

Księgi wieczyste.

Art. 1-58(2) KWU.

Art. 626(1)-626(13) KPC.

Komentarz

Wydanie 3.

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

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

Tekst jednolity z dnia 17 sierpnia 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1984)¹

(zm.: Dz.U. 2022, poz. 1374)

Wyciąg

¹ Tekst jednolity ogłoszono dnia 25.09.2023 r.

Dział I. Księgi wieczyste

Rozdział 1. Przepisy o prawach jawnych z księgi wieczyste

Literatura: *B. Banaszkiewicz*, Roszczenie windykacyjne współwłaściciela ułamkowego przeciw osobie nie uprawnionej, PS 1995, Nr 1; *B. Barłowski, E. Janeczko*, Księgi wieczyste – rejestr nieruchomości, Warszawa 1988; *M. Bednarek*, Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego, Kraków 1997; *G. Bieniek, S. Rudnicki*, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2009; *E. Bończak-Kucharczyk*, Ustawa o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Praktyczny komentarz, Warszawa 2011; *P. Borkowski, J. Trześniewski-Kwiecień*, Wpisy do ksiąg wieczystych, Warszawa 2008; *A. Brzozowski, W.J. Kocot, W. Opalski*, Prawo rzeczowe. Zarys wykładu, Warszawa 2016; *H. Ciepła, J. Majewska*, Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, NPN 1999, Nr 4; *M. Deneka*, Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne, Warszawa 2012; *tenże*, Rozporządzenia prawami jawnymi z księgi wieczystej (art. 9 u.k.w.h.), PS 2010, Nr 7–8; *M. Drela*, Rozważania nad art. 124 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Rej. 2002, Nr 4; *E. Drozd*, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa–Kraków 1974; *tenże*, Umowa zobowiązująca jako podstawa prawna dla umów z zakresu prawa rzeczowego, w: *L. Ogiegło, W. Popiołek, M. Szpunar* (red.), Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana, Kraków 2005; *D. Dusanowska*, Problematyka praw osobistych i roszczeń podlegających ujawnieniu w księdze wieczystej, Rej. 2009, Nr 4; *T. Dybowski*, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria), Warszawa 1969; *E. Gniewek*, Głosa do wyr. SN z 25.7.2013 r., II CSK 451/12, OSP 2014, Nr 4; *tenże*, Głosa do uchw. SN z 7.4.2006 r., III CZP 24/06, OSP 2007, Nr 10; *tenże*, Głosa do post. SN z 24.10.2012 r., III CSK 310/11, OSP 2013, Nr 6; *tenże*, Głosa do wyr. SN z 30.10.2013 r., II SCK 673/12, OSP 2014, Nr 7–8; *tenże*, Kształtowanie treści stosunków praworzeczowych – zakres swobody umów, SPP 2007, Nr 2; *tenże*, Miejsce ksiąg wieczystych w systemie prawa cywilnego, w: *M. Sawczuk* (red.), Czterdzieści lat kodeksu cywilnego. Materiały z Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów w Rzeszowie, Kraków 2006; *tenże*, O nabywaniu przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu, Rej. 2008, Nr 5; *tenże*, O ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej – kilka uwag wstępnych, Rej. 2012, Nr 5; *tenże*, O wyłączeniu stosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych w razie ustanowienia użytkownika wieczystego nieruchomości niestanowiących własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, w: *K. Klafkowska-Waśniowska i in.*, Problemy polskiego i europejskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa Profesora Mariana Kępińskiego, Warszawa 2012; *tenże*, Podział gruntu w trybie rozporządzenia prawem użytkownika wieczystego, w: Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej, Kraków 1997; *tenże*, Problematyka łączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych, Rej. 2009, Nr 5; *tenże*, Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rej. 2003, Nr 10; *J. Gołaczyński*, Przewłaszczenie na zabezpieczenie, Warszawa 2004; *K. Gołbiowski*, Materialnoprawne skutki oznaczenia nieruchomości w dziale I-O księgi wieczystej, Rej. 2007, Nr 2; *tenże*, O domniemaniach związanych z wpisami w księgach wieczystych, ich obalaniu oraz konstytutywnym charakterze wpisu, cz. 1, PS 2014, Nr 10, cz. 2, PS 2014, Nr 11–12; *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; *S. Grzybowski*, Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1976; *J. Ignatowicz, K. Stęfaniuk*, Prawo rzeczowe, Warszawa 2012; *B. Janiszewska*, Koncepcja dobrej wiary w przepisach prawa rzeczowego (zasiedzenie nieruchomości, roszczenie o wykup gruntu), Warszawa 2005; *D. Jakimiec*, Wpis ostrzeżenia o prowadzeniu postępowania restrukturyzacyjnego a ustanowienie hipoteki, Studia Prawnicze – Rozprawy i Materiały 2019, Nr 1; *B. Jelonek-Jarco*, Rękojnia wiary publicznej ksiąg wieczystych, Warszawa 2011; *M. Kaliński*, Głosa do uchw. SN(7) z 15.2.2011 r., III CZP 90/10, Rej. 2012, Nr 1; *S. Kalus* (red.), Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2012; *J. Kaspryszyn*, Przedmiot ksiąg wieczystych, Rej. 1999, Nr 1; *J. Kopyra*, Podział nieruchomości gruntowej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, Warszawa 2008; *M. Królikowski*, Jawność ksiąg wieczystych a błąd, MoP 2014, Nr 12; *Z. Kwaśniewski*, Legitymacja czynna w postępowaniu

Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych

o usunięcie niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej, w: *Ars et usus. Księga pamiątkowa ku czci Sędziego Stanisława Rudnickiego*, Warszawa 2005; *B. Lackoroński* (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, Warszawa 2022; *M. Lemkowski*, *Znaczenie prawne ujawnienia praw osobistych i roszczeń w księdze wieczystej*, *Rej.* 2010, Nr 7–8; *A. Menes*, *Domniemania wynikające z wpisów do ksiąg wieczystych*, *Rej.* 1994, Nr 5; *P. Mysiak*, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Warszawa 2010; *Z.K. Nowakowski*, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1980; *tenże*, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996; *tenże*, *Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej*, Kraków 2003; *tenże*, *Pewność obrotu prawnego nieruchomościami a zasada wpisu w księdze wieczystej*, *Rej.* 1998, Nr 6; *A. Oleszko*, *Uzgodnienie stanu prawnego w dziale drugim księgi wieczystej a rzeczywiste stosunki prawnorzeczowe nieruchomości*, *Rej.* 2002, Nr 9; *K. Piasecki*, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Bydgoszcz 1996; *J.S. Piątkowski*, *Aktualne zagadnienia rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych*, *PiP* 1969, Nr 7; *tenże*, *Głosa do wyr. SN z 21.6.1968 r., III CRN 139/68, OSPiKA* 1971, Nr 3; *tenże*, *Własność nieruchomości*, Warszawa 2012; *A. Stefańska*, *Elektroniczna księga wieczysta*, Warszawa 2011; *R. Strzelczyk*, *Charakter prawny wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej*, *Rej.* 2012, Nr 7–8; *tenże*, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2012; *tenże*, *Umowa deweloperska w systemie prawa prywatnego*, Warszawa 2013; *B. Swaczyna*, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, *Rej.* 2002, Nr 9; *D. Szostek*, *Dostęp do księgi wieczystej dla notariusza. Nowelizacja ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, *Rej.* 2013, Nr 10; *A. Szpunar*, *Roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym*, *Rej.* 1997, Nr 2; *tenże*, *Skutki wpisu umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej. Ten akt prawny prezentowany jest w wersji ujednoliconej*, *Drukuj*, *Rej.* 2002, Nr 7; *Z. Truszkiewicz*, *Użytkowanie wieczyste. Zagadnienia konstrukcyjne*, Kraków 2006; *J. Wasilkowski*, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963; *K. Weitz*, *Związanie sądu granicami żądania w procesie cywilnym*, w: *J. Gudowski, K. Weitz* (red.), *Aurea praxis aurea theoria. Księga Pamiątkowa ku czci Profesora Tadeusza Erecińskiego*, Warszawa 2011; *S. Wójcik*, *Zakres rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych (zagadnienia wybrane)*, w: *B. Kordasiewicz, E. Łętowska* (red.), *Prace z prawa cywilnego*. Wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątkowskiego, Wrocław 1985; *B. Zdziennicki*, *Regulacja prawna ksiąg wieczystych*, *SP* 2001, Nr 2.

Art. 1. [Cel]

1. Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości.
2. Księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości.
3. Księgi wieczyste mogą być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Spis treści

	Nb		Nb
I. Pojęcie i funkcja ksiąg wieczystych .	1–6	2. Sprzężenie ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków	8
1. Funkcja ujawnienia stanu prawnego nieruchomości	1	3. Wieczystoksięgowe oznaczenie nieruchomości według danych ewidencji gruntów i budynków	9
2. Źródła pojęcia ksiąg wieczystych	2	4. Ewidencja gruntów i budynków a „katalog nieruchomości”	10
3. Jurystyczne i ekonomiczne funkcje ksiąg wieczystych	3	5. Informacje ewidencyjne służące oznaczeniu nieruchomości	11
4. Rozwiązania legislacyjne wspomagające funkcję ksiąg wieczystych	4	6. Nawiązanie w ewidencji gruntów i budynków do treści ksiąg wieczystych	12
5. Księgi wieczyste jako rejestr publiczny	5	III. Zbiory dokumentów	13–15
6. Księga wieczysta jako elektroniczny rejestr publiczny	6	1. Zbiory dokumentów jako tymczasowy surogat księgi wieczystej	13
II. Księgi wieczyste a ewidencja gruntów	7–12	2. Współczesny zakaz zakładania zbioru dokumentów	14
1. Zintegrowany system informacji o nieruchomościach	7		

3. Dalsze prowadzenie dawnych zbiorów dokumentów	15	VI. System realny ksiąg wieczystych	38–41
IV. Założenie księgi wieczystej	16–30	1. Istota systemu realnego	38
1. Potrzeba zakładania ksiąg wieczystych	16	2. Rodzaje nieruchomości; rodzaje ksiąg wieczystych – odesłanie	39
2. Postulat upowszechnienia ksiąg wieczystych	17	3. Odrębne księgi wieczyste dla każdej nieruchomości	40
3. Stymulacja poprzez wymaganie wpisu konstytutywnego	18	4. Trwałość nieruchomości – trwałość księgi wieczystej	41
4. Założenie księgi wieczystej w związku ze sporządzonym aktem notarialnym	19	VII. Księgi wieczyste zakładane dla nieruchomości	42–95
5. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności jako stymulacja zakładania ksiąg wieczystych	20	A. Rodzaje nieruchomości według KC	42–48
6. Zawiadomienie sądu prowadzącego księgę wieczystą o zmianie stanu prawnego nieruchomości	21	1. Ogólna definicja nieruchomości	42
7. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej własności nieruchomości skarbowych i samorządowych	22	2. Zróżnicowanie rodzajów nieruchomości	43
8. Brak księgi wieczystej uzasadniającej potrzebę jej założenia	23	3. Grunty jako nieruchomości	44
9. Rozproszenie regulacji prawnej dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych	24	4. Nieruchomości budynkowe	45
10. Zakładanie ksiąg wieczystych na wnioski	25	5. Odrębna własność innych urządzeń – wzmianka	46
11. Zakładanie ksiąg wieczystych bez odrębnego postanowienia sądu prowadzącego księgę wieczystą	26	6. Nieruchomości lokalowe	47
12. Założenie księgi wieczystej z chwilą ujawnienia prawa własności oznaczonej nieruchomości	27	7. Kodeksowe odesłanie do przepisów regulujących prowadzenie ksiąg wieczystych – uwagi wstępne	48
13. Oznaczenie określonej nieruchomości jako warunek istotny założenia księgi wieczystej	28	B. Księgi wieczyste dla nieruchomości gruntowych	49–60
14. Różnorodność nieruchomości wieczystoksięgowych – odesłanie	29	1. Pierwszorzędne znaczenie ksiąg wieczystych zakładanych dla nieruchomości gruntowych	49
15. Ustalenie prawa własności podczas zakładania księgi wieczystej	30	2. Oznaczona nieruchomość gruntuwa jako przedmiot księgi wieczystej	50
V. Elektroniczna postać księgi wieczystej	31–37	3. Zabudowane nieruchomości gruntowe	51
1. Pierwotna, „papierowa” postać ksiąg wieczystych	31	4. Oznaczenie nieruchomości gruntowej poprzez wskazanie działek ewidencyjnych	52
2. Sukcesywne upowszechnianie informatycznego systemu prowadzenia ksiąg wieczystych	32	5. Niedopuszczalność traktowania poszczególnych działek ewidencyjnych jako części składowych nieruchomości gruntowych	53
3. Ustawowe podstawy digitalizacji ksiąg wieczystych	33	6. Pierwotne oznaczenie nieruchomości w księdze wieczystej	54
4. „Migracja” jako instrument digitalizacji papierowych ksiąg wieczystych	34	7. Odłączenie części nieruchomości z dotychczasowej księgi	55
5. Uruchomienie centralnej bazy danych ksiąg wieczystych	35	8. Przyłączenie części nieruchomości do innej księgi	56
6. Współczesna zasada wyłącznego prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym	36	9. Połączenie nieruchomości w jednej księdze	57
7. Zasady prowadzenia nowej księgi wieczystej – odesłanie	37	10. Podział nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste	58
		11. Korekta oznaczenia nieruchomości	59
		12. Znaczenie prawne oznaczenia nieruchomości – podsumowanie	60
		C. Księgi wieczyste dla nieruchomości budynkowych	61–82
		a. Ogólne uwagi wstępne	61–74

Art. 1

1. Wyłączenie zasady <i>superficies solo cedit</i> – ogólne przypomnienie	61
2. Pojęcie budynku jako przedmiotu odrębnej własności	62
3. Kodeksowe źródła normatywne odrębnej własności budynków	63
4. Odrębna własność budynków użytkownika wieczystego	64
5. Odrębna własność budynków rolniczych spółdzielni produkcyjnych	65
6. Odrębna własność budynków powstała pod rządami Kodeksu Napoleona	66
7. Powojenny problem budynków warszawskich	67
8. Własność budynków „zatrzymanych” przez rolników – emerytów	68
9. Ujawnienie w księdze wieczystej odrębnej własności budynków – ogólne spostrzeżenia wstępne	69
10. Oznaczenie budynków w księdze wieczystej	70
11. Wielość budynków na jednej nieruchomości gruntowej	71
12. Budynki wzniesione na kilku nieruchomościach gruntowych	72
13. Podział budynków	73
14. Wieczystoksięgowe oznaczenie „innych urządzeń”	74
b. Problem ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynków przysługującej użytkownikowi wieczystemu	75–78
1. Źródła własności budynków przysługującej użytkownikowi wieczystemu	75
2. Własność budynków nabytych przez użytkownika wieczystego	76
3. Własność budynków wzniesionych przez użytkownika wieczystego	77
4. Rezygnacja z zakładania ksiąg wieczystych dla odrębnych nieruchomości budynkowych stanowiących własność użytkownika wieczystego	78
c. Problem ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynków przysługującej rolniczym spółdzielniom produkcyjnym	79–82
1. Budynki położone na gruncie Skarbu Państwa	79

1. Ustawa o księgach wieczystych

2. Odrębna własność budynków wzniesionych przez rolnicze spółdzielnie produkcyjne	80
3. Wątpliwości dotyczące ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynków rolniczych spółdzielni produkcyjnych – przegląd stanowisk doktryny	81
4. Wieczystoksięgowe ujawnienie odrębnej własności budynków rolniczych spółdzielni produkcyjnych – podsumowanie	82
D. Księgi wieczyste dla odrębnych nieruchomości lokalowych	83–95
1. Lokale jako odrębne nieruchomości – ogólne uwagi wstępne	83
2. Lokal odrębny i jego „pomieszczenia przynależne”	84
3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej	85
4. Udział w nieruchomości wspólnej dotychczasowego właściciela nieruchomości	86
5. Źródła odrębnej własności lokali – ogólne przedstawienie	87
6. Konstytucyjny wymóg wpisu do księgi wieczystej	88
7. Prowadzenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości lokalowych oraz dla „nieruchomości macierzystych”	89
8. Wpisy w księdze lokalowej	90
9. Wpisy w księdze macierzystej	91
10. Oznaczenie lokalu w księdze wieczystej	92
11. Łączenie i podział lokali	93
12. Odłączenie części lokalu i przyłączenie do lokalu sąsiedniego	94
13. Problem lokali garażowych i miejsc postojowych	95
VIII. Księgi wieczyste zakładane dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	96–105
1. Miejsce spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w katalogu praw rzeczowych	96
2. Funkcja ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu poprzez ujawnienie w księdze wieczystej	97
3. Fakultatywne zakładanie ksiąg wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	98
4. Dylemat ujawnienia prawa w księdze założonej dla nieruchomości spółdzielczej	99
5. Założenie księgi wieczystej dla ważne ustanowionego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	100

6. Legitymacja czynna do złożenia wniosku o założenie księgi wieczystej . . .	101	1. Zasada wpisu deklaratoryjnego	120
7. Oznaczenie lokalu	102	2. Obligatoryjne ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości	121
8. Pojęcie stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu . . .	103	3. Obligatoryjna czynność notarialna złożenia wniosku o wpis w księdze wieczystej – wstępna sygnalizacja	122
9. Ujawnienie faktu założenia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	104	4. Realizacja obowiązku ujawnienia prawa własności nabytego w trybie innych zdarzeń prawnych	123
10. Odpowiednie stosowanie przepisów o księgach wieczystych dla nieruchomości	105	5. Obligatoryjna czynność notarialna złożenia wniosku o ujawnienie roszczenia z umowy deweloperskiej	124
IX. Prawa podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej	106–111	6. Obligatoryjna czynność notarialna złożenia wniosku o ujawnienie roszczenia z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności	125
A. Prawa rzeczowe	106–108	d. Fakultatywne wpisy o charakterze deklaratoryjnym	126–128
1. Pojęcie stanu prawnego nieruchomości	106	1. Istota i zakres wpisów fakultatywnych	126
2. Prawnorzeczowy stan nieruchomości	107	2. Fakultatywne wpisy ograniczonych praw rzeczowych	127
3. Stan prawny ujawnionych praw rzeczowych jako stan prawny nieruchomości	108	3. Fakultatywne wpisy „praw osobistych” i roszczeń	128
B. Prawa osobiste (względne) i roszczenia	109–111	B. Wpisy ograniczeń w rozporządaniu prawami	129–131
1. Dopuszczalność ujawnienia w księdze wieczystej „praw osobistych” i roszczeń	109	1. Struktura wpisów w dziale III księgi wieczystej – ogólne uwagi wstępne	129
2. Roszczenia ujawnione w księdze wieczystej	110	2. Źródła ograniczeń – ogólna charakterystyka	130
3. „Prawa osobiste” ujawniane w księdze wieczystej	111	3. Wyrażenie w treści księgi wieczystej ograniczeń w rozporządaniu nieruchomością	131
X. Metoda wpisu jako sposób ujawnienia stanu prawnego nieruchomości	112–137	C. Wpisy ostrzeżeń	132–133
A. Wpisy praw	112–128	1. Miejsce „ostrzeżeń” wśród wpisów w księdze wieczystej	132
a. Ogólne uwagi wstępne	112–114	2. Przypadki stosowania ostrzeżeń	133
1. „Intabulacja” stanu prawnego nieruchomości	112	D. Wzmianki w księdze wieczystej	134–137
2. Wpis jako orzeczenie	113	1. Charakter i funkcja „wzmianek” oraz innych „adnotacji” w księdze wieczystej	134
3. Znaczenie wpisu do księgi wieczystej	114	2. Rodzaje wzmianek	135
b. Wpisy konstytutywne	115–119	3. Wykreślenie wzmianki	136
1. Wpisy konstytutywne jako wyjątek od zasady wpisów deklaratoryjnych	115	4. Inne adnotacje w księdze wieczystej	137
2. Konsekwencje prawne ustawowego zastrzeżenia rygoru konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej	116	XI. Prowadzenie księgi wieczystej	138–139
3. Czynności prawne oraz inne zdarzenia objęte wymogiem wpisu konstytutywnego	117	1. Pojęcie prowadzenia ksiąg wieczystych	138
4. Współczesny katalog zmian stanu prawnego nieruchomości wymagających konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej	118	2. Podzielona regulacja prawna systemu prowadzenia ksiąg wieczystych	139
5. Wyłączenie konstytutywnego charakteru wpisu roszczenia z umowy deweloperskiej	119	XII. Zamknięcie księgi wieczystej	140–147
c. Obligatoryjne wpisy o charakterze deklaratoryjnym	120–125		

1. Zasada trwałości ksiąg wieczystych; usprawiedliwienie wyjątków	140	5. Zamknięcie księgi wieczystej w wyniku orzeczenia sądu	144
2. Przypadki stosowanego zamknięcia ksiąg wieczystych	141	6. Zamknięcie księgi wieczystej, gdy przepisy odrębne tak stanowią	145
3. Przeniesienie nieruchomości do innej księgi	142	7. Tryb zamknięcia księgi wieczystej	146
4. Zamknięcie księgi wieczystej, gdy bezprzedmiotowe jest jej prowadzenie	143	8. Skutki zamknięcia księgi wieczystej	147

I. Pojęcie i funkcja ksiąg wieczystych

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

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

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

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

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

Dodajmy, że uboczną, ale równie istotną – w sensie szeroko pojmowanego bezpieczeństwa obrotu – funkcją ksiąg wieczystych jest **zapewnienie bezpieczeństwa**

kredytu hipotecznego, które wspiera się przecież na zaufaniu do treści księgi wieczystej.

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

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

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

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

II. Księgi wieczyste a ewidencja gruntów

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

Mając to na uwadze, ustawodawca zdecydował o zorganizowaniu prowadzonego przez Głównego Geodetę Kraju teleinformatycznego **zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach** (art. 24b PrGeodKart; w szczególności zob. rozp. RM z 14.10.2022 r. w sprawie zintegrowanego systemu informacji o nieruchomościach, Dz.U. z 2022 r. poz. 2469 ze zm.).

2. **Sprzężenie ksiąg wieczystych z ewidencją gruntów i budynków.** Z perspektywy 8 niniejszych rozważań najistotniejszą rolę odgrywa **wzajemne sprzężenie** systemu prawnego prowadzenia **ksiąg wieczystych** oraz **ewidencji gruntów i budynków**; inne rejestry publiczne nie mają istotnego znaczenia w obszarze regulacji prawnej prowadze-

nia ksiąg wieczystych. Oczywiście, przyjęty system „zintegrowanej informacji” sprzyja zarówno sprawnej procedurze prowadzenia ksiąg wieczystych, jak też prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.

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

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

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

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

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

Generalnie zatem należy mieć na uwadze, że **do czasu** rzeczywistego, pełnego **przekształcenia ewidencji** gruntów i budynków w **kataster** nieruchomości możemy i powinniśmy posługiwać się **pojęciem ewidencji gruntów i budynków**, chociażby ustawodawca na wyrost nazywał tę ewidencję katastrem nieruchomości (zob. art. 53a PrGeodKart i art. 224 GospNierU). W takim kontekście wypada stwierdzić, że również

w systemie prawnym ksiąg wieczystych obowiązuje zasada **oznaczenia nieruchomości według danych ewidencji** gruntów i budynków, nie bacząc na to, że we właściwym przepisie (art. 26 ust. 1 KWU) mowa o „katastrze nieruchomości” (zob. art. 25 KsięgiWieczInforU).

5. Informacje ewidencyjne służące oznaczeniu nieruchomości. Dla oznaczenia 11 nieruchomości w księdze wieczystej niezbędne są niektóre **informacje** (dane) **zawarte w ewidencji gruntów i budynków**. Według wymagań systemu prawnego ksiąg wieczystych niezbędne jest określenie **położenia nieruchomości**, jej ścisłego **oznaczenia** oraz **obszaru** (zob. § 15–23 ZakłKsWTeIR).

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

W tym kontekście trzeba zauważyć, że **w sensie dokumentacyjnym** podstawę oznaczenia nieruchomości gruntowych i budynkowych w księdze wieczystej stanowi wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków, wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej (por. § 78 ZakłKsWTeIR). Ustawodawca stawia zaś wymaganie, by w księgach wieczystych prowadzonych w systemie teleinformatycznym odnotowywać, przy oznaczaniu nieruchomości, „**zgodność z danymi ewidencji gruntów i budynków**” (§ 15 ust. 1 *in fine* i § 22–23 ZakłKsWTeIR).

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

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

III. Zbiory dokumentów

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

Według właściwego przepisu dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, **prowadzi się** we właściwych sądach rejonowych, **do czasu założenia księgi wieczystej, zbiory dokumentów** przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących **ograniczonych praw rzeczowych** i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami.

Jednakże złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy przepis szczególny na to zezwala (art. 123 ust. 1 KWU).

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

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

Trzeba jednocześnie podkreślić, że według właściwego przepisu „złożenie dokumentów do zbioru może nastąpić (...), gdy dokument określony w art. 123 ust. 1 ma być złożony **do zbioru już istniejącego**”. Ustawodawca wprowadził przy tym mechanizmy nakierowane na wyrugowanie zbiorów dokumentów z obrotu. W pierwszej kolejności odnotować trzeba, że „jeżeli do zbioru ma być złożony dokument dotyczący prawa własności albo **brak jest zbioru**, zgłoszenie wniosku o złożenie dokumentu do zbioru traktuje się jak zgłoszenie **wniosku o założenie księgi wieczystej**” (art. 124 ust. 2 KWU). Po drugie, notariusze zostali zobligowani do składania wyłącznie wniosków o wpis w księdze wieczystej, czym wyeliminowano notarialne wnioski o złożenie dokumentu do zbioru (por. Nb 19).

- 15 3. Dalsze prowadzenie dawnych zbiorów dokumentów.** Jak wspomniano, możliwe i praktykowane jest **dalsze prowadzenie dawnych zbiorów dokumentów**, założonych przed wejściem w życie obowiązującej obecnie KWU. Obok ogólnych, przejściowych przepisów ustawy (art. 123–124 KWU) obowiązuje tutaj rozp. MS z 21.11.2013 r. w sprawie prowadzenia zbioru dokumentów dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu, oraz postępowania w tych sprawach (Dz.U. z 2013 r. poz. 1397). Nie warto wszakże poświęcać nadmiernej uwagi szczegółowym przepisom wykonawczym ze względu na niewielkie znaczenie praktyczne zbiorów dokumentów.

IV. Założenie księgi wieczystej

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

Trzeba jednak zauważyć, że ani przedtem, ani obecnie nie przyjęto bynajmniej – pod rządą KWU – niegdysiejszej idei powszechnego zakładania (z urzędu) ksiąg wieczystych dla wszystkich nieruchomości (wyrażonej w przeszłości, pierwotnie,

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

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

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

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

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

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

Trzeba jednak równocześnie zwrócić uwagę na „mizerną sankcję”, jaką jest jedynie iluzoryczna odpowiedzialność odszkodowawcza. Mianowicie, jeżeli osoba trzecia doznała szkody na skutek nieujawnienia prawa własności w księdze wieczystej, właściciel ponosi odpowiedzialność za szkodę powstałą na skutek niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, bądź na skutek opieszałości w jego wykonaniu (art. 35 ust. 2 KWU). W kwestii zakresu stosowania grzywny wobec opieszałego właściciela zob. uw. do art. 36, Nb 12–14.

- 21 **6. Zawiadomienie sądu prowadzącego księgi wieczyste o zmianie stanu prawnego nieruchomości.** Z drugiej strony wypada dostrzec ograniczone znaczenie normy, według której sądy, organy administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego oraz notariusze sporządzający akty poświadczenia dziedziczenia zawiadamiają sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta (art. 36 ust. 1 KWU). W tak ograniczonym zakresie komentowana norma **służy jedynie aktualizacji wpisów** do księgi wieczystej, nie stanowi zaś instrumentu upowszechnienia systemu ksiąg wieczystych.
- 22 **7. Obowiązek ujawnienia w księdze wieczystej własności nieruchomości skarbowych i samorządowych.** Nie można również zapomnieć o doraźnej, interwencyjnej ustawie KsięgiWieczNierSPU. Wyraźnie obarczyła ona organy właściwe w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz organy jednostek samorządu terytorialnego **obowiązkiem złożenia wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej** własności nieruchomości skarbowych i samorządowych (w szczególności zob. *E. Bończak-Kucharczyk*, Ustawa o ujawnieniu w księgach). Bez wątpienia zatem wskazana interwencja legislacyjna przyczyni się do **upowszechnienia ksiąg wieczystych**, przez ich **zakładanie** dla ujawnienia prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, czy ich **aktualizacji**, jeżeli założona dla nieruchomości księga wieczysta nie ujawnia prawa własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.
- 23 **8. Brak księgi wieczystej uzasadniający potrzebę jej założenia.** Do niedawna w systemie prawnym ksiąg wieczystych funkcjonowała norma, według której księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych albo których księgi wieczyste zaginęły lub uległy zniszczeniu (art. 1 ust. 2 KWU w pierwotnym brzmieniu). We współczesnej wersji prowadzenia w systemie teleinformatycznym **elektronicznych ksiąg wieczystych** odpada już stosowanie przestarzałej formuły zakładania ksiąg wieczystych z powodu „zagubienia” lub „zniszczenia” dotychczasowych ksiąg wieczystych. Wobec powyższego, wraz z wejściem w życie ZmKPC z 15.1.2015 r., obowiązuje uniwersalna zasada, według której **księgi wieczyste zakłada** i prowadzi się **dla nieruchomości** (art. 1 ust. 2 KWU w obecnym brzmieniu). Oznacza to zaś wskazanie **potrzeby zakładania ksiąg wieczystych** dla takich **nieruchomości**, które dotychczas **nie miały własnej księgi wieczystej**; wyłączamy tu ewentualność zaginięcia lub zniszczenia ksiąg wieczystych.
- 24 **9. Rozproszenie regulacji prawnej dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych.** Ścisłe opanowanie **ustrojowych i proceduralnych zasad zakładania** (a później prowadzenia) **ksiąg wieczystych** wymaga skrupulatnej lektury i wykładni **rozproszonego ustawodawstwa**. Wiemy już o tym, że księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, które nie mają ksiąg wieczystych (art. 1 ust. 2 KWU). Wspomniano również o tym, że księgi wieczyste są zakładane i prowadzone w systemie teleinformatycznym (art. 25¹ ust. 1 KWU).
Samą procedurę zakładania ksiąg wieczystych powinien regulować KPC; od czasu rozdzielania regulacji prawnej ustrojowych oraz materialnoprawnych zasad ksiąg wieczystych (zawartej nadal w KWU) i procedury zakładania oraz prowadzenia ksiąg wieczystych (przynależnej do KPC od czasu wejścia w życie ZmKWU z 11.5.2001 r.). Trzeba zaś zauważyć, że w materii dotyczącej zakładania ksiąg wieczystych obowiązuje

jedna, krótka, prosta norma kodeksowa, według której założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (art. 626⁸ § 10 KPC).

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

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

Obecnie trzeba natomiast zaakcentować, że nawet „wymuszone zakładanie ksiąg wieczystych” następuje na wniosek. Dotyczy to chociażby zakładania ksiąg wieczystych z zastosowaniem KsięgiWieczNierSPU, czy zakładania ksiąg w wyniku zastosowania art. 92 § 4 PrNot.

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

12. Założenie księgi wieczystej z chwilą ujawnienia prawa własności oznaczonej **27**
nieruchomości. Obowiązująca norma prawna (**art. 626⁸ § 10 KPC**), według której założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu, wymaga uściślającego komentarza. Należy bowiem podkreślić, że **z założoną księgą wieczystą** mamy do czynienia w przypadku **oznaczenia nieruchomości** (w dziale I-O) i ujawnienia (w dziale II) **prawa własności**; bez tych wpisów księga wieczysta jeszcze nie istnieje (por. *B. Barłowski*, *E. Janeczko*, Księgi wieczyste, s. 44; *M. Deneka*, Księgi wieczyste, s. 60; *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 164; *I. Heropolitańska*, w: *I. Heropolitańska*, KWU. Komentarz, 2017, s. 6; *J. Ignatowicz*, *J. Wasilkowski*, w: SPC, t. 2, 1977, s. 931; *A. Oleszko*, Obrót cywilnoprawny, s. 126; *J. Pisuliński*, w: *J. Pisuliński*, KWU. Komentarz, 2014, s. 75; *J. Zawadzka*, w: *J. Pisuliński*, KWU. Komentarz, 2014, s. 1297).

Co za tym idzie **pierwszy wpis**, w rozumieniu art. 626⁸ § 10 KPC, w zakładanej księdze wieczystej musi obejmować **wypełnienie** tych **dwóch działów księgi**

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

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

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

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

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

- 30 15. **Ustalenie prawa własności podczas zakładania księgi wieczystej.** Wiemy już o tym, że **równorzędnym warunkiem** stwierdzenia, że mamy do czynienia z założoną księgą wieczystą, jest **ujawnienie prawa własności** określonej nieruchomości.

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl