

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

Wydanie 5.

# **1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece**

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

Tekst jednolity z dnia 18 października 2019 r. (Dz.U. z 2019 r. poz. 2204)<sup>1</sup>

(zm.: Dz.U. 2021, poz. 1177)

---

<sup>1</sup> Tekst jednolity ogłoszono dnia 14.11.2019 r.



## Dział I. Księgi wieczyste

**Literatura:** *E. Balan-Gonciarz, H. Ciepla*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz po nowelizacji prawa hipotecznego. Wzory wniosków o wpis. Wzory wpisów do księgi wieczystej, Warszawa 2011; *B. Barłowski, E. Janeczko*, Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości, Warszawa 1988; *G. Bieniek* (red.), Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. 2, Warszawa 2003; *A. Bieranowski*, Służebność mieszkania, Warszawa 2010; *P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień*, Wpisy do ksiąg wieczystych, Warszawa 2008; *L. Bosek*, Opinia prawna na temat projektu ustawy o zmianie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Zeszyty Prawnicze Biura Analiz Sejmowych 2013, Nr 2; *S. Breyer*, Ostrzeżenie z art. 24 pr. rzecz. o niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, PN 1950, Nr 6; *tenże*, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975; *H. Ciepla, J. Majewska*, Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, NPN 1999, Nr 4; *T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Warszawa 2014; *tenże*, Ustawa deweloperska. Komentarz, Warszawa 2013; *M. Deneka*, Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne, Warszawa 2010; *E. Drozd, A. Oleszko*, Hipoteka w praktyce. Zagadnienia prawne, orzecznictwo, przepisy, Poznań–Kluczbork 1995; *T. Ereciński* (red.), Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, cz. 1, t. 2, Postępowanie rozpoznawcze, Warszawa 2002; *E. Gniewek*, Księgi wieczyste. Art. 1–58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> KPC. Komentarz, Warszawa 2018; *tenże*, O ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej – kilka uwag wstępnych, Rej. 2012, Nr 5; *tenże*, Problematyka łączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych, Rej. 2009, Nr 5; *J. Górecki*, Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa, Rej. 1999, Nr 9; *A. Gryszczyńska*, Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego, Warszawa 2011; *P. Gumliński*, Urządzenia przesyłowe i służebność przesyłu, Nieruchomości 2008, Nr 8; *S. Gurgul*, Dochodzenie praw osobistych i roszczeń w postępowaniu egzekucyjnym (sądowym i administracyjnym) oraz upadłościowym, cz. 1, MoPH 2012, Nr 1; *T. Henclewski*, Podstawy ujawnienia zmian w księdze wieczystej, MoP 2010, Nr 4; *I. Heropolitańska*, Hipoteka i księgi wieczyste w pytaniach i odpowiedziach, Zeszyt Hipoteczny 30 Fundacji na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa 2017; *I. Heropolitańska, P. Kuglarz, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz, Warszawa 2013; *J. Ignacjewski* (red.), Komentarz do wpisów w księgach wieczystych, Warszawa 2013; *J. Ignatowicz*, Prawo rzeczowe, Warszawa 1994; *tenże*, Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych, Rej. 1984, Nr 2; *J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin*, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2017; *B. Jelonek-Jarco*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, Warszawa 2011; *E. Jefimko*, Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego – zagadnienia wybrane, PS 2002, Nr 10; *G. Kołodziejaska, W. Kapusta, D. Bogucki*, Informatyczna księga wieczysta – omówienie wstępnych założeń systemowych (Warsztaty Popowo 20–21.12.1997 r.), Rej. 1998, Nr 6; *A. Kosobudzka*, Uwagi na temat funkcjonowania elektronicznej księgi wieczystej, Rej. 2008, Nr 9; *D. Kurek*, Ustawa o własności lokali. Komentarz, Warszawa 2012; *J. Kuropatwiński*, Księgi wieczyste. Komentarz do art. 1–58<sup>2</sup> u.k.w.h. oraz art. 626<sup>1</sup>–626<sup>13</sup> k.p.c., t. 1, Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Bydgoszcz 2013; *P. Lewandowski*, Jeszcze o służebności przesyłu, MoP 2009, Nr 12; *tenże*, Służebność przesyłu w prawie polskim, Warszawa 2014; *A. Maziarz-Charuza*, Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz, Warszawa 2008; *A. Oleszko*, Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej, Kraków 2003; *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, Warszawa 2013; *K. Osajda* (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz, Warszawa 2021; *tenże* (red.), Prawo o notariacie. Komentarz, Warszawa 2021; *tenże* (red.), Ustawa o timeshare. Komentarz, Warszawa 2020; *J. Ostojka*, Skutek skutku, czyli o tym jak działanie nielegalne może stać się legalne, Nieruchomości 2012, Nr 2; *W. Paszcza*, Służebność przesyłu na prawie użytkownika wieczystego, cz. 1, Nieruchomości 2010, Nr 8, cz. 2, Nieruchomości 2010, Nr 9, cz. 3, Nieruchomości 2010, Nr 11; *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. T. 1, Warszawa 2011; 2015; *J. Pisuliński* (red.), Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowe, Warszawa 2014; *R. Polak, K. Scheuring*, Hipoteka i księgi wieczyste z komentarzem i wzorami pism, Bydgoszcz 1992; *K. Podsiadły*, Problematyka dostępu do akt księgi wieczystej, Rej. 2016, Nr 8; *W. Prądzyński*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, PN 1948, t. 9–10; *S. Rudnicki*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Warszawa 2010; *tenże*, Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Rej. 2001, Nr 10; *P. Siciński*, Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych, cz. 1, Nieruchomości 2014, Nr 8; *tenże*, Ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia z umowy deweloperskiej

Nieruchomości 2012, Nr 4; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. I – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zasady ogólne i skutki ujawniania wpisów roszczeń, Nieruchomości 2021, Nr 1; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. II – roszczenia ujawniane w działalności deweloperskiej, Nieruchomości 2021, Nr 2; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. III – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – roszczenia wynikające z uzgodnienia sposobu korzystania między współwłaścicielami oraz roszczenia banku hipotecznego, Nieruchomości 2021, Nr 3; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. IV – roszczenie o opłatę przekształceniową, Nieruchomości 2021, Nr 4; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. V – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – roszczenie dotyczące pierwszeństwa hipotecznego, Nieruchomości 2021, Nr 5; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. VI – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – roszczenie dotyczące pierwszeństwa hipotecznego, Nieruchomości 2021, Nr 6; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. I – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zasady ogólne i skutki ujawniania wpisów roszczeń, Nieruchomości 2021, Nr 1; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. II – roszczenia ujawniane w działalności deweloperskiej, Nieruchomości 2021, Nr 2; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. III – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – roszczenia wynikające z uzgodnienia sposobu korzystania między współwłaścicielami oraz roszczenia banku hipotecznego, Nieruchomości 2021, Nr 3; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. IV – roszczenie o opłatę przekształceniową, Nieruchomości 2021, Nr 4; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. V – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – roszczenie dotyczące pierwszeństwa hipotecznego, Nieruchomości 2021, Nr 5; *tenże*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. VI – ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – roszczenie dotyczące pierwszeństwa hipotecznego, Nieruchomości 2021, Nr 6; *tenże*, Ujawnienie zabytku w księdze wieczystej, Nieruchomości 2003, Nr 12; *tenże*, Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokali, cz. 1, Nieruchomości 2005, Nr 1, cz. 2, Nieruchomości 2005, Nr 2; *tenże*, Wzmianki w księdze wieczystej, cz. 1, Nieruchomości 2006, Nr 2, cz. 2, Nieruchomości 2006, Nr 3, cz. 3; Nieruchomości 2006, Nr 4; *tenże*, Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości), PS 1999, Nr 7–8; *W. Ślęgiwicz*, Jak czytać księgę wieczystą. Poradnik praktyczny, Warszawa 2007; *tenże*, Głosa do post. SN z 24.2.1999 r., III CKN 182/98, Rej. 2000, Nr 5; *K.P. Sokołowski*, Negotium mixtum cum donatione a rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, PS 2010, Nr 5; *A. Sylwestrzak*, Użytkowanie. Konstrukcja prawna, Warszawa 2013; *A. Stangret-Smoczyńska*, Roszczenie o przeniesienie hipoteki na opróżnione miejsce hipoteczne, MoP 2011, Nr 13; *A. Stefańska*, Elektroniczna księga wieczysta, Warszawa 2006; *R. Strzelczyk*, Charakter prawny wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej, Rej. 2012, Nr 7–8; *tenże*, Prawo nieruchomości, Warszawa 2015; *J. Sysiak*, Rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, Rej. 1994, Nr 12; *D. Szostek*, Dostęp do ksiąg wieczystych dla notariusza. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Rej. 2013, Nr 10; *A. Szpunar*, Skutki wpisu umownego prawa pierwokupu w księdze wieczystej, Rej. 2002, Nr 7; *M. Warciński*, Służebności gruntowe według kodeksu cywilnego, Warszawa 2013; *J. Wasilkowski*, Na temat wykładni art. 20–21 Pr. Rzecz., PN 1947, t. 2; *tenże*, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963; *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, Ossolineum 1985; *M. Załucki* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2020.

## **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		Nb
<b>I. Ewidencja nieruchomości – księgi wieczyste</b> . . . . .	1–17	2. Wniosek . . . . .	14
<b>A. Pojęcie ksiąg wieczystych</b> . . . . .	1–8	3. Chwila założenia księgi wieczystej . . . . .	15
1. Definicja . . . . .	1	4. Niedopuszczalność założenia księgi wieczystej . . . . .	16
2. Swoistość ksiąg wieczystych . . . . .	2	5. Założenie księgi wieczystej w systemie teleinformatycznym . . . . .	17
3. Dawne księgi wieczyste . . . . .	3	<b>II. Zbiory dokumentów</b> . . . . .	18–21
4. Księgi wieczyste zamknięte . . . . .	4	1. Historia . . . . .	18
5. Księgi wieczyste zmigrowane . . . . .	5	2. Dopuszczalność . . . . .	19
6. Księga wieczysta dla nieruchomości . . . . .	6	3. Rozporządzenie wykonawcze . . . . .	20
7. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu . . . . .	7	4. Odesłanie . . . . .	21
8. Akta księgi wieczystej – odesłanie . . . . .	8	<b>III. Ewidencja gruntów i budynków (kaster)</b> . . . . .	22–28
<b>B. Funkcje ksiąg wieczystych</b> . . . . .	9–10	1. Definicja . . . . .	22
1. Stan prawny . . . . .	9	2. Zakres ewidencji . . . . .	23
2. Właściciel . . . . .	10	3. Pozostałe informacje . . . . .	24
<b>C. Forma ksiąg wieczystych</b> . . . . .	11–12	4. Gleboznawcza klasyfikacja gruntów . . . . .	25
1. Rozporządzenie . . . . .	11	5. Organy prowadzące ewidencję . . . . .	26
2. Wzór księgi . . . . .	12	6. Operat ewidencyjny . . . . .	27
<b>D. Założenie księgi wieczystej</b> . . . . .	13–17	7. Wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego . . . . .	28
1. Sprawa o założenie księgi . . . . .	13		

## I. Ewidencja nieruchomości – księgi wieczyste

## A. Pojęcie ksiąg wieczystych

1. **Definicja.** Księga wieczysta jest **rejestrem publicznym**, który przedstawia 1 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 2020 r. poz. 346 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:
  - a) według art. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204), księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości, a nie dla właściciela;
  - b) dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą; wyjątek wprowadza art. 1 ust. 3 KWU, który umożliwia prowadzenie odrębnej księgi wieczystej w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 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 nieznajomością 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 2020 r. poz. 1919 ze zm.), odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048) 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 Ziem 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 4. Księgi wieczyste zamknięte.** Nie są księgami wieczystymi księgi 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 ze zm.). 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 5. Księgi wieczyste zmigrowane.** Na podstawie ustawy z 14.2.2003 r. o przeniesieniu 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 PrKsWieczU. 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 PrKsWieczU).

**6. Księga wieczysta dla nieruchomości.** Księgi wieczyste prowadzi się **odrębnie 6 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 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. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.** Księga 7 wieczysta może być także założona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak art. 24<sup>1</sup> 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. 24<sup>1</sup>, Nb 1 i n.; *M. Kućka*, w: *J. Pi-suliński* (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]. Odmienne stanowisko zajął SN we wcześniejszych orzeczeniach, w których stwierdził, że nieregulowanie 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. Akta księgi wieczystej – odesłanie.** Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się **8 akta księgi wieczystej** (na ich temat zob. komentarz do art. 28 KWU).

## **B. Funkcje ksiąg wieczystych**

**1. Stan prawny.** Księgi wieczyste spełniają **funkcję rejestracyjną i ewidencyjną. 9** 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. Jednak nie można ustalić jej 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 dotyczących 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.

- 10 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).

### C. Forma ksiąg wieczystych

- 11 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.

### D. Założenie księgi wieczystej

- 13 1. Sprawa o założenie księgi.** Założenie księgi wieczystej następuje w postępowaniu wieczystoksięgowym, którego cechą charakterystyczną jest to, że **sąd działu wyłączanie na wniosek** (art. 506 oraz art. 626<sup>8</sup> § 1 KPC). Dokonywanie przez sąd pewnych czynności z urzędu ma charakter wyjątkowy.
- 14 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.
- 15 3. Chwila założenia księgi wieczystej.** Sąd nie może założyć tylko księgi, bowiem według art. 626<sup>8</sup> § 10 KPC założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (*W. Ślugiewicz*, Jak czytać księgę wieczystą, s. 84).
- 16 4. Niedopuszczalność założenia księgi wieczystej.** Nie jest również możliwe założenie księgi wieczystej dla nieruchomości stanowiącej współwłasność z równoczesnym wpisaniem w dziale II tej księgi tylko jednego z kilku współwłaścicieli nieruchomości i wymienieniem przysługującego mu udziału. Założenie księgi wieczystej, połączone

z dokonaniem pierwszego wpisu, wymaga bowiem ujawnienia w dziale II tej księgi wszystkich osób, którym przysługuje prawo własności i wymienienia – wyrażonego ułamkiem zwykłym – udziału każdego ze współuprawnionych (post. SN z 26.9.2013 r., II CSK 26/13, OSNC 2014, Nr 6, poz. 63).

5. **Założenie księgi wieczystej w systemie teleinformatycznym.** Czynności związane z zakładaniem i prowadzeniem ksiąg wieczystych dokonywane są w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 626<sup>8</sup> § 11 KPC). Księga wieczysta jest założona w systemie teleinformatycznym z chwilą jej zapisania. Będzie to data, godzina i minuta pierwszego zapisu księgi wieczystej w urządzeniach centralnej bazy danych ksiąg wieczystych (§ 10 pkt 2 KsSysTeleinfR). **17**

## II. Zbiory dokumentów

1. **Historia.** Zbiory dokumentów zostały wprowadzone przez art. LXII PWPPrRzecz-PrKW. 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 11. **21**

## III. Ewidencja gruntów i budynków (kataster)

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 lokalami. Ogólne zasady prowadzenia katastru ustala ustawa z 17.5.1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2052 ze zm.). Przedmiotem ewidencji są **działki gruntu oraz budynki i lokale**. **22**

2. **Zakres ewidencji.** Ewidencja gruntów i budynków obejmuje **informacje** dotyczące (art. 20 ust. 1 PrGeodKart): **23**

- 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.

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

- 1) właściciele 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.

**25 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. 3–3b PrGeodKart).

**26 5. Organy prowadzące ewidencję.** Ewidencję gruntów i budynków oraz gleboznawczą klasyfikację gruntów prowadzi **starostowie** (art. 22 PrGeodKart).

**27 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 ewidencyjnejoraz
- 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 PrGeodKart).

**28 7. Wyrisy i wypisy z operatu ewidencyjnego.** Każdy może żądać udostępnienia informacji zawartych w operacie ewidencyjnym. Jednak 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 także 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, w tym również do zawartych w niej danych podmiotowych (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). W tych warunkach, zgodnie z art. 24 ust. 5 pkt 3 PrGeodKart, wnioskodawca powinien wykazać interes prawny w uzyskaniu takiej informacji (wyr. NSA z 21.4.2020 r., I OSK 4198/18, 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.**

### Spis treści

	Nb
1. Zasada jawności formalnej . . . . .	1
2. Przeglądanie ksiąg wieczystych . . . . .	2
3. Zasada jawności materialnej . . . . .	3
4. Piśmiennictwo . . . . .	4

1. **Zasada jawności formalnej.** Artykuł 2 KWU wyraża **zasadę formalnej jawności 1 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 2 ją przeglądać poprzez wywołanie na ekran monitora treści dokonanych w niej wpisów i uczynionych wzmianek.

3. **Zasada jawności materialnej.** Konsekwencją jawności formalnej ksiąg wiecz- 3 stych jest **bezskuteczność** 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 komen- 4 tarzu do art. 36<sup>1</sup>. 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		Nb
I. Wpisy w księdze wieczystej . . . . .	1–6	2. Definicja . . . . .	2
1. Podział księgi wieczystej . . . . .	1	3. Wykreślenie . . . . .	3

4. Rodzaje wpisów . . . . .	4	6. Domniemanie nieistnienia prawa wy-	
5. Wpis konstytutywny . . . . .	5	kreślonego . . . . .	12
6. Wpis deklaratywny . . . . .	6	7. Domniemanie nieistnienia hipoteki . .	13
<b>II. Domniemanie wiarygodności ksiąg</b>		8. Zakres domniemania . . . . .	14
<b>wieczystych . . . . .</b>	<b>7–20</b>	9. Wyłączenia domniemania . . . . .	15
1. Zgodność wpisu ze stanem prawnym	7	10. Związek z księgą . . . . .	16
2. Rodzaje domniemań . . . . .	8	11. Podmiot uprawniony . . . . .	17
3. Domniemanie istnienia prawa wpisa-		12. Wzruszenie domniemania . . . . .	18
nego . . . . .	9	13. Wpis ostrzeżenia . . . . .	19
4. Domniemanie istnienia prawa niewy-		14. Brak domniemania istnienia wie-	
kreślonego . . . . .	10	rzytelności hipotecznej . . . . .	20
5. Domniemanie istnienia hipoteki . . .	11		

### 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 użytkowania wieczystego. Dział III przeznaczony jest do ujawniania ograniczonych praw rzeczowych (z wyjątkiem hipotek), ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomości 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. 626<sup>8</sup> § 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. 626<sup>8</sup> § 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. 626<sup>8</sup> § 7 KPC).
- 4 **4. Rodzaje wpisów.** Wpis może mieć charakter **konstytutywny albo deklaratywny**. W polskim systemie prawa cywilnego dominują wpisy o charakterze deklaratywnym.
- 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. Stugiewicz*, *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 WłLokU);
- 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. 101<sup>4</sup> ust. 1 KWU);
- 9) przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, w tym hipoteki (art. 245<sup>1</sup> KC);
- 10) podział hipoteki (art. 68<sup>1</sup> 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 prawo (lub 6 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 jest, aby wpis 7 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. Bałan-Gonciarz, H. Ciepła, Ustawa, art. 3, Nb 2). Nie można zatem przyjmować, że każda księga wieczysta odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości. Ponadto art. 3 KWU wprowadza domniemanie nakazujące przyjmować określone fakty za stwierdzone.

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

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

3. **Domniemanie istnienia prawa wpisanego.** Zasada, że prawo jawne wpisane jest 9 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.

**Przykład:** Domniemanie istnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej w przypadku służebności gruntowej nakazuje uznać za istniejącą służebność przejazdu ujawnioną w księdze wieczystej nawet w wypadku, gdy służebność ta wygasła z mocy art. 293 § 1 KC wskutek niewykonania przez lat dziesięć.

Domniemaniami 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].

- 10 4. Domniemanie istnienia prawa niewykreślonego.** Zasada domniemanie istnienia prawa wpisanego do księgi wieczystej dotyczy także prawa, które **wygasło**, ale nie zostało wykreślone z księgi wieczystej.

**Przykład:** Jeżeli użytkowanie nieruchomości wpisane do księgi wieczystej wygasło wskutek upływu czasu na jaki zostało ustanowione, lecz nie zostało wykreślone z księgi wieczystej, domniemanie istnienia prawa wpisanego oznacza, że przez osoby trzecie użytkowanie to powinno być uznane za istniejące.

- 11 5. 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 2020 r. poz. 1896 ze zm.), podczas gdy powinna być ustanowiona w formie aktu notarialnego, hipoteka ustanowiona bez zgody drugiego małżonka.

- 12 6. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego.** Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego, nie oznacza, że prawo to wygasło albo zostało wpisane bez podstawy prawnej. Pomimo wykreślenia w rzeczywistości **może ono nadal istnieć**.

**Przykład:** W przypadku służebności mieszkania domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego z księgi wieczystej oznacza, że przez osoby trzecie służebność wykreślona będzie uznana za nieistniejącą nawet, jeżeli wykreślenie to nastąpiło bez ważnej podstawy prawnej. Nie oznacza to, że służebność wygasła. Pomimo wykreślenia w rzeczywistości istnieje ona nadal, bowiem warunkiem jej powstania nie jest wpis do księgi wieczystej.

- 13 7. 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.

- 14 8. Zakres domniemanie.** 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. Bartłowski, E. Janeczko, Księgi wieczyste, s. 34; H. Ciepła, w: E. Bałan-Gonciarz, H. Ciepła, 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. Kosteki, 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, domniemanie 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. 101<sup>4</sup> ust. 1 KWU) oraz
- 2) roszczenie wierzyciela hipotecznego o przeniesienie jego hipoteki na miejsce opróżnione przez inną hipotekę (art. 101<sup>9</sup> KWU).

**9. 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].

**10. 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).

**11. 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).

**12. 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, wyr. SN z 9.10.2013 r., V CSK 450/12, *Legalis* oraz post. SN z 15.4.2021 r., I CSK 720/20, *Legalis*). Domniemanie zgodności wpisu w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym prowadzi do **odwrócenia reguł dowodowych**. Osoba wpisana w księdze wieczystej nie 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*).

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

**14. 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.**



## Spis treści

	Nb
1. Domniemanie wynikające z posiadania . . . . .	1
2. Kolidzja domniemań . . . . .	2
3. Skutki obalenia domniemania . . . . .	3
4. Posiadacz zależny . . . . .	4
5. Piśmiennictwo . . . . .	5

- 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. Kolidzja domniemań.** Jeżeli wystąpi kolidzja 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 3. Skutki obalenia domniemania.** Po obaleniu domniemania prawa wynikającego z księgi wieczystej obowiązuje nadal domniemanie z art. 341 KC (*H. Ciepła*, w: *E. Bałan-Gonciarz*, *H. Ciepła*, Ustawa, art. 4, Nb 2; *T. Czech*, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 74).
- 4 4. Posiadacz zależny.** Na podstawie art. 4 KWU nie można natomiast wykazywać, że posiadacz zależny nieruchomości, np. użytkownik, dzierżawca niewpisany do księgi wieczystej, nie jest z tego powodu jej prawnym posiadaczem. Na podstawie art. 341 KC należy przyjąć **domniemanie zgodności posiadania z prawem** (tak słusznie *J. Kuropatwiński*, Księgi wieczyste, s. 186).
- 5 5. Piśmiennictwo.** Szeroko na temat art. 4 – zob. *E. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 24 oraz *S. Kostecki*, 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		Nb
<b>I. Pojęcie rękojmi . . . . .</b>	1–7	6. Zbiór dokumentów . . . . .	6
1. Definicja . . . . .	1	7. Odpis . . . . .	7
2. Zakres rękojmi . . . . .	2	<b>II. Przesłanki rękojmi . . . . .</b>	8–27
3. Nieistnienie księgi . . . . .	3	<b>A. Zasady ogólne . . . . .</b>	8
4. Księgi wieczyste zamknięte . . . . .	4	1. Trzy przesłanki rękojmi . . . . .	8
5. Wyjątki . . . . .	5		

<b>B. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości</b> . . . . .	9–18	2. Nabycie przez czynność prawną . . . . .	20
<b>a. Stan prawny nieruchomości</b> . . . . .	9–13	3. Wyłączenie rękojmi . . . . .	21
1. Uaktywnienie się rękojmi . . . . .	9	4. Hipoteka przymusowa . . . . .	22
2. Stan prawny . . . . .	10	<b>b. Osoba chroniona rękojmią</b> . . . . .	23–27
3. Rzeczywisty stan prawny . . . . .	11	1. Zakres podmiotowy rękojmi . . . . .	23
4. Wpisy w dziale I-O . . . . .	12	2. Nabycie od następcy prawnego . . . . .	24
5. Wyłączenie rękojmi – akta . . . . .	13	3. Nabycie od spadkobiercy niewpisanego do księgi wieczystej . . . . .	25
<b>b. Przyczyny niezgodności</b> . . . . .	14–18	4. Nabywca użytkownika wieczystego . . . . .	26
<b>1. Zasady ogólne</b> . . . . .	14	5. Nabycie od osoby niewpisanej do księgi . . . . .	27
1. Przyczyny niezgodności treści księgi . . . . .	14	<b>III. Wpływ rękojmi na hipotekę</b> . . . . .	28–32
<b>2. Wpisy nieodpowiadające rzeczywistości stanowi prawnemu</b> . . . . .	15–17	<b>A. Nabycie hipoteki od nieuprawnionego</b> . . . . .	28
1. Wpis niezgodny ze stanem prawnym . . . . .	15	1. Hipoteka ustanowiona przez właściciela księgowego . . . . .	28
2. Wpis sprzeczny z prawem . . . . .	16	<b>B. Wygaśnięcie hipoteki</b> . . . . .	29–32
3. Nieprawidłowości wpisu . . . . .	17	1. Nieujawniona hipoteka łączna . . . . .	29
<b>3. Pozaksięgowo zmiany stanu prawnego nieruchomości</b> . . . . .	18	2. Bezprawne wykreślenie hipoteki . . . . .	30
1. Przyczyny pozaksięgowych zmian stanu prawnego . . . . .	18	3. Bezprawne wykreślenie jednej z kilku hipotek . . . . .	31
<b>C. Nabycie prawa</b> . . . . .	19–27	4. Bezprawne wykreślenie jednej z dwóch hipotek . . . . .	32
<b>a. Czynność prawna</b> . . . . .	19–22		
1. Zakres rękojmi . . . . .	19		

## I. Pojęcie rękojmi

1. **Definicja.** Z mocy art. 5 KWU w sytuacjach w nim określonych stan formalno-prawny nieruchomości wynikający z księgi wieczystej jest przesłanką 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. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 5; *B. Jelonek-Jarco*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, Warszawa 2011; *taż*, w: *J. Pisułiński* (red.), Księgi wieczyste i hipoteka s. 107–253; *S. Kostecki*, w: *K. Osajda* (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 5]. Pod warunkami określonymi w tym przepisie **mogą być ważne i skuteczne rozporządzenia nieruchomością dokonane przez osobę nieuprawnioną**. Rękojmia jest więc wyjątkiem od zasady, zgodnie z którą nie można przenieść więcej praw niż się ma (*nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*). Zasada rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych sankcjonuje zatem **nabycie prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego** rozporządzającemu (wyr. SN z 6.3.2019 r., I CSK 809/17, Legalis).

2. **Zakres rękojmi.** Rękojmia dotyczy jedynie **nieruchomości, dla których są założone księgi wieczyste**. Przy czym rękojmia jest wyłączona, jeżeli dla nieruchomości są prowadzone dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele o sprzecznych wpisach (uchw. SN z 24.10.2003 r., III CZP 70/03, OSN 2004, Nr 12, poz. 192). Przy takiej samej treści ksiąg rękojmia ma zastosowanie.

3. **Nieistnienie księgi.** Rękojmia **nie działa**, jeżeli księga wieczysta została zagnębiona, zniszczona albo utraciła moc na podstawie przepisów ustawy z 17.2.1960 r. o utracie mocy prawnej niektórych ksiąg wieczystych. W uzupełnieniu należy dodać, że odnosi się to do czynności dokonanych po zaginięciu albo zniszczeniu księgi (na co słusznie zwraca uwagę *E. Gniewek*, Księgi wieczyste, art. 5, Nb 3).

- 4 4. **Księgi wieczyste zamknięte.** Rękojmia nie działa w odniesieniu do ksiąg wieczystych zamkniętych.
- 5 5. **Wyjątki.** Zasada rękojmi **nie jest bezwzględna.** Wyjątkami od niej są art. 6, 7 i 8 KWU.
- 6 6. **Zbiór dokumentów.** Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie działa w odniesieniu do **danych ujawnionych w zbiorze dokumentów** [wyr. SN z 16.11.1999 r., II CKN 621/98, Legalis; tak też *S. KostECKI*, w: *K. Osajda* (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 5, Nb 19].
- 7 7. **Odpis.** Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych **nie dotyczy stanu ujawnionego w odpisie z księgi** (post. SN z 8.7.2010 r., II CSK 100/10, OSN 2011, Nr B, poz. 30).

## II. Przesłanki rękojmi

### A. Zasady ogólne

- 8 1. **Trzy przesłanki rękojmi.** Działanie rękojmi jest uzależnione od **jednoczesnego** spełnienia następujących przesłanek:
- 1) niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym;
  - 2) nabycia własności lub innych praw ujawnionych w księdze wieczystej w drodze odpłatnej czynności prawnej od osoby uprawnionej według księgi (art. 6 ust. 1 KWU);
  - 3) dobrej wiary nabywcy (art. 6 ust. 2 KWU).

### B. Niezgodność stanu prawnego nieruchomości

#### a. Stan prawny nieruchomości

- 9 1. **Uaktywnienie się rękojmi.** Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych działa w wypadku, gdy stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej jest **niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym.**
- 10 2. **Stan prawny.** Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć **stan odnoszących się do niej praw** wpisanych w działach II, III i IV księgi wieczystej (post. SN z 16.2.2012 r., IV CSK 272/11, Legalis).
- 11 3. **Rzeczywisty stan prawny** nieruchomości to stan zgodny z prawem materialnym, czyli stan „**prawdziwy**” (*S. Rudnicki*, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 50).
- 12 4. **Wpisy w dziale I-O.** Nie tworzą stanu prawnego nieruchomości wpisy w dziale I-O księgi wieczystej, które tym samym nie są chronione rękojmią (uchw. SN z 4.3.1994 r., III CZP 15/94, Legalis), np. dotyczące położenia, obszaru (por. uchw. SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSN 1995, Nr 4, poz. 59; uchw. SN z 28.2.1989 r., III CZP 13/89, OSN 1990, Nr 2, poz. 26), powierzchni lokali (wyr. SA w Warszawie z 13.9.2018 r., VII AGa 418/18, Legalis), rodzaju nieruchomości. Są to bowiem jedynie informacje wtórne w stosunku do innych źródeł, prawidłowo je określających (por. wyr. SA w Warszawie z 13.9.2018 r., VII AGa 418/18, Legalis). Natomiast obejmuje wpisy ujawnione w dziale I-Sp, w tym przyłączenia i odłączenia (*R. Polak, K. Scheuring*, Hipoteka i księgi wieczyste, s. 8). Inne wpisy ujawnione w tym dziale mają charakter informacyjny i w związku z tym nie są objęte rękojmią, np. służebność gruntowa w dziale I-Sp księgi prowadzonej dla nieruchomości władnącej (tak

[Przejdź do księgarni →](#)