

Wniosek o wpis w księdze wieczystej. Komentarz praktyczny. Opłaty sądowe. Wzór wniosku o wpis

Wydanie 4.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Przedmowa

Prowadzenie ksiąg wieczystych i rozpoznawanie wniosków o wpis do ksiąg należy do właściwości sądów rejonowych. Zadanie to nie jest sprawowaniem wymiaru sprawiedliwości, ale jego wykonywanie zalicza się do zakresu ochrony prawnej. Ustawodawca postanowił dokonać istotnych zmian i określić, że czynności w zakresie prowadzenia ksiąg wieczystych mogą wykonywać referendarze sądowi oraz w przypadkach określonych w ustawie również notariusze. Kolejnym krokiem nieuniknionej informatyzacji postępowania wieczystoksięgowego ma być wprowadzenie „notarialnego wpisu w księdze wieczystej”.

Wniosek o wpis w księdze wieczystej wszczynają nieprocesowe postępowanie cywilne w zakresie prawa rzeczowego uregulowane w Rozdziale 6 Działu III Tytułu II Księgi II KPC.

Od wielu lat obserwować można postępującą informatyzację postępowania sądowego, przy czym w ostatnim czasie zmiany te są najbardziej widoczne. Powstało elektroniczne postępowanie upominawcze, uregulowane w części pierwszej księdze pierwszej w Tytule VII w nowym Dziale VIII w art. 505²⁸–505³⁹ KPC. Omawiane postępowanie zostało wprowadzone na podstawie przepisów ustawy z 9.1.2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 26, poz. 156 ze zm.). Dostęp do niego następuje za pośrednictwem strony internetowej: <https://www.e-sad.gov.pl> (dostęp: 16.1.2026 r.).

W postępowaniu tym złożenie pozwu i uiszczenie od niego opłaty sądowej następuje za pośrednictwem dedykowanego systemu teleinformatycznego. W systemie tym prowadzone są również akta sprawy, odnotowywane wszystkie czynności administracyjne, a nawet orzecznictwo. W systemie tym wydawany jest nakaz zapłaty, którego pierwotną postacią jest wyłącznie postać elektroniczna. W taki sam sposób nadawana mu jest klauzula wykonalności, przez co powstaje w tym systemie tytuł wykonawczy, stanowiący podstawę prowadzenia egzekucji. System umożliwi również złożenie do wybranego komornika wniosku

o wszczęcie egzekucji na podstawie powyższego tytułu. Za pośrednictwem systemu można również wnieść środki odwoławcze – sprzeciw od nakazu zapłaty albo zażalenie lub skargę na koszty. Choć od wielu lat istniała Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych, która powstała na podstawie zarządzenia Prezesa NSA Nr 9 z 11.7.2007 r. w sprawie utworzenia Centralnej Bazy Orzeczeń i Informacji o Sprawach Sądów Administracyjnych i udostępniania orzeczeń przez Internet (<http://orzeczenia.nsa.gov.pl>; na dzień: 16.1.2026r.), dopiero 6 lat później utworzono (w 2013 r.) Portal Orzeczeń Sądów Powszechnych (<http://orzeczenia.ms.gov.pl/>; dostęp: 16.1.2026 r.), na którym publikowane są orzeczenia sądów powszechnych, po wcześniejszej ich anonimizacji. Niestety, dotyczy to wyłącznie wybranych orzeczeń, wobec czego są sądy, które dotychczas nie opublikowały żadnego orzeczenia. W zarządzeniu prezesów sądów jako podstawę prawną utworzenia tego portalu wskazywano art. 22 § 1 pkt 2 PrUSP, zgodnie z którym prezes sądu „dokonuje analizy orzecznictwa w kierowanym sądzie pod względem poziomu jego jednolitości oraz informuje sędziów i asesorów sądowych o wynikach tej analizy, a w razie stwierdzenia istotnych rozbieżności w orzecznictwie informuje o nich Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego” (<https://orzeczenia.ms.gov.pl/>; na dzień 16.1.2026r. znajduje się w nim 449 373 orzeczeń, dostęp: 16.1.2026r.).

Pozytywnie należy ocenić proces utworzenia elektronicznej księgi wieczystej, ponieważ obecnie migracja ksiąg wieczystych prowadzona w dotychczasowym, papierowym systemie została zakończona, a księgi wieczyste na terenie całego kraju prowadzone są w systemie teleinformatycznym. Treść ksiąg wieczystych gromadzona jest w centralnej bazie danych, mieszczącej się w Centralnym Ośrodku Przetwarzania Danych Ministerstwa Sprawiedliwości. Liczba ksiąg wieczystych nieustannie się zmienia, albowiem niektóre księgi wieczyste są zamykane, np. w wyniku połączenia nieruchomości, inne zaś tworzone na nowo, np. w wyniku podziału wieczystoksięgowego nieruchomości gruntowych albo wyodrębnienia lokalu. Na dzień 16.1.2026 r. liczba założonych ksiąg wieczystych wynosiła 25 465 708 i stale rośnie.

Mimo lawinowego wzrostu liczby spraw wieczystoksięgowych poprawiła się wydajność pracy orzeczniczej (zob. informację o wynikach kontroli rozpoznawania przez sądy spraw wieczystoksięgowych oraz realizacji projektu Nowa Księga Wieczysta, NIK KAP-41002/08, <https://www.nik.gov.pl/plik/id,87,vp,87.pdf>, dostęp: 17.2.2026 r., s. 7). W 2024 r. do sądów rejonowych prowadzących księgi wieczyste wpłynę-

ło 4 587 875 spraw o wpis do księgi, co stanowiło 34,21% ogółu spraw, które wpłynęły do sądów rejonowych. W roku tym załatwiono 4 488 127 spraw, co stanowi 97,80% wpływu. Dla zobrazowania w 2002 r. do sądów rejonowych wpłynęło ok. 2 035 000 spraw, co stanowiło 23,4% ogółu wpływu, natomiast najwięcej spraw od 2002 r. do 2024 r. wpłynęło w 2019 r. i było to 6 643 548 , co było związane z wpływem dodatkowo 2,6 mln spraw z ustawy z 20.7.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 6).

Zatrzymany został pozytywny trend zmniejszania się pozostałości spraw do załatwienia w kolejnych okresach statystycznych. Na koniec 2023 r. było 966 138 niezakończonych spraw, a na koniec 2024 r. – 1 065 874 sprawy. Znaczącej poprawie uległ wskaźnik średniego czasu trwania postępowania sądowego: z 3,3 miesiąca w 2023 r. do 2,9 miesiąca w 2024 r. [zob. analizę statystyczną sądów w Polsce, Ministerstwo Sprawiedliwości, <https://isws.ms.gov.pl> (dostęp:17.1.2026 r.)]. Na podstawie danych ze „Sprawozdanie notariusza z czynności notarialnych. MS-Not 24” w 2024 r. liczba sporządzonych aktów notarialnych wynosiła ogółem 2 946 465. Należy zauważyć, że wnioski przekazywane przez notariuszy stanowią około 45% wszystkich wniosków o wpis. Aktów poświadczenia dziedziczenia notariusze sporządzili 168 450 (w 2014 r. było to 76 524), zaś europejskich poświadczeń spadkowych 327 (w 2023 r. – 185). Dla porównania wpływ do sądów spraw Ns w 2024 r. wyniósł 22 286.

Przywołanie powyższych danych statystycznych ma na celu zobrazowanie istotnej roli postępowania wieczystoksięgowego i jego znaczenia dla zachowania sprawności postępowań sądowych w Polsce. Sprawy te stanowią około 1/4 ogółu spraw rozpoznawanych przez sądy rejonowe. W 2024 r. wpłynęło o 2 552 875 spraw więcej aniżeli w 2002 r.

Stąd też zrozumiałe stają się zabiegi Ministerstwa Sprawiedliwości oraz ustawodawcy, zmierzające do usprawnienia postępowania wieczystoksięgowego. Wymiernym efektem tego dążenia było zmniejszenie kosztów rozpoznania sprawy wieczystoksięgowej (według informacji NIK koszt ten w 2008 r. wynosił średnio 83,46 zł).

Zmiany w zakresie ksiąg wieczystych dotyczyły, poza migracją, również wydawania odpisów z księgi wieczystej przez ekspozytury Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, a następnie udostępniania treści księgi wieczystej w ogólnodostępnej przeglądarce ekw.ms.gov.pl, jak też możliwości samodzielnego złożenia *on-line* wniosku o wydanie odpisu z księgi wieczystej, jego opłacenia i wydrukowania lub pobrania takiego

odpisu. Ustawodawca zdecydował się również na umożliwienie dostępu do informacji o stanie spraw wieczystoksięgowych oraz na doręczanie elektroniczne zawiadomień o wpisie w księdze wieczystej.

Naturalną konsekwencją tego procesu było wprowadzenie możliwości inicjowania postępowania wieczystoksięgowego poprzez złożenie wniosku o wpis za pośrednictwem systemu teleinformatycznego. Zmiana ta ma na celu przyspieszenie rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej oraz ułatwienie postępowania wieczystoksięgowego poprzez automatyczne przenoszenie części informacji zawartych we wniosku o wpis do sądowych systemów informatycznych obsługujących postępowania sądowe. Mimo konieczności funkcjonowania tego rozwiązania w praktyce, wątpliwości na tle ich stosowania wcale nie maleją.

Zasadą w postępowaniu cywilnym jest jego odpłatność. Również wniosek o wpis w księdze wieczystej, stanowiący szczególne pismo procesowe wszczynające postępowanie, obwarowany jest obowiązkiem fiskalnym.

Z uwagi na szybkość postępowania wieczystoksięgowego i przekazanie rozstrzygania w nim w znacznym zakresie do kompetencji referendarzy sądowych, niewiele jest orzeczeń SO oraz SN odnoszących się do materii samych opłat sądowych w tym postępowaniu. Również doktryna nie zajmuje się tym zagadnieniem w sposób szczegółowy i kompleksowy.

Odkąd notariusze zobowiązani zostali do pobierania opłat sądowych od wniosków wieczystoksięgowych zamieszczanych w aktach notarialnych nie powstała publikacja omawiająca kwestię sposobu naliczania i poboru opłat sądowych przez notariuszy. Mimo że codziennie notariusze stykają się z nieprecyzyjnymi przepisami ustawy z 28.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1228 ze zm.), a także borykają się z rozbieżnościami wykładni sądowej w tym zakresie, brak uprawnienia notariuszy do reprezentowania stron w postępowaniu wieczystoksięgowym (składania skargi na orzeczenie referendarza lub zażalenia na zarządzenie o zwrocie wniosku) dodatkowo utrudnia ujednoclenie orzecznictwa.

W 2022 r. ustawodawca podjął działania zmierzające do poszerzenia kompetencji notariuszy w postępowaniu wieczystoksięgowym, wyposażając ich w możliwość rozpoznawania wniosków o wpis w księdze wieczystej. Płonne okazały się nadzieje na informatyczny przełom w sprawie wpisów. Wydawałoby się, że wiele naturalnych postulatów, które zgłaszaliśmy już w pierwszym wydaniu publikacji „Wniosek o wpis w księdze wieczystej” z 2016 r., nie zostały zrealizowane. Wspomnieć

można byłoby chociażby o stworzeniu hybrydowych lub elektronicznych akt księgi wieczystej (co udało się dokonać w postępowaniu rejestrowym), umożliwieniu załączania do wniosku o wpis składanego za pośrednictwem systemu teleinformatycznego elektronicznego wypisu aktu notarialnego. Nie sposób pominąć postulowanego od lat umożliwienia notariuszom składania – na żądanie strony – wniosku o wpis w księdze wieczystej, przy okazji czynności notarialnych, takich jak akt poświadczania dziedziczenia, czy notarialne poświadczenie podpisu. Prace legislacyjne z 2022 r. uwiaryściły potrzebę poszerzenia kompetencji notariuszy w zakresie wpisów, co doprowadziło do wprowadzenia bardzo oczekiwanej przez obywateli możliwości składania wniosków wieczystoksięgowych przez notariuszy na podstawie aktu poświadczania dziedziczenia. Z dniem 17.3.2026 r. wchodzi w życie ustawa z 2.11.2025 r. o zmianie ustawy – Prawo o notariacie oraz ustawy o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2025 r. poz. 1793).

Wywołuje to konieczność ponownego przyjrzenia się wnioskowi o wpis w księdze wieczystej, poprzez pryzmat celu prowadzenia ksiąg wieczystych i kolejnych zmian legislacyjnych. Założeniem publikacji jest omówienie zagadnień związanych z postępowaniem wieczystoksięgowym i wnioskiem o wpis w księdze wieczystej składanym za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, ze szczególnym uwzględnieniem obowiązków podmiotów zobowiązanych do składania wniosków za pośrednictwem tego systemu. W trzecim rozdziale omówione zostały zagadnienia związane z projektowanymi rozwiązaniami dotyczącymi rozpoznawaniem przez notariusza wniosków o wpis w księdze wieczystej, nazywanym „notarialnym wpisem w księdze wieczystej”. W publikacji omówiono i wyjaśniono liczne problemy natury prawnej z dwóch perspektyw: dogmatycznej oraz praktycznej. Osiągnięcie tego celu nie byłoby możliwe bez przybliżenia samej instytucji księgi wieczystej oraz modelu postępowania wieczystoksięgowego, ze szczególnym naciskiem na istotną rolę samego wniosku o wpis w księdze wieczystej, zarówno w realizacji celu prowadzenia ksiąg wieczystych, jak i dla samego postępowania o wpis. Praca niniejsza jest próbą zestawienia stanowiska wykładni doktrynalnej i operatywnej na tle kontrowersyjnych unormowań, zmierzając do wypracowania właściwego rozwiązania licznych problemów prawnych pojawiających się na tle omawianych regulacji.

Niniejsza publikacja jest również próbą możliwie szerokiego – jak na praktyczny komentarz – omówienia zagadnienia wniosku o wpis oraz opłat sądowych od wniosków wieczystoksięgowych, a także samego wpisu w księdze wieczystej, ze szczególnym uwzględnieniem praktyki

notarialnej oraz możliwie szerokim odniesieniem się do analizy przypadków, z którymi notariusze spotykają się na co dzień, jak również podkreśleniem rozbieżności stanowisk poszczególnych sądów, a nawet takowych rozbieżności występujących w jednym sądzie. Przedmiotowa analiza ma zrealizować cel niniejszego komentarza, jakim jest przede wszystkim próba analizy obowiązującego stanu prawnego w kontekście jurydycznej poprawności ukształtowanej na gruncie praktyki orzeczniczej i notarialnej. W zakresie omówienia opłat od wniosków, z uwagi na praktyczny charakter publikacji, autorzy proponują Szanownym Czytelnikom odejście od klasycznego schematu komentarza – omawiającego kolejno poszczególne artykuły komentowanego aktu prawnego, i zastąpienie go przedstawieniem zagadnień w sposób najbardziej przystępny – odnosząc problematykę wniosków o wpis do poszczególnych działów księgi wieczyste.

Autorzy mają jednak świadomość, że materia każdego z rozdziałów mogłaby stanowić przedmiot osobnej monografii, dlatego też skupili się na kwestiach najistotniejszych z uwagi na nowelizację przepisów i wprowadzenie nowej formy wszczynania postępowania wieczystoksięgowego oraz projektowanego rozpoznawania przez notariuszy tych wniosków, a także tych, które wywołują największe kontrowersje w judykaturze, doktrynie i praktyce. Zainteresowanych pogłębieniem poszczególnych tematów odsyłamy do wskazanego piśmiennictwa zawierającego ugruntowane stanowiska doktryny i poglądy orzecznictwa.

Po trzech wydaniach „Wniosku o wpis w księdze wieczystej” oddajemy do rąk czytelników czwarte wydanie, po raz pierwszy omawiające rozszerzone kompetencje notariuszy w zakresie wniosków o wpis. Mamy nadzieję, że okaże się ono przydatne w praktyce nie tylko – notariuszom, zastępcom notarialnym oraz aplikantom przygotowującym się do egzaminu notarialnego, lecz także referendarzom sądowym i sędziom orzekającym w sprawach wieczystoksięgowych lub rozpoznającym skargi na orzeczenia referendarzy w tych sprawach, ale także wszystkim zawodom prawniczym, w szczególności adwokatom i radcom prawnym, komornikom, a także pracownikom urzędów skarbowych, w związku z nałożonym na naczelników tych urzędów obowiązkiem składania wniosku o wpis w księdze wieczystej wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego.

Warszawa, styczeń 2026 r.

*Przemysław Biernacki,
Grzegorz Mikołajczuk*

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl