

Dział I. Księgi wieczyste

Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczyste

Literatura: *B. Banaszkiewicz*, Roszczenie windykacyjne współwłaściciela ułamkowego przeciw osobie nie uprawnionej, PS 1995, nr 1; *B. Barłowski, E. Janeczko*, Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości, Warszawa 1988; *M. Bednarek*, Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego, Kraków 1997; *G. Bieniek, S. Rudnicki*, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2009; *E. Bończak-Kucharczyk*, Ustawa o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Praktyczny komentarz, Warszawa 2011; *P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień*, Wpisy do ksiąg wieczystych, Warszawa 2008; *A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 2016; *H. Ciepla, E. Batan-Gonciarz*, Komentarz KWU, 2011; *H. Ciepla, J. Majewska*, Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, NPN 1999, Nr 4; *T. Czech*, Komentarz KWU, 2014; *M. Deneka*, Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne, Warszawa 2012; *tenże*, Rozporządzenia prawami jawnymi z księgi wieczystej (art. 9 u.k.w.h.), PS 2010, Nr 7–8; *M. Drela*, Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rej. 2002, Nr 4; *E. Drozd*, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa–Kraków 1974; *tenże*, Umowa zobowiązująca jako podstawa prawna dla umów z zakresu prawa rzeczowego, w: *L. Ogiełto, W. Popiołek, M. Szpunar* (red.), Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana, Kraków 2005; *D. Dusanowska*, Problematyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, Rej. 2009, Nr 4; *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria), Warszawa 1969; *E. Gniewek*, Glosa do wyr. SN z 25.7.2013 r., II CSK 451/12, OSP 2014, Nr 4; *tenże*, Glosa do uchw. SN z 7.4.2006 r., III CZP 24/06, OSP 2007, Nr 10; *tenże*, Glosa do post. SN z 24.10.2012 r., III CSK 310/11, OSP 2013, Nr 6; *tenże*, Glosa do wyr. SN z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, Nr 7–8; *tenże*, KC. Komentarz, 2001; *tenże*, Kształtowanie treści stosunków prawnorzeczowych – zakres swobody umów, SPP 2007, Nr 2; *tenże*, Miejsce ksiąg wieczystych w systemie prawa cywilnego, w: *M. Sawczuk* (red.), Czterdzieści lat kodeksu cywilnego. Materiały z Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów w Rzeszowie, Kraków 2006; *tenże*, O nabywaniu przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, Rej. 2008, Nr 5; *tenże*, O ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej – kilka uwag wstępnych, Rej. 2012, Nr 5; *tenże*, O wyłączeniu stosowania rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie ustanowienia użytkowania wieczystego nieruchomości niestanowiących własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, w: *K. Kłafkowska-Waśniowska i in.*, Problemy polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa Profesora Mariana Kepińskiego, Warszawa 2012; *tenże*, Podział gruntu w trybie rozporządzenia prawem użytkowania wieczystego, w: Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997; *tenże*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2016; *tenże*, Problematyka łączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych, Rej. 2009, Nr 5; *tenże*, Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rej. 2003, Nr 10; *E. Gniewek, P. Machnikowski*, KC. Komentarz, 2013, 2017; *J. Gołaczyński*, Przewłaszczenie na zabezpieczenie, Warszawa 2004; *K. Gołębiowski*, Materialnoprawne skutki oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej, Rej. 2007, Nr 2; *tenże*, O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu, cz. 1, PS 2014, Nr 10, cz. 2, PS 2014, Nr 11–12; *A. Gryszczyńska*, Nowa księga wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego, Warszawa 2011; *S. Grzybowski*, Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976; *J. Gudowski*, KC. Komentarz, t. 1, 2014; *tenże*, KC. Komentarz, t. 2, 2016; *M. Gutowski*, KC. Komentarz, t. 1, 2016; *I. Heropolitańska*, Komentarz KWU, 2014, 2017; *J. Ignatowicz, J. Pietrzykowski*, KC. Komentarz, t. 1, 1972; *J. Ignatowicz, K. Stefaniuk*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012; *B. Janiszewska*, Koncepcja dobrej wiary w przepisach prawa rzeczowego (zasiedzenie nieruchomości, roszczenie o wykup gruntu), Warszawa 2005; *B. Jelonek-Jarco*, Rękopis wiary publicznej ksiąg wieczystych, Warszawa 2011; *M. Kaliński*, Glosa do uchw. SN(7) z 15.2.2011 r., III CZP 90/10, Rej. 2012, Nr 1; *S. Kalus* (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2012; *J. Kaspryszyn*, Przedmiot ksiąg wieczystych, Rej. 1999, Nr 1; *A. Kidyba*, KC. Komentarz, t. 1, 2012; *tenże*, KC. Komentarz, t. 2, 2012; *J. Kopyra*, Podział nieruchomości

Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2008; *M. Królikowski*, Jawność ksiąg wieczystych a błąd, MoP 2014, Nr 12; *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013; *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; *M. Lemkowski*, Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej, Rej. 2010, Nr 7–8; *A. Menes*, Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych, Rej. 1994, Nr 5; *P. Mysiak*, Postępowanie wieczystoksięgowo, Warszawa 2010; *Z.K. Nowakowski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 1980; *A. Oleszko*, Akty notarialne, 2012; *tenże*, Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne, Kraków 1996; *tenże*, Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej, Kraków 2003; *tenże*, Pewność obrotu prawnego nieruchomościami a zasada wpisu w księdze wieczystej, Rej. 1998, Nr 6; *tenże*, PrNot. Komentarz, t. 2, 2012; *tenże*, Wpis w KW, 2013; *K. Osajda*, KC. Komentarz, t. 1, 2017; *tenże*, KC. Komentarz, t. 2, 2017; *K. Piasecki*, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Bydgoszcz 1996; *J.S. Piątowski*, Aktualne zagadnienia rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, PIP 1969, Nr 7; *tenże*, Głosa do wyr. SN z 21.6.1968 r., III CRN 139/68, OSPiKA 1971, Nr 3; *K. Pietrzykowski*, KC. Komentarz, t. 1, 2013; *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014; *M. Pyziak-Szafnicka*, KC. Komentarz, 2009; *S. Rudnicki*, Komentarz KWU, 2010; *tenże*, Własność nieruchomości, Warszawa 2012; *P. Siciński*, Wpisy. Komentarz, 2013; *A. Stefańska*, Elektroniczna księga wieczysta, Warszawa 2011; *R. Strzelczyk*, Charakter prawny wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej, Rej. 2012, Nr 7–8; *tenże*, Prawo nieruchomości, Warszawa 2012; *tenże*, Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego, Warszawa 2013; *B. Swaczyna*, Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi, Rej. 2002, Nr 9; *D. Szostek*, Dostęp do księgi wieczystej dla notariusza. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Rej. 2013, Nr 10; *A. Szpunar*, Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rej. 1997, Nr 2; *tenże*, Skutki wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej. Ten akt prawny prezentowany jest w wersji ujednoliconej. Drukuj, Rej. 2002, Nr 7; *Z. Truszkiewicz*, Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne, Kraków 2006; *J. Wasilkowski*, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963; *K. Weitz*, Związanie sądu granicami żądania w procesie cywilnym, w: *J. Gudowski, K. Weitz (red.)*, Aurea praxis aurea theoria. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Erecińskiego, Warszawa 2011; *S. Wójcik*, Zakres rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (zagadnienia wybrane), w: *B. Kordasiewicz, E. Łętowska (red.)*, Prace z prawa cywilnego. Wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątowskiego, Wrocław 1985; *B. Dziedzicki*, Regulacja prawna ksiąg wieczystych, SP 2001, Nr 2.

Art. 1. [Cel]

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.

Spis treści

	Nb		Nb
I. Pojęcie i funkcja ksiąg wieczystych . . .	1–6	1. Zintegrowany system informacji o nieruchomościach	7
1. Funkcja ujawnienia stanu prawnego nieruchomości	1	2. Sprzężenie ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków	8
2. Źródła pojęcia ksiąg wieczystych	2	3. Wieczystoksięgowe oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów i budynków	9
3. Jurydyczne i ekonomiczne funkcje ksiąg wieczystych	3	4. Ewidencja gruntów i budynków a „kataster nieruchomości”	10
4. Rozwiązania legislacyjne wspomagające funkcję ksiąg wieczystych	4	5. Informacje ewidencyjne służące oznaczeniu nieruchomości	11
5. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny	5	6. Nawiązanie w ewidencji gruntów i budynków do treści ksiąg wieczystych	12
6. Księga wieczysta jako elektroniczny rejestr publiczny	6		
II. Księgi wieczyste a ewidencja gruntów	7–12	III. Zbiory dokumentów	13–15

1. Zbiory dokumentów jako tymczasowy surogat księgi wieczystej	13	7. Zasady prowadzenia nowej księgi wieczystej – odesłanie	37
2. Współczesny zakaz zakładania zbioru dokumentów	14	VI. System realny ksiąg wieczystych	38–41
3. Dalsze prowadzenie dawnych zbiorów dokumentów	15	1. Istota systemu realnego	38
IV. Założenie księgi wieczystej	16–30	2. Rodzaje nieruchomości; rodzaje ksiąg wieczystych – odesłanie	39
1. Potrzeba zakładania ksiąg wieczystych	16	3. Odrębne księgi wieczyste dla każdej nieruchomości	40
2. Postulat upowszechnienia ksiąg wieczystych	17	4. Trwałość nieruchomości – trwałość księgi wieczystej	41
3. Stymulacja poprzez wymaganie wpisu konstytucyjnego	18	VII. Księgi wieczyste zakładane dla nieruchomości	42–95
4. Założenie księgi wieczystej w związku ze sporządzonym aktem notarialnym	19	A. Rodzaje nieruchomości według KC	42–48
5. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności jako stymulacja zakładania ksiąg wieczystych	20	1. Ogólna definicja nieruchomości	42
6. Zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieruchomości	21	2. Zróżnicowanie rodzajów nieruchomości	43
7. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej własności nieruchomości skarbowych i samorządowych	22	3. Grunty jako nieruchomości	44
8. Brak księgi wieczystej uzasadniający potrzebę jej założenia	23	4. Nieruchomości budynkowe	45
9. Rozproszenie regulacji prawnej dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych	24	5. Odrębna własność innych urządzeń – wzmianka	46
10. Zakładanie ksiąg wieczystych na wnioski	25	6. Nieruchomości lokalowe	47
11. Zakładanie ksiąg wieczystych bez odrębnego postanowienia sądu wieczystoksięgowego	26	7. Kodeksowe odesłanie do przepisów regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych – uwagi wstępne	48
12. Założenie księgi wieczystej z chwilą ujawnienia prawa własności oznaczonej nieruchomości	27	B. Księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych	49–60
13. Oznaczenie określonej nieruchomości jako warunek istotny założenia księgi wieczystej	28	1. Pierwszorzędne znaczenie ksiąg wieczystych zakładanych dla nieruchomości gruntowych	49
14. Różnorodność nieruchomości wieczystoksięgowych – odesłanie	29	2. Oznaczona nieruchomość gruntowa jako przedmiot księgi wieczystej	50
15. Ustalenie prawa własności podczas zakładania księgi wieczystej	30	3. Zabudowane nieruchomości gruntowe	51
V. Elektroniczna postać księgi wieczystej	31–37	4. Oznaczenie nieruchomości gruntowej poprzez wskazanie działek ewidencyjnych	52
1. Pierwotna, „papierowa” postać ksiąg wieczystych	31	5. Niedopuszczalność traktowania poszczególnych działek ewidencyjnych jako części składowych nieruchomości gruntowych	53
2. Sukcesywne upowszechnianie informatycznego systemu prowadzenia ksiąg wieczystych	32	6. Pierwotne oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej	54
3. Ustawowe podstawy digitalizacji ksiąg wieczystych	33	7. Odłączenie części nieruchomości z dotychczasowej księgi	55
4. „Migracja” jako instrument digitalizacji papierowych ksiąg wieczystych	34	8. Przyłączenie części nieruchomości do innej księgi	56
5. Uruchomienie centralnej bazy danych ksiąg wieczystych	35	9. Połączenie nieruchomości w jednej księdze	57
6. Współczesna zasada wyłącznego prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym	36	10. Podział nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste	58
		11. Korekta oznaczenia nieruchomości	59
		12. Znaczenie prawne oznaczenia nieruchomości – podsumowanie	60

Art. 1

C. Księgi wieczyste dla nieruchomości budynkowych	61–82
a. Ogólne uwagi wstępne	61–74
1. Wyłączenie zasady <i>superficies solo cedit</i> – ogólne przypomnienie	61
2. Pojęcie budynku jako przedmiotu odrębnej własności	62
3. Kodeksowe źródła normatywne odrębnej własności budynków	63
4. Odrębna własność budynków użytkownika wieczystego	64
5. Odrębna własność budynków rolniczych spółdzielni produkcyjnych	65
6. Odrębna własność budynków powstała pod rządami Kodeksu Napoleona	66
7. Powojenny problem budynków warszawskich	67
8. Własność budynków „zatrzymanych” przez rolników – emerytów	68
9. Ujawnienie w księdze wieczystej odrębnej własności budynków – ogólne spostrzeżenia wstępne	69
10. Oznaczenie budynków w księdze wieczystej	70
11. Wielość budynków na jednej nieruchomości gruntowej	71
12. Budynki wzniesione na kilku nieruchomościach gruntowych	72
13. Podział budynków	73
14. Wieczystoksięgowe oznaczenie „innych urządzeń”	74
b. Problem ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynków przysługującej użytkownikowi wieczystemu	75–78
1. Źródła własności budynków przysługującej użytkownikowi wieczystemu	75
2. Własność budynków nabytych przez użytkownika wieczystego	76
3. Własność budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego	77
4. Rezygnacja z zakładania ksiąg wieczystych dla odrębnych nieruchomości budynkowych stanowiących własność użytkownika wieczystego	78

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

c. Problem ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynków przysługującej rolniczym spółdzielni produkcyjnym	79–82
1. Budynki położone na gruncie Skarbu Państwa	79
2. Odrębna własność budynków wzniesionych przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	80
3. Wątpliwości dotyczące ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynków rolniczych spółdzielni produkcyjnych – przegląd stanowisk doktryny	81
4. Wieczystoksięgowe ujawnienie odrębnej własności budynków rolniczych spółdzielni produkcyjnych – podsumowanie	82

D. Księgi wieczyste dla odrębnych nieruchomości lokalowych	83–95
1. Lokale jako odrębne nieruchomości – ogólne uwagi wstępne	83
2. Lokal odrębny i jego „pomieszczenia przynależne”	84
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej	85
4. Udział w nieruchomości wspólnej dotychczasowego właściciela nieruchomości	86
5. Źródła odrębnej własności lokali – ogólne przedstawienie	87
6. Konstytucyjny wymóg wpisu do księgi wieczystej	88
7. Prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych oraz dla „nieruchomości macierzystych”	89
8. Wpisy w księdze lokalowej	90
9. Wpisy w księdze macierzystej	91
10. Oznaczenie lokalu w księdze wieczystej	92
11. Łączenie i podział lokali	93
12. Odłączenie części lokalu i przyłączenie do lokalu sąsiedniego	94
13. Problem lokali garażowych i miejsc postojowych	95

VIII. Księgi wieczyste zakładane dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	96–105
1. Miejsce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w katalogu praw rzeczowych	96
2. Funkcja ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa	

do lokalu poprzez ujawnienie w księdze wieczystej	97	4. Współczesny katalog zmian stanu prawnego nieruchomości wymagających konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej	118
3. Fakultatywne zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	98	5. Wyłączenie konstytutywnego charakteru wpisu rozszczenia z umowy deweloperskiej	119
4. Dylemat ujawnienia prawa w księdze założonej dla nieruchomości spółdzielczej	99	c. Obligatoryjne wpisy o charakterze deklaratoryjnym	120–124
5. Założenie księgi wieczystej dla ważnie ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	100	1. Zasada wpisu deklaratoryjnego	120
6. Legitymacja czynna do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej	101	2. Obligatoryjne ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości	121
7. Oznaczenie lokalu	102	3. Obligatoryjna czynność notarialna złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej – wstępna sygnalizacja	122
8. Pojęcie stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	103	4. Realizacja obowiązku ujawnienia prawa własności nabytego w trybie innych zdarzeń prawnych	123
9. Ujawnienie faktu założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	104	5. Obligatoryjna czynność notarialna złożenia wniosku o ujawnienie rozszczenia z umowy deweloperskiej	124
10. Odpowiednie stosowanie przepisów o księgach wieczystych dla nieruchomości	105	d. Fakultatywne wpisy o charakterze deklaratoryjnym	125–127
IX. Prawa podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej	106–111	1. Istota i zakres wpisów fakultatywnych	125
A. Prawa rzeczowe	106–108	2. Fakultatywne wpisy ograniczonych praw rzeczowych	126
1. Pojęcie stanu prawnego nieruchomości	106	3. Fakultatywne wpisy „praw osobistych” i roszczeń	127
2. Prawnorzeczowy stan nieruchomości	107	B. Wpisy ograniczeń w rozporządaniu prawami	128–130
3. Stan prawny ujawnionych praw rzeczowych jako stan prawny nieruchomości	108	1. Struktura wpisów w dziale III księgi wieczystej – ogólne uwagi wstępne	128
B. Prawa osobiste (względne) i roszczenia	109–111	2. Źródła ograniczeń – ogólna charakterystyka	129
1. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej	109	3. Wyrażenie w treści księgi wieczystej ograniczeń w rozporządaniu nieruchomością	130
2. Roszczenia ujawnione w księdze wieczystej	110	C. Wpisy ostrzeżeń	131–132
3. „Prawa osobiste” ujawniane w księdze wieczystej	111	1. Miejsce „ostrzeżeń” wśród wpisów w księdze wieczystej	131
X. Metoda wpisu jako sposób ujawnienia stanu prawnego nieruchomości	112–136	2. Przypadki stosowania ostrzeżeń	132
A. Wpisy praw	112–127	D. Wzmianki w księdze wieczystej	133–136
a. Ogólne uwagi wstępne	112–114	1. Charakter i funkcja „wzmianek” oraz innych „adnotacji” w księdze wieczystej	133
1. „Intabulacja” stanu prawnego nieruchomości	112	2. Rodzaje wzmianek	134
2. Wpis jako orzeczenie	113	3. Wykreślenie wzmianki	135
3. Znaczenie wpisu do księgi wieczystej	114		
b. Wpisy konstytutywne	115–119		
1. Wpisy konstytutywne jako wyjątek od zasady wpisów deklaratoryjnych	115		
2. Konsekwencje prawne ustawowego zastrzeżenia rygору konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej	116		
3. Czynności prawne oraz inne zdarzenia objęte wymogiem wpisu konstytutywnego	117		

Art. 1 Nb 1–3

4. Inne adnotacje w księdze wieczystej	136
XI. Prowadzenie księgi wieczystej	137–138
1. Pojęcie prowadzenia ksiąg wieczystych	137
2. Podzielona regulacja prawna systemu prowadzenia ksiąg wieczystych	138
XII. Zamknięcie księgi wieczystej	139–146
1. Zasada trwałości ksiąg wieczystych; usprawiedliwienie wyjątków	139
2. Przypadki stosowanego zamknięcia ksiąg wieczystych	140

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

3. Przeniesienie nieruchomości do innej księgi	141
4. Zamknięcie księgi wieczystej, gdy bezprzedmiotowe jest jej prowadzenie	142
5. Zamknięcie księgi wieczystej w wyniku orzeczenia sądu	143
6. Zamknięcie księgi wieczystej, gdy przepisy odrębne tak stanowią	144
7. Tryb zamknięcia księgi wieczystej	145
8. Skutki zamknięcia księgi wieczystej	146

I. Pojęcie i funkcja ksiąg wieczystych

1 1. Funkcja ujawnienia stanu prawnego nieruchomości. Według wyrażenia ustawodawcy księgi wieczyste prowadzi się w celu „ustalenia stanu prawnego nieruchomości” (art. 1 ust. 1 KWU). Ściśle biorąc, poprawniejsze byłoby posłużenie się wyrażeniem „ujawnienia” stanu prawnego nieruchomości (por. *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 152). Generalnie zaś chodzi tutaj o „**jawność stanu prawnego nieruchomości odczytywanego według treści wpisów**” do księgi wieczystej przez każdego, bez szczególnej procedury „ustalającej”.

2 2. Źródła pojęcia ksiąg wieczystych. Zastosowanie w legislacji pojęcia **ksiąg wieczystych** nastąpiło w dekreście z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.). Dopiero wówczas nastąpiła porozbiorowa unifikacja regulacji prawnej ksiąg wieczystych obowiązującej w pełni na całym obszarze Polski. Zwraca uwagę, że w sensie terminologicznym zrezygnowano wówczas chociażby z pojęcia **ksiąg gruntowych**; odrzucono też jednak pojęcie **ksiąg hipotecznych** (zob. *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 27–28; także *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 31–32).

Należy wyjaśnić, że przyjęta już w dekreście unifikacyjnym i obowiązująca także *de lege lata* (pod rządem KWU) terminologia bynajmniej nie zrywa z pojęciowym przywiązaniem ksiąg wieczystych do „gruntu” (do nieruchomości). Chociaż nie zaznaczono tego dosadnie w nazewnictwie regulowanej instytucji prawnej, jednakże „gruntowy” jej charakter wynika bezpośrednio z treści przyjętej regulacji prawnej (poczynając *de lege lata* od regulacji art. 1 KWU).

Natomiast charakterystyczne jest zaakcentowanie (już w nazewnictwie) „**wieczystego charakteru**” tych „ksiąg gruntowych (prowadzonych «dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości»»). Zaznaczono w ten sposób **nieustanne ujawnianie stanu prawnego nieruchomości w trwałej księdze «wieczystej»**” (por. odpowiednio *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 31–32).

3 3. Jurydyczne i ekonomiczne funkcje ksiąg wieczystych. Ujawnienie stanu prawnego nieruchomości służy głębszym celom. Nie powinno ulegać wątpliwości, że założona przez ustawodawcę **ewidencyjno-informacyjna funkcja ksiąg wieczystych** służy w istocie przede wszystkim zapewnieniu **bezpieczeństwa obrotu nieruchomości** (por. w szczególności *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 140; także *T. Czech*, Komentarz KWU, 2014, s. 21–22; *J. Ignatowicz*, *J. Wasilkowski*, w: SPC, t. 2, 1977, s. 80; *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 24; *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 40; *S. Rudnicki*, Komentarz KWU, 2010, s. 20).

Dodajmy, że uboczną, ale równie istotną – w sensie szeroko pojmowanego bezpieczeństwa obrotu – funkcją ksiąg wieczystych jest **zapewnienie bezpieczeństwa kredytu hipotecznego**, które wspiera się przecież na zaufaniu do treści księgi wieczystej.

Obok tego instytucja ksiąg wieczystych, z jej regulacją prawną, znakomicie służy wspieraniu **ochrony** wobec osób trzecich **ujawnionych praw rzeczowych**; wystarczy tutaj wspomnieć o jawności ksiąg wieczystych i domniemaniu zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

4. Rozwiązania legislacyjne wspomagające funkcję ksiąg wieczystych. Z szerokim zakresem funkcji ksiąg wieczystych wiąże się stosowne „**instrumentarium**”, wspomagające realizację przyjętych założeń legislacyjnych. Bez zbędnych jeszcze w tym miejscu szczegółów trzeba wskazać, że w systemie prawnym ksiąg wieczystych obowiązuje **zasada jawności ksiąg wieczystych** (art. 2 w zw. z dalszymi przepisami KWU), **domniemanie zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym** (w dwóch wersjach wyrażonych w art. 3 ust. 1–2 KWU), a to rozwiązanie zostało wsparte przyjęciem **rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych** (art. 5 i n. KWU). Dodajmy, że w związku z tak eksponowanymi funkcjami ksiąg wieczystych **kompetencję** ich prowadzenia powierzono, *de lege lata*, **sądom powszechnym** (art. 23 KWU).

5. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny. W takich okolicznościach księgi 5 wieczyste, niezmiernie przydatne, prezentują się jako rodzaj **rejestru publicznego**, ujawniającego **stan prawny nieruchomości** (por. w szczególności *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 21 i n.; także *T. Czech*, Komentarz KWU, 2014, s. 18 i n.). Dodajmy, że mieszczą się one pośród **rejestrów przedmiotowych**, służących – w tym przypadku – ujawnieniu stanu prawnego **nieruchomości**; nie można wszakże uciec od równoległego „spojrzenia podmiotowego”, uwidaczniającego z tej przecież perspektywy stan prawny nieruchomości (do szczegółów wypadnie powrócić poniżej, przy okazji rozważań dotyczących „realnego systemu ksiąg wieczystych”).

6. Księga wieczysta jako elektroniczny rejestr publiczny. Jak już podkreślono, 6 księgi wieczyste są, generalnie, rodzajem **rejestru publicznego**. Teraz trzeba dopowiedzieć, że *de lege lata* (od niedawna) księgi wieczyste prowadzi się w formie **rejestru elektronicznego** (o szczegółach niżej).

II. Księgi wieczyste a ewidencja gruntów

1. Zintegrowany system informacji o nieruchomościach. *De lege lata* w polskim 7 systemie prawnym występuje wiele **rejestrów publicznych** obejmujących różnorodne, zależne od funkcji, **informacje o nieruchomościach**. Wystarczy wspomnieć o **księgach wieczystych**, o **ewidencji gruntów i budynków**, a także – chociażby – o **ewidencji podatkowej nieruchomości** czy ewidencji **gospodarstw rolnych**.

Mając to na uwadze, zdecydował ustawodawca o zorganizowaniu prowadzonego przez Głównego Geodetę Kraju teleinformatycznego **zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach** (art. 24b PrGeodKart; w szczególności zob. rozp. RM z 17.1.2013 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, Dz.U. z 2013 r. poz. 249).

2. Sprzężenie ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków. Z perspektywy 8 niniejszych rozważań najistotniejszą rolę odgrywa **wzajemne sprzężenie** systemu

prawnego prowadzenia **ksiąg wieczystych** oraz **ewidencji gruntów i budynków**; inne rejestry publiczne nie mają istotnego znaczenia w obszarze regulacji prawnej prowadzenia ksiąg wieczystych. Oczywiście, przyjęty system „zintegrowanej informacji” sprzyja zarówno sprawnej procedurze prowadzenia ksiąg wieczystych, jak też prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.

Dokonując zaś wstępnej oceny generalnej występującego sprzężenia, trzeba na początek podkreślić, że jedynie księgom wieczystym ustawodawca przypisał funkcję „ustalenia” (ujawnienia) **stanu prawnego nieruchomości**; w powiązaniu z domniemaniem zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie powiązано zaś takiego skutku prawnego (domniemania) z „danymi” („informacjami”) ujawnianymi w ewidencji gruntów i budynków (por. *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 141–142; *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 46). Jednakże, z drugiej strony, system prawny ksiąg wieczystych bazuje na **oznaczeniu nieruchomości dokonywanym w ewidencji gruntów i budynków**; tutaj mamy do czynienia z pierwszeństwem oznaczenia występującego w operacie ewidencyjnym.

9 3. Wieczystoksięgowo oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów i budynków. Przechodząc do szczegółów, trzeba zwrócić uwagę na szereg zsynchronizowanych przepisów. Przede wszystkim już w PrGeodKart wskazano, że **dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków stanowią**, między innymi, **podstawę oznaczenia nieruchomości w księgach wieczystych** (art. 21 ust. 1). Równolegle w KWU postanowiono, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości (art. 26 ust. 1).

Dodajmy, że w razie niezgodności danych katastru nieruchomości z oznaczeniem nieruchomości w księdze wieczystej sąd rejonowy dokonuje – na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego – sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie danych katastru nieruchomości (art. 27 ust. 1 KWU). Również z urzędu może sąd dokonać takiego sprostowania na skutek bezpośredniego sprawdzenia danych w bazie danych katastru nieruchomości lub zawiadomienia jednostki prowadzącej kataster nieruchomości (art. 27 ust. 2 KWU).

Należy również pamiętać, że współcześnie, wobec prowadzenia ksiąg wieczystych w trybie teleinformatycznym, sąd wieczystoksięgowy dokonujący zmiany oznaczenia nieruchomości korzysta ze zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach (art. 626⁸ § 4 KPC w zw. z art. 24b ust. 1 pkt 4 PrGeodKart).

10 4. Ewidencja gruntów i budynków a „kataster nieruchomości”. W powołanych przepisach zwraca uwagę rozbieżność stosowanej przez ustawodawcę terminologii. Instytucją pierwotną, trwającą ciągle, nadal tak nazywaną (choćby w PrGeodKart), jest instytucja „**ewidencji gruntów i budynków**”. Niekiedy wszakże, we współczesnej legislacji, spotykamy się z pojęciem **katastru nieruchomości** (choćby w KWU oraz w GospNierU). Nie nadążono jednak w praktyce, mimo tej nowoczesnej terminologii, z realizacją pomysłu na urządzenie współczesnego katastru nieruchomości, połączonego z powszechnym ustaleniem katastralnej wartości nieruchomości (w praktyce przepisy art. 160–173 GospNierU pozostają martwe; por. *S. Kalus*, w: *S. Kalus* (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami, s. 867–868 i powołaną tam literaturę).

Generalnie zatem należy mieć na uwadze, że **do czasu rzeczywistego, pełnego przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości** możemy i powinniśmy posługiwać się **pojęciem ewidencji gruntów i budynków**, chociażby

ustawodawca na wyrost nazywał tę ewidencję katastrem nieruchomości (zob. art. 53a PrGeodKart i art. 224 GospNierU). W takim kontekście wypada stwierdzić, że również w systemie prawnym ksiąg wieczystych obowiązuje zasada **oznaczenia nieruchomości według danych ewidencji** gruntów i budynków, nie bacząc na to, że we właściwym przepisie (art. 26 ust. 1 KWU) mowa o „katastrze nieruchomości” (zob. art. 25 ustawy z 14.2.2003 r. o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym, Dz.U. Nr 42, poz. 363 ze zm.).

5. Informacje ewidencyjne służące oznaczeniu nieruchomości. Dla oznaczenia 11 nieruchomości w księdze wieczystej niezbędne są niektóre **informacje** (dane) **zawarte w ewidencji gruntów i budynków**. Według wymagań systemu prawnego ksiąg wieczystych niezbędne jest określenie **położenia nieruchomości**, jej ścisłego **oznaczenia** oraz **obszaru** (zob. § 15–23 rozp. MS z 15.2.2016 r. r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym, Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.).

Wiadomo zaś, że źródłem niezbędnych informacji jest ewidencja gruntów i budynków. Właśnie ten wyspecjalizowany, a uniwersalny rejestr publiczny zawiera pełną informację o położeniu, granicach, powierzchni czy rodzaju użytków gruntowych (zob. art. 20 PrGeodKart).

W tym kontekście trzeba zauważyć, że w **sensie dokumentacyjnym** podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej stanowi **wypis z rejestru gruntów** oraz **wyrys z mapy ewidencyjnej**. Ustawodawca stawia zaś wymaganie, by w księgach wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym odnotowywać, przy oznaczaniu nieruchomości, „**zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków**” (§ 15 ust. 1 *in fine* i § 22–23 KWR).

6. Nawiązanie w ewidencji gruntów i budynków do treści ksiąg wieczystych. 12 Również, w drugą stronę, **ujawnienie stanu prawnego nieruchomości w księdze wieczystej** wpływa na **treść informacji** zawartych w **ewidencji gruntów i budynków**. Najpierw trzeba zwrócić uwagę, że podczas oznaczania gruntów w operacie ewidencyjnym **wskazuje się księgi wieczyste** (lub zbiory dokumentów), jeżeli zostały założone (art. 20 ust. 1 pkt 1 *in fine* PrGeodKart). Co najważniejsze, w ewidencji gruntów i budynków **wyказује się także właściciela nieruchomości** (art. 20 ust. 2 pkt 1 PrGeodKart), a właściwego ustalenia dokonuje się w nawiązaniu do treści księgi wieczystej, jeżeli księga została założona.

Dodajmy, że poprzez powiązanie z ewidencją gruntów i budynków **księgi wieczyste** podlegają włączeniu w **zintegrowany system informacji o nieruchomościach**. Jednakże niezależnie od tego w systemie prawnym ksiąg wieczystych obowiązuje ustrojowa zasada **jawności ksiąg wieczystych**, wspierana dostępem do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych (o szczegółach w komentarzu do art. 2 i 36⁴ KWU).

III. Zbiory dokumentów

1. Zbiory dokumentów jako tymczasowy surogat księgi wieczystej. Zasadniczo 13 ustaleniu (ujawnieniu) stanu prawnego nieruchomości służą księgi wieczyste. Jednakże sporadycznie funkcjonują także założone w przeszłości **zbiory dokumentów** stanowiące **tymczasowy surogat księgi wieczystej** (zob. *K. Hryków-Mycka*, w: *I. Heropolitańska*, Komentarz KWU, 2017, s. 640; por. także *S. Rudnicki*, Komentarz KWU, 2010, s. 22).

Według właściwego przepisu dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, **prowadzi się** we właściwych sądach rejonowych, **do czasu założenia księgi wieczystej, zbiory dokumentów** przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących **ograniczonych praw rzeczowych** i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Jednakże złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy przepis szczególnie na to zezwala (art. 123 ust. 1 KWU).

Dodajmy, że **złożenie dokumentu** do zbioru na podstawie postanowienia sądu rejonowego **ma wszelkie skutki wpisu w księdze wieczystej, z wyjątkiem** przewidzianych w przepisach o **rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych**, chyba że przepis szczególnie dotyczący rękojmi stanowi inaczej (art. 123 ust. 3 KWU).

- 14 2. Współczesny zakaz zakładania zbioru dokumentów.** Skomentowana możliwość składania do zbioru dokumentów określonych wniosków i uzasadniających je dokumentów dotyczy **dawniej założonych** zbiorów dokumentów. Natomiast **współcześnie** (od czasu wejścia w życie KWU) obowiązuje **zakaz zakładania nowych zbiorów dokumentów** (por. *K. Hryków-Mycka*, w: *I. Heropolitańska*, Komentarz KWU, 2017, s. 643; *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 30; *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 1148).

Trzeba mianowicie zauważyć, że według właściwego przepisu „złożenie dokumentów do zbioru może nastąpić (...), gdy dokument określony w art. 123 ust. 1 ma być złożony **do zbioru już istniejącego**. Jeżeli do zbioru ma być złożony dokument dotyczący prawa własności albo **brak jest zbioru**, zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu do zbioru traktuje się jak zgłoszenie **wniosku o założenie księgi wieczystej**” (art. 124 ust. 2 KWU).

- 15 3. Dalsze prowadzenie dawnych zbiorów dokumentów.** Jak wspomniano, możliwe i praktykowane jest **dalsze prowadzenie dawnych zbiorów dokumentów**, założonych przed wejściem w życie obowiązującej obecnie KWU. Obok ogólnych, przejściowych przepisów ustawy (art. 123–124 KWU) obowiązuje tutaj rozp. MS 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1397). Nie warto wszakże poświęcać nadmiernej uwagi szczegółowym przepisom wykonawczym ze względu na znikome znaczenie praktyczne zbiorów dokumentów.

IV. Założenie księgi wieczystej

- 16 1. Potrzeba zakładania ksiąg wieczystych.** Nie ulega wątpliwości, że dla zabezpieczenia obrotu prawnego nieruchomościami **przydatne jest zakładanie ksiąg wieczystych**; swoje funkcje spełniają założone księgi wieczyste. Według pierwotnej dyspozycji art. 1 ust. 2 KWU księgi wieczyste zakładano i prowadzono „**dla nieruchomości**”, które **nie miały ksiąg wieczystych** albo **których księgi wieczyste zaginęły** lub **uległy zniszczeniu**. Natomiast współcześnie obowiązuje już najprostsza norma, według której „**księgi wieczyste zakłada się i prowadzi dla nieruchomości**” (art. 1 ust. 2 KWU w obecnej wersji). Taka zmiana ustawodawstwa zbiegła się z powszechnym już zastosowaniem „ksiąg elektronicznych” prowadzonych w systemie teleinformatycznym.

Trzeba jednak zauważyć, że ani przedtem, ani obecnie nie przyjęto bynajmniej – pod rządą KWU – niegdysiejszej idei powszechnego zakładania (z urzędu) ksiąg

wieczystych dla wszystkich nieruchomości (wyrażonej w przeszłości, pierwotnie, w art. 14 PrRzecz). Trzeba więc przyznać, że zasada powszechności ksiąg wieczystych nie została dotychczas zrealizowana i „można sądzić, że w dającej się przewidzieć przyszłości postulat ten, ze wszech miar pożądanym, jest mało realny” (zob. A. Oleszko, Pewność obrotu prawnego, s. 104; por. także E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 145).

2. Postulat upowszechnienia ksiąg wieczystych. Bez względu na niepowodzenie 17
idei powszechnego założenia, z urzędu, ksiąg wieczystych dla wszelkich nieruchomości, należy ze wszech miar popierać **postulat** sukcesywnego **upowszechniania ksiąg wieczystych** poprzez stymulację wniosków o zakładanie takich ksiąg w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości. Trzeba zaś przyznać, że ustawodawca dostarcza wielu instrumentów takiej stymulacji (por. E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 143–145 i powołaną tam literaturę).

3. Stymulacja poprzez wymaganie wpisu konstytucyjnego. W pierwszym rzędzie 18
trzeba zwrócić uwagę na **konieczność założenia** i prowadzenia **księgi wieczystej w przypadku** ustawowego **wymagania konstytucyjnego wpisu** do księgi wieczystej nabywanego prawa. Tytułem przykładu można tu wskazać wpis dotyczący ustanowienia i przeniesienia prawa użytkownika wieczystego (art. 27 zd. 2 GospNierU), ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 *in fine* WłLokU), ustanowienia hipoteki (art. 67 KWU). Takie wymuszone zakładanie ksiąg wieczystych bez wątplenia przyczyni się do upowszechnienia instytucji ksiąg wieczystych, z korzyścią dla bezpieczeństwa obrotu.

4. Założenie księgi wieczystej w związku ze sporządzonym aktem notarialnym. 19
Kapitałną rolę odgrywa również w tym zakresie odrębna norma PrNot, według której „jeżeli akt notarialny (...) obejmuje czynność przenoszącą własność nieruchomości, **chociażby** dla tej nieruchomości **nie była prowadzona księga wieczysta, notariusz** sporządzający akt notarialny, nie później niż w dniu jego sporządzenia, **składa wniosek o wpis w księdze wieczystej** za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe” (art. 92 § 4 zd. 1 PrNot).

Oczywiście, w kontekście niniejszych rozważań, istotny jest **wniosek o założenie księgi wieczystej** i dokonanie **pierwszego wpisu**, a pamiętamy, że „założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu” (art. 626⁸ § 10 KPC). Bez wątplenia zaś obowiązek złożenia takiego wniosku obciąża notariusza (o dalszych szczegółach w komentarzu do postępowania wieczystoksięgowego).

5. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności jako stymulacja 20
zakładania ksiąg wieczystych. Teoretycznie, istotną rolę w dziedzinie upowszechnienia ksiąg wieczystych może odegrać norma prawna, według której **właściciel nieruchomości jest obowiązany** do niezwłocznego **złożenia wniosku o ujawnienie swego prawa w księdze wieczystej** (art. 35 ust. 1 KWU). Dodajmy, w toku wykładni, że w przypadku nieruchomości nieposiadającej księgi wieczystej oznacza to obowiązek złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej i dokonanie wpisu prawa własności.

Trzeba jednak równocześnie zwrócić uwagę na „mizerną sankcję”, jaką jest jedynie iluzoryczna odpowiedzialność odszkodowawcza. Mianowicie, jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu (art. 35 ust. 2 KWU).

6. Zawiadomienie sądu wieczystoksięgowego o zmianie stanu prawnego nieru- 21
chomości. Z drugiej strony wypada dostrzec ograniczone znaczenie normy, według

której sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (art. 36 ust. 1 KWU). W tak ograniczonym zakresie komentowana norma służy jedynie **aktualizacji wpisów** do księgi wieczystej, nie stanowi zaś instrumentu upowszechnienia systemu ksiąg wieczystych.

22 7. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej własności nieruchomości skarbowych i samorządowych. Nie można również zapomnieć o doraźnej, interwencyjnej ustawie z 7.9.2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 1460). Wyraźnie obarczyła ona organy właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz organy jednostek samorządu terytorialnego **obowiązkiem złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej** własności nieruchomości skarbowych i samorządowych (w szczególności zob. *E. Bończak-Kucharczyk*, Ustawa o ujawnieniu w księgach). Bez wątplenia zatem wskazana interwencja legislacyjna przyczyni się do **upowszechnienia ksiąg wieczystych**, przez ich **zakładanie** dla ujawnienia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, czy ich **aktualizacji**, jeżeli założona dla nieruchomości księga wieczysta nie ujawnia prawa własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.

23 8. Brak księgi wieczystej uzasadniającej potrzebę jej założenia. Do niedawna w systemie prawnym ksiąg wieczystych funkcjonowała norma, według której księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu (art. 1 ust. 2 KWU w pierwotnym brzmieniu). We współczesnej wersji prowadzenia w systemie teleinformatycznym **elektronicznych ksiąg wieczystych** odpada już stosowanie przestarzałej formuły zakładania ksiąg wieczystych z powodu „zagubienia” lub „zniszczenia” dotychczasowych ksiąg wieczystych. Wobec powyższego, wraz z wejściem w życie ustawy z 15.1.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 218), obowiązuje uniwersalna zasada, według której **księgi wieczyste zakłada** i prowadzi się **dla nieruchomości** (art. 1 ust. 2 KWU w obecnym brzmieniu). Oznacza to zaś wskazanie **potrzeby zakładania ksiąg wieczystych** dla takich **nieruchomości**, które dotychczas **nie miały** własnej **księgi wieczystej**; wyłączamy tu ewentualność zaginięcia lub zniszczenia ksiąg wieczystych.

24 9. Rozproszenie regulacji prawnej dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych. Ścisłe opanowanie **ustrojowych i proceduralnych zasad zakładania** (a później prowadzenia) **ksiąg wieczystych** wymaga skrupulatnej lektury i wykładni **rozproszonego ustawodawstwa**. Wiemy już o tym, że księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 2 KWU). Wspomniano również o tym, że księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym (art. 25¹ ust. 1 KWU).

Samą procedurę zakładania ksiąg wieczystych powinien regulować KPC; od czasu rozdzielenia regulacji prawnej ustrojowych oraz materialnoprawnych zasad ksiąg wieczystych (zawartej nadal w KWU) i procedury zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych (przynależnej do KPC od czasu wejścia w życie ustawy z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo

o notariacie, Dz.U. Nr 63, poz. 635). Trzeba zaś zauważyć, że w materii dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych obowiązuje jedna, krótka, prosta norma kodeksowa, według której założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626⁸ § 10 KPC).

Szczegółową regulację prawną trybu zakładania ksiąg wieczystych zawiera natomiast KWR. Należy jednak nadmienić, że powołane rozporządzenie zostało wydane na podstawie delegacji z art. 25¹ ust. 2 KWU; żadnej delegacji nie zawiera zaś KPC. Niemniej jednak nie można podważać jego mocy obowiązującej, skoro wyraźnie – przepisem rangi ustawowej – upoważniono Ministra Sprawiedliwości do określenia „sposobu zakładania ksiąg wieczystych” (prowadzonych już obecnie w trybie teleinformatycznym); można zaś kwestionować niektóre postanowienia szczegółowe.

10. Zakładanie ksiąg wieczystych na wniosek. Pomijając jeszcze szczegóły, trzeba **25** w tym miejscu podkreślić, że **księgi wieczyste zakłada się na wniosek** osób legitymowanych. Wszak wpisów do księgi wieczystej dokonuje się na wniosek (art. 626⁸ § 1 KPC), a przy tym założenie księgi wieczystej następuje wraz z dokonaniem pierwszego wpisu (art. 626⁸ § 10 KPC). Potwierdzono to w rozporządzeniu wykonawczym, podkreślając ponadto niezbędne elementy treści składanego wniosku (§ 105 KWR). O szczegółach w komentarzu do KPC.

Obecnie trzeba natomiast zaakcentować, że nawet „wymuszone zakładanie ksiąg wieczystych” następuje na wniosek. Dotyczy to chociażby zakładania ksiąg wieczystych z zastosowaniem ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, czy zakładania ksiąg w wyniku zastosowania art. 92 § 4 PrNot.

11. Zakładanie ksiąg wieczystych bez odrębnego postanowienia sądu wieczysto- 26
księgowego. Wiemy już o tym, że **założenie księgi wieczystej** następuje z **chwilą** dokonania **pierwszego wpisu** (art. 626⁸ § 10 KPC). Przyjęta norma oznacza zaś w konsekwencji, że **zbędne** jest wydawanie odrębnego (wstępnego) **postanowienia o założeniu księgi wieczystej** (zob. *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 163; *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 137; *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 75; *S. Rudnicki*, Komentarz KWU, 2010, s. 34). Generalnie zatem sąd wieczystoksięgowy rozpoznaje i uwzględnia (albo nie) w toku swego postępowania złożone wnioski o wpis (także o wykreślenie) prawa podlegającego ujawnieniu, dokonując także wpisu w księdze dopiero zakładanej; właśnie w ostatniej sytuacji obowiązuje norma, według której z chwilą dokonania tego pierwszego, wnioskowanego wpisu (czy kilku równoczesnych wpisów) następuje założenie księgi wieczystej (o wielu szczegółach proceduralnych później, w komentarzu do art. 626⁸ KPC).

12. Założenie księgi wieczystej z chwilą ujawnienia prawa własności oznaczo- 27
nej nieruchomości. Obowiązująca norma prawna, według której założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, wymaga uściślającego komentarza. Należy bowiem podkreślić, że z **założoną księgą wieczystą** mamy do czynienia w przypadku **oznaczenia nieruchomości** (w dziale I-O) i ujawnienia (w dziale II) **prawa własności**; bez tych wpisów księga wieczysta jeszcze nie istnieje (por. *B. Barłowski*, *E. Janeczko*, Księgi wieczyste, s. 44; *M. Deneka*, Księgi wieczyste, s. 60; *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 164; *I. Heropolitańska*, w: *I. Heropolitańska*, Komentarz KWU, 2017, s. 6; *J. Ignatowicz*, *J. Wasilkowski*, w: SPC, t. 2, 1977, s. 931;

A. Oleszko, Obrót cywilnoprawny, s. 126; J. Pisuliński, w: J. Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 75; J. Zawadzka, w: J. Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 1297).

Zatem **pierwszy wpis** w zakładanej księdze wieczystej musi obejmować **wypełnienie tych dwóch działów księgi wieczystej**. Oznaczenie określonej nieruchomości i ujawnienie prawa własności (osoby właściciela) łącznie tworzy – według wymagań minimalnych – założoną księgę wieczystą. Oczywiście księga wieczysta powinna w pełni ujawniać stan prawny nieruchomości, z jej obciążeniami podlegającymi wpisowi w dziale III lub IV (jeżeli istnieją), jednak już wpisy dokonane w dziale I (I-O) i w dziale II należy uznać za wystarczające dla stwierdzenia, że określona nieruchomość ma założoną księgę (por. E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 164). Spotykamy bowiem w praktyce założone księgi wieczyste, których treść jest niezgodna (nawet już od początku) z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Przy okazji wypada zgodzić się z tezą, że ujawnienie w dziale II jedynie niektórych współwłaścicieli (a zwłaszcza jednego współwłaściciela) nie pozwala na stwierdzenie, że mamy do czynienia z założoną księgą wieczystą (por. J. Pisuliński, w: J. Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 75 i powołane tam orzecznictwo; także J. Zawadzka, w: J. Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 1297). Nie zakłada się bowiem ksiąg wieczystych dla udziału we współwłasności nieruchomości. Inną kwestią jest ujawnienie jako „właściciela” (wyłączonego) w dziale II jednego ze współwłaścicieli nieruchomości; w takim przypadku mamy do czynienia z założoną księgą wieczystą, ujawniającą jednak niezgodny z rzeczywistością stan prawny nieruchomości.

- 28 13. Oznaczenie określonej nieruchomości jako warunek istotny założenia księgi wieczystej.** Nie ulega wątpliwości, że **księgi wieczyste** zakłada się **dla ustalenia stanu prawnego nieruchomości**, a więc dla określonej nieruchomości (o księgach wieczystych zakładanych dla ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu później). Niezbędne jest zatem, w pierwszej kolejności, oznaczenie tej nieruchomości, dla której zakłada się księgę wieczystą. Jednakże ten oczywisty **warunek** występuje jako **równorzędny** wobec równoległej **konieczności ujawnienia** w zakładanej księdze wieczystej **prawa własności** nieruchomości.

Równocześnie zaś trzeba przeciwstawić dokonywane w księdze wieczystej (w dziale I-O) **oznaczenie nieruchomości** następującym dalej **wpisom praw** (poczynając od działu I-Sp). **Oznaczenie nieruchomości nie jest wpisem prawa** (praw), lecz **wskazuje przedmiot dalszych wpisów** (przedmiot księgi wieczystej). Niemniej jednak właśnie w zespole z dalszymi wpisami – zwłaszcza z ujawnieniem prawa własności – wymagane oznaczenie nieruchomości odgrywa pierwszorzędną rolę w zakresie ustalenia stanu prawnego nieruchomości; bez tego, jak wiemy, nie mamy do czynienia z założoną księgą wieczystą.

- 29 14. Różnorodność nieruchomości wieczystoksięgowych – odesłanie.** Ustawodawca wymaga ścisłego oznaczenia nieruchomości w dziale I-O zakładanej księgi wieczystej. Trzeba zaś uświadomić sobie, że w polskim systemie prawnym funkcjonują **różne rodzaje nieruchomości**. Zasadniczą postacią nieruchomości są **grunty** („nieruchomości gruntowe”), jednakże na mocy przepisów szczególnych (sygnalizowanych w art. 46 § 1 KC) nieruchomościami mogą być również **budynki** („nieruchomości budynkowe”) lub **części budynków** („nieruchomości lokalowe”). Stosownie do tak podkreślonej różnorodności odmienne są jurydyczne wymagania dotyczące oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej (zob. § 14–24 KWR). O szczegółach niżej.

15. **Ustalenie prawa własności podczas zakładania księgi wieczystej.** Wiemy już 30 o tym, że **równorzędnym warunkiem** stwierdzenia, że mamy do czynienia z założoną księgą wieczystą, jest **ujawnienie prawa własności** określonej nieruchomości. Wymaga to zaś **ustalenia, że wskazanej** we wniosku **osobie** przysługuje **prawo własności**, co może być kłopotliwe. Należy przy tym dochować określonej procedury (o szczegółach będzie mowa w komentarzu do właściwych przepisów KPC).

V. Elektroniczna postać księgi wieczystej

1. **Pierwotna, „papierowa” postać ksiąg wieczystych.** Z początku księgi wieczyste 31 prowadzono jako **dokument** (rejestr) **papierowy**. Ściśle biorąc, księgi wieczyste prowadzono, korzystając z urzędowego **formularza** według **wzoru** określonego rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości (w załączniku Nr 1 do rozp. MS z 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.; podobnie we wcześniejszych rozporządzeniach wykonawczych).

Dodajmy, że wpisów dokonywano „**czytelnym pismem ręcznym**”, przy użyciu **atramentu** lub innego **trwałego środka** (§ 4 ust. 1 ProwKsWieczR). Pierwotnie zresztą (we wcześniejszych rozporządzeniach wykonawczych) dopuszczano wyłącznie „wpisy atramentowe”, aż okazało się, że podczas powodzi w 1997 r. lepiej zachowały się dokonywane – wbrew wymaganiam prawa – „wpisy długopisem”.

2. **Sukcesywne upowszechnianie informatycznego systemu prowadzenia ksiąg 32 wieczystych.** Z biegiem czasu, pod naporem nowoczesności i potrzeb praktyki, ustawodawca co raz intensywniej sięgał do systemu prowadzenia ksiąg wieczystych w trybie informatycznym (w szczegółach zob. A. Gryszczyńska, Nowa księga wieczysta; J. Kuropatwiński, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 61–65; J. Pisuliński, w: J. Pisuliński, Komentarz KWU, 2014, s. 34–38; A. Stefańska, Elektroniczna księga wieczysta). Z założenia miało to posłużyć usprawnieniu prowadzenia ksiąg wieczystych, a zwłaszcza likwidacji zaległości w rozpoznawaniu wniosków wieczystoksięgowych. Niemniej jednak występują nadal, z różnym natężeniem, zróżnicowane regionalnie, zaległości w rozpoznawaniu wniosków o wpis do księgi wieczystej (por. E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 146).

Początków sięgania do **techniki komputerowej** można się doszukać w § 6 ust. 2 obowiązującego poprzednio rozp. MS z 18.3.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 29, poz. 128 ze zm.). Dopuszczono wówczas „prowadzenie księgi wieczystej przy zastosowaniu systemu informatycznego”, jednakże w istocie księgę wieczystą stanowił wtedy **wydruk komputerowy** treści księgi (treści wpisów dokonywanych w poszczególnych działach księgi).

W okresie późniejszym przystąpiono do autentycznej **digitalizacji ksiąg wieczystych**, rozłożonej w czasie, obejmującej coraz szerszy krąg sądów wieczystoksięgowych (obecnie już wszystkich). O szczegółach niżej.

3. **Ustawowe podstawy digitalizacji ksiąg wieczystych.** Wraz z uchwaleniem 33 ustawy z 11.5.2001 r. o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz ustawy – Prawo o notariacie (Dz.U. Nr 63, poz. 635) przyjęto **ustawową podstawę digitalizacji** ksiąg wieczystych. Przyjęto mianowicie normę, według której księgi wieczyste mogą być zakładane i prowadzone **także w systemie informatycznym** (art. 25¹ ust. 1 KWU w brzmieniu poprzednim).

Dodajmy, że **krąg sądów wieczystoksięgowych** zakładających i prowadzących księgi wieczyste w trybie informatycznym określał Minister Sprawiedliwości w trybie rozporządzenia (art. 25¹ ust. 2 KWU w poprzednim brzmieniu). Ten krąg sądów poszerzał się sukcesywnie, aż do współczesnego powierzenia, już w trybie ustawowym, wszystkim sądom wieczystoksięgowym prowadzenia ksiąg wieczystych w trybie informatycznym, a ściślej w trybie „teleinformatycznym” (zob. znowelizowany, obowiązujący *de lege lata*, przepis art. 25¹ ust. 1 KWU). Minister Sprawiedliwości określa zaś generalnie sądy rejonowe powołane do prowadzenia ksiąg wieczystych (zob. rozp. MS z 25.9.2014 r. w sprawie określenia sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste oraz obszarów ich właściwości miejscowej, t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 350).

Mówiąc o ustawowych podstawach wykorzystania informatycznego trybu prowadzenia ksiąg wieczystych, należy jeszcze mieć na uwadze MigrKsWieczU. Zastosowany tam tryb „**migracji papierowych ksiąg wieczystych**”, realizowany przez „ośrodki migracyjne ksiąg wieczystych”, był właśnie **instrumentem digitalizacji tych ksiąg** (o szczegółach niżej). Natomiast późniejsze zakładanie nowych ksiąg wieczystych odbywa się właśnie z wykorzystaniem instrumentów informatycznych.

- 34 4. „**Migracja**” jako instrument digitalizacji papierowych ksiąg wieczystych. Jak wspomniano, wraz z uruchomieniem informatycznego trybu zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych należało przede wszystkim **zinformatyżować (zdigitalizować)** już **założone księgi wieczyste** (księgi papierowe). W tym zakresie przyjął ustawodawca zabieg „**migracji**” **ksiąg wieczystych** do właściwego „**ośrodka migracyjnego**” (jako wyodrębnionej sądowej jednostki organizacyjnej). W toku owej migracji dokonywano „**przeniesienia treści księgi wieczystej** (papierowej) **do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym**”.

Trzeba zauważyć, że „**przeniesiona treść** dotychczasowej księgi wieczystej **staje się** (stała się) **treścią księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym**” (art. 15 ust. 3 MigrKsWieczU). Dodajmy, że z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie ksiąg wieczystych **dotychczasowa księga wieczysta staje się** (stała się) **częścią** akt księgi wieczystej (art. 15 ust. 1 MigrKsWieczU).

Trzeba także wspomnieć, że digitalizacja dotychczasowych ksiąg wieczystych została już dokończona.

- 35 5. **Uruchomienie centralnej bazy danych ksiąg wieczystych.** Uchwalając MigrKs-WieczU, dokonał ustawodawca dalszych istotnych zmian legislacyjnych. W pierwszym rzędzie postanowił, że „dla prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (...) Minister Sprawiedliwości tworzy i utrzymuje **centralną bazę danych ksiąg wieczystych**, stanowiącą ogólnokrajowy zbiór ksiąg wieczystych prowadzonych w tym systemie” (dodany art. 36³ ust. 1 KWU w ówczesnym brzmieniu; obecnie mówimy już o teleinformatycznym systemie prowadzenia ksiąg wieczystych). Dodajmy, że „informacji z centralnej bazy danych ksiąg wieczystych udziela **Centralna Informacja Ksiąg Wieczystych** (...) z ekspozyturami przy wydziałach sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste” (art. 36⁴ ust. 1 KWU). O szczegółach później, w komentarzu do wskazanych przepisów.

- 36 6. **Współczesna zasada wyłącznego prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym.** Na skutek ustawicznego rozszerzania (aż do zupełności) kręgu sądów wieczystoksięgowych prowadzących księgi wieczyste w systemie informatycznym oraz dokończonej digitalizacji dotychczasowych ksiąg wieczystych, ustawodawca

przyjął ostatecznie stanowczą normę, według której **księgi wieczyste zakłada się i prowadzi w systemie teleinformatycznym** (art. 25¹ ust. 1 KWU w brzmieniu ustalonym ustawą z 15.1.2015 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. poz. 218 ze zm.).

Nie można zatem już obecnie prowadzić, w dalszym ciągu, dotychczasowych **ksiąg papierowych**. Należy bowiem pamiętać, że „po rozpoczęciu migracji ksiąg wieczystych (...) nie dokonuje się wpisów w dotychczasowych księgach wieczystych” (art. 8 ust. 1 MigrKsWieczU). Tym bardziej zaś **zabronione** jest obecnie (pod rządami art. 25¹ ust. 1 KWU) **zakładanie „papierowych ksiąg wieczystych”** (por. *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 146–147).

Generalnie zatem *de lege lata* stosuje się **teleinformatyczny tryb** zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych. Wolno zaś, według innej przyjmowanej już terminologii, określać te **nowe księgi wieczyste** mianem **elektronicznych ksiąg wieczystych** (tak *A. Stefańska*, Elektroniczna księga wieczysta; por. także *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 36–38).

7. Zasady prowadzenia nowej księgi wieczystej – odesłanie. Bez wątpienia wobec **37** ksiąg wieczystych, obecnie zakładanych i prowadzonych w trybie teleinformatycznym, **stosuje się** ogólne, **powszechne zasady** zawarte w pełnym systemie prawnym ksiąg wieczystych, a dotyczące ustroju i zasad materialnoprawnych ksiąg wieczystych oraz postępowania wieczystoksięgowego, odnoszących się już w przeszłości do „papierowych ksiąg wieczystych”. Trzeba jedynie uwzględnić odrębnie te nowości jurydyczne, które **specjalnie odnoszą się do samego trybu informatycznego** prowadzenia ksiąg wieczystych i przywiązanych do tego trybu konsekwencji prawnych. Należy tu mieć na uwadze wspomniany już przepis art. 25¹ KWU oraz przepisy art. 36¹–36⁵ KWU, a także (w całości) przepisy zawarte w KWR (do szczegółów wypadnie powrócić podczas komentarza do powołanych przepisów).

VI. System realny ksiąg wieczystych

1. Istota systemu realnego. W polskim systemie prawnym obowiązuje **realny 38 system prawny** ksiąg wieczystych (por. *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 149–151; *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 24–26; *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, Komentarz KWU, 2014, s. 46–48 oraz powołana przez nich literatura).

Już na samym wstępie przyjął ustawodawca, że księgi wieczyste prowadzi się dla ustalenia **stanu prawnego nieruchomości** (art. 1 ust. 1 KWU). Dalej podkreślono zaś, że **dla każdej nieruchomości** prowadzi się **odrębną księgę wieczystą**, chyba że przepis szczególnie stanowi inaczej (art. 24 ust. 1 zd. 1 KWU). Stąd bierze się nazwa „**realnego**” systemu ksiąg wieczystych; od rzeczy (*res*), tutaj rzeczy nieruchomej (czyli nieruchomości).

Zauważmy zatem, że **wykluczono de lege lata** (zresztą także w poprzednim stanie prawnym) zastosowanie **systemu personalnego**, a więc **rejestracji** stanu prawnego w księgach zakładanych **dla właściciela** nieruchomości. Księgi wieczyste zakłada się natomiast dla nieruchomości, **niezależnie od** następujących w toku obrotu **zmian osoby właściciela**, a w założonej księdze (przedmiotowej) ujawnia się zmiany właścicielskie (zob. *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 149; por. także odpowiednio *J. Kuropatwiński*, Komentarz KWU, t. 1, 2013, s. 24).

Generalnie zatem księga wieczysta jest **przedmiotowym rejestrem publicznym** założonym **dla nieruchomości**. Natomiast **w treści** dokonywanych **wpisów ujawnia**