

**Ustawa o księgach
wieczystych i hipotece
oraz przepisy związane.
Komentarz**

Wydanie 4.

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

z dnia 6 lipca 1982 r. (Dz.U. Nr 19, poz. 147)

Tekst jednolity z dnia 14 września 2018 r. (Dz.U. 2018, poz. 1916)¹

(zm.: Dz.U. 2018, poz. 2354; 2019, poz. 730, poz. 1309)

¹ Tekst jednolity ogłoszono dnia 5.10.2018 r.

Dział I. Księgi wieczyste

Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczystej

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
I. Ewidencja nieruchomości – księgi wieczyste	1
A. Pojęcie ksiąg wieczystych	1
B. Funkcje ksiąg wieczystych	9
C. Forma ksiąg wieczystych	12
D. Założenie księgi wieczystej	14
II. Zbiory dokumentów	17
III. Ewidencja gruntów i budynków (kataster)	21

I. Ewidencja nieruchomości – księgi wieczyste

A. Pojęcie ksiąg wieczystych

1. **Definicja.** Księga wieczysta jest **rejestrem publicznym**, który przedstawia stan prawny nieruchomości. Jego definicja jest zawarta w art. 3 pkt 5 ustawy z 17.2.2005 r. o informatyzacji działalności podmiotów realizujących zadania publiczne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 700 ze zm.). Według tego przepisu rejestrem publicznym jest rejestr, ewidencja, wykaz, lista, spis albo inna forma ewidencji, służąca do realizacji zadań publicznych, prowadzona przez podmiot publiczny na podstawie odrębnych przepisów ustawowych. Księgi wieczyste prowadzą sądy rejonowe.

2. **Swoistość ksiąg wieczystych.** Cechami charakterystycznymi ksiąg wieczystych są:

- 1) w zasadzie obligatoryjność prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości;
- 2) realność systemu ksiąg wieczystych, która oznacza, że:

Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

- a) według art. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.), księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości, a nie dla właściciela; wyjątek wprowadza art. 1 ust. 3 KWU, który umożliwia prowadzenie odrębnej księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- b) dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą;
- 3) formalna jawność ksiąg wieczystych; zgodnie bowiem z art. 2 KWU, księgi wieczyste są jawne; publiczny charakter ksiąg wieczystych powoduje, iż nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej;
- 4) pełnienie, obok funkcji informacyjnej, również funkcji materialnoprawnej, co przejawia się w tym, iż:
 - a) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 KWU),
 - b) domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 ust. 2 KWU),
 - c) w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść ksiąg rozstrzyga na korzyść tego, kto w dobrej wierze, odpłatnie nabył własność lub inne prawo rzeczowe przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści ksiąg (art. 5 KWU),
 - d) przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania (art. 4 KWU),
 - e) w przypadku niektórych praw rzeczowych na nieruchomości, tj. użytkowania wieczystego (art. 27 zd. 2 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.) i hipoteki (art. 67 KWU), wpis do księgi wieczystej stanowi warunek ich powstania.
- 3 **3. Dawne księgi wieczyste.** Księgami wieczystymi, w rozumieniu przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, są nie tylko księgi założone na podstawie tej ustawy, ale również **księgi istniejące w dniu jej wejścia w życie**. Wynika to z art. 114 KWU, według którego księgi wieczyste istniejące w dniu wejścia w życie ustawy stają się księgami wieczystymi w rozumieniu tej ustawy. Przepis ten odnosi się głównie do ksiąg wieczystych założonych od 1.1.1947 r. na podstawie dawnego dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 320 ze zm.). Co prawda art. LIV § 1 dekretu z 11.10.1946 r. – Przepisy wprowadzające Prawo rzeczowe i Prawo o księgach wieczystych (Dz.U. Nr 57, poz. 321 ze zm.) stanowił, że księgi hipoteczne (gruntowe), istniejące w chwili wejścia w życie prawa o księgach wieczystych,

stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa, jednak wiele takich ksiąg utraciło moc prawną na podstawie dekretu 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.) oraz ustawy z 17.2.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych (Dz.U. Nr 11, poz. 67 ze zm.).

4. **Księgi wieczyste zamknięte.** Nie są księgami wieczystymi księgi 4
wieczyste zamknięte. Z chwilą zamknięcia księgi wieczystej nie można w niej dokonywać żadnych wpisów. Powody zamknięcia księgi wieczystej określone są w § 129 ust. 1 **rozp. MS z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym** (Dz.U. z 2016 r. poz. 312). Są to:

- 1) całkowite przeniesienie nieruchomości do innej księgi wieczystej;
- 2) gdy prowadzenie księgi stało się bezprzedmiotowe;
- 3) gdy wynika to z orzeczenia sądu oraz
- 4) gdy przepisy odrębne tak stanowią.

Zamknięcie księgi wieczystej jest tylko **czynnością techniczną** i oznacza jedynie to, że dla danej nieruchomości nie jest ona dalej prowadzona. Nie przesądza jednak o prawdziwości i skuteczności wpisów w księdze zawartych, a tym samym o skuteczności przysługiwania osobom uprawnionym ich praw (wpisanych do księgi). Księga wieczysta po jej zamknięciu traci byt prawny, jednak zachowuje moc i znaczenie dokumentu urzędowego (wyr. TK z 16.12.2008 r., P 68/07, Dz.U. Nr 228, poz. 1525). Dlatego też należy na jej określenie używać pojęcia „księga wieczysta zamknięta”.

5. **Księgi wieczyste zmigrowane.** Na podstawie ustawy z 14.2.2003 r. 5
o przenoszeniu treści księgi wieczystej do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (Dz.U. Nr 42, poz. 363 ze zm.) treść ksiąg wieczystych prowadzonych w formie papierowej została przeniesiona do struktury księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym. Migracji podlegała treść dotychczasowych ksiąg wieczystych założonych lub urządzonych po dniu 1.1.1947 r., a także treść ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) założonych przed dniem 1.1.1947 r., dla których urządzono dalszy tom w trybie rozp. MS z 29.11.1946 r. o prowadzeniu dotychczasowych ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) po dniu 31.12.1946 r. (Dz.U. Nr 66, poz. 367 ze zm.) – art. 10 PrzKsWieczU. Z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta stała się częścią akt księgi wieczystej (art. 15 ust. 1 PrzKsWieczU).

6. **Księga wieczysta dla nieruchomości.** Księgi wieczyste prowadzi się 6
odrębnie dla nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalowych. Dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste oraz dla znajdującego się na tym gruncie budynku lub innego urządzenia, które stanowi odrębny

Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

od gruntu przedmiot własności, prowadzi się wspólną księgę wieczystą. W przypadku nieruchomości lokalowych prowadzi się odrębną księgę wieczystą dla gruntu, na którym jest posadowiony budynek, gdzie został wydzielony lokal oraz odrębne księgi wieczyste dla każdego lokalu.

- 7 **7. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.** Księga wieczysta może być także założona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak art. 24¹ KWU nie nakłada takiego obowiązku. Zależy to od woli osoby, której prawo to przysługuje. Jeżeli osoba ta nie składa wniosku o założenie księgi dla tego prawa, a żąda ujawnienia go w księdze wieczystej dla nieruchomości, podlega ono ujawnieniu w dziale III tej księgi (post. SN z 14.11.2012 r., II CSK 116/12, OSN 2013, Nr 6, poz. 78; *E. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 24¹, Nb 1 i nas.; *M. Kučka*, w: *J. Pisuliński* (red.), Księgi wieczyste i hipoteka, s. 413). Założenie księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego możliwe jest tylko wówczas, gdy jest ono ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste. Jeżeli spółdzielnia nie jest właścicielem albo użytkownikiem wieczystym gruntu wówczas nie istnieje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a jedynie ekspektatywa tego prawa (uchw. SN(7) z 24.5.2013 r., III CZP 104/12, OSN 2013, Nr 10, poz. 113). Odmiennie stanowisko zajęł SN we wcześniejszych orzeczeniach, w których stwierdził, że nieuregulowanie tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie jest przeszkodą założenia księgi wieczystej, w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego w tym budynku (uchw. SN z 30.5.1994 r., III CZP 73/94, OSN 1994, Nr 12, poz. 236, oraz uchw. SN z 28.9.1994 r., III CZP 121/94, Rej. 1996, Nr 3, s. 123).
- 8 **8. Akta księgi wieczystej – odesłanie.** Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się akta księgi wieczystej (na ich temat zob. komentarz do art. 28 KWU).

B. Funkcje ksiąg wieczystych

- 9 **1. Stan prawny.** Księgi wieczyste spełniają **funkcję rejestracyjną i ewidencyjną**. Prowadzi się je w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, przez co należy rozumieć stan praw odnoszących się do niej ujętych w działach II–IV księgi wieczystej (post. SN z 16.2.2012 r., IV CSK 272/11, Legalis). Nie tworzą stanu prawnego nieruchomości wpisy w dziale I-O księgi wieczystej. Jednakże nie można ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego w tym dziale. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują

tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle – w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości – nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa (post. SN z 16.2.2012 r., IV CSK 272/11, Legalis). Pomimo to właściciel nieruchomości nie może żądać ujawnienia w dziale I informacji dot. nieruchomości, których nie przewidują § 19 i 20 KsSysTeleinfR. W szczególności nie jest możliwe ujawnienie **budynku posadowionego na nieruchomości gruntowej** (*I. Heropolitańska*, Hipoteka i księgi wieczyste w pytaniach i odpowiedziach, s. 14 i 15). Rozporządzenie w § 19 pkt 2 dopuszcza możliwość ujawnienia w księdze wieczystej w podrubryce 1.4.2 danych o oznaczeniu usytuowanego na nieruchomości budynku tylko w wypadku, gdy:

- 1) stanowi on odrębną nieruchomość, albo
- 2) wyodrębniono z niego lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo
- 3) znajdują się w nim lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo
- 4) przysługuje do niego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Nie jest natomiast dopuszczalne ujawnienie budynku będącego tylko częścią składową nieruchomości. W takiej sytuacji, na podstawie § 20 pkt 1 lit. f KsSysTeleinfR, możliwe jest jedynie ujawnienie w Dziale I-O „Oznaczenie nieruchomości” rubryce 1.4 „oznaczenie” podrubryce 1.4.1 „działka ewidencyjna” polu 1.4.1.6 „sposób korzystania” wpisu „grunt zabudowany” albo „grunt zabudowany i zurbanizowany”.

Ujawnienia budynku nie może zatem domagać się od właściciela nieruchomości również wierzyciel hipoteczny.

2. **Właściciel.** Księga wieczysta powinna wskazywać, kto jest właścicielem nieruchomości, oraz czy, jakie i na czyją rzecz ustanowione zostały obciążenia i ograniczenia konkretnej nieruchomości (*W. Ślugiewicz*, Jak czytać księgę, s. 16). 10

3. **Stan prawny.** Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. 11

C. Forma ksiąg wieczystych

1. **Rozporządzenie.** Księgi wieczyste są prowadzone w **formie elektronicznej**. Zasady zakładania i funkcjonowania ksiąg wieczystych reguluje rozp. MS z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym. 12

2. **Wzór księgi.** Księgi wieczyste prowadzi się według ustalonego **wzoru obejmującego poszczególne działy księgi wieczystej**. O treści księgi wieczystej będzie mowa w komentarzu do rozporządzenia. 13

Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

D. Założenie księgi wieczystej

- 14 1. **Sprawa o założenie księgi.** Założenie księgi wieczystej następuje w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego cechą charakterystyczną jest to, że **sąd działa wyłącznie na wniosek** (art. 506 oraz art. 626⁸ § 1 KPC). Dokonywanie przez sąd pewnych czynności z urzędu ma charakter wyjątkowy.
- 15 2. **Wniosek.** Księga wieczysta zostanie założona wówczas, gdy wnioskodawca złoży jednocześnie dwa żądania:
- 1) o założenie księgi wieczystej oraz
 - 2) o dokonanie w niej wpisu co najmniej w działach I-O i II.
- 16 3. **Chwila założenia księgi wieczystej.** Sąd nie może założyć tylko księgi, bowiem według art. 626⁸ § 10 KPC założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (*W. Ślugiewicz, Jak czytać księgę wieczystą*, s. 84).

II. Zbiory dokumentów

- 17 1. **Historia.** Zbiory dokumentów zostały wprowadzone przez art. LXII PWPPrRzeczPrKW. Prawo zakładało **tymczasowość** zbiorów dokumentów. Miały być one bowiem prowadzone dla nieruchomości, które nie miały urzędzonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu tylko do chwili założenia księgi wieczystej.
- 18 2. **Dopuszczalność.** Możliwość prowadzenia zbiorów dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, przewiduje art. 123 KWU. Natomiast prawo nie przewiduje możliwości prowadzenia zbiorów dokumentów dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zbiory dokumentów prowadzone są tylko **w wersji papierowej**. Ich prowadzenie jest dopuszczalne tylko do czasu założenia księgi wieczystej dla nieruchomości.
- 19 3. **Rozporządzenie wykonawcze.** Zasady prowadzenia zbiorów dokumentów reguluje **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).
- 20 4. **Odesłanie.** Szerzej na temat zbioru dokumentów w komentarzu do art. 123 KWU oraz do rozporządzenia wskazanego w Nb 12.

III. Ewidencja gruntów i budynków (kataster)

- 21 1. **Definicja.** Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) jest to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i loka-

lami. Ogólne zasady prowadzenia katastru ustala ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 725 ze zm.). Przedmiotem ewidencji są **działki gruntu oraz budynki i lokale**.

2. Zakres ewidencji. Ewidencja gruntów i budynków obejmuje **informacje** dotyczące (art. 20 ust. 1 PrGeodKart): **22**

- 1) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;
- 2) budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- 3) lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

3. Pozostałe informacje. W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także (art. 20 ust. 2 PrGeodKart): **23**

- 1) właścicieli nieruchomości, a w przypadku:
 - a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właściciela inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości,
 - b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli – osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania;
- 2) miejsce pobytu stałego lub adres siedziby podmiotów, o których mowa w pkt 1;
- 3) informację o wpisaniu do rejestru zabytków;
- 4) informację, czy wyróżniony w ewidencji gruntów i budynków obszar gruntu, w całości lub w części, objęty jest formą ochrony przyrody wskazaną w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z 16.4.2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.);
- 5) wartość katastralną nieruchomości;
- 6) informacje dotyczące umów dzierżawy, jeżeli od wykazania takich informacji w ewidencji gruntów i budynków uzależnione jest nabycie praw wynikających z przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników, a także z przepisów o rozwoju obszarów wiejskich.

4. Gleboznawcza klasyfikacja gruntów. Grunty rolne i leśne obejmuje się gleboznawczą klasyfikacją gruntów, przeprowadzaną w sposób jednolity dla całego kraju, na podstawie urzędowej tabeli klas gruntów. **Ewidencję gruntów i budynków**, w części dotyczącej lasów, prowadzi się z uwzględnieniem przepisów o lasach (art. 20 ust. 3 i 3a PrGeodKart). **24**

Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

25 5. **Organy prowadzące ewidencję.** Ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzą **starostowie** (art. 22 ust. 1 PrGeodKart).

26 6. **Operat ewidencyjny.** Informacje o gruntach, budynkach, lokalach oraz właścicielach nieruchomości zawiera **operat ewidencyjny**, który składa się z (art. 24 ust. 1 PrGeodKart):

1) bazy danych prowadzonej za pomocą systemu teleinformatycznego zapewniającego w szczególności:

- a) odpowiednio zabezpieczone przechowywanie danych i ich aktualizację,
- b) udostępnianie oraz wspólne korzystanie z danych na zasadach określonych w przepisach o infrastrukturze informacji przestrzennej,
- c) wizualizację danych w formie rejestrów, kartotek i wykazów oraz mapy ewidencyjnej, a także udostępnianie zainteresowanym wypisów z tych rejestrów, kartotek i wykazów oraz wyrysów z mapy ewidencyjnej

oraz

2) zbioru dokumentów uzasadniających wpisy do bazy danych.

Informacje o gruntach i budynkach zawarte w operacie ewidencyjnym są **jawne** i podlegają aktualizacji (art. 24 ust. 2 i 2a PrGeodKart).

27 7. **Wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego.** Każdy może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Jednakże wypisy z operatu ewidencyjnego, zawierające **dane właścicieli nieruchomości**, wydawane są **na żądanie** (art. 24 ust. 4 i 5 PrGeodKart):

- 1) właścicieli oraz osób i jednostek organizacyjnych władających gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;
- 2) organów administracji publicznej albo podmiotów niebędących organami administracji publicznej, realizujących, na skutek powierzenia lub zlecenia przez organ administracji publicznej, zadania publiczne związane z gruntami, budynkami lub lokalami, których dotyczy udostępniany zbiór danych lub wypis;
- 3) innych podmiotów niż wymienione w pkt 1 i 2, które mają interes prawny w tym zakresie.

Za dane właścicieli nieruchomości należy uznać numery ksiąg wieczystych, ze względu na to, że są w nich ujawnione podmioty będące właścicielami nieruchomości, dla których księgi te są prowadzone. Nie można tej danej ewidencyjnej, jaką jest oznaczenie księgi wieczystej, traktować jako „zbioru oznaczonych cyfr i znaków”. Otrzymanie informacji dotyczącej oznaczenia księgi wieczystej umożliwia bowiem w sposób łatwy i prosty dostęp do treści całej księgi wieczystej, a więc wszystkich IV działów, a w tym również do zawartych w niej danych podmioto-

wych (wyr. WSA z 4.2.2014 r., III SA/Lu 638/13, Legalis; wyr. NSA z 26.9.2018 r., I OSK 11/17, Legalis).

Wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego są wydawane **odpłatnie** (art. 40a ust. 1 PrGeodKart).

Art. 2. [Jawność]

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

1. **Zasada jawności formalnej.** Artykuł 2 KWU wyraża **zasadę formalnej jawności księgi wieczystej**. Księga wieczysta jest jawna, a tym samym wszystkie prawa wpisane w księdze także są jawne.

2. **Przeglądanie ksiąg wieczystych.** Każdy, kto zna numer księgi wieczystej, może ją przeglądać poprzez wywołanie na ekran monitora treści dokonanych w niej wpisów i uczynionych wzmianek.

3. **Zasada jawności materialnej.** Konsekwencją jawności formalnej ksiąg wieczystych jest **bezkuteczność** powoływania się na nieznajomość wpisów i uczynionych wzmianek o złożonych wnioskach o wpis. Z uwagi na to, że wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie, zasada ta dotyczy także wykreśleń i wzmianek o złożonych wnioskach o wykreślenie. Nie można zasłaniać się także nieznajomością wpisów dokonanych w niewłaściwym dziale księgi wieczystej (*E. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 2, Nb 9; *B. Jelonek-Jarco*, w: *J. Pisuliński* (red.), Księgi wieczyste i hipoteka s. 86).

4. **Piśmiennictwo.** Na temat wglądu do ksiąg wieczystych oraz do ich akt w komentarzu do art. 36¹. Natomiast szerzej o jawności ksiąg wieczystych zob. *E. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 2.

Art. 3. [Domniemanie prawa]

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

2. Domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje.

Spis treści

	Nb
I. Wpisy w księdze wieczystej	1
II. Domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych	7

I. Wpisy w księdze wieczystej

- 1 **1. Podział księgi wieczystej.** Księga wieczysta składa się z **czterech działów**, w których dokonywane są wpisy. Treść działu I indywidualizuje nieruchomość, dla której jest prowadzona księga. W dziale II ujawniane jest prawo własności oraz użytkownika wieczystego. Dział III przeznaczony jest do ujawniania ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości (z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek). W dziale IV wpisywane są hipoteki i dotyczące ich roszczenia. Podstawowym składnikiem księgi wieczystej są działy I oraz II. Gdyby w jednym z tych działów nie było żadnego wpisu, wówczas nie można by uważać księgi wieczystej za założoną. Natomiast brak wpisów w dziale III oraz IV jest możliwy także przy prawidłowym założeniu księgi wieczystej, ponieważ nieruchomość może być wolna od obciążeń oraz ograniczeń uzależnionych od wpisu (tak *J. Wasilkowski*, *Zarys prawa rzeczowego*, s. 310).
- 2 **2. Definicja.** Wpis do księgi wieczystej jest specyficzną formą **orzeczenia** sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 6 zd. 1 KPC), polegającą na ujawnieniu w księdze wieczystej powstania, przeniesienia, zmiany lub ustania praw rzeczowych oraz wymienionych w art. 16 KWU praw osobistych i roszczeń, a także na usunięciu niezgodności ujawnionego w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym i na ostrzeżeniu o takiej niezgodności (*S. Rudnicki*, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece*, 2010, s. 135). Jego „sentencja” nie jest spisywana w odrębnym dokumencie, lecz zostaje zamieszczona (ujawniona) w odpowiednich działach i łamach księgi wieczystej w formie adnotacji. Tym samym strony danego postępowania wieczystoksięgowego **nie otrzymują odpisu orzeczenia, lecz zawiadomienie o wpisie do księgi**. Istotne elementy wpisu zostały określone w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się (art. 626⁸ § 6 zd. 2 KPC). Postanowienie sąd wydaje w przypadku odmowy wpisu w całości lub w części.
- 3 **3. Wykreślenie.** Wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie (art. 626⁸ § 7 KPC).
- 4 **4. Rodzaje wpisów.** Wpis może mieć charakter **konstytutywny albo deklaracyjny**. W polskim systemie prawa cywilnego dominują wpisy o charakterze deklaracyjnym.
- 5 **5. Wpis konstytutywny.** Wpis o charakterze konstytutywnym tworzy, zmienia lub powoduje wygaśnięcie prawa. Bez jego dokonania nie nastąpi bowiem żadna zmiana stanu prawnego nieruchomości (*W. Ślugiewicz*, *Jak czytać księgę*, s. 77). Wpisami **konstytutywnymi** są w szczególności:

- 1) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa (art. 27 zd. 2 GospNierU);
- 2) ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 WILokU);
- 3) ustanowienie hipoteki (art. 67 KWU);
- 4) zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego do księgi wieczystej, w tym hipoteki (art. 248 KC);
- 5) zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego, w tym hipoteki (art. 13 ust. 3 KWU);
- 6) zmiana pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego wpisanego do księgi wieczystej (art. 250 § 2 KC);
- 7) przelew wierzytelności hipotecznej (art. 79 ust. 1 KWU);
- 8) uprawnienie do rozporządzania opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101⁴ ust. 1 KWU);
- 9) przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, w tym hipoteki (art. 245¹ KC);
- 10) podział hipoteki (art. 68¹ ust. 3 KWU);
- 11) zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 246 § 1 KC).

6. **Wpis deklaracyjny.** Natomiast wpis deklaracyjny oznacza, że **6** prawo (lub roszczenie) **powstaje, zmienia swą treść lub wygasa poza postępowaniem wieczystoksięgowym** (*W. Ślugiewicz, Jak czytać księgę, s. 76*). Nie jest do tego konieczny wpis w księdze wieczystej. Wpis deklaracyjny nie zmienia więc stanu prawnego nieruchomości, lecz jedynie odzwierciedla jej rzeczywisty stan prawny. Najważniejszymi wpisami o charakterze deklaracyjnym są:

- 1) zmiana właściciela nieruchomości (*a contrario* art. 155 § 1 KC);
- 2) wygaśnięcie hipoteki (*a contrario* art. 94 KWU);
- 3) nabycie, przeniesienie i wygaśnięcie praw rzeczowych i osobistych określonych w art. 16 KWU;
- 4) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

II. Domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych

1. **Zgodność wpisu ze stanem prawnym.** Celem ksiąg wieczystych **7** jest, aby wpis w księdze wieczystej był **zgodny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, dla której jest prowadzona księga**. Jednak ze względu na to, że nie wszystkie prawa dotyczące nieruchomości muszą być wpisane do księgi wieczystej oraz fakt, że szereg zmian w stosunkach prawnorzeczowych zachodzi na skutek zdarzeń niezależnych od działań ludzkich (np. przejście prawa własności w wyniku śmierci) bezwzględna realizacja tej zasady nie jest w praktyce możliwa (*H. Ciepła, w: E. Balan-Gonciarz, H. Ciepła, Ustawa, art. 3, Nb 2*). Nie można zatem przyjmować, że każda księga wieczysta odzwierciedla aktualny stan

Art. 3

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

prawny nieruchomości. Ponadto art. 3 KWU wprowadza domniemania nakazujące przyjmować określone fakty za stwierdzone.

8 2. Rodzaje domniemań. W art. 3 KWU zostały wprowadzone dwa domniemania:

- 1) **prawo jawne** z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym oraz
- 2) **prawo wykreślone** z księgi wieczystej nie istnieje.

9 3. Domniemanie istnienia prawa. Zasada, że prawo jawne wpisane jest do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym uzasadnia domniemanie, że:

- 1) prawo wpisane istnieje;
- 2) przysługuje podmiotowi oznaczonemu we wpisie;
- 3) treść prawa jest zgodna z wpisem;
- 4) prawo ma pierwszeństwo wynikające z wpisu.

Domniemaniem objęte są także wpisy nieprawomocne (*E. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 3, Nb 16; *B. Jelonek-Jarco*, w: *J. Pisuliński* (red.), Księgi wieczyste i hipoteka s. 96). Domniemanie takie dotyczy także prawa, które **wygasło**, a nie zostało wykreślone z księgi wieczystej.

10 4. Domniemanie istnienia hipoteki. Domniemanie istnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej w przypadku hipoteki **nakazuje uznać za istniejącą hipotekę ujawnioną w księdze wieczystej** nawet w wypadku, gdy hipoteka ta:

- 1) wygasła, np. w wyniku wygaśnięcia wierzytelności, którą zabezpieczała, albo
- 2) jest nieważna, np. hipoteka ustanowiona w trybie art. 95 ustawy z 29.8.1997 r. – Prawo bankowe (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.), podczas gdy powinna być ustanowiona w formie aktu notarialnego, hipoteka ustanowiona bez zgody drugiego małżonka.

11 5. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego, np. hipoteki, nie oznacza, że prawo to wygasło albo zostało wpisane bez podstawy prawnej. Pomimo wykreślenia w rzeczywistości **może ono nadal istnieć**.

12 6. Domniemanie nieistnienia hipoteki. Natomiast domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego z księgi wieczystej w przypadku hipoteki oznacza, że **hipoteka wykreślona będzie uznana za nieistniejącą** nawet, jeżeli wykreślenie to nastąpiło bez ważnej podstawy prawnej.

13 7. Zakres domniemania. Jak wynika z art. 3 KWU, domniemanie wiarygodności obejmuje jedynie **prawa jawne**, czyli prawa wpisane do księgi wieczystej. Będą to zarówno prawa rzeczowe, osobiste, jak i roszczenia wymienione w art. 16 KWU wpisane w dziale II, III i IV księgi wieczystej (tak też *B. Barłowski*, *E. Janeczko*, Księgi wieczyste, s. 34; *H. Ciepla*, w: *E. Bałan-Gonciarz*, *H. Ciepla*, Ustawa, art. 3, Nb 2; *T. Czech*, Księgi

wieczyste i hipoteka, s. 47; E. Gniewek, Księgi wieczyste, art. 3, Nb 24; S. Grzybowski, Prawo rzeczowe, s. 237; J. Ignatowicz, J. Wasilkowski, w: S. Grzybowski (red.), System prawa cywilnego, t. 2, s. 908; S. Kostecki, w: K. Osajda (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 3, Nb 2; Z. Nowakowski, Prawo rzeczowe, s. 237; K. Piasecki, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 19; R. Polak, K. Scheuring, Hipoteka i księgi wieczyste, s. 7; S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 36; natomiast według S. Breyera, Przeniesienie, s. 219, domniemania obejmują tylko prawa rzeczowe i osobiste, a według W. Prądzyńskiego, Rękojmia, s. 213, domniemanie dotyczy tylko praw rzeczowych).

Domniemanie obejmuje także wpisane do księgi wieczystej:

- 1) uprawnienie do rozporządzania przez właściciela nieruchomości opróżnionym miejscem hipotecznym (art. 101⁴ ust. 1 KWU) oraz
- 2) roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę (art. 101⁹ KWU).

8. Wyłączenia domniemania. Domniemanie **nie dotyczy** danych faktycznych stanowiących przedmiot wpisu w dziale I-O. Domniemanie nie obejmuje także praw związanych z nieruchomością, ale niewpisanych do księgi wieczystej, np. służebności mieszkania, służebności przejazdu, dożywocia, użytkowania, najmu, dzierżawy (tak też S. Kostecki, w: K. Osajda (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 3, Nb 17; por. szerokie rozważania na ten temat T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 88–91).

9. Związek z księgą. Domniemanie wiarygodności jest **prawem ściśle związanym z istnieniem księgi wieczystej**. Nie może być stosowane w wypadku braku księgi (orz. SN z 2.3.1962 r., 4 CR 891/61, OSN 1963, Nr 9, poz. 192).

10. Podmiot uprawniony. Na domniemania z art. 3 KWU może powołać się **każda zainteresowana osoba**. Domniemanie działa zarówno na korzyść, jak i na niekorzyść osoby ujawnionej w księdze wieczystej (A. Menes, Domniemania, s. 53).

11. Wzruszenie domniemania. Domniemania wiarygodności ksiąg wieczystych są **wzruszalne** (*iuris tantum*). Ich obalenie może nastąpić na podstawie art. 10 KWU w sprawie o uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oraz w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu (uchw. SN z 26.3.1993 r., III CZP 14/93, OSN 1993, Nr 11, poz. 196; wyr. SN z 21.3.2001 r., III CKN 325/00, Legalis; wyr. SN z 21.6.2011 r., I CSK 555/10, OSN 2012, Nr B, poz. 43, oraz wyr. SN z 9.10.2013 r., V CSK 450/12, Legalis). Domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do **odwrócenia reguł dowodowych**. Osoba wpisana w księdze wieczystej nie

Art. 4

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

musi więc wykazywać prawdziwości wpisu. Obowiązek ten obciąża stronę przeciwną, która ma interes prawny w wykazaniu niezgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (*P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień, Wpisy*, s. 25). Legitymowanie się interesem prawnym jest warunkiem koniecznym do skutecznego wystąpienia przeciwko wiarygodności wpisu w księdze wieczystej (wyr. SN z 21.3.2001 r., III CKN 325/00, Legalis). Domniemanie to nie może być natomiast obalane w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis (post. SN z 14.2.2003 r., IV CK 108/02, Legalis).

18 12. **Wpis ostrzeżenia.** Wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej **wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych**, ale nie wyłącza domniemania z art. 3 KWU.

19 13. **Brak domniemania istnienia wierzytelności hipotecznej.** Zasada domniemania wynikająca z wpisu hipoteki **nie obejmuje**, jeżeli chodzi o odpowiedzialność z nieruchomości, wierzytelności zabezpieczonej hipoteką. Tym samym wierzyciel dochodzący swoich praw, jakie wynikają z hipoteki, nie będzie się mógł powołać na domniemanie istnienia hipoteki w celu wykazania istnienia samej wierzytelności. Będzie musiał wykazać jej istnienie zgodnie z ogólną regułą dowodową wyrażoną w art. 6 KC.

Art. 4. [Domniemanie z wpisu i z posiadania]

Przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania.

1 1. **Domniemanie wynikające z posiadania.** Domniemanie, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zostało przez art. 4 KWU uznane za **silniejsze** niż domniemanie wynikające z art. 341 KC, zgodnie z którym domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym. Właściciel nieruchomości wpisany w księdze wieczystej nie musi zatem udowadniać swoich praw właścicielskich wynikających z posiadania (por. *J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe*, s. 283).

2 2. **Kolizja domniemań.** Jeżeli wystąpi kolizja domniemania wynikającego z wpisu w księdze wieczystej z domniemaniem wynikającym z posiadania, przepis art. 4 KWU rozstrzyga ją na rzecz domniemań wynikających z wpisów w księdze. Posiadacz nieruchomości nie może więc powołać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania przeciwko właścicielowi nieruchomości wpisanemu do księgi wieczystej (wyr. SN z 30.5.2000 r., IV CKN 28/00, Legalis, oraz wyr. SA w Warszawie z 7.2.2013 r., VI ACa 741/11, Legalis).

3. **Skutki obalenia domniemania.** Po obaleniu domniemania prawa 3
wynikającego z księgi wieczystej obowiązuje nadal domniemanie
z art. 341 KC (*H. Ciepla*, w: *E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepla*, Ustawa, art. 4,
Nb 2; *T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 74).

4. **Posiadacz zależny.** Na podstawie art. 4 KWU nie można natomiast 4
wykazywać, że posiadacz zależny nieruchomości, np. użytkownik, dzier-
żawca niewpisany do księgi wieczystej, nie jest z tego powodu jej prawnym
posiadaczem. W oparciu o art. 341 KC należy przyjąć **domniemanie**
zgodności posiadania z prawem (tak słusznie *J. Kuropatwiński*, Księgi
wieczyste, s. 186).

5. **Piśmiennictwo.** Szeroko na temat art. 4 zob. *E. Gniewek*, Księgi 5
wieczyste art. 24 oraz *S. Kosteki*, w: *K. Osajda* (red.), Ustawa o księgach
wieczystych i hipotece, art. 24.

Art. 5. [Rękojmia wiary publicznej]

W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych).

Spis treści

	Nb
I. Pojęcie rękojmi	1
II. Przesłanki rękojmi	8
A. Zasady ogólne	8
B. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości	9
a. Stan prawny nieruchomości	9
b. Przyczyny niezgodności	14
C. Nabycie prawa	19
a. Czynność prawna	19
b. Osoba chroniona rękojmią	23
III. Wpływ rękojmi na hipotekę	28
A. Nabycie hipoteki od nieuprawnionego	28
B. Wygaśnięcie hipoteki	29

I. Pojęcie rękojmi

1. **Definicja.** Z mocy art. 5 KWU w sytuacjach w nim określonych stan 1
formalnoprawny nieruchomości wynikający z księgi wieczystej jest prze-
słanką nabycia, zmiany lub utraty prawa. Ten szczególny skutek wpisów
został nazwany **rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych** (szeroko
na temat rękojmi *T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 75–162; *E. Gnie-*

Przejdź do księgarni →



ksiegarnia.beck.pl