. z 2025 r. poz. 573)
- u.o.p. – ustawa z 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2026 r. poz. 13)
- u.o.p.n.2011 – ustawa z 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021 r. poz. 1445)
- u.o.p.n. – ustawa z 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 695 ze zm.)
- u.o.z. – ustawa z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.)
- u.p.e.a. – ustawa z 17.06.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2025 r. poz. 132 ze zm.)
- u.p.i.k. – ustawa z 6.07.2001 r. o przetwarzaniu informacji kryminalnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 1759)
- 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 2025 r. poz. 6)

- u.p.u.w.g.2005 – ustawa z 29.07.2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 900)
- 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 2025 r. poz. 1153 ze zm.)
- u.s.k.o.k. – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2025 r. poz. 379 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2024 r. poz. 558 ze zm.)
- u.s.p. – ustawa z 29.06.1995 r. o statystyce publicznej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1799 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 2023 r. poz. 1966 ze zm.)
- 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 2025 r. poz. 775 ze zm.)
- u.s.u.s. – ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2025 r. poz. 350 ze zm.)
- u.s.w.g. – ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1197)
- 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 2024 r. poz. 311)
- u.s.z.u.s.p. – ustawa z 9.03.2017 r. o szczególnych zasadach usuwania skutków prawnych decyzji reprivatyzacyjnych 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. z 2024 r. poz. 1118)
- u.u.s.r. – ustawa z 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz.U. z 2025 r. poz. 1770)
- 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.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 ze zm.)
- u.w.p. – ustawa z 11.10.2013 r. o wzajemnej pomocy przy dochodzeniu podatków, należności celnych i innych należności pieniężnych (Dz.U. z 2023 r. poz. 2009 ze zm.)
- u.w.r.u.s.t. – ustawa z 7.05.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2025 r. poz. 311 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 ze zm.)

- 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 2025 r. poz. 1454)
- 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
  - GSP – Gdańskie Studia Prawnicze
  - 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 Apellacji Białostockiej
  - OSAK – Orzecznictwo Sądu Apellacyjnego 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 Dodatkowy
- OSNCK – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Karna
- OSNCP – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna i Pracy
- OSNKN – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych
- 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
- PPK – Przegląd Prawa Konstytucyjnego
- 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
- 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 nim stanowiło wspólną inicjatywę środowiska sędziowskiego oraz naukowego. Z tego powodu Redaktorzy i Autorzy postawili sobie za cel napisanie dzieła, które pozwala na rzetelne przedstawienie komentowanej regulacji prawnej w sposób przydatny zarówno dla przedstawicieli nauki, jak i praktyki prawa.

Przystępując do opracowania komentarza, Autorzy przyjęli założenie, że ma on być pomocą w rozwiązywaniu zagadnień spornych, które wyłaniają się na tle stosowania ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Stąd, poza niezbędnymi wyjaśnieniami teoretycznymi, wykorzystali bogaty dorobek judykatury i doktryny – wyselekcjonowali najnowsze orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, bardzo istotne z punktu widzenia praktyki stosowania prawa, a także skoncentrowali się na przedstawieniu sposobów interpretacji i stosowania prawa w sytuacjach budzących wątpliwości co do poprawnej wykładni obowiązujących przepisów. Nie pominęli 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 wyrażanych w piśmiennictwie i orzecznictwie. Zastosowane podejście umożliwiło oddanie do rąk Czytelników wyważonego i wszechstronnego komentarza, stanowiącego wyjątkowe połączenie wiedzy teoretycznej z uwzględnieniem potrzeb praktyki i problemów stosowania prawa.

Prezentowane drugie wydanie uwzględnia stan prawny na dzień 1.01.2026 r. Zostało ono uzupełnione o najnowsze wypowiedzi doktryny i judykatury, w szczególności w odniesieniu do zagadnień związanych z: funkcjonowaniem rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych, proceduralnymi kwestiami uzgadniania treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, ujawnianiem w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń, zarzutami, które może podnosić właściciel obciążonej hipoteką nieruchomości, niebędący jednocześnie dłużnikiem osobistym, czy też wygaśnięciem hipoteki, w tym obciążającej nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej.

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

Wydawnictwo oraz Autorzy wyrażają przekonanie, że niniejszy komentarz 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 dzieła. Ma ono przedstawiać komentowane zagadnienia, uwzględniając wymogi dociekliwości naukowej, jak również potrzeby praktyków prawa, szukających odpowiedzi na pytania wynikające z niejednokrotnie bardzo skomplikowanych stanów faktycznych.

*Magdalena Habdas  
Mariusz Fras*

Ustawa z 6 lipca 1982 r.  
**o księgach wieczystych i hipotece**

---

(Dz.U. z 2025 r. poz. 341; zm.: Dz.U. z 2025 r. poz. 1669, poz. 1792, poz. 1793, z 2026 r. poz. 119)



## Dział I. Księgi wieczyste

### Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczyste

Jarosław Kuropatwiński

#### 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 nieruchomości<sup>1</sup>. 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.). W Polsce prowadzonych jest ponad 24 mln ksiąg wieczystych, a rocznie sądy wieczystoksięgowe załatwiają ponad 4,5 mln spraw wieczystoksięgowych.
- 1a. Polska księga wieczysta zalicza się do elitarnego grona systemów rejestracji praw do nieruchomości opartych na modelu księgi gruntowej. Jest to rozwiązanie historycznie najnowsze i raczej unikatowe w skali światowej. Cechami konstytutywnymi modelu księgi gruntowej są: ukazanie skrótowej informacji o stanie prawnym ściśle określonej nieruchomości (tzw. system realny), w postaci tabelarycznego wykazu praw (prawa własności oraz praw osób trzecich obciążających nieruchomość), weryfikacja wpisów w oparciu o przedłożone dokumenty (zasada legalizmu materialnego, art. 31 ust. 2 u.k.w.h.), domniemanie prawdziwości wpisów (art. 3 u.k.w.h.) oraz rękojmia wiary publicznej księgi gruntowej (art. 5–9 u.k.w.h.), zapewniająca osobie w dobrej wierze skuteczne nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa obciążającego nieruchomość w oparciu o wpis do księgi gruntowej, który następnie okazał się nieprawidłowy (niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym). Tak rozumiana księga gruntowa funkcjonuje także

<sup>1</sup> 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. 1–58<sup>2</sup> u.k.w.h. oraz art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> k.p.c.*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 358 oraz H. Cieplą, E. Bałan-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.

w Niemczech, Austrii, Szwajcarii, Czechach, na Węgrzech, w Chorwacji, Słowenii, Bośni i Hercegowinie, Hiszpanii, Portugalii, Szwecji, na Łotwie, w Estonii, Turcji oraz północnych regionach Włoch i aktualnie jest tworzona w Grecji i Rumunii. W większości państw świata oraz w wielu państwach europejskich nie ma ksiąg gruntowych (wieczystych) i do rejestracji praw do nieruchomości służą historycznie wcześniejsze urzędy: rejestry czynności (zdarzeń) prawnych, które z wpisem czasami wiążą ograniczone skutki materialnoprawne (np. Francja, Belgia, Włochy, USA w zakresie rejestrów publicznych), oraz tzw. system Torrensa (Australia, niektóre stany USA i państwa tzw. Trzeciego Świata). W USA odpowiedzią na niedomagania publicznych rejestrów zdarzeń prawnych był rozwój komercyjnych usług ochrony transakcji, takich jak badanie tytułu zbywcy (*title search*), analiza tytułu (*abstract of title*), opinia prawna (*lawyers opinion*) i ubezpieczenie tytułu (*title insurance*). W porównaniu z modelem księgi gruntowej zasadniczą wadą rejestrów zdarzeń prawnych i stosowanych w USA komercyjnych usług ochrony transakcji jest to, że nie dają one nabywcy gwarancji skutecznego nabycia prawa własności i tym samym nie chronią w dostateczny sposób inwestycji gospodarczych i nie zapewniają stabilizacji stosunków własnościowych. Z kolei rozwiązania oparte na systemie Torrensa w porównaniu z modelem księgi gruntowej zbyt łatwo prowadziły do wywłaszczenia rzeczywistego właściciela. Na tym tle księgi gruntowe (wieczyste) stanowią rozwiązanie, które w sposób wyważony godzi zasadę pewności obrotu z zasadami uczciwości, wiążąc ochronę nabywcy z jego dobrą wiarą.

- Publiczny charakter księgi wieczystej jako rejestru ogranicza się do jego sfery organizacyjnej. Pod względem treści księgi wieczyste służą wyłącznie do rejestracji praw podmiotowych należących do sfery prawa prywatnego. Nie podlegają więc ujawnieniu w księdze wieczystej np. ograniczenia prawa własności wynikające z regulacji publicznoprawnych.
- 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 nieruchomości<sup>2</sup>.
- 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).
- 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.

<sup>2</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58<sup>2</sup> u.k.w.h. oraz art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> k.p.c.*, t. I, *Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Bydgoszcz 2013, s. 24–25.

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 dokonanym następnie wpisem<sup>3</sup>.
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 zniszczenie księgi wieczystej nie uchyla więc skutków materialnych istnienia księgi wieczystej<sup>4</sup> (np. w zakresie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych)<sup>5</sup>.
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 przeistoczeniu 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)<sup>6</sup>.
10. **Przedmiotem ksiąg wieczystych** jest prawo własności nieruchomości i inne prawa rzeczowe do nieruchomości<sup>7</sup>. 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).

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> Odmiennie 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.

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

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

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)<sup>8</sup>.
12. Ze względu na zróżnicowanie nieruchomości funkcjonujących w obrocie prawnym<sup>9</sup> 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 budynków<sup>10</sup>.
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 wieczyste

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 dwiema 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**)<sup>11</sup>. Natomiast

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 80–87.

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

<sup>11</sup> 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 oparł SN swoje rozstrzygnięcie także w uchwale z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995/4, poz. 59.

druga postrzega księgę wieczystą jako czynnik wyodrębniający części powierzchni ziemskiej w rozumieniu prawnym jako odrębną nieruchomość (**koncepcja wyodrębnienia tabularnego**)<sup>12</sup>. W orzecznictwie i literaturze zdaje się przeważać obecnie druga z prezentowanych koncepcji.

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 urządzoną 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 nieruchomości<sup>13</sup>. 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 szersze<sup>14</sup>.

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 dwiema 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.

<sup>12</sup> 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, s. 27 i n.; S. Rudnicki, *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, PS 1999/9, s. 69–70 oraz J. Pisuliński [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2014, s. 30.

<sup>13</sup> 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:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 29.

<sup>14</sup> Przysznaje 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**)<sup>15</sup>. 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**)<sup>16</sup>. 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 wieczystoksięgowy<sup>17</sup>.
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 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 nieobciążoną<sup>18</sup>.

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

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

<sup>17</sup> 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.

<sup>18</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 84.

22. Nieruchomość w rozumieniu wieczystoksięgowym składać może się z jednej lub większej liczby **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 działki<sup>19</sup>.
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 budynki trwale z gruntem związane mogą wyjątkowo stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.).
25. Podstawową figurą jurydyczną 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 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 wieczystej<sup>20</sup>.
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 właścicieli<sup>21</sup>. Budynki te stanowią więc odrębny od gruntu przedmiot

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

<sup>20</sup> Za takim rozwiązaniem opowiedział się SN w uchwałach 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. sformułowana przez E. Gniewka [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2005, s. 78.

<sup>21</sup> 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

własności. Dla budynków tych dopuszczalne jest zakładanie odrębnej księgi wieczystej (§ 61 r.k.w., § 134 r.k.w.s.t.)<sup>22</sup>.

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 Państwa<sup>23</sup>, 2) art. 11 ustawy z 29.05.1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne<sup>24</sup> oraz 3) art. 51 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z 27.10.1977 r. o zaopatrzeniu emerytalnym oraz innych świadczeniach dla rolników i ich rodzin<sup>25</sup>. 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 własności<sup>26</sup>. 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 rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie stanowiącym wkład gruntowy). W doktrynie sporne jest, jak należy przypadek te traktować z punktu widzenia prowadzenia ksiąg wieczystych<sup>27</sup>.

## 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 piętér**. Prawa takie powstałe

---

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.

<sup>22</sup> 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.

<sup>23</sup> Dz.U. Nr 3, poz. 15 ze zm.

<sup>24</sup> Dz.U. Nr 21, poz. 118.

<sup>25</sup> Dz.U. Nr 32, poz. 140.

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> 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.

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 wieczystej<sup>28</sup>.

## 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 umożliwia także zapoznanie się z wpisami wykreślonymi, które pozwalają odtworzyć historyczny stan prawny nieruchomości. 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**<sup>29</sup>, zwane na gruncie komentowanej ustawy „prawami osobistymi i roszczeniami”<sup>30</sup> (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

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

<sup>29</sup> 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.

<sup>30</sup> 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.

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).
38. Do ustalenia stanu prawnego nieruchomości służy ujawniana w treści księgi wieczystej informacja o **podstawie wpisu** (podstawie nabycia)<sup>31</sup>.
- 38a. Wzmianki o wniosku oraz środkach zaskarżania nie służą do ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego nieruchomości w sensie pozytywnym. Odgrywają one natomiast istotną rolę ostrzegawczą, poprzez wskazanie na to, że stan prawny wynikający z określonego działu może nie być zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości (aspekt negatywny).
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 wpisów<sup>32</sup>, 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

<sup>31</sup> 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. Odmienne 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.

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

prawny w odniesieniu do najważniejszych wpisów odstąpił jednak od tej zasady<sup>33</sup>. Ma ona wobec tego niewielkie znaczenie jako metoda zapewniająca prawdziwość wpisów wieczysto-księgowych.

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.)<sup>34</sup>. Rozwiązanie to nie zapobiega jednak niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w każdym przypadku. Z tego względu 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. 626<sup>5</sup> k.p.c.), 2) ciążyący na sądzie obowiązek sprostowania usterek wpisu (art. 626<sup>13</sup> § 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.

44a. Fundamentalną zmianą poprawiającą wiarygodność polskiego systemu wieczystoksięgowego było wprowadzenie w 2016 r. obowiązku składania wniosków o wpis do księgi wieczystej przez notariuszy, komorników i naczelników urzędów skarbowych wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego<sup>35</sup> oraz automatyczne odnotowywanie wzmianki o tych wnioskach

<sup>33</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 71 i n.

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

<sup>35</sup> Nowela k.p.c. z 15.01.2015 r. z mocą obowiązującą od 1.07.2016 r.

w treści księgi wieczystej z chwilą zarejestrowania wniosku w centralnym repertorium wniosków elektronicznych (art. 626<sup>7</sup> § 2 zdanie drugie k.p.c., § 68 r.k.w.s.t.).

Zgodnie z art. 92 § 4 pr. not. notariusz sporządzający akt notarialny zobowiązany jest złożyć wniosek o wpis w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego nie później niż w dniu sporządzenia aktu notarialnego. W praktyce wnioski składane są przez notariuszy w ciągu kilku minut od sporządzenia aktu i jeśli nie ma zakłóceń technicznych, od razu odnotowywane są wzmianki w elektronicznej księdze wieczystej. Rozwiązanie takie radykalnie skróciło czas między transakcją dotyczącą nieruchomości a ujawnieniem informacji o niej w księdze wieczystej. Stanowi ono zarazem zreczne powiązanie zasady konsensu (zgodnie z którą umowa rozporządzająca nieruchomością dochodzi do skutku z chwilą złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli) z zasadą wiarygodności księgi wieczystej.

45. Zauważyć natomiast można, że ustawodawca nierówno traktuje poszczególne wpisy wieczysto-księgowe. 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 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 znaczenie<sup>36</sup>.

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

<sup>36</sup> 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 oraz M. Pytlewska, *Odczytywanie tzw. dawnych ksiąg hipotecznych i akt hipotecznych podczas dokumentowania obrotu nieruchomościami*, NPN 2022/2, s. 23–37. Zgodnie z informacją publiczną zawartą w piśmie z 8.04.2025 r., BK-VII.0820.139.2025, <https://www.facebook.com/ksiegiwieczystekuropatwinski/> (post z 7.05.2025 r.) Ministerstwo Sprawiedliwości nie dysponuje danymi statystycznymi dotyczącymi liczby ksiąg dawnych, które nadal zachowują moc prawną księgi wieczystej.

zakres dopuszczalnych wpisów w tych księgach. Efektem tych wzajemnie sprzecznych tendencji legistycznych jest dość skomplikowany stan prawny dotyczący ksiąg dawnych. Wymaga on krótkiej prezentacji.

47. W chwili unifikacji prawa wieczystoksięgowego funkcjonowały w Polsce trzy zasadnicze systemy wieczystoksięgowe<sup>37</sup>. Aby nie niszczyć dotychczasowych urzędzeń 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. 25<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h. od 1.01.2013 r. stanowi, że księgi wieczyste prowadzone są w systemie teleinformatycznym, to jednak 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 dawne<sup>38</sup>.
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 ksiąg<sup>39</sup> 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 urządzonej 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

<sup>37</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 54–55.

<sup>38</sup> Por. P. Siciński, *Księgi wieczyste dawne...*, s. 372–373.

<sup>39</sup> Dz.U. Nr 28, poz. 141.

31.12.1946 r. **dalszy tom** w postaci księgi wieczystej odpowiadającej nowym regulacjom. Prowadzony według nowego systemu dalszy tom księgi dawnej uzyskiwał 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 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<sup>40</sup>, 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 mieszkaniowego<sup>41</sup>.
- 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 Ziemiach 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.)<sup>42</sup>.
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 wpisów<sup>43</sup>. Księga dawna podlegała wówczas zamknięciu. Jednocześnie wprowadzono jednak możliwość zakładania dalszych tomów dla ksiąg dawnych w okresie do 31.12.1970 r.<sup>44</sup>, gdy w dawnej księdze wieczystej w działach odpowiadających działowi trzeciemu i czwartemu obecnej księgi wieczystej znajdowała się znaczna liczba aktualnych jeszcze wpisów<sup>45</sup>.
54. Z dniem 30.10.1947 r. księgi dawne **utraciły moc** na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska<sup>46</sup> w odniesieniu do nieruchomości położonych poza granicami administracyjnymi miast i wchodzących w skład zapasu ziemi w rozumieniu dekretu z 6.09.1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziem Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska<sup>47</sup>.

<sup>40</sup> Pierwsze cztery wyjątki wprowadzone zostały w znowelizowanym z dniem 11.06.1954 r. na podstawie § 4 r.k.h.1946.

<sup>41</sup> Dz.U. Nr 39, poz. 175 ze zm.

<sup>42</sup> Dalsze wyjątki pojawiły się w nowym brzmieniu § 4 r.k.h.1946 obowiązującym od 7.06.1961 r. 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).

<sup>43</sup> § 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).

<sup>44</sup> 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.

<sup>45</sup> § 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 31.12.1946 r.

<sup>46</sup> Pojęcie Ziem Odzyskanych i obszaru b. Wolnego Miasta Gdańska odnosi się do terytoriów przyłączonych do Polski po II wojnie światowej. Dokładny zakres terytorialny podaje S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 17. W pojęciu tym nie mieszczą się terytoria b. zaboru pruskiego, które po zakończeniu I wojny światowej weszły w skład Rzeczypospolitej Polskiej.

<sup>47</sup> Dz.U. Nr 49, poz. 279.

Niektóre księgi dawne utraciły moc z dniem 1.03.1960 r. 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.

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.<sup>48</sup>). 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 fiskalnym<sup>49</sup>.
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

<sup>48</sup> 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.).

<sup>49</sup> 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.

rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych<sup>50</sup>. 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 wieczystej<sup>51</sup>.
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 sprawach<sup>52</sup>.
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 Gdańska<sup>53</sup> i z 6.12.1946 r. o przekazaniu przez Państwo mienia nierolniczego na obszarze Ziem Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska<sup>54</sup> zarządzane przez sąd złożenie dokumentów do zbioru dokumentów ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, nie wyłączając rękojmi 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.).

## X. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jako przedmiot księgi wieczystej

63. Na mocy ustawy z 25.10.1991 r.<sup>55</sup> 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

<sup>50</sup> Szerzej na temat zbiorów dokumentów zob. R. Moszyński, L. Policha, A. Izdebska, *Księgi...*, s. 159–175 oraz E. Mielcarek, *Próba...*, s. 246–254.

<sup>51</sup> Na temat zbiorów dokumentów zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 29–31.

<sup>52</sup> Dz.U. poz. 1397.

<sup>53</sup> Dz.U. Nr 49, poz. 279 ze zm.

<sup>54</sup> Dz.U. Nr 71, poz. 389 ze zm.

<sup>55</sup> 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.

hipoteką (art. 65 ust. 2 pkt 2 u.k.w.h.)<sup>56</sup>, 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 lokalu<sup>57</sup>. 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 prawa<sup>58</sup>.  
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 byłaby możliwość 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 2<sup>1</sup> u.s.m.** Do prawa tego zastosowanie znajdują m.in. przepisy art. 1–8 oraz art. 45 i art. 48<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m.
67. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest **ograniczonym prawem rzeczowym** (art. 17<sup>2</sup> 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 bywała zróżnicowana na przestrzeni czasu, a w świetle aktualnie obowiązujących rozporządzeń wykonawczych, zakazu wynikającego z § 42 ust. 1 pkt 3 r.k.w. i problemu dotyczącego wzajemnej relacji rozporządzeń wykonawczych możliwość taką uznać należy za kontrowersyjną<sup>59</sup>.

<sup>56</sup> 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.

<sup>57</sup> 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).

<sup>58</sup> Tak SN w postanowieniu z 4.11.1998 r., II CKN 873/97, OSNC 1999/5, poz. 94.

