

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz

Wydanie 6.

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

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

Tekst jednolity z dnia 6 marca 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 341)¹

(zm.: Dz.U. 2025, poz. 1793; 2026, poz. 119)

¹ Tekst jednolity ogłoszono dnia 18.03.2025 r.

Dział I. Księgi wieczyste

Literatura: *L. Abramowicz*, Sytuacja prawna odrębnej własności lokalu przed wpisem do księgi wieczystej, PS 1999, Nr 7–8; *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; *S. Breyer*, Prawo rzeczowe w praktyce. Zaoczne Studium Prawne, Warszawa 1960; *S. Breyer*, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975; *H. Ciepla, J. Majewska*, Prawa osobiste i roszczenia podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej, NPN 1999, Nr 4; *T. Czech*, Ustawa deweloperska. Komentarz, Warszawa 2013; *M. Deneka*, Księgi wieczyste. Zasady materialnoprawne, Warszawa 2010; *A. Doliwa*, Najem lokali. Komentarz, 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*, O ujawnieniu w księdze wieczystej roszczeń wynikających z umowy deweloperskiej – kilka uwag wstępnych, Rej. 2012, Nr 5; *E. Gniewek*, Problematyka łączenia kilku nieruchomości w jednej księdze wieczystej – z perspektywy pierwszeństwa ograniczonych praw rzeczowych oraz praw i roszczeń osobistych, Rej. 2009, Nr 5; *E. Gniewek*, Wpis ostrzeżenia o niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Rej. 2003, Nr 10; *J. Górecki*, Wpis umownego prawa pierwokupu do księgi wieczystej i jego wpływ na ochronę tego prawa, Rej. 1999, Nr 9; *W. Górecki*, Sytuacja prawna budynku wzniesionego częściowo na sąsiednim gruncie, MoP 2010, Nr 5; *A. Gryszczyńska*, Nowa Księga Wieczysta. Informatyzacja rejestru publicznego, Warszawa 2011; *S. Grzybowski*, Prawo rzeczowe, Warszawa 1976; *P. Gumiński*, 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. Henclowski*, Podstawy ujawnienia wzmianki 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. Ignaczewski* (red.), Komentarz do wpisów w księgach wieczystych, Warszawa 2013; *J. Ignatowicz*, Podstawy wpisów do ksiąg wieczystych, Rej. 1984, Nr 2; *J. Ignatowicz*, Prawo rzeczowe, Warszawa 1994; *J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin*, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2025; *B. Jeloniek-Jarco*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, Warszawa 2011; *E. Jefimko*, Postępowanie wieczystoksięgowe jako szczególny rodzaj postępowania nieprocesowego – zagadnienia wybrane, PS 2002, Nr 10; *W. Koczara, A. Kuźma*, Ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej, Nieruchomości 2012, Nr 6; *G. Kołodziejska, W. Kapusta, D. Bogucki*, Informatyczna księga wieczysta – omówienie wstępnych założeń systemowych (Warsztaty Popowo 20–21.12.1997 r.), Rej. 1998, Nr 6; *J. Kornas*, Częściowo opróżnione miejsce hipoteczne, WSS 2012, Nr 2; *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. 1–58² u.k.w.h. oraz art. 626¹–626¹³ k.p.c., t. 1, Komentarz do art. 1–10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Bydgoszcz 2013; *B. Lackoroński* (red.), Ustawa deweloperska. Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz, Warszawa 2025; *P. Lewandowski*, Jeszcze o służebności przesyłu, MoP 2009, Nr 12; *P. Lewandowski*, Służebność przesyłu w prawie polskim, Warszawa 2014; *P. Machnikowski* (red.), Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Komentarz, w: *P. Machnikowski* (red.),

Przed Art. 1

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

Zobowiązania, t. 5, Przepisy pozakodeksowe. Komentarz, Warszawa 2025; *A. Maziarz*, Praktyczne aspekty funkcjonowania zasady jawności ksiąg wieczystych, PPH 2009, Nr 12; *A. Maziarz-Charuza*, Postępowanie wieczystoksięgowe. Komentarz, Warszawa 2008; *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; *D. Okolski* (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, Warszawa 2024; *A. Oleszko*, Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne, Kraków 1996; *A. Oleszko*, Obrót cywilnoprawny w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej, Kraków 2003; *K. Osajda* (red.), Prawo o notariacie. Komentarz, Warszawa 2021; *K. Osajda* (red.), Ustawa o timeshare. Komentarz, Warszawa 2024; *J. Ostojka*, Skutek skutku, czyli o tym jak działanie nielegalne może stać się legalne, Nieruchomości 2012, Nr 2; *W. Paszcza*, Służebność przesyłu na prawie użytkowania wieczystego, cz. 1, Nieruchomości 2010, Nr 8, cz. 2, Nieruchomości 2010, Nr 9, cz. 3, Nieruchomości 2010, Nr 11; *K. Piasecki*, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, Bydgoszcz 1996; *J. Pisulinski*, Hipoteka na udziale we współwłasności nieruchomości, KPP 2002, Nr 1; *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*, Zmiana ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Rej. 2001, Nr 10; *J. Sawarzynski*, Umowa o dożywocie. Czynności notarialne. Klauzule w aktach notarialnych. Wzory aktów notarialnych, Warszawa 2024; *P. Siciński*, Księgi wieczyste dla spółdzielczych praw do lokali, cz. 1, Nieruchomości 2005, Nr 1, cz. 2, Nieruchomości 2005, Nr 2; *P. Siciński*, Nowe ujęcie jawności formalnej ksiąg wieczystych, cz. 1, Nieruchomości 2014, Nr 8; *P. Siciński*, Służebność gruntowa w księdze wieczystej, cz. 1, Nieruchomości 2004, Nr 3, cz. 2, Nieruchomości 2004, Nr 4; *P. Siciński*, 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; *P. Siciński*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. II – roszczenia ujawniane w działalności deweloperskiej, Nieruchomości 2021, Nr 2; *P. Siciński*, 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; *P. Siciński*, Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej – zmiany legislacyjne i najnowsze orzecznictwo, cz. IV – roszczenie o opłatę przekształceniową, Nieruchomości 2021, Nr 4; *P. Siciński*, 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; *P. Siciński*, 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; *P. Siciński*, Ujawnienie zabytku w księdze wieczystej, Nieruchomości 2003, Nr 12; *P. Siciński*, Wzmianki w księdze wieczystej, cz. 1, Nieruchomości 2006, Nr 2, cz. 2, Nieruchomości 2006, Nr 3, cz. 3, Nieruchomości 2006, Nr 4; *P. Siciński*, Zabezpieczenie roszczenia przez wpis ostrzeżenia w księdze wieczystej (ze szczególnym uwzględnieniem wpisu zakazu zbywania i obciążania nieruchomości), PS 1999, Nr 7–8; *W. Ślugiewicz*, Jak czytać księgę wieczystą. Poradnik praktyczny, Warszawa 2007; *W. Ślugiewicz*, Głosa do post. SN z 24.2.1999 r., III CKN 182/98, Rej. 2000, Nr 5; *K.P. Sokolowski*, Negotium mixtum cum donatione a rękojmia 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. Stangret-Smoczyńska*, Rozporządzanie opróżnionym miejscem hipotecznym – uwagi wybrane, Rej. 2012, Nr 2; *A. Stefańska*, Elektroniczna księga wieczysta, Warszawa 2006; *R. Strzelczyk*, Charakter prawny wpisu roszczeń z umowy deweloperskiej do księgi wieczystej, Rej. 2012, Nr 7–8; *R. Strzelczyk*, Prawo nieruchomości, Warszawa 2015; *J. Sysiak*, Rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, Rej. 1994, Nr 12; *A.J. Szereda*, Czynności notarialne. Komentarz do art. 79–112 Prawa o notariacie, Warszawa 2018; *A.J. Szereda*, Prawo o notariacie. Komentarz, Warszawa 2022; *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; *J. Wasilkowski*, Zarys prawa rzeczowego, Warszawa 1963; *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 Piątowskiego, Wrocław 1985; *K. Zalasńska, L. Czwojda*, Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Komentarz, Warszawa 2025.

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
I. Ewidencja nieruchomości – księgi wieczyste	1–17	2. Wniosek	14
A. Pojęcie ksiąg wieczystych	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	II. Zbiory dokumentów	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	III. Ewidencja gruntów i budynków (katalog)	22–28
B. Funkcje ksiąg wieczystych	9–10	1. Definicja	22
1. Stan prawny	9	2. Zakres ewidencji	23
2. Właściciel	10	3. Pozostałe informacje	24
C. Forma ksiąg wieczystych	11–12	4. Gleboznawcza klasyfikacja gruntów	25
1. Rozporządzenie	11	5. Organy prowadzące ewidencję	26
2. Wzór księgi	12	6. Operat ewidencyjny	27
D. Założenie księgi wieczystej	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 **rejestrzem publicznym**, który przedstawia stan 1 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 2025 r. poz. 1703 ze zm.). Według tego przepisu za rejestr publiczny należy uznać uporządkowany zbiór danych służący do realizacji zadań publicznych, prowadzony na podstawie przepisów ustawowych przez podmiot realizujący zadania publiczne. Księgi wieczyste prowadzą sądy rejonowe. Spełniają warunki określone dla rejestru publicznego.

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

- 1) w zasadzie obligatoryjność prowadzenia ksiąg wieczystych dla nieruchomości;

- 2) realność systemu ksiąg wieczystych, która oznacza, że:
- według art. 1 KWU, księgi wieczyste prowadzi się dla nieruchomości, a nie dla właściciela;
 - 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 niezajomością wpisów w księdze wieczystej;
- 4) pełnienie, obok funkcji informacyjnej, również funkcji materialnoprawnej, co przejawia się w tym, iż:
- domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 KWU),
 - domniemywa się, że prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 ust. 2 KWU),
 - 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),
 - przeciwko domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające z posiadania (art. 4 KWU),
 - w przypadku niektórych praw rzeczowych na nieruchomości, tj. użytkowania wieczystego (art. 27 zd. 2 GospNierU), odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 WILokU) i hipoteki (art. 67 KWU), wpis do księgi wieczystej stanowi warunek ich powstania.
- 3 3. Dawne księgi wieczyste.** Księgami wieczystymi, w rozumieniu przepisów KWU, 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 PrKWU z 1946 r.. Co prawda, art. LIV § 1 PWPrRzeczD stanowił, że księgi hipoteczne (gruntowe), istniejące w chwili wejścia w życie prawa o księgach wieczystych, stają się z tą chwilą księgami wieczystymi w rozumieniu tego prawa, jednak wiele takich ksiąg utraciło moc prawną na podstawie dekretu z 28.10.1947 r. o mocy prawnej ksiąg wieczystych na obszarze Ziemi Odzyskanych i b. Wolnego Miasta Gdańska (Dz.U. Nr 66, poz. 410 ze zm.) oraz UtrataMocyKWU.
- 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 ZakłKs-WTeR**. Są to:
- całkowite przeniesienie nieruchomości do innej księgi wieczystej;
 - gdy prowadzenie księgi stało się bezprzedmiotowe;
 - gdy wynika to z orzeczenia sądu oraz
 - 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”.

Nie jest więc dopuszczalne wydanie zarządzenia o usunięciu zamkniętych ksiąg wieczystych z systemu teleinformatycznego lub zniszczeniu akt tych ksiąg (§ 129 ust. 3 ZakłKsWTeIR).

5. Księgi wieczyste zmigrowane. Na podstawie KsięgiWieczInforU 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 1.1.1947 r., a także treść ksiąg hipotecznych (gruntowych, wieczystych) założonych przed 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 KsięgiWieczInforU. Z chwilą zapisania treści księgi wieczystej w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych dotychczasowa księga wieczysta prowadzona w formie papierowej stała się częścią akt księgi wieczystej prowadzonej w systemie informatycznym (art. 15 ust. 1 KsięgiWieczInforU).

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

7. Księga wieczysta dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Księga 7 wieczysta może być także założona dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednak art. 24¹ KWU nie nakłada takiego obowiązku. Zależy to od woli osoby, której prawo to przysługuje. Jeżeli osoba ta nie składa wniosku o założenie księgi dla tego prawa, a żąda ujawnienia go w księdze wieczystej dla nieruchomości, podlega ono ujawnieniu w dziale III tej księgi (post. SN z 14.11.2012 r., II CSK 116/12, OSN 2013, Nr 6, poz. 78; *E. Gniewek, A.J. Szereda*, Księgi wieczyste, 2024, art. 24¹ KWU, Nb 1 i n.; *M. Kućka*, w: *J. Pisuliński*, KWU. Komentarz, 2014, 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 nieuregulowanie tytułu prawnego spółdzielni do nieruchomości, na której znajduje się budynek mieszkalny należący do spółdzielni, nie jest przeszkodą założenia księgi wieczystej, w celu ustalenia stanu prawnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego ustanowionego w tym budynku (uchw. SN z 30.5.1994 r., III CZP 73/94, OSN 1994, Nr 12, poz. 236, oraz uchw. SN z 28.9.1994 r., III CZP 121/94, Rej. 1996, Nr 3, s. 123).

8. Akta księgi wieczystej – odesłanie. Przy każdej księdze wieczystej prowadzi się **8 akta księgi wieczystej** (na ich temat zob. uw. do art. 28 KWU).

B. Funkcje ksiąg wieczystych

9 1. **Stan prawny.** Księgi wieczyste spełniają **funkcję rejestracyjną i ewidencyjną**. Prowadzi się je w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, przez co należy rozumieć stan praw odnoszących się do niej ujętych w działach II–IV księgi wieczystej (post. SN z 16.2.2012 r., IV CSK 272/11, Legalis). Na stan prawny składają się także prawa związane z prawem będącym przedmiotem księgi wieczystej wpisywane do działu I-Sp (post. SN z 4.6.2025 r., II CSKP 1112/23, Legalis). Nie tworzą natomiast 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 ZakłKsWTelR. 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 ZakłKsWTelR, 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 ZakłKsWTelR.

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 wyłącznie**

na wniosek (art. 506 oraz art. 626⁸ § 1 KPC). Dokonywanie przez sąd pewnych czynności z urzędu ma charakter wyjątkowy.

2. **Wniosek.** Księga wieczysta zostanie założona wówczas, gdy wnioskodawca złoży **14** jednocześnie dwa żądania:

- 1) o założenie księgi wieczystej oraz
- 2) o dokonanie w niej wpisu co najmniej w działach I-O i II.

3. **Chwila założenia księgi wieczystej.** Sąd nie może założyć tylko księgi, bowiem **15** według art. 626⁸ § 10 KPC założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu (*W. Ślugiewicz, Jak czytać księgę, s. 84*).

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 **17** z zakładaniem i prowadzeniem ksiąg wieczystych dokonywane są w centralnej bazie danych ksiąg wieczystych (art. 626⁸ § 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 ZakłKsWTelR).

II. Zbiory dokumentów

1. **Historia.** Zbiory dokumentów zostały wprowadzone przez art. LXII PWPPrRzeczD. **18** Prawo zakładało **tymczasowość** zbiorów dokumentów. Miały być one bowiem prowadzone dla nieruchomości, które nie miały urządzonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu tylko do chwili założenia księgi wieczystej.

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.

3. **Rozporządzenie wykonawcze.** Zasady prowadzenia zbiorów dokumentów reguluje **20** **ZbiórDokBrakKWR**.

4. **Odesłanie.** Szerzej na temat zbioru dokumentów w uw. do art. 123 KWU oraz do **21** ZakłKsWTelR.

III. Ewidencja gruntów i budynków (kataster)

1. **Definicja.** Ewidencja gruntów i budynków (kataster nieruchomości) jest to jednolity **22** 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 PrGeodKart. Przedmiotem ewidencji są **działki gruntu oraz budynki i lokale**.

- 23** 2. **Zakres ewidencji.** Ewidencja gruntów i budynków obejmuje **informacje** dotyczące (art. 20 ust. 1 PrGeodKart):
- 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) właścicieli nieruchomości, a w przypadku:
 - a) nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego – oprócz właściciela inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości,
 - b) gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli – osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania;
 - 2) miejsce pobytu stałego lub adres siedziby podmiotów, o których mowa w pkt 1.
- 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 prowadzą **starostowie** (art. 7d ust. 1 lit. a tiret pierwsze i trzecie 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) operatorów:
 - a) sieci, w rozumieniu ustawy z 7.5.2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 311 ze zm.),
 - b) systemu przesyłowego, systemu dystrybucyjnego oraz systemu połączonego, w rozumieniu ustawy z 10.4.1997 r. – Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 43 ze zm.);
- 4) sądów na potrzeby prowadzonych postępowań;
- 5) innych podmiotów niż wymienione w pkt 1–4, 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 w Lublinie z 4.2.2014 r., III SA/Lu 638/13, Legalis; wyr. NSA z 26.9.2018 r., I OSK 11/17, Legalis; wyr. WSA w Gliwicach z 16.1.2019 r., II SA/Gl 795/18, Legalis oraz decyzja Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z 6.7.2022 r., DKN.5131.27.2022, 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 wieczy- **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

Art. 3 Nb 1–2

1. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece

wnioskach o wykreślenie. Nie można zasłaniać się także niezajomością wpisów dokonanych w niewłaściwym dziale księgi wieczystej (*E. Gniewek, A.J. Szereda, Księgi wieczyste, 2024, art. 2 KWU, Nb 9; B. Jelonek-Jarco, w: J. Pisuliński, KWU. Komentarz, 2014 s. 86*).

- 4 4. **Piśmiennictwo.** Na temat wglądu do ksiąg wieczystych oraz do ich akt w uw. do art. 36¹ KWU. Natomiast szerzej o jawności ksiąg wieczystych zob. *E. Gniewek, A.J. Szereda, Księgi wieczyste, 2024, art. 2 KWU*.

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	5. Domniemanie istnienia hipoteki	11
1. Podział księgi wieczystej	1	6. Domniemanie nieistnienia prawa wykreślonego	12
2. Definicja	2	7. Domniemanie nieistnienia hipoteki	13
3. Wykreślenie	3	8. Zakres domniemania	14
4. Rodzaje wpisów	4	9. Wyłączenia domniemania	15
5. Wpis konstytutywny	5	10. Związek z księgą	16
6. Wpis deklaratywny	6	11. Podmiot uprawniony	17
II. Domniemanie wiarygodności ksiąg wieczystych	7–20	12. Wzruszenie domniemania	18
1. Zgodność wpisu ze stanem prawnym	7	13. Wpis ostrzeżenia	19
2. Rodzaje domniemań	8	14. Brak domniemania istnienia wierzytelności hipotecznej	20
3. Domniemanie istnienia prawa wpisanego	9		
4. Domniemanie istnienia prawa niewykreślonego	10		

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 nieruchomości, 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 nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym oraz praw osobistych i roszczeń ciężących na nieruchomości (z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek). W dziale IV wpisywane są hipoteki i dotyczące ich roszczenia. Podstawowym składnikiem księgi wieczystej są działy I oraz II. Gdyby w jednym z tych działów nie było żadnego wpisu, wówczas nie można by uważać księgi wieczystej za założoną. Natomiast brak wpisów w dziale III oraz IV jest możliwy także przy prawidłowym założeniu księgi wieczystej, ponieważ nieruchomości może być wolna od obciążeń oraz ograniczeń uzależnionych od wpisu (tak *J. Wasilkowski, Zarys prawa rzeczowego, s. 310*).
- 2 2. **Definicja.** Wpis do księgi wieczystej jest specyficzną formą **orzeczenia** sądowego w postępowaniu wieczystoksięgowym (art. 626⁸ § 6 zd. 1 KPC), polegającą na ujawnieniu w księdze wieczystej powstania, przeniesienia, zmiany lub ustania praw rzeczowych oraz wymienionych w art. 16 KWU praw osobistych i roszczeń, a także na usunięciu niezgodności ujawnionej w księdze wieczystej stanu prawnego z rzeczywistym stanem prawnym i na ostrzeżeniu o takiej niezgodności (*S. Rudnicki, KWU. Komentarz, 2010,*

s. 135). Jego „sentencja” nie jest spisywana w odrębnym dokumencie, lecz zostaje zamieszczona (ujawniona) w odpowiednich działach i lamach księgi wieczystej w formie adnotacji. Tym samym strony danego postępowania wieczystoksięgowego **nie otrzymują odpisu orzeczenia, lecz zawiadomienie o wpisie do księgi**. Istotne elementy wpisu zostały określone w rozporządzeniu wykonawczym do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uzasadnienia wpisu nie sporządza się (art. 626⁸ § 6 zd. 2 KPC). Postanowienie sąd wydaje w przypadku odmowy wpisu w całości lub w części.

3. **Wykreślenie.** Wpisem w księdze wieczystej jest również wykreślenie (art. 626⁸ § 7 KPC).

4. **Rodzaje wpisów.** Wpis może mieć charakter **konstytutywny albo deklaratywny**. 4
W polskim systemie prawa cywilnego dominują wpisy o charakterze deklaratywnym.

5. **Wpis konstytutywny.** Wpis o charakterze konstytutywnym tworzy, zmienia lub po- 5
woduje wygaśnięcie prawa. Bez jego dokonania nie nastąpi bowiem żadna zmiana stanu prawnego nieruchomości (*W. Ślugiewicz*, Jak czytać księgę, s. 77). Wpisami **konstytutywnymi** są w szczególności:

- 1) oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa (art. 27 zd. 2 GospNierU);
- 2) ustanowienie odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 2 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. 101⁴ ust. 1 KWU);
- 9) przeniesienie ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości, w tym hipoteki (art. 245¹ KC);
- 10) podział hipoteki (art. 68¹ ust. 3 KWU);
- 11) zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego ujawnionego w księdze wieczystej (art. 246 § 1 KC).

6. **Wpis deklaratywny.** Natomiast wpis deklaratywny oznacza, że prawo (lub roszczenie) **powstaje, zmienia swą treść lub wygasa poza postępowaniem wieczystoksięgowym** (*W. Ślugiewicz*, Jak czytać księgę, s. 76). Nie jest do tego konieczny wpis w księdze wieczystej. Wpis deklaratywny nie zmienia więc stanu prawnego nieruchomości, lecz jedynie odzwierciedla jej rzeczywisty stan prawny. Najważniejszymi wpisami o charakterze deklaratywnym 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. Ciepla*, w: *E. Balan-Gonciarz, H. Ciepla*, KWU. Komentarz, 2011, art. 3, Nb 2). Nie można zatem przyjmować, że każda księga wieczysta odzwierciedla aktualny stan prawny nieruchomości. Ponadto art. 3 KWU wprowadza domniemania nakazujące przyjmować określone fakty za stwierdzone.

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

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

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

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

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 niewykonywania przez lat 10.

Domniemaniem objęte są także wpisy nieprawomocne (*E. Gniewek, A.J. Szereda*, Księgi wieczyste, 2024, art. 3 KWU, Nb 16; *B. Jelonek-Jarco*, w: *J. Pisuliński*, KWU. Komentarz, 2014 s. 96).

10 4. Domniemanie istnienia prawa niewykreślonego. Zasada domniemania 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 PrBank, 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.

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.

8. **Zakres domniemania.** Jak wynika z art. 3 KWU, domniemanie wiarygodności obejmuje jedynie **prawa jawne**, czyli prawa wpisane do księgi wieczystej. Będą to zarówno prawa rzeczowe, osobiste, jak i roszczenia wymienione w art. 16 KWU wpisane w dziale II, III i IV księgi wieczystej (tak też *B. Barłowski, E. Janeczko*, Księgi wieczyste, s. 34; *H. Ciepła*, w: *E. Balan-Gonciarz, H. Ciepła*, KWU. Komentarz, 2011, art. 3, Nb 2; *T. Czech*, KWU. Komentarz, 2014, s. 47; *E. Gniewek, A.J. Szereda*, Księgi wieczyste, 2024, art. 3 KWU, Nb 24; *S. Grzybowski*, Prawo rzeczowe, s. 237; *J. Ignatowicz, J. Wasilkowski*, w: *SysPrCyw*, t. 2, 1977, s. 908; *S. Kosteczki*, w: *K. Osajda*, KWU. Komentarz, 2022, art. 3, Nb 2; *Z.K. 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*, KWU. Komentarz, 2010, s. 36; natomiast według *S. Breyera*, Przeniesienie, s. 219, domniemania obejmują tylko prawa rzeczowe i osobiste, a według *W. Prądzyńskiego*, Rękojmia, s. 213, domniemanie dotyczy tylko praw rzeczowych).

Domniemanie obejmuje także wpisane do księgi wieczystej:

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

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. Kosteczki*, w: *K. Osajda*, KWU. Komentarz, 2022, art. 3, Nb 17; por. szerokie rozważania na ten temat *T. Czech*, KWU. Komentarz, 2014, 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; post. SN z 15.4.2021 r., I CSK 720/20, Legalis; wyr. SN z 10.12.2024 r., II CSKP 1802/22, Legalis; wyr. SN z 16.4.2025 r., II CSKP 1332/22, Legalis oraz post. SN z 30.6.2025 r., I CSK 705/24, 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. Trzeźniewski-Kwiecień*,

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl