

## Znaczenie skuteczności praw osobistych i roszczeń wpisanych w księdze wieczystej

► dr Maria Świątko<sup>1</sup>

Aby prawo osobiste lub roszczenie mogło być ujawnione w księdze wieczystej, konieczne jest istnienie przepisu zezwalającego na jego ujawnienie. Wymienione w art. 16 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup> wyliczenie nie jest wyliczeniem enumeratywnym. Zgodnie z treścią art. 17 KWU, ujawnione w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. Ujawnienie praw i roszczeń w księdze wieczystej powoduje, że ten kto nabywa nieruchomości, czyni to z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego prawa, lub roszczenia, które jest skuteczne względem jego.

### Poglądy doktryny i judykatury

Księgi wieczyste służą ujawnieniu stanu prawnego nieruchomości (łącznie z wpisami praw osobistych i roszczeń określonych w art. 16 KWU). Zgodnie z treścią art. 16 KWU w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione także prawa osobiste i roszczenia, m.in.:

- 1) prawo najmu lub dzierżawy, prawo odkupu lub pierwokupu, prawo dożywocia;
- 2) roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego; dotyczy to także roszczeń przyszłych;
- 3) roszczenie wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników;
- 4) roszczenie współwłaścicieli wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności;
- 5) wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką oraz informacje, że zostały one wpisane do rejestru zabezpieczenia listów zastawnych, o którym mowa w ustawie z 29.8.1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych<sup>3</sup>;
- 6) prawo z umowy timeshare, o którym mowa w ustawie z 16.9.2011 r. o timeshare<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Autorka jest sędzią w stanie spoczynku.  
<sup>2</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 2204 ze zm.; dalej jako: KWU.  
<sup>3</sup> Dz.U. z 2020 r. poz. 415 ze zm.  
<sup>4</sup> Dz.U. Nr 230, poz. 1370.

Według poglądu przyjętego w literaturze<sup>5</sup>, który należy podzielić, art. 16 ust. 1 KWU wyraźnie stwierdza, że **zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast wyjątkowo dopuszcza się ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych**. S. Rudnicki również uważa, że przepis ustawy, o którym mowa w ww. artykule, powinien zezwalać na ujawnienie w księdze wieczystej określonych praw i roszczeń<sup>6</sup>. Odmienne poglądy wyrażają H. Ciepła, J. Majewska<sup>7</sup>, autorki uważają, że: „przepis ustawy wyposaża dane prawo lub roszczenie w elementy właściwe prawu rzeczowemu i których cel jest zbieżny z celem ujawnienia w księdze wieczystej praw rzeczowych”. **Postanowieniem z 14.3.2017 r.**<sup>8</sup> SN zakwestionował powyższy pogląd, orzekając, że nie zasługuje na podzielenie zgłoszony w doktrynie postulat rozszerzającej wykładni art. 16 KWU poprzez ujawnianie w księdze wieczystej również praw osobistych i roszczeń, ale także „praw wyposażonych w elementy praw rzeczowych”, których cel jest zbieżny z prawami podlegającymi ujawnieniu zgodnie z brzmieniem ustawy. Zatem, aby prawo osobiste lub roszczenie mogło być ujawnione w księdze wieczystej, musi istnieć przepis prawa zezwalający na jego ujawnienie. W literaturze prawa i roszczenia podzielono na dwie kategorie<sup>9</sup>. Pierwszą kategorią są prawa i roszczenia, które zmierzają do zmiany istniejących stosunków prawno-rzeczowych i zabezpieczają realizację przyszłych zmian stanu prawnego. Do nich zaliczamy roszczenie o przeniesienie własności lub użytkowania wieczystego, roszczenie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, prawo pierwokupu czy odkupu. Drugą kategorią są prawa i roszczenia, które są przeciwieństwem pierwszych, ale wpływają na stan prawny nieruchomości, ponieważ zabezpieczają istniejącą treść prawa lub roszczenia. Do tej kategorii zaliczamy prawo dzierżawy, prawo dożywocia, roszczenia wynikające ze sposobu korzystania z danej nieruchomości. Orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące ujawniania praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej było dosyć liberalne. W **postanowieniu z 16.1.2009 r.**<sup>10</sup> SN orzekł, że dopuszczalne jest ujawnienie w księdze wieczystej umowy najmu i dzierżawy zawartej pod warunkiem na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 KWU.

**Postanowieniem z 24.5.2001 r.**<sup>11</sup> SN uznał, że dopuszczalne jest ujawnienie na podstawie art. 142 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>12</sup> roszczenia o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Orzeczenie to spotkało się z krytyką P. Mysiaka<sup>13</sup>. Autor uważa, że w tej

<sup>5</sup> J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Warszawa 2000, s. 329; P. Mysiak, Stan prawny ujawniany w księgach wieczystych, Rej. Nr 4/2006, s. 96–117.

<sup>6</sup> S. Rudnicki, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz, Warszawa 2006, s. 96.

<sup>7</sup> H. Ciepła, J. Majewska, Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, „Nowy Przegląd Notarialny” Nr 4/1999, s. 38.

<sup>8</sup> II CSK 257/16, Legalis.

<sup>9</sup> H. Ciepła, J. Majewska, *op. cit.*, s. 38.

<sup>10</sup> III CSK 233/08, Legalis.

<sup>11</sup> IV CZ 141/00, Legalis.

<sup>12</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.; dalej jako: GospNierU.

<sup>13</sup> P. Mysiak, Stan prawny..., *op. cit.*, s. 106.

sytuacji nie można stosować wykładni rozszerzającej, ponieważ ustawodawca nie przewidział takiej możliwości w przepisach GospNierU. Z przedstawionym poglądem należy się zgodzić.

W **postanowieniu z 26.10.2005 r.**<sup>14</sup> SN orzekł: że: „przewidziane w art. 532 KC prawo wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości, może być ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 1 KWU [...]).” Orzeczenie to spotkało się również z krytyczną glosą P. Mysia-ka<sup>15</sup>. Autor uważa, że art. 16 KWU wyraźnie stwierdza, że zasadą jest ujawnianie w księgach wieczystych praw rzeczowych, natomiast wyjątkowo dopuszcza się ujawnianie praw osobistych i roszczeń w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych. Autor twierdzi, że omawiane przepisy zostały w jasny sposób sformułowane i nie ma potrzeby dokonywać rozszerzających metod interpretacji (*exceptiones non sunt extentendae*). Zdaniem autora, na skutek wpisu praw i roszczeń następuje daleko idące ograniczenie prawa własności, dlatego ustawodawca ograniczył możliwość wpisywania tych uprawnień do przypadków określonych przepisami ustawy. Autor powołuje tutaj przepis art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, który stanowi, że własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności.

Moim zdaniem, pogląd ten należy uznać za trafny, ponieważ ustawodawca w przepisach ustawowych wyraźnie statuuje, kiedy prawo osobiste i roszczenie podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Poglądy Sądu Najwyższego uległy zmianie po wydaniu **postanowienia z 9.1.2017 r.**<sup>16</sup>, w którym to orzeczeniu SN orzekł, że prawa osobiste i roszczenia o cechach właściwych prawom rzeczowym, które powstały na podstawie umowy, podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 1 KWU tylko wtedy, gdy taką możliwość przewiduje ustawa.

Ustawodawca wskazał w **przepisach szczególnych**, że w dziale III księgi wieczystej mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia, są to następujące przepisy:

- 1) art. 124 ust. 1 i 7 GospNierU dotyczący ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, które może nastąpić w drodze decyzji administracyjnej, wpis ograniczenia korzystania z nieruchomości w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny;
- 2) art. 109 GospNierU stanowiący, że gminie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku sprzedaży: nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej na obszarze przeznaczonym w planie miejscowym na cele publiczne albo nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (art. 109 ust. 3 i 4 GospNierU). Zgodnie z art. 109 ust. 3 pkt 5 GospNierU gminie nie przysługuje prawo pierwokupu w przypadku, gdy prawo nie zostało ujawnione w księdze wieczystej;

- 3) art. 9 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali<sup>17</sup> przewidujący wpis roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie tego prawa na nabywcę;
- 4) art. 13 ust. 3 KWU dotyczący niezbędności wpisu w księdze wieczystej zastrzeżenia pierwszeństwa ograniczonego prawa rzeczowego;
- 5) art. 117 ust. 1 GospNierU dotyczący wpisu w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego;
- 6) art. 101<sup>9</sup> KWU przewidujący wpis roszczenia wierzyciela hipotecznego o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne;
- 7) art. 23 ust. 2 ustawy z 16.9.2011 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego<sup>18</sup> przewidujący wpisanie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie, roszczenia nabywcy o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności nieruchomości, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

W literaturze prezentowane jest również stanowisko co do możliwości ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń dotyczących gruntów na obszarze m.st. Warszawy opartych na przepisach dekretu z 26.10.1946 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy<sup>19</sup>. Stanowisko takie reprezentuje P. Siciński<sup>20</sup>. Zdaniem autora, art. 16 ust. 2 pkt 2 KWU, dopuszczający ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, dopuszcza jednocześnie ujawnianie powyższych roszczeń. Pogląd ten nie zasługuje jednak na uwzględnienie, bowiem nie jest jasne na podstawie jakiego dokumentu sąd miałby dokonać wpisu. Pomocną wydaje się w tym przypadku teza **orzeczenia SN z 16.5.2013 r.**<sup>21</sup> w której SN orzekł, że wystąpienie z wnioskiem o zwrot nieruchomości jest równoznaczne z przysługiwaniem wnioskodawcy roszczenia o przeniesienie jej własności, skoro w postępowaniu administracyjnym poczynione być muszą ustalenia zezwalające na ocenę istnienia materialnoprawnych przesłanek zwrotu, które będą podstawą decyzji administracyjnej. Wobec tego do chwili wydania pozytywnej decyzji nie można skutecznie powoływać się na roszczenie, które

<sup>14</sup> V CK 776/04, Legalis.

<sup>15</sup> P. Mysiak, Ujawnienie w księdze wieczystej prawa wierzyciela do dochodzenia zaspokojenia z nieruchomości – glosa do postanowienia SN V CK 776/04, MoP Nr 17/2006, s. 948.

<sup>16</sup> II CSK 230/16, Legalis.

<sup>17</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1910 ze zm.

<sup>18</sup> T. jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 1805 ze zm.

<sup>19</sup> Dz.U. Nr 50, poz. 279 ze zm.

<sup>20</sup> P. Siciński, Ujawnianie w księgach wieczystych praw i roszczeń dotyczących gruntów na obszarze miasta stołecznego Warszawy opartych na przepisach dekretu z 26 października 1946 roku, Rej. Nr 10/2002, s. 116–128.

<sup>21</sup> V CSK 290/12, Legalis.

mogłoby być podstawą ujawnienia w księdze wieczystej na zasadzie art. 16 ust. 2 pkt 2 KWU.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że tylko ustawodawca w przepisie o randze ustawy *expressis verbis* może zezwolić na ujawnienie praw osobistych i roszczeń.

W dziale III księgi wieczystej ujawniane mogą być także inne wpisy, które nie dotyczą praw i roszczeń. Tymi przepisami są np.: art. 9 ust. 4 ustawy z 23.7.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>22</sup>, który stanowi, że wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków, na podstawie decyzji o wpisie do rejestru tego zabytku. W dziale III księgi wieczystej ujawnia się również wszczęcie egzekucji z nieruchomości (art. 924 § 1 KPC, art. 110c § 3 ustawy z 17.6.1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji<sup>23</sup>), ogłoszenie upadłości (art. 175 ustawy z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe<sup>24</sup>), ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu jako zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego (art. 755 § 1 pkt 5 KPC) oraz zakaz zbywania i obciążania nieruchomości wydany na podstawie postanowienia prokuratora o zabezpieczeniu majątkowym (art. 293 § 1 KPK).

### Skutki wpisów praw i roszczeń dokonanych w księdze wieczystej

**Prawa osobiste i roszczenia mogą być wpisane tylko w przypadkach wymienionych w ustawie.** Wpis praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej niewymienionych w ustawie jest całkowicie bezskuteczny i należałoby tu podzielić pogląd wyrażony przez J. Wasilkowskiego<sup>25</sup>, że wykreślenie takiego wpisu powinno nastąpić z urzędu, ponieważ jako bezprzedmiotowy nie wywołuje niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym.

**Ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń powoduje, że stają się one skuteczne względem praw nabytych przez czynność prawną po ujawnieniu ich w księdze wieczystej z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu oraz służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 KWU).** Przepis ten oznacza, że ujawnione w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie staje się skuteczne wobec podmiotów, które nabyły to prawo lub roszczenie, co jednak nie oznacza skuteczności *erga omnes*. Prawo osobiste lub roszczenie służące przeciwko właścicielowi nieruchomości staje się skuteczne przeciwko każdoczesnemu właścicielowi, w sytuacji przeniesienia własności na osobę trzecią po ujawnieniu roszczenia. Zatem, gdy właściciel po ujawnieniu roszczenia o przeniesienie własności, przeniesie własność na osobę trzecią, to ten,

komu to roszczenie przysługuje, może domagać się przeniesienia na niego własności od nabywcy.

**Ten zaś, kto nabywa w drodze czynności prawnej własność czy użytkowanie wieczyste, dla których to praw prowadzona jest księga wieczysta, nabywa te prawa z ograniczeniem wynikającym z treści wpisane-rozszczenia, które jest skuteczne względem niego.**

**Rozporządzenie prawem osobistym lub roszczeniem wpisanym do księgi wieczystej objęte jest także rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 KWU).**

Ujawnione w księdze wieczystej prawa i roszczenia korzystają również z pierwszeństwa przewidzianego dla wpisanych ograniczonych praw rzeczowych (art. 11 KWU). Jak opisałam wcześniej, prawa osobiste i roszczenia dotyczące rozporządzeń, które zabezpieczają przyszłe zmiany stanu prawnego, np. roszczenie o przeniesienie własności czy roszczenie o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego, prawo odkupu czy pierwokupu, mają charakter tymczasowy. Roszczenia te powinny być wykreślone przez sąd z urzędu na podstawie art. 18 KWU, z chwilą wpisu własności lub ograniczonego prawa rzeczowego, jako sprzeczne z wpisem prawa, których dotyczy roszczenie.

Inny charakter będzie miał **wpis prawa najmu, dzierżawy czy dożywocia**, ponieważ prawa te sposobu dotyczą korzystania z nieruchomości. **W sytuacji zbycia nieruchomości nabywca nieruchomości z chwilą przeniesienia własności (*ipso iure*) wstąpi w stosunek obligacyjny dotychczasowego właściciela**, zgodnie z treścią art. 17 KWU. W ten sposób ujawnione w księdze wieczystej prawo czy roszczenie osobiste przeciwko właścicielowi nieruchomości z chwilą wpisu staje się również prawem skutecznym przeciwko każdoczesnemu właścicielowi tej nieruchomości w przypadku nabycia przez czynność prawną (następuje więc przemiana roszczenia z *actio in personam* w *actio in rem scripta*). Oznacza to, że nowy właściciel nabywa prawo z ograniczeniem wynikającym z treści ujawnionego prawa lub roszczenia. Na mocy art. 17 KWU *a contrario* poza zakresem rozszerzonej skuteczności pozostają prawa nabyte w drodze innych, aniżeli czynność prawną, zdarzeń cywilnoprawnych (np. uwłaszczenie, wywłaszczenie, zasiedzenie) przed ich ujawnieniem w księdze wieczystej<sup>26</sup>.

**Prawo pierwokupu** powoduje, że sprzedaż na rzecz osoby trzeciej jest możliwa, dopiero po upływie miesięcznego terminu do wykonania prawa pierwokupu (art. 597 § 1 w zw. art. 598 § 2 KC) lub po złożeniu przez uprawnionego oświadczenia, że nie zamierza z tego prawa skorzystać. W księdze wieczystej może być ujawnione tylko umowne prawo pierwokupu. Umowne prawo pierwokupu nie ogranicza właściciela w zakresie zbywania nieruchomości. W przypadku sprzedaży nieruchomości osobie trzeciej, wbrew wpisanemu w księdze wieczystej prawu pierwokupu umowa jest ważna, ale zobowiązany z tytułu prawa pierwokupu ponosi odpowiedzialność za wynikłą z tego powodu szkodę (art. 599 KC). Inne stanowisko zajęł SN w uchwale z 22.1.1973 r.<sup>27</sup> uznając, że w sytuacji

<sup>22</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 282 ze zm.

<sup>23</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1427 ze zm.

<sup>24</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1228 ze zm.

<sup>25</sup> J. Wasilkowski, Znaczenie wpisu do księgi wieczystej według prawa rzeczowego, PiP Nr 5–6/1947, s. 44.

<sup>26</sup> Tak D. Dusanowska, Problematyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, Rej. Nr 4/2009, s. 24.

<sup>27</sup> III CZP 90/72, Legalis.