<sup>59</sup> Zob. P. Mysiak, *Stan prawny...*, s. 98–99; K. Pietrzykowski [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 396; P. Siciński, *Komentarz do wpisów w księgach wieczystych*, Warszawa 2013,

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 niejawni rejestr lokali (art. 17<sup>6</sup> 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.<sup>60</sup> i 1982 r.<sup>61</sup> umowę tę nazywano „przydziałem lokalu” (art. 213 § 3 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu). Ze względu na przewidziany wymóg formy pisemnej *ad solemnitatem* 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. 17<sup>1</sup> 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 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 od 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.<sup>62</sup> 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.<sup>63</sup> posługiwała się natomiast terminami: „spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego” i „spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

s. 573–575; J. Pisuliński [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 70–71 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1–58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>–626<sup>3</sup> KPC. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 48–49. Przeciwno dopuszczalności ujawnienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu opowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 4.11.1998 r., II CKN 873/97, OSNC 1999/5, poz. 94. Stanowczo nie można się natomiast zgodzić z dalszą tezą tego postanowienia, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega ujawnieniu w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu. Zob. w tym zakresie także W. Slugiewicz, *glosa do postanowienia SN z dnia 4 listopada 1998 r.*, II CKN 873/97, Rej. 1999/8, s. 177 i n.

<sup>60</sup> Ustawa z 17.02.1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.).

<sup>61</sup> Ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 r. poz. 593 ze zm.).

<sup>62</sup> 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).

<sup>63</sup> Ustawa z 19.12.2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.).

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 2<sup>1</sup> u.s.m.<sup>64</sup>

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 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. 24<sup>1</sup>, 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. 17<sup>6</sup> 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. 17<sup>6</sup> 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 2<sup>1</sup> 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 również to, że norma wyrażona obecnie w przepisie art. 17<sup>6</sup> u.s.m., wcześniej zamieszczona była w przepisie art. 223<sup>1</sup> pr. spółdz., a także przytoczony przepis art. 26 ust. 3 u.k.w.h.

Prowadzony przez spółdzielnie „rejestr lokali” nie ma jawnego charakteru i z tego względu jest rozwiązaniem nieefektywnym<sup>65</sup>. *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.

<sup>64</sup> Art. 10 noweli k.p.c. z 2.07.2004 r.

<sup>65</sup> Por. J. Kaspryszyn, *Przedmiot...*, s. 90–91; P. Siciński, *Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokali*, cz. II, „Nieruchomości” 2005/2, s. 15.

## 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 prawnorzecowego tytułu prawnego (własności lub użytkowania wieczystego). Praktyka taka oceniana była różnie<sup>66</sup>, 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.<sup>67</sup>, 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 własnościowych<sup>68</sup>.
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. 626<sup>13</sup> § 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 nieruchomości<sup>69</sup>. 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 wszystkim umożliwić nabycie

<sup>66</sup> 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. Śługiewicz, *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, *Komentarz do wpisów...*, s. 441–442.

<sup>67</sup> III CZP 104/12, OSNC 2013/10, poz. 113.

<sup>68</sup> Podobnie M. Pytlewska-Smołka, *Znaczenie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. dla obrotu własnościowymi spółdzielczymi prawami do lokali*, NPN 2013/3, s. 45.

<sup>69</sup> 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.

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w następstwie uzyskania przez spółdzielnię tytułu prawnego do nieruchomości<sup>70</sup>.

Modelowym sposobem zakończenia bytu prawnego przez ekspektatywę jest jej przekształcenie się w prawo podmiotowe, którego powstanie przygotowywała<sup>71</sup>. Następuje ono z chwilą powstania tego prawa. Sąd Najwyższy odwołał się w tym wypadku także do niewyrażonej *explicite* w prawie polskim zasady, zgodnie z którą rozporządzenie dokonane przez nieuprawnionego staje się skuteczne z chwilą nabycia prawa przez rozporządzającego<sup>72</sup>.

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 negatywne wynikające z **petytoryjnej ochrony własności** (przez odesłanie z przepisu art. 251 k.c. znajdują zastosowanie do ochrony spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu)<sup>73</sup> 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 nieruchomości<sup>74</sup>.
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. 17<sup>2</sup> 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 hipoteki<sup>75</sup>.
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 prawnym<sup>76</sup>. Pojawia się 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

<sup>70</sup> Zastosowaniu w tym wypadku konstrukcji ekspektatywy sprzeciwia się J. Pisuliński [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 67.

<sup>71</sup> 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.

<sup>72</sup> 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.

<sup>73</sup> Zob. K. Pietrzykowski [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 415.

<sup>74</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą...*, s. 83–84.

<sup>75</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektatywą...*, s. 72–74.

<sup>76</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco, *Rękojmia...*, s. 169–170.

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 rękojmią<sup>77</sup>.

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 mieszkaniowej<sup>78</sup>.

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 ustaw<sup>79</sup>. 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 użytkownika i służebności mieszkania do księgi wieczyste założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

82. Kontrowersje budzi dopuszczalność ustanowienia użytkownika 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 prawem, co wynika zarówno *a fortiori* z pojęcia zbywalności, jak i z innych uregulowań prawa spółdzielczego<sup>80</sup>.

Według poglądu negującego dopuszczalność ustanowienia użytkownika na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu czynność taka jest sprzeczna z zasadą *numerus clausus* praw rzeczowych i konstrukcją użytkownika jako prawa obejmującego nie tylko używanie, lecz także pobieranie pożytków. W ujęciu tym ukształtowanie użytkownika jako prawa zbywalnego przemawiać miałyby wyłącznie za dopuszczalnością jego zbycia i „domyślnie wykluczać” jego obciążenia. Według referowanego poglądu możliwość ustanowienia użytkownika 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 należy<sup>81</sup>.

<sup>77</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 200.

<sup>78</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Obrót ekspektywy...*, s. 72–74.

<sup>79</sup> Dz.U. Nr 223, poz. 1779.

<sup>80</sup> 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*, Warszawa 2012, s. 254.

<sup>81</sup> 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 użytkownika na spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

Wskazuje się także, że obciążenie użytkowaniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu miałyby być sprzeczne z zasadami prawa spółdzielczego<sup>82</sup>.

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 krytyce<sup>83</sup>.

Obciążenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest zgodne z zasadami prawa spółdzielczego, skoro przepis art. 17<sup>16</sup> 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 ustawie<sup>84</sup>. Argumenty te wskazują na to, że nie ma przeszkód przemawiających przeciwko obciążeniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu prawem użytkowania<sup>85</sup>.

84. Odmienne stanowisko w sporze tym zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24.01.2013 r.<sup>86</sup> Sąd Najwyższy argumentację swoją oparł jednak głównie na przepisie art. 17<sup>16</sup> 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. 17<sup>16</sup> u.s.m.

Z taką argumentacją także trudno się zgodzić. Z przepisu art. 17<sup>16</sup> 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

<sup>82</sup> Zob. E. Żak, *Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokalu*, MoP 2000/3, s. 157–158.

<sup>83</sup> 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.

<sup>84</sup> Tak m.in. SN w wyroku z 23.11.1999 r., II CKN 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. Bleszyński, 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*.

<sup>85</sup> 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.

<sup>86</sup> V CSK 549/11, OSP 2014/1, poz. 4. Orzeczenie to spotkało się jednak ze zdecydowaną krytyką w doktrynie. Zob. krytyczne glosy 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. 17<sup>2</sup>, nt 56–60.

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. 17<sup>16</sup> 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 uprawniony<sup>87</sup>.

85. Podobne kontrowersje wywołuje dopuszczalność obciążenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu **służebnością mieszkanią** (art. 301 k.c.). Choć istnieje wyraźnie potrzeba społeczna w tym zakresie<sup>88</sup>, 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 nieruchomość<sup>89</sup>.
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 nieruchomości<sup>90</sup>, 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 przedmiotów<sup>91</sup>. 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 ustawy<sup>92</sup>. 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. 17<sup>19</sup> u.s.m. odsyła w zakresie miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i garażach wolnostojących do stosowania niektórych przepisów rozdziału 2<sup>1</sup> u.s.m., regulujących spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu<sup>93</sup>. Garaż jest lokalem użytkowym, a wobec tego

<sup>87</sup> 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.

<sup>88</sup> 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.

<sup>89</sup> 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.

<sup>90</sup> Zob. wyrok SN z 4.07.1969 r., I CR 161/69, OSNC 1970/5, poz. 81.

<sup>91</sup> 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.

<sup>92</sup> Por. E. Drozd, *Numerus clausus...*, s. 259 i przyp. 2 oraz s. 265.

<sup>93</sup> 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

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 rzeczowe<sup>94</sup>.

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 miałyby również przekreślać możliwość kreowania prawa rzeczowego w odniesieniu do takiego przedmiotu. W ujęciu tym prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym miałyby być uprawnieniem o charakterze obligacyjnym, do którego – z mocy przepisu art. 17<sup>19</sup> u.s.m., stosuje się odpowiednio wskazane tam przepisy regulujące własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu<sup>95</sup>. 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)<sup>96</sup>. 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)<sup>97</sup>. Okoliczność, że miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie spełnia kryteriów lokalu, nie powinna stanowić przeszkody do jego oznaczenia jako przedmiotu prawa rzeczowego (gdyby ustawodawca chciał zastosować taką konstrukcję jurystyczną). 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.

---

do lokalu użytkowego) znajdował odpowiednie zastosowanie do garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

<sup>94</sup> Tak SN w postanowieniu z 27.10.2004 r., IV CK 271/04, OSP 2005/5, poz. 62.

<sup>95</sup> 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.

<sup>96</sup> 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.

<sup>97</sup> 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 szczególności praw rzeczowych – rozważać można także konstrukcję, w której przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego jest ściśle wyznaczona część nieruchomości.

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 poddyktowane jest szczególnym przedmiotem prawa do miejsca postojowego. Z tego też względu odmiennie uregulowany został sposób przekształcania prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (art. 17<sup>15</sup> 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 1<sup>1</sup> 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 prawa<sup>98</sup>. 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 ono być obciążone hipoteką<sup>99</sup>. Wskazuje się, że wśród artykułów objętych odesłaniem z przepisu art. 17<sup>19</sup> u.s.m. znajduje się przepis art. 17<sup>12</sup> 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. 17<sup>6</sup> 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 przyczyniłby się do zmniejszenia spójności polskiego systemu prawnego. Jego konsekwencją byłaby 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.

<sup>98</sup> Zob. m.in. R. Dzięczek, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2007, s. 238 oraz A. Bieranowski, *Prawo do miejsca postojowego...*, s. 868.

<sup>99</sup> Tak B. Swaczyna [w:] *Hipoteka po nowelizacji. Komentarz*, red. J. Pisuliński, Warszawa 2010, s. 100–101; J. Pisuliński [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 74; T. Czech, *Hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2011, s. 97 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 426.

## XIV. Zakładanie ksiąg wieczystych

- 93a. Tradycyjnie odróżnia się **założenie** księgi wieczystej od jej **urządzenia**<sup>100</sup>. Zakładanie księgi wieczystej dotyczy sytuacji, w której nieruchomości nie ma księgi wieczystej w rozumieniu prawnym albo też księga wieczysta zaginęła lub uległa zniszczeniu. Natomiast urządzenie księgi wieczystej jest czynnością techniczną, odnoszącą się do sytuacji, w której dla nieruchomości objętej już księgą wieczystą tworzona jest nowa księga wieczysta (np. w wyniku podziału nieruchomości lub wyodrębnienia lokalu albo też dla nieruchomości objętej księgą dawną tworzona jest księga wieczysta według przepisów obowiązujących od 1.01.1947 r.)<sup>101</sup>.
- Przepisów o zakładaniu ksiąg wieczystych (§ 19–25 r.k.w. oraz § 105–113 r.k.w.s.t.) nie stosuje się do urządzania nowej księgi wieczystej dla nieruchomości, która już ma założoną księgę wieczystą.
94. Aktualnie dopuszczalne jest zakładanie jedynie ksiąg wieczystych w **systemie teleinformatycznym** (art. 25<sup>1</sup> ust. 1 u.k.w.h.).
95. *De lege lata* wyróżnić należy dwa reżimy zakładania ksiąg wieczystych: ogólny (art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> 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 brzmieniu<sup>102</sup> 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.
98. Nie jest dopuszczalne założenie księgi wieczystej, jeśli księga wieczysta istnieje w znaczeniu formalnym, ale nie wywołuje skutków prawnych (nie istnieje w znaczeniu materialnym). Ten ostatni przypadek występuje wówczas, gdy księga wieczysta nie wskazuje przedmiotu praw przez nią ujawnianych (tj. nie zawiera wpisu w dziale I-O)<sup>103</sup>. W takim wypadku wystarcza uzupełnienie treści księgi wieczystej.
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. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c.)<sup>104</sup>. Wnioskiem o założenie księgi wieczystej jest wniosek o dokonanie pierwszego wpisu (art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.).

<sup>100</sup> *De lege lata* brak jest przepisu (jak dawniej § 67 ust. 1 r.k.w.1992), który stanowiłby podstawę prawną takiego rozróżnienia. Niemniej jest ono użyteczne, a nadto pomaga w zrozumieniu systemu wieczystoksięgowego, który powstawał stopniowo pod rządem zmieniających się regulacji prawnych.

<sup>101</sup> Zob. P. Siciński, *Komentarz do wpisów...*, s. 213.

<sup>102</sup> Obowiązującym w latach 2001–2016.

<sup>103</sup> Podobnie A. Oleszko, *Wadliwe założenie...*, s. 162 oraz P. Siciński, *Komentarz do wpisów...*, s. 232.

<sup>104</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 147.

100. Nowela u.k.w.h. z 11.05.2001 r.<sup>105</sup> wprowadziła zasadniczą zmianę koncepcji zakładania ksiąg wieczystych. Likwidacji uległo odrębne **postępowanie** o założenie księgi wieczystej (art. 59–64 u.k.w.h.<sup>106</sup>). Stało się ono częścią postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> k.p.c.)<sup>107</sup>, a założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626<sup>8</sup> § 10 k.p.c.). Prawna problematyka zakładania ksiąg wieczystych jest zagadnieniem charakterystycznym dla każdego systemu wieczystoksięgowego w jego wczesnym stadium i z natury rzeczy powinna tracić na znaczeniu wraz z jego rozwojem. Stosownie do informacji publicznej przedstawionej przez Ministerstwo Sprawiedliwości w piśmie z 8.04.2025 r.<sup>108</sup> nie jest znana powierzchnia nieruchomości, dla których nie zostały jeszcze założone księgi wieczyste w rozumieniu prawa polskiego<sup>109</sup>. Z wielu okoliczności wyciągnąć można jednak pośrednio wnioski, że polski system wieczystoksięgowy daleki jest jeszcze od realizacji zasady powszechności (objęcia księgami wieczystymi wszystkich nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej). Do 1.01.2016 r. przepis art. 11 u.z.w.g. stanowił, że dla nieruchomości objętych wspólnotą gruntową nie prowadzi się ksiąg wieczystych<sup>110</sup>. Według obliczeń dokonanych w 2015 r. około 107 tys. ha gruntów oznaczonych było w ewidencji gruntów i budynków jako „wspólnoty gruntowe”. Nieruchomości te z mocy prawa nie mogły mieć założonych ksiąg wieczystych. Judykatura poświęcona zakładaniu ksiąg wieczystych jest dość bogata, co pokazuje doniosłość tego problemu. Dotyczy ona zarówno gruntów o charakterze publicznym (drogi<sup>111</sup>, lasy<sup>112</sup>, inne grunty użyteczności publicznej<sup>113</sup>), jak i prywatnym<sup>114</sup>. Postępowania mające na celu założenie księgi wieczystej nieruchomości prowadzone są zarówno dla nieruchomości, które nigdy nie miały księgi wieczystej (tzw. nieruchomości niehipotekowane)<sup>115</sup>, jak i dla nieruchomości, których

<sup>105</sup> 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.

<sup>106</sup> Przepisy te ujęte były w ówczesnie obowiązującym rozdziale 3 (Zakładanie ksiąg wieczystych) w dziale I u.k.w.h.

<sup>107</sup> 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.

<sup>108</sup> BK-VII.0820.139.2025, <https://www.facebook.com/ksiegiwieczystekuropatwinski/> (post z 7.05.2025 r.).

<sup>109</sup> Podobna informacja zawarta była w piśmie Ministerstwa Sprawiedliwości z 16.09.2022 r., BK-IV.082.356.2022 (<https://www.facebook.com/ksiegiwieczystekuropatwinski/>, post z 25.09.2022 r.), w którym stwierdzono, że „zakres danych statystycznych, którymi dysponuje Ministerstwo jest uwarunkowany treścią formularzy statystycznych wypełnianych przez sądy powszechne. W związku powyższym nie posiadamy informacji, które pozwoliłyby na udzielenie odpowiedzi na pytanie: «Jaka jest liczba nieruchomości, dla których nie została jeszcze założona księga wieczysta w rozumieniu prawa polskiego?»”.

<sup>110</sup> Był on także podstawą utraty mocy i zamknięcia wcześniej założonych ksiąg wieczystych.

<sup>111</sup> Zob. postanowienia SN: z 11.04.2013 r., II CSK 447/12, LEX nr 1324266 oraz z 12.01.2021 r., III CSKP 10/21, LEX nr 3107520.

<sup>112</sup> Zob. np. dwa postanowienia SN: z 7.11.2008 r., IV CSK 289/08, LEX nr 551880; IV CSK 277/08, LEX nr 590273 oraz dwa postanowienia SN z 19.03.2009 r., IV CSK 304/08, OSNC-ZD 2009/4, poz. 105; IV CSK 311/08, LEX nr 603180.

<sup>113</sup> Zob. postanowienie SN z 28.01.2010 r., I CSK 222/09, OSP 2011/6, poz. 62. Przyjąć można z pewnym prawdopodobieństwem, że taki charakter mają nieruchomości, w odniesieniu do których gminy składają wniosek uzasadniany przepisem art. 713 k.c.f. – zob. np. postanowienia SN: z 20.06.2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD 2013/B, poz. 41; z 11.03.2016 r., I CSK 120/15, LEX nr 2032309 oraz z 14.04.2021 r., I CSKP 58/21, LEX nr 3220157.

<sup>114</sup> Zob. np. stany faktyczne postanowień SN: z 24.04.2008 r., IV CSK 33/08, LEX nr 590274; z 30.01.2015 r., III CSK 145/14, OSNC 2016/2, poz. 22 oraz z 12.05.2016 r., I CSK 238/15, LEX nr 2056853.

<sup>115</sup> Zob. np. postanowienia SN: z 28.01.2010 r., I CSK 222/09, OSP 2011 nr 6, poz. 62; z 20.06.2012 r., I CSK 220/12, OSNC-ZD 2013/B, poz. 41; z 30.01.2015 r., III CSK 145/14, OSNC 2016/2, poz. 22; z 11.03.2016, I CSK 120/15, LEX nr 2032309; z 12.05.2016 r., I CSK 238/15, LEX nr 2056853 oraz z 14.04.2021 r., I CSKP 58/21, LEX nr 3220157.

dawne księgi wieczyste utraciły *ex lege* moc prawną<sup>116</sup>. Dane powierzchniowe wynikające z publikowanych orzeczeń<sup>117</sup> pozwalają na stwierdzenie, że problem zakładania ksiąg wieczystych dotyczy niemałych obszarów i ma swoją doniosłość zarówno społeczną, jak i gospodarczą.

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**.

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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.<sup>118</sup> 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 poświadczonych odpisu tego dokumentu<sup>119</sup>. Konsekwencją tego poglądu jest dopuszczalność przeprowadzenia w postępowaniu o założenie księgi wieczystej osobowych środków dowodowych<sup>120</sup>.

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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.<sup>121</sup> 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 dokumentów<sup>122</sup>.

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 dowodowymi<sup>123</sup>.

<sup>116</sup> Zob. np. stany faktyczne postanowień SN: z 9.09.2009 r., V CSK 8/09, LEX nr 627237; z 25.11.2011 r., V CSK 535/10, LEX nr 1108493; z 26.09.2013 r., II CSK 26/13, OSNC 2014/6, poz. 63 oraz z 15.01.2014 r., I CSK 204/13, LEX nr 1522065.

<sup>117</sup> Np. postanowienie SN z 7.11.2008 r., IV CSK 289/08, LEX nr 551880 dotyczyło nieruchomości o powierzchni ponad 86 ha.

<sup>118</sup> 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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., gdy nie jest możliwe – poza postępowaniem wieczystoksięgowym – rozpoznanie sprawy w innym postępowaniu pozwalającym na ustalenie własności nieruchomości.

<sup>119</sup> 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.

<sup>120</sup> 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.

<sup>121</sup> Zob. P. Mysiak, *Podstawa wpisu do księgi wieczystej*, Rej. 2006/7–8, s. 168.

<sup>122</sup> Tak P. Mysiak, *Podstawa wpisu...*, s. 169.

<sup>123</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 140 i cyt. tam literatura.

103. Od dekady zauważalna jest w judykaturze 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 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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. i wydanych bez upoważnienia ustawowego<sup>124</sup>.
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. Zaiściałych 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.<sup>125</sup> Likwidacja odrębnego postępowania o założenie księgi wieczystej była decyzją pochopną, opartą na fałszywych przesłankach legislacyjnych<sup>126</sup>.
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. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c.)<sup>127</sup>. 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

<sup>124</sup> 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. Odmiennie 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. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., określająca 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.

<sup>125</sup> W zakresie wykładni upoważnienia ustawowego zob. argumentację przedstawioną w postanowieniu SN z 9.02.2017 r., IV CSK 152/16, LEX nr 2255429.

<sup>126</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Założenie księgi wieczystej de lege lata i de lege ferenda. Rozważania o potrzebie reformy*, PS 2023/7–8, s. 48.

<sup>127</sup> 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. Odmiennie E. Jefimko, *Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego – zagadnienia wybrane*, PS 2002/10, s. 63.

wnioskodawcę od poprzednika prawnego. Sprostanie wymaganiu wykazania nieprzerwanego łańcucha transakcji byłoby niezwykle trudne, gdyby nie domniemanie związane z posiadaniem oraz inne domniemania faktyczne<sup>128</sup>.

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 uprawnień poprzedników prawnych, ani też stanu posiadania. Z tego względu w postępowaniu o założenie księgi wieczyste 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 dokumentów<sup>129</sup>.
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 przeciwne.
109. Nie stanowią wystarczającego dowodu własności wydane na podstawie ustaw komasacyjnych<sup>130</sup> **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 przedscaleniowego<sup>131</sup>. W judykaturze przyjmuje się jednak, że decyzja taka uprawdopodobnia prawo własności uczestnika postępowania scaleniowego do nieruchomości otrzymanej wskutek dokonanej wymiany w stopniu uzasadniającym wydanie przez sąd wieczystoksięgowy zarządzenia o obwieszczeniu publicznym<sup>132</sup>.
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

<sup>128</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 142–144.

<sup>129</sup> Zob. jednak postanowienie SN z 5.11.2003 r., IV CK 199/02, LEX nr 1130182.

<sup>130</sup> Ustawa z 26.03.1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz.U. z 2023 r. poz. 1197) 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.).

<sup>131</sup> Decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia kreuje tytuł własności tylko w takim zakresie, w jakim nieruchomości poscaleniowa 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.

<sup>132</sup> 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.

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 z ostrzeżeniem** (§ 58 ust. 1 r.k.w.1992), utracił aktualność wyrażany dawniej pogląd, zgodnie z którym nie jest dopuszczalne oddalenie wniosku o założenie księgi wieczystej, gdy prawo własności nie zostało dostatecznie wykazane<sup>133</sup>. 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.)<sup>134</sup>.

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 zarządzana 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.

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.<sup>135</sup> dopuścił taką możliwość, odwołując się do § 2 ust. 2 i § 4 r.k.w.1986. W judykaturze utrwała się jednak przeciwny pogląd<sup>136</sup>. Sąd Najwyższy, odwołując się do zasady, zgodnie z którą księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalania stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.), wskazuje, że księga wieczysta w chwili jej założenia przedstawiać musi w sposób pełny stan prawny nieruchomości. Sąd Najwyższy odwołuje 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<sup>137</sup>.

Wyrazić należy przekonanie, że przepis § 2 r.k.w.1986 znaleźć może zastosowanie wprost jedynie do przypadku zarządzania księgą wieczystej, gdy księga dawna nie utraciła jeszcze mocy

<sup>133</sup> 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.

<sup>134</sup> 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:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 75.

<sup>135</sup> I CSK 204/13, LEX nr 1522065.

<sup>136</sup> Zob. postanowienia SN: z 11.01.2018 r., III CSK 373/16, LEX nr 2510659; z 12.01.2021, III CSKP 10/21, LEX nr 3107520 oraz z 30.09.2022 r., I CSK 2203/22, LEX nr 3490711.

<sup>137</sup> Zob. uzasadnienie postanowienia SN z 11.01.2018 r., III CSK 373/16, LEX nr 2510659.

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 materialnoprawnych<sup>138</sup>. Dostrzec należy natomiast walor praktyczny założenia księgi wieczystej w rozważanej sytuacji<sup>139</sup>. 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 opatrzonej powinien być jednak z urzędu ostrzeżeniem wyłączającym rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, które mogłoby być wykreślone z urzędu np. po upływie 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, 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 urządzonych 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.

<sup>138</sup> 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.).

<sup>139</sup> Podobnie A. Szereda, *Dopuszczalność przenoszenia wpisów...*, s. 616.

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.<sup>140</sup>), 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 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)<sup>141</sup>. W razie jej późniejszego odnalezienia nie ma ona już waloru księgi wieczystej w rozumieniu prawnym. Księgę wieczystą odnalezioną 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 wyrażony 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 odwoławczy<sup>142</sup>. 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 zastrzeżenia<sup>143</sup>.
- 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 przeznaczonego 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

<sup>140</sup> Zob. wyrok SN z 20.08.1996 r., II CKU 18/96, LEX nr 1402767.

<sup>141</sup> 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.

<sup>142</sup> 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. Ślugiewiczza (Rej. 2001/9, s. 109 i n.) oraz E. Jefimko (PS 2001/11–12, s. 253 i n.).

<sup>143</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 35.

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.).

Pod rządem już nieobowiązującego § 240 zarządzenia z 12.12.2003 r.<sup>144</sup> 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 urzędzeniu i prowadzeniu ksiąg wieczystych<sup>145</sup> 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.).

Jarosław Kuropatwiński

#### Art. 2. [Jawność formalna]

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 funkcji<sup>146</sup>. 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 stosownie do aktualnych możliwości technicznych.

<sup>144</sup> 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.).

<sup>145</sup> Dz.U. Nr 66, poz. 366 ze zm.

<sup>146</sup> 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 materialnej<sup>147</sup>. 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, sporządzenia z niej notatek i uzyskiwania odpisów. Chodzi tu więc o normy postępowania cywilnego<sup>148</sup>. Inaczej przejawy formalnej jawności określane są jako zasada dostępnosci<sup>149</sup> lub prawo wglądu do księgi wieczystej<sup>150</sup>.
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”<sup>151</sup>.
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 wieczystej<sup>152</sup>). 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 nieznajomością wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.)<sup>153</sup>.
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. 36<sup>4</sup> 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 pozytywnym<sup>154</sup>.

<sup>147</sup> Rozumienie tych pojęć nie jest jednak w doktrynie jednolite. Zob. przegląd stanowisk M. Deneka, *Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne*, Warszawa 2010, s. 57–58.

<sup>148</sup> Zob. T. Stawecki, *Jawność jako wartość prawna*, „Studia Iuridica” 2004/43, s. 219–220.

<sup>149</sup> Zob. T. Stawecki, *Jawność...*, s. 219.

<sup>150</sup> Zob. R. Stürmer [w:] F. Baur, R. Stürmer, *Sachenrecht*, München 1999, s. 160.

<sup>151</sup> Por. T. Stawecki, *Jawność...*, s. 220.

<sup>152</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 67–68.

<sup>153</sup> 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. Odmiennie jednak E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 78. Autor ten ogranicza pojęcie jawności materialnej do zakazu zasłaniania się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.).

<sup>154</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 154 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 39.

### III. Przedmiot jawności

8. Zasada nieskrepowanego 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 zamkniętych<sup>155</sup> (§ 17 ust. 4 r.k.w.) oraz zbiorów dokumentów (§ 16 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 złożeniem 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. 36<sup>1</sup> 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 umożliwiłby każdemu bez wykazywania interesu prawnego wgląd do dokumentów objętych treścią wpisu (art. 36<sup>1</sup> ust. 4 u.k.w.h.)<sup>156</sup>. Brak także szczegółowych sposobów chroniących pozostałą część akt przed ich ujawnieniem osobie, która nie wykazała swojego interesu prawnego<sup>157</sup>.

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 teleinformatycznym<sup>158</sup>. Prezentowany jest także pogląd przeciwny, postulujący ze względów funkcjonalnych zastosowanie przepisu § 10 ust. 3 r.k.w. w drodze analogii także do elektronicznych ksiąg wieczystych<sup>159</sup>.

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

<sup>155</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 155 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 38.

<sup>156</sup> Np. § 12 ust. 1 zdanie drugie niem. ordynacji wieczystoksięgowej obejmuje *explicite* jawnością formalną także dokumenty, do których odsyła treść wpisu.

<sup>157</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 155.

<sup>158</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 84.

<sup>159</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 436–437.

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 wieczystych<sup>160</sup>.

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 wieczystoksięgowy<sup>161</sup>.

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.

Wyrys z mapy ewidencyjnej jest jednak niezbędny do przestrzennej identyfikacji nieruchomości. W niektórych wypadkach bez posłużenia się tym dokumentem nie jest możliwe m.in. zastosowanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5–9 u.k.w.h.)<sup>162</sup>. Z tego względu do wyrysu 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 wyrysów 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 zaskarżenia<sup>163</sup> (§ 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 nieznajomością

<sup>160</sup> 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.

<sup>161</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 155 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 38 i 41.

<sup>162</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 200–202.

<sup>163</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 86.

stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Niemniej domniemanie niewzruszalne z art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. nie może iść dalej niż wzruszalne domniemania 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.<sup>164</sup> 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 wyłączenia jej spod działania przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.<sup>165</sup>

Stan prawny ujawniony w treści księgi wieczystej kształtują wszystkie wpisy, niezależnie od tego, czy są one prawomocne<sup>166</sup>.

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 rozpatrzone<sup>167</sup>.

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 rękopisami 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.)<sup>168</sup>, pojawia się problem jawności formalnej (dostępności) tych wniosków. Według ogólnej reguły odnoszącej się do jawności akt księgi wieczystej (art. 36<sup>1</sup> 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 prawnego<sup>169</sup> (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. 36<sup>1</sup> ust. 2 u.k.w.h.)<sup>170</sup>.
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

<sup>164</sup> III CZP 27/13, OSNC 2014/1, poz. 4.

<sup>165</sup> Ochronę praw skarżącego w sprawie o wznowienie postępowania zapewnić może natomiast właściwa wykładnia art. 407 § 1 k.p.c. Zob. dalej pkt V, teza 27 komentowanego przepisu.

<sup>166</sup> Por. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 42.

<sup>167</sup> Tak również T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 41.

<sup>168</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 447.

<sup>169</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 157, a ponadto T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 38.

<sup>170</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 157 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 38 i 41.

w księdze wieczystej. Bez zapoznania się z treścią środka zaskarżenia niemożliwe jest bowiem ustalenie zakresu wyłączenia rękami 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 jednostki<sup>171</sup>. Nie wydaje się jednak, aby możliwa była rezygnacja z ujawniania w księdze wieczystej imion rodziców i numerów PESEL. 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)<sup>172</sup>.

#### IV. Przejawy i ograniczenia jawności formalnej

18. Zakończenie procesu masowej migracji ksiąg wieczystych spowodowało, że znaczna ich część dostępna jest online na stronie: <https://ekw.ms.gov.pl>. 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. 36<sup>4</sup> ust. 1 u.k.w.h., § 15 ust. 3 i 4 oraz § 2 ust. 2 r.c.i.k.w.).
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. 36<sup>4</sup> ust. 2 u.k.w.h.).

<sup>171</sup> 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* [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%20C4%99gach%20wieczystych%20w%20internecie%20C%204.02.2020.pdf> (dostęp: 15.02.2021 r.).

<sup>172</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 161 oraz podobnie A. Wudarski, *Jawność ksiąg...*, s. 452.

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 obcojęzyczne treści wpisów<sup>173</sup>. 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 niemieckiego<sup>174</sup>. 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 formalnej<sup>175</sup>. 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.u.l.)<sup>176</sup>.

## 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 wzmiankę<sup>177</sup>. W powiązaniu z domniemaniami z przepisu art. 3 u.k.w.h. przyjąć 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 wykreśleń jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

<sup>173</sup> Zob. F. Błahuta, *Prowadzenie ksiąg na ziemiach odzyskanych*, PN 1948/9–10, s. 265.

<sup>174</sup> Por. T. Gustowski, *Rozbrat z obcojęzycznymi wpisami*, PN 1948/5, s. 453.

<sup>175</sup> Por. też S. Rudnicki, Rec.: A. Stefańska, *Elektroniczna księga wieczysta*, PS 2009/1, s. 153–154.

<sup>176</sup> Zob. np. księgę wieczystą nr KO2B/00009852/2.

<sup>177</sup> Tak również w prawie szwajcarskim D. Zobl, *Grundbuchrecht*, Zürich 1999, s. 62 oraz J. Schmid [w:] H. Honsell, N.P. Vogt, T. Geiser, *Basler Kommentar. Zivilgesetzbuch II. Art. 457–977 ZGB und Art. 1–61 SchlT ZGB*, Basel 2011, s. 2522. Krytycznie wobec tego poglądu w prawie polskim T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, 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 państwa<sup>178</sup>. 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 wieczystej<sup>179</sup>. Kwestię tę należy rozstrzygnąć na gruncie art. 228 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.<sup>180</sup> 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 teleinformatycznym<sup>181</sup>.
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**<sup>182</sup>, **winy**<sup>183</sup>, **błędu**<sup>184</sup>, braku **wady ukrytej** nieruchomości<sup>185</sup> oraz powzięcia **wiedzy o przelew** przez dłużnika hipotecznego (512 k.c.)<sup>186</sup>.

W konsekwencji przepis art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. wyklucza w niektórych wypadkach **zasiedzenie** w dobrej wierze nieruchomości, która ma urzędową księgę wieczystą<sup>187</sup>. 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 właściciel<sup>188</sup>.

<sup>178</sup> 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. Odmiennie natomiast P. Mysiak, *Glosa do uchwały SN z dnia 16 grudnia 2009 r., III CZP 80/09*, Rej. 2011/6, s. 150.

<sup>179</sup> Zob. wyrok SN z 24.04.2013 r., IV CSK 596/12, LEX nr 1375468.

<sup>180</sup> 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”. Judykatura 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.

<sup>181</sup> Zob. wyrok WSA w Białymstoku z 23.06.2015 r., II SA/Bk 309/15, LEX nr 1752492.

<sup>182</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 122. Autorka ta (*Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 91) ogranicza jednak zastosowanie tego przepisu do ustalania dobrej wiary na gruncie art. 6 u.k.w.h. Odmiennie 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. Zob. jednak postanowienie SN z 28.11.2022 r., I CSK 1015/22, LEX nr 3557592, w którym SN na tle relacji przepisów art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. i art. 224 k.c. wskazuje, że niemożliwość zasłaniania się nieznajomością wpisu w księdze wieczystej „nie przekłada się jednak w sposób bezpośredni i stały na ustalenie złej wiary”.

<sup>183</sup> 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. Odmiennie B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 91.

<sup>184</sup> Tak SN w wyroku z 13.12.2012 r., IV CSK 204/12, LEX nr 1288714.

<sup>185</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 43.

<sup>186</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 43 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, 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 wierzycelności zabezpieczonej hipoteką.

<sup>187</sup> Zob. S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 82.

<sup>188</sup> Por. B. Janiszewska, *Na marginesie orzeczenia Sądu Najwyższego*, PS 2000/10, s. 67, przyp. 10.

W doktrynie istnieje też nurt uzasadniający przepisem art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. niedopuszczalność zastosowania rękopisem 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 treści<sup>189</sup>.

Nietrafne wydaje się natomiast zapatrywanie ograniczające znaczenie przepisu art. 2 zdanie drugie u.k.w.h. do ustalenia dobrej wiary jako przesłanki zastosowania rękopisem wiary publicznej ksiąg wieczystych. Dla zastosowania rękopisem nie ma znaczenia, czy nabywca znał treść księgi wieczystej. Domniemanie znajomości stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej w tym zakresie jest zbędne<sup>190</sup>.

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.<sup>191</sup> uznał, że wpis do księgi wieczystej na podstawie orzeczenia sądu nie czyni zadość wymaganiami 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.

Jeszcze większe wątpliwości budzi sytuacja, w której bieg krótkiego terminu prekluzyjnego miałby rozpocząć 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 ekscydacyjnego (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.<sup>192</sup>, 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”.

<sup>189</sup> Zob. S. Breyer, *Pytania i odpowiedzi prawne*, Pal. 1963/2, s. 62.

<sup>190</sup> Por. D. Zobl, *Grundbuchrecht*, s. 63.

<sup>191</sup> III CZP 27/13, OSNC 2014/1, poz. 4.

<sup>192</sup> III CZP 27/13.

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 nieruchomości 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.<sup>193</sup> 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.)<sup>194</sup>, w której jawność materialna wpisu wzmianki o egzekucji pełni funkcję przesłanki negatywnej.

Jarosław Kuropatwiński

**Art. 3.** [Jawność materialna – domniemania prawne]

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 sądowno-urzędniczym, zapleczem informatyczno-technicznym oraz prawnymi mechanizmami zapewniającymi jego wiarygodność) byłoby zbyt ciężkie, gdyby wpis do księgi wieczystej pełnić miał funkcję czysto ewidencyjną. Wpis do księgi wieczystej wywołuje skutki materialnoprawne, które określa się łącznym mianem **jawności materialnej**. W jej pozytywnym aspekcie jawność materialna księgi wieczystej obejmuje zakaz zasłaniania się nieznanymi 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)<sup>195</sup>.
2. Domniemania płynące z wpisów i wykreśleń w księdze wieczystej mają ułatwiać postępowanie dowodowe przez **odwrócenie ciężaru dowodu**<sup>196</sup>. 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)”<sup>197</sup>, „domniemaniu zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”<sup>198</sup>, „domniemaniu zgodności wpisu

<sup>193</sup> Odmienne B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 89–90.

<sup>194</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 226.

<sup>195</sup> Odmienne jednak E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 78. Autor ten ogranicza pojęcie jawności materialnej do zakazu zasłaniania się nieznanymi wpisów w księdze wieczystej oraz wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.).

<sup>196</sup> Zob. m.in. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 80.

<sup>197</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 92.

<sup>198</sup> Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 77, choć jednocześnie Autor ten zastrzega, że termin ten jest uproszczeniem (s. 79).

w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym<sup>199</sup>, „domniemaniu wiarygodności ksiąg wieczystych”<sup>200</sup>, „domniemaniu wiarygodności wpisu (wykreślenia)” oraz „domniemaniu jawności materialnej”<sup>201</sup>.

Ostatnia z tych nazw jest zupełnie nietrafna<sup>202</sup>. 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)”.

- 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.<sup>203</sup>, 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.

## II. Domniemanie

- 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.)<sup>204</sup>, 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 wieczystej<sup>205</sup>.
- Na domniemanie wiarygodności wpisu i wykreślenia **powołać może się każdy**. Wbrew wyrażanym w doktrynie opiniom<sup>206</sup>, przesłanką wzruszenia domniemanie nie jest interes prawny<sup>207</sup>. Domniemanie te służą zarówno w procesie cywilnym, jak i w innych postępowaniach (sądowych, administracyjnych i sądownoadministracyjnych) oraz poza tymi postępowaniami.

## III. Prawa objęte domniemaniem

- 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.

<sup>199</sup> Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 79.

<sup>200</sup> Zob. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 36.

<sup>201</sup> Zob. S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 36 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 92.

<sup>202</sup> Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 78.

<sup>203</sup> SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69.

<sup>204</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 46.

<sup>205</sup> 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...*, 2014, s. 62 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 91.

<sup>206</sup> 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:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 104.

<sup>207</sup> Tak również T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 62 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 90.

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 zastosowanie także w odniesieniu do prawa ujawnionego w **zbiorze dokumentów** (art. 3 ust. 1 w zw. z art. 123 ust. 3 u.k.w.h.)<sup>208</sup>. Wyrazić należy jednak zapatrywanie, że ta ogólna reguła nie może dotyczyć postępowania o założenie księgi wieczystej<sup>209</sup>.
10. Zastosowaniu domniemania z przepisu art. 3 nie przeszkadza **zaginięcie lub zniszczenie** księgi wieczystej, jeśli księga ta nie utraciła bytu prawnego<sup>210</sup>.
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 prawomocny<sup>211</sup>. 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 wniosku<sup>212</sup>. To, że nikt nie może zasłaniać się niezajomością 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 konstytutywne, jak i deklaratywne**<sup>213</sup>. 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 wpisu<sup>214</sup>.

<sup>208</sup> Odmienne, lecz bez uzasadnienia I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 10.

<sup>209</sup> Odmienne SN w postanowieniu z 5.11.2003 r., IV CK 199/02, LEX nr 1130182.

<sup>210</sup> 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 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...*, s. 222; A. Menes, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, Rej. 1994/5, s. 59; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 50 oraz B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 103.

<sup>211</sup> 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.

<sup>212</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 48.

<sup>213</sup> 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.

<sup>214</sup> 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:] *Ustawa o księgach...*, 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”.

14. Wydaje się, że domniemanie wiarygodności wpisu powstać może także w następstwie **wpisu sfalszowanego** lub dokonanego w następstwie **gróźb** kierowanych do sędziego lub referendarza<sup>215</sup>.
15. Dla wywołania skutku z przepisu art. 3 ust. 1 u.k.w.h. **wpis** musi być **prawnie dopuszczalny**. Nie wywoła więc skutku prawnego np. wpis do księgi wieczystej prawa podmiotowego o charakterze publicznym.
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 wpisu<sup>216</sup>. 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**<sup>217</sup>.
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 prawnym<sup>218</sup>. 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 prawa<sup>219</sup>. 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 wzmiianka nie ujawnia istnienia określonego prawa<sup>220</sup>.
20. Analizowane domniemanie nie obejmuje praw „ujawnionych” w **odpisie z księgi wieczystej**, co nabiera znaczenia praktycznego w razie wadliwego sporządzenia odpisu<sup>221</sup> (sprzeczności odpisu z treścią księgi wieczystej).

<sup>215</sup> Zob. A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, s. 284; J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 169 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 49.

<sup>216</sup> Por. na tle prawa niemieckiego A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, 2004, s. 284.

<sup>217</sup> Zob. T. Czech, *Wpływ wadliwości wpisu na powstanie i treść hipoteki umownej*, PS 2007/4, s. 63; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 49; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 95. Por. także W. Prądyński, *Rękopisma wiary publicznej ksiąg wieczystych*, PN 1948/9–10, s. 215.

<sup>218</sup> 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.

<sup>219</sup> 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.

<sup>220</sup> Tak A. Kunicki, *Domniemania w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 119; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 129 oraz A. Menes, *Domniemania...*, s. 57. Odmiennie K. Piasecki, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996, s. 19.

<sup>221</sup> 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.

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 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.)<sup>222</sup>. 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 względne<sup>223</sup>. Stanowisko przeciwstawne ujmuje w zakresie praw jawnych z ksiąg wieczystych zarówno prawa osobiste, jak i roszczenia, o których mowa w przepisie art. 16 u.k.w.h.<sup>224</sup> Pośrednie stanowisko przyjmuje, że domniemaniem wiarygodności wpisu objęte są prawa osobiste, natomiast wyklucza to domniemanie w odniesieniu do ujawnionych w księdze wieczystej roszczeń<sup>225</sup>.
- Współcześnie dominuje drugie z prezentowanych ujęć<sup>226</sup> 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 wieczystej<sup>227</sup> (zarówno roszczeń, jak i tzw. praw osobistych<sup>228</sup>).
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 wieczystej<sup>229</sup>. Oznacza to, że domniemaniem tym objęte jest to, że wpisane w dziale I-O działki

<sup>222</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 50.

<sup>223</sup> Tak W. Prądzyński, *Rękopisma wiary publicznej...*, s. 213.

<sup>224</sup> Tak J. Wasilkowski, *Zarys...*, s. 250.

<sup>225</sup> Ten ostatni pogląd reprezentuje S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 219.

<sup>226</sup> Zob. K. Piasecki, *Księgi wieczyste...*, s. 19; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 37; I. Heropolitańska [w:] I. Heropolitańska i in., *Ustawa o księgach wieczystych...*, 2013, s. 13; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 96; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 131; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 47; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 85.

<sup>227</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 167–168.

<sup>228</sup> Termin „prawa osobiste i roszczenia” ma charakter nazwy opisowej i zbiorczej. Współcześnie odpowiada mu termin „prawo względne”. Zob. J. Kuropatwiński, *Pojęcie prawa...*, s. 70–71.

<sup>229</sup> 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:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 98–99 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 87. Tak również SN w uchwale 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. Odmiennie natomiast SN w uchwale z 28.02.1989 r., III CZP 13/89, OSNC 1990/2, poz. 26.

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.

Odwołanie 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 wieczystej<sup>230</sup>. 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 obciążonej<sup>231</sup>.
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 dowodami<sup>232</sup>.
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 pierwszeństwo<sup>233</sup>.

W przypadku nieujawnienia w księdze wieczystej innych współwłaścicieli domniemywać należy, że prawo własności nieruchomości przysługuje niepodzielnie podmiotowi wpisanemu w dziale II księgi wieczystej<sup>234</sup>. Stwierdzenie to odnosi się zarówno do współwłasności w częściach idealnych, jak i wspólności łącznej, w tym także małżeńskiej wspólności majątkowej<sup>235</sup>.

<sup>230</sup> Tak również E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 87. Odmiennie T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 57.

<sup>231</sup> 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 wskazuje prowadzi do takiego samego wniosku. Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 168–169. Por. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 57–58.

<sup>232</sup> Tak W. Prądzyński, *Rękopisma wiary publicznej...*, s. 228 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 51.

<sup>233</sup> Tak J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, cz. I, s. 24; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 97; T. Czech, *Księgi wieczyste...* s. 53 i 54; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 84–85 oraz K. Gołębowski, *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytucyjnym charakterze wpisu*, cz. I, PS 2014/10, s. 87.

<sup>234</sup> Zob. A. Wacke [w:] *Münchener Kommentar...*, t. 6, 2004, s. 287; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 52 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 84.

<sup>235</sup> Zob. SN w orzeczeniu z 11.09.1961 r., I CR 932/60, OSNCP 1963/1, poz. 192.

28. Wnioskiem analizowanego domniemania objęta jest także ujawniona w księdze wieczystej informacja o **podstawie wpisu**<sup>236</sup>, 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**<sup>237</sup>. 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, 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

<sup>236</sup> Por. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, 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. 626<sup>8</sup> § 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.

<sup>237</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 51.

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.<sup>238</sup>

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 odmienność 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 przyjęcie na podstawie argumentu *a minore ad maius*, że prawo w ogóle niewpisane do księgi wieczystej nie istnieje<sup>239</sup>.
34. Zauważyć można, że w wielu wypowiedziach poświęconych temu zagadnieniu łączy się je ściśle z analogicznym problemem, który występuje na tle zakresu zastosowania rękopisami wiary publicznej ksiąg wieczystych do tego stopnia, że argumenty formułowane na tle rękopisami determinują stanowisko dotyczące koncepcji domniemań wynikających z art. 3 u.k.w.h.<sup>240</sup> albo też na odwrót: przyjęty zakres domniemania stanowi podstawę do wniosku o zakresie rękopisami<sup>241</sup>. Obie figury prawne są jednak w pełni odrębne konstrukcyjnie<sup>242</sup> 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 prawnym<sup>243</sup>, podczas gdy normy wyrażone w art. 3 u.k.w.h. ujęte zostały wężziej – wskazują tylko na zgodność prawa jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz nieistnienie prawa wykreślonego. Dla rozumienia zakresu rękopisami 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.

<sup>238</sup> Tak A. Stelmachowski, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 4 lipca 1960 r.*, I CR 347/60, OSPIKA 1962/7–8, poz. 192; A. Kunicki, *Domniemania...*, s. 116–117; J.S. Piątowski, *Aktualne zagadnienia rękopisami 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, *Domniemania...*, s. 55; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 99 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 68.

<sup>239</sup> Tak W. Prądzyński, *Rękopisami wiary publicznej...*, s. 213 oraz S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 221.

<sup>240</sup> Tak S. Breyer, *Przeniesienie...*, s. 221.

<sup>241</sup> Tak A. Stelmachowski, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 4 lipca 1960 r.*, I CR 347/60.

<sup>242</sup> Zob. A. Kunicki, *Domniemania...*, s. 127–133, a także B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 93 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 79–80.

<sup>243</sup> 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.

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 wpisu<sup>244</sup>.
37. Omawiane domniemanie ustaje wraz z wykreśleniem wpisu, zamknięciem księgi wieczystej lub dokonaniem wpisu z nim sprzecznego.
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 przed 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 miało być oparte<sup>245</sup>.

## 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. 626<sup>8</sup> § 7 k.p.c.), zastosowanie znajdą w tym wypadku przedstawione uwagi dotyczące wpisu.

<sup>244</sup> Zob. szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 174 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 81.

<sup>245</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 175; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 61 oraz E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 81–82.

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 istniało<sup>246</sup>.
- 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 ust. 2 tego artykułu).
- 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 wieczystej<sup>247</sup>.
42. W doktrynie wyrażone zostało zapatrywanie, zgodnie z którym domniemanie wiarygodności wykreślenia nie dotyczy wpisów ujawniających zmianę uprawnionego<sup>248</sup> (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 wykreślone nie przysługuje już dotychczasowemu uprawnionemu (nie istnieje w jego majątku)<sup>249</sup>.

### 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 domniemania<sup>250</sup>. 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 prawnego<sup>251</sup>.
45. Domniemania z art. 3 u.k.w.h. mogą zostać obalone za pomocą **każdego środka dowodowego**<sup>252</sup>.
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 urzędu<sup>253</sup>.

<sup>246</sup> 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.

<sup>247</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 99.

<sup>248</sup> Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 59–60.

<sup>249</sup> Por. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 88.

<sup>250</sup> Zob. M. Degenhart [w:] *Bürgerliches Gesetzbuch*, red. O. Palandt, München 2000, s. 1111.

<sup>251</sup> 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.

<sup>252</sup> Zob. B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 100.

<sup>253</sup> 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)<sup>254</sup>. Przykładowo więc obalenie domniemań z przepisu art. 3 u.k.w.h. nastąpić może jako przesłanka rozstrzygnięcia: w procesie o wydanie nieruchomości<sup>255</sup>, w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie<sup>256</sup>, o stwierdzenie nabycia spadku<sup>257</sup>, w sprawie o podział majątku wspólnego<sup>258</sup> oraz w postępowaniu administracyjnym<sup>259</sup>, podatkowym<sup>260</sup> lub sądownoadministracyjnym. Nie jest natomiast dopuszczalne obalenie tych domniemań w wewnętrznych „postępowaniach” prowadzonych przez podmioty prywatne (np. spółdzielnie<sup>261</sup>, 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 prawnym<sup>262</sup>. Tendencja ta jest szczególnie widoczna w odniesieniu do wpisów konstytutywnych<sup>263</sup>. Pozostaje

<sup>254</sup> Tak m.in. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System...*, t. II, red. J. Ignatowicz, s. 911; H. Ciepła, 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:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisułiński, s. 102; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, 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.

<sup>255</sup> 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.

<sup>256</sup> 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.

<sup>257</sup> Zob. postanowienie SN z 11.10.2000 r., III CKN 254/00, LEX nr 536794.

<sup>258</sup> Tak SN w postanowieniu z 30.01.2009 r., II CSK 450/08, LEX nr 599753.

<sup>259</sup> 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.

<sup>260</sup> Tak WSA w Gdańsku w wyroku z 19.06.2008 r., I SA/Gd 30/08, LEX nr 437613.

<sup>261</sup> 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.

<sup>262</sup> 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.

<sup>263</sup> 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 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 oraz w postanowieniach: 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.

ona w sprzeczności z utrwalonym stanowiskiem doktryny i – jak mogłoby się wydawać – równie utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego<sup>264</sup>. Spotkała się ona jednak z trafną krytyką doktryny<sup>265</sup>, która w konsekwencji wpłynęła na powrót judykatury do poprzedniego stanowiska<sup>266</sup>.

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)<sup>267</sup>. Tym samym, według tego ujęcia, dopóki istnieje wpis (podstawa domniemania), dopóty nie jest dopuszczalne kwestionowanie wniosku domniemania. Zakwestionowanie wniosku domniemania możliwe miałyby 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 konstytucyjnego”, nie wydaje się wpisem konstytucyjnym w znaczeniu, jakie nadaje się temu pojęciu współcześnie w cywilistyce<sup>268</sup>. Lakonicznie przedstawiony wywód Sądu Najwyższego nie pozwala jednak na rekonstruowanie stanowiska SN dotyczącego fenomenu określanego w tym wypadku mianem „wpisu konstytucyjnego”. Domyślać się jedynie można, że w ujęciu tym pobrzmiewają pewne elementy koncepcji tzw. formalnej prawomocności wpisu (niem. *formales Rechtskraftprinzip*)<sup>269</sup>, przewidującej nieznaną polskiemu prawu wieczystoksięgowemu wpis sanujący<sup>270</sup>.

<sup>264</sup> Zob. przyp. 259–263.

<sup>265</sup> Zob. K. Gołębiowski, *O domniemaniach...*, cz. I, s. 81–93; K. Gołębiowski, *O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytucyjnym charakterze wpisu*, cz. II, PS 2014/11–12, s. 57–73; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 101–104; T. Czech, *Księgi wieczyste...*, 2014, s. 64; E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 93; B. Jelonek-Jarco, *Obalenie domniemań z art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece* [w:] *Nie tylko hipoteka... Zeszyt jubileuszowy dedykowany profesorowi Jerzemu Pisulińskiemu*, red. M. Kučka, K. Pałka, Warszawa 2015, s. 72; T. Czech, *Tryb podważenia domniemania co do hipoteki wpisanej do księgi wieczystej. Glosa do wyroku SN z dnia 29 listopada 2019 r.*, I CSK 473/18, OSP 2020/7–8, s. 23–29; K. Ryszkowski, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 26.06.2020*, I CSK 429/18, „Glosa” 2021/3, s. 26; B. Jelonek-Jarco, *Jeszcze o wzruszalności domniemań z art. 3 u.k.w.h. Uwagi na kanwie wyroku SN z 10.01.2020 r.* (I CSK 451/18), Rej. 2022/8, s. 43.

<sup>266</sup> Zob. uchwała SN z 8.09.2021 r., III CZP 28/21, OSNC 2022/2, poz. 14; wyroki SN: z 10.01.2020 r., I CSK 451/18, OSNC 2020/9, poz. 76; z 26.06.2020 r., I CSK 429/18, LEX nr 3033275; z 10.09.2020 r., I CSK 680/18, LEX nr 3080414; z 31.01.2023 r., II CSKP 745/22, LEX nr 3518255; z 18.04.2023 r., II CSKP 1130/22, LEX nr 3570696; z 6.12.2023 r., II CSKP 824/22, OSNC-ZD 2024/4, poz. 33 oraz postanowienie SN z 20.10.2022 r., I CSK 1177/22, LEX nr 3511405.

<sup>267</sup> Por. K. Gołębiowski, *O domniemaniach...*, cz. I, s. 88.

<sup>268</sup> Zob. J. Kuropatwiński, *Znaczenie wpisu w polskim systemie wieczystoksięgowym. Rozważania nad projektem reformy*, Rej. 2011/5, s. 54–68.

<sup>269</sup> Zob. J. Ignatowicz, J. Wasilkowski [w:] *System...*, t. II, red. J. Ignatowicz, s. 903; K. Metzler, *Das anglo-amerikanische Grundbuchwesen*, Hamburg 1966, s. 6–7 i przyp. 25. Koncepcja ta zarzucona została już na etapie niemieckiej kodyfikacji cywilnej. Jej sukcesorem jest koncepcja *title indefeasible* w systemie Torrensa. Zob. G. Zeerlender, *Englisches Grundbuchrecht*, Bern 1906, s. 71 i 114. Por. wyrok SN z 26.06.2020, I CSK 429/18, LEX nr 3033275, w SN trafnie zauważyła: „Wpis nie sanuje wadliwości materialnoprawnej czynności lub orzeczenia będących źródłem powstania hipoteki. Wada źródła, z którego wynika hipoteka, w zależności od jej charakteru lub stopnia nasilenia, może spowodować, że hipoteka nie powstanie, mimo jej wpisania w księdze wieczystej”. Koncepcję formalnej prawomocności wpisu zanegował SN także w wyroku z 18.05.2023 r., II CSKP 1069/22, OSNC 2024/2, poz. 19.

<sup>270</sup> Ślady tej koncepcji dostrzec można w polskiej judykaturze także w orzeczeniach dotyczących innych zagadnień. Przykładem może w tym zakresie służyć wyrok SN z 25.07.2013 r., II CSK 451/12, OSNC 2014/4, poz. 46, w którym SN zauważyła: „Wpis do księgi wieczystej nie ma w tym wypadku charakteru konstytucyjnego, a jedynie deklaracyjny, zatem nie mógł doprowadzić do powstania prawa użytkowania wieczystego”.

Pogląd, zgodnie z którym wzruszenie domniemania wiarygodności wpisu dopuszczalne miałyby być wyłącznie w procesie o uzgodnienie, wprowadzałby 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 ustawie<sup>271</sup>.

Przywołać warto także przedstawiony dawniej w tym dyskursie argument odwołujący się do względów celowości i ekonomii procesowej. „Zasadą bowiem powinno być zlikwidowanie istniejącego sporu w jednym postępowaniu, bez potrzeby mnożenia spraw dotyczących tego samego splotu spornych kwestii”<sup>272</sup>.

Konsekwencją poglądu, stosownie do którego wzruszenie domniemania wiarygodności wpisu dopuszczalne miałyby być wyłącznie w procesie o uzgodnienie, byłaby także konieczność odstąpienia od wypracowanej w judykaturze koncepcji wąsko ujętej legitymacji czynnej w procesie z art. 10 u.k.w.h. (zob. kom. do art. 10, teza 37). Każdy, kto ma interes prawny w kwestionowaniu prawa jawnego z księgi wieczystej (np. pozwany o usunięcie urządzeń usytuowanych na gruncie objętym użytkowaniem wieczystym<sup>273</sup>), powinien mieć wówczas legitymację do wytoczenia sprawy o uzgodnienie. Rozwiązanie takie prowadziłoby do zbyt daleko idącej możliwości „manipulowania cudzą księgą wieczystą”<sup>274</sup>, niewspółmiernych do wagi spraw, w których kwestia wiarygodności wpisu rozstrzygana jest tylko przesłankowo.

Zauważyć także należy, że upowszechnienie się poglądu, stosownie do którego wzruszenie domniemania wiarygodności wpisu dopuszczalne miałyby być wyłącznie w procesie o uzgodnienie, otwierałoby drogę do ponownej kontroli konstytucyjności przepisów art. 3 ust. 1–2 u.k.w.h. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 21.07.2004 r.<sup>275</sup>, uznając te przepisy za niesprzeczne z art. 64 ust. 2 w zw. z art. 21 ust. 1 oraz z art. 77 ust. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, kierował się dominującym zapatrywaniem judykatury i doktryny, zgodnie z którym wzruszenie domniemania z art. 3 u.k.w.h. może być przeprowadzone w każdym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia. W oparciu o to założenie TK uznał, że zarzuty skarżącej powstały „na tle niewłaściwego stosowania prawa, a nie w związku z niekonstytucyjnością istniejących unormowań. Przedmiotem kontroli w postępowaniu przed Trybunałem Konstytucyjnym jest zaś zgodność przepisów prawa z Konstytucją bądź ustawami, a nie ocena aktów stosowania prawa”.

49. Do istoty każdego **postępowania o wpis do księgi wieczystej** należy wzruszenie *ex nunc* domniemania wynikającego z wpisu (np. przedstawiając dowód nabycia własności nieruchomości, wnioskodawca zmierza do wzruszenia domniemania zgodności wpisu w dziale II z rzeczywistym stanem prawnym, a przedstawiając dowód wygaśnięcia hipoteki, wnioskodawca podważa domniemanie jej istnienia)<sup>276</sup>. Podkreślić jednak należy, że obalenie domniemania wiarygodności dotychczasowego wpisu następuje na etapie rozpoznawania wniosku o wpis. Jest ono przesłanką rozstrzygnięcia. Jeśli domniemanie nie zostanie obalone, to sąd powinien wniosek oddalić. Trafnie zwrócono natomiast uwagę, że w wyniku uwzględnienia wniosku o wpis powstaje nowe domniemanie, a dotychczasowe wygasa<sup>277</sup>.

<sup>271</sup> Zob. np. wyrok SN z 15.01.2015 r., IV CSK 181/14, LEX nr 1628952.

<sup>272</sup> Zob. uchwała SN z 12.11.1981 r., III CZP 47/81, OSNCP 1982/4, poz. 48.

<sup>273</sup> Zob. stan faktyczny wyroku SN z 22.02.2018 r., I CSK 391/17, LEX nr 2486152.

<sup>274</sup> Zob. E. Gniewek, *Glosa do wyroku SN z dnia 27 lutego 2002 r.*, III CKN 38/01, OSP 2003/5, poz. 58.

<sup>275</sup> SK 57/03, OTK-A 2004/7, poz. 69.

<sup>276</sup> Odmienne jednak SN w postanowieniach: z 14.02.2003 r., IV CK 108/02, LEX nr 457975 oraz z 9.07.2015 r., I CSK 509/14, LEX nr 1766000. Prezentowany pogląd E. Gniewek (*Księgi wieczyste...*, 2017, s. 94) uznał za nieściśly.

<sup>277</sup> Zob. E. Gniewek, *Księgi wieczyste...*, 2017, s. 94.

50. Ze względu na ograniczoną kognicję sądu wieczystoksięgowego (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) nie zawsze wzruszenie domniemania jest możliwe w postępowaniu o wpis. Wówczas konieczne jest wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym<sup>278</sup>.
51. Panuje przekonanie, zgodnie z którym domniemań przewidzianych w art. 3 u.k.w.h. nie uchyła wpis **ostrzeżenia** o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, dokonany w oparciu o przepis art. 10 ust. 2, art. 36 ust. 3 u.k.w.h. lub art. 626<sup>13</sup> § 1 zdanie pierwsze k.p.c.<sup>279</sup> Kwestia ta budzić może jednak kontrowersje. W odniesieniu do domniemań wiarygodności wpisu brak wyraźnej regulacji skutków wpisu ostrzeżenia na wzór przepisu art. 8 u.k.w.h. Jednocześnie zauważyć należy, że ostrzeżenie jest wpisem (choć tymczasowym<sup>280</sup>). Nikt nie może się więc zastrajać jego niezajomością (art. 2 zdanie drugie u.k.w.h.). Wynikająca z ostrzeżenia informacja musi być wzięta pod uwagę przy odczytywaniu stanu prawnego nieruchomości w oparciu o treść księgi wieczystej<sup>281</sup>.
- Ostrzeżenia wpisywane na podstawie przepisów art. 626<sup>13</sup> § 1 zdanie pierwsze k.p.c. oraz art. 36 ust. 3 u.k.w.h. stwarzają przynajmniej dość silne domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.) wzruszające domniemanie wiarygodności wpisu (wykreślenia). Uwzględnić przy tym jednak należy, że działanie tych ostrzeżeń odnosi skutek wyłącznie do tych praw, przeciwko którym są one skierowane, i nie przekreślają one domniemania wiarygodności pozostałych wpisów.
- Wydaje się natomiast, że trafny jest dominujący pogląd, zgodnie z którym ostrzeżenie wpisywane na podstawie przepisu art. 10 ust. 2 u.k.w.h. nie uchyła domniemań z przepisu art. 3 u.k.w.h.
52. Domniemań z przepisu art. 3 u.k.w.h. nie usuwa sama przez się **wzmianka** o wniosku, skardze na orzeczenie referendarza sądowego, apelacji lub skardze kasacyjnej<sup>282</sup>.

### IX. Kolidzja z innymi domniemaniami

53. Kolidzję domniemania wiarygodności wpisu z domniemaniami wynikającymi z posiadania nieruchomości rozstrzyga przepis art. 4 u.k.w.h. na korzyść domniemania wynikającego z wpisu do księgi wieczystej (zob. kom. do art. 4).
54. Domniemanie wiarygodności wpisu pozostaje w kolidzji z domniemaniami ustanowionymi w przepisach art. 45 § 3 k.k. oraz art. 33 § 3 k.k.s. Sąd, orzekając przepadek korzyści lub zabezpieczenie, może – wbrew domniemaniu z art. 3 ust. 1 u.k.w.h. – uznać, że nieruchomość

<sup>278</sup> Zbyt daleko idący jest jednak w tym zakresie pogląd S. Rudnickiego, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 38.

<sup>279</sup> Zob. J. Wasilkowski, *Znaczenie wpisu...*, cz. I, s. 25; J. Wasilkowski, *Zarys...*, s. 257; S. Breyer, *Ostrzeżenie...*, s. 408; W. Prądzyński, *Rękopis wiary publicznej...*, s. 228; K. Piasecki, *Księgi wieczyste...*, s. 45; S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 39; E. Gniewek, *Wpis ostrzeżenia...*, s. 40; M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 132 oraz postanowienie SN z 6.04.2011 r., I CSK 367/10, LEX nr 960497.

<sup>280</sup> Zob. np. B. Barłowski, E. Janeczko, *Księgi wieczyste...*, s. 33 oraz S. Rudnicki, *Ustawa o księgach...*, 2010, s. 135.

<sup>281</sup> Por. B. Jelonek-Jarco [w:] *Księgi wieczyste...*, red. J. Pisuliński, s. 100 oraz T. Czech, *Księgi wieczyste...*, s. 48 i 53.

<sup>282</sup> Zob. M. Deneka, *Księgi wieczyste...*, 2010, s. 132; B. Jelonek-Jarco [w:] *Ustawa o księgach...*, red. J. Pisuliński, s. 100 oraz szerzej J. Kuropatwiński, *Księgi wieczyste...*, t. I, s. 181–182. Odmienne, lecz bez uzasadnienia, SN (7) w uchwale z 16.12.2009 r., III CZP 80/09, OSNC 2010/6, poz. 84